

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis **zum 31. Dezember 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde, § 5 Abs. 3 HeizKV-neu.

## 1.2 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden.

Die Anforderung der Interoperabilität geht unter anderem auf eine Empfehlung des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings durch Vereinfachung eines Wechsels des Messdienstleisters zurück. Technische Vorgaben, um Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten, soll das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) entwickeln.

## 1.3 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Diese Kommunikationseinheit empfängt die Messdaten von Zählern etwa für Strom und Warmwasser, speichert sie und bereitet sie für Marktakteure auf. Sie enthält ein entsprechendes Sicherheitsmodul. Die Schnittstelle muss zudem vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziert werden. Das Prüfsiegel haben bisher nur wenige entsprechende Produkte erhalten. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit dieser Vernetzungsfunktion bis zum 31.12.2031.

## 1.4 Monatliche Verbrauchsinformationen

Gebäudeeigentümer müssen den Nutzern künftig mindestens zweimal im Jahr Verbrauchsinformationen mitteilen. Ab dem 1.1.2022 – vorausgesetzt, der Bundesrat stimmt der Verordnung noch im Oktober 2021 zu – wird eine monatliche Mitteilung verpflichtend. Diese kann sowohl schriftlich als auch elektronisch, z. B. per E-Mail erfolgen.

Außerdem werden Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Nutzern mit den Abrechnungen zusätzliche Informationen zur Verfügung stellen, wie Informationen über den Brennstoffmix, eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie einen Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Verbrauchsinformationen müssen den Verbrauch des Nutzers des letzten Monats in kWh, einen Vergleich des gleichen Nutzers mit seinem Verbrauch des Vormonats und dem entsprechenden Monat des Vorjahres enthalten. Außerdem muss der individuelle Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden, § 6a Abs. 2 HeizKV-neu.

## 1.5 Jährliche Abrechnungsinformationen

Mit der Jahresabrechnung müssen zudem weitere Informationen zur Verfügung gestellt werden: zum eingesetzten Brennstoffmix, den erhobenen Abgaben, Steuern und Zöllen; gegebenenfalls Informationen über das alternative Streitbeilegungsverfahren, wenn der Gebäudeeigentümer Unternehmer ist; Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen, Verbrauchsvergleich des individuellen und eines normierten Durchschnittsnutzers und einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs in grafischer Form, § 6a Abs. 3 HeizKV-neu.

## 1.6 Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers

Nach § 12 Abs. 1 S. 1 HeizKV haben die Mieter bereits jetzt schon das Recht, den auf sie entfallenden Anteil der Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften

der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Diese Sanktionsmöglichkeit wird nun ausgeweitet.

Die Jahresabrechnung darf um 3 % gekürzt werden, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert hat, § 12 Abs. 1 S. 2 HeizKV-neu. Außerdem kann der Mieter die Jahresabrechnung um weitere 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seinen Informationspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt, § 12 Abs. 1 S. 3 HeizKV-neu.

Diese neuen Sanktionen sind deutlich niedriger bemessen als bei einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung. Im Vergleich zu der Pflichtverletzung, dass der Gebäudeeigentümer entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abrechnet, ist der Schaden für den Nutzer beim Nichteinbau eines fernablesbaren Zählers oder Heizkostenverteilers oder einer Verletzung von Informationspflichten geringer.

Hierdurch wird die Höhe der Abrechnungsforderung nicht direkt berührt, es entsteht also kein unmittelbarer ökonomischer Schaden. Vielmehr ist nur ein mittelbarer und begrenzter ökonomischer Schaden denkbar, der sich daraus ergibt, dass der Nutzer seinen Verbrauch gegebenenfalls mehr einschränken würde, wenn er öfter oder detaillierter über diesen informiert würde, oder daraus, dass er zur Ablesung zu Hause sein muss.

