

Stellungnahme

des Deutschen Mieterbundes (DMB) e. V. zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizKV) mit Stand vom 18. 4. 2008

aus Anlass der Verbändeanhörung am 30. April 2008

1. Vorbemerkung

Der Deutsche Mieterbund hält es für unververtretbar, für den Zeitraum zwischen dem Eingang einer geplanten Rechtsänderung und der Anhörung hierzu nur wenige Arbeitstage zur Verfügung zu stellen. Dies trägt nicht dazu bei, dass sich die grundsätzlich sachkundigen Verbände umfassend mit der Materie befassen und qualitätsfördernde Vorschläge unterbreiten können. Der Deutsche Mieterbund bittet nachdrücklich darum, dass in künftigen Fällen wenigstens zehn Arbeitstage zwischen dem Eingang der geplanten Rechtsänderung und der Anhörung zur Verfügung stehen.

2. Grundsätzliches

Der vorgelegte Entwurf enthält begrüßenswerte Ansätze zur Stärkung des Energiesparanreizes, zur Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit und zur Beseitigung häufig auftretender Anwendungsprobleme.

Der DMB anerkennt auch ausdrücklich, dass einige seiner Forderungen und Anregungen konkret aufgegriffen worden sind.

Gleichzeitig muss der DMB aber auch feststellen, dass viele seiner Vorschläge, die in schriftlichen Stellungnahmen vom 21. 5. 2007 und vom 15. 2. 2008 unterbreitet worden

sind, nicht berücksichtigt wurden. Wir stellen dies mit Bedauern fest. Die Chance, den jetzigen Reformbedarf zu weitergehenden Regelungen zu nutzen, wird damit vertan.

Dies gilt neben vielen anderen Themenbereichen vorrangig für das sogenannte Problem der Rohrwärmeabgabe.

Der VDI-Ausschuss 20777 hat hierzu Lösungen erarbeitet. Um die Anwendung des sich daraus ergebenden Verfahrens sicherzustellen, muss die Heizkostenverordnung hierauf Bezug nehmen. Dies kann durch einen Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik geschehen.

Im Rahmen des Werkstattgesprächs zur Änderung der Heizkosten- und Energieeinsparverordnung im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 29. 1. 2008 wurden Bedenken gegen einen solchen Verweis geltend gemacht. Eingewendet wird, dass nicht auf ein Verfahren verwiesen werden könne, das noch nicht existiere.

Diesen verständlichen Einwand hat der VDI-Unterausschuss „Rohrwärme“ zum Anlass genommen, den Abschluss des Verfahrens erheblich zu beschleunigen. Der sogenannte Gründruck wird im Juni 2008 erstellt werden. Damit wird das Verfahren zum Abschluss gelangen, bevor die geänderte Heizkostenverordnung in Kraft tritt.

Der DMB ist verwundert darüber, dass der vorgelegte Entwurf den Verweis darauf nicht enthält. Es besteht zwischen den Verbänden Einigkeit, dass ein solcher Verweis in die Heizkostenverordnung aufgenommen werden soll. Gleichlautende Vorschläge haben auch der VDI sowie der Verband der großen Abrechnungsunternehmen, die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. unterbreitet. Der DMB geht deshalb davon aus, dass insoweit der Entwurf auf jeden Fall nachgebessert wird und der Verweis noch Eingang in die Heizkostenverordnung findet.

Der DMB schlägt hierzu folgenden Wortlaut vor:

Eingefügt wird als § 7 Abs. 1 Satz 5 des Entwurfs:

„In Gebäuden nach § 7 Abs. 1 Satz 2 ist der Anteil der Kosten nach den anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen, wenn die Heizwärme, die der Gesamtheit der Nutzer zentral für die Heizungsanlage zugeflossen ist, im Verhältnis zu dem erfassten Gesamtwärmeverbrauch der Nutzergemeinschaft einen zu geringen Wert aufweist.“

§ 7 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs befasst sich mit Gebäuden mit ungedämmten Strangleitungen der Wärmeverteilung. Dies wäre also der richtige Anknüpfungspunkt, um auf das VDI-Verfahren zu verweisen. Aus Sicht des DMB ist dieser Weg dem Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung vorzuziehen, wonach an § 9 a angeknüpft wird. Grundsätzlich ist dies aber auch eine Möglichkeit, den Verweis auf die anerkannten Regeln in der Verordnung zu verankern.

3. Zu einzelnen Regelungen des Entwurfs

a) Ankündigung des Ablesungstermins und Mitteilung des Ablesungsergebnisses, § 6 Abs. 1

Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich diese beiden in den Verordnungsentwurf aufgenommenen Informationspflichten. Damit wird einer Forderung entsprochen, die der DMB seit langem erhoben hat und die in der Sache auch zielführend ist. Hilfreich wäre noch ein ergänzender Hinweis, dass im Abstand von ca. 10 weiteren Tagen ein – für den Nutzer kostenfreier – zweiter Ablesetermin anzusetzen und anzukündigen ist, sofern der betroffene Nutzer zwischenzeitlich keinen anderweitigen Termin individuell mit dem Vermieter bzw. der Abrechnungsfirma vereinbart hat.

Um den Verordnungstext nicht zu überfrachten, würde ein Hinweis in der Begründung zur geänderten Heizkostenverordnung mit diesem Inhalt genügen.

Die Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung, auf die in der Begründung zum Entwurf ohnehin Bezug genommen wird (Seite 14), enthalten bereits entsprechende Regelungen.

b) Änderung des Abrechnungsmaßstabes, § 6 Abs. 4 Satz 2

Nach der vorgesehenen Regelung kann die Mehrheit der Nutzer eine Änderung des Verteilerschlüssels verlangen, wenn das Festhalten an dem bisherigen Abrechnungsmaßstab aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Nutzer, zu unbilligen Ergebnissen führt. Damit ist vor allem, wie sich auch aus der Begründung ergibt, der Leerstand ins Auge gefasst. Die Intention, in den Leerstandsfällen eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes zu ermöglichen, wird vom DMB befürwortet. Dennoch begegnet die im Entwurf enthaltene sprachliche Fassung, die auch andere Fälle erfassen soll, Bedenken:

- Eine Mehrheitsentscheidung ist im Mietrecht im Gegensatz zum Wohnungseigentumsrecht systemfremd. Es gibt also keine Regelungen dazu, dass die Mehrheit der Mieter Entscheidungen des Vermieters erzwingen kann. Darüber hinaus erscheint es insbesondere in größeren Gebäuden unpraktikabel und schwerlich umsetzbar. Es kann im Übrigen Unfrieden unter den Bewohnern eines Gebäudes herbeiführen oder verstärken.
- Abgesehen von den Leerstandsfällen geht es in der Regel um einen Minderheitenschutz. Dies bedeutet, dass von erheblichen Abweichungen meistens nur einzelne Nutzer, dann aber in einem hohen Ausmaß, betroffen sind. In diesen Fällen erscheint es nicht sachgerecht, eine Änderung des Verteilerschlüssels von der Mehrheit der Nutzer abhängig zu machen. Denn oftmals wird es sich so verhalten, dass etwa die Hälfte der Nutzer durch eine Änderung der Verteilerschlüssel benachteiligt wird, d. h. höhere Kosten zu tragen hat.

Zielführender wäre es deshalb, den Gebäudeeigentümern in bestimmten Fällen eine Änderung des Verteilerschlüssels verpflichtend aufzuerlegen.

- Die Beschränkung auf schwerwiegende Gründe unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bedeutet, dass eine Änderung nur in wenigen Ausnahmefällen durchsetzbar ist. Nach unserer Einschätzung ist die Vorschrift in der Praxis nahezu bedeutungslos. Besser wäre es deshalb, die Änderung an sachgerechte Gründe zu knüpfen. Bezugspunkt kann auch hier § 7 Abs. 1 des Entwurfs sein. In diesem Kontext müsste dann geregelt werden, dass der Eigentümer eines Gebäudes mit unge-

dämmten Heizrohrleitungen einen fehlerhaft gewählten Abrechnungsmaßstab korrigieren und auf die Kostenverteilung von 50 Prozent zu 50 Prozent umstellen kann.

Der Deutsche Mieterbund schlägt folgende Regelung vor:

„Der Gebäudeeigentümer ist berechtigt, aus sachgerechten Gründen, die sich auch aus § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 ergeben können, den Abrechnungsmaßstab zu ändern.“

Hilfsweise wäre zumindest nachfolgende Ergänzung zu überlegen:

„In den Fällen des § 7 Abs. 1 Satz 2 ist der Gebäudeeigentümer berechtigt und auf Verlangen eines Nutzers verpflichtet, den Abrechnungsmaßstab auf den in § 7 Abs. 1 Satz 2 vorgesehenen Maßstab abzuändern.“

c) Festlegung des Abrechnungsmaßstabes, § 7

§ 7 Abs. 1 trifft Bestimmungen zum Verteilerschlüssel für drei Gebäudetypen:

Satz 1 bezieht sich auf

- Gebäude, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht erfüllen,
- die mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden,
- in denen die Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Für diese Gebäude ist zwingend ein Verteilerschlüssel von 70 % zu 30 % vorgeschrieben.

Satz 2 bezieht sich auf

Gebäude, in denen die Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind. Für diese Gebäude ist ein Verteilerschlüssel von 50 % zu 50 % verpflichtend.

Satz 3 bezieht sich auf

alle übrigen Gebäude. Für diese besteht wie bisher eine Spannweite von 50 % zu 50 % wie 70 % zu 30 %.

Sachgerechte Kriterien für die Festlegung des Verteilerschlüssels

Der DMB begrüßt grundsätzlich, dass der Verordnungsentwurf durch die Festlegung eines Verteilerschlüssels von 70 % zu 30 % den Energiesparanreiz für den Nutzer in bestimmten Gebäuden stärken will. Auch der Verordnungsgeber erkennt an, dass dieser Abrechnungsmaßstab im Interesse der Verteilungsgerechtigkeit auf Gebäude beschränkt bleiben sollte, die dafür geeignet sind. Die im Entwurf zugrunde gelegten Kriterien stehen jedoch diametral zu den Aussagen in Literatur und Rechtsprechung. Zur Bestimmung des Verteilerschlüssels stellt der Verordnungsgeber ausschließlich auf die Heiznebenkosten ab (sowie auf den Grundpreis bei der Fernwärme). Ein entsprechender Forschungsauftrag wurde an die TU Dresden erteilt. Daraus ergibt sich, dass bei Gebäuden mit einem schlechten energetischen Zustand die Heizkosten im Verhältnis zu den Heiznebenkosten hoch sind. Dementsprechend soll der verbrauchsabhängige Anteil für diese Gebäude bei 70 % liegen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 des Entwurfs). Bei Häusern mit einem guten energetischen Zustand hingegen ist der Anteil der Heiznebenkosten höher und der Anteil für die Heizenergie entsprechend geringer. Demnach soll hier ein Verteilerschlüssel von 50 % möglich sein (§ 7 Abs. 1 Satz 3 des Entwurfs).

Diese Betrachtungsweise widerspricht den bisherigen Aussagen zur Festlegung des angemessenen Verteilerschlüssels (vgl. dazu dieser Stellungnahme beigefügten Kopien der Ausführungen von Lammel und Kinne zur Heizkostenverordnung). Richtig ist die umgekehrte Bewertung: Bei Häusern mit einem guten energetischen Zustand ist ein hoher verbrauchsabhängiger Anteil von 70 % angemessen, während bei Gebäuden mit einem schlechten energetischen Zustand 50 % festgelegt werden sollten.

Es ist auch nicht sachgerecht, ausschließlich bei Fernwärme zu berücksichtigen, dass der Wärmelieferung zumeist ein hoher Grundpreis (Leistungspreis) zugrunde liegt und demnach ein Verteilerschlüsse von 50 % zu 50 % angemessen ist. Auch bei einer Öl- und Gasheizung fallen gerade bei älteren Gebäuden hohe verbrauchsunabhängige Kosten an. Es ist nämlich zu bedenken, dass diese Gebäude zumeist über ältere oder überdimensionierte Heizungsanlagen verfügen und bei der Erzeugung von Wärme hohe Verluste entstehen. Bereits diese Verluste können bei einem schlechten Wirkungsgrad der Heizungsanlage Kosten verursachen, die dem Grundpreis bei Fernwärme entsprechen. Selbst wenn man also andere Verluste für die Bereitstellung und die Verteilung außer Betracht

lässt (vgl. dazu Seite 16 der Entwurfsbegründung), ergeben sich ähnlich hohe Kosten wie bei Fernwärme, die verbrauchsunabhängig verteilt werden sollten.

