

Betriebskosten im digitalen Zeitalter

I. Einleitung

II. EU-Energieeffizienzrichtlinie und Fernablese

A. Inhalte der Richtlinie 2012/27/EU vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

B. Richtlinie (EU) 2018/2002 vom 11. Dezember 2018 – Neuerungen

1. Verpflichtende Fernablese

a. Duldungspflicht

b. Modernisierungsmaßnahme

c. Datenschutz

d. Wirtschaftlichkeit

2. Monatliche Verbrauchsinformation

3. Elektronische Abrechnung

4. Mindestinformationen in der Rechnung

5. Kosten für den Zugang zur Verbrauchsinformation

III. Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende

A. Messstellenbetriebsgesetz

1. Intelligentes Messsystem

2. Einbaupflicht

3. Rolloutszenario nach dem Gesetz

a. Gesetzlicher Einbauzwang von intelligenten Messsystemen

b. Option des Einbaus von intelligenten Messsystemen

c. Moderne Messeinrichtung

d. Ablauf des Umbaus / Einbaus

e. Technische Möglichkeit

B. Änderungen des Energiewirtschaftsgesetzes

IV. Das „papierlose“ Büro

1. Definition

2. Streit: Recht auf Einsichtnahme in die Originale

V. Zusammenfassung und mögliche Forderungen

I. Einleitung

„Während der Mieter seine Freizeitaktivität mitunter schon komplett übers Handy organisiert, läuft die Kontaktaufnahme zum Vermieter häufig noch über Telefon, Post oder E-Mail.“

Dieses Zitat stammt aus einem Artikel der Süddeutschen Zeitung vom 3. Januar 2019, worin die Zeitung über die Entwicklung der Digitalisierung im Mietverhältnis berichtete. So hätten bislang vor allem große Wohnungsunternehmen angefangen, bei der Kontaktaufnahme neue Wege zu gehen und seien mittlerweile über Messenger Dienste wie WhatsApp oder Threema erreichbar. Aber nicht nur die Form der Kommunikation zwischen den Mietparteien verändert sich - das Thema Digitalisierung führt durch verschiedene (europäische) Vorgaben zu Neuerungen auch im Bereich der Betriebskosten.

II. EU-Energieeffizienzrichtlinie und Fernablese

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 veröffentlicht¹ und ist am 25. Dezember 2018 in Kraft getreten. Die Mitgliedstaaten haben bis zum 25. Oktober 2020 Zeit, die Vorgaben der EED 2018 in nationales Recht umzusetzen. Dies wird voraussichtlich über die Heizkostenverordnung geschehen.

Das übergeordnete Ziel der Richtliniennovelle liegt in der Senkung des Energieverbrauchs bis 2030 um 32,5% gegenüber einer zugrunde gelegten Referenzentwicklung aus dem Jahr 2007. Zusätzlich haben die Mitgliedstaaten erstmals jährliche reale Einsparungen von 0,8% vereinbart².

Bereits die Richtlinie 2012/27/EU vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz³ (= EED 2012) enthielt Anforderungen an die Mitgliedstaaten zur Ergreifung von Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz. Für die Umsetzung dieser Richtlinie hatten die Mitgliedstaaten bis zum 5. Juni 2014 Zeit. Diese Aufgabe wurde jedoch nach Auffassung der Kommission durch die Mitgliedstaaten nur lückenhaft erfüllt. Die Missstände sollen nun durch die Novellierung der Energieeffizienzrichtlinie beseitigt werden⁴.

A. Inhalte der Richtlinie 2012/27/EU vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

Schon die EED 2012 sah in Art. 9 bis 11 Vorgaben zur Verbrauchserfassung, zur verbrauchsabhängigen Abrechnung und zu Abrechnungsinformationen für die Bereiche Wärme-, Kälte- und Warmwasserversorgung vor.

Deutschland hat diese Vorgaben bereits vor Erlass der Richtlinie größtenteils erfüllt. Die Heizkostenverordnung bildet die Grundlage für die Erfassung und Abrechnung des

¹ L 328/210 v. 21.12.2018.

² S. Erwägungsgründe (6) und (12) Richtlinie (EU) 2018/2002.

³ L 315/1 v. 14.11.2012.

⁴ S. Erwägungsgrund (30) Richtlinie (EU) 2018/2002.

Verbrauchs an Wärme und Warmwasser. Zudem gelten weitere Gesetze und Verordnungen für die Verbrauchsmessung in den Bereichen Strom, Gas und Fernwärme⁵.

So findet sich die durch Art. 9 EED 2012 vorgeschriebene Verbrauchserfassung und verbrauchsabhängige Abrechnung in der durch §§ 4, 5 HeizkV geregelten Verpflichtung zur individuellen Verbrauchserfassung für Wärme und Warmwasser wieder.

Die von EED 2012 geforderten Anforderungen an Abrechnung und Abrechnungsinformation aus Art. 10 EED 2012 i. V. m. Anhang VII 1.1. erfüllt das deutsche Recht bislang dagegen nicht vollständig.

Nach Art. 10 EED 2012 i. V. m. Anhang VII 1.1. soll die Abrechnung auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs gegenüber den „Endkunden“ mindestens jährlich erfolgen. Diese Vorgabe entspricht dem deutschen Betriebskostenrecht. Aus § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, über die Vorauszahlungen der Betriebskosten jährlich abzurechnen. „Endkunde“ ist laut Art. 2 Nr. 23 EED 2012 derjenige, der die Energie für den eigenen Verbrauch kauft. Auch wenn der zentralversorgte Mieter keinen eigenen Vertrag mit dem Energieversorger abschließt und daher nicht als „Endkunde“ im Sinne der Richtlinie angesehen werden könnte⁶, muss er doch für seinen Eigenenergieverbrauch zahlen, nachdem die Heizkosten abgerechnet wurden. Der deutsche Gesetzgeber hat daher die Verpflichtung aus der EED 2012, die jährliche Abrechnung gegenüber dem „Endkunden“ zu erteilen, auf den zentralversorgten Mieter erstreckt.

Außerdem sollen „Verbraucher“ gemäß Art. 10 EED 2012 i. V. m. Anhang VII 1.1. auf Verlangen, oder wenn sie sich für die Zustellung auf dem elektronischen Wege entschieden haben, mindestens vierteljährlich und ansonsten halbjährlich Abrechnungsinformationen erhalten. Eine entsprechende unterjährige Abrechnungsinformation sieht das deutsche Betriebskostenrecht (bislang) nicht vor. So ist dem Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Darüberhinausgehende Informationspflichten sieht das deutsche Recht diesbezüglich (noch) nicht vor.

B. Richtlinie (EU) 2018/2002 vom 11. Dezember 2018 – Neuerungen

Ein wichtiger Faktor für die Energieeffizienz in Gebäuden ist laut Erwägungsgründen 25ff. der Richtlinie EED 2018 das Verbrauchsverhalten der Bewohner. Sie sollen künftig viel

⁵ Endbericht des ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs - SWD/F-10.08.17.7-13.14, S. 5.

⁶ S. dazu Erwägungsgrund (31) Richtlinie (EU) 2018/2002.

besser nachvollziehen können, wie sich ihr Verhalten auf die Energiekosten auswirkt, umso zeitnah reagieren und ihren Verbrauch senken zu können.

