Neuerungen in der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung

Am 1. Dezember 2021 ist das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz sind – von vielen unbemerkt – erhebliche Änderungen des Mietrechts über eine Anpassung der Betriebskostenkostenverordnung (BetrKV) umgesetzt worden. Beachtenswerte Auswirkungen, insbesondere für Vermieter und Gebäudeeigentümer, hat zudem die Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) vom November 2021 mit sich gebracht.

Hintergrund

Grundlage für die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes ist die Umsetzung einer Richtlinie der Europäischen Union (EU) aus dem Jahr 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation in nationales Recht. Ziel ist es hierbei, den Rechtsrahmen für Telekommunikationsdienste europaweit zu vereinheitlichen. Um dem Ziel im nationalen Kontext Rechnung zu tragen, ist das bisherige Telekommunikationsgesetz vollständig überarbeitet und mit Blick auf Innovation und Digitalisierung angepasst worden. Daneben ist durch das TKModG die Umlagefähigkeit für TV-Kabelgebühren abgeschafft worden. Um jedoch den Glasfaserausbau in Deutschland nicht zu gefährden, wurde stattdessen eine neue Betriebskostenart, das Glasfaserbereitstellungsentgelt gemäß § 2 Nr. 15 c) BetrKV, eingeführt. Allerdings ist die Möglichkeit zur Weiterbelastung der Kosten hier sowohl zeitlich als auch betraglich beschränkt. Zu den vielfältigen Einzelfragen in diesem Zusammenhang hat das Bundesministerium einen Frage-und-Antwort-Katalog veröffentlicht: 210615-q-and-a-zum-glasfaserbereitstellungsentgelt.pdf (bmwi.de)

Weitere Neuerungen in der BetrKV

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt ist jedoch nicht die einzige neu eingeführte Kostenposition: Die Umlagefähigkeit wurde erweitert auf Eichkosten für Kalt- und Warmwassermessgeräte. Die Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr wurden um die Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen ergänzt. Eine Umlagefähigkeit dieser Kosten ist nun bereits gegeben, wenn mietvertraglich vereinbart wurde, dass die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung vom Mieter zu tragen sind. Es ist zukünftig nicht mehr notwendig, sie als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV ausdrücklich zu benennen. Ebenso zählen künftig auch die Kosten der Berechnung und Aufteilung des durch Müllmengenerfassungsanlagen ermittelten Müllaufkommens zu den Betriebskosten. Neben der Sach- und Haftpflichtversicherung ist ferner auch die Umlegung einer Elementarschadenversicherung auf den Mieter möglich.

Bedeutung für Environmental Social Governance (ESG)

Glasfasernetze sind der klimafreundlichsten Übertragungsweg für Daten zum Gebäude, jedoch auch innerhalb des Gebäudes selbst. Messgeräte für Kalt- und Warmwasser ebenso wie für Müllmengen ermöglichen nicht nur Gebäudeeigentümern und Vermietern, die für eine umweltverträglichere Gebäudeversicherung notwendige Datengrundlage zu sammeln, sondern auch durch Weitergabe der Messergebnisse an die Mieter dort

Nutzungsänderungen anzuregen.

Konsequenzen für die Praxis

Abhängig von den bisherigen Vereinbarungen in den Mietverträgen zur Umlage von Betriebskosten sind für eine wirksame Umlage auch der neuen Positionen gegebenenfalls Nachträge zu den Mietverträgen zu schließen. Dies gilt immer dann, wenn keine Regelung zur Umlage der Positionen gemäß der BetrKV und/oder zur Umlagefähigkeit neu geschaffener Betriebskosten getroffen wurde, was in Gewerberaummietverträgen häufig der Fall ist. Für den Fall, dass Vermieter Gestattungsverträge mit Telekommunikationsanbietern über die Bereitstellung von Netzinfrastrukturen mit einer Laufzeit über den 30. Juni 2024 hinaus geschlossen haben, sollten insbesondere auch diese Verträge einer Prüfung unterzogen werden, ob etwa ein Sonderkündigungsrecht vereinbart ist.

Neuerungen in der Heizkostenverordnung

Die am 30. November 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte und am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Änderungsverordnung über die Heizkostenabrechnung setzt Verpflichtungen der novellierten EU?Energieeffizienzrichtlinie aus dem Jahr 2018 auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes von 2020 in deutsches Recht um. Mit der Novellierung der Änderung über die Abrechnung der Heizkosten werden Vermietern bzw. Gebäudeeigentümern nun weitere Pflichten auferlegt. Aus der novellierten EU?Energieeffizienzrichtlinie ergeben sich unter anderem Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, welche zur unterjährigen Verbrauchsinformation und als Abrechnungsinformationen dienen sollen. Neu installierte Messgeräte wie Zähler und Heizkostenverteiler müssen danach seit dem Inkrafttreten der Verordnung fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten.

Auch entsprechende Mitteilungspflichten sind ergänzt worden: Für den Fall, dass fernablesbare Messgeräte installiert wurden, besteht für Gebäudeeigentümer seit dem 1. Januar 2022 eine Informations? und Mitteilungspflicht, wonach diese ihren Mietern nunmehr monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitteilen müssen. Etwaige Unterlassungen können zu einem Kürzungsrecht der Mieter im Hinblick auf die entsprechenden Heiz? und Warmwasserkosten führen. Das in § 12 Abs. (1) Nr. 1 HeizkostenV formulierte Recht eines Mieters, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, wenn Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, bleibt daneben unberührt.

Bedeutung für ESG

Entgegen der bisher jährlich erfolgenden Mitteilung über den eigenen Energieverbrauch soll durch die novellierte Verordnung über die Heizkostenabrechnung Mietern künftig auch unterjährig die Möglichkeit gegeben werden, Verbrauchsdaten zu erhalten. Diese Informationen über den Energieverbrauch sollen bestenfalls direkten Einfluss auf das Heizverhalten der Mieter haben und so zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Neben Kostenersparnissen für die Mieter sind auch positive Auswirkungen auf die Energiebilanz des Gebäudes und damit die Umwelt insgesamt intendiert.

Konsequenzen für die Praxis

Heizkosten zählen zu den Betriebskosten, welche im Anwendungsbereich von § 2 Nr. 6 BKVO von Vermietern auf die Mieter umgelegt werden können, wenn eine gemeinschaftlich genutzte Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage vorhanden ist. Je nach Ausgestaltung können sich jedoch hinsichtlich der Umlage der Kosten, die im Zusammenhang mit der Nachrüstung und oder dem Ersatz von Messgeräten entstehen, Schwierigkeiten ergeben. Neben der Verpflichtung zu fernablesbaren Neuanlagen ist nämlich vor allem die jetzt in § 5 Abs. (3) und Abs. (4) HeizkostenV geregelte Pflicht von Bedeutung, nach der alte, nicht fernablesbare Ausstattungen bis zum 31. Dezember 2026 bzw. 2031 durch Nachrüstung oder Austausch die neuen Anforderungen erfüllen müssen.

Stets gut beraten

Für weitere Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und unterstützen Sie selbstverständlich bei allen Fragen, die sich aus den Neuerungen in der Betriebskosten- und Heizkostenverordnung im konkreten Einzelfall, auch bei einer möglichen Anpassung des Mietvertrages, ergeben.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Anna-Elisabeth Gronert
Tel: +49 30 530199125
agronert@kpmg-law.com