



GUTACHTEN

Umlagefähigkeit von Monitoringsystemen nach § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) außerhalb und innerhalb von Wohnraum

Leipzig, 17.06.25

Auftraggeberin:

Deutsche Energie Agentur GmbH
(dena)
Chauseestraße 128a
10115 Berlin



MASLATON

Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Holbeinstraße 24, 04229 Leipzig
Telefon: 0341-149 50 0
E-Mail: leipzig@maslaton.de
www.maslaton.de

Rechtsanwalt Prof. Dr. Martin Maslaton
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Ingolf Sonntag
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Rechtsanwalt Moritz Müller

Rechtsanwalt Jörg Enke

GLIEDERUNG

A. Sachverhalt	4
I. Aufgabenstellung	5
II. Mustersachverhalt	7
1. Abwandlung 1	9
2. Abwandlung 2	9
3. Abwandlung 3	9
4. Abwandlung 4	9
B. Rechtsgutachten	10
I. Problemstellung	11
II. Rechtliche Einzelfragen	13
1. Umlagefähigkeit der Kosten für Heizungs-Monitoringsysteme	13
a. Einordnung des Monitoringsystems	13
b. historische Entwicklung des § 2 BetrKV	14
c. Rechtliche Grundlagen zur Umlage von Betriebskosten	15
aa. Anwendungsbereich	16
bb. Betriebskosten im Allgemeinen	18
cc. Vertragliche Vereinbarung	19
dd. Abrechnung	23
ee. Prüfung der Umlagefähigkeit nach § 2 BetrKV	24
(1) Annex	25
(2) Analogie	25
(3) § 2 Nr. 4 Betriebskostenverordnung	26
(aa) Investitionskosten	26
(bb) Kosten für den laufenden Betrieb	26
(cc) Problem: Wohnungssensoren	35
(4) Verstoß gegen § 556 Absatz 5 BGB	36
2. Kosten der Optimierung (Manuelle Neueinstellung der Heizungsanlage)	38
3. Contracting	38
4. Rechtliche Grundlagen zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	42
5. Verhältnis Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenumlage	45
6. Auswirkungen auf den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	45
a. Wirtschaftlichkeitsgebot	46
b. Auswirkungen einer Umlage	47
7. Anteilige Umlage	48
8. Datenschutzrecht	49
a. Anwendbarkeit der DSGVO	50
b. Rechtfertigungstatbestände	56
aa. Artikel 6 Absatz 1 Variante a DSGVO – die Einwilligung	58
bb. Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO – die Vertragserfüllung	59
cc. Artikel 6 Absatz 1 Variante f DSGVO – berechtigtes Interesse	64
c. Funkgesteuerte Zähler	70

d. Stellungnahmen Datenschutzbehörden	71
e. Prinzip der Datenminimierung	72
f. Datenverarbeitung durch einen externen Dienstleister	73
g. Zusammenfassung	74
III. Anwendung auf den Mustersachverhalt	75
1. Sachverhalt	75
2. Abwandlung 1	80
3. Abwandlung 2	83
4. Abwandlung 3	85
5. Abwandlung 4	86
C. Fazit und zusammenfassende Stellungnahme	89
D. Quellenverzeichnis	91

A. Sachverhalt

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) ist ein bundeseigenes deutsches Unternehmen, das bundesweit und international Dienstleistungen erbringen soll, um energie- und klimapolitische Ziele der Bundesregierung zu Energiewende und Klimaschutz auszugestalten und umzusetzen. Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gründete sie das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz durch Digitalisierung in Industrie und Gebäuden (KEDi). Ziel des KEDi ist es, Energieeffizienzpotenziale in der Industrie und in Gebäuden mittels Digitalisierung noch besser zu erschließen.

Durch Heizungsmonitoring mit anschließender Optimierung der Heizungsanlage soll die Energieeffizienz von Mehrfamilienhäusern gesteigert werden.

Die Umlage der Kosten über eine Modernisierungserhöhung mit hohen formellen Anforderungen verbunden und ermöglicht nur teilweise die Weitergabe an den Mieter. Vor diesem Hintergrund soll geprüft werden, ob und wie eine Kostenumlage über § 2 BetrKV aus Sicht des Vermieters rechtlich umgesetzt werden kann.

Für diese Prüfung soll ein Mustersachverhalt zugrunde gelegt werden. Gegenstand des Mustersachverhaltes soll ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen sein.

Das Mehrfamilienhaus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und ist im Eigentum einer Vermietungsgesellschaft.

Für die rechtliche Bewertung wird eine übliche Zusammensetzung der Wohnnutzung, des Mieterbestandes sowie der Kosten zugrunde gelegt, wobei im Rahmen der Bewertung der Betriebs- und Heizkosten übliche Umlageschlüssel beispielhaft angesetzt werden.

Fragen des Wohnungseigentumsrechts oder der gewerblichen Vermietung sind nicht Gegenstand der rechtlichen Prüfung.

I. Aufgabenstellung

Anhand eines Mustersachverhaltes sollen die nachfolgenden Fragestellungen und Überlegungen zur Umlagefähigkeit und datenschutzrechtlichen Bedenken gutachterlich geprüft werden.

1. Können in den „Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit“ des § 2 BetrKV auch die Kosten eines Monitoringsystems sowie der durch das System empfohlenen Optimierungsmaßnahmen vollständig oder teilweise inkludiert werden, bei
 - a) Kauf und Installation durch den Vermieter?
 - b) Bereitstellung des Systems und Auswertung der Daten als Service mit regelmäßiger Servicegebühr durch Dritte?
2. Welche Teile der Kosten eines Monitorings inklusive Optimierung lassen sich umlegen, falls sie nur teilweise umlegbar sein sollten?
3. Unter welchen Bedingungen lassen sich die Kosten eines Monitorings mit oder ohne Optimierung umlegen?
4. Welche datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen müssen bei einem System mit einer Erfassung von Daten auf Ebene der Wohnungen bedacht werden?
5. Lassen sich die folgenden weitere Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Heizungsanlage in einem Service-Modell über § 2 BetrKV auf die Mietnebenkosten umlegen?
 - a) Implementierung smarter Thermostate ohne Fähigkeit zur Kommunikation mit anderen Thermostaten
 - b) Implementierung smarter Thermostate mit der Fähigkeit zur Kommunikation mit anderen Thermostaten und der Heizungsanlage sowie einem hydraulischen Abgleich
 - c) Implementierung einer zentralen Wetterprognosesteuerung

6. Zu welchen Teilen lassen sich die in Frage 4 genannten Maßnahmen über § 2 BetrKV auf die Nebenkosten umlegen?
7. Sind Urteile oder Verfahren zu den in 1 bis 6 ausgeführten Fragestellungen bekannt?

Die Fragen 1 bis 3 sind bei unterschiedlichen Antworten für Monitoringsysteme außerhalb und innerhalb des Wohnraums gesondert zu beantworten.

II. Mustersachverhalt

Der rechtlichen Begutachtung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die A GmbH ist Eigentümerin und Vermieterin eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten, welche jeweils einzeln vermietet sind. Die Wohneinheiten haben eine Fläche von 60 - 120 m². Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 1.000 m² und eine Heizfläche von 800 m². In dem Mehrfamilienhaus wohnen insgesamt zwei Familien mit jeweils zwei Kindern, eine Familie mit drei Kindern, zwei Paare und drei Singles und damit insgesamt 20 Personen.

Das Haus wird mit einer zentralen verbundenen Heizungsanlage beheizt, die die Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Mieter M bewohnt mit seiner Familie mit zwei Kindern eine Wohnung mit 100 m². Die monatliche Kaltmiete beträgt 900,00 EUR und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen betragen 300,00 EUR pro Monat. Für M fielen im vergangenen Jahr folgende Betriebskosten an:

Betriebskosten	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Mieteranteil (100 m ²)
Heizung (inkl. Warmwasser)	10.000,00 EUR	Verbrauch/m ²	2.000,00 EUR
Grundsteuer	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Wasserversorgung (inkl. Abwasser)	5.000,00 EUR	Verbrauch	400,00 EUR
Aufzug	1.000,00 EUR	Einheiten	125,00 EUR
Straßenreinigung/ Winterdienst	2.000,00 EUR	m ²	200,00 EUR
Müllbeseitigung	2.500,00 EUR	Personen	125,00 EUR
Gebäudereinigung	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Gartenpflege	800,00 EUR	m ²	80,00 EUR
Beleuchtung	500,00 EUR	m ²	50,00 EUR
Brandschutz/RWA	400,00 EUR	Einheiten	50,00 EUR
Sach- und Haftpflichtversicherung	1.200,00 EUR	m ²	120,00 EUR
Hauswart	600,00 EUR	m ²	60,00 EUR
Gesamt	26.000,00 EUR		3.410,00 EUR

Die Heizkosten umfassen bisher insbesondere

- Brennstoffkosten in Höhe von 9.000,00 EUR,
- Miete der Messgeräte in Höhe von 500,00 EUR,
- Abrechnungskosten in Höhe von 300,00 EUR und
- Schornsteinfegerkosten in Höhe von 200,00 EUR.

Die Umlage der Heiz- und Wassererwärmungskosten erfolgt gemäß den Vorgaben der Heizkostenverordnung zu

- 70 % nach Verbrauch und
- zu 30 % nach Fläche.

Die A GmbH möchte in ihrem Haus eine Anlage zum Heizungsmonitoring einbauen. Dabei möchte sie auf das Service-Modell der C-Service GmbH zugreifen.

Die C-Service GmbH bringt dafür eine Monitoring-Anlage im Keller, einen Temperatursensor an der Außenwand des Gebäudes sowie ein Gateway, das die gemessenen Daten sammelt. C-Service GmbH stellt die erfassten Daten der A GmbH zur Verfügung und wertet diese im gleichen Zug aus. Für das Bereitstellen der Technik und der Daten, sowie für die Auswertung erhebt sie Kosten in Höhe von monatlich 150,00 EUR. In diesen Gebühren ist auch bereits die Optimierung der Anlage enthalten.

Um die Effizienz der Heizungsanlage zu steigern, werden smarte Thermostate in jeder Wohnung an den Heizungen angebracht. Diese werden ebenfalls als Dienstleistung zur Verfügung gestellt. Die Thermostate können nicht mit anderen Thermostaten kommunizieren. Durch die Thermostate entstehen Anschaffungskosten von monatlich ca. 15,00 – 20,00 EUR pro Wohneinheit und monatliche Betriebskosten in Höhe von 0,25 EUR pro Wohneinheit.

Die entstehenden Kosten möchte die A GmbH über die Betriebskostenabrechnung auf ihre Mieter umlegen.

1. Abwandlung 1

Die C-Service GmbH bringt die Monitoring-Anlage nicht nur im Keller, sondern bringt auch Sensoren in den Wohnungen der Mietparteien an, um dort die individuelle Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit zu messen.

2. Abwandlung 2

Anstatt eines Service-Modells entscheidet sich A GmbH, die Monitoring-Anlage selbst zu kaufen und zu installieren. Dabei entstehen Kosten in Höhe von einmalig 4.000,00 EUR für die Installation sowie Wartungskosten- und Softwarekosten in Höhe von 600,00 EUR pro Jahr.

3. Abwandlung 3

Zusätzlich implementiert A auch eine zentrale Wetterprognosesteuerung in das System. Es entstehen zusätzliche von etwa 3,50 EUR pro Monat.

4. Abwandlung 4

Die in den Wohnungen eingebauten smarten Thermostate, die im Rahmen des Service-Modells der C-Service GmbH eingebaut werden, haben die Fähigkeit zur Kommunikation mit anderen Thermostaten, der Heizungsanlage sowie einem hydraulischen Abgleich.

B. Rechtsgutachten

Im ersten Teil der rechtlichen Würdigung (I.) wird die Problemstellung erörtert.

Im zweiten Teil (II.) werden die im Rahmen des Mustersachverhalts aufgeworfenen Einzelfragen inhaltlich beantwortet. Dabei stehen insbesondere die Umlage als Betriebskosten, die Mieterhöhung aufgrund Modernisierung und die datenschutzrechtlichen Probleme im Vordergrund. Die Betrachtung erfolgt auf Grundlage der geltenden Rechtslage unter Einbeziehung einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen, ihrer systematischen Einordnung sowie – soweit einschlägig – bestehender Auslegungshilfen.

Im dritten Teil (III.) folgt die Anwendung der Ergebnisse auf den Mustersachverhalt.

I. Problemstellung

Fließtext mit Das sogenannte Heizungsmonitoring gewinnt zunehmend an Bedeutung, da es eine Schlüsselrolle bei der Steigerung der Energieeffizienz, der Reduzierung von Emissionen und der Senkung von Betriebskosten spielt.

Angesichts steigender Energiepreise, verschärfter gesetzlicher Anforderungen und wachsender Erwartungen von Investoren und Mietern an Nachhaltigkeit wird die kontinuierliche Überwachung und Optimierung von Heizungsanlagen immer relevanter.

Gleichzeitig besteht jedoch erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der rechtlichen Einordnung und wirtschaftlichen Umsetzung von Heizungsmonitoring im mietrechtlichen Kontext. Insbesondere stellt sich die Frage, inwieweit die damit verbundenen Kosten als umlagefähige Betriebskosten auf die Mieter übertragen werden können und wie eine klare Abgrenzung zum sogenannten Contracting vorzunehmen ist.

Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, die rechtlichen Rahmenbedingungen des Heizungsmonitorings umfassend zu untersuchen. Dabei sind insbesondere die verschiedenen Ausgestaltungen in der Praxis zu differenzieren, rechtlich einzuordnen und ihre Auswirkungen auf Betriebskostenumlage sowie Investitionsentscheidungen systematisch zu bewerten.

Neben den mietrechtlichen Fragestellungen zur Umlagefähigkeit digitaler Heizungsüberwachungssysteme wirft deren Einsatz auch datenschutzrechtliche Problemstellungen auf.

Die Erhebung und Verarbeitung raumbezogener Klimadaten – wie etwa Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit oder Nutzungsprofile – kann unter bestimmten Umständen einen Personenbezug im Sinne von Artikel 4 Nr. 1 DSGVO aufweisen und unterliegt damit den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob und unter welchen Bedingungen die kontinuierliche oder regelmäßige Messung solcher Umweltdaten datenschutzrechtlich zulässig ist.

Dabei sind insbesondere der Zweck der Verarbeitung, die Rechtsgrundlage (Artikel 6 DSGVO), die Verhältnismäßigkeit im Sinne des Erforderlichkeitsprinzips sowie die Einhaltung der Grundsätze der Datenminimierung und Zweckbindung (Artikel 5 Abs. 1 DSGVO) zu prüfen.

Ziel ist es, verlässliche Handlungsempfehlungen für eine rechtssichere und wirtschaftlich effiziente Implementierung von Heizungsmonitoring im Mietverhältnis zu entwickeln.

II. Rechtliche Einzelfragen

1. Umlagefähigkeit der Kosten für Heizungs-Monitoringsysteme

Voranzustellen ist, dass zur rechtlichen Bewertung von Monitoringsystemen im Bereich der Heizungsüberwachung bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Die nachfolgende Einschätzung beruht daher auf einer einordnenden Auslegung unter Heranziehung der geltenden Vorschriften.

a. Einordnung des Monitoringsystems

Unter Heizungsmonitoring versteht man die fortlaufende Überwachung und Analyse eines bereits bestehenden Heizsystems, mit dem Ziel dessen Funktionalität und Energieeffizienz zu optimieren.

Dabei werden der Anlagenzustand und die Betriebsweise systematisch untersucht, relevante Betriebsdaten – wie Vor- und Rücklauftemperaturen, Brennlaufzeiten, Energieverbräuche, Außentemperatur sowie Störungsmeldungen – digital erfasst und ausgewertet. Auf Grundlage dieser Informationen werden gezielte Maßnahmen vorgeschlagen, um den Betrieb effizienter zu gestalten und Energieverluste zu minimieren.

Im Ergebnis sollen insbesondere Kosten im Bereich umlagefähiger Betriebskostenpositionen – etwa durch Reduktion des Energieverbrauchs und der Instandhaltungsaufwendungen – gesenkt werden.

Ziel des Monitorings ist es, sowohl die Heizkosten im Bereich des Energieverbrauchs als auch die Instandhaltungskosten nachhaltig zu reduzieren.

Darüber hinaus verfolgt das Monitoring das übergeordnete Ziel, einen schonenden und effizienten Umgang mit natürlichen Ressourcen zu

fördern und damit dem öffentlichen Interesse am Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Die Bedeutung solcher Monitoring-Dienstleistungen – im Sinne eines Energieeffizienz-Managements – nimmt kontinuierlich zu. Maßgeblich hierfür sind gesetzliche Anforderungen, wie das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot (§§ 556 Absatz 3 Satz 2 BGB, § 560 Absatz 5 BGB), das sowohl nationale als auch europäische energie- und klimapolitische Zielsetzungen aufgreift und die Optimierung des Energieverbrauchs in Gebäuden zunehmend einfordert.¹

b. historische Entwicklung des § 2 BetrKV

Die heutige Entwicklung des § 2 BetrKV beruht auf einer langjährigen historischen Entwicklung. Ursprünglich waren Betriebskosten im deutschen Mietrecht in der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelt. § 27 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 3 II. BV enthielt einen abschließenden Katalog umlagefähiger Betriebskostenarten, der sich vor allem auf den preisgebundenen Wohnraum bezog.²

Mit der Mietrechtsreform 2001/2002 wurde das deutsche Mietrecht umfassend neu strukturiert. Ziel dieser Reform war es, die Regelungen klarer, verständlicher und von spezialgesetzlichen Normen der II. BV unabhängig zu gestalten. In diesem Zusammenhang wurden die Betriebskosten aus der II. BV herausgelöst und in eine eigenständige Rechtsverordnung überführt:

die Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Diese trat am 01.01.2004 in Kraft. Damit sollte eine Vereinfachung, Neugliederung und Modernisierung erreicht werden. Gleichzeitig sollten Belange des Umweltschutzes besonders berücksichtigt und eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung ermöglicht werden.

¹ Zehelein in Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2014, 649; Zehelein in Münchener Kommentar zum BGB (MüKoBGB), Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn. 114.

² vgl. Bundesgesetzblatt Nr. 22 vom 21. Februar 1975.

§ 2 BetrKV enthält seitdem eine abschließende Aufzählung von 17 Betriebskostenarten. Die Verordnung klärt daher ausdrücklich, dass nur laufende Kosten umlagefähig sind und unterscheidet klar zwischen Betriebskosten auf der einen und Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf der anderen Seite.

Besonders hervorzuheben ist die Regelung in § 2 Nr. 17 BetrKV, die die Umlage weiterer „*sonstiger Betriebskosten*“ erlaubt, sofern diese im Mietvertrag konkret benannt und erläutert werden.³

Seit dem Inkrafttreten im Jahr 2004 ist die Betriebskostenverordnung im Kern unverändert geblieben. Dennoch hat die Praxis, insbesondere die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die Anwendung einzelner Kostenpositionen immer weiter konkretisiert.

Insbesondere technischer Fortschritt stellt neue Herausforderungen an die Auslegung und Anwendung dieser Norm. Die Anpassung an technische oder gesellschaftliche Entwicklungen erfolgt somit überwiegend durch Auslegung und Anwendung bestehender gesetzlicher Kategorien, nicht durch formelle Gesetzesänderungen.

c. Rechtliche Grundlagen zur Umlage von Betriebskosten

Die zentrale gesetzliche Grundlage für die Umlage von Betriebskosten im Mietrecht bildet § 556 BGB. Zweck dieser Vorschrift ist es, eine möglichst gerechte Kostenverteilung sicherzustellen, indem die Betriebskosten entsprechend ihrer Verursachung – also verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig – auf die Mieter umgelegt werden. Auf diese Weise soll ein sparsamer und bewusster Umgang mit Ressourcen gefördert werden.

Darüber hinaus ermöglicht § 556 BGB eine flexible Gestaltung der Nebenkosten bei langfristigen Mietverhältnissen und trägt somit der

³ BT-Drucksache 14/4553 vom 09.11.2000 Seite 1.