Die durch die EED 2018 eingeführten und im Folgenden dargestellten Änderungen der EED 2012 „sollten“ laut Erwägungsgrund (33) der EED 2018 nur für Heiz- und Kühlenergie sowie Trinkwarmwasser aus einer zentralen Quelle gelten. Ob der deutsche Gesetzgeber darüber hinaus auch dezentrale Quellen einbeziehen wird, bleibt abzuwarten.

1. Verpflichtende Fernablese

Zur verbesserten Verbrauchertransparenz wurde Art. 9c EED 2018 neu geschaffen, der die verpflichtende Fernablese von Heiz- und Warmwasserzählern vorsieht. Danach müssen neu einzubauende Zähler nach dem 25. Oktober 2020 – unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit - fernablesbar sein. Weiterhin müssen bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, es sei denn, der betreffende Mitgliedstaat weist nach, dass dies nicht kosteneffizient ist.

a. Duldungspflicht

Der Mieter ist zur Duldung des Einbaus fernablesbarer Zähler verpflichtet. Bereits im Jahr 2011 entschied der BGH, dass der Mieter den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Wärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System gemäß § 4 Abs. 2 HeizkV zu dulden hat. Der Mieter kann dem Einbau auch nicht wegen befürchteter Gesundheitsgefahren nach § 555d Abs. 2 BGB widersprechen, da laut BGH Gesundheitsgefahren durch Funkwellen weder zu erwarten noch wissenschaftlich belegt sind⁷.

Da der Ausbau der alten Zähler und der Einbau digitalisierter Zähler auch der Intention des europäischen Gesetzgebers entsprechen, dass in den Gebäuden möglichst moderne Geräte mit einer technisch aktuellen Mess- und Erfassungstechnik installiert werden, ist von einer Änderung der deutschen höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Duldungspflicht des Mieters nicht auszugehen.

b. Modernisierungsmaßnahme

Eine funkgesteuerte und damit fernablesbare Verbrauchserfassung hat laut BGH zwei Vorteile: Zum einen entfällt der Besuch der mit der Ablesung beauftragten Person, was insbesondere für den berufstätigen Mieter vorteilhaft sei. Zum anderen bietet dieses System

⁷ BGH WuM 2011, 625.

wegen der Abrufbarkeit der Speicher- und Zählerstände eine verbesserte Verbrauchskontrolle. Dies rechtfertigt es laut BGH, die Maßnahme als Gebrauchswerterhöhung und damit als Modernisierung zu bewerten⁸.

Künftig (nach der Umsetzung der EED 2018 in deutsches Recht) stellt der Einbau einer fernablesbaren Einrichtung zudem eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme i.S.d. § 555b Nr. 6 BGB dar, so dass auch aus diesem Grund eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB gerechtfertigt sein wird.

c. Datenschutz

Bei Geräten mit Speicherfunktion, vor allem aber bei funkbasierten, digitalisierten Erfassungssystemen, stellen sich datenschutzrechtliche Fragen.

Es wurde bereits bezweifelt, ob Energieverbrauchswerte zu den geschützten personenbezogenen Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes gehören⁹. Dies lässt sich jedoch nicht infrage stellen. Die Speicherung, Übermittlung und Nutzung von Energieverbrauchswerten unterliegen dem Datenschutz¹⁰. Denn die durch die Erfassung des Wärmeverbrauchs gewonnenen Werte enthalten Angaben über persönliche Verhältnisse des jeweiligen Mieters im Sinne von Art 4. Nr. 1 der Datenschutz – Grundverordnung (EU-DSGVO). Danach sind „personenbezogene Daten“ *„alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind.“* Die Daten der individuellen Zähler für Heizung und Warmwasser lassen Rückschlüsse auf das Heizverhalten, auf Abwesenheitszeiten und die Nutzungshäufigkeit einzelner Räume zu. Je nach Häufigkeit der Erfassung und Speicherung wäre der Vermieter in der Lage ein Nutzungsprofil zu erstellen und es z. B. bei Streitigkeiten über die Verursachung von Feuchtigkeits- oder Frostschäden heranzuziehen. Die Privatsphäre des Mieters ist somit in einem hohen Maße berührt¹¹.

⁸ BGH WuM 2011, 625.

⁹ AG Dortmund WuM 2014, 157.

¹⁰ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5556 m. w. N.

¹¹ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5556.

Die Regelung in § 3a Satz 2 EnEG beseitigt Zweifel an der Anwendbarkeit der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Durch diese Vorschrift ist die Bundesregierung ermächtigt, in der Heizkostenverordnung Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes und der Datensicherheit, insbesondere zur Gewährleistung von Vertraulichkeit und Integrität, zu treffen. Zwar wurden diese Vorgaben noch nicht umgesetzt - die Notwendigkeit des Datenschutzes ist jedoch unmittelbar angesprochen¹².

Auch die DIN EN 13757-4 befasst sich mit „Kommunikationssystemen für Zähler und deren Fernablesung“ und spricht datenschutzrechtliche Aspekte an¹³.

Bei der Speicherung und Verwendung der Verbrauchswerte sind demnach die Vorgaben der EU-DSGVO einzuhalten.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 EU-DSGVO sind die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten nur zulässig, wenn eine Einwilligung des Betroffenen, eine rechtliche Pflicht, die Anbahnung oder der Vollzug eines Vertrages oder ein berechtigtes Interesse des Datenverarbeiters vorliegt¹⁴. Die Heizkostenverordnung schreibt die Erfassung des Verbrauchs im Interesse der Energieeinsparung ausdrücklich vor. Das schließt die Speicherung der Verbrauchswerte ein, was sich aus § 6 Abs. 1 HeizkV ergibt. Die Verbrauchswerte dürfen jedoch ausschließlich zur Erstellung der verbrauchsabhängigen Abrechnung verwendet werden. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist grundsätzlich ausgeschlossen¹⁵.

Nach § 3a Satz 1 BDSG a.F. galt der „Grundsatz der Datensparsamkeit“: *„Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten sowie die Auswahl und Gestaltung von Datenverarbeitungssystemen sind an dem Ziel auszurichten, so wenig personenbezogene Daten wie möglich zu erheben, zu verarbeiten oder zu nutzen.“* Danach durften nur so viele Verbrauchswerte gespeichert, übermittelt und verwendet werden, als zur Erstellung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung notwendig sind.¹⁶ Seit dem 25. Mai 2018 ist in allen EU-Mitgliedstaaten die Datenschutz-Grundverordnung verbindlich anzuwenden. In dieser wird das Prinzip der Datensparsamkeit durch den Begriff der „Datenminimierung“ ersetzt. So lautet Art 5 Abs. 1 c) EU-DSGVO: *„Personenbezogene Daten müssen dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein („Datenminimierung“)“*. Durch den Grundsatz der Datenminimierung wird

¹² Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5557.

¹³ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5558.

¹⁴ Horst MietRB 2018, 117-123.

¹⁵ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5560.

¹⁶ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 5561.

nun also lediglich eine grobe Verhältnismäßigkeitsvorgabe für Datenverarbeitungen in dem Sinne aufgestellt, dass Daten nicht sinnlos erhoben werden dürfen¹⁷.

Der Datenschutz ist ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor im Rahmen der Fernablese und sollte deswegen in der Heizkostenverordnung geregelt werden. Auch Art. 10 Abs. 2 d) EED 2018 sieht vor, dass die Mitgliedstaaten die Cybersicherheit fördern und für den Schutz der Privatsphäre und der Daten der Endnutzer im Einklang mit dem geltenden Unionsrecht sorgen sollen.

d. Wirtschaftlichkeit

Die nationale Umsetzung der Fernablese steht unter dem Vorbehalt der „technischen Machbarkeit und der kosteneffizienten Durchführbarkeit“, d.h. sie muss technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig sein¹⁸.

Eine Studie des Instituts für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG) im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zur Frage der Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs aus dem Jahr 2014¹⁹ kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass alleine die Art der Einrichtung zur Verbrauchserfassung keinen Einfluss auf den Verbrauch hat²⁰. Der Verbraucher spart also nicht dadurch mehr Energie, dass ein moderneres Erfassungsgerät eingerichtet wird. Zwar ging es bei dieser Studie um die Frage des Einbaus von individuellen Wärmemengenzählern gegenüber den üblichen Heizkostenverteilern. Dieses Ergebnis ließe sich aber aller Wahrscheinlichkeit nach auch auf den Austausch der Erfassungssysteme in ein fernablesbares System übertragen. Denn nur die Art der Einrichtung wird den Verbraucher nicht dazu anhalten Energie zu sparen, so dass alleine durch die Einrichtung fernablesbarer Zähler die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht gegeben sein dürfte.

2. Monatliche Verbrauchsinformation

Art. 10a Abs. 1 i. V. m. Anhang VIIa Nr. 1 und 2 EED 2018 sieht aus Gründen der Verbrauchertransparenz vor, dass die Verbrauchswerte monatlich erfasst und den Bewohnern bereitgestellt werden.

¹⁷ Grimm/Göbel jM 2018, 278.

¹⁸ S. Art. 9c Abs. 1 Satz 2; 9b Abs.1 und Erwägungsgrund (30) Richtlinie (EU) 2018/2002.

¹⁹ Endbericht des ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs - SWD/F-10.08.17.7-13.14.

²⁰ Endbericht des ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs - SWD/F-10.08.17.7-13.14, S. 8.

Bewohner von Gebäuden mit Fernablesung sollen schon ab dem 1. Januar 2022 mindestens einmal monatlich aktuelle Verbrauchsinformationen enthalten. Die bisherige jährliche Heizkostenabrechnung soll also durch die unterjährige Verbrauchsinformation ergänzt werden. Die EED 2018 stellt damit in der novellierten Fassung Anforderungen, die nur mittels vollständig digitalisierten Abläufen zu erfüllen sind. So ist auch in Anhang VIIa Nr. 2 zur monatlichen Information zu lesen: *„Diese Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden...“*.

Es stellt sich die Frage, ob - durch die monatliche Verbrauchsinformation fernabgelesener Verbrauchswerte - die Wirtschaftlichkeit fernablesbarer Zähler nun anders zu bewerten ist, sprich: Ist die Fernauslese wirtschaftlich sinnvoll, da mit der Fernablesung eine monatliche Verbrauchsinformation vorgeschrieben ist und die Mieter dadurch ihr Verhalten verändern?

Laut ITG sind die unterjährige Abrechnungsinformation sowie die unterjährige Verbrauchsanalyse nicht wirtschaftlich. Die Nachteile wie bspw. die Kosten der Umstellung, der Aufwand zur Ermittlung und Bereitstellung der Informationen sowie der höhere Erläuterungsbedarf würden die eher gering ausgefallenen Einsparungen überwiegen²¹. Allerdings stand der Studie laut eigener Aussage wenig Datenmaterial zur Verfügung²². Das Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“ aus dem Februar 2017 der Deutschen Energie-Agentur (dena) gemeinsam mit dem Energiedienstleister ista, dem Deutschen Mieterbund und dem Bundesbauministerium kam dagegen zu dem Ergebnis, dass regelmäßige Informationen zum Wärmeverbrauch grundsätzlich dabei helfen können, Energie einzusparen²³.

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit durch den Gesetzgeber bleibt daher abzuwarten.

3. Elektronische Abrechnung

Nach Art. 10a Abs. 2 b) EED 2018 stellen die Mitgliedstaaten *„sicher, dass Endkunden Abrechnungsinformationen und Abrechnungen in elektronischer Form erhalten können;“*.

Hier stellt sich zunächst – unabhängig von der erst in einem zweiten Schritt folgenden Frage der Zulässigkeit des Verzichts auf die Verkörperung der Abrechnung in einer Urkunde²⁴ - die Frage, ob der Richtliniengeber auch dem Mieter einen Anspruch auf eine elektronische Abrechnung zuerkennen will. Dies ist zu verneinen. Im Gegensatz zur EED 2012 differenziert

²¹ Endbericht des ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs - SWD/F-10.08.17.7-13.14, S. 88.

²² Endbericht des ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs - SWD/F-10.08.17.7-13.14, S. 10.

²³ dena-Modellvorhaben, Bewusst heizen, Kosten sparen, Abschlussbericht „Verbrauchsauswertung und Mieterbefragungen in den Heizperioden 2012 bis 2016, Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Stand 2/17, S. 13ff.

²⁴ S. hierzu ausführlich Weiler ZMR 2018, 889.

die EED 2018 zwischen den Begriffen „Endkunden“ und „Endnutzer“, indem sie im Erwägungsgrund (31) den Begriff des „Endnutzers“ einführt: *„Die Begriffsbestimmung des Begriffs „Endkunden“ kann so ausgelegt werden, dass sie sich nur auf natürliche oder juristische Personen erstreckt, die Energie auf der Grundlage eines direkten individuellen Vertrags mit einem Energieversorger erwerben. Für die Zwecke der einschlägigen Bestimmungen sollte daher der Begriff des „Endnutzers“ als Bezeichnung für eine umfassende Gruppe von Verbrauchern eingeführt werden und sollte sich neben den Endkunden, (...), auch auf den Nutzer einzelner Gebäude oder einzelner Einheiten von Gebäuden mit mehreren Wohnungen (...) erstrecken, wenn diese Einheiten von einer zentralen Quelle versorgt werden und wenn die Nutzer keinen direkten, individuellen Vertrag mit dem Energieversorger haben.“*

Damit ist eindeutig klargestellt, dass die EED 2018 keinen zu schaffenden Anspruch des zentralversorgten Mieters auf eine elektronische Form der Abrechnung vorsieht, da hier nur dem „Endkunden“ die Möglichkeit des Erhalts einer elektronischen Abrechnung eröffnet werden soll.

4. Mindestinformationen in der Rechnung

Durch die Rechtsprechung des BGH wurden die Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung in den letzten Jahren immer weiter gesenkt²⁵.

Die EED 2018 hingegen stellt hohe Anforderungen an die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit von Abrechnungen. So steht in Art. 10a Abs. 2c) EED 2018, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen, *„dass alle Endnutzer klare und verständliche Informationen gemäß Anhang VIIa Nummer 3 mit ihrer Rechnung erhalten“*. Anhang VIIa Nummer 3 Satz 1 wiederum sieht vor, dass verbrauchsabhängige Betriebskosten den Endnutzern in *„klarer und verständlicher Weise“* zur Verfügung gestellt werden müssen. Die geforderten - und im Anhang aufgelisteten - Informationen sind umfangreich und umfassen unter anderem die tatsächlichen geltenden Preise; den tatsächlichen Energieverbrauch; Gesamtheizkosten; Ablesewerte von Heizkostenverteiltern; den Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des Mieters mit dem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres, vorzugsweise in grafischer Form etc.

²⁵ S. ausführlich Lammel WuM 2014, 387.

In Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch beruhen, muss gemäß Anhang VIIa Nr. 3 Satz 2 *„klar und verständlich erklärt werden, wie der in der Rechnung ausgewiesene Betrag berechnet wurde“*.

Auch Erwägungsgrund (35) EED 2018 sieht vor, dass *„die Abrechnungen (...) einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden [müssen], und gleichzeitig (...) sichergestellt werden [muss], dass die verschiedenen Instrumente wie Abrechnungsinformationen, Informationsinstrumente und Jahresabrechnungen alle Informationen enthalten, die die Verbraucher benötigen, um ihren Energieverbrauch zu steuern, Angebote zu vergleichen und den Anbieter zu wechseln“*.

Da diese Vorgaben der EED 2018 sich ausdrücklich an den „Endnutzer“, und damit auch an den zentralversorgten Mieter richten, und eine klare und verständliche Abrechnung gegenüber dem Endnutzer verlangen, könnte dies auch ein Anstoß für den deutschen Gesetzgeber sein, die Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung wieder anzuheben und den Trend der Rechtsprechung des BGH umzukehren.

5. Kosten für den Zugang zur Verbrauchsinformation

Laut Art. 11a Abs. 1 EED 2018 *„sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass die Endnutzer alle ihre Energieverbrauchsabrechnungen und diesbezüglichen Abrechnungsinformationen kostenfrei erhalten und dass ihnen in geeigneter Weise kostenfreier Zugang zu ihren Verbrauchsdaten gewährt wird“*.

Ungeachtet dessen sieht Absatz 2 der Vorschrift vor, dass die Kosten, *„die durch die Übertragung dieser Aufgabe auf einen Dritten — etwa einen Dienstleister oder den örtlichen Energieversorger - entstehen und die die Messung, die Zurechnung und die Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauchs in diesen Gebäuden betreffen, (...) auf die Endnutzer umgelegt werden [können], soweit diese Kosten der Höhe nach angemessen sind“*.

Die Umlage dieser Verwaltungskosten entspricht dem geltenden Recht in §§ 7, 8 HeizkV.

Um die Angemessenheit der Kosten für Einzelverbrauchserfassungsdienste gemäß Art. 11a Absatz 2 EED 2018 sicherzustellen, können die Mitgliedstaaten gemäß Art. 11a Abs. 3 EED 2018 *„den Wettbewerb in diesem Dienstleistungsbereich anregen, indem sie geeignete Maßnahmen treffen, d.h. beispielsweise die Durchführung von Ausschreibungen oder die Nutzung interoperabler Geräte und Systeme, die den Anbieterwechsel erleichtern, empfehlen oder auf andere Weise fördern.“*

Wie nötig ein entsprechender Wettbewerb wäre, zeigt eine Studie von co2online aus dem Jahr 2010. Danach zahlte jeder Mieter 13 Euro zu viel für den Messdienstleister. Der teuerste Anbieter verlangte im Schnitt rund 75 Prozent mehr als der günstigste. Unklar ist, ob der Preisunterschied immer noch so groß ist. Eine neuere Auswertung gibt es bislang nicht. Zwar hören sich 13 Euro pro Mieter nicht besonders dramatisch an. Allerdings gibt es mehr als 15 Millionen Mietwohnungen mit Zentralheizung in Deutschland. Sollten die Kosten also immer noch zu hoch sein, würden Mieter jährlich insgesamt weit mehr als 200 Millionen Euro zu viel für das Ablesen der Heizung zahlen²⁶.

Eine Überprüfung der Submetering-Dienstleistungsbranche durch das Bundeskartellamt im Jahr 2017 ergab, dass die Anbieterseite zu hoch konzentriert sei. So hätten die beiden Marktführer Techem und ista einen Marktanteil von über 50 %, ein Wettbewerb finde daher so gut wie nicht statt²⁷.

Das Problem liegt darin, dass die Kosten für das Ablesen in der Regel die Mieter tragen; die Auswahl und Beauftragung des Dienstes dagegen beim Vermieter liegen. Da die Vermieter die Kosten der Submetering-Dienstleister auf den Mieter abwälzen können, besteht für sie keine Notwendigkeit Vergleiche einzuholen und so den Wettbewerb zwischen den Dienstleistern zu fördern. Bedauerlicherweise hat das Bundeskartellamt in seinem Abschlussbericht keine verbindlichen Regelungen vorgeschlagen, sondern nur Empfehlungen zur Wettbewerbssteigerung abgegeben, wie etwa die Förderung der Kompatibilität von Zählern, Vereinheitlichung von Eichfristen etc.²⁸. Um einen wirklichen Wettbewerb zu kreieren müssten jedoch die Abwälzungsmöglichkeiten der Kosten der Submetering-Dienstleister in der Heizkostenverordnung gestrichen werden. Dann nämlich müsste der Vermieter die Kosten zahlen – und dies würde automatisch zu mehr Wettbewerb führen. Die Streichung der Möglichkeit der Abwälzung der Verwaltungskosten auf den Mieter in der Heizkostenverordnung stünde auch im Einklang mit dem Grundsatz im Betriebskostenrecht, dass Verwaltungskosten nicht umlagefähig sind, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV.

III. Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende

Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende vom 29. August 2016²⁹ ist am 2. September 2016 in Kraft getreten und enthält in Artikel 1 das „Gesetz über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (Messstellenbetriebsgesetz – MsbG)“ und in Artikel 3 die „Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes“.

²⁶ <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-verstehen/heizung-ablesen-messdienstleister/>.

²⁷ Sektoruntersuchung Submetering - Bericht gemäß § 32e GWB, Az. B8-51/15, Mai 2017, Bundeskartellamt.

²⁸ Sektoruntersuchung Submetering - Bericht gemäß § 32e GWB, Az. B8-51/15, Mai 2017, Bundeskartellamt.

²⁹ BGBl. I Nr. 43, 2034.

Mit dem „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“ hat der Gesetzgeber einen verbindlichen Rechtsrahmen für die stufenweise Modernisierung des Energienetzes zu einem intelligenten Energienetz („Smart Grid“) gesetzt³⁰. Übersetzt für die Energiewende bedeutet Digitalisierung die Vernetzung aller Akteure der Stromversorgung. Die umfassende Datenübertragung soll bspw. ermöglichen, dass in einem Smart Home elektrische Geräte automatisch an- oder ausgeschaltet werden können, oder dass ein Elektroauto zu einem günstigen Zeitpunkt geladen wird³¹.

A. Messstellenbetriebsgesetz

Während die Vorgaben der EED 2018 noch durch den deutschen Gesetzgeber umzusetzende Regelungen in den Bereichen Heizung und Warmwasser aus einer zentralen Quelle betreffen³², enthält das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) hingegen bereits geltende Vorschriften für die Strom- und Gasversorgung, bei der der Verbraucher, also auch der Mieter, einen eigenen Vertrag mit dem Energiedienstleister hat - er also direkter Vertragspartner des Strom- oder Gasversorgers ist.

1. Intelligentes Messsystem

Das MsbG enthält Vorgaben für die Standardisierung, den Rollout intelligenter Messsysteme und die Datenkommunikation und ist somit die Basis für den Aufbau einer modernen digitalen Infrastruktur für die Energiewende.

