



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 17.03.2020

Fernablesbare Zähler – Missverständliche Fristen

Zahlreiche Hauseigentümer haben in letzter Zeit von Heizkosten–Abrechnungsfirmen Schreiben mit der dringenden Empfehlung erhalten, vorhandene Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler gegen **fernablesbare** Geräte auszutauschen. Häufig enthalten diese Schreiben mit Hinweis auf die neue EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) vom 24.12.2018 als gesetzlichen Termin den **25.10.2020**. Auch ein Kