

# M. B. – D e p e s c h e

Februar 2012

In dieser Ausgabe:

Einbau von Funkzählern

Förderung 2012

Mietkaution wofür

Verbrauchsdaten Mieter

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

Mieterpflicht zur  
Verbrauchsdateninfo

Der Mieter muss seinem Vermieter alle Angaben machen, die der für die Erstellung eines Energiepasses braucht. Hierauf weist der IVD hin.

Hat eine Wohnung oder ein Haus eine Einzelheizung und der Mieter zahlt Strom, Gas oder dergleichen direkt an den Versorger, hat der Vermieter zunächst keinen Zugriff auf diese Daten. Um seiner Pflicht zur Erstellung des Energiepasses nach zu kommen, muss er die Verbräuche der letzten drei Jahre kennen. Die Mitteilung der Daten ist nach dem Landgericht (AZ 9 S 523/08) Karlsruhe nun eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag **XX**

## Vermieter hat Anspruch auf Einbau von Funkzählern

Der Bundesgerichtshof gewährt den Einzug neuer, ablesesicherer Technik in Mietwohnungen und schafft damit die wesentliche Voraussetzung auch für die Einführung solcher Techniken in Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses. Im Rahmen des turnusgemäßen Zähler austauschs, wegen des Ablaufs der Eichzeit, überlegte sie für die Zukunft funkbasierte Zähler für die Messung des Heizungsverbrauchs einzusetzen. Dieses Vorhaben kündigte sie ihren Mietern an. Die Beklagte verweigerte den Einbau von Funkzählern mit der Begründung, dass sie in ihrer Wohnung kein durch Funk arbeitendes System verwendet wissen wolle.

Die Vorinstanzen entschieden, dass der Mieter den Einbau solcher Zähler für Warm- und Kaltwasser und für die Heizung dulden muss. Damit gab sich der Mieter nicht zufrieden und legte Revision ein gegen die Entscheidung. Die Karlsruher Richter sahen nun in § 4. 2. 1 der Heizkostenverordnung nicht nur Forderung zur Erstausrüstung und zum Austausch defekter Geräte. Sie sahen auch eine Duldungspflicht des Mieters beim Austausch von noch funktionsfähigen Geräten gegen moderne Messsysteme.

Auch unterstrichen die Richter die Meinung der Vorinstanz, dass zudem eine Wohnwerterhöhung eintritt, weil zum Ablesen die Wohnung nicht mehr betreten werden muss.

BGH VIII ZR 326/10 **XX**

## Mietrecht—Kautions ist nicht für alles da

Im Rahmen eines Streites um einen Wasserschaden hielt der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses die Kautions ein. Er begründete dies mit der laufenden Klage und den zu erwartenden Verfahrenskosten. Die Richter am Landgericht in Duisburg konnten dieser Argumentation nicht mehr folgen. Hier wird der Sinn der Kautions nicht mehr erreicht. LG DU 13 S 58/10 **XX**

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

## Erneuerbare Energien - weniger Fördermittel in 2012 ??

Wer seinen Förderantrag in 2012 stellt, kann nicht mehr in allen Fällen von den hohen Fördersätzen profitieren. In diesem Jahr gibt es wieder weniger Geld vom Staat.

Während der Staat im abgelaufenen Jahr noch bis zu 25 Prozent der Anschaffungskosten zurückerstattete (Pro Quadratmeter Kollektorfläche gibt es einen Zuschuss von 120 bis 180 Euro), sinkt die Quote nun deutlich.

Seit dem 01.01.2012 liegt die Fördersumme nur noch bei 90 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche. Lediglich Kombianlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung auf Mehrfamilienhäusern werden auch im kommenden Jahr mit 180 Euro pro Quadratmeter unterstützt. So bleiben die Konditionen im Bereich der Mehrfamilienhäuser in der Regel stabil, was die Tagespresse so meist nicht dargestellt hat.

Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, hat die Bundesregierung das Erneuerbare Energiengesetz (EEG) zum Januar 2012 geändert. Dabei zählen größere Biogasanlagen und Offshore-Windparks bei der Vergütung noch zu den Gewinnern, während für kleinere Anlagen, wie die 75 kW - 1000 Kilowatt Anlagen, die Vergütungen gekürzt werden.

Biogasanlagen erhalten aber ab 2012 nur noch eine Einspeisevergütung, wenn ein Mindestnutzungsgrad von mindestens 60% nachgewiesen wird.

In Zukunft soll also mehr auf die tatsächliche Energieeinsparung oder Energiegewinnung geachtet werden. Ob allerdings die Veränderungen bei Einzelmaßnahmen und allgemein im Bereich der Wohnhäuser zu den ehrgeizigen Zielen der Bundesregierung führen kann, ist jedoch höchst zweifelhaft. **XX**



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Mitglied im

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.