

Aktuelle Rechtsentwicklung 2018 Teil II

Referent: Rechtsanwalt Martin Alter

Gliederung:

- I. Aktueller Stand Gesetzesvorhaben
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung
- IV. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

Wettbewerbsrecht

Heizkostenverordnung

Mess- und Eichgesetz

Energieeffizienz-Richtlinie

Gebäudeenergiegesetz

Open Metering System

Messstellenbetriebsgesetz

Gesetzgebungsverfahren zum Gebäudeenergiegesetz

Anlass: Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

➔ Einführung Niedrigstenergiegebäudestandard bis 2019

Ziel: Vereinheitlichung der gesetzlichen Vorgaben für Gebäude

Stand: Referentenentwurf von BMWI und BMUB vom 27.01.2017

Gesetzgebungsverfahren im Herbst 2018

§ 6 RefE-GEG Verordnungsermächtigung Verteilung der Betriebskosten, Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass
 1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs-, kühl- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit Warmwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird,
 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird,

§ 5 RefE-GEG Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

→ gilt dann auch für HeizKV

Gesetzliche Grundlagen für funkvernetzte Messgeräte

§ 6 RefE-GEG Verordnungsermächtigung Verteilung der Betriebskosten, Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass
 - ...
 - 4. die zum Zwecke der Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung eingesetzte Technik einem Stand der Technik entsprechen muss, der Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität gewährleistet.
- (5) Die Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann vorsehen, dass der Stand der Technik nach Absatz 1 Nummer 4 jeweils in Technischen Richtlinien und Schutzprofilen des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik festgelegt wird.

Änderung der Energieeffizienzrichtlinie (EED)

- aktuell Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz
- Legislativvorschlag vom 30.11.2016 (BR-Drucksache 733/16)
 - ➔ Auswirkung auf Verbrauchserfassung
 - ➔ Auswirkung auf Erfassungstechnik
 - ➔ Auswirkung auf Turnus für Verbrauchsinformationen
- Stellungnahme des Rats vom 27.06.2017
- Beschluss des EU-Parlaments vom 17.01.2018
- Einigung im Trilog-Verfahren 17.07.2018
- EED-Novelle soll zum Herbst 2018 beschlossen werden

Artikel 9b Submetering und Kostenverteilung für die Wärme-, Kälte- und Warmbrauchwasserversorgung

2. In Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/ Kälteerzeugung verfügen oder über Fernwärme und Fernkältenetze versorgt werden, werden individuelle Verbrauchszähler installiert, um den Wärme-, Kälte- oder Warmwasserverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, sofern technisch machbar und kosteneffektiv in Bezug auf die potentiellen Energieeinsparungen.

Ersatzverfahren zur Verbrauchserfassung

Wenn der Einsatz individueller Zähler zur Messung der verbrauchten Wärme oder Kälte technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, werden individuelle Heizkostenverteiler an den einzelnen Heizkörpern zur Messung des Wärmeenergieverbrauchs verwendet, es sei denn, der betreffende Mitgliedsstaat weist nach, dass die Installation derartiger Heizkostenverteiler nicht kosteneffizient durchführbar wäre. ...

In neuen Gebäuden der im ersten Unterabsatz genannten Art oder bei größeren Renovierungen solcher Gebäude gemäß der Richtlinie 2010/31/EU werden stets individuelle Zähler bereitgestellt.

Vorgaben zur Kostenverteilung

Werden Mehrfamilienhäuser und Mehrzweckgebäude über ein Fernwärme- oder Fernkältenetz versorgt oder sind eigene gemeinsame Wärme- oder Kälteerzeugungsanlagen für diese Gebäude vorhanden, so führen die Mitgliedsstaaten transparente Regeln für die Verteilung der Kosten des Wärme-, Kälte- und Warmwasserverbrauchs in diesen Gebäuden ein, um die Transparenz und die Genauigkeit der Abrechnung des individuellen Verbrauchs zu gewährleisten; dies betrifft unter anderem

- a) Warmwasser für den Haushaltsbedarf;
- b) von den Verteilungseinrichtungen des Gebäudes abgestrahlte Wärme und für die Beheizung von Gemeinschaftsflächen verwendete Wärme (sofern Treppenhäuser und Flure mit Heizkörpern ausgestattet sind);
- c) die Heizung und Kühlung von Wohnungen.