Ein intelligentes Messsystem besteht aus einem digitalen Zähler (Smart Meter) und einer Kommunikationseinheit (Smart Meter Gateway [= SMGW])³³.

Der Einbau eines SMGW ist zwingende Voraussetzung für ein „intelligentes Messsystem“. Das SMGW soll eine datenschutz- und datensicherheitskonforme Einbindung von Zählern in das intelligente Stromnetz ermöglichen³⁴. Erst durch das SMGW wird das Messsystem also „intelligent“.

Intelligente Messsysteme sollen "spartenübergreifend" einsetzbar sein. Bislang werden die Sparten Strom, Gas, Heiz- und Fernwärme von unterschiedlichen Unternehmen gemessen und abgerechnet. Dies ist mit mehrmaligen Ableseterminen und Rechnungsstellungen verbunden. Mit dem Messstellenbetriebsgesetz soll eine Technologie eingeführt werden, die diese

³⁰ Standardisierungsstrategie zur sektorübergreifenden Digitalisierung nach dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende, Roadmap für die Weiterentwicklung der technischen BSI-Standards in Form von Schutzprofilen und Technischen Richtlinien, BSI, BMWi, S. 2ff.

³¹ <https://www.verbraucherzentrale.nrw/en/node/13275>.

³² S. die Ausführungen unter II.B.

³³ § 2 Nr. 7 MsbG.

³⁴ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/Intelligente-Messsysteme-Zaehler/faq-intelligente-netze-intelligente-zaehler.html>.

Prozesse bündeln und dem Verbraucher auch Kosten sparen könne³⁵. Allerdings ist hier zu bedenken, dass „intelligente“ Messsysteme alleine keinen Strom sparen. Vielmehr muss der Verbraucher willens sein, Strom zu sparen und das smarte System entsprechend seines Zwecks zu nutzen. Dieses Interesse wird beim Verbraucher jedoch nur dann vorliegen, wenn er durch das Smart Metering auch eine echte Kosteneinsparung erzielt.

2. Einbaupflicht

Seit Inkrafttreten des MsbG am 2. September 2016 besteht grundsätzlich eine Einbaupflicht von intelligenten Messsystemen³⁶.

Das MsbG sieht einen verpflichtenden Einbau intelligenter Messsysteme nur für den Bereich Strom vor. Einen Pflichteinbau für andere Sparten als Strom gibt es im aktuellen MsbG nicht³⁷. Allerdings werden im Gesetz Anreize geschaffen, um den Messstellenbetrieb zu vereinfachen und die Kosten für die Verbraucher zu optimieren. So fordert § 21 Nr. 4a MsbG, dass die SMGWs für Smart Home, Smart Mobility, Smart Services (betreutes Wohnen, Wohnungs- und Gebäudesicherheit) offen sein müssen.

Für den Austausch vorhandener Stromzähler besteht eine Übergangsfrist bis 2032. Bei größeren Renovierungen sind bereits jetzt Smart Meter einzubauen. Der Einbau steht jedoch unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Vertretbarkeit nach § 31 MsbG und der technischen Möglichkeit nach § 30 MsbG.

Die Einbaupflicht trifft zunächst den grundzuständigen Messstellenbetreiber. Dieser ist nach § 2 Nr. 4 MsbG der Betreiber von Energieversorgungsnetzen, d.h. regelmäßig der örtliche Netzbetreiber. Vor dem offiziellen Rollout³⁸ der intelligenten Messsysteme können aktuell mit Zustimmung des Anschlussnutzers noch die "alten" Zähler verbaut werden. Diese Geräte können dann noch bis zu acht Jahre nach ihrem Einbau genutzt werden, § 19 Abs. 5 MsbG.

3. Rolloutszenario nach dem Gesetz

a. Gesetzlicher Einbauzwang von intelligenten Messsystemen

Ein gesetzlicher Zwang für Messstellenbetreiber zum Einbau von intelligenten Messsystemen bei Verbrauchern besteht grundsätzlich seit 2017 für Verbraucher ab 6.000 kWh Verbrauch

³⁵ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/Intelligente-Messsysteme-Zaehler/faq-intelligente-netze-intelligente-zaehler.html>.

³⁶ Eine Einbaupflicht bestand schon gemäß §§ 21b ff. EnWG a. F. (verpflichtender Einbau bis 2029). Diese Vorschriften sind durch das MsbG aufgehoben worden.

³⁷ § 20 Abs.1 MsbG sieht vor, dass auch neue Gaszähler zumindest in intelligente Messsysteme integrierbar sein müssen. Neben Strom und Gas sollen jedoch auch weitere Sparten vom digitalen Fortschritt erfasst werden. Dies lässt sich neben den Vorgaben des MsbG auch über andere Vorschriften feststellen. So enthält bspw. die DIN 14676 seit ihrer Neufassung vom 25. Oktober 2018 neu aufgenommene Anforderungen für die Fernwartung vernetzter Rauchwarnmelder. Die DIN 14676 unterscheidet nun drei Inspektionsverfahren, wobei das Verfahren C „digitale“ Rauchwarnmelder betrifft.

³⁸ S. dazu unten III.A.3.

und für Erzeuger ab 100 kW, §§ 29, 30 MsbG³⁹. Bei Großverbrauchern ab 100.000 kWh und bei Erzeugern ab 100 kW ist der grundzuständige Messstellenbetreiber dabei nicht an Preisobergrenzen gebunden. Für alle anderen Verbraucher und Erzeuger muss der grundzuständige Messstellenbetreiber jährliche Kostengrenzen für die Einrichtung und den Betrieb des digitalen Zählers einhalten, § 31 MsbG. Die Preisobergrenzen variieren je nach Verbrauch und starten bei 100 €/a für Verbräuche von 6.000 bis 10.000 kWh (§ 31 Abs. 1 Nr. 6 MsbG) und enden bei 200 €/a für Verbräuche von 50.000 bis 100.000 kWh (§ 31 Abs. 1 Nr. 1 MsbG).

b. Option des Einbaus von intelligenten Messsystemen

In allen anderen Fällen bleibt ein intelligentes Messsystem optional. Das bedeutet, dass der grundzuständige Messstellenbetreiber unter Beachtung strikter Preisobergrenzen frei entscheiden kann, ob er ein solches einbaut oder nicht. Als Verbraucher hingegen hat man keine Möglichkeit, einem geplanten Einbau zu widersprechen. Der Einbau kann seit 2018 bereits Betreiber von Stromerzeugungsanlagen mit einer Nennleistung von ein bis sieben Kilowatt betreffen und ab dem Jahr 2020 auch Stromkunden mit Verbräuchen unter 6.000 Kilowattstunden pro Jahr. Die Preisobergrenzen sind auch hier gestaffelt nach Verbrauch und liegen bspw. bei 23 €/a für Kleinverbraucher mit einem Stromverbrauch unter 2.000 kWh, § 31 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 MsbG. Verbraucher mit einem Verbrauch von 4.000 bis 6.000 €/a können dagegen mit 60 Euro pro Jahr zur Kasse gebeten werden, § 31 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 MsbG.

c. Moderne Messeinrichtung

In jedem Fall besteht aber nach § 29 Abs. 3 Satz 1 MsbG die Verpflichtung der grundzuständigen Messstellenbetreiber zum Einbau sog. „moderner Messeinrichtungen“, so dass moderne Messeinrichtungen zur verpflichteten Grundausstattung im Haushalt werden. Dabei handelt es sich um digitale Stromzähler mit besserer Verbrauchsveranschaulichung, die über eine Schnittstelle bei Bedarf in ein intelligentes Messsystem integriert werden können. Der Einbau ist bis 2032 vorgesehen; bei Neubauten oder größeren Renovierungen sofort. Der elektromechanische "Ferraris-Zähler" soll so schrittweise durch eine zukunftstaugliche Technologie ersetzt werden. Für diesen modernen Zähler dürfen maximal 20 Euro brutto jährlich berechnet werden, § 32 MsbG.