Auch ein Verstoß gegen die Informationspflichten gemäß § 6a Abs. 2 HeizKV-neu kann nur mittelbar zu einem ökonomischen Nachteil des Nutzers führen. Wenn die Voraussetzungen von mehr als einem Kürzungsrecht vorliegen, summieren sich die Kürzungsrechte entsprechend.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BR-Drucksache 643/21

---

## 2 Novelle des Telekommunikationsgesetzes

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist zum 1.12.2021 in Kraft getreten. Die bedeutsamste Änderung für Vermieter ist der Wegfall des Betriebskostenprivilegs für Kabelgebühren, d. h. Vermieter können die Kosten nur für die TV-Versorgung noch bis zum 30.6.2024 auf die Mieter umlegen.

### 2.1 Wegfall der Kabelgebühren

Im Zuge der TKG-Novelle wurde die Betriebskostenverordnung dahingehend geändert, dass die Kosten für Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 1.12.2021 errichtet worden sind, ab 1.7.2024 nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden dürfen.

Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschaftsantennenanlagen: Hier können zusätzlich die Wartungskosten, also die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft weiterhin umgelegt werden.

Seit Mitte der 80er-Jahre dürfen Gebäudeeigentümer Sammelverträge für den Bezug von Kabelfernsehen abschließen. Bisher hatten die Vermieter die Möglichkeit, die Betriebskosten der gebäudeinternen Breitband-Netzinfrastruktur sowie die Kosten für die TV-Versorgung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umzulegen (§ 2 Nr. 15 a und b BetrKV). Diese Umlagefähigkeit wird für alle Bestandsverträge mit Wirkung zum 30.6.2024 abgeschafft. Also erst in knapp 3 Jahren ist endgültig Schluss mit der Gebührenumlage.

Ab dem 1.7.2024 können die Mieter dann einen individuellen Vertrag zum Bezug von TV-Signalen abschließen. Sie haben dann die Wahlfreiheit und können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen (DVB-T2, IP-/Web-TV, Kabel, Satellit) – oder ob sie ganz verzichten.

### Optionen zum Bezug von TV-Signalen

**Breitband:** Wer weiterhin Kabelfernsehen empfangen möchte, muss einen individuellen Vertrag abschließen. Größter Anbieter ist derzeit Vodafone, der Kabel Deutschland übernommen hat.

**DVB-T2 HD:** Beim Antennenfernsehen DVB-T2 HD können in vielen Regionen bis zu 40 Sender empfangen werden.

**IPTV (klassisch):** Fernsehen lässt sich über einen VDSL-Anschluss per Internet empfangen. Es ist ein Receiver notwendig.

**IPTV (Streaming):** Für einen TV-Empfang per Streamingdienst wird ein Breitband-Internetanschluss benötigt. Der Empfang funktioniert bei modernen Smart-TVs mit einer App oder bei älteren Geräten mit einem HDMI-Stick zum Einstecken.

**Satellitenfernsehen:** Zuerst muss geklärt werden, ob die Installation (Stichwort: bauliche Veränderung) erlaubt und möglich ist. Übers Satellitenfernsehen lassen sich alle gängigen TV-Programme frei und unverschlüsselt empfangen.

Fraglich ist, ob nicht eine Bereitstellungspflicht des Vermieters bei Bestandsmietverträgen besteht, da der Gesetzgeber dies nicht geregelt hat. Nach der bisherigen Rechtsprechung muss der Vermieter den Fortbestand des Rundfunk- und TV-Empfang gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB gewährleisten, wenn er die Wohnung bereits mit einem solchen vermietet hat. Durch die gesetzliche Änderung der Betriebskostenverordnung könnte es aber zu einer anderen Bewertung der vertraglich geschuldeten Leistung kommen, denn der Gesetzgeber wollte die Wahlfreiheit der Nutzer und den Wettbewerb der Anbieter stärken. Der Vermieter könnte sich möglicherweise auch auf die Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 2 BGB berufen, denn die Kosten für die Rundfunk- und TV-Versorgung sind nach der Rechtsänderung (ab 1.7.2024) nicht mehr umlagefähig. Es liegt zudem ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vor. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung diese Frage beurteilt.

Aufgrund dieser unsicheren Rechtslage für Mieter und Vermieter empfiehlt es sich, eine einvernehmliche Lösung dahingehend zu suchen, dass der Mieter ab 1.7.2024 einen eigenen Vertrag mit dem TV-Anbieter abschließt.