Vorgaben zur Fernablesbarkeit von Zählern (Art. 9c EED)

Ab dem 1. Januar 2020 [oder dem Datum der Umsetzung, falls dieses Datum später ist] müssen neu installierte Zähler und Kostenverteiler für die Zwecke dieses Artikels fernablesbar sein.

Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, außer wenn der betreffende Mitgliedsstaat nachweist, dass dies nicht kosteneffizient durchführbar ist.

Häufigkeit der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation

Wenn fernablesbare Zähler oder Kostenverteiler installiert wurden, werden ab dem [Hier bitte das Datum des Inkrafttretens einfügen] Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs auf Verlangen oder wenn die Endkunden sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben, mindestens vierteljährlich und ansonsten halbjährlich zur Verfügung gestellt.

Wenn fernablesbare Zähler oder Kostenverteiler installiert wurden, werden ab dem 1. Januar 2022 mindestens monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt. Wärme- und Kälteversorgung können außerhalb der Heiz-/Kühlperioden davon ausgenommen werden.

Messstellenbetriebsgesetz - MsbG

Bestimmung des Messstellenbetreibers:

1. Grundzuständiger Messstellenbetreiber -> Betreiber des EVN
2. Grundsatz: Auswahlrecht des Anschlussnutzers nach § 5 MsbG
3. Ausnahme: Auswahlrecht des Anschlussnehmers nach § 6 MsbG

Voraussetzungen:

- alle Zählpunkte für Strom mit intelligenten Messsystemen
- Bündelangebot für min. einen zusätzlichen Messstellenbetrieb für gas, Fernwärme oder Heizwärme
- Keine Mehrkosten für Nutzer

Messtellembetriebsgesetz: Rollout-Strategie

- größtes Hindernis für die Einführung waren bislang die Kosten der Intelligenten Messsysteme
- Kosten-Nutzen-Analyse wurde durchgeführt

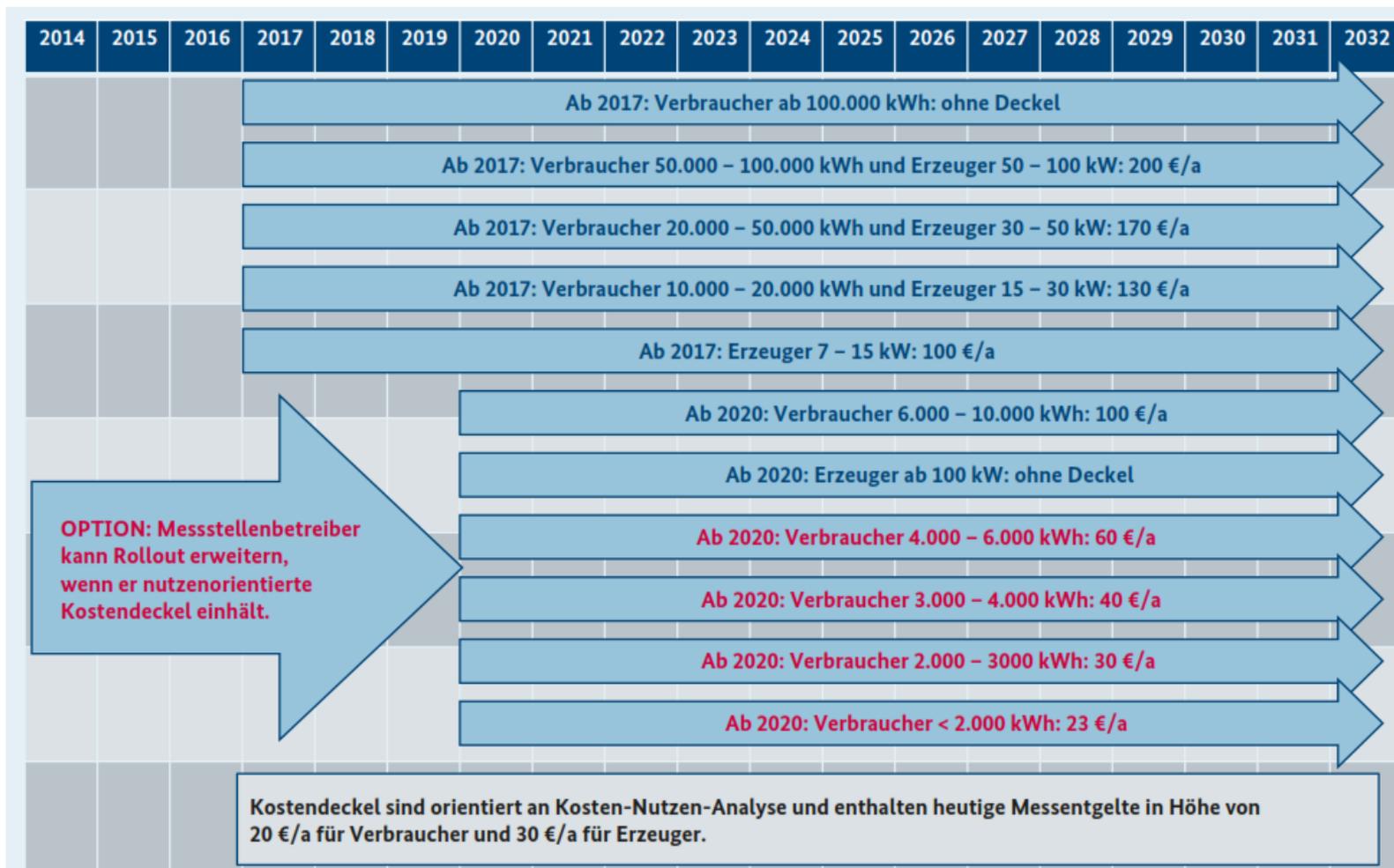


- zeitlich gestuftes System für den verpflichtenden Einbau unter Berücksichtigung der Menge der gemessenen Energie
- Kostendeckelung in Abhängigkeit der Menge der gemessenen Energie

11. Oktober 2018

Mitgliederversammlung, K.U.M. Mühlhausen

Zusammenfassung § 31 MsbG



Beginn des Rollouts



§ 30 MsbG

Die Ausstattung von Messstellen mit einem intelligenten Messsystem ... ist technisch möglich, wenn mindestens drei voneinander unabhängige Unternehmen intelligente Messsysteme am Markt anbieten, die den am Einsatzbereich des Smart-Meter-Gateways orientierten Vorgaben ... genügen und das BSI dies feststellt. Die Feststellung sowie erforderliche Marktanalysen stellt das BSI auf seinen Internetseiten bereit.

➔ aktuell ist noch keine Zertifizierung erfolgt

Ausstattungspflicht mit Modernen Messeinrichtungen

§ 29 MsbG:

Soweit nach diesem Gesetz nicht die Ausstattung einer Messstelle mit intelligenten Messsystemen vorgesehen ist und soweit dies nach § 32 wirtschaftlich vertretbar ist, haben grundzuständige Messstellenbetreiber Messstellen an ortsfesten Zählpunkten bei Letztverbrauchern und Anlagenbetreibern mindestens mit modernen Messeinrichtungen auszustatten. Die Ausstattung hat bis zum Jahr 2032, bei Neubauten und Gebäuden, die einer größeren Renovierung im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU unterzogen werden, bis zur Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

→ auch bei Eichaustausch

→ P: Kosten für Umrüstung von Zählerplätzen

Gliederung:

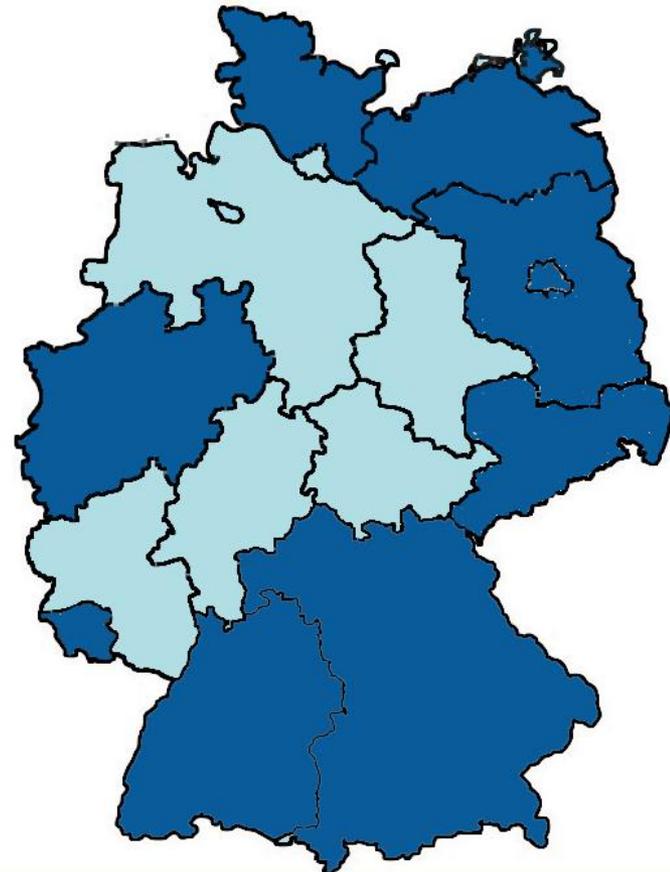
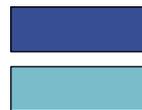
- I. Digitalisierung der Verbrauchserfassung und -abrechnung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung
- IV. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

Wer ist nach Bauordnung für die Wartung zuständig?

BauO Berlin § 48 Abs. 4 S. 3:

... Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Besitzer/Eigentümer
Eigentümer



neue DIN 14676 zur Wartung Rauchwarnmelder im Gründruck

	Typ A Einzelmelder	Typ B Teil-FI	Typ C Komplette FI
Batteriestatus	12 M Vor-Ort	12 M Funk	12 M Funk
Rauchkammerfunktion	-	12 M Funk	12 M Funk
Warnsignal	12 M Vor-Ort	12 M Funk	12 M Funk
Raucheintrittsöffnung	12 M Vor-Ort	36 M Vor-Ort	12 M Funk
Umfeldüberwachung	12 M Vor-Ort	36 M Vor-Ort	12 M Funk
Kommunikation nach Außen	12 M	12 M	12 M
Austausch	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Demontageerkennung	12 M Vor-Ort	12 M Funk	12 M Funk
Lebensdauer	min. 1 Jahr	min. 10 Jahre	min. 10 Jahre

Wartung und Miete Rauchwarnmelder

Leasing- oder Anmietungskosten für Rauchwarnmelder sind keine Betriebskosten und somit auch nicht umlagefähig.

*LG Hagen (Westfalen), Urteil vom 04. März 2016 – 1 S 198/15 –
(Revision zum BGH wurde zugelassen)*

ebenso:

AG Dortmund, Urteil vom 30.01.2017 – 423 C 8482/16 –

AG Halle/Saale, Urteil vom 16.08.2016 – 95 C 307/16 –

andere Ansicht:

LG Magdeburg, Urteil vom 27. September 2011 – 1 S 171/11 –

Gliederung:

- I. Digitalisierung der Verbrauchserfassung und -abrechnung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung

Problem I: Kosten der Wassererwärmung

Problem II: Rohrwärmeproblematik

Problem III: Erneuerbare Energien

Kein Strafabzug bei fehlender Messung Wärme für WW

Rechnet der Vermieter den Heiz- und Warmwasserverbrauch des Mieters in der Heizkostenabrechnung nach erfasstem Verbrauch ab, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV nicht zu, auch wenn es der Vermieter entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV unterlassen hat, einen Wärmezähler zur Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge zu installieren.