Der Deutsche Mieterbund schlägt vor, § 7 Abs. 1 des Entwurfs zu ändern. Ein Verteilerschlüssel von 70 % zu 30 % ist für Gebäude mit einem guten energetischen Zustand vorzuschreiben. Ähnlich wie in § 11 Abs. 1 Nr. 1 a des Entwurfs (Ausnahme für Passivhäuser) kann dabei der Heizwärmebedarf herangezogen werden.

Überwiegend ungedämmte Strangleitungen nach § 7 Abs. 1 Satz 2

Der Deutsche Mieterbund begrüßt es ausdrücklich, dass nach dem Entwurf in Gebäuden mit ungedämmten Heizrohrleitungen ein Verteilungsmaßstab von 50 % zu 50 % vorgeschrieben ist. Das Merkmal der ungedämmten Strangleitungen erscheint für die Wärmeverteilung sachgerecht, da damit die sogenannten Rohrwärmefälle ausreichend erfasst werden.

Unklar ist jedoch, was unter „überwiegend ungedämmt“ zu verstehen ist. Zutreffenderweise darf sich dieses Kriterium nur auf die Heizrohrleitungen innerhalb der beheizbaren Räume beziehen. Denn diese Leitungen verursachen die Verteilungsungerechtigkeiten. Dabei ist zu bedenken, dass die Leitungen außerhalb beheizbarer Räume nach § 12 Abs. 3 Satz 5 und § 9 Abs. 2 Energieeinsparverordnung im Wesentlichen ohnehin gedämmt sein müssen. Der DMB schlägt deshalb folgende Ergänzung vor:

„In Gebäuden, in denen die Strangleitungen der Wärmeverteilung in den beheizbaren Räumen überwiegend ungedämmt sind....“

Zu bedenken ist auch, dass in diesen Gebäuden seit vielen Jahren ein Verteilerschlüssel festgelegt und angewandt wird. § 7 Abs. 1 regelt aber nur die erstmalige Festlegung des Verteilerschlüssels, insbesondere für den Neubau. Dem Gebäudeeigentümer muss die Möglichkeit eingeräumt werden, einen fehlerhaften Abrechnungsmaßstab zu korrigieren und umzustellen auf die Kostenverteilung 50 % zu 50 %. Die vorgelegte Fassung des Entwurfs gestattet ihm das nicht. Vgl. hierzu auch die Ausführungen oben zu § 6 Abs. 4 Satz 2!

Systematischer Aufbau von § 7 Abs. 1

Der DMB regt eine Überprüfung des systematischen Aufbaus von § 7 Abs. 1 an. Zunächst werden zwei Sonderfälle festgelegt und dann der Regelfall anschließend geregelt. Systematischer wäre der Beginn mit dem Regelfall. Nach den Vorgaben des Entwurfs könnte die Regelung dann folgendermaßen aussehen.

- (1) (Regelfall) Grundsätzlich sind mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen. Die übrigen Kosten entsprechend nach Wohn- oder Nutzfläche.
- (2) (Ausnahme) In Gebäuden mit überwiegend ungedämmten Strangleitungen in den beheizbaren Räumen sind die Kosten zu 50 % nach Verbrauch zu verteilen.
- (3) (Ausnahme von der Ausnahme) In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht erfüllen, die mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden und nicht unter Satz 2 fallen, beträgt der Verteilerschlüssel 70 % zu 30 %.