³⁹ Ausschlaggebend ist der durchschnittliche Jahresstromverbrauch / die durchschnittliche Erzeugung der vorangegangenen drei Kalenderjahre am jeweiligen Anschluss, § 39 Abs. 4 S. 1 MsbG.

d. Ablauf des Umbaus / Einbaus

Der grundzuständige Messstellenbetreiber muss die Haushalte, die eine moderne Messeinrichtung oder ein intelligentes Messsystem bekommen, gemäß § 37 Abs. 2 MsbG spätestens drei Monate vor dem Einbau informieren und dabei auf die Wechselmöglichkeit zu einem anderen Messstellenbetreiber hinweisen. Zwei Wochen vor dem Einbau muss zudem schriftlich auf den konkreten Einbautermin hingewiesen werden – unter Angabe von mindestens einem zweiten möglichen Termin, § 38 Satz 3 MsbG.

Verbraucher können sich gegen einen beschlossenen Einbau nicht wehren⁴⁰, obwohl teils erhebliche jährliche Kosten entstehen können⁴¹. Die ersten Erfahrungen der Messstellenbetreiber zeigen, dass ein Umbau des Zählerschranks nicht nur in Ausnahmefällen notwendig ist, sondern bei etwa einem Viertel aller Haushalte. Insbesondere betroffen sind Bauten vor 1965. Mit dem Umbau sind schnell hohe Kosten von bis zu mehreren tausend Euro verbunden⁴². Theoretisch möglich ist allein der Wechsel zu einem anderen Messstellenbetreiber, der entweder preisgünstiger ist oder ein individuelles Angebot macht. Zurzeit befinden sich jedoch noch wenige alternative Messstellenbetreiber am Markt, wodurch ein Wechsel erschwert wird⁴³.

Mieter können bis einschließlich 2020 ihren Messstellenbetreiber frei wählen, § 5 Abs. 1 MsbG. Danach geht das Auswahlrecht gegebenenfalls auf den Vermieter über. So schreibt § 6 MsbG vor, dass ab dem 1. Januar 2021 statt des Anschlussnutzers der Anschlussnehmer einen Messstellenbetreiber auswählen kann, wenn dieser verbindlich anbietet, alle Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen auszustatten; neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter Gateway zu bündeln und den gebündelten Messstellenbetrieb für jeden betroffenen Anschlussnutzer der Liegenschaft ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb durchzuführen. Die Abschlussfreiheit des Mieters hinsichtlich des Energielieferanten darf jedoch zur Vermeidung eines unzulässigen Koppelgeschäfts gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 MsbG nicht eingeschränkt werden.

Zu kritisieren ist hierbei, dass Vermieter damit in Zukunft unabhängig von der Dimension der Jahresverbräuche beschließen dürfen, die gesamte Liegenschaft auf intelligente Messsysteme umzustellen. Dies stellt gegenüber der bestehenden Gesetzeslage eine erhebliche

⁴⁰ S. § 38 S. 1 MsbG.

⁴¹ <https://www.verbraucherzentrale.nrw/en/node/13275>.

⁴² <https://www.verbraucherzentrale.nrw/en/node/13275>.

⁴³ <https://www.verbraucherzentrale.nrw/en/node/13275>.

Entmündigung der Mieter als Letztverbraucher dar. Benachteiligt werden vor allem Mieter, die den Messstellenbetreiber und damit auch die Art des Messsystems selbst auswählen möchten.

e. Technische Möglichkeit

Trotz des umfangreichen gesetzlichen Zeitplans ist bis heute kein einziges intelligentes Messsystem im Einsatz⁴⁴. Da eine Einbaupflicht ohne verfügbare Technik kaum sinnvoll sein würde, hat der Gesetzgeber die Einbaupflicht von der technischen Möglichkeit nach § 30 MsbG abhängig gemacht. Die technische Möglichkeit liegt danach vor, wenn drei voneinander unabhängige Unternehmen zertifizierte intelligente Messsysteme anbieten. Da ein intelligentes Messsystem Aufschluss über das Verbrauchsverhalten von Privathaushalten geben kann und somit datenschutzrechtlich hoch sensibel ist, enthält das MsbG verbindliche datenschutzrechtliche Vorgaben um ein einheitliches und hohes Sicherheitsniveau zu gewährleisten. Diese wurden im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) gemeinsam mit Branchenvertretern unter Einbindung des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, der Bundesnetzagentur und der Physikalisch-Technischen-Bundesanstalt erarbeitet⁴⁵.

Nach Aussagen des BSI befinden sich derzeit acht Unternehmen im Zertifizierungsverfahren für ein Smart Meter Gateway, die Zertifizierung von mindestens drei Systemen werde aber erst 2019 erfolgen - dann könne der Rollout für intelligente Messsysteme starten⁴⁶.

Laut Pressemitteilung des BMWi vom 20.12.2018 ist ein „wichtiger Meilenstein für die Digitalisierung der Energiewende“ gelungen, da am 12. Dezember 2018 ein erstes Zertifikat für Smart-Meter-Gateway erteilt wurde⁴⁷.

B. Änderungen des Energiewirtschaftsgesetzes

Laut § 40 Abs. 3 Satz 3 EnWG sind Lieferanten sind verpflichtet, Letztverbraucher, deren Verbrauchswerte über ein intelligentes Messsystem im Sinne des Messstellenbetriebsgesetzes ausgelesen werden, eine monatliche Verbrauchsinformation, die auch die Kosten widerspiegelt, kostenfrei bereitzustellen.

⁴⁴ Marktanalyse zur Feststellung der technischen Möglichkeit zum Einbau intelligenter Messsysteme nach § 30 MsbG, Version 1.0, Datum 31.01.2019, BSI, S. 11ff.

⁴⁵ Die mehrere hundert Seiten umfassenden Dokumente sind auf der Homepage des BSI (www.bsi.bund.de) veröffentlicht.

⁴⁶ Marktanalyse zur Feststellung der technischen Möglichkeit zum Einbau intelligenter Messsysteme nach § 30 MsbG, Version 1.0, Datum 31.01.2019, BSI, S. 11ff.

⁴⁷ Der jeweils aktuelle Stand der Liste ist unter folgender Adresse abrufbar: https://www.bsi.bund.de/DE/Themen/DigitaleGesellschaft/SmartMeter/SmartMeterGateway/Zertifikate24MsbG/zertifikate24MsbG_node.html.

Mieter, die mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet werden, müssen demnach also eine monatliche Information über ihren Stromverbrauch erhalten.

