

Verpflichtung des Vermieters eines Wärmemengenzählers dem Mieter den Verschlüsselungscode für den Wärmemengenzähler mitzuteilen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Mönchengladbach (AG Mönchengladbach) vom 28.08.2019, 36 C 92/19

I.

Damit Vermieter von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten (Wohnungsvermieter) Heizkosten, aber auch sonstige verbrauchsabhängige Kosten auf Mieter umlegen können, müssen sie den entsprechenden Verbrauch mittels Erfassungsgeräten ermitteln. Oftmals werden heutzutage Erfassungsgeräte von den Wohnungsvermietern nicht mehr gekauft, sondern gemietet. Für die Vermieter solcher Erfassungsgeräte ist das eigentliche Salz in der Suppe aber die dazugehörigen Ableseverträge. Um sich vor einer Kündigung des Ablesevertrages zu schützen, verschlüsseln manche Vermieter von Erfassungsgeräten die abgelesenen Daten. Die Entscheidung des AG Mönchengladbach beschäftigt sich mit der Frage, ob der Wohnungsvermieter einen Anspruch darauf hat, vom Vermieter der Erfassungsgeräte den Entschlüsselungscode für die Erfassungsgeräte zu erhalten.

II.

Der Beklagte hatte von der Klägerin mehrere Erfassungsgeräte für Heizkosten mit Fernauslesung gemietet. Gleichzeitig hatte er bei der Klägerin auch einen Ablesevertrag geschlossen. Zwischenzeitlich wechselte der Beklagte zu einem Konkurrenzunternehmen der Klägerin. Da die Klägerin die von dem Erfassungsgerät erfaßten Daten aber verschlüsselt hatte, war eine Fernablesung durch das Konkurrenzunternehmen nicht möglich.

Die Klägerin verlangt die Miete für die Erfassungsgeräte. Der Beklagte hat eine Minderung geltend gemacht, weil ihm der Verschlüsselungscode nicht bekannt sei. Das AG Mönchengladbach hat die Klage vollumfänglich durchgehen lassen. Eine eigene Fernablesung durch den Beklagten sei von der Klägerin nicht geschuldet und es könne durchaus eine Ablesung vorgenommen werden. Die Klägerin habe auch keine marktbeherrschende Stellung und sei daher auch nicht verpflichtet den Code zur Nutzung der Fernablesung herauszugeben.

III.

1.

Wohnungsvermieter müssen Erfassungsgeräte anbringen, um Heizkosten oder den Wasserverbrauch feststellen zu können. Sie haben dabei die Wahl, ob sie die Erfassungsgeräte kaufen oder mieten. Oftmals entscheiden sich heutzutage Wohnungsvermieter für das Anmieten der Geräte. Sie müssen aber darauf achten, dass nach der Heizkostenverordnung für die Anmietung von Erfassungsgeräten erforderliche förmliche Verfahren einzuhalten, ansonsten riskieren sie diese Kosten nicht umlegen zu können.

2.

Die Entscheidung des AG Mönchengladbach verdeutlicht eine weitere Gefahr für Wohnungsvermieter bei der Anmietung von Erfassungsgeräten: die Anmietung eines Erfassungsgerätes alleine bringt dem Wohnungsvermieter nicht viel, da er sich immer noch um die Erstellung der Abrechnung und die eigentliche Ablesung kümmern muss. Daher bieten viele Vermieter von Erfassungsgeräten neben der Vermietung von Erfassungsgeräten auch Ableseverträge an.

Während die Mietverträge über die Erfassungsgeräte keine Höchstgrenze haben, ist die Dauer der Ableseverträge auf maximal zwei Jahre begrenzt. Dies wurde wie in der besprochenen Entscheidung von Wohnungsvermietern dazu genutzt, vor Ablauf des Mietvertrages über die Erfassungsgeräte den Ablesevertrag zu kündigen und zu günstigeren Konkurrenzfirmen zu wechseln. Um dies zu verhindern

sind viele Vermieter von Erfassungsgeräten wie in der besprochenen Entscheidung die Klägerin dazu übergegangen, ihre Erfassungsgeräte und die gewonnenen Ablesewerte zu verschlüsseln. Ohne den Entschlüsselungscode ist der Wohnungsvermieter nicht in der Lage, die Ablesung durch eine andere Firma vornehmen zu lassen.

Bereits 2018 hatte sich das AG Frankfurt mit der Frage befasst, ob der Vermieter der Erfassungsgeräte dazu verpflichtet sei, dem Wohnungsvermieter den Entschlüsselungscode mitzuteilen. Damals hatte das AG Frankfurt dies bejaht. Leider ist diese Entscheidung durch eine Berufungsentscheidung des Landgerichts Frankfurt/Main aufgehoben worden. Die Entscheidung des AG Mönchengladbach, dass sich auf diese Entscheidung des LG Frankfurt/Main beruft verdeutlicht, wie schwierig es für Wohnungsvermieter ist den Entschlüsselungscode zu erhalten.

Durch eine Gesetzesänderung, die allerdings noch nicht in Kraft getreten ist, sollen Vermieter von Ablesegeräten dazu verpflichtet werden, die Entschlüsselungscodes herauszugeben. Ob bei der gegenwärtigen politischen Lage dieses Gesetz alsbald verabschiedet wird ist allerdings nicht sicher. In der Zwischenzeit sollten Wohnungsvermieter bei der Vertragsvergabe darauf achten, dass ihnen die Entschlüsselungscodes mitgeteilt werden bzw. Systeme zu wählen die nicht auf eine bestimmte Firma angewiesen sind.

IV.

Werden die von einem Erfassungsgerät ermittelten Verbrauchsdaten durch das Erfassungsgerät verschlüsselt, ist der Vermieter ohne den Entschlüsselungscode nicht in der Lage, entweder selber oder durch eine Drittfirma die Ablesung vornehmen zu lassen. Ein Anspruch auf Durchsetzung des entsprechenden Entschlüsselungscodes ist schwierig durchzusetzen. Um hier keine Fehler zu machen die mit rechtlichen Nachteilen verbunden sind ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.