

Rechtliches

Aktuelle Rechtsprechung – Was hat sich in den letzten Monaten getan, Herr Dr. Hitpaß?

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung seit Herbst 2018. Im Berichtszeitraum erschien lediglich eine Entscheidung des BGH.



Das Amtsgericht München, Foto: Bayerisches Staatsministerium für Justiz

Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters

Das **AG München** hat mit Urteil vom 17. Mai 2018 (Az.: 412 C 24937/17) entschieden, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschaden allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen muss, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.

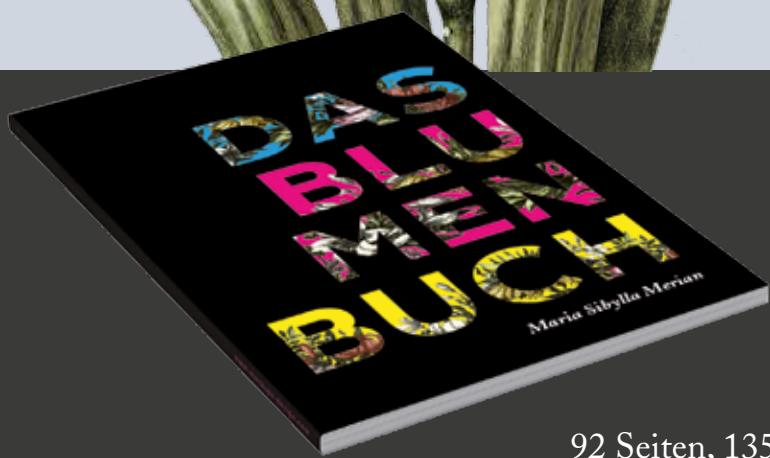
Nach Auffassung des Amtsgerichts muss ein Vermieter die Wohngebäudeversicherung auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass diese bei den Mietern Regress nehmen kann. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursache, sei von einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht ergebe. Wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nehme und unmittelbar Schadensersatz vom Mieter verlange, werde der Mieter in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter habe im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe.

Aus dieser Interessenlage folge die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadensersatz zu verzichten, wenn ein Versicherungsfall vorliege, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen sei und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein berechtigtes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter habe. Verletze der Vermieter diese Pflicht, stehe dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters entgegenhalten könne. Denn nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen dürfe niemand etwas fordern, was er nach Erhalt sofort zurückzahlen müsste.

Im vorliegenden Fall haben die Mieter im Rahmen der Nebenkosten Beiträge zur Wohngebäudeversicherung bezahlt. Daher bestand die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, die Wohngebäude-

Noch kein
Weihnachtsgeschenk?

DAS BLU MEN BUCH



Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

versicherung in Anspruch zu nehmen. Die unstrittige Tatsache, dass die Klägerin bei der Versicherung unrichtige Angaben gemacht habe, dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen. Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit dem 8. Oktober 2018 rechtskräftig.

Gerätemieter darf Herausgabe der Zugangscodes für Heizkostenverteiler verlangen

Das **AG Frankfurt** hat mit Urteil vom 21. September 2018 (**Az: 385 C 2556/17 (70)**) entschieden, dass Anbieter von Heizkostenverteilern und Wasserzählern die Entschlüsselungscodes an ihre Kunden herausgeben müssen, wenn die Geräte die gesammelten Informationen derart verschlüsseln, dass sie nur für den Anbieter lesbar sind.

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestanden getrennte Verträge über die Miete von Heizkostenverteilern und Wasserzählern einerseits und den Erfassungs- und Abrechnungsservice andererseits. Die gemieteten Geräte übermittelten die erfassten Werte dabei per Funk derart verschlüsselt an den Geräteanbieter, dass nur er in der Lage ist, den Verbrauch im Rahmen des ebenfalls mit ihm abgeschlossenen gesonderten Servicevertrages auszulesen und abzurechnen.

Das Gericht hat entschieden, dass sich der Geräteanbieter nicht weigern darf, seinem Kunden als Mieter der Geräte die Entschlüsselungscodes zur Verfügung zu stellen, wenn der Servicevertrag beendet ist, der mit längerer Laufzeit versehene Gerätemietvertrag aber noch fortbesteht. Nach Auffassung des Amtsgerichts muss der Geräteanbieter seinen Kunden in die Lage versetzen, die Daten selbst auszulesen und abzurechnen. Weigere er sich, könne der Kunde auch zur Kündigung des Gerätemietvertrages berechtigt sein. Der Kunde habe ansonsten keine Möglichkeit zur vertragsgerechten Nutzung der gemieteten Geräte mehr. Verliere er den Zugang zu den von den Geräten erzeugten Daten seien diese für ihn funktionslos. Der Anbieter könne sich nur dann darauf berufen, dass der Kunde mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages und eines kurzfristigen Servicevertrages dieses Risiko freiwillig eingegangen sei, wenn feststehe, dass dem Kunden das Risiko bewusst gewesen sei, etwa weil es in den Geschäftsbedingungen des Anbieters erläutert sei. Gerätemietvertrag und Servicevertrag seien technisch verschränkt und bildeten eine sachliche Einheit. Für Serviceverträge gelte aber, anders als für Gerätemietverträge, eine gesetzliche Begrenzung der Laufzeit von zwei Jahren. Diese Beschränkung dürfe der Anbieter nach § 306a BGB nicht dadurch umgehen, dass er seine sachlich als Einheit anzusehende Leistung in zwei verschiedene Vertragswerke aufspalte.

Auch durchgreifende datenschutzrechtliche Bedenken an der Offenlegung der Entschlüsselungscodes gegenüber dem Kunden bestünden nicht. Für die betroffenen Wohnungsmieter ergebe es keinen Unterschied, ob der Anbieter der Geräte oder der Kunde die Gerätedaten auslese.

Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig

Das hat das **AG Neubrandenburg** mit Urteil vom 9. Oktober 2018 (**Az.:101 C 1028/16**) entschieden, dass die Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig ist.

In den Entscheidungsgründen führt es dazu u.a. aus: „Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchwarnmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z.B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar.“

Demnach stehen sich weiterhin die Meinungen des LG Magdeburg nach einer Umlagefähigkeit und des LG Hagen (Nicht-Umlagefähigkeit) und einiger Amtsgerichte gegenüber. Solange es keine

klärende BGH- Entscheidung gibt, sind beide Meinungen vertretbar, und eine entsprechende Verfahrensweise bei der Berechnung der Betriebskosten.

Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (**Az. VIII ZR 113/17**) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssel hat.

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Geklagt hatte ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Das LG Frankfurt war der Ansicht gewesen, dass offen bleiben könne, ob dafür die Voraussetzungen vorliegen. Das Gericht verwies auf das Kürzungsrecht: Demnach kann der Mieter seinen Kostenanteil um 15 Prozent kürzen, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechnet. Dies gelte auch bei falschen Abrechnungen. Das sah der BGH anders: der Mieter hat Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels. Die Verordnung verpflichtet keinen Mieter, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen zu warten, um dann gegebenenfalls seinen Anteil zu kürzen, hieß es.

Der BGH hat den Fall an das LG Frankfurt zurückverwiesen. Es muss jetzt klären, ob das Haus die speziellen Voraussetzungen für den 70-Prozent-Schlüssel erfüllt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter beim Abrechnen größere Freiheiten: Er kann zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch bemessen.

EU und Bundesregierung planen Novelle der Heizkostenverordnung- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

Die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie vom 11. Dezember 2018 (Richtlinie (EU) 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz [=European Energy Directive (EED 2018)]) wurde am 21. Dezember 2018 im offiziellen Amtsblatt der EU veröffentlicht und ist am 25. Dezember 2018 in Kraft getreten. Die Mitgliedstaaten haben bis zum 25. Oktober 2020 Zeit, die Vorgaben der EED in nationales Recht umzusetzen.

Die Anforderungen der Richtlinie werden zu einer Novelle der Heizkostenverordnung führen. Das BMWi hat angekündigt, diese Novelle erst zu beginnen, wenn das Gebäudeenergiegesetz weiter fortgeschritten ist. Das Gebäudeenergiegesetz GEG wird zukünftig die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung sein.