Anpassungsfähigkeit an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei.⁴

Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht dienen die Regelungen zur Umlage von Betriebskosten im Kern nicht dem Mieterschutz. Vielmehr soll dem Mieter durch die Vorschriften zur Umlage von Betriebskosten sein Verbrauch vor Augen geführt werden, um die dargestellten Zwecke zu erreichen. Ein Beispiel hierfür ist § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB, wonach ein Mieter seine Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung binnen 12 Monaten nach Erhalt geltend machen muss und nach Ablauf dieser Frist mit Einwendung ausgeschlossen ist.

Die vom Gesetzgeber aufgestellten formellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen (Abrechnungsfristen, Beschränkung auf Kostenposition usw.) dienen hingegen dem Mieterschutz. Die Rechtsprechung hat außerdem aus den gesetzlichen Regelungen eine Vielzahl von mieterschützenden Regelungen abgeleitet und die bestehenden gesetzlichen Vorgaben konkretisiert.

Hierbei ist herauszustellen, dass der ursprüngliche Gesetzgeber bei der Schaffung der gesetzlichen Regelung zur Miete von einer Bruttowarmmiete ausgehen. Die Bruttowarmmiete ist im Grunde immer noch das gesetzliche Leitbild, auch wenn sich die Praxis inzwischen völlig anders entwickelt hat.

Folge ist, dass sich der Vermieter ausgehend von diesem gesetzlichen Leitbild im Zweifel rechtfertigen muss, wenn er Kosten umlegen möchte, da ausgehend vom gesetzlichen Leitbild zunächst die Vermutung gilt, dass Kosten durch die Miete abgegolten sind.

aa. Anwendungsbereich

§ 556 Absatz 1 Satz 2 BGB findet ausschließlich auf Mietverhältnisse über Wohnraum Anwendung. Voraussetzung für seinen Anwendungsbereich ist zudem, dass der Mieter zur gesonderten Zahlung von Betriebskosten

⁴ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn1.

verpflichtet wird. Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor – etwa, weil der Vermieter die Betriebskosten vollständig oder teilweise bereits in die vereinbarte Miete einkalkuliert hat, – ist § 556 BGB nicht einschlägig.⁵

Wenn eine Vereinbarung zur Umlage von Betriebskosten fehlt, dann greift das bereits dargestellte gesetzliche Leitbild der Bruttowarmmiete, wonach der Vermieter sämtliche Kosten trägt.

Beispiel hierfür ist die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen und starre Renovierungsfristen.⁶

Der Bundesgerichtshof hatte vor geraumer Zeit eine Vielzahl von Klauseln zu starren Fristenplänen für unwirksam erachtet. Rechtsfolge war das Greifen der gesetzlichen Regelung, wonach der Vermieter die Kosten zu tragen hatte.

Für die Frage der Tragung von Betriebskosten liegt eine ähnliche Situation vor. Wenn mithin eine vertragliche Regelung zur Umlage von Betriebskosten unwirksam wäre, dann wäre die Rechtsfolge, dass der Vermieter die Kosten zu tragen hat.

Dabei ist zu beachten, dass die Umlage von Betriebskosten nicht bedeutet, dass der Vermieter originär von ihm zu tragende Kosten auf den Mieter „verlagert“. Betriebskosten sind vielmehr Bestandteil der mietvertraglichen Gegenleistung des Mieters für die Überlassung der Mietsache gemäß § 535 Absatz 2 BGB. Das Bürgerliche Gesetzbuch eröffnet lediglich die Möglichkeit, diesen Bestandteil der Miete variabel auszugestalten, indem die Höhe der Betriebskostenzahlungen an den tatsächlichen Kostenanfall des jeweiligen Abrechnungszeitraums angepasst wird.⁷

⁵ Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, § 556 Rn. 7.

⁶ vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03.

⁷ Zehelein in MüKoBGB, Band 59. Auflage, § 556 Rn.1.

bb. Betriebskosten im Allgemeinen

Umlagefähig sind ausschließlich Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Nicht umfasst sind hingegen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.⁸

Verwaltungskosten sind solche Aufwendungen, die im Rahmen der kaufmännischen und rechtlichen Verwaltung einer Immobilie anfallen. Dazu zählen insbesondere Kosten für Buchhaltung, Vertragsmanagement und sonstige organisatorische Aufgaben.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten betreffen demgegenüber die Beseitigung von Schäden oder Mängeln an der Bausubstanz oder an technischen Einrichtungen der Immobilie, die infolge von Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen entstehen.

Grundsätzlich sind weder Verwaltungs- noch Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten umlagefähig, da sie nicht zu den Betriebskosten im Sinne der BetrKV zählen. Diese Kostenarten gehören typischerweise nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten, sondern sind im Rahmen der allgemeinen Mietkalkulation vom Vermieter zu tragen. Eine Ausnahme besteht lediglich in den Fällen, in denen bestimmte Instandhaltungs- oder Wartungskosten ausdrücklich in § 2 BetrKV aufgeführt sind und daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen.⁹

Unter Betriebskosten werden nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 1 BetrKV solche Kosten verstanden, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude und Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Zudem dürfen die umlegbaren Betriebskosten nicht einmaliger oder unregelmäßiger Natur sein. Vielmehr müssen sie laufend anfallen, wobei eine jährliche Wiederkehr nicht zwingend erforderlich ist; ein

⁸ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn. 3.

⁹ Wiederhold in Beck'sche Online Kommentare (BeckOK) BGB; 73. Edition, Stand. 01.11.2024 § 556 Rn. 15.

mehrjähriger Turnus genügt, um das Merkmal der Regelmäßigkeit zu erfüllen.

Kosten, die einmalig entstehen – etwa für die Überprüfung einer Anlage oder die Erstellung eines Optimierungskonzepts – fallen hingegen nicht unter den Betriebskostenbegriff.

Anders verhält es sich bei einem Heizungsmonitoring, das auf kontinuierliche Überwachung und Optimierung der Anlagentechnik abzielt und in festen zeitlichen Abständen wiederholt durchgeführt wird. Solche laufenden Monitoringmaßnahmen könnten als umlagefähige Betriebskosten anerkannt werden.¹⁰

Zu den typischen Betriebskosten gehört zunächst die Grundsteuer als laufende öffentliche Last des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Betriebskosten der Heizungsanlage, Straßenreinigungskosten, Müllbeseitigungskosten, usw.¹¹

cc. Vertragliche Vereinbarung

Zunächst ist eine vertragliche Vereinbarung notwendig. Grundsätzlich sieht das Gesetz eine Gesamtmiete/Inklusivmiete vor. Diese umfasst sowohl die Grundmiete – für die Überlassung des Wohnraums – als auch die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten. Die Umlage von Betriebskosten ist daher nicht automatisch gesetzlich vorgesehen, vielmehr sind diese durch die Gesamtmiete abgegolten. § 535 Absatz 2 BGB sagt folgendes:

„(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

¹⁰ Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 BGB Rn. 72, 89; Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn.3; Zehelein in NZM 2014, 649.

¹¹ Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 BGB Rn. 103 ff.

Dies ergibt sich aus der historischen Entwicklung und auch aus der rechtlichen Auslegung der Vorschrift nach Wortlaut, Systematik und Zweck.

Bereits der Wortlaut der gesetzlichen Regelung spricht eindeutig für ein solches Verständnis. Der Gesetzgeber spricht von der Miete und benutzt hierbei den Singular Artikel. Dies deutet sprachlich auf eine einheitliche und zusammengefasste Zahlungspflicht hin. Eine Differenzierung in Teilmieten oder gesonderte Entgeltbestandteile, wie die Betriebskosten, lässt sich dem Gesetzestext nicht entnehmen.

Auch die systematische Auslegung bestätigt dieses Ergebnis. Selbst dort, wo Nebenkosten eine Rolle spielen (bspw. § 556 BGB), bleibt die gesetzliche Struktur darauf gerichtet, die Mietzahlung als eine zusammengefasste Gesamtschuld zu behandeln. Zudem zeigt ein Blick auf die Regelungen zur Mieterhöhung (§§ 558 ff. BGB), dass stets auf eine Gesamtmiete Bezug genommen wird.

Die teleologische Auslegung stützt ebenfalls die Annahme einer Gesamtmiete. Der Zweck des Mietrechts besteht darin, klare einfache Verhältnisse zwischen den Parteien zu schaffen. Eine Aufspaltung der Mietschuld in verschiedene Teilbeträge würde dem entgegenstehen und zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Die Konstruktion einer einheitlichen Gesamtmiete dient somit der Rechtssicherheit und Praktikabilität.¹²

Zusammenfassend ergibt die Auslegung nach Wortlaut, Systematik und Telos, dass das Gesetz von einer einheitlichen Gesamtmiete (Bruttowarmmiete) ausgeht.

Dies führt zu dem Ergebnis, dass es einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung bedarf, wenn die Parteien eine variable Abrechnung der Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wünschen. Das Gesetz sieht dabei vor, dass die vertragliche Umlage dieser Kosten entweder in Form einer Pauschale oder durch eine jährliche Abrechnung erfolgen kann.¹³

¹² BT-Drucksache 14/4553 vom 09.11.2000 Seite 1.

¹³ Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 Rn. 3; Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn. 5.

Diese gesetzliche Regelung ist jedoch nicht abschließend zu verstehen. Vielmehr steht es den Parteien frei, abweichende Umlagemodelle zu vereinbaren, sofern diese hinreichend bestimmt und für beide Seiten nachvollziehbar sind. Etwas anderes gilt nur im Fall von preisgebundenem Wohnraum.¹⁴

Die wichtigste Voraussetzung der vertraglichen Vereinbarung ist, dass diese inhaltlich bestimmt und eindeutig ist. Es ist allerdings nicht notwendig, dass alle Betriebskosten konkret angegeben werden. Die Klausel: „Der Mieter hat die Betriebskosten bzw. die Nebenkosten zu tragen.“ ist bestimmt genug.

Irrelevant ist, ob der Begriff der Nebenkosten bzw. der Betriebskosten genannt wird. Erfasst werden alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Kostenarten nach der BetrKV. Dafür ist kein ausdrücklicher Verweis auf die Verordnung notwendig. Lediglich die sonstigen Betriebskostenarten müssen ausdrücklich und einzeln benannt werden. Sonstige Betriebskosten fallen unter § 556 Nr. 16 BetrKV und meint alle Betriebskosten die nicht unter die Nummern 1 bis 16 fallen. Die schlichte Bezeichnung als sonstige Betriebskosten ist nicht ausreichend.¹⁵

Wichtig ist, dass im Fall einer einzelnen Aufzählung der Kostenarten im Mietvertrag auch nur die genannten umlegbar sind. In einem solchen Fall können die Kostenarten mit einem Zusatz versehen werden, der deutlich macht, dass die Nennung nicht abschließend erfolgen soll. (etc.) Laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gilt in diesem Fall aufgrund des Begriffs Betriebskosten wieder der Verweis auf die BetrKV.¹⁶

Im Umgang mit neuen Betriebskosten stehen dem Vermieter mehrere Möglichkeiten zu.

Zum einen können die Parteien nach Entstehung der neuen Betriebskosten eine Vereinbarung treffen. Zum anderen kann die

¹⁴ Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 Rn. 4,8, 247.

¹⁵ Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 Rn. 35. Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn.12, 20.

¹⁶ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn.15.

Umlage neuer Betriebskosten auch bereits im Mietvertrag geregelt werden, sogenannte Mehrbelastungsabrede. Sollten Beide Möglichkeiten nicht gegeben sein, besteht zuletzt die Möglichkeit der ergänzenden Vertragsauslegung.

Dabei kommt es darauf an, was die Parteien in redlicher Weise vereinbart hätten, wenn sie die neuen Betriebskosten bedacht hätten. Beispielsweise spricht die Vereinbarung einzelner Kostenarten dafür, dass künftig nur diese Arten umlagefähig sein sollten. Im Gegensatz dazu spricht eine allgemeinere Vereinbarung der Betriebskosten eher dafür, dass auch die zukünftigen Arten berücksichtigt werden sollen.¹⁷

Für eine rechtssichere Vereinbarung der Umlage von Betriebskosten im Mietvertrag sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Zunächst ist erforderlich, dass die Umlage der Betriebskosten ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart wird. Ohne eine entsprechende Regelung verbleiben die Betriebskosten beim Vermieter. Die Umlage darf nicht stillschweigend oder konkludent erfolgen, sondern muss im Mietvertrag klar und unmissverständlich geregelt sein.

Ferner muss der Mietvertrag den Umfang der umzulegenden Betriebskosten bestimmen. Dies kann entweder durch eine vollständige Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten oder durch einen Verweis auf § 2 BetrKV erfolgen. Letzteres ist in der Praxis gebräuchlich und rechtssicher, da die Verordnung abschließend regelt, welche Kostenarten umlagefähig sind.

Weiterhin muss festgelegt werden, auf welche Weise die Betriebskosten umgelegt werden. Üblicherweise wird eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung vereinbart. Alternativ kann auch eine Betriebskostenpauschale vereinbart werden, bei der keine Abrechnung erfolgt. Auch dies bedarf einer klaren vertraglichen Regelung.

Es sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei der Vereinbarung einer Vorauszahlung darauf zu achten ist, dass deren Höhe angemessen

¹⁷ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn.22-23.

bemessen wird. Deren Prüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Schließlich ist darauf zu achten, dass die Vereinbarung schriftlich erfolgt und hinreichend klar sowie transparent ausgestaltet ist. Vertragsklauseln über Betriebskosten unterliegen der Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB und dürfen den Mieter nicht unangemessen benachteiligen.

Wenn die Umlage der Betriebskosten wirksam vereinbart ist, dann können auch neue Betriebskosten hinzukommen. Dies sollte angekündigt werden, kann aber auch mit der Abrechnung erfolgen. Ideal wäre ein Nachtrag über die neuen Kosten. Wenn dies nicht möglich ist, dann genügt auch eine einseitige Erläuterung der Gründe für die Umlage.

Werden die neuen Kosten vom Mieter über mehrere Abrechnungszeiträume unwidersprochen hingenommen, dann gelten sie als vereinbart.

dd. Abrechnung

Das Gesetz sieht bzgl. der Abrechnung – wie oben bereits erläutert – mögliche Varianten als Pauschale oder Vorauszahlung vor. Im Falle einer Pauschale findet keine Abrechnung statt. Im Falle einer Vorauszahlung ist der Vermieter zu einer Abrechnung verpflichtet.¹⁸

Liegt eine Vereinbarung über Betriebskostenvorauszahlungen vor, so rechnet der Vermieter in der Praxis üblicherweise in regelmäßigen Abständen über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten ab. Bis zur vollständigen Begleichung eines sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos durch den Mieter ist der Vermieter zunächst zur Vorleistung verpflichtet.

Dies kann für den Vermieter eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen, da er während dieser Zeit das Risiko hinsichtlich der

¹⁸ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn.31,43.

Zahlungsfähigkeit des Mieters trägt. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass eine hohe Nachzahlung den finanziellen Rahmen des Mieters übersteigt.

Um diesen Belastungen auf beiden Seiten vorzubeugen, ist es üblich, dass Vermieter und Mieter eine Regelung über Betriebskostenvorauszahlungen treffen. Eine solche Vereinbarung muss ausdrücklich erfolgen. Gegenstand der Vorauszahlung dürfen ausschließlich umlagefähige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sein.

Dabei ist es nicht erforderlich, die Vorauszahlungen nach einzelnen Betriebskostenarten aufzuschlüsseln; vielmehr genügt die Vereinbarung eines einheitlichen Betrages. Die Höhe der vereinbarten Vorauszahlung muss dabei angemessen sein. Angemessen ist eine Vorauszahlung, wenn sie in ihrer Summe voraussichtlich ausreicht, um die tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu decken.

Bei der erstmaligen Festsetzung der Vorauszahlungen ist es zulässig, einen moderaten Sicherheitszuschlag einzurechnen. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil dem Vermieter zum Zeitpunkt der Vereinbarung noch keine belastbaren Erfahrungswerte über die konkret entstehenden Betriebskosten vorliegen.¹⁹

ee. Prüfung der Umlagefähigkeit nach § 2 BetrKV

Fraglich ist, ob und wie die Kosten für Monitoringsysteme umgelegt werden können.

Es gibt keinen ausdrücklichen Katalogtatbestand der separate Optimierungsmaßnahmen als umlagefähig definiert. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der rechtlichen Bewertung von Monitoringsystemen im Bereich der Heizungsüberwachung bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt und die nachfolgenden Einschätzungen auf einer einordnenden Auslegung unter Heranziehung der geltenden Vorschriften und allgemeinen Grundsätze beruht.

¹⁹ Langenberg in Schmidt/Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 BGB Rn. 251- 256, 274.

(1) Annex

Eine Herleitung der Umlagefähigkeit könnte in Erwägung gezogen werden, indem man sie als Annex zu einer bestehenden umlagefähigen Betriebskostenposition versteht.

Annexregelung bedeutet im juristischen Sinne, dass bestimmte Rechte oder Pflichten unselbständig an eine bereits bestehende Hauptregelung angeknüpft sind und deren rechtliches Schicksal teilen. Dabei wird argumentiert, dass bestimmte Maßnahmen, die mit einer bestehenden Betriebskostenart eng zusammenhängen, ohne gesonderte Vereinbarung mitumfasst sein könnten.

Diese Überlegung stützt sich auf das betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot. Danach könnten Maßnahmen, die eine tatsächliche höhere Wirtschaftlichkeit und damit eine Kostenersparnis bewirken, als umlagefähig angesehen werden.

Eine solche Argumentation hat jedoch Schwachpunkte. Das Wirtschaftlichkeitsgebot dient nicht dazu, neue umlagefähige Kostenpositionen zu begründen. Vielmehr stellt es eine Begrenzung dar, die sicherstellt, dass die auf den Mieter umgelegten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Aufwand stehen. Es wirkt damit als Schranke und nicht als Grundlage für die Entstehung zusätzlicher umlagefähiger Betriebskosten.²⁰

(2) Analogie

Eine Herleitung der Umlagefähigkeit im Wege einer Analogie dürften ausscheiden.

Eine Analogie setzt das Vorliegen einer planwidrigen Regelungslücke voraus, also eines vom Gesetzgeber unbeabsichtigt ungeregelten Sachverhalts, der nach Sinn und Zweck des Gesetzes in gleicher Weise wie

²⁰ Zehelein in NZM 2014 Seite 649.

der geregelte Fall behandelt werden müsste. Eine solche planwidrige Lücke besteht hier jedoch nicht. Gerade die gesetzgeberische Diskussion um neue Betriebskostenarten im Bereich des Müllmanagements und der Energieeffizienz zeigt, dass der Gesetzgeber bewusst entschieden hat, bestimmte neue Tatbestände ausdrücklich in die Betriebskostenverordnung aufzunehmen. Daraus folgt, dass im Bereich der Energieeffizienzmaßnahmen keine unbewusste Regelungslücke besteht. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber sich bewusst dafür entschieden hat, Maßnahmen wie das allgemeine Energieeffizienzmanagement nur dann umlagefähig zu gestalten, wenn sie ausdrücklich geregelt sind.²¹

(3) § 2 Nr. 4 Betriebskostenverordnung

Fraglich ist, auf die Monitoring Kosten unter § 2 Nr. 4 BetrKV gefasst werden können.

(aa) Investitionskosten

Zu prüfen ist, ob die Investitionskosten unter den Katalog der BetrKV subsumiert werden kann. Betriebskosten setzen voraus, dass die betreffenden Aufwendungen in regelmäßigen Abständen entstehen und den laufenden Betrieb des Mietobjekts betreffen. Da Investitionskosten lediglich einmalig anfallen und nicht im Rahmen eines wiederkehrenden Kostenzyklus stehen, unterfallen sie nicht dem Betriebskostenbegriff.²²

(bb) Kosten für den laufenden Betrieb

Die Kosten für den laufenden Betrieb eines Monitoringsystems könnten gemäß § 2 Nr. 4 BetrKV als umlagefähig gelten.

²¹ Zehelein in NZM 2014 Seite 649.

²² vgl. Langenberg in Schmidt/Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 556 BGB Rn. 89; Weidenkaff in Grüneberg Bürgerliches Gesetzbuch, 84. Auflage, § 556 Rn. 4.

Für das Verständnis und die Auslegung der Betriebskostenverordnung ist auch die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) heranzuziehen. Daher ist zunächst auf deren Regelungsinhalte einzugehen.

In § 7 Absatz 2 HeizkostenV heißt es:

„Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a. ...“

Der Wortlaut der Vorschrift spricht ausdrücklich von den Kosten der „Bedienung“. Der Begriff „Bedienung“ ist dabei weit gefasst. Er umfasst typischerweise die Funktionskontrolle sowie das Ausführen von Schalt- und Stellvorgängen, insbesondere das Ein- und Ausschalten der Anlage, das Überprüfen und ggf. Anpassen von Sollwerten (z. B. Temperaturen) sowie das Einstellen von Zeitprogrammen.

Grundsätzlich fallen unter den Begriff der „Bedienung“ jedoch keine Energieeffizienz-Management-Systeme. Im Zentrum steht vielmehr die Sicherstellung der grundlegenden Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage – also der laufende Betrieb als solcher. Insofern wird die „Bedienung“ in der Regel als technischer Vorgang verstanden, der ausschließlich der Herstellung und Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebs dient.

Bei der Auslegung des Begriffs „Bedienung“ im Rahmen der Heizkostenverordnung ist jedoch auch die Energiesparverordnung (EnEV) mit zu berücksichtigen. Nach § 11 Absatz 3 EnEV sind Heizungsanlagen sachgerecht zu bedienen. Diese Vorschrift stützt sich auf die Ermächtigungsgrundlage der §§ 1 Abs. 2 und 2 Abs. 2 EnEG (Energieeinsparungsgesetz), deren Ziel es ist, den Heizenergieverbrauch

durch technische und betriebliche Vorgaben zu reduzieren. Daraus folgt, dass unter dem Begriff der „Bedienung“ auch Optimierungsmaßnahmen zu fassen sind, die der Energieeinsparung dienen.

Diese erweiternde Auslegung wird durch die Begründung der Verordnung gestützt. Dort wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Heizungsanlagen häufig mehr Energie verbrauchen, als erforderlich wäre – ein Umstand, dem gezielt entgegengewirkt werden soll. Auch die Systematik des § 11 Abs. 3 EnEV bestätigt diesen Fokus auf Effizienz: In Satz 2 wird betont, dass Maßnahmen mit wesentlichem Einfluss auf den Wirkungsgrad zu berücksichtigen sind.²³

Zuletzt kann das Unionsrecht im Rahmen einer richtlinienkonformen Auslegung herangezogen werden.

Die richtlinienkonforme Auslegung ist eine im Europarecht gebotene Methode der Gesetzesauslegung. Sie verlangt, dass nationales Recht so interpretiert wird, dass die Vorgaben und Ziele einer einschlägigen europäischen Richtlinie möglichst vollständig verwirklicht werden. Grundlage dieser Auslegungspflicht ist Artikel 4 Absatz 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), der die Mitgliedstaaten zur loyalen Zusammenarbeit verpflichtet.

Ergänzend dazu hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass nationale Gerichte und Behörden verpflichtet sind, das gesamte innerstaatliche Recht im Lichte des Wortlauts und des Zwecks der jeweiligen Richtlinie auszulegen, um deren praktische Wirksamkeit (effet utile) sicherzustellen. Grund dafür ist die fehlende unmittelbare Wirkung von Richtlinien.

Voraussetzung für die richtlinienkonforme Auslegung ist das Bestehen einer auf den zu entscheidenden Sachverhalt anwendbaren Richtlinie sowie ein Interpretationsspielraum des nationalen Rechts. Die nationale Vorschrift darf jedoch nicht in einer Weise ausgelegt werden, die ihrem klaren Wortlaut oder ihrem erkennbaren Sinn und Zweck widerspricht. Eine richtlinienkonforme Auslegung findet dort ihre Grenze, wo sie zu

²³ Zehelein in NZM 2014,649 ff.

einer gegen den Gesetzeswortlaut gerichteten (contra legem) Anwendung führen würde. Insbesondere dürfen Rechtssicherheit und der Grundsatz der Vorhersehbarkeit rechtlicher Regelungen nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt in besonderer Weise im Bereich des Strafrechts und bei belastenden Normen.

Im Rahmen eines Gutachtens ist daher zu prüfen, ob eine europäische Richtlinie einschlägig ist, ob die nationale Vorschrift einen Auslegungsspielraum eröffnet und ob sich die Vorschrift richtlinienkonform interpretieren lässt, ohne den nationalen Rechtsrahmen zu verlassen. Ist dies der Fall, ist die Vorschrift im Lichte der Richtlinie auszulegen und anzuwenden, um den europarechtlich vorgegebenen Zielen zur vollen Wirksamkeit zu verhelfen.²⁴

Es ist zunächst zu prüfen, welche Auslegungsmöglichkeiten der Wortlaut der Heizkostenverordnung zulässt. Die Heizkostenverordnung verwendet den Begriff „Bedienung“, ohne diesen im Verordnungstext näher zu definieren. Sprachlich lässt sich der Begriff „Bedienung“ weit verstehen und kann nicht nur reine Inbetriebnahme und Funktionsfähigkeit erfassen, sondern auch sogenannte Energieeffizienzsysteme. Denn „Bedienung“ meint nicht lediglich die bloße Funktionsfähigkeit einer Heizungsanlage, sondern schließt auch deren Betrieb unter optimalen Wirkungsbedingungen ein. Hierzu zählen insbesondere Korrektur- und Justierungsmaßnahmen, die auf Umweltveränderungen oder Änderungen im Nutzungsverhalten reagieren und dadurch unnötigen Energieverbrauch vermeiden. Eine entsprechende Klarstellung durch den Verordnungsgeber fehlt bislang.

Der systematische Kontext der HeizkostenV – insbesondere ihr Ziel – verbrauchsabhängige Abrechnungssysteme zu ermöglichen, spricht ebenfalls für ein funktionales Verständnis des Begriffs. Die Verordnung verfolgt den Zweck, durch Transparenz und Abbildung des tatsächlichen Verbrauchs Energiesparanreize zu schaffen. Maßnahmen, die diesem Ziel

²⁴ Grüneberg in Grüneberg BGB, Einleitung Rn.43, vgl. Faust in BeckOK BGB, 73. Edition, Stand 01.02.2025 § 433 Rn. 8, Prütting/Wegen/Weinreich, BGB-Kommentar, Einleitung BGB, Rn. 35f; Claudia Hainthaler, Die richtlinienkonforme Rechtsfortbildung im dreistufigen System der Richtlinienwirkung in der ZJS 2015 S. 14 f.

dienen, genügen der Systematik. Aus Sicht der Auslegung kann daher grundsätzlich eine richtlinienkonforme Interpretation erfolgen.²⁵

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob eine solche Auslegung auch geboten ist. Bereits die Richtlinie 92/42/EWG spricht dafür: Sie betont, dass ein höherer Wirkungsgrad von Heizkesseln im Interesse der Verbraucher liegt, da dadurch Energieeinsparungen erreicht werden. Die Richtlinie erlaubt den Einbau nur solcher Anlagen, die bestimmte Wirkungsgrade erfüllen. In ihrer Begründung fordert sie die Mitgliedstaaten ausdrücklich auf, Maßnahmen zur Förderung einer rationellen Energienutzung zu ergreifen. Daraus ergibt sich der Zweck, den Energieverbrauch durch Effizienzmaßnahmen nachhaltig zu senken.

Zudem ist die Richtlinie 2006/32/EG zu berücksichtigen, da sich die Heizkostenverordnung selbst als Umsetzungsinstrument dieser Richtlinie versteht. Artikel 3 Buchstabe h) der Richtlinie definiert Energieeffizienzmaßnahmen als:

„alle Maßnahmen, die in der Regel zu überprüfbaren und mess- oder schätzbaren Energieeffizienzverbesserungen führen.“

Darunter fällt auch das hier thematisierte Heizungsmonitoring. Denn durch sensorbasierte Erfassung werden Optimierungspotenziale identifiziert und bestehende Hemmnisse sichtbar gemacht. Das Monitoring bildet so eine Grundlage für weitere Maßnahmen zur Effizienzsteigerung.²⁶

Daraus folgt:

Auch auf Ebene der umsetzenden nationalen Norm muss sichergestellt sein, dass Maßnahmen erfasst werden, die nachweislich eine höhere Energieeffizienz ermöglichen.

Nachdem die Heizkostenverordnung bereits ein erstes Verständnis für den Begriff der ‚Bedienung‘ vermittelt, ist nun vorrangig auf die hier

²⁵ Zehelein in NZM 2014, 655 f.

²⁶ Zehelein in NZM 2014, 655 f., Begründung zur Richtlinie 92/42/EWG.

fragliche Betriebskostenverordnung abzustellen, da diese für die Frage der Umlagefähigkeit ausschlaggebend ist.

In § 2 Nr. 4 BetrKV heißt es:

„Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

4. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung. ...“*

Nach dem Wortlaut des § 2 Nr. 4 Buchstabe a BetrKV zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten ausdrücklich die Kosten der Überwachung und Bedienung der Heizungsanlage sowie die Kosten der Verbrauchserfassung, einschließlich der Anmietung, Eichung und Verwendung entsprechender Ausstattungen. Der Begriff „Bedienung“ ist im Verordnungstext nicht näher definiert. Sprachlich lässt sich auch hier der Begriff sehr weit verstehen.

Auch wenn es sich bei der BetrKV nicht um eine unmittelbar richtlinienumsetzende Verordnung handelt, sind die Grundsätze der einschlägigen europäischen Richtlinien im Rahmen einer richtlinienorientierten Auslegung dennoch zu berücksichtigen.

Die richtlinienorientierte Auslegung ist eine anerkannte juristische Auslegungsmethode, die in Fällen Anwendung findet, in denen eine nationale Norm zwar nicht unmittelbar der Umsetzung einer europäischen Richtlinie dient, jedoch im Regelungszusammenhang mit einer europarechtlich determinierten Materie steht. Ziel der richtlinienorientierten Auslegung ist es, eine innerstaatliche Kohärenz

und eine einheitliche Anwendung des Rechts sicherzustellen, sodass die unionsrechtlichen Vorgaben auch in Bereichen Einfluss entfalten, die nicht unmittelbar vom Umsetzungsauftrag betroffen sind.

Anders als bei der klassischen richtlinienkonformen Auslegung, die unmittelbar an die Pflicht zur Umsetzung von Richtlinien anknüpft, geht es bei der richtlinienorientierten Auslegung darum, bestehende nationale Vorschriften so auszulegen, dass sie im Sinne der Zielsetzungen und Wertungen des europäischen Rechts gedeutet werden. Diese Methode berücksichtigt, dass der nationale Gesetzgeber grundsätzlich keine gesplante Rechtsordnung will, in der einzelne Teilbereiche unterschiedlich behandelt werden, je nachdem, ob sie formell der Umsetzung einer Richtlinie dienen oder nicht.

Die richtlinienorientierte Auslegung findet insbesondere dann Anwendung, wenn ein enger inhaltlicher oder systematischer Zusammenhang zwischen einer nationalen Norm und einer europarechtlich determinierten Vorschrift besteht. In einem solchen Fall ist die nationale Bestimmung im Lichte der europarechtlichen Vorgaben so zu interpretieren, dass eine möglichst einheitliche Rechtsanwendung gewährleistet wird und die europarechtlichen Ziele, wie etwa der Umweltschutz oder die Energieeinsparung, effektiv unterstützt werden.²⁷

Zusammenfassend lässt sich die Berücksichtigung damit rechtfertigen, dass der nationale Gesetzgeber keine innerstaatliche Spaltung der Rechtsanwendung anstrebt. Vielmehr ist die Auslegung des § 7 Absatz 2 HeizkostenV, der der Umsetzung europäischer Vorgaben dient, auf die Auslegung des § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV übertragbar. Auf diese Weise wird ein einheitlicher, richtlinienorientierter Auslegungsansatz sichergestellt, der den energiepolitischen Zielsetzungen der Europäischen Union Rechnung trägt. Wir weisen allerdings daraufhin, dass die richtlinienorientierte Auslegung, eine mögliche und keine zwingende Auslegung der Norm darstellt. Dies hat zur Folge, dass Gerichte in diesem Fall anders Entscheiden könnten.²⁸

²⁷ vgl. BGH, Urteil vom 09.04.2002 - XI ZR 91/99 .

²⁸ Zehelein in MüKoBGB, 9.Auflage, Band 5, BetrKV § 2 Rn. 16.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob hierunter auch ein Monitoringsystem, als Energie-Effizienz- Management unter den Wortlaut des § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV fällt. Wobei – wie gerade festgestellt – die Auslegung der Heizkostenverordnung zu berücksichtigen ist.

Die Hardware von Monitoringsystemen setzt sich aus verschiedenen Sensoren zusammen, die mindestens Vor-, Rücklauf- und Außentemperatur sowie die Leistung der Umwälzpumpen messen. Zudem gibt es einen Wärmemengenzähler und ein Gerät zur Speicherung der Daten. Umfangreichere Systeme können des Weiteren eine Wetterprognosesteuerung, Sensoren zur Erfassung der Abgastemperatur sowie der Kondensatmenge und einen Gaszähler enthalten. (Beispiel im Fall einer Gastherme).

Grundsätzlich kann der Wortlaut „Bedienung“ auch hier sehr weit verstanden werden, sodass nicht lediglich die Funktionsfähigkeit der Anlage gemeint ist, sondern auch der Betrieb unter optimalen Wirkungsbedingungen.

Der Zweck des § 2 Nr. 4 BetrKV liegt darin, dem Mieter diejenigen Kosten aufzuerlegen, die im Rahmen des bestimmungsgemäßen und ordnungsgemäßen Betriebs der Heizungsanlage entstehen. Dabei verfolgt die Vorschrift nicht nur das Ziel, die Kosten verursachergerecht auf die Nutzer zu verteilen, sondern dient auch ausdrücklich der Förderung von Energieeffizienz und Transparenz beim Energieverbrauch.²⁹

Monitoringsysteme leisten einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen der mietrechtlichen Energiekostenregelungen. Durch die kontinuierliche Erfassung und Auswertung betriebsrelevanter Daten ermöglichen sie eine effektive technische Überwachung der Heizungsanlage und schaffen zugleich Transparenz über das Verbrauchsverhalten der Nutzer. Gerade im Hinblick auf die gesetzlich geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung kommt dieser Transparenzfunktion eine besondere Bedeutung zu. Der Gesetzgeber misst der Verbrauchstransparenz deshalb einen hohen Stellenwert bei,

²⁹ vgl. BT Drucksache 14/4553.

da sie als Voraussetzung für ein energieeffizientes Nutzerverhalten sowie eine sachgerechte und faire Kostenverteilung gilt.

Auch aus teleologischer Sicht spricht vieles dafür, die laufenden Kosten für den Betrieb solcher Monitoringsysteme als umlagefähig im Sinne von § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV zu qualifizieren. Die eingesetzten Komponenten – etwa Sensoren zur Ermittlung der Vor-, Rücklauf- und Außentemperatur, Wärmemengenzähler, Leistungsmesser der Umwälzpumpe, Gaszähler bei Gasthermen, Speicher- und Auswerteeinheiten, Wetterprognosesteuerungen sowie Sensoren zur Abgastemperatur und Kondensatmenge – dienen sämtlich der fortlaufenden Kontrolle und Optimierung des Anlagenbetriebs.

Ihre Funktion besteht darin, Betriebsstörungen oder ineffizienten Energieeinsatz frühzeitig zu erkennen und gezielt gegenzusteuern. Damit tragen sie unmittelbar zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen und überwachten Heizungsbetriebs bei – ein Ziel, das § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV ausdrücklich mit der Umlagefähigkeit derartiger Überwachungs- und Erfassungseinrichtungen verknüpft.

Die laufende Nutzung entsprechender Systeme fällt somit sowohl nach dem Wortlaut als auch dem Zweck der Vorschrift in den Anwendungsbereich der umlagefähigen Betriebskosten.

Allgemein sind die durch regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft, -sicherheit und der Einstellungen entstehenden Kosten, ausdrücklich umlegbare Wartungskosten.³⁰

Zusätzlich kann im Rahmen der richtlinienorientierten Auslegung die Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU berücksichtigt werden. Der Zweck der Richtlinie war die beschlossene Energieeffizienz in Höhe von 20% bis zum Jahr 2020 zu ermöglichen. Es sollten Anreize für den Vermieter geschaffen werden, dass dieser in Energie-Effizienz-Management investieren soll.³¹

³⁰ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, HeizkostenV § 7 Rn.8.

³¹ Erwägungsgründe zur Richtlinie 2012/27/EU.

Die vorgenannten Auslegungsüberlegungen – insbesondere unter Berücksichtigung des Wortlauts, der Systematik, der teleologischen Zielsetzung des § 2 Nr. 4 a BetrKV sowie der richtlinienorientierten Auslegung – liefern gute Gründe dafür, die kontinuierliche Nutzung von Heizungsmonitorings-Systemen als Betriebskosten einzuordnen.

Diese Systeme dienen nicht nur der laufenden Überwachung und Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Anlagenbetriebs, sondern erfüllen zugleich die gesetzlich intendierte Funktion der Verbrauchstransparenz und Energieeffizienzförderung. Sie stehen damit in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang zu den in § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV ausdrücklich genannten umlagefähigen Kostenarten.

In der Gesamtschau ergibt sich daher, dass die Kosten für das Heizungsmonitoring unter die Umlagefähigkeit gemäß § 2 Nr. 4 a BetrKV fallen.

(cc) Problem: Wohnungssensoren

Abschließend ist im Wege der Auslegung zu prüfen, ob sich an der Bewertung etwas ändert, wenn zusätzlich in den einzelnen Wohnungen Sensoren zur Erfassung der Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit installiert werden, die eine weitergehende Optimierung ermöglichen sollen.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Wortlaut des § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV ausdrücklich auf zentrale Heizungsanlagen abstellt. Sensoren, die zentral – etwa im Heizungsraum – verbaut sind, fallen in diesen Anwendungsbereich und begründen keine rechtliche Problematik. Offen bleibt hingegen, ob dies auch für Wohnungssensoren gilt.

Zur Begriffsbestimmung kann auf das allgemein anerkannte Verständnis der Zentralheizung zurückgegriffen werden. Darunter ist eine Heizungsanlage zu verstehen, die sämtliche wesentlichen Räume eines Gebäudes zentral mit Wärme versorgt. In diesem Kontext ist

entscheidend, welchem Zweck die in den Wohnungen installierte Sensorik dient.

Nach dem hier vertretenen Verständnis sind diese Sensoren nicht allein auf die Verbesserung des individuellen Raumklimas und des Wohnkomforts ausgerichtet. Vielmehr tragen sie auch zur Effizienzsteigerung der zentralen Heizungsanlage bei, indem sie Daten bereitstellen, die für die Betriebsoptimierung der Gesamtanlage relevant sind.

Maßgeblich für die Umlagefähigkeit ist somit, ob die Sensorik unmittelbar auf den Betrieb der zentralen Heizungsanlage einwirkt. Erfolgt auf Grundlage der erfassten Daten beispielsweise eine optimierte Steuerung der Heizleistung, der Vorlauftemperatur oder des Betriebsmodus, so liegt eine Maßnahme der Überwachung und Effizienzsteigerung im Sinne des § 2 Nr. 4 a BetrKV vor. In einem solchen Fall wären die laufenden Betriebskosten der Wohnungssensoren als umlagefähig zu qualifizieren.

Dienen die Sensoren hingegen ausschließlich der Steuerung des individuellen Heizverhaltens innerhalb der Wohnung, ohne Einfluss auf die technische Regelung der zentralen Anlage, würde eine Umlagefähigkeit ausscheiden.

Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass datenschutzrechtliche Fragestellungen berührt sind, deren Prüfung noch erfolgt.

(4) Verstoß gegen § 556 Absatz 5 BGB

Es sollte beachtet werden, dass der § 556 Absatz 5 BGB eine abweichende Vereinbarung der Betriebskosten zu Lasten des Mieters ausschließt.