IV. Das „papierlose“ Büro

1. Definition

Ein papierloses Büro verzichtet zwecks Arbeitseinsparung, Effizienzsteigerung und Umweltschutz auf papiergebundene Dokumente und nutzt dafür nur EDV-gestützte Verfahren⁴⁸. Der „normale“ Posteingang wird also gescannt und der Scan wird als Datei in das EDV-System eingeführt bzw. das Dokument wird von Anfang an „nur“ elektronisch hergestellt; auch die anschließenden Arbeitsabläufe vollziehen sich ausschließlich elektronisch. Die Papieroriginalbelege werden nach einer Aufbewahrungszeit idR vernichtet⁴⁹.

2. Streit: Recht auf Einsichtnahme in die Originale

Gerade im papierlosen Büro wird die Streitig diskutierte Frage, ob gescannte bzw. kopierte Belege ausreichend sind, wenn der Mieter sein Recht zur Einsichtnahme geltend macht oder ob der Vermieter zur Vorlage der Originale verpflichtet ist⁵⁰, noch virulenter.

Nach h.M. soll der Mieter ohne Einschränkung die Einsichtnahme der Belege im Original verlangen können⁵¹. Besteht ein Anspruch des Mieters auf Einsicht in die „Originale“, müsste der Vermieter dem Mieter also grundsätzlich die „Leitz-Ordner“ zur Belegeinsicht vorlegen. Dieses Verfahren erscheint praxisuntauglich und überholt. Denn der Vermieter, der mehrere Mieter hat, wird dies kaum unter zumutbarem Aufwand bewerkstelligen können. Aufgrund der praktischen Grenzen bei dieser Art der Belegeinsicht ist daher die Vorlage von Kopien üblich⁵². Zudem läuft nicht nur die Kommunikation mit dem Mieter mehr und mehr elektronisch, sondern auch die Kommunikation des Vermieters mit seinen Dienstleistern. Oftmals hat der Vermieter, gerade im papierlosen Büro, gar keine Papierdokumente mehr, die er dem Mieter vorlegen könnte.

Nach anderer Ansicht hat der Mieter dann ausnahmsweise keinen Anspruch auf Einsicht der Originale, wenn der Vermieter ein papierloses Büro führt, das den Anforderungen der „Finanzverwaltung“ entspricht und daher größte Datensicherheit zu erwarten ist⁵³. Hier stellt

⁴⁸ Wikipedia.

⁴⁹ *Lützenkirchen* NZM 2018, 268.

⁵⁰ S. nur *Langenberg*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, S. 403 Rn. 284 m. w. N.

⁵¹ LG Berlin MM 2013, Nr. 7/8, 38; LG Hamburg WuM 1997, 500; OLG Düsseldorf WuM 2013, 411; *Blank* in *Blank/Börstinghaus*, § 556 Rn. 186; *Artz* in *Staudinger*, § 556 Rn. 112.

⁵² *Lützenkirchen* NZM 2018, 268

⁵³ *Schmidt-Futterer/Langenberg*, § 556 Rn. 481; LG Hamburg WuM 2004, 97; *Sternel*, V 389.

sich jedoch die nicht unproblematische Frage, wann der Vermieter diesen Nachweis führen kann⁵⁴.

Eine dritte Ansicht will dem Mieter dann ausnahmsweise keinen Anspruch auf Einsicht der Originale zuerkennen, wenn der Vermieter die Originale (zur Vermeidung von Lagerbedarf) vernichtet hat⁵⁵. Diese Ansicht ist abzulehnen, da es dann beim Vermieter liegen würde, ob er seinem Mieter die Einsicht in die Originale ermöglichen möchte. So würde eine nicht zu rechtfertigende „Macht des Faktischen“ zu Lasten des Mieters ausgeübt⁵⁶.

Nach einer weiteren Ansicht darf grundsätzlich auf Scans / Kopien verwiesen werden. Habe der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der Scans/Kopien, müsse er im Einzelnen darlegen, warum er an der Identität der Scans/Kopien mit den Originalen zweifelt⁵⁷.

Nur eine Mindermeinung erkennt einen Anspruch des Mieters auf Einsicht der Originale generell nicht an⁵⁸.

Zwar kommt die letztgenannte Ansicht den praktischen Anforderungen an ein papierloses Büro am ehesten entgegen. Allerdings ist diese Meinung bislang absolut vereinzelt geblieben.

Der Streit um die Beschaffenheit der Belegeinsicht würde sich in zwei Fällen erübrigen:

(1) Aus dem Gesetz ergibt sich gar kein Anspruch auf Einsicht in die Originale

Sowohl § 29 NMV 1970 analog als auch § 259 Abs. 1 BGB werden für das Belegeinsichtsrecht des Mieters herangezogen⁵⁹.

a) § 29 NMV 1970

Gemäß § 29 NMV 1970 hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen, die eine Berechnung der Miete ermöglichen, zu gewähren.

Die h.M. gründet auf einer Auslegung des § 29 NMV 1970, wonach die dort genannten „Unterlagen“ die Originalunterlagen sind⁶⁰.

⁵⁴ Durch den Verweis auf die umfangreichen „Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff“ des Bundesministeriums der Finanzen wird die Beantwortung der Frage nicht leichter.

⁵⁵ Schmid ZMR 2003, 15; Both MietRB 2012, 151).

⁵⁶ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 2149; Lützenkirchen NZM 2018, 268.

⁵⁷ Lützenkirchen NZM 2018, 268 unter Hinweis auf OLG Düsseldorf – 10 U 29/15; LG Hamburg WuM 2004, 97; Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rn. 2149f.

⁵⁸ AG Mainz ZMR 1999, 114 mit Zustimmung Schmid im Fall der Vernichtung des Originals unter Hinweis auf § 275 Abs. 1 BGB, ZMR 2013, 15.

⁵⁹ Schmid ZMR 1999, 114; Villena y Scheffler/Petrick NZM 2003, 544.

⁶⁰ Villena y Scheffler/Petrick NZM 2003, 544.

Man kann jedoch die berechtigte Frage stellen, ob mit der „*Einsichtnahme in sonstige Unterlagen*“ tatsächlich die Originale gemeint sind.

Der Wortlaut der Norm macht keine Aussage zur rechtlichen Beschaffenheit der Belege. Auch weitere mietrechtliche Vorschriften geben keinen Hinweis auf eine Verpflichtung zur Vorlage von Originalbelegen. Durch die systematische Auslegung der Norm rückt ihr Absatz 2 in den Blick, wonach der Mieter „*an Stelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen (...) Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen [kann] (...)*“. Die Norm gibt dem Mieter damit ein Recht auf Ablichtungen der Unterlagen. Daraus lässt sich jedoch der Rückschluss, dass Absatz 1 der Norm daher mit „Unterlagen“ nur Originaldokumente meint, nicht ziehen. Denn Absatz 2 der Norm meint nur den Anspruch des Mieters im preisgebundenen Mietwohnungssektor auf Übersendung von Kopien. Ob es sich dabei um Kopien von Originalen handeln muss, ist nicht gesagt. Die Worte „Ablichtungen davon“ bedeuten lediglich Ablichtungen der Berechnungsunterlagen - ob ein Scan / eine Kopie oder das Original als Berechnungsunterlage benutzt wurde, geht nicht hieraus hervor⁶¹.

Muss daher über eine andere, „modernere“ Auslegung nachgedacht werden?

