



Sinn und Unsinn des neuen § 12 Abs. 3 HeizkostenV

Durch das Artikelgesetz vom 16.10.2023, das in seinem Art. 1 die politisch hochbrisanten Änderungen des GEG enthält, ist weitgehend unbemerkt auch ein neuer § 12 Abs. 3 in die Heizkostenverordnung eingeführt worden, der die Erfassung des Wärmeverbrauchs aus Wärmepumpen behandelt. Anders als die GEG-Änderungen tritt die Neuregelung der Heizkostenverordnung nicht bereits zu Beginn des Jahres 2024, sondern erst zum 1.10.2024 in Kraft. Bis dahin gilt für die Erfassung des Wärmeverbrauchs aus Wärmepumpen die Regelung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 lit. a HeizkostenV, nach der die §§ 3 bis 7 HeizkostenV nicht auf Gebäude anzuwenden sind, die überwiegend mit Wärme aus Wärmepumpen versorgt werden. Nach der Neuregelung in § 12 Abs. 3 Satz 1 und 2 HeizkostenV ist, wenn der Wärmeverbrauch aus Wärmepumpen am 1.10.2024 messtechnisch noch nicht erfasst wird, binnen eines Jahres (bis zum 30.9.2025) eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, sprich ein konformitätsbestätigter Stromzähler im Sinne des MessEG zu installieren. In diesem Fall sind die Vorgaben der Heizkostenverordnung erstmalig für den Abrechnungszeitraum anzuwenden, der nach der Installation beginnt. § 12 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HeizkostenV sieht ferner vor, dass bei bestehender Bruttowarmmiete (also bei einer Miete, bei der die Heizkosten inkludiert sind) vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums (und nach dem 30.9.2025) u.a. der „Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser“ bestimmt werden muss.

Der Vermieter, der im Jahr 2023 eine Wärmepumpe nebst Stromzähler eingebaut hat, kann den Wärmepumpenstrom, da § 11 Abs. 1 Nr. 3 lit. a HeizkostenV noch bis September 2024 gilt, frühestens für die Zeit ab 1.10.2024 umlegen. Er muss den Wärmepumpenstrom aber trotzdem messen, weil nach § 12 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HeizkostenV n.F. der Durchschnittswert aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zu bestimmen ist. Hinzu tritt, dass bei wörtlicher Auslegung der Neuregelung der Weg verschlossen ist, so früh wie möglich von einer Bruttowarmmiete auf eine Miete mit separater Heizkostenabrechnung umzustellen, weil gemäß § 12 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HeizkostenV n.F. erst die Wärmekosten des Jahres 2024 vorliegen müssen. Zudem dürften im Regelfall bei der in § 12 Abs. 3 Satz 3 HeizkostenV erwähnten Bruttowarmmiete die Kosten der Wärmeversorgung in der Zeit vor 2024 gar nicht erfasst worden sein. Denn das ist doch der Sinn des bis 30.9.2024 geltenden Wärmepumpenprivilegs. Auch ist der Verweis in der amtlichen Begründung (BT-Drs. 20/7619, S. 100) auf „drei Abrechnungsperioden“ untauglich. Denn bei einer Bruttowarmmiete erfolgt gerade

keine Abrechnung (Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl. (2020), Rdnr. 1664). Folglich kann auch nicht von einer Abrechnungsperiode gesprochen werden. Alsdann steht der Vermieter vor dem Problem, die bisherige Bruttowarmmiete auf eine Miete mit separater Heizkostenumlage umzustrukturieren. Zwar spricht die amtliche Begründung von einer „ergänzenden Vertragsauslegung“, doch ist richtigerweise nach § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) zu verfahren (zum Prozedere siehe Lammel, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. (2024), § 2 HeizkostenV, Rdnr. 12).

Der Gesetzestext schweigt zudem zur eigentlichen rechnerischen Umgestaltung der bisherigen Bruttowarmmiete. Und die Begründung sagt nur, der Durchschnittsbetrag diene als Grundlage für die Bestimmung der Heizkostenvorauszahlung. Namentlich fehlt eine nähere Darlegung der vom BayObLG (Urt. v. 23.6.1988 – RE-Miet 3/88, DWW 1988, 249) und vergleichbar vom BGH (Urt. v. 19.7.2006 – VIII ZR 212/05, GE 2006, 1094 [juris Rdnr. 19]) empfohlenen Rechenmethode zur Herausrechnung „des kalkulatorischen Ansatzes der Heizkosten und Warmwasserkosten aus dem geschuldeten Pauschalmietzins.“ Dies fällt umso mehr auf, als die einzelnen Rechenschritte zwischen alter Bruttomiete und neuer Teil-Inklusivmiete nachvollziehbar darzulegen sind, notfalls durch Beiziehung eines Sachverständigen (LG Potsdam, Urt. v. 17.7.2015 – 13 S 72/14, WuM 2015, 550). Dabei fragt es sich, wer die Kosten des Sachverständigen trägt. Obendrein meint die amtliche Begründung, die nach § 12 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HeizkostenV n.F. ermittelten Durchschnittswerte dienten zur Bestimmung der Heizkostenvorauszahlung. Ob Vorauszahlungen zu leisten sind, muss sich aber aus dem Mietvertrag ergeben. Denn die Mietparteien „können von Vorauszahlungen auch gänzlich absehen“ (BGH, Urt. v. 11.2.2004 – VIII ZR 195/03, ZMR 2004, 347 [juris Rdnr. 7]). Konsequenterweise sagen sowohl der BGH als auch das BayObLG, dass die herausgerechneten Kostenanteile „gegebenenfalls“, mithin nicht automatisch als Vorauszahlung zu behandeln seien. Wenn aber mietvertraglich die Leistung von Betriebskostenvorschüssen explizit oder, wie oft bei Bruttomieten, konkludent ausgeschlossen ist, muss der Mieter zwar die Heizkosten tragen, aber keine Vorschüsse leisten.

Bis Oktober 2024 hat der Gesetzgeber aber noch Zeit, den unnötig aufgeblähten § 12 Abs. 3 HeizkostenV in eine handhabbare Form zu bringen und eine praxistaugliche Begründung nachzuliefern.

RA Frank-Georg Pfeifer, Düsseldorf