Konkret heißt es in § 556 Absatz 5 BGB:

„Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 oder Absatz 3a abweichende Vereinbarung ist unwirksam. ...“

Dies soll dazu führen, dass keine Kosten umgelegt werden können, die über die BetrKV hinausgehen. Ziel dieser Norm ist der Schutz des Mieters vor Mehrbelastungen. Denn diese liegen bei jeder weiteren Kostenumlage vor. Allerdings muss immer eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden, ob eine Umlage dennoch möglich ist.³²

Ein mögliches Problem ergibt sich eventuell, wenn die Kosten des Heizungsmonitorings ausschließlich nach Wohnfläche umgelegt werden. In einem solchen Fall erfolgt die Kostenverteilung unabhängig vom individuellen Verbrauch, was dem Ziel der verbrauchsabhängigen Abrechnung im Mietrecht entgegenstehen könnte.

Denn von der durch das Monitoring ermöglichten Optimierung profitiert in erster Linie derjenige Mieter, dessen Verbrauchsverhalten eine Anpassung der Heizungsanlage erforderlich macht und der dadurch letztlich geringere Heizkosten zu tragen hat.

Demgegenüber können Mieter, die ohnehin einen geringen Verbrauch aufweisen und keinen Anlass zur systemseitigen Optimierung geben, benachteiligt werden, wenn sie dennoch anteilig nach Fläche an den Monitoringkosten beteiligt werden. Sie tragen damit auch die Kosten für Einsparmaßnahmen, von denen andere Mieter in stärkerem Maße profitieren.

In der vergleichbaren Konstellation zur Umlage von Fahrstuhlkosten auf die Mieter des Erdgeschosses, die den Fahrstuhl gar nicht nutzen, hat der Bundesgerichtshof zunächst entschieden, dass diese auch durch die Erdgeschoss Mieter zu tragen sind, um dies später dahingehend zu konkretisieren, dass eine Umlage ausgeschlossen sein kann, wenn auch eine Nutzung des Fahrstuhls ausgeschlossen ist.³³

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Umlage der Kosten auch daran auszurichten, wer die Optimierungsmaßnahmen verursacht

³² Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn.3.

³³ vgl. BGH, Urteil vom 20.12.2006, Az. VIII ZR 103/06; BGH, Urteil vom 08.04.2009, Az. VIII ZR 128/06.

und daraus einen wirtschaftlichen Vorteil zieht. In einem solchen Modell würde der Zusammenhang zwischen Ursache und Nutzen hergestellt und eine verbrauchsgerechte und faire Kostenverteilung gewährleistet, wodurch eine negative Abweichung vom gesetzgeberischen Ziel der Verbrauchsgerechtigkeit vermieden würde.³⁴

2. Kosten der Optimierung (Manuelle Neueinstellung der Heizungsanlage)

Im Hinblick auf die Kosten der Optimierung ist es maßgeblich, ob es sich um eine einmalige Neueinstellung der Heizungsanlage handelt oder ob diese regelmäßig im Rahmen der Wartung vorgenommen wird.

Handelt es sich um eine einmalige Maßnahme zur Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage, sind darin keine umlagefähigen Betriebskosten zu sehen. Es fehlt hier an der Voraussetzung der Regelmäßigkeit.

Dies könnte anders gesehen werden, wenn es sich dabei um regelmäßige Neueinstellungen im Rahmen der Wartung handelt. Wie der Bundesgerichtshof bereits bei Feuermeldern festgestellt hat, können die Kosten der regelmäßigen Wartung als Betriebskosten umgelegt werden.³⁵

3. Contracting

Im Mietrecht wurde mit § 556c BGB eine spezielle Regelung geschaffen, die die Umlagefähigkeit der Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung im Rahmen bestehender Mietverhältnisse normiert. Die Vorschrift ermöglicht es dem Vermieter, die durch eine Umstellung auf Fernwärme oder ein sogenanntes Contracting-Modell entstehenden Wärmelieferkosten als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Ziel dieser Regelung ist es,

³⁴ Zehelein in NZM 2014, 659.

³⁵ vgl. BGH, Urteil vom 05.10.2022, VIII ZR 117/21.

einen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand zu leisten und damit das Energiekonzept der Bundesregierung umzusetzen.

Die Vorschrift ist sowohl auf Wohnraummietverhältnisse als auch auf Mietverhältnisse über Gewerberäume anwendbar.

Eine vertragliche Regelung, die den Mieter benachteiligt, ist nach § 556c Absatz 4 BGB unzulässig. Dieses Verbot gilt ausdrücklich auch für bereits bestehende Mietverträge. Zu beachten ist, dass für Dauerschuldverhältnisse der Grundsatz gilt, wonach neue gesetzliche Regelungen grundsätzlich auch auf bereits bestehende Vertragsverhältnisse Anwendung finden. Eine Ausnahme besteht jedoch dann, wenn die Umstellung der Wärmelieferung bereits erfolgt ist und dies im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung stand. In solchen Fällen ist eine rückwirkende Anwendung der neuen Regelung nicht beabsichtigt.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass ein bereits bestehendes Mietverhältnis vorliegt und die Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser wirksam vereinbart wurde. Es ist nicht erforderlich, dass die Versorgung über Fernwärme oder Contracting ausdrücklich im Mietvertrag genannt ist. Nicht erfasst sind hingegen neue Mietverträge, in denen die Versorgung über gewerbliche Wärmelieferung bereits zu Vertragsbeginn erfolgt.

Unter Contracting versteht man die gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Drittunternehmen (Contractor), das im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt. Der Contractor übernimmt die Verantwortung für den Betrieb der Heizungsanlage. Dabei wird zwischen zwei Modellen unterschieden:

- Beim Full-Contracting finanziert der Contractor den Austausch einer veralteten Heizungsanlage durch eine moderne, effizientere Anlage und übernimmt zudem die Brennstoffbeschaffung sowie die laufende Wartung.

- Beim Betriebsführungs- oder Teilcontracting verbleibt die bestehende Heizungsanlage im Objekt; der Contractor übernimmt deren technische Optimierung, insbesondere durch verbesserte Steuerung und Wartung, sowie ebenfalls die Brennstoffversorgung.

Die Wärmelieferung kann entweder über eine im Mietobjekt betriebene Anlage oder durch externe Versorgung erfolgen. Maßgeblich ist, dass der Dritte die Anlage eigenständig betreibt – also auf eigene Rechnung und in eigenem Namen. Das Entgelt für die Wärmelieferung umfasst nicht nur die reinen Verbrauchskosten, sondern auch alle weiteren dem Contractor entstehenden Kosten, einschließlich Investitions-, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten sowie eines kalkulatorischen Gewinnanteils.

§ 556c BGB stellt dabei klar, dass die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung mit einer effizienzsteigernden Maßnahme verbunden sein muss. Dies ist typischerweise bei einem Austausch der Heizungsanlage oder bei einer Versorgung über ein Wärmenetz der Fall. Allerdings kann in Ausnahmefällen auch der bloße Weiterbetrieb einer Bestandsanlage zulässig sein, wenn diese vor der Umstellung einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 % aufweist. In solchen Fällen genügt eine Verbesserung der Betriebsführung, sofern das Gebot der Kostenneutralität nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BGB eingehalten wird.

Der Weiterbetrieb ineffizienter Anlagen unterhalb dieser Grenze widerspricht den energie- und klimapolitischen Zielsetzungen und ist nur unter den strengerer Voraussetzungen des § 556c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 zulässig.

Verstößt die Umstellung gegen diese Vorgaben, darf der Vermieter lediglich die fiktiv zu berechnenden bisherigen Betriebskosten der Eigenversorgung auf den Mieter umlegen – insbesondere also Brennstoff- und Wartungskosten, nicht aber zusätzliche Entgelte des Energielieferanten.

Zu beachten ist auch, dass die im Gesetz verankerte Kostenneutralität nur auf den Zeitpunkt der erstmaligen Umstellung bezogen ist. Ein Anspruch des Mieters auf dauerhafte Kostenstabilität besteht nicht. Etwaige

Preissteigerungen in Folgeperioden, etwa im Rahmen von Anschlussverträgen oder innerhalb des laufenden Wärmelieferungsvertrags, sind vom Mieter grundsätzlich hinzunehmen.

Der Vermieter ist verpflichtet, eine geplante Umstellung der Wärmelieferung schriftlich anzukündigen. Dabei ist eine Frist von mindestens drei Monaten vor dem Umstellungstermin einzuhalten. In diesem Schreiben muss der Mieter über die Art der künftigen Wärmelieferung, die zu erwartenden Effizienzverbesserungen oder eine verbesserte Betriebsführung informiert werden. Zudem sind ein Kostenvergleich unter Angabe der zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen, der geplante Zeitpunkt der Umstellung sowie die vereinbarten Preise mitzuteilen. Soweit eine Preisänderungsklausel vereinbart wurde, ist auch diese offenzulegen. Diese Informationspflichten ergeben sich aus § 11 Absatz 2 der Wärmelieferverordnung (WärmeLV), die aufgrund der Ermächtigung in § 556c Absatz 3 BGB erlassen wurde und der Regelung technischer Einzelheiten dient.

Erfolgt keine Umstellungsankündigung, wird die Umstellung dadurch nicht unzulässig. Allerdings beginnt die Widerspruchsfrist des Mieters gegen eine Abrechnung in diesem Fall erst mit Zugang der entsprechenden Mitteilung, wie § 11 Absatz 3 WärmeLV regelt.

Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstellung fallen nicht unter die Ermächtigung des § 556c BGB. Sie müssen vielmehr nach den allgemeinen Vorschriften für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zulässig sein, wobei auch in diesem Zusammenhang die jeweils geltenden Form- und Fristvorgaben zu beachten sind.³⁶

Zusammenfassend bietet das Contracting den Vorteil, dass für den Vermieter keine anfänglichen Investitionskosten anfallen. Besonders im Rahmen des Full-Contractings entfällt ein erheblicher Teil dieser Kosten, da die Heizungs- oder Energieversorgungsanlage vollständig durch den

³⁶ Zehelein in MüKo BGB, Band 5, 9. Auflage, § 556c BGB Rn. 3-8; Schlosser in BeckOK BGB, 73. Edition, Stand: 01.02.2025, § 556 c BGB Rn. 1 ff.

Contractor gestellt und erneuert wird. Aber auch beim Betriebsführungs-Contracting kann durch die vom Contractor durchgeführte Optimierung der bestehenden Anlagen eine spürbare Kostenersparnis erzielt werden.

Demgegenüber steht jedoch der Nachteil, dass man sich durch den Abschluss eines Contracting-Vertrages langfristig an den jeweiligen Contractor bindet und von dessen wirtschaftlicher Stabilität sowie von den vertraglich vereinbarten Konditionen abhängig wird.

In der Praxis kann dies zu erheblichen Problemen führen, wie die zurückliegenden und teilweise fortbestehenden Ausnahmesituationen (Corona-Pandemie, Krieg in der Ukraine usw.) und ihre Auswirkung auf die Preisentwicklung auf dem Energiemarkt gezeigt haben.

Bestehende Wärmelieferverträge waren kaum in der Lage, diese Entwicklungen abzufangen.

Der Eigenbetrieb hingegen bietet den Vorteil einer größeren Flexibilität, eine unmittelbare Kontrolle über die anfallenden Kosten sowie eine langfristige Unabhängigkeit von externen Dienstleistern.

4. Rechtliche Grundlagen zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind in § 555 b BGB abschließend Legaldefiniert.

Nr. 1 beinhaltet die energetische Modernisierung. Dort heißt es konkret:

*„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird
(energetische Modernisierung), ...“*

Zunächst ist zu klären, was unter einer baulichen Veränderung zu verstehen ist. Darunter fallen Eingriffe in die bauliche Substanz sowie Veränderungen an der Anlagentechnik. Voraussetzung ist, dass hinsichtlich der Mietwohnung, des Gebäudes oder des gesamten

Grundstücks ein neuer Bauzustand geschaffen wird, der in einem sachlichen Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme steht.

Nicht erfasst werden hingegen bloße Änderungen der Nutzungspraktiken, eine veränderte Zweckbestimmung eines Raumes, die Verleihung eines neuen Charakters an die Wohnung oder das Entstehen von etwas gänzlich Neuem.

Von baulichen Veränderungen abzugrenzen sind Erhaltungsmaßnahmen, also Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die unter § 555a BGB fallen. Diese dienen der Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache. Die Maßnahme muss insoweit erforderlich sein, um diesen Zustand herzustellen oder aufrechtzuerhalten.

Ist eine Maßnahme sowohl als Erhaltungsmaßnahme als auch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, ist im Zweifel von einer Modernisierungsmaßnahme auszugehen. In diesem Fall sind zwingend die Vorschriften der §§ 555b ff. BGB zu beachten.

Als energetische Modernisierung gelten nur solche Maßnahmen, die in Bezug auf die Mietsache eine nachhaltige Einsparung von Endenergie bewirken.

Der Begriff der Endenergie stammt aus dem Energieeinsparrecht und findet sich insbesondere in der Energieeinsparverordnung (EnEV). Er bezeichnet die gesamte Energiemenge, die erforderlich ist, damit die gewünschte Heizleistung beim Nutzer ankommt. Dabei werden auch die Verluste innerhalb der Anlagentechnik berücksichtigt, die bei der Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe von Wärme im Gebäude entstehen. Gemessen wird die Endenergie an der „Schnittstelle“ der Gebäudeaußenwand.

Im Gegensatz dazu steht die Nutzenergie, also die Energie, die unmittelbar für die Erbringung einer bestimmten Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs erforderlich ist. Verluste der Anlagentechnik werden bei der Nutzenergie nicht mit einbezogen. Ein Beispiel hierfür ist die tatsächlich für das Erwärmen der Räume benötigte Energie.

Einsparungen von Endenergie lassen sich zum einen dadurch erreichen, dass am Verbrauchsort selbst weniger Energie benötigt wird, beispielsweise durch Maßnahmen wie eine bessere Wärmedämmung oder den Austausch von Fenstern. Zum anderen kann Endenergie auch dadurch eingespart werden, dass die erforderliche Nutzenergie effizienter bereitgestellt wird. Dies kann etwa durch den Austausch eines veralteten Heizkessels, einen hydraulischen Abgleich zur Reduzierung von Wärmeverlusten im Heizsystem oder andere Effizienzmaßnahmen erfolgen.

Entscheidend ist, dass die Einsparung nachhaltig, also von gewisser Dauer und Erheblichkeit ist. Vorübergehende oder kurzfristig absehbare Einsparungen fallen nicht unter den Begriff der energetischen Modernisierung. Ein konkreter Umfang der Einsparung wird gesetzlich nicht vorgeschrieben. Ebenso wenig ist erforderlich, dass die Maßnahme zu einer tatsächlichen Kostenersparnis für den Mieter führt; es ist sogar möglich, dass trotz energetischer Modernisierung die Betriebskosten steigen.

Als energetische Modernisierungsmaßnahme gilt auch der Einbau moderner Erfassungs- und Messgeräte.

Rechtlich hat die Feststellung einer energetischen Modernisierungsmaßnahme folgende Konsequenzen: Der Mieter ist gemäß § 555d BGB zur Duldung der Maßnahme verpflichtet. Eine Mietminderung nach § 536 Absatz 1 BGB ist während der Durchführung solcher Maßnahmen ausgeschlossen. Zudem besteht für den Vermieter die Möglichkeit, eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB geltend zu machen.³⁷

Letztlich ist entscheidend, ob das eingesetzte Monitoringsystem tatsächlich zu einer konkreten Einsparung von Endenergie führt. Grundsätzlich kann auch eine effizientere Energienutzung, die durch das

³⁷ Schlosser in BeckOK BGB, 73. Edition, Stand: 01.02.2025 § 555b Rn. 4 - 12; Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 555b BGB Rn. 15 ff; Weidenkaff in Grüneberg BGB § 555b Rn. 2 f.; BGH, Urteil vom 28.09.2011 -VIII ZR 326/10; Artz in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 555b Rn. 4-8.

Heizungsmonitoring angestrebt wird, zu einer solchen Einsparung beitragen. Ein typisches Beispiel hierfür ist der hydraulische Abgleich.³⁸

Maßgeblich ist also, ob durch die ergriffenen Maßnahmen tatsächlich eine Reduzierung des Endenergieverbrauchs erzielt wird. Eine bloße Installation der Geräte und das reine Erfassen von Verbrauchsdaten genügen hierfür nicht. Vielmehr ist erforderlich, dass das System bereits konkrete Optimierungsmaßnahmen umfasst oder initiiert, die eine spürbare Energieeinsparung bewirken. Nur dann kann von einer relevanten Einsparung von Endenergie im Sinne einer energetischen Modernisierung ausgegangen werden.

5. Verhältnis Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenumlage

Bei einer Modernisierungsmaßnahme ist es zulässig, die entstandenen Kosten anteilig auf die Miete umzulegen. Dabei können auch einmalige Investitionskosten berücksichtigt werden.

Im Gegensatz dazu können über die Betriebskostenabrechnung nur regelmäßig wiederkehrende Kosten erfasst und umgelegt werden. Die Umlage dieser laufenden Kosten erfolgt jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Dabei ist besondere Sorgfalt geboten, um eine Doppelbelastung des Mieters zu vermeiden. Es ist unzulässig, die gleichen Kosten sowohl über die Modernisierungsumlage als auch über die Betriebskosten abzurechnen. Allerdings ist es rechtlich zulässig, dass ein im Zuge der Modernisierung installiertes System anschließend laufende Betriebskosten verursacht, die dann ordnungsgemäß über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können.

6. Auswirkungen auf den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

³⁸ Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht, 12. Auflage, § 555b BGB Rn. 21-22.

a. Wirtschaftlichkeitsgebot

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein gesetzlich verankertes Prinzip, das im Mietrecht insbesondere in den Vorschriften der §§ 556 Absatz 3 Satz 2 und 569 Absatz 5 BGB zum Ausdruck kommt. Es verpflichtet den Vermieter, bei der Bewirtschaftung der Mietsache – insbesondere bei der Umlage von Betriebskosten – stets ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu wahren.

Nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot dürfen nur solche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, die bei ordnungsgemäßer Verwaltung und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls notwendig und angemessen sind. Der Vermieter muss dabei die Grundsätze einer sparsamen und effizienten Bewirtschaftung beachten.

Aufwendungen, die über das hinausgehen, was ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Vermieter unter vergleichbaren Bedingungen aufgewendet hätte, verstoßen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und ermöglichen einen Schadensersatzanspruch.

Zur Kontrolle bietet sich die Frage an, ob ein vernünftiger und wirtschaftlich denkender Vermieter die betreffenden Kosten auch dann ausgelöst hätte, wenn er sie selbst zu tragen hätte.

Im Bereich der Modernisierung, Betriebskostenoptimierung und Instandhaltung bedeutet dies konkret, dass der Vermieter verpflichtet ist, bei der Auswahl von Dienstleistungen und Versorgungsleistungen – etwa beim Abschluss von Wartungs-, Monitoring- oder Contractingverträgen – auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Preis und Leistung zu achten. Auch die Höhe der Betriebskosten selbst muss verhältnismäßig bleiben; unangemessen hohe Kosten können vom Mieter angegriffen werden.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot dient damit sowohl dem Schutz der Mieter vor unangemessener finanzieller Belastung als auch der Förderung eines effizienten und sparsamen Umgangs mit Ressourcen. Vor dem Hintergrund aktueller energie- und klimapolitischer Entwicklungen gewinnt das Wirtschaftlichkeitsgebot zusätzlich an Bedeutung: Vermieter sind zunehmend gehalten, Maßnahmen zur Verbesserung der

Energieeffizienz umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich vertretbar sind. Damit trägt das Gebot mittelbar auch zur Umsetzung nationaler und europäischer Klimaziele bei.³⁹

b. Auswirkungen einer Umlage

Die Möglichkeit, die Kosten eines Heizungsmonitorings auf die Mieter umzulegen, steht in einem engen Zusammenhang mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot, wie es in den §§ 556 Absatz 3 Satz 2 und 559 Absatz 1 BGB verankert ist. Dieses Gebot verpflichtet – wie eben beschrieben – den Vermieter, bei der Auswahl und Durchführung von Maßnahmen stets ein angemessenes Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen zu wahren und nur solche Kosten auf die Mieter zu übertragen, die bei einer ordnungsgemäßen und sparsamen Verwaltung erforderlich und angemessen sind.