Insbesondere die teleologische Auslegung der Norm könnte zu dem Ergebnis führen, dass dem Mieter kein grundsätzliches Recht auf Einsicht in die Originale zusteht. Bei der teleologischen Auslegung wird der Sinn und Zweck der Norm hinterfragt und ein Interessenausgleich vorgenommen, so dass ein sachgerechtes Ergebnis herauskommt. Auf der einen Seite benachteiligt die Auslegung, die Einsicht in die Originale fordert, diejenigen Immobilienbesitzer, die „*zur Vereinfachung der bei der Hausverwaltung anfallenden Papierflut von den verfügbaren Methoden der modernen Technik Gebrauch machen*“⁶².

Auf der anderen Seite sprechen allerdings Gründe des Mieterschutzes für ein Recht des Mieters auf Einsicht in die Originale, da man eine Fälschung an einem Original leichter entdecken können wird als an einem Scan bzw. einer Kopie⁶³. Hat der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der ihm vorgelegten Kopien, muss er dies plausibel darlegen, dann ist der Vermieter in der Beweispflicht. Kann der Vermieter nicht nachweisen, dass die Kopie mit dem Original übereinstimmt, muss dies aus Mieterschutzgesichtspunkten zu seinen Lasten gehen⁶⁴.

⁶¹ Villena y Scheffler/Petrick NZM 2003, 544.

⁶² AG Mainz ZMR 1999, 114.

⁶³ AG Hamburg WuM 2002, 499.

⁶⁴ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 4.Auflage Rn. 2150; a.A. Lützenkirchen NZM 2018, 268, der auf die Möglichkeit der eidesstattlichen Versicherung nach § 259 Abs. 2 BGB verweist.

b) § 259 Abs. 1 BGB

Nach § 259 Abs. 1 BGB ist die Vorlage von Belegen Pflicht, „soweit Belege erteilt zu werden pflegen“. Voraussetzung für die Vorlagepflicht von Originalen ist demnach das Bestehen einer bestimmten Praxis, für die eine Verkehrssitte oder Geschäftsüblichkeit festgestellt werden kann⁶⁵. Es lässt sich aus den dargestellten Gründen bezweifeln, ob die Vorlage von Originalen noch der Verkehrssitte entspricht oder üblich ist. Zudem widerspräche eine solche Übung den Digitalisierungsbestrebungen sowohl des europäischen als auch des deutschen Gesetzgebers.

(2) Mieterportale

Der zweite Fall, in dem der Streit um das Recht auf Einsicht in die Originale - zumindest in dem Fall des nur elektronisch erzeugten Originaldokuments - obsolet würde, läge in der Einrichtung von Mieterportalen⁶⁶, in denen der Mieter Einblick in die elektronischen Belege hat, bzw. im gesetzlich verankerten Recht des Mieters die Belege digital zugänglich gemacht zu bekommen.

Wird der Beleg durch den Dienstleister elektronisch erstellt und im EDV System des Vermieters hochgeladen, dem Vermieter per Mail übermittelt oder vom Vermieter im EDV-System des Dienstleisters abgerufen, existiert nur dieser digitale Beleg. Er ist das „Original“. Der Vermieter könnte die Originaldatei entweder vorlegen, indem er dem Mieter Einsicht an seinem Bildschirm gewährt oder, was praxistauglicher sein dürfte, ein Mieterportal einrichtet, in dem der Mieter Zugriff auf das digitale Dokument hat.

Auch die Vorgaben des (europäischen und deutschen) Gesetzgebers sprechen für die Einrichtung von Mieterportalen. Denn wird – wie dargestellt - vom Gesetzgeber die Fortschreitung der Digitalisierung auch im Mietverhältnis gefordert, kann die (veraltete) Vorlage von Originaldokumenten keine Zukunft haben. Denkt man zudem an die auf den Vermieter zurollende Verpflichtung zur monatlichen Information des Mieters über seinen Wärmeverbrauch, erscheint die Einrichtung eines Mieterportals bzw. die Information des Mieters auf einem elektronischen Weg unvermeidbar.

⁶⁵ Lützenkirchen NZM 2018, 268

⁶⁶ Umfassende Ausführungen zu Mieterportalen s. Cimiano/Herlitz NZM 2016, 409.

V. Zusammenfassung und mögliche Forderungen

Zusammenfassung:

1. Die Fernablese wird im Bereich Heizung und Warmwasser (Wärme) aus zentralen Quellen vorbehaltlich ihrer Wirtschaftlichkeit spätestens ab dem 1. Januar 2027 Pflicht. Die manuelle Ablesung entfällt ab diesem Zeitpunkt.
2. Die Kosten der Ablesung der digitalen Wärmezähler als auch die der diesbezüglichen Verbrauchsinformation können auf den Mieter abgewälzt werden.
3. Für den Stromverbrauch sind bis 2032 moderne Messeinrichtungen verpflichtend einzubauen.
4. Bei Verbrauchern mit einem Stromverbrauch ab 6.000 kWh besteht die Pflicht des grundzuständigen Messstellenbetreibers zum Einbau eines intelligenten Messsystems; bei Verbräuchen unter 6.000 kWh hat der grundzuständige Messstellenbetreiber die Wahl, ob er ein intelligentes Messsystem einbaut. Dabei sind Preisobergrenzen einzuhalten. Das Auswahlrecht hinsichtlich des Messstellenbetreibers kann ab 1.1.2021 auf den Anschlussnehmer (Vermieter) übergehen.
5. Die Erweiterung des Smart Metering auf weitere Bereiche wie Wärme, Wasser, Smart Home, Smart Services ist bereits im Messstellenbetriebsgesetz angelegt.
6. Der Einbau moderner (digitaler) Einrichtungen führt zur Gebrauchswerterhöhung der Mietsache.

Mögliche Forderungen:

1. Der Mieter sollte einen gesetzlichen Anspruch auf vollumfängliche digitale Belegeinsicht bekommen. Die Einrichtung von Mieterportalen erscheint dabei vor dem Hintergrund der Anforderungen aus der EED 2018 sinnvoll. Die Erstellung nur digitaler Belege und der digitale Zugang des Mieters zu den elektronischen Belegen würden zudem den Streit um die Beschaffenheit der Belege überflüssig machen. Die digitale Informationsmöglichkeit des Mieters sollte sich dabei nicht nur auf seinen Wärme- bzw. seinen Stromverbrauch, sondern auf alle Betriebskostenpositionen beziehen. Eine umfängliche digitale Belegeinsicht zu jeder Zeit würde ein Korrektiv zu den geringen Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung darstellen. Zwar wäre eine Verschärfung der Voraussetzungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung wünschenswert - solange

dies aber nicht der Fall ist und der Mieter nicht in einer klaren und verständlichen Weise in der Abrechnung über seine Betriebskosten informiert wird, würde dieses Defizit durch eine umfassende digitale Belegeinsicht des Mieters jedenfalls korrigiert werden.

2. Die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation über den Wärmeverbrauch sollten nicht auf den Mieter abgewälzt werden dürfen.

3. Der Einbau digitaler resp. fernablesbarer Zähler / moderner Messeinrichtungen sollte keine vom Mieter zu zahlende Modernisierungsmaßnahme sein.

4. Der Anschlussnutzer sollte das Recht haben, der optionalen Ausstattung mit intelligenten Messsystemen zu widersprechen.

5. Das Auswahlrecht hinsichtlich des Messstellenbetreibers sollte beim Anschlussnutzer (Mieter) verbleiben und nicht auf den Anschlussnehmer (Vermieter) übergehen.