

---

## 3 Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung

Zweck der HeizKV ist es, dem Nutzer oder Verbraucher vor Augen zu führen, wie hoch sein Energieverbrauch im Hinblick auf die Versorgung mit Wärme und Warmwasser ist. Die HeizKV soll sicherstellen, dass ein Nutzer durch sein Verhalten seinen Energieverbrauch und damit die Kosten beeinflussen kann. Deshalb gibt sie — anders als es bei den übrigen Betriebskosten der Fall ist (§ 556a BGB) — die Aufteilung der Kosten in Grund- und Verbrauchskosten nach einem bestimmten Verhältnis vor (siehe Kapitel 11). Um die Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig aufteilen zu können, muss der entsprechende Verbrauch individuell erfasst werden.

Nach § 4 Abs. 1 HeizKV ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Nach § 1 Abs. 2 HeizKV gilt dies insbesondere auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Verpflichtung setzt voraus, dass geeignete Erfassungsgeräte in den Räumen vorhanden sind. § 4 HeizKV regelt daher das Recht, aber auch die Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, Erfassungsgeräte anzubringen. Welche Geräte sich eignen und welche technischen Voraussetzungen sie erfüllen müssen, bestimmt § 5 HeizKV (siehe Kapitel 5).

---

### 3.1 Duldungspflicht des Nutzers

Damit der Gebäudeeigentümer seiner Pflicht, geeignete Erfassungsgeräte in den Räumen anzubringen (§ 4 Abs. 2 HeizKV), nachkommen kann, muss der Vermieter die Räume, die einem anderen — in der Regel einem Mieter — überlassen sind, betreten dürfen. Die Verpflichtung des Mieters, diese Maßnahme zu dulden, hat der Verordnungsgeber in § 4 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz HeizKV verankert.



#### **ACHTUNG**

Der Nutzer/Mieter hat die Anbringung von Verbrauchserfassungsgeräten zu dulden. Lehnt der Mieter den Einbau ab, kann der Vermieter seinen Anspruch zwar nicht im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen. Er kann aber auf Duldung der Arbeiten klagen.

---

## Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung

Die Duldungspflicht des Mieters bezieht sich einerseits darauf, dass er dem Gebäudeeigentümer den Zutritt zu den an ihn überlassenen Räumen zu gewähren hat, andererseits umfasst sie die Montage der Erfassungsgeräte.

Zwar hat der Gebäudeeigentümer gegenüber dem Nutzer die Pflicht, Erfassungsgeräte anzubringen, doch zumeist verfügt er nicht über die dafür nötigen fachlichen Kenntnisse und Qualifikationen. Aus diesem Grund bezieht sich die Duldungspflicht des Mieters auch auf Personen, zum Beispiel Handwerker oder Wärmedienste, die der Eigentümer beauftragt, um seine Pflicht zu erfüllen. Hat der Vermieter einen Fachmann damit beauftragt, Erfassungsgeräte anzubringen, bleibt der Vermieter jedoch nach wie vor in der Verpflichtung. Für ein etwaiges Fehlverhalten des Handwerkers, zum Beispiel die falsche Montage des Erfassungsgeräts oder das Anbringen eines technisch nicht geeigneten Geräts, haftet grundsätzlich der Eigentümer.<sup>27</sup>

Anders als in §§ 555a und 555b BGB, die die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen regeln, sind in § 4 Abs. 2 HeizKV die einzelnen Voraussetzungen für einen Duldungsanspruch des Gebäudeeigentümers nicht vorgegeben. Das bedeutet aber nicht, dass der Gebäudeeigentümer zu jeder Zeit und ohne Ankündigung den Zutritt zu den Mieträumen verlangen kann. Zumindest wird der Gebäudeeigentümer den Nutzer/Mieter so rechtzeitig wie möglich darüber informieren, „wann, wie lange, wo und warum welche Maßnahme“ durchgeführt wird, um seine Verpflichtungen aus § 4 Abs. 2 HeizKV zu erfüllen.



### ACHTUNG

Weigert sich der Nutzer/Mieter, dem Gebäudeeigentümer, ihm gleichgestellten Berechtigten oder beauftragten Hilfspersonen den Zugang zu den Räumen zu gewähren, hat der Gebäudeeigentümer einen einklagbaren Anspruch auf Duldung des Zutritts und auf die Anbringung der Erfassungsgeräte.

Bei einer bereits vorhandenen Zentralheizung stellt der erstmalige Einbau von Erfassungsgeräten eine Modernisierungsmaßnahme dar, die den Vermieter zur Mieterhöhung gemäß § 559 BGB berechtigt. Bei der Modernisierungsmieterhöhung kommen die Alternativen „Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie“ und „Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“ in Betracht. Deshalb kann der Vermieter 11 % der auf die Wohnung entfallenden Anschaffungskosten für die Erfassungsgeräte auf den Mieter im Rahmen der Bestimmungen der §§ 554 und 559 BGB auf die Jahresmiete umlegen.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> *Lammel*, § 4 RN 9

<sup>28</sup> LG Berlin v. 15.4.1986, 64 S 387/85, GE 1986, 751; *Pfeifer*, § 4 RN 4.a

## 3.2 Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)

Kommt der Gebäudeeigentümer seiner Ausstattungspflicht nicht nach, verstößt er zwar gegen die Bestimmungen der HeizKV, eine Sanktionierung hierfür ist jedoch in der Verordnung nicht vorgesehen. Ein Verstoß stellt keine Ordnungswidrigkeit dar, die ein Bußgeld nach sich ziehen würde.<sup>29</sup> Zudem gibt es keine behördlichen Kontrollen, ob Gebäudeeigentümer ihre Erfassungspflicht erfüllen.

### 3.2.1 Umfang der Ausstattungspflicht

Generell müssen alle Räume, die mit einem Heizkörper ausgestattet sind, mit Erfassungsgeräten versehen werden. Dazu gehören zum einen die Räume einer Wohnung, zum anderen die separaten Räume wie Garagen, Mansarden, Hobby- und Kellerräume, sofern sie mit Heizkörpern ausgestattet und zum Gebrauch nur einem Nutzer zugeordnet sind. Räume, in denen der Heizkörper dauernd ausgeschaltet sein sollte, sind ebenfalls betroffen.<sup>30</sup>

Solche Räume, die keinen eigenen Heizkörper haben, aber von durchlaufenden Heizungsrohren mitgewärmt werden, sind nicht auszustatten. Hier liegt keine zweckgerichtete Wärmeabgabe vor.<sup>31</sup>



#### ACHTUNG

Alle Räume, die über einen Heizkörper verfügen, sind mit Erfassungsgeräten auszustatten, das gilt zum Beispiel auch für Hobbyräume, Garagen oder Kellerräume.

Nach § 4 Abs. 3 HeizKV sind Gemeinschaftsräume, die allen gemeinsam zur Verfügung stehen, im Regelfall nicht ausstattungspflichtig. Zu diesen Ausnahmen zählen beispielsweise Treppenhäuser, Flure, Wasch- bzw. Trockenkeller oder auch Abstellräume. Der Grund dafür ist, dass der Energieverbrauch für sie im Verhältnis zum Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes nur unwesentlich ins Gewicht fällt (2 bis 3 %). Die Kosten, die für die Erfassungsgeräte und deren Wartung sowie als sonstige Nebenkosten anfallen, würden durch eine eventuelle Energieersparnis, die durch die Ausstattungspflicht erreicht werden soll, nicht aufgefangen wer-

<sup>29</sup> Kreuzberg/Wien, Teil 3, Seite 16

<sup>30</sup> LG München II v. 15.6.1988, 11 S 597/88, WuM 1988, 310

<sup>31</sup> Pfeifer, § 4 Abs. 3a

## Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung

den. Hinzu kommt, dass wegen der gemeinschaftlichen Nutzung der Energieaufwand den einzelnen Nutzern nicht gerecht zugeordnet werden kann — eine verbrauchsabhängige Abrechnung wäre also nicht durchführbar.

Räume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- und Warmwasserverbrauch sind dagegen nach § 4 Abs. 3 Satz 2 HeizKV ausstattungspflichtig, zum Beispiel Schwimmbäder oder Saunen (§ 4 Abs. 3 HeizKV). Ein hoher Wärme- bzw. Warmwasserverbrauch liegt vor, wenn die dort installierte Heizung circa 20 % über der Heizleistung liegt, die in den Wohnungen installiert ist.<sup>32</sup> Das könnte beispielsweise auch ein spezieller Wäschetrockenraum sein, der besonders stark geheizt werden muss.

Ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, Räume mit Erfassungsgeräten auszustatten, kommt dem aber nicht nach, kann der Mieter auf Erfüllung dieser Verpflichtung bestehen (§ 4 Abs. 4 HeizKV).



### ACHTUNG

Der Nutzer hat gegenüber dem Gebäudeeigentümer einen einklagbaren Anspruch darauf, dass Erfassungsgeräte angebracht werden. Diesen Anspruch kann er vor Gericht als Leistungsklage geltend machen.<sup>33</sup>

Weigert sich der Gebäudeeigentümer dennoch, die zur verbrauchsabhängigen Abrechnung erforderlichen Erfassungsgeräte anzubringen, steht dem Nutzer/Mieter zusätzlich ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % zu (siehe Kapitel 14). Die Kürzung bezieht sich auf die für den Nutzer erstellte Heiz- und Warmwasserabrechnung.

## 3.2.2 Geräteauswahl

Der Gebäudeeigentümer kann grundsätzlich frei auswählen, welche Art von Erfassungsgeräten er anschaffen möchte (§ 4 Abs. 2 Satz 3 HeizKV). Allerdings wird dieses Recht durch die Bestimmungen des § 5 HeizKV konkretisiert (siehe Kapitel 5).

Der Gebäudeeigentümer kann geeignete Erfassungsgeräte entweder kaufen, mieten oder leasen. Im ersten Fall sieht die HeizKV kein Mitsprache- oder Bestimmungsrecht der Nutzer vor. Entscheidet sich der Vermieter allerdings für das Mieten oder Leasing, hat der Nutzer ein Mitspracherecht. Der Mieter muss über die im Vergleich zum Kauf durch das Mieten oder Leasing entstehenden Mehrkosten

<sup>32</sup> Pfeifer, § 4 RN 7b

<sup>33</sup> Lammel, § 4 RN 13

informiert werden und kann selbst entscheiden, ob er diese tragen will. Der Vermieter muss also, falls er die Geräte mieten oder leasen will, den Nutzern/Mietern vorher bekannt geben, welche Kosten dadurch entstehen. Das Mitspracherecht bezieht sich nicht auf die Art der technischen Ausstattung, sondern allein auf die Mietkosten.

Den Gebäudeeigentümer trifft eine Informationspflicht, die er am besten schriftlich erfüllt, zumal an den Zugang dieser Mitteilung die Widerspruchsfrist der Nutzer anknüpft. Dieses Schreiben sollte mindestens folgende Informationen enthalten:

- Die Absicht des Eigentümers, Geräte zu mieten oder zu leasen
- Die Art der Erfassungsgeräte
- Die damit verbundenen Kosten

Ob auch die im Vergleich zum Kauf der Geräte anfallenden Mehrkosten und die Laufzeit des Überlassungsvertrags erwähnt werden sollten, ist strittig.<sup>34</sup> Auf jeden Fall hat der Gebäudeeigentümer gegenüber den Nutzern, die weitere Informationen haben wollen, eine Erläuterungspflicht.



#### ACHTUNG

Lässt ein Gebäudeeigentümer Erfassungsgeräte anbringen, die er gemietet oder geleast hat, ohne dass er gegenüber den Nutzern seiner Informationspflicht nachgekommen ist, kann er die durch den Betrieb der Erfassungsgeräte anfallenden Mehrkosten, in der Regel die Mietkosten, nicht nach § 7 Abs. 2 HeizKV auf die Nutzer umlegen.