Im Hinblick auf das Heizungsmonitoring bedeutet dies, dass die damit verbundenen Investitions- und Betriebskosten nur dann auf die Mieter umgelegt werden dürfen, wenn das Monitoring-System nachweislich zu einer nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Eine bloße Installation des Systems ohne nachfolgende Optimierungsmaßnahmen oder ohne konkrete Einsparungen bei der Endenergie reicht zur Rechtfertigung der Umlage nicht aus.

Vielmehr muss der Vermieter im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots prüfen, ob der mit dem Heizungsmonitoring angestrebte Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zu den entstehenden Kosten steht. Auch ist zu berücksichtigen, ob vergleichbare und kostengünstigere technische Lösungen zur Verfügung stehen, die den gleichen Zweck erfüllen.

Darüber hinaus dürfen die Investitionskosten für das Monitoring-System nicht gleichzeitig im Wege der Modernisierungsumlage und über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Eine solche doppelte Belastung der Mieter würde – wie eben oben beschrieben – gegen das

³⁹ Zehelein in NZM 2014, 649; Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9.Auflage, § 556 Rn. 114; Langenberg in Schmidt/Futterer Mietrecht, 12.Auflage, § 556 Rn. 278.

Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Zulässig ist jedoch, dass nach einer wirtschaftlich vertretbaren Installation des Systems die laufenden, regelmäßig anfallenden Betriebskosten für dessen Betrieb und Wartung auf die Mieter umgelegt werden, sofern diese im Mietvertrag entsprechend vereinbart wurden.

Insgesamt verlangt das Wirtschaftlichkeitsgebot vom Vermieter eine sorgfältige Abwägung, ob der Einsatz eines Heizungsmonitorings tatsächlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz der Heizungsanlage führt. Andernfalls sind die damit verbundenen Kosten von einer Umlage ausgeschlossen oder können von den Mietern beanstandet werden.

7. Anteilige Umlage

Liegt keine vertragliche Regelung zum Umlageschlüssel von Betriebskosten vor, bestimmt § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB, dass die Kosten nach dem Anteil der Wohnfläche zu verteilen sind (Flächenmaßstab). Bei Betriebskosten, die vom tatsächlichen Verbrauch abhängen, ist jedoch nach Satz 2 ein Verteilungsmaßstab zu wählen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt.

Mit anderen Worten: In diesen Fällen muss der Verteilerschlüssel den tatsächlichen Verbrauch der Mieter widerspiegeln. Voraussetzung dafür ist, dass eine tatsächliche Verbrauchserfassung vorhanden ist. Ein Anspruch der Mieter auf den Einbau entsprechender Erfassungsgeräte besteht jedoch nicht.

Diese verbrauchsbezogene Umlage hat grundsätzlich Vorrang vor dem Flächenmaßstab. Der Gesetzgeber verfolgt – wie oben bereits genauer erklärt – damit das Ziel, den Energie- und Ressourcenverbrauch möglichst verursachungsgerecht abzurechnen und so einen Anreiz zu einem sparsamen Verbrauch zu schaffen.

Eine vertragliche Vereinbarung, die von diesem Grundsatz der Verbrauchsabrechnung abweicht, ist unzulässig. Dies ergibt sich einerseits aus dem gesetzgeberischen Ziel, eine verbrauchsabhängige

Umlage zu fördern, und andererseits aus der Systematik des Gesetzes. Der Gesetzgeber erlaubt ausdrücklich nur eine vertragliche Abweichung von Satz 1 (dem Flächenmaßstab). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine vertragliche Abweichung von Satz 2 und damit von der verbrauchsabhängigen Umlage nicht zulässig ist.⁴⁰

8. Datenschutzrecht

Weiterhin sind datenschutzrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dem Einsatz von Monitoringsystemen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hierbei die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) als rechtlicher Prüfungsrahmen heranzuziehen.

Es ist zu beachten, dass hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Bewertung von Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Heizungsüberwachung bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Die nachfolgende Einschätzung beruht daher auf einer einordnenden Auslegung unter Heranziehung der geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften und einschlägiger Leitlinien, insbesondere der Leitlinien des Europäischen Datenschutzausschusses.

Die DSGVO dient dem Schutz der Grundrechte und Grundfreiheiten – insbesondere dem Schutz der Privatsphäre natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten. Dabei regelt die DSGVO ein Grundrecht und dessen Durchsetzung.⁴¹

Der Zweck der Datenschutz-Grundverordnung besteht in der Harmonisierung der Regelungen zum Schutz der Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass der Schutz personenbezogener Daten nicht als uneingeschränktes Recht, sondern im Kontext seiner gesellschaftlichen Funktion verstanden und im

⁴⁰ Wiederhold in BeckOK BGB, 73. Edition, Stand: 01.02.2025, § 556a BGB Rn. 4; Weidenkaff in Grüneberg BGB § 556 a Rn. 4; Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 a BGB Rn. 34,35.

⁴¹ Pötters in Gola/Heckmann DSGVO, 3. Auflage, Art. 1 Rn. 1.

Spannungsfeld mit anderen Grundrechten abgewogen wird. Die Datenverarbeitung soll stets in den Diensten des Menschen stehen.

Die Einführung der Verordnung war erforderlich, da die zunehmende wirtschaftliche Integration innerhalb der Europäischen Union zu einem deutlichen Anstieg des grenzüberschreitenden Datenverkehrs geführt hat. Gleichzeitig haben technologische Fortschritte und die Globalisierung den Datenschutz vor völlig neue Herausforderungen gestellt. Die Erhebung, Verarbeitung und Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt heute in einem bislang ungekannten Ausmaß.

Moderne Technologien ermöglichen es privaten Unternehmen, Behörden und auch Einzelpersonen, personenbezogene Informationen in erheblichem Umfang zu erfassen, auszuwerten und global zugänglich zu machen.

Diese Entwicklungen haben das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben grundlegend verändert und werden den Datenfluss innerhalb der Union sowie die Übermittlung an Drittstaaten und internationale Organisationen künftig weiter intensivieren. Dabei ist ein hohes, unionsweit einheitliches Datenschutzniveau sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund bedarf es eines klaren, kohärenten und effektiv durchsetzbaren Rechtsrahmens, der das Vertrauen in den digitalen Raum stärkt – ein Vertrauen, das für das weitere Wachstum der digitalen Wirtschaft im Binnenmarkt von zentraler Bedeutung ist. Die DSGVO verfolgt daher das Ziel, natürlichen Personen eine wirksame Kontrolle über ihre personenbezogenen Daten zu ermöglichen und gleichzeitig Rechts- und Handlungssicherheit für Bürger, Unternehmen und staatliche Stellen zu schaffen.⁴²

a. Anwendbarkeit der DSGVO

Bezogen auf das Heizungsmonitorings ist festzuhalten, dass der Vermieter zur Betriebskostenabrechnung grundsätzlich auf Daten des

⁴² vgl. Erwägungsgründe zur DSGVO.

Mieters angewiesen ist, die insbesondere Rückschlüsse auf dessen Heizverhalten zulassen.

Es ist die Frage, ob diese Daten grundsätzlich der DSGVO unterfallen. Die Anwendbarkeit der DSGVO richtet sich nach Artikel 2.

Konkret heißt es in Artikel 2 Absatz 1 DSGVO:

„(1) Diese Verordnung gilt für die ganz oder teilweise automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten sowie für die nichtautomatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten, die in einem Dateisystem gespeichert sind oder gespeichert werden sollen. ...“

Um den sachlichen Anwendungsbereich der DSGVO zu eröffnen, muss es sich also um personenbezogene Daten handeln. Der Schutz der personenbezogenen Daten ist primärrechtlich durch Artikel 8 Absatz 1 der Grundrechte Charta (GRCh) vorgegeben.

Primärrechtlich bedeutet, dass etwas seinen Ursprung im Primärrecht hat – also in den grundlegenden, verfassungsähnlichen Rechtsquellen eines Rechtsgebiets. Es handelt sich um Recht mit höchstem Rang, an dem sich alle nachrangigen Normen orientieren müssen.

Der Begriff der personenbezogenen Daten wird in Artikel 4 Nr. 1 DSGVO genauer erläutert. Dort heißt es:

„1. „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, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind, identifiziert werden kann;...“

Personenbezogene Daten sind daher alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Dabei besteht keinerlei Beschränkung auf sensible oder private Angaben – vielmehr umfasst der Begriff sämtliche Arten von Informationen,

unabhängig davon, ob sie objektiver oder subjektiver Natur sind. Entscheidend ist allein der Personenbezug.

Die DSGVO unterscheidet grundsätzlich nicht nach der Art der Information. Es gibt keine „freien“ oder „nicht schützenswerten“ personenbezogenen Daten. Jede Information, die sich auf eine betroffene Person bezieht oder diese identifizierbar macht, unterliegt dem Schutzbereich der Verordnung.⁴³

Bei den personenbezogenen Daten muss die Person identifizierbar sein. Dies ist nicht nur dann der Fall, wenn sich Daten auf eine konkret benannte Person beziehen, sondern bereits dann, wenn die betroffene Person bestimmbar ist. Dabei sind alle Mittel zu berücksichtigen, die nach allgemeinem Ermessen wahrscheinlich zur Identifizierung verwendet werden können. Der Wissensstand Dritter wird dem Verantwortlichen zugerechnet, sofern eine rechtmäßige Zusammenführung der Informationen möglich und auch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Dies setzt voraus, dass der Verantwortliche vom Dritten Kenntnis hat und ein beiderseitiger Wille zur Zusammenführung der Daten angenommen werden kann. Eine rein theoretische Möglichkeit der Identifikation genügt hingegen nicht.⁴⁴

Die DS-GVO ist ausschließlich auf natürliche Personen anwendbar. Juristische Personen unterfallen nicht dem Schutzbereich. Weder deren Name noch deren Rechtsform oder Kontaktdaten gelten als personenbezogene Daten im Sinne der Verordnung. Allerdings ist unklar, ob diese Ausnahme auch dann gilt, wenn der Name einer juristischen Person auf eine natürliche Person schließen lässt.⁴⁵

Grundsätzlich gelten Sachdaten – also Informationen, die sich auf Dinge oder Gegenstände beziehen und deren Eigenschaften beschreiben –

⁴³ Gola in Gola/Heckmann DSGVO, 3.Auflage, Art. 4 Rn. 5 ff.

⁴⁴ Erwägungsgründe zur DS-GVO Nr. 26; Gola in Gola/Heckmann DS-GVO, 3.Auflage, Art. 4 Rn. 19 ff.; Schild in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand: 01.02.2025 Art. 4 DS-GVO Rn.14.

⁴⁵ Erwägungsgründe zur DS-GVO Nr. 14; Gola in Gola/Heckmann DS-GVO, 3.Auflage, Art. 4 DS-GVO Rn.26.

nicht als personenbezogene Daten. Sie betreffen zunächst rein objektbezogene Merkmale ohne unmittelbaren Personenbezug.

Allerdings kann sich je nach Kontext und Detailtiefe der Angaben ein Personenbezug ergeben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die betreffenden Sachdaten Einfluss auf die rechtliche, wirtschaftliche oder soziale Stellung einer Person nehmen oder Rückschlüsse auf deren individuelle Lebensumstände zulassen. In solchen Fällen sind die Sachdaten als personenbezogene Daten im Sinne der DS-GVO zu qualifizieren.⁴⁶

Bei Sammelangaben über Personengruppen fehlt es regelmäßig an einem hinreichenden Personenbezug. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die Information dazu dient, ein bestimmtes Gruppenmitglied individuell zu kennzeichnen. In solchen Fällen kommt es auf den Zweck der Information an.

Zudem gibt es Fälle eines doppelten Personenbezugs, etwa wenn ein Sachverhalt, der sich auf eine identifizierbare Person bezieht, zugleich auch Angaben über weitere natürliche Personen enthält oder Rückschlüsse auf diese zulässt. Auch hier ist die Zweckbestimmung der Information entscheidend.

Schließlich können auch Werturteile, insbesondere subjektive Meinungsäußerungen, personenbezogene Daten darstellen, sofern sie Informationen über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer identifizierbaren Person enthalten.⁴⁷

Die für das Heizungsmonitoring erforderliche Hardware umfasst in der Grundausstattung mehrere Sensoren, die außerhalb des Wohnraums zentral im Heizkeller installiert werden. Zu den wesentlichen Komponenten zählen Sensoren zur Messung der Vorlauf-, Rücklauftemperatur sowie der Außentemperatur. Ergänzt werden diese durch Sensoren zur Erfassung der Leistung der Umwälzpumpen, einen Wärmemengenzähler sowie ein Gerät zur Speicherung der erfassten Daten.

⁴⁶ Schild in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand: 01.02.2025 Art. 4 DS-GVO Rn.22-24.

⁴⁷ Gola in Gola/Heckmann DSGVO, 3.Auflage, Art. 4 Rn.12 ff., 14 ff.

Darüber hinaus existieren umfangreichere Systeme, insbesondere im Zusammenhang mit Gasthermen. Diese beinhalten zusätzliche Sensoren, etwa zur Messung der Abgastemperatur und der Kondensatmenge, eine Wetterprognosesteuerung sowie einen Gaszähler. Diese Komponenten ermöglichen eine detaillierte Erfassung aggregierter Daten auf Gebäudeebene und dienen dazu, Ineffizienzen im Betrieb der Heizungsanlage zu identifizieren.

In jüngerer Zeit bieten jedoch immer mehr Unternehmen zusätzlich Sensoren an, die innerhalb des Wohnraums installiert werden. Diese messen unter anderem die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit. Durch die wohnungsbezogene Erfassung lassen sich weitere Optimierungsmaßnahmen realisieren.

Die datenschutzrechtliche Relevanz der im Rahmen des Heizungsmonitorings erhobenen Daten hängt maßgeblich vom Ort der Datenerfassung und dem möglichen Personenbezug ab. Daten, die durch zentral im Heizraum installierte Sensoren erfasst werden, gelten in der Regel nicht als personenbezogen, da sie ausschließlich auf Gebäudeebene erhoben werden und keinen Rückschluss auf einzelne Personen zulassen.

Anders stellt sich die Situation bei Sensoren im Wohnraum dar. Diese erfassen wohnungs- und raumbezogene Informationen, wie etwa Temperatur oder Luftfeuchtigkeit, die indirekte Rückschlüsse auf das Verhalten, die Lebensgewohnheiten oder die Lebensumstände der Bewohner ermöglichen. In diesen Fällen ist zumindest ein mittelbarer Personenbezug gegeben, sodass die erhobenen Daten als personenbezogen im Sinne der DSGVO zu bewerten sind.

Zudem gilt: Zählerdaten sind dann personenbezogen, wenn sie einer bestimmten Person oder Wohnungseinheit eindeutig zugeordnet werden können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Geräteidentifikationsnummer – etwa im Rahmen eines Mietvertrags – einer konkreten Wohneinheit und damit einer bestimmten Vertragspartei zugeordnet werden kann. Kein Personenbezug liegt hingegen regelmäßig vor, wenn ein Anschluss von mehreren Wohneinheiten gemeinsam

genutzt wird und die Daten nicht mehr einer bestimmten Person oder Wohneinheit zugeordnet werden können. Auch bei Mehrpersonenhaushalten ist von einem Personenbezug auszugehen, wenn sich die Daten auf eine spezifische Wohnungseinheit beziehen und damit die Identifizierbarkeit einer oder mehrerer Personen möglich wird.⁴⁸

Damit die DSGVO anwendbar ist, reicht es nicht aus, dass personenbezogene Daten vorliegen – diese müssen auch tatsächlich verarbeitet worden sein. Was unter einer „Verarbeitung“ zu verstehen ist, wird in Artikel 4 Nr. 2 DS-GVO näher definiert.

In Artikel 4 Nr. 2 DSGVO heißt es:

„Verarbeitung“ jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang oder jede solche Vorgangsreihe im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung; ...“

Das bedeutet, dass für sämtliche Verarbeitungsschritte – wie etwa das Erheben, Erfassen, Organisieren, Ordnen, Speichern, Anpassen oder Verändern personenbezogener Daten – eine rechtliche Grundlage erforderlich ist.⁴⁹

Im Rahmen des Heizungsmonitorings werden die Daten sowohl erfasst als auch gespeichert. Dabei handelt es sich um zwei konkrete Verarbeitungsvorgänge, die ausdrücklich in Artikel 4 Nr. 2 DSGVO genannt werden und somit unter den Anwendungsbereich der Verordnung fallen.

⁴⁸ vgl. Orientierungshilfe der Konferenz der unabhängigen

Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder vom 16. August 2024 zum Thema Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern, S.7.

⁴⁹ Orientierungshilfe der Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder vom 16. August 2024 zum Thema Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern, S.9.

b. Rechtfertigungstatbestände

Die DSGVO folgt dem Prinzip des Verbots mit Erlaubnisvorbehalt. Das heißt, die Verarbeitung personenbezogener Daten ist grundsätzlich verboten, sofern sie nicht ausdrücklich gestattet ist. Die zentralen gesetzlichen Erlaubnistatbestände sind in Artikel 6 Absatz 1 DSGVO geregelt. Sie stellen die notwendige Rechtsgrundlage dar, auf deren Basis eine Datenverarbeitung ausnahmsweise zulässig ist.

In Artikel 6 DSGVO heißt es konkret:

„Artikel 6 Rechtmäßigkeit der Verarbeitung

[1] Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

- a) Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;*
- b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;*
- c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;*
- d) die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen;*
- e) die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;*
- f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt. ...“*

Artikel 6 der DSGVO benennt neben der Einwilligung fünf weitere gesetzliche Erlaubnistatbestände, auf die sich die Verarbeitung personenbezogener Daten stützen kann. Diese Rechtmäßigkeitsgründe stehen gleichrangig nebeneinander und können – soweit die jeweiligen

Voraussetzungen erfüllt sind – auch kumulativ – das heißt gleichzeitig – herangezogen werden.

In der Praxis bietet dies einen erheblichen Vorteil: Ist unklar, ob ein bestimmter gesetzlicher Erlaubnistatbestand eingreift, kann vorsorglich zusätzlich eine Einwilligung eingeholt werden. Es ist kein Datenschutzverstoß, wenn der Verantwortliche nach verweigerter Einwilligung die Datenverarbeitung dennoch auf einen anderen zulässigen Rechtfertigungsgrund stützt.

Dieses Zusammenspiel wird auch durch die Regelungen der DSGVO gestützt:

- Artikel 12 DSGVO verpflichtet den Verantwortlichen zur Information der betroffenen Person, sodass diese nachvollziehen kann, auf welcher Grundlage ihre Daten verarbeitet werden.
- Artikel 17 Absatz 1 lit. b DSGVO macht zudem deutlich, dass ein Widerruf der Einwilligung allein nicht automatisch zur Löschung der Daten führt – sofern ein anderer legitimer Verarbeitungsgrund weiterhin besteht.

Daraus ergibt sich klar: Die Einwilligung entfaltet keine Sperrwirkung, die andere Rechtmäßigkeitsgründe ausschließen würde.

Allerdings ist Sorgfalt geboten, wenn sich die Datenverarbeitung auf mehrere Rechtmäßigkeitsgründe gleichzeitig stützt. Dabei ist sicherzustellen, dass keine der unterschiedlichen materiellen Voraussetzungen unterlaufen werden – insbesondere im Hinblick auf Informationspflichten, Zweckbindung und Betroffenenrechte.⁵⁰

⁵⁰ Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DSGVO Rn. 24-28.

aa. Artikel 6 Absatz 1 Variante a DSGVO – die Einwilligung

Die Einwilligung ist eine privatautonome – das heißt selbstbestimmte – Entscheidung der betroffenen Person dar.