LG Berlin, Urteil vom 15. Juni 2017 – 67 S 101/17

anderer Ansicht:

LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2018 – 63 S 91/17

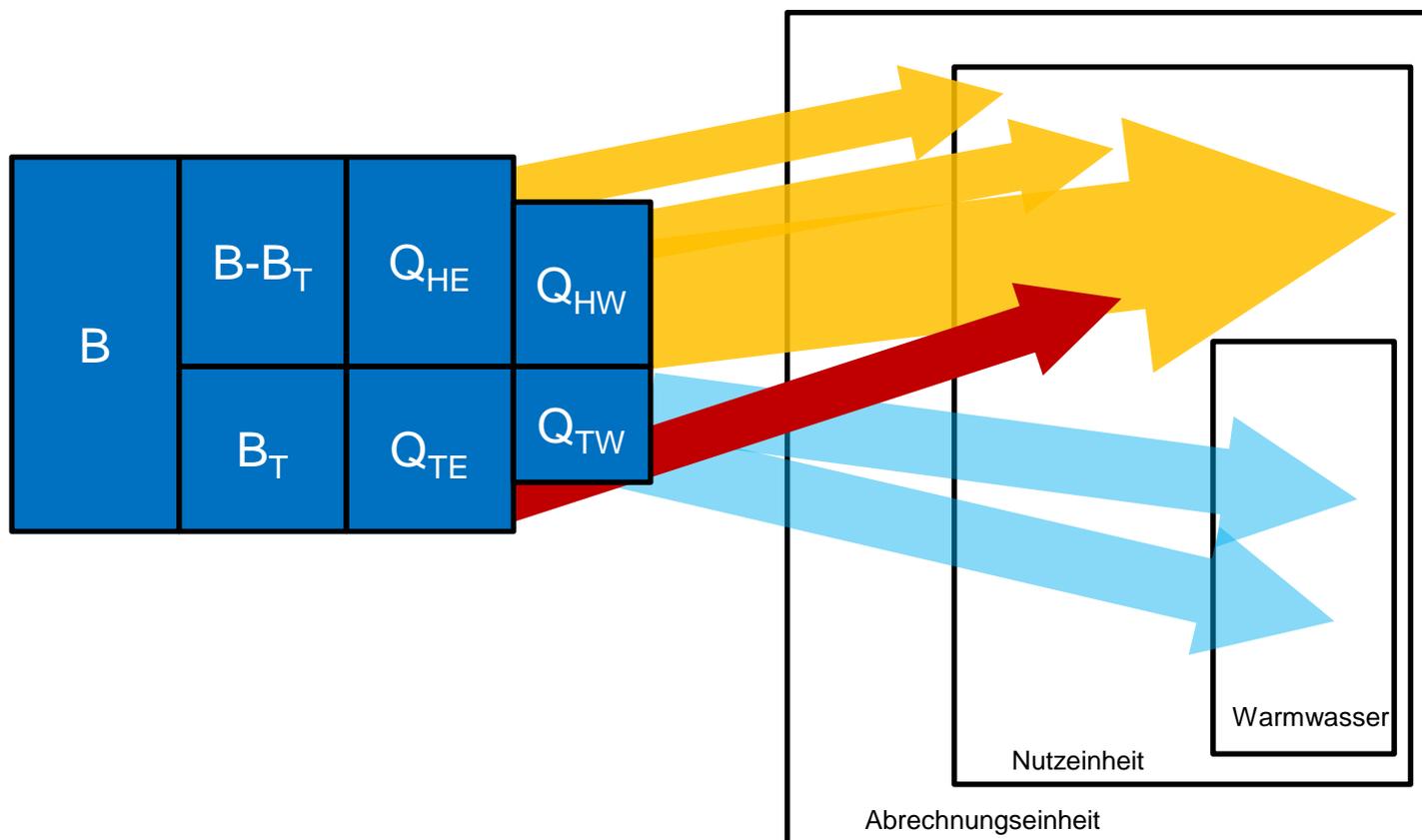
Fehlende Verbrauchsabrechnung bei verbundenen Anlagen

Die verbrauchsunabhängige Kostenverteilung bei einer verbundenen Anlage führt zur Anwendung des Kürzungsrechts nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV.

LG Potsdam 4. Zivilkammer, Beschluss vom 14.09.2017 - 4 S 33/17

=> In dem Fall erfolgte keine Messung und keine Aufteilung nach Formel

Darstellung der Kostenzuordnung nach § 9 Abs. 1 HeizkV



Änderungsvorschlag in § 9 Abs. 2 HeizkostenV:

- (2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ~~ab dem 31. Dezember 2013~~ mit einem Wärmemessgerät zu messen. Der gemessene Wert ist um den Nutzungsgrad der Wärmeerzeugung zu korrigieren. ...

Ausfall Wärmehähler für Warmwasser

Auch vor dem 31.12.2013 war die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mittels eines Wärmehählers zu messen, sofern dieser bereits installiert war. Eine Abrechnung gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV kommt bei einem vorhandenen Wärmehähler nicht in Betracht. Die Kostenverteilung bei einem Geräteausfall richtet sich nach § 9a HeizkostenV.

LG Leipzig 1. Zivilkammer, Urteil vom 09.03.2017 - 1 S 330/16

Problem:

- ganze Liegenschaft ist betroffen => § 9a Abs. 2 HeizkostenV
- evtl. analoge Anwendung § 9 Abs. 2 S. 2 HeizkostenV (Formel)

Änderungsvorschlag in § 9a HeizkostenV

Einfügung § 9a Abs. 3:

„Kann der anteilige Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung gemäß § 9 Absatz 2 S. 1 für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, kann er nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 des § 9 Absatz 2 bestimmt werden.“

Gliederung:

- I. Digitalisierung der Verbrauchserfassung und -abrechnung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung

Problem I: Kosten der Wassererwärmung

Problem II: Rohrwärmeproblematik

Problem III: Erneuerbare Energien

Anknüpfung für das Beiblatt Rohrwärme in der HeizkostenV

§ 7 Abs. 1 S. 3 u. 4 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

... In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. ...

Rohrwärme bei ungedämmten Rohren im Mauerwerk

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV über die Bestimmung des Wärmeverbrauchs der Nutzer in Gebäuden mit freiliegenden ungedämmten Leitungen ist auch dann anzuwenden, wenn die extrem geringe Erfassungsrate des Wärmeverbrauchs auf ungedämmten, aber nicht freiliegenden Leitungsrohren beruht.

LG Dresden, Urteil vom 18. Dezember 2015 – 4 S 731/14 –



§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.

BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 5/16 -

Ermächtigungsgrundlage § 3a EnEG

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates **vorzuschreiben**, dass

1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs-, kühl- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit Warmwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird,
 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird,
- ➔ Bei korrekter teleologischer Auslegung des § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkostenV hätte der BGH eine analoge Anwendung für nicht freiliegende Leitungen zulassen können.

Vorschlag für eine Neuregelung

An systematisch richtiger Stelle als § 5 Abs. 1a:

„Die Erfassung des Wärmeverbrauchs erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.“

→ Verweis auf DIN EN 834 → VDI 2077 Blatt 3.5

Gliederung:

- I. Digitalisierung der Verbrauchserfassung und -abrechnung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung

Problem I: Kosten der Wassererwärmung

Problem II: Rohrwärmeproblematik

Problem III: Erneuerbare Energien

Normung von Abrechnungsmethoden durch VDI

VDI 2077 Blatt 3.1 (2012-11)

Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten von KWK-Anlagen

VDI 2077 Blatt 3.3 (2016-08)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen -
Kostenaufteilung bei Solaranlagen

VDI 2077 Blatt 4 (2017-02)

RLT-Anlagen

VDI 2077 Blatt 3.4 (Projekt)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen -
Kostenaufteilung bei Wärmepumpen

Ursprüngliche Fassung zu § 9 Abs. 1 S. 5 ff. HeizkostenV

Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. **Tragen Solaranlagen zur Warmwasserversorgung bei, ist nur der Anteil, der nicht solar erzeugt wird, bei der Aufteilung der Kosten zu berücksichtigen. Wird dieser nicht direkt gemessen, ist der Wärmeeintrag der Solaranlage vom Gesamtverbrauch abzuziehen. Wird der Wärmeeintrag der Solaranlage nicht mit einem Wärmezähler gemessen, kann er nach anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Bei Gebäuden mit höchstens vier Wohneinheiten kann pauschal von einem solaren Anteil von 50 vom Hundert ausgegangen werden.**

Begründung für die Streichung im Verordnungsentwurf

BR-Drucksache 570/08 (Beschluss) :

„Der Vorschlag der Bundesregierung steht im Widerspruch zu § 7 Abs. 2 HeizkostenV, da beim Betrieb von Solaranlagen auch Betriebskosten anfallen, die nach der o. a. Bestimmung anerkennungsfähig sind. Im Übrigen besteht in der Angelegenheit kein konkreter Handlungsbedarf.“

Analoge Anwendung von § 9 Satz 5 HeizkostenV möglich?

Voraussetzung: Planwidrige Regelungslücke

Bedarf einer Regelung wurde nicht erkannt.

➔ Regelungslücke!

➔ planwidrig?

Fazit zur Anknüpfung HeizkostenV und VDI 2077

- ➔ BHKW-Kostenabtrennung ist ein vorgelagertes Problem => Regelung in HeizkostenV nicht notwendig
- ➔ nach Wortlaut nur bei ausschließlicher Nutzung regenerativer Energien
- ➔ analoge Anwendung noch nicht durch Rechtsprechung bestätigt
- ➔ Kostenzuordnung im Rahmen des § 9 HeizkostenV derzeit problematisch bei Solarthermieanlagen und Wärmepumpen

Vorschlag zur Neuregelung zu § 9 Abs. 1 S. 5 HeizkV:

„Bei Anlagen, die ganz oder teilweise die Wärme nicht aus Heizkesseln oder aus eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung beziehen, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden.“

Gliederung:

- I. Digitalisierung der Verbrauchserfassung und -abrechnung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Änderungsbedarf Heizkostenverordnung
- IV. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

Abrechnung nur nach tatsächlicher Wohnfläche

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.

BGH, Urteil vom 30. Mai 2018 – VIII ZR 220/17 –

Alte Rechtsprechung zur Wohnfläche

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt.

BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06 –

Wie wird Wohnfläche ermittelt

Wohnflächenverordnung (gilt unmittelbar nur für preisgebundenen Wohnraum)

§§ 42 – 44 II. Berechnungsverordnung bis 2004

§ 42 II. BV aktuell:

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

Drei-Stufen-Theorie des BGH zur Wohnflächenermittlung

Ist davon auszugehen, dass die Parteien eines Wohnraummietvertrages sich (stillschweigend) auf eine Wohnflächenberechnung nach den Vorschriften der §§ 42 bis 44 II. BV bzw. der Wohnflächenverordnung geeinigt haben, ist für eine Anwendung der DIN 283 auch dann kein Raum, wenn diese bei der Ermittlung der Wohnfläche im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis führt; nach der DIN 283 ist die Wohnfläche nur dann zu berechnen, wenn die Parteien dies vereinbart haben oder sie als Berechnungsmethode ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.

BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 – VIII ZR 231/06 –

→ Vereinbarung → örtliche Übung → Wohnflächenverordnung

Anrechnung von Balkonen

Im Rahmen eines in Berlin nach dem 31. Dezember 2003 zustande gekommenen Wohnungsmietverhältnisses ist die Wohnfläche mangels anderweitiger Vereinbarung der Vertragsparteien nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln, sodass Wintergärten, Balkone und Terrassen regelmäßig nicht mit der Hälfte, sondern nur mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen sind. Eine örtliche Verkehrssitte, der Wohnflächenermittlung ein anderes Regelwerk als die Wohnflächenverordnung zugrunde zu legen, gibt es in Berlin nicht. Die dennoch weit verbreitete Praxis, die Grundflächen von Balkonen und Terrassen grundsätzlich zur Hälfte zu berücksichtigen, stellt sich als fehlerhafte Anwendung des zur Wohnflächenermittlung herangezogenen Regelwerks dar und kann der Vertragsauslegung deshalb nicht als örtliche Übung zugrunde gelegt werden.

Bestreiten der Wohnfläche im Prozess

Ein pauschales Bestreiten der in eine Betriebskostenabrechnung eingestellten Gesamtwohnfläche durch den Mieter ist prozessual unbeachtlich.

AG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2018 – 4 C 3183/16

ähnlich:

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters.

BGH, Urteil vom 31. Mai 2017 – VIII ZR 181/16 –

Konsequenz der Wohnflächendiskussion

Verantwortung für Wohnflächenermittlung klar dem Vermieter zuweisen!

Hinweis auf geänderte Rechtsprechung mit Bitte um Prüfung der Angaben und Mitteilung eventueller Anpassungen erteilen.

Weiterungen:

Einsichtnahmerecht in alle Belege → auch Wohnflächenermittlung
BGH, Urteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17

Angreifbarkeit von Beschlüssen der WEG

Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, ist nichtichtig, sondern lediglich anfechtbar.

BGH, Urteil vom 22. Juni 2018 – V ZR 193/17 –

➔ nach Ablauf der Anfechtungsfrist ist Beschluss nicht mehr angreifbar

Kein Verwendungsverbot eichfälliger Messgeräte

1. In § 33 Abs. 1 MessEG n.F. wird grundsätzlich kein zivilprozessual wirkendes Verwendungsverbot von Messergebnissen eichfälliger Messgeräte statuiert.
2. Auf Betriebskostenabrechnungen, als "geschäftsähnliche Handlungen", findet auch § 134 BGB keine Anwendung.
3. Es wird ausdrücklich an der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 17.11.2010 - VIII ZR 112/10) festgehalten, wonach die Eichfälligkeit von Messgeräten lediglich zum Wegfall der Richtigkeitsvermutung der Messergebnisse führt.

LG Limburg, Urteil vom 31.08.2018 - 3 S 39/18

- Aber:
- § 5 Abs. 1 HeizkV „eichrechtliche Bestimmungen“
 - Ordnungswidrigkeit nach § 60 MessEG bleibt bestehen

Kündigung von Funkserviceverträgen

1. Bei gleichzeitig abgeschlossenen Mietverträgen über Funkmessgeräte und einem Vertrag über die Ablesung und Auswertung der erzielten Messergebnisse besteht eine sachliche Einheit wegen einer technischen Verschränkung der Leistungen.
2. Die AGB-rechtliche Laufzeitbeschränkung für Werkverträge mit Verbrauchern gemäß § 309 Nr. 9 lit. a BGB wird unterlaufen, wenn durch technische Gegebenheiten der Verbraucher gezwungen wird eine Kette von Abrechnungsverträgen zu Schließen um an die per Funk auslesbaren Messdaten der von ihm angemieteten Geräte zu gelangen.

AG Frankfurt am Main, Urteil vom 21.09.2018 – 385 C 2556/17 (70)

ähnlich:

AG Würzburg, Urteil vom 19.06.2008 – 17 C 3290/07 (ohne Funk)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Kreis

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther
RA Dietmar Strunz