Nach den Vorstellungen des DMB würde die Regelung wie folgt modifiziert:

- (1) Grundsätzlich sind mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen. Die übrigen Kosten entsprechend nach Wohn- oder Nutzfläche.
- (2) In Gebäuden mit einem im Energieausweis ausgewiesenen Heizenergiebedarf von unter ... kWh oder einem Heizenergieverbrauch von unter kWh jährlich sind die Kosten 70 % zu 30 % zu verteilen. (Hinweis: Festzulegen ist noch, welche Gebäude hierunter fallen.)
- (3) In Gebäuden mit überwiegend ungedämmten Strangleitungen in den beheizbaren Räumen sind die Kosten 50 % zu 50 % zu verteilen.
- (4) In Gebäuden mit einem im Energieausweis ausgewiesenen Heizenergiebedarf von über kWh oder einem Heizenergieverbrauch von über kWh jährlich sind die

Kosten 50 % zu 50 % zu verteilen. (Hinweis: Auch hier ist noch festzulegen, welche Gebäude hierunter fallen.)

d) Kosten der Verbrauchsanalyse, § 7 Abs. 2

Nach dem Entwurf sollen auch die Kosten für eine Verbrauchsanalyse im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umlagefähig sein. Damit kommen neue Betriebskosten auf den Mieter zu. Da diese Kosten jedoch im Interesse der Energieeinsparung liegen, beschränkt sich der DMB auf den entsprechenden Hinweis. Eine Ablehnung dieses Vorschlages wird also ausdrücklich nicht ausgesprochen.

e) Abtrennung der Warmwasserkosten bei verbundenen Anlagen, § 9

Abzug des Wärmeeintrags einer Solaranlage, § 9 Abs. 1 Sätze 5 – 7

Die Regelungen finden unser Einverständnis. Zu begrüßen ist die Bezugnahme auf die anerkannten Regeln der Technik. Damit kann der VDI eine Alternative zur Berechnung des Wärmeanteils ausarbeiten. Außerdem ist zu befürworten, dass bei Gebäuden mit maximal vier Wohneinheiten ein pauschaler Anteil von 50 % angesetzt werden kann.

Vorrangige Messung durch eine Wärmezähler, § 9 Abs. 2 Satz 1

Die Regelung findet grundsätzlich die Zustimmung des Deutschen Mieterbundes. Die Verfahrensweise führt zu wesentlich genaueren Ergebnissen als die Messung mit Wasserzählern und der damit verbundenen Anwendung der Formel.

Der neue Vorschlag bringt eine höhere Abrechnungsgenauigkeit sowie eine bessere Transparenz mit sich. Den Nutzern wird deutlich vor Augen geführt, welche energetische Effizienz das Gebäude in Bezug auf die Erwärmung des Warmwassers hat.

Der Deutsche Mieterbund weist jedoch darauf hin, dass der Warmwasserkostenanteil damit deutlich höher ausfallen wird, als es bei einer Berechnung nach der bisher angewendeten Formel der Fall ist. In einigen Gebäuden wird der Warmwasserkostenanteil sogar höher sein als der Heizkostenanteil, d. h. über 50 % liegen. Die Gründe liegen darin, dass die Warmwasserleitungen auch zur Erwärmung des Gebäudes beitragen und dieser

Anteil den Heizkosten zuzurechnen ist. Ein zu hoher Anteil der Warmwasserkosten ist deshalb nicht unbedingt angemessen und sachgerecht.

Der Entwurf sieht weiter vor, dass die Wärmemenge nicht mit einem Wärmehöher gemessen werden muss, wenn dies nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand möglich ist. Diese Einschränkung ist mit Blick auf die nicht unerheblichen Kosten für einen Wärmehöher ausdrücklich zu befürworten. Unklar ist, wie das Merkmal der Unverhältnismäßigkeit zu bestimmen ist. In der Begründung zum Entwurf (vgl. Seite 19) heißt es dazu, dass die Bewertung entsprechend der in § 11 Abs. 1 Satz 1 genannten Kriterien vorzunehmen ist. Danach liegen unverhältnismäßig hohe Kosten vor, wenn diese nicht durch Einsparungen innerhalb von zehn Jahren erwirtschaftet werden können. Es stellt sich aber die Frage, welche Einsparungen im Zusammenhang mit dem Einbau eines Wärmehöher zur Abtrennung der Warmwasserkosten zugrunde zu legen sind.

Berechnungsformel zur Abtrennung des Warmwasserverbrauchs, § 9 Abs. 2 Satz 2

Der Deutsche Mieterbund kann die Stimmigkeit der neu entwickelten Formel nicht beurteilen. Die in der Formel verwendeten Variablen sollten alle in der Verordnung selbst erläutert werden. Bisher werden erklärt nur die Variablen „V“ und „t_w“. Zu ergänzen ist, was unter „m³“ und unter „k“ zu verstehen ist.

Pauschalisiertes Verfahren bei fehlender Messung, § 9 Abs. 2 Satz 3

Der DMB begrüßt, dass in Zukunft nicht mehr ein pauschaler Satz von 18 % angesetzt werden soll. Statt dessen wird eine Formel entwickelt, die die Gesamtwohnfläche mit einbezieht. Dies führt im Einzelfall zu praxistgerechteren Ergebnissen.

Zu überprüfen ist aber, ob der Begriff der Wohnfläche („A_{wohn}“) passend ist, da die Heizkostenverordnung nicht ausschließlich auf Wohnhäuser, sondern auch auf gewerbliche Gebäude Anwendung findet. Vergleiche dazu die Formulierung in § 7 Abs. 1 Satz 4 des Entwurfs mit Bezug auf die Wohn- oder Nutzfläche.

Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik

Der in der aktuellen Heizkostenverordnung enthaltene Verweis, dass der Warmwasserkostenanteil auch nach den erkannten Regeln der Technik berechnet werden kann, soll nach dem Entwurf entfallen. In der Begründung zum Entwurf (vgl. Seite 19) heißt es dazu, dass durch eine Berechnung der Wärmemenge auf Basis anerkannter Regeln der Technik die Bemühungen um eine kostengerechte Abrechnung unterlaufen würden. Mangels näherer Erläuterungen ist unklar, was hiermit gemeint ist. Der Deutsche Mieterbund spricht sich dafür aus, dass dieser Verweis in der Heizkostenverordnung erhalten bleibt. Damit erhält der VDI die Möglichkeit, ein alternatives Verfahren zur Berechnung des Warmwasserkostenanteils auszuarbeiten.

f) Ausnahmetatbestände; § 11

Ausnahmen für Passivhäuser, § 11 Nr. 1 a

Die neu festgelegte Ausnahme für Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² ist sinnvoll. Für Gebäude dieser Art ist der mit der Abrechnung verbundene Aufwand zu hoch. Hierzu dürfte es zwischenzeitlich eine nahezu einhellige Meinung geben.

Konkretisierung der unverhältnismäßig hohen Kosten, § 11 Nr. 1 c

Der DMB begrüßt, dass der Entwurf diesen klarstellenden Zusatz enthält. Damit wird die herrschende Rechtsprechung in dem Verordnungstext übernommen. Die Anwendungssicherheit wird erheblich erhöht. Hilfreich wäre noch ein Hinweis, wie die Einsparungen berechnet werden sollen, wenn sie sich im Einzelfall nicht ermitteln lassen. Die überwiegende Rechtsprechung setzt in Anlehnung an das Kürzungsrecht gem. § 12 einen Wert von 15 % an (OLG Köln, WuM 2007, S. 86; OLG Köln, WuM 1998, S. 621; KG, WuM 1993, S. 300; BayObLG, WuM 1993, S. 753). Hilfreich wäre jedenfalls eine entsprechende Anmerkung in der Begründung zum Verordnungstext.

g) Kürzungsrecht bei ordnungsrechtlichen Verstößen

Das pauschale Kürzungsrecht sollte sich nicht nur auf den Fall beziehen, dass die Vorgaben zur Heizungstechnik vom Eigentümer und Vermieter nicht eingehalten werden. Es sollte ausgedehnt werden auf die Nichteinhaltung der verpflichtenden Vorschriften zu Dämmungen der Geschossdecke und der Rohrleitungen.

Hierzu wird auf die Stellungnahme des DMB zum Energieeinsparungsgesetz und zur Energieeinsparungsverordnung verwiesen.

h) Einschränkung des Bestandsschutzes für alte Erfassungsgeräte, § 12 Abs. 2

Es findet grundsätzlich die Zustimmung des Deutschen Mieterbundes, dass der Bestandsschutz für sehr alte Erfassungsgeräte aufgehoben wird. Dies gilt insbesondere für die in der Verordnung erwähnten Warmwasserkostenverteiler. Diese Technik gilt als veraltet, die Geräte arbeiten sehr ungenau. Sie sollten deshalb nach und nach ersetzt werden.

Berlin, 28. 4. 2008

Dr. Franz-Georg Rips
Präsident