Artikel 4 Nr. 11 DSGVO definiert die Einwilligung wie folgt:

„11. „Einwilligung“ der betroffenen Person jede freiwillig für den bestimmten Fall, in informierter Weise und unmissverständlich abgegebene Willensbekundung in Form einer Erklärung oder einer sonstigen eindeutigen bestätigenden Handlung, mit der die betroffene Person zu verstehen gibt, dass sie mit der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist; ...“

Um die Rechte und Freiheiten der betroffenen Person zu schützen, sind hohe Anforderungen an eine Einwilligung gestellt:

- **Freiwilligkeit:** Die betroffene Person muss tatsächlich frei entscheiden können, ob sie ihre Einwilligung erteilt. Das bedeutet insbesondere, dass sie sie ohne Zwang und ohne negative Konsequenzen die Einwilligung verweigern oder widerrufen kann. Problematisch wird dies bei einem Machtungleichgewicht, etwa wenn eine Behörde als Verantwortlicher auftritt. In solchen Fällen kann nicht ohne Weiteres von einer freiwilligen Entscheidung ausgegangen werden. Auch bei Einwilligungen, die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) versteckt sind und nicht verhandelt werden können, fehlt es oft an der nötigen Freiwilligkeit.
- **Zweckbindung:** Die Einwilligung muss sich auf einen oder mehrere klar benannte Zwecke beziehen. Dies verhindert, dass Einwilligungen für vage oder später ausgeweitete Verarbeitungszwecke eingeholt werden. Dies stellt somit eine Konkretisierung des Grundsatzes der Zweckbindung dar. Der Grundsatz ergibt sich aus Artikel 5 Absatz 1 Variante b DS-GVO.
- **Bestimmtheit:** Es muss eindeutig erkennbar sein, welche konkrete Datenverarbeitung umfasst ist. Eine pauschale Einwilligung oder eine solche, die aus einem anderen Kontext abgeleitet wird, reicht nicht aus.

- Information und Transparenz: Die betroffene Person muss vor Abgabe der Einwilligung umfassend informiert werden. Zu den Mindestangaben zählen: die Identität des Verantwortlichen; die konkreten Zwecke der Datenverarbeitung; welche Daten verarbeitet werden sollen; das Bestehen eines Widerrufsrechts; gegebenenfalls Hinweise zur Datenweitergabe oder -übermittlung sowie potenzielle Risiken.

Darüber hinaus muss die Einwilligungserklärung verständlich formuliert und leicht zugänglich sein. Sie darf nicht in anderen Texten – etwa in AGB – versteckt werden und sollte sprachlich klar und einfach gehalten sein.

Eine wirksame Einwilligung muss aktiv erfolgen. Stillschweigen, vorausgewählte Kästchen oder fehlende Reaktion gelten nicht als Zustimmung. In der Regel ist eine ausdrückliche Erklärung erforderlich. In bestimmten Einzelfällen kann jedoch auch eine sogenannte „konkludente Einwilligung“ (also eine durch schlüssiges Verhalten erkennbare Zustimmung) ausreichen – sofern sie ebenso eindeutig ist.⁵¹

bb. Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO – die Vertragserfüllung

Die DSGVO kennt neben der Einwilligung den Rechtfertigungsgrund der Vertragserfüllung und vorvertraglichen Maßnahmen.

In Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO heißt es konkret:

„b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen; ...“

Ohne den genannten Rechtfertigungsgrund würde der Rechtsverkehr in erheblichem Maße beeinträchtigt – bis hin zur faktischen Dysfunktionalität. Denn die Verarbeitung personenbezogener Daten ist oftmals unerlässlich, um vorvertragliche Maßnahmen durchzuführen

⁵¹ Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DSGVO Rn. 29-39; Erwägungsgründe Nr. 43,32.

oder bestehende Verträge ordnungsgemäß zu erfüllen. Eine solche Datenverarbeitung ist daher funktional notwendig für das Zustandekommen und die Durchführung schuldrechtlicher Verpflichtungen.

Da Vertragsverhältnisse auf privatautonomen Entscheidungen beruhen und die Parteien die Reichweite ihrer vertraglichen Beziehungen grundsätzlich selbst bestimmen können, bestehen grundsätzlich keine datenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit einer Verarbeitung, die auf den Zweck der Vertragserfüllung gerichtet ist.

Allerdings ist bei Konstellationen mit einem strukturellen Machtungleichgewicht – etwa im Arbeitsverhältnis oder gegenüber Verbrauchern – besondere Sorgfalt geboten. Hier kann die Freiwilligkeit der datenschutzrechtlichen Zustimmung bzw. die Reichweite des Rechtfertigungsgrundes kritisch zu hinterfragen sein.

Der Begriff der „Erfüllung eines Vertrages“ ist im Kontext der Datenschutz-Grundverordnung autonom unionsrechtlich auszulegen.⁵²

Im Rahmen der Auslegung unionsrechtlicher Vorschriften ist der Grundsatz der autonom unionsrechtlichen Auslegung zu beachten. Dieser besagt, dass Begriffe und Rechtsinstitute des Unionsrechts eigenständig und unabhängig von nationalen Rechtsordnungen ausgelegt werden müssen. Maßgeblich ist dabei allein der Sinn und Zweck der betreffenden unionsrechtlichen Norm unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs sowie der Ziele des Unionsrechts.

Ziel dieses Auslegungsgrundsatzes ist es, die einheitliche Anwendung und Wirksamkeit des Unionsrechts in allen Mitgliedstaaten sicherzustellen. Wären die Mitgliedstaaten befugt, unionsrechtliche Begriffe nach Maßgabe ihres jeweiligen nationalen Rechts auszulegen, würde dies zu einer Fragmentierung der Rechtsanwendung führen, was der unionsrechtlich gebotenen Effektivität (effet utile) widerspräche.

⁵² Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DS-GVO Rn. 40-42; Leitlinie 2/2019 für die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DSGVO im Zusammenhang mit der Erbringung von Online-Diensten für betroffene Personen, S. 4.

Die unionsrechtliche Auslegung erfolgt primär durch den Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH). Dieser bestimmt insbesondere im Rahmen von Vorabentscheidungsverfahren nach Artikel 267 AEUV die Bedeutung und Tragweite unionsrechtlicher Bestimmungen und Begrifflichkeiten. Nationale Gerichte sind im Rahmen der Auslegung und Anwendung unionsrechtlicher Vorschriften an diese autonome Begriffsbestimmung gebunden.

Der Begriff des „Vertrags“ im Sinne der DS-GVO umfasst jedenfalls rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse. Geht man vom Grundgedanken aus, dass die Regelung auf die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des privatautonomen Rechtsverkehrs zielt, sind auch vertragsähnliche Konstellationen erfasst, die auf einer willentlichen Entscheidung der betroffenen Person beruhen. Dazu zählen unter anderem Gefälligkeitsverhältnisse mit rechtsgeschäftlichem Charakter.

Bei einseitigen Rechtsgeschäften ist im Einzelfall zu prüfen, ob die betroffene Person Einfluss auf die Datenverarbeitung nehmen kann oder ob diese ausschließlich vom Datenverarbeiter initiiert wurde. Ist Letzteres der Fall, kann ein einseitiges Rechtsgeschäft nicht ohne Weiteres unter den Rechtfertigungstatbestand der Vertragserfüllung subsumiert werden.

Von besonderer Bedeutung ist, dass es nicht erforderlich ist, dass der Verantwortliche selbst Vertragspartner des Betroffenen ist. Es genügt, wenn die betroffene Person Teil eines Schuldverhältnisses ist. Demnach kann auch die Verarbeitung durch einen Dritten, der nicht unmittelbar am Vertrag beteiligt ist, datenschutzrechtlich gerechtfertigt sein – sofern diese Verarbeitung für die Durchführung des Vertrages erforderlich ist.

Der Begriff der „Vertragserfüllung“ erfasst nicht nur die unmittelbaren Leistungspflichten, sondern auch sämtliche Nebenleistungs- und Rücksichtnahmepflichten, die mit dem Schuldverhältnis in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Aufgrund der autonom unionsrechtlichen Auslegung des Begriffs ist zudem davon auszugehen,

dass auch die Abwicklung und Beendigung eines Vertragsverhältnisses unter diesen Rechtfertigungsgrund fallen.

Diese weite Auslegung lässt sich mit dem Schutzzweck der Norm begründen. Ziel ist es, das ordnungsgemäße Funktionieren des privaten Rechtsverkehrs sicherzustellen. Entsprechend muss jede Datenverarbeitung, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem bestehenden oder sich anbahnenden Schuldverhältnis steht, unter den Rechtfertigungstatbestand der Vertragserfüllung gefasst werden.

Ein zentraler Aspekt des Rechtfertigungstatbestandes gemäß Artikel 6 Absatz 1 Variante b DS-GVO ist, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung eines Vertrags erforderlich sein muss. Dies setzt einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zwischen der konkreten Datenverarbeitung und dem verfolgten Vertragszweck voraus.

Bei der Prüfung der Erforderlichkeit ist ein ausgewogenes Maß zu wahren: Die Anforderungen dürfen weder überspannt noch zu lax angesetzt werden. Maßgeblich ist, ob der vertraglich vereinbarte Zweck ohne die konkrete Datenverarbeitung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann. Besteht die Möglichkeit, den Vertragszweck in zumutbarer Weise durch andere – datenschutzfreundlichere – Mittel zu erreichen, ist die Erforderlichkeit zu verneinen.

Die Verarbeitung muss sich zudem objektiv als sinnvoll und angemessen im Hinblick auf die Vertragsdurchführung darstellen. Es genügt nicht, dass die Verarbeitung lediglich nützlich oder bequem ist; sie muss vielmehr funktional notwendig sein.

Der Umfang der zulässigen Datenverarbeitung hängt dabei stets vom konkreten Inhalt des jeweiligen Vertragsverhältnisses ab. Er ist im Einzelfall im Wege der vertraglichen Auslegung zu bestimmen.

Entscheidend ist, welche Leistungen geschuldet sind und welche personenbezogenen Daten hierfür tatsächlich benötigt werden.⁵³

Im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 Absatz 3 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Abrechnung über die umlagefähigen Betriebskosten zu erstellen. Zur Erfüllung dieser mietvertraglichen Nebenpflicht benötigt der Vermieter bestimmte Daten, die Rückschlüsse auf das individuelle Nutzungsverhalten des Mieters innerhalb der Mietsache zulassen. Wie bereits festgestellt, handelt es sich hierbei um personenbezogene Daten im Sinne des Artikel 4 Nr. 1 DS-GVO, deren Verarbeitung den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung unterliegt.

Im nächsten Schritt ist daher die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung zu prüfen, insbesondere ob ein einschlägiger Rechtfertigungsgrund nach Artikel 6 Absatz 1 DS-GVO vorliegt.

In Betracht kommt zunächst Artikel 6 Abs. 1 Variante b DS-GVO, der die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung eines Vertrags rechtfertigt, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist. Dieser Rechtfertigungstatbestand erfasst alle Daten, die für die Durchführung des Vertragsverhältnisses objektiv erforderlich sind. Dazu zählt auch die Verarbeitung von Verbrauchs- und Nutzungsdaten, die für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung notwendig sind, denn dies stellt eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters im Rahmen des Mietverhältnisses dar.

Grundsätzlich erfasst sind damit auch solche Verarbeitungen, die dem Zweck der korrekten Entgeltabrechnung dienen – insbesondere die Erhebung und Auswertung von Abrechnungsdaten während des laufenden Vertragsverhältnisses.

Im Rahmen des Heizungsmonitorings mittels Sensorik ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Soweit die Datenverarbeitung nicht primär der Vertragserfüllung, sondern vorrangig der technischen

⁵³ Schulz in Gola/Heckmann DS-GVO, 3.Auflage, Art. 6 DS-GVO Rn.38 ff.; Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DS-GVO Rn. 43 ff.

Optimierung oder Effizienzsteigerung dient, greift Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO nicht.

Der Begriff der Erforderlichkeit im Sinne des Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO ist eng auszulegen. Erforderlich ist eine Verarbeitung nur dann, wenn sie objektiv notwendig ist, um den Vertragszweck zu erfüllen. Dient die Datenverarbeitung – wie im Fall des reinen Heizungsmonitorings – lediglich der Verbesserung des Energieverbrauchs oder der technischen Steuerung, ohne dass dies Bestandteil des vertraglich geschuldeten Leistungsumfangs ist, fehlt es an der notwendigen Verknüpfung zum Vertrag.

Die bloße Effizienzsteigerung begründet keine ausreichende Rechtfertigung nach Artikel 6 Absatz 1 Variante b DSGVO.⁵⁴

cc. Artikel 6 Absatz 1 Variante f DSGVO – berechtigtes Interesse

In solchen Fällen muss geprüft werden, ob alternativ ein anderer Erlaubnistatbestand – etwa Artikel 6 Abs. 1 Variante f DSGVO (berechtigtes Interesse) – einschlägig ist.

Hier ist die Verarbeitung personenbezogener Daten rechtmäßig, wenn sie zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich sind und die datenschutzbezogenen Interessen, Grundrechte und Grundfreiheiten des Betroffenen nicht überwiegen.

Es handelt sich also um eine Abwägungsklausel zwischen den Interessen. Die erheblichste Änderung zur Vorgängernorm ist, dass nunmehr auch berechnigte Drittinteressen eine Verarbeitung rechtfertigen können.

⁵⁴ Zehelein in MüKoBGB, Band 5, 9. Auflage, § 556 Rn.129; vgl. Leitlinie 2/2019 für die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DS-GVO im Zusammenhang mit der Erbringung von Online-Diensten für betroffene Personen vom 08.10.2019, Rn.50; Zehelein in BeckOKBGB, 73.Edition, Stand 01.02.2025, § 535 Rn.188.

Gerade im Rahmen dieses Rechtfertigungsgrundes kann die Bestimmung des Verantwortlichen ein Problem darstellen.

Artikel 4 Nr. 7 DS-GVO definiert den Verantwortlich wie folgt:

„Verantwortlicher“ die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet; sind die Zwecke und Mittel dieser Verarbeitung durch das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten vorgegeben, so kann der Verantwortliche beziehungsweise können die bestimmten Kriterien seiner Benennung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten vorgesehen werden;...“

Der Begriff des Verantwortlichen ist weit auszulegen. Wesensmerkmal ist insbesondere die inhaltliche Entscheidungshoheit darüber, zu welchem Zweck und auf welche Weise personenbezogene Daten verarbeitet werden. Nicht maßgeblich ist, ob die Datenverarbeitung technisch selbst durchgeführt wird. Auch bei der Einschaltung eines Auftragsverarbeiters verbleibt die rechtliche Verantwortung beim Verantwortlichen.

Beispiele für Verantwortliche im datenschutzrechtlichen Sinne sind etwa Arbeitgeber, die Beschäftigtendaten verarbeiten, Onlinehändler, die Kundendaten zur Bestellabwicklung konform nutzen, oder Vermieter, die Heizkostenabrechnungen erstellen oder erstellen lassen.⁵⁵

Bei öffentlichen Stellen ist die Berufung auf das berechtigte Interesse als Rechtsgrundlage nur in Ausnahmefällen zulässig. Eine solche Konstellation liegt ausschließlich dann vor, wenn kein spezifisches hoheitliches Verhältnis zur betroffenen Person besteht. Erfolgt die Datenverarbeitung hingegen im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, scheidet Artikel 6 Absatz. 1 Variante f DSGVO als Grundlage aus.

Dies wird damit begründet, dass es dem Gesetzgeber obliegt, für solche Verarbeitungsvorgänge ausdrücklich gesetzliche Regelungen zu schaffen. Eine Rechtfertigung über das berechtigte Interesse würde diese

⁵⁵ Schild in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 4 DS-GVO Rn. 87 ff.

gesetzgeberische Verantwortung unterlaufen und den Grundsatz der Normenklarheit gefährden.⁵⁶

Das berechnigte Interesse im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Variante f DSGVO ist ein eigenständiger unbestimmter Rechtsbegriff, der durch Auslegung zu konkretisieren ist.

Die DSGVO liefert hierfür keine abschließende Definition. Maßgeblich sind insbesondere die vernünftigen Erwartungen der betroffenen Person, die sich aus der Art der Beziehung zum Verantwortlichen ergeben. Auch diese Erwartungen sind nicht näher normiert und müssen im Einzelfall unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs interpretiert werden.

Die Auslegung des berechtigten Interesses erfolgt normativ. Um Ausgleich zwischen den Interessen zu schaffen ist bei der Bewertung nicht nur das rechtliche, sondern auch wirtschaftliche oder ideelle Interessen des Verantwortlichen einzubeziehen, soweit sie legitim und schutzwürdig sind. Dabei fließen übergeordnete unionsrechtliche und grundrechtliche Vorgaben in die Auslegung ein – insbesondere das Ziel der DSGVO, ein hohes, unionsweit einheitliches Datenschutzniveau zu gewährleisten.

Zudem ist es erforderlich, dass das geltend gemachte Interesse tatsächlich besteht und zum Zeitpunkt der Verarbeitung aktuell ist. Potenziell zukünftige oder nur theoretische Interessen genügen nicht.⁵⁷

Wie bereits dargelegt, verfolgen zahlreiche EU-Richtlinien und -Verordnungen das Ziel, die Energieeffizienz zu steigern und den Energieverbrauch nachhaltig zu optimieren. Daraus ergibt sich ein übergeordnetes öffentliches und wirtschaftliches Interesse an einem ressourcenschonenden Verbrauchsverhalten, das zugleich mit den klima- und energiepolitischen Zielsetzungen der Europäischen Union in Einklang steht.

⁵⁶ Erwägungsgründe zu DSGVO Rn. 47 S. 5; Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DSGVO Rn. 65.

⁵⁷ Erwägungsgründe zu DSGVO Rn. 47, Rn. 13; Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DS-GVO Rn. 68.

Dieses gesamtgesellschaftliche Anliegen kann im konkreten Kontext auch ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Variante f DSGVO begründen – insbesondere dann, wenn durch datenbasierte Maßnahmen eine Verbesserung der Energieeffizienz, eine Senkung von Verbrauchskosten oder eine Optimierung des Anlagenbetriebs erreicht werden soll.

Darüber hinaus bestehen regelmäßig wirtschaftliche Eigeninteressen des Verantwortlichen, etwa im Hinblick auf die Reduktion von Betriebskosten oder die Effizienzsteigerung technischer Systeme.

Ein berechtigtes Interesse im datenschutzrechtlichen Sinne ist damit grundsätzlich anzuerkennen.

Darüber hinaus darf eine Datenverarbeitung nur erfolgen, wenn sie erforderlich ist und weder gegen die Rechtsordnung der Europäischen Union oder des jeweiligen Mitgliedstaates noch gegen datenschutzrechtliche Grundsätze verstößt. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Zweckbindung gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b DSGVO.

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) bedeutet dies, dass die Verarbeitung entweder auf das absolut Notwendige beschränkt sein muss oder die Grundrechte der betroffenen Person nicht stärker einschränken darf, als es unbedingt erforderlich ist.

Mit anderen Worten: Die Datenverarbeitung muss zur Erreichung des verfolgten Zwecks objektiv geeignet sein. Zudem darf keine mildere, für die betroffene Person weniger eingriffsintensive Maßnahme existieren – es sei denn, diese wäre für den Verantwortlichen unzumutbar.⁵⁸

Es ist zu prüfen, ob die Verarbeitung von Daten über Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zur Durchführung von Optimierungsmaßnahmen im Sinne des Artikel 5 Absatz 1 Variante b DSGVO erforderlich ist.

⁵⁸ Albers/Veit in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Stand:01.01.2025, Art. 6 DSGVO Rn. 68; Schulz in Gola/Heckmann DS-GVO, 3. Auflage, Art. 6 DSGVO Rn. 20,61.

Im vorliegenden Fall dient die Verarbeitung der Daten dem Zweck, die Energieeffizienz in Gebäuden zu verbessern, etwa durch Analyse und Optimierung des Energieverbrauchs.

Diese Zielsetzung ist grundsätzlich legitim und im öffentlichen wie auch privaten Interesse zu bewerten – nicht zuletzt vor dem Hintergrund europäischer Klimaziele und Energieeinsparvorgaben. Zur Zweckerreichung sind präzise Daten zu Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit objektiv erforderlich, da sie eine wesentliche Grundlage für energetische Optimierungsentscheidungen darstellen.

Ein milderes Mittel zur Zielerreichung – etwa die Verwendung allgemeiner Durchschnittswerte – wäre nicht gleich effektiv, da Optimierungsmaßnahmen in Echtzeit und raumbezogen erfolgen müssen, um wirkungsvoll zu sein. Die Erhebung entsprechender Daten ist damit alternativlos und als erforderlich zu werten.

Es ist jedoch zu beachten, dass das bloße Vorliegen eines berechtigten Interesses nicht automatisch die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung nach Artikel 6 Absatz 1 Variante f DSGVO begründet. Vielmehr ist im dritten Schritt eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob im konkreten Fall die schutzwürdigen Rechte und Freiheiten der betroffenen Person gegenüber dem Interesse des Verantwortlichen überwiegen.

Im Rahmen dieser Abwägung sind unter anderem Art, Umfang und Transparenz der Datenverarbeitung sowie die berechtigten Erwartungen der betroffenen Person maßgeblich. Mit anderen Worten: Die Interessen beider Seiten – des Verantwortlichen einerseits und der betroffenen Person andererseits – sind gegeneinander abzuwägen.

Zur weiteren Konkretisierung können auch die unter dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) entwickelten Abwägungskriterien herangezogen werden, sofern diese im Einklang mit den europäischen Datenschutzgrundrechten stehen. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei Artikel 8 der EU-Grundrechtecharta, der den Schutz personenbezogener Daten garantiert.

Sofern eine größere Anzahl betroffener Personen von derselben Datenverarbeitung betroffen ist, kann eine summarische Bewertung der Interessen erfolgen, wobei auf allgemeine Erfahrungswerte abgestellt werden, darf.

Der Maßstab für die Interessenabwägung ist gemischt subjektiv-objektiv: Die subjektive Perspektive der betroffenen Person wird im Lichte dessen beurteilt, was aus Sicht eines verständigen Dritten als vernünftige Erwartung erscheint.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, welches Verhältnis zwischen der betroffenen Person und dem Verantwortlichen besteht. Werden die umfassenden Informationspflichten der DSGVO – insbesondere zu Zwecken und berechtigten Interessen – erfüllt, so ist regelmäßig davon auszugehen, dass die betroffene Person keine entgegenstehenden, berechtigten Erwartungen hegt. Nur in Ausnahmefällen kann ein abweichendes Ergebnis angenommen werden.⁵⁹

Im konkreten Fall handelt es sich bei den verarbeiteten Daten nicht um direkt personenbezogene Angaben, sondern um Umweltparameter, die lediglich dann personenbeziehbar sind, wenn sie mit weiteren Informationen – etwa zum Nutzerverhalten oder zur Wohnungseinheit – kombiniert werden.

Hinzu kommt, dass die Verarbeitung mit umfangreichen technischen und organisatorischen Maßnahmen abgesichert werden kann. Dazu zählen insbesondere Zugriffskontrollen, Authentifizierungsverfahren, die Protokollierung von Zugriffen und Änderungen, regelmäßige Sicherheitsupdates und Schwachstellenanalysen sowie die Verschlüsselung der Daten bei der Übertragung und Speicherung. Darüber hinaus können Schulungen und verbindliche Weisungen für das eingesetzte Personal durchgeführt werden. Diese Maßnahmen reduzieren das Missbrauchsrisiko signifikant und wirken sich entscheidend auf die Bewertung der Interessenabwägung aus. Zusätzlich kann durch Pseudonymisierung oder Aggregation der Daten die

⁵⁹ Schulz in Gola/Heckmann DSGVO, 3. Auflage, Art. 6 DSGVO Rn. 62 ff.

Personenbeziehbarkeit weiter eingeschränkt werden, wodurch die Verarbeitung noch datenschutzfreundlicher gestaltet wird.

Die Erwartungshaltung der betroffenen Personen ist ebenfalls zu berücksichtigen. In modernen, digital gesteuerten Gebäuden oder im Rahmen energieeffizienter Gebäudebewirtschaftung ist es für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel erwartbar, dass bestimmte Raumdaten erfasst und ausgewertet werden – insbesondere dann, wenn sie über die Datenverarbeitung gemäß Artikel 13 DSGVO transparent informiert wurden.

Werden diese Informationspflichten eingehalten, ist nur in Ausnahmefällen von einer abweichenden Erwartung auszugehen.

Insgesamt führen insbesondere die genannten Schutzmaßnahmen dazu, dass die Beeinträchtigung der Grundrechte und -freiheiten der betroffenen Personen als gering zu bewerten ist, während das berechtigte Interesse an der Optimierung der Energieeffizienz – auch im Sinne gesamtgesellschaftlicher und gesetzlicher Ziele – gestärkt wird.

Die Interessenabwägung fällt daher zugunsten des Verantwortlichen aus.

c. Funkgesteuerte Zähler

Bei der elektronischen Verbrauchserfassung handelt es sich um die funkbasierte Auslesung von Verbrauchsdaten. Seit dem Jahr 2021 besteht die Pflicht, Wärmezähler und Heizkostenverteiler fernablesbar zu installieren. Bestehende Geräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens 2026 entsprechend nachgerüstet oder ersetzt werden.

Ziel dieser Technik ist es, die Verbrauchswerte automatisiert und ohne Betreten der Wohnung von außen erfassen zu können. Dadurch entfällt der bislang übliche Vor-Ort-Termin eines Abrechnungsdienstleisters – ein klarer Vorteil in Bezug auf Aufwand und Nutzerkomfort.

Funkbasierte Zähler sind jedoch häufig technisch in der Lage, Daten deutlich umfangreicher oder in kürzeren Intervallen zu erfassen, als für

eine jährliche Abrechnung tatsächlich erforderlich ist. Hieraus ergibt sich ein datenschutzrechtliches Risiko, das durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu kompensieren ist.

Sobald personenbezogene Daten durch funkbasierte Zähler erhoben oder übermittelt werden, ist der Verantwortliche – etwa ein Energieversorger, Vermieter, Eigentümer oder beauftragter Mess- bzw. Abrechnungsdienstleister – verpflichtet, angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen. In Anlehnung an die bereits genannten Maßnahmen kommen insbesondere die Verschlüsselung der Funksignale, die Pseudonymisierung der Daten sowie die Einhaltung der einschlägigen Schutzprofile und Technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) in Betracht.

Welche Maßnahmen im Einzelfall angemessen sind, ist unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sowie des konkreten Verarbeitungszwecks zu bewerten. Dabei ist eine risikobasierte Abwägung vorzunehmen, die auch die Eintrittswahrscheinlichkeit und das potenzielle Schadensausmaß für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen mit einbezieht.⁶⁰

d. Stellungnahmen Datenschutzbehörden

Bisher liegen lediglich Stellungnahmen der Datenschutzaufsichtsbehörden vor, die sich auf funkbasierte Verbrauchszähler beziehen. Trotz intensiver Recherche konnten hingegen keine spezifischen Stellungnahmen zur datenschutzrechtlichen Bewertung von Sensoren gefunden werden, die ausschließlich der Verbesserung der Energieeffizienz dienen.

⁶⁰ Orientierungshilfe der Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder vom 16. August 2024 zum Thema Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern.

e. Prinzip der Datenminimierung

Das Prinzip der Datenminimierung ergibt sich aus Artikel 5 Absatz 1 Variante c DSGVO.

Dort heißt es konkret:

„Personenbezogene Daten müssen

c) dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein („Datenminimierung“) ...“

Der Grundsatz der Datenminimierung verlangt, dass personenbezogene Daten nur in einem Umfang verarbeitet werden, der dem verfolgten Zweck angemessen, erheblich und auf das notwendige Maß beschränkt ist. Die Verarbeitung darf sich somit nicht auf Vorratsdaten stützen oder pauschal erfolgen, sondern muss auf das zur Zielerreichung tatsächlich Erforderliche begrenzt bleiben. Gleichzeitig bedeutet das Prinzip der Datenminimierung nicht ein Verbot der Datenerhebung.⁶¹

Im vorliegenden Fall werden – wie oben bereits genauer erläutert – ausschließlich solche Umweltparameter (z. B. Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit) erhoben, die zur Optimierung der Heizungssteuerung technisch notwendig sind. Eine weitergehende Datenerhebung, insbesondere personenbezogene oder verhaltensbezogene Informationen, findet nicht statt.

Darüber hinaus ist die Verarbeitung durch Maßnahmen wie Aggregation, Pseudonymisierung und Zugriffsbeschränkung technisch auf das erforderliche Maß zu reduzieren

Vor diesem Hintergrund wäre der Datenminimierungsgrundsatz gewahrt.

⁶¹ Pötters in Gola/Heckmann DS-GVO Art.5 Rn. 22-24; Schantz in BeckOK Datenschutzrecht, 51. Edition, Art. 5 DS-GVO Rn. 24-26.

f. Datenverarbeitung durch einen externen Dienstleister

Erfolgt die Verarbeitung personenbezogener Daten durch einen externen Dienstleister im Auftrag des Verantwortlichen, so handelt es sich um eine Auftragsverarbeitung im Sinne des Artikel 28 DSGVO.

Diese ist nur zulässig, wenn der Verantwortliche mit dem Dienstleister einen schriftlichen oder elektronischen Vertrag zur Auftragsverarbeitung abschließt, der sämtliche in Artikel 28 Absatz 3 DSGVO aufgeführten Pflichtinhalte umfasst. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zum Gegenstand, Umfang, Zweck und zur Dauer der Verarbeitung sowie zur Vertraulichkeit, zu den Sicherheitsmaßnahmen und zur Löschung bzw. Rückgabe der Daten nach Abschluss des Auftrags.

Der Verantwortliche ist verpflichtet, nur solche Dienstleister auszuwählen, die hinreichende Garantien für die Einhaltung der Anforderungen der DSGVO bieten. Dies umfasst insbesondere die Umsetzung geeigneter technischer und organisatorischer Maßnahmen gemäß Artikel 32 DSGVO, wie etwa Zugriffskontrollen, Verschlüsselung, Protokollierung von Zugriffen, regelmäßige Sicherheitsupdates, Schwachstellenanalysen sowie Schulungen des eingesetzten Personals. Diese Garantien sind insbesondere anhand des Fachwissens, der Zuverlässigkeit und der verfügbaren Ressourcen des Dienstleisters zu beurteilen. Der Verantwortliche ist verpflichtet sich seine Weisungsbefugnis bindend (vertraglich oder im Rahmen anderer bindender Regelungen) vorzubehalten.

Darüber hinaus ist der Verantwortliche verpflichtet, die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Datenschutzvorgaben durch den Dienstleister regelmäßig zu überwachen. Dies kann durch Einsichtnahmen oder andere geeignete Kontrollmaßnahmen erfolgen. Werden Unterauftragnehmer eingesetzt, ist deren Einbindung vertraglich und mit vorheriger Genehmigung durch den Verantwortlichen abzusichern.

Werden personenbezogene Daten durch den Dienstleister außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums verarbeitet, sind zusätzlich die Vorgaben der Kapitel V DSGVO zu beachten. Dies setzt regelmäßig geeignete

Garantien – etwa durch Standardvertragsklauseln oder ergänzende Schutzmaßnahmen – voraus.

Insgesamt verbleibt die datenschutzrechtliche Verantwortung für die Zulässigkeit und Sicherheit der Verarbeitung beim Verantwortlichen, auch wenn die operativen Verarbeitungsschritte einem Dritten übertragen werden.⁶²

g. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Rechtfertigung der Datenverarbeitung grundsätzlich auf einen Erlaubnistatbestand der DSGVO gestützt werden kann.

Ob die Verarbeitung im Einzelfall jedoch tatsächlich zulässig ist, hängt maßgeblich von den konkret eingesetzten Sensoren, der Art und dem Umfang der erfassten Messdaten sowie von den jeweils getroffenen technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen ab. Eine abschließende datenschutzrechtliche Bewertung ist daher nur auf Grundlage der konkreten Ausgestaltung im Einzelfall möglich.

⁶² Erwägungsgründe zur DSGVO Nr. 81; Klug in Gola/Heckmann DSGVO, 3. Auflage, Art. 28 Rn. 8 ff..

III. Anwendung auf den Mustersachverhalt

1. Sachverhalt

Der A GmbH, Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses mit acht vermieteten Wohneinheiten und einer zentralen Heizungsanlage, liegt die Absicht zugrunde, ein Heizungsmonitoring-System sowie smarte Thermostate zur Steigerung der Energieeffizienz zu installieren. Die dabei entstehenden Kosten sollen im Wege der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Es ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die geplanten Maßnahmen umlagefähig sind.

Rechtlich ist die Umlagefähigkeit von Betriebskosten durch § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 1 BetrKV geregelt. Der Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV bestimmt, welche Kostenarten umlagefähig sind.

Die C-Service GmbH installiert eine Monitoring-Anlage im Keller, einen Temperatursensor an der Außenwand des Gebäudes sowie ein Gateway zur Datenerfassung. Die monatlichen Kosten für Technikbereitstellung, Datenübermittlung, Auswertung und Optimierung der Heizungsanlage betragen pauschal 150,00 EUR.

Die Erhebung, Überwachung und Auswertung der Betriebsdaten einer Heizungsanlage dient unmittelbar der Überwachung und Effizienzsteigerung der Heizungsanlage.

Nach § 2 Nr. 4 a BetrKV zählen die „Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage“ zu den umlagefähigen Betriebskosten. Hierzu gehören auch die Kosten für die Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Weil die Monitoring-Maßnahme der Effizienzsteigerung der Heizungsanlage dient und zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt, sprechen überwiegende Gründe für eine Einordnung der damit verbundenen laufenden Kosten als umlagefähige Betriebskosten.

Die monatlichen Kosten für das Heizungsmonitoring in Höhe von 150,00 EUR wären demnach umlagefähig.

Die A GmbH plant, smarte Thermostate in den Wohnungen zu installieren. Diese werden ebenfalls als Dienstleistung bereitgestellt. Es entstehen monatliche Kosten von ca. 15,00 bis 20,00 EUR pro Wohneinheit (für die Bereitstellung) und zusätzlich 0,25 EUR pro Wohneinheit als Betriebskosten.

Die Thermostate können jedoch nicht miteinander kommunizieren. Hiervon ausgehend ist daher eine zentrale Steuerung oder Verbrauchserfassung nicht möglich.

Die monatlichen Bereitstellungskosten stellen faktisch Mieten für die smarten Thermostate dar. Entscheidend ist, ob diese Geräte dem Zweck der Verbrauchserfassung oder Steuerung der zentralen Heizungsanlage dienen.

Da die Thermostate weder eine verbrauchsabhängige Messung ermöglichen noch mit anderen Geräten kommunizieren oder eine zentrale Steuerung unterstützen, fehlt der notwendige Bezug zu einer technischen Verbrauchserfassung oder -steuerung. Vielmehr würde es sich um individuelle Komfortelemente zur Steuerung der Raumtemperatur handeln.

Ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Betrieb der zentralen Heizungsanlage liegt somit nicht vor. Die Kosten für die Bereitstellung smarter Thermostate sind daher nicht als umlagefähige Betriebskosten einzuordnen. Etwas anders kann nur dann gelten, wenn sie der zentralen Heizungsanlage beispielsweise durch Effizienzsteigerung dienen.

Auch die laufenden Betriebskosten der smarten Thermostate wären damit nicht nach § 2 BetrKV umlagefähig, da die Geräte, wie bereits festgestellt, keine Erfassungsgeräte darstellen. Der bloße Komfortgewinn für den Nutzer würde voraussichtlich nicht genügen, um eine Umlagefähigkeit zu begründen.

Die monatlichen Kosten für die Bereitstellung sowie die Betriebskosten der smarten Thermostate sind nicht umlagefähig.

Ausgehend von der Musterabrechnung würden sich die Heizkosten also um monatlich 150,00 EUR für das Monitoring wie folgt erhöhen:

Heizkosten	Betrag
Brennstoffkosten	9.000,00 EUR
Miete der Messgeräte	500,00 EUR
Abrechnungskosten	300,00 EUR
Schornsteinfeger	200,00 EUR
Heizungsmonitoring (150,00 EUR x 12 Monate)	1.800,00 EUR
Gesamt	11.800,00 EUR

Ausgehend vom Mustersachverhalt würde für Mieter M und seine Familie der

- Verbrauchsanteil 2.321,43 von 10.000 Verbrauchseinheiten
- und der Flächenanteil 100 m² von 800 m² Heizfläche

betragen. Demnach ergäbe sich folgende Berechnung:

Gesamtheizkosten: 11.800,00 EUR

Verbrauchsanteil 70 %: 8.260,00 EUR

Flächenanteil 30 %: 3.540,00 EUR

Mieter M:

Verbrauch 8.260,00 EUR / 10.000 VE x 2.321,43 VE = 1.917,50 EUR

Fläche 3.540,00 EUR / 800 m² x 100 m² = 442,50 EUR

Summe: 2.360,00 EUR

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung würde sich dann wie folgt darstellen:

Betriebskosten	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Mieteranteil (100 m ²)
Heizung (inkl. Warmwasser)	11.800,00 EUR	Verbrauch/m ²	2.360,00 EUR
Grundsteuer	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Wasserversorgung (inkl. Abwasser)	5.000,00 EUR	Verbrauch	400,00 EUR
Aufzug	1.000,00 EUR	Einheiten	125,00 EUR
Straßenreinigung/ Winterdienst	2.000,00 EUR	m ²	200,00 EUR
Müllbeseitigung	2.500,00 EUR	Personen	125,00 EUR
Gebäudereinigung	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Gartenpflege	800,00 EUR	m ²	80,00 EUR
Beleuchtung	500,00 EUR	m ²	50,00 EUR
Brandschutz/RWA	400,00 EUR	Einheiten	50,00 EUR
Sach- und Haftpflichtversicherung	1.200,00 EUR	m ²	120,00 EUR
Hauswart	600,00 EUR	m ²	60,00 EUR
Gesamt	27.800,00 EUR		3.770,00 EUR

Die Heizung und Betriebskosten würden sich also im Mustersachverhalt rechnerisch um ca. 10 % für den Mieter und seine Familie erhöhen.

Wenn jedoch durch die Maßnahmen die Brennstoffkosten bzw. der Verbrauch um diese ca. 10 % gesenkt werden kann, dann wäre die Kostensteigerung bereits ausgeglichen.

Die von der A GmbH geplanten Maßnahmen – die Installation eines Heizungsmonitoring-Systems sowie smarter Thermostate – sind zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Einsparung von Energie im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB als Modernisierungsmaßnahmen zu prüfen.

Nach § 555b Nr. 1 BGB liegt eine Modernisierungsmaßnahme vor, wenn durch bauliche Veränderungen nachhaltig Energie eingespart wird. Entscheidend ist, dass die Maßnahme objektiv geeignet ist, den Energieverbrauch dauerhaft zu senken. Auch die Installation smarter Thermostate trägt zur Einsparung von Heizenergie bei.

Zwar sind die Thermostate nicht miteinander vernetzt, jedoch ermöglichen sie eine präzisere und individuell steuerbare Heizungsregelung in den einzelnen Wohneinheiten. Eine verbesserte Steuerbarkeit der Raumtemperaturen führt regelmäßig dazu, dass Räume nur nach tatsächlichem Bedarf beheizt werden und überhöhte Raumtemperaturen vermieden werden. Diese individuelle Steuerungsmöglichkeit trägt ebenfalls zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs bei.

Die smarten Thermostate könnten also als Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr.1 BGB umgelegt werden.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich nach deren Durchführung zulässig ist und eine vorherige ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahmen erforderlich macht. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Ankündigung fristgerecht erfolgt. Die gesetzlich vorgeschriebene Frist beträgt hierbei drei Monate vor Beginn der Maßnahme.

2. Abwandlung 1

Die C-Service GmbH bringt die Monitoring-Anlage nicht nur im Keller, sondern bringt auch Sensoren in den Wohnungen der Mietparteien an, um dort die individuelle Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit zu messen.

Zunächst bleibt festzuhalten, dass die Installation der Monitoring-Anlage im Keller weiterhin als umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 4 a BetrKV eingestuft werden kann.

Die Anbringung von Sensoren in den Wohnungen ist hingegen gesondert zu bewerten. Diese Sensoren erfassen nicht den Energieverbrauch direkt, sondern lediglich klimatische Innenraumbedingungen wie Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

In diesem Zusammenhang ist erneut festzuhalten, dass § 2 Nr. 4 Variante a BetrKV ausdrücklich die zentrale Heizungsanlage betrifft. Da davon auszugehen ist, dass die Sensoren nicht ausschließlich der Verbesserung des Raumklimas und des Wohnkomforts dienen, sondern auch zur Effizienzsteigerung der zentralen Heizungsanlage beitragen, könnten sie demnach ebenfalls der zentralen Heizungsanlage zugeordnet werden.

Die Umlagefähigkeit der Kosten für die Sensoren ist dann gegeben, wenn diese nicht lediglich der Verbesserung des Wohnkomforts oder der Information der Mieter dienen, sondern unmittelbar der Steuerung und Effizienzsteigerung der zentralen Heizungsanlage.

In diesem Fall können die Sensoren als technischer Bestandteil der Heizungsregelung angesehen werden. Werden die erfassten Daten tatsächlich zur Optimierung des Heizbetriebs genutzt, etwa indem die Heizleistung bedarfsgerecht angepasst wird, besteht ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb der zentralen Heizungsanlage. Die Sensoren sind dann Teil der Überwachungs- und Steuerungstechnik der Heizungsanlage, sodass die hierdurch entstehenden Kosten als umlagefähige Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 a BetrKV eingeordnet werden können.

Fehlt dieser Zusammenhang zur Heizungssteuerung, wären die Kosten für die Sensoren nicht umlagefähig. In diesem Fall handelt es sich um Maßnahmen, die in erster Linie den Wohnkomfort verbessern oder das Heizverhalten der Mieter beeinflussen sollen. Solche Kosten können nicht im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden.

Die Anbringung der Sensoren kann dann allenfalls als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB betrachtet werden, wenn sie objektiv geeignet ist, eine nachhaltige Einsparung von Energie zu bewirken. Die Refinanzierung der entstehenden Kosten wäre in diesem Fall nur im Wege einer Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich. Hierfür ist die Einhaltung der gesetzlichen Formvorgaben erforderlich.

Bei der Installation und dem Betrieb der Sensoren, insbesondere wenn diese in den Wohnungen der Mieter angebracht werden, sind die Vorgaben des Datenschutzrechts zu beachten. Maßgeblich sind hierbei die Bestimmungen der DS-GVO sowie des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die von den Sensoren erfassten Daten zur Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit sind auch dann als personenbezogene Daten im Sinne der DS-GVO zu werten, wenn sie auf den ersten Blick nur technische Informationen darstellen. Sie ermöglichen Rückschlüsse auf das Verhalten der Bewohner, etwa auf deren Heizgewohnheiten, Lüftungsverhalten oder Anwesenheitszeiten, und unterliegen daher den datenschutzrechtlichen Schutzvorschriften.

Eine Verarbeitung dieser Daten ist nur zulässig, wenn eine entsprechende Rechtsgrundlage gemäß Artikel 6 DS-GVO vorliegt. In Betracht kommt hierbei zunächst eine ausdrückliche Einwilligung der betroffenen Mieter, die freiwillig, informiert und eindeutig erteilt werden muss. Die Einwilligung kann zudem jederzeit widerrufen werden. Alternativ kann sich die Datenverarbeitung auf die Erforderlichkeit zur Erfüllung des Mietvertrags stützen, was jedoch voraussetzt, dass die Datenerhebung zwingend zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten notwendig ist. In den meisten Fällen wird dies bei der Erhebung von Raumklimadaten nicht ohne Weiteres zu bejahen sein.

Weiterhin kann ein berechtigtes Interesse des Vermieters die Datenverarbeitung rechtfertigen. Dieses Interesse kann insbesondere dann vorliegen, wenn die Daten benötigt werden, um den Heizungsbetrieb effizienter zu gestalten und den Energieverbrauch zu senken. In diesem Zusammenhang ist jedoch eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei der die Rechte und Freiheiten der Mieter zu berücksichtigen sind.

Unabhängig von der gewählten Rechtsgrundlage bestehen umfangreiche Informationspflichten gegenüber den Mietern.

Sie sind rechtzeitig und in klarer Form darüber zu informieren, welche Daten erhoben werden, zu welchem Zweck die Verarbeitung erfolgt, auf welcher Rechtsgrundlage diese beruht, wer Zugriff auf die Daten hat, wie lange die Daten gespeichert werden und welche Rechte den Mietern in Bezug auf ihre Daten zustehen. Es kommt dabei immer auf den Einzelfall an und hängt maßgeblich von den konkret eingesetzten Sensoren, der Art und Umfang der erfassten Messdaten und den getroffenen technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen ab.

Wenn die C-Service GmbH die Daten im Auftrag der A GmbH erhebt und verarbeitet, ist darüber hinaus der Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrags gemäß Artikel 28 DSGVO erforderlich.

Die A GmbH bleibt in diesem Fall datenschutzrechtlich verantwortlich und hat sicherzustellen, dass die C-Service GmbH alle datenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

3. Abwandlung 2

Die Entscheidung der A-GmbH, die Monitoring-Anlage nicht im Rahmen eines Service-Modells zu betreiben, sondern selbst zu erwerben und installieren zu lassen, führt zu einer veränderten rechtlichen Beurteilung der Umlagefähigkeit der hierbei entstehenden Kosten.

Die einmaligen Anschaffungskosten in Höhe von 4.000,00 EUR für den Kauf und die Installation der Monitoring-Anlage stellen keine umlagefähigen Betriebskosten im Sinne von § 1 Absatz 2 Nr. 1 BetrKV dar.

Nach den Regelungen der Betriebskostenverordnung können nur laufende, regelmäßig anfallende Kosten über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Einmalige Kosten für Anschaffung und Errichtung technischer Anlagen sind hingegen dem Vermieter zuzuordnen und im Rahmen der Betriebskosten nicht umlagefähig.

Allerdings kann die A-GmbH die Investition in die Monitoring-Anlage unter Umständen als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB einordnen, sofern die Maßnahme zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie führt. In diesem Fall wäre eine Refinanzierung der Investitionskosten über eine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich. Hierzu müssten die gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere die vorherige Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB und die Berechnung der Mieterhöhung unter Beachtung der Kappungsgrenzen, eingehalten werden.

Die jährlich anfallenden Wartungs- und Softwarekosten in Höhe von 600,00 EUR stellen dagegen laufende Betriebskosten dar. Diese sind gemäß § 2 Nr. 4 a BetrKV als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage umlagefähig, sofern die Monitoring-Anlage tatsächlich dem Zweck dient, die Heizungsanlage effizienter zu betreiben und deren Steuerung zu optimieren.

Die Umlagefähigkeit setzt voraus, dass die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vertraglich wirksam auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Gesamtheizkosten würden sich also um weitere 600,00 EUR pro Jahr auf 12.400,00 EUR erhöhen, so dass sich ausgehend von der oben dargestellten Berechnung die Auswirkungen für den Mieter M wie folgt darstellen würden:

Gesamtheizkosten: 12.400,00 EUR
 Verbrauchsanteil 70 %: 8.680,00 EUR
 Flächenanteil 30 %: 3.720,00 EUR

Mieter M:

Verbrauch $8.680,00 \text{ EUR} / 10.000 \text{ VE} \times 2.321,43 \text{ VE} = 2.015,50 \text{ EUR}$
 Fläche $3.720,00 \text{ EUR} / 800 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 465,00 \text{ EUR}$
 Summe: 2.480,00 EUR

Demnach ergebe sich folgende Abrechnung:

Betriebskosten	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Mieteranteil (100 m ²)
Heizung (inkl. Warmwasser)	12.400,00 EUR	Verbrauch/m ²	2.480,00 EUR
Grundsteuer	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Wasserversorgung (inkl. Abwasser)	5.000,00 EUR	Verbrauch	400,00 EUR
Aufzug	1.000,00 EUR	Einheiten	125,00 EUR
Straßenreinigung/ Winterdienst	2.000,00 EUR	m ²	200,00 EUR
Müllbeseitigung	2.500,00 EUR	Personen	125,00 EUR
Gebäudereinigung	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Gartenpflege	800,00 EUR	m ²	80,00 EUR
Beleuchtung	500,00 EUR	m ²	50,00 EUR
Brandschutz/RWA	400,00 EUR	Einheiten	50,00 EUR
Sach- und Haftpflichtversicherung	1.200,00 EUR	m ²	120,00 EUR
Hauswart	600,00 EUR	m ²	60,00 EUR
Gesamt	28.400,00 EUR		3.890,00 EUR

4. Abwandlung 3

Die Implementierung einer zentralen Wetterprognosesteuerung in das bestehende Heizungs- und Monitoring-System durch die A-GmbH stellt eine weitere Maßnahme zur Effizienzsteigerung der Heizungsanlage dar.

Eine Wetterprognosesteuerung ist ein System, welches aktuelle und prognostizierte Wetterdaten nutzt, um die Heizleistung in Gebäuden effizienter zu regeln. Ziel ist es, Wärmeverluste zu minimieren.

Die entstehenden zusätzlichen Kosten in Höhe von etwa 3,50 EUR pro Monat sind daher im Hinblick auf ihre Umlagefähigkeit auf die Mieter zu prüfen.

Nach § 2 Nr. 4 a BetrKV zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten unter anderem die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, wozu auch die Kosten für deren Steuerung, Überwachung und Optimierung gehören. Die zentrale Wetterprognosesteuerung ermöglicht eine vorausschauende und bedarfsgerechte Heizungsregelung auf Basis von Wetterdaten, wodurch der Energieverbrauch gesenkt und die Heizungsanlage effizienter betrieben werden kann.

Da die Wetterprognosesteuerung einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage aufweist und deren effizientere Steuerung ermöglicht, sind die hierfür anfallenden laufenden Kosten als Betriebskosten umlagefähig.

Die Umlage setzt allerdings voraus, dass die Betriebskostenumlage im Mietvertrag wirksam vereinbart ist und die entsprechenden Kosten transparent in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen werden.

Die Gesamtheiz- und Betriebskosten würden sich also nach Maßgabe vorstehend dargestellte Berechnung um weitere 42,00 EUR pro Jahr (12 Monate mal 3,50 EUR) erhöhen, was ausgehend von der dargestellten Berechnung für den Mieter und seine Familie 8,40 EUR pro Jahr mehr bedeuten würde.

5. Abwandlung 4

Die Erweiterung der Funktionalität der eingebauten smarten Thermostate dahingehend, dass sie nun mit anderen Thermostaten, der zentralen Heizungsanlage sowie einem System zum hydraulischen Abgleich kommunizieren können, führt zu einer veränderten rechtlichen Bewertung hinsichtlich der Umlagefähigkeit der damit verbundenen Kosten.

Durch die Kommunikationsfähigkeit der Thermostate wird deren Funktion erheblich erweitert. Sie dienen nicht mehr nur der individuellen Steuerung der Raumtemperatur durch die Mieter, sondern sind nun integraler Bestandteil eines intelligenten Heizungsmanagements. Insbesondere die Möglichkeit zur Kommunikation mit der Heizungsanlage und zur Durchführung eines automatisierten hydraulischen Abgleichs trägt wesentlich zur Effizienzsteigerung des Heizsystems bei.

Ein solcher hydraulischer Abgleich bewirkt, dass die Heizungsanlage den Wärmebedarf in den einzelnen Räumen bedarfsgerecht und optimiert verteilt. Hierdurch wird nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch eine gleichmäßige und effiziente Beheizung aller Wohnräume ermöglicht. Diese Maßnahmen führen zu einer dauerhaften Betriebskostensenkung und einer Verbesserung der Energieeffizienz des gesamten Gebäudes.

Die nunmehr vorhandene direkte Einbindung der Thermostate in die Steuerung der zentralen Heizungsanlage sowie ihre Mitwirkung am hydraulischen Abgleich begründen einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage. Vor diesem Hintergrund können die laufenden Kosten für die Nutzung und den Betrieb der Thermostate als umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 4 a BetrKV eingestuft werden.

Da die Thermostate im Rahmen des Service Modells der C-Service GmbH eingebaut werden sollen, die monatlichen Bereitstellungskosten faktisch Mieten darstellen und die Thermostate aufgrund ihrer

Kommunikationsfähigkeit der Steuerung der zentralen Heizungsanlage dienen, können die Bereitstellungskosten als umlagefähige Betriebskosten eingeordnet werden. Anderes gilt jedoch, wenn es sich um einmalige Installationskosten handelt.

Die laufenden Betriebskosten von 0,25 EUR pro Wohneinheit und bis zu 20,00 EUR pro Wohneinheit wären in diesem Fall umlagefähig, so dass sich zusammenfassend unter Berücksichtigung der bisherigen Ansätze folgende Berechnung:

Heizkosten	Betrag
Brennstoffkosten	9.000,00 EUR
Miete der Messgeräte	500,00 EUR
Abrechnungskosten	300,00 EUR
Schornsteinfeger	200,00 EUR
Heizungsmonitoring (150,00 EUR x 12 Monate)	1.800,00 EUR
Wartung- und Software	600,00 EUR
Wetterprognosesteuerung (3,50 EUR x 12 Monate)	42,00 EUR
Thermostate (20,00 EUR x 8 Wohnungen x 12 Monate)	1.920,00 EUR
Betriebskosten Thermostate (0,25 EUR x 8 Wohnungen x 12 Monate)	24,00 EUR
Gesamt	14.386,00 EUR

Gesamtheizkosten: 14.386,00 EUR

Verbrauchsanteil 70 %: 10.070,20 EUR

Flächenanteil 30 %: 4.315,80 EUR

Mieter M:

Verbrauch $10.070,20 \text{ EUR} / 10.000 \text{ VE} \times 2.321,43 \text{ VE} = 2.337,73 \text{ EUR}$

Fläche $4.315,80 \text{ EUR} / 800 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 539,48 \text{ EUR}$

Summe: 2.877,20 EUR

Demnach ergebe sich folgende Heiz- und Betriebskostenabrechnung für den Mieter M:

Betriebskosten	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Mieteranteil (100 m ²)
Heizung (inkl. Warmwasser)	14.386,00 EUR	Verbrauch/m ²	2.877,20 EUR
Grundsteuer	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Wasserversorgung (inkl. Abwasser)	5.000,00 EUR	Verbrauch	400,00 EUR
Aufzug	1.000,00 EUR	Einheiten	125,00 EUR
Straßenreinigung/ Winterdienst	2.000,00 EUR	m ²	200,00 EUR
Müllbeseitigung	2.500,00 EUR	Personen	125,00 EUR
Gebäudereinigung	1.000,00 EUR	m ²	100,00 EUR
Gartenpflege	800,00 EUR	m ²	80,00 EUR
Beleuchtung	500,00 EUR	m ²	50,00 EUR
Brandschutz/RWA	400,00 EUR	Einheiten	50,00 EUR
Sach- und Haftpflichtversicherung	1.200,00 EUR	m ²	120,00 EUR
Hauswart	600,00 EUR	m ²	60,00 EUR
Gesamt	30.386,00 EUR		4.297,20 EUR

Wenn alle dargestellten Maßnahmen umgesetzt und dem dargestellten Umfang umgelegt werden, dann würden sich damit die jährlichen Betriebs- und Heizkosten für den Beispiel-Mieter M um ca. 26 % erhöhen.

Ausgehend von der Kostenzusammensetzung entstehen die Kosten für das gesamte Haus oder für jede Wohneinheit. Mit steigender Gesamtfläche und steigender Anzahl der Wohneinheiten verringert sich demgemäß die Belastung pro Mieter.

C. Fazit und zusammenfassende Stellungnahme

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Umlagefähigkeit von Monitoringsystemen zur Verbrauchserfassung und Energieeffizienzsteigerung maßgeblich von ihrer Einordnung als umlagefähige Betriebskosten gemäß § 556 BGB i.V.m. § 2 Nr. 4 BetrKV abhängt. Zentral ist dabei das Ziel, einen nachhaltigen, ressourcenschonenden und kostenbewussten Gebäudebetrieb zu fördern – ein Anliegen, das nicht nur wirtschaftlich geboten, sondern auch im öffentlichen Interesse am Klimaschutz verankert ist.

Monitoringsysteme können grundsätzlich umlagefähig sein, wenn sie der regelmäßigen Erfassung, Bedienung oder Überwachung der zentralen Heizungsanlage dienen und dadurch ein laufender Aufwand entsteht. Entscheidend ist, dass es sich um laufende Betriebskosten handelt – nicht um einmalige Investitions-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten.

Die Kosten müssen wiederkehrend und vertraglich klar geregelt sein. Bei bestehenden Mietverträgen empfiehlt sich eine Ankündigung und ggf. ein Nachtrag, mindestens jedoch eine transparente Erläuterung.

Wohnungssensoren stellen dabei ein Abgrenzungsproblem dar. Soweit sie ausschließlich dem individuellen Wohnkomfort dienen, fehlt der erforderliche Bezug zur zentralen Heizungsanlage. Nur wenn sie der Steuerung oder Effizienzsteigerung der zentralen Anlage dienen – etwa durch optimierte Regelung der Gesamtanlage – können sie als Betriebskosten anerkannt werden.

Alternativ können Monitoringsysteme auch im Rahmen einer modernisierenden Maßnahme nach § 559 BGB umgelegt werden – vorausgesetzt, sie führen nachweislich zu einer Reduktion des Endenergieverbrauchs.

Nicht zuletzt ist der Datenschutz zu beachten: Die Verarbeitung personenbezogener Daten durch Sensoren ist datenschutzrechtlich nur zulässig, wenn sie im konkreten Fall durch die DSGVO gerechtfertigt ist.

Dies ist abhängig von Systemart, Umfang der Datenerhebung und implementierten Schutzmaßnahmen.

Insgesamt kann festgehalten werden:

Monitoringsysteme sind unter bestimmten Voraussetzungen umlagefähig, insbesondere wenn

- sie regelmäßig Kosten verursachen,
- der zentralen Heizungssteuerung dienen und
- vertraglich klar vereinbart sind.

Damit leisten sie nicht nur einen Beitrag zur gerechten Kostenverteilung, sondern auch zur Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung im Wohnbereich.

Die Übertragung der rechtlichen Bewertung auf den Mustersachverhalt hat zudem gezeigt, dass die Kostenbelastung für den einzelnen Mieter erheblich davon abhängt, über welche Gesamtfläche und Anzahl der Wohneinheiten das Mietobjekt verfügt.

Je höher die Gesamtfläche und je höher die Anzahl der Wohneinheiten desto geringer wäre die Belastung für den einzelnen Mieter und desto höher dürfte die Akzeptanz durch den einzelnen Mieter sein.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Prof. Dr. Martin Maslaton
Rechtsanwalt

Ingolf Sonntag
Rechtsanwalt

D. Quellenverzeichnis

- Münchener Kommentar zum BGB (MüKoBGB), Band 5 9. Auflage
- Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage
- Beck'sche Online Kommentare (BeckOK) BGB, 73. Edition
- Grüneberg Bürgerliches Gesetzbuch, 84. Auflage, Stand 2025
- Prütting/Wegen/Winreich, BGB-Kommentar
- Gola/Heckmann DSGVO, 3.Auflage
- Beck'sche Online Kommentare (BeckOK) Datenschutzrecht, 51. Edition

- Zehelein in Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2014, Seite 649 ff.
- Claudia Hainthaler, Die richtlinienkonforme Rechtsfortbildung im dreistufigen System der Richtlinienwirkung in der Zeitschrift für das juristische Studium (ZJS) 2015, Seite 13 ff.

- Orientierungshilfe der Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder vom 16.August 2024 zum Thema Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern
- Leitlinie 2/2019 für die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DSGVO im Zusammenhang mit der Erbringung von Online-Diensten für betroffene Personen

- Bundesgesetzblatt Nr. 22 vom 21. Februar 1975
- BT-Drucksache 14/4553 vom 09.11.2000
- Begründung zur Richtlinie 92/42/EWG
- Erwägungsgründe zur Richtlinie 2012/27/EU
- Erwägungsgründe zur DSGVO

- BGH, Urteil vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03
- BGH, Urteil vom 09.04.2022, Az. XI ZR 91/99
- BGH, Urteil vom 20.12.2006, Az. VIII ZR 103/06
- BGH, Urteil vom 08.04.2009, Az. VIII ZR 128/06
- BGH, Urteil vom 05.10.2022, Az. VIII ZR 117/21
- BGH, Urteil vom 28.09.2011, Az. VIII ZR 326/10