Wichtig zu wissen ist auch, dass den Nutzern ein Widerspruchsrecht zusteht (§ 4 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz HeizKV). Dieser Widerspruch ist fristgebunden, das heißt, er muss innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung erklärt werden. Allerdings haben die Nutzer keinerlei Mitspracherecht, wenn es darum geht, die geeigneten Geräte auszuwählen.

Liegt ein Widerspruch der Mehrheit der Nutzer vor, darf der Gebäudeeigentümer die Erfassungsgeräte nicht mieten oder leasen. Fraglich ist in diesem Zusammenhang allerdings, was unter „Mehrheit der Nutzer“ zu verstehen ist. Hier wird auf den in der HeizKV verwendeten „Nutzerbegriff“ im Sinne des § 1 Abs. 1 HeizKV verwiesen. Danach ist nicht auf die Anzahl der Personen im Gebäude oder der einzelnen Mieter einer Einheit abzustellen, vielmehr gibt hier die Anzahl der Nut-

<sup>34</sup> AG Warendorf v. 17.08.2000, 5 C 262/00, WuM 2002, 339; AG Hamburg v. 25.1.1994, 47 C 170/93, WuM 1994, 695; Pfeifer, RN 6 zu § 4 HeizKV

## Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung

zereinheiten den Ausschlag.<sup>35</sup> Bei Wohnungseigentümergeinschaften wird die Anmietung durch einen Mehrheitsbeschluss gefasst. In diesem Fall hat der Mieter kein Widerspruchsrecht.<sup>36</sup>



### BEISPIEL

In einem Gebäude mit drei Einheiten, in denen unterschiedlich viele Personen wohnen, die alle Vertragspartner (Mieter) sind, kommt es nicht auf die Anzahl der Bewohner oder Mieter an, sondern nur auf die Menge der Einheiten. In diesem Fall müssten zwei Parteien Widerspruch einlegen, damit eine Mehrheit der Nutzer erreicht ist. Die Meinungsbildung innerhalb der Einheiten dagegen liegt allein im Risikobereich der Nutzer.

Verfügt ein Gebäude über vier Einheiten, liegt eine Mehrheit dann vor, wenn drei Parteien den Widerspruch erklären. Widersprechen lediglich zwei Parteien, kann der Vermieter die Erfassungsgeräte leasen bzw. mieten.

Liegt in diesem Sinne ein Widerspruch der Mehrheit der Nutzer vor, bleibt strittig, ob der Gebäudeeigentümer die Erfassungsgeräte nun mieten oder leasen darf. Eine Meinung besagt, dass wegen der ablehnenden Haltung der Mehrheit der Nutzer diese Art der Ausstattung nicht erlaubt ist, der Gebäudeeigentümer muss dann die Geräte kaufen.<sup>37</sup> Nach herrschender Meinung<sup>38</sup> kann der Gebäudeeigentümer jedoch trotz des mehrheitlichen Widerspruchs die Geräte mieten oder leasen. Er darf dann allerdings die mit der Anmietung verbundenen höheren Kosten nicht auf die Nutzer verteilen, sondern muss diese selber tragen.



### ACHTUNG

Widerspricht die Mehrheit der Nutzer der Maßnahme nicht oder nicht rechtzeitig oder geht kein Widerspruch ein, kann der Eigentümer die Erfassungsgeräte mieten oder leasen. Die dadurch entstehenden Mietkosten kann er dann im Rahmen des § 7 Abs. 2 HeizKV auf die Nutzer verteilen.

<sup>35</sup> *Lammel*, § 4 RN 30

<sup>36</sup> *Pfeifer*, RN 5. b. aa zu § 4 HeizKV

<sup>37</sup> *Lammel*, § 4 RN 32

<sup>38</sup> *Langenberg*, K 64