Die Energieeffizienzrichtlinie stellt generell klar, dass es hinsichtlich der Frage, ob eine Einzelverbrauchserfassung („Sub-metering“) kosteneffizient ist oder nicht, auschlaggebend ist, ob die damit verbundenen Kosten im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig sind. Bei der Bewertung, ob eine Einzelverbrauchserfassung kosteneffizient ist, können die Auswirkungen konkreter geplanter Maßnahmen in einem bestimmten Gebäude, wie etwa jede anstehende Renovierung, berücksichtigt werden.

a) Fernablesung: Die Richtlinie definiert eine Anforderung an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. So soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „fernablesbar“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist. In-

wieweit Walk-by oder Drive-by-Technologien als fernablesbar gelten, dürfen die Mitgliedstaaten entscheiden.

Nach dem 25. Oktober 2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteil器 müssen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen der technischen Machbarkeit und Kosteneffizienz werden im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung festgelegt werden. Denkbar wäre z. B. aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, dass Einrohrheizungen, die noch mit Verdunstern ausgerüstet sind, diese aus technischen Gründen auch weiter nutzen dürfen. Bis zum 1. Januar 2027 müssen bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteil器 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Auch diese Anforderung steht unter dem Gebot der Kosteneffizienz. Ob es kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung diskutiert werden (aus Sicht des GdW wäre es nicht kosteneffizient).

Die derzeitige Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung ist das Energieeinsparungsgesetz EnEG.

b) Unterjährige Information: Die Richtlinie stellt Anforderungen an eine unterjährige Abrechnungs- und Verbrauchsinformation der Mieter (die in der Richtlinie als Endkunden bezeichnet werden). Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteil器 installiert sind, ist ab dem 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen von Endkunden, oder wenn diese sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben, ist die Abrechnungs- und Verbrauchsinformation vierteljährig zu geben.

Ab 1. Januar 2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteil器 vorhanden sind. Die Zeit außerhalb der Heizperiode kann ausgenommen werden. Die Informationen müssen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte der Heizkostenverteil器 beruhen. Die Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden und dürfen so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Systeme zulassen. Die Mitgliedstaaten müssen dafür sorgen, dass die Daten der Endnutzer und deren Privatsphäre entsprechend des geltenden Unionsrechtes, d. h. der Datenschutzgrundverordnung geschützt werden.

c) Hinweise: Ob bereits ab sofort fernablesbare Zähler und Heizkostenverteil器 eingesetzt werden, ist eine strategische Entscheidung im Wohnungsunternehmen. Die Pflicht dazu gilt erst dann, wenn eine novellierte Heizkostenverordnung in Deutschland in Kraft tritt. Hinsichtlich der unterjährigen Informationen sollte bereits jetzt Kontakt zum Messdienst aufgenommen werden, in welcher Form diese geplant wird und ob dafür Kosten anfallen (was sie aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht sollten).

Bei Selbstabrechnung oder eigener Abrechnungstochter sollte bereits jetzt geprüft werden, wie diese Anforderung umgesetzt werden kann.

d) Überlegungen der Messdienstleister: Einige Messdienste planen, die Anforderung mittels einer App umzusetzen. Die Richtlinie erlaubt ausdrücklich, die Informationen über das Internet zur Verfügung zu stellen. Ob eine ausschließliche Information über das Internet ausreichend sein wird und weitere konkrete Details können erst im Zuge der nationalen Umsetzung geklärt werden.

Kommentar: Die BetrKV stammt aus dem Jahr 2004 und hält mit der technischen Entwicklung nicht mehr Schritt. Zahlreiche Anfragen aus der Beratungspraxis belegen, dass technische Einrichtungen nach geltendem Recht nicht oder nur schwer unter die Bestimmungen zu subsumieren sind. Beispielsweise fehlt ein Tatbestandmerkmal „Miete“ von Rauchwarnmeldern. Hier muss die Bundesregierung durch eine Novelle dringend nachbessern. Der GdW verhandelt gegenwärtig mit der Bundesregierung, um hier Klarheit zu schaffen.

Dr. Peter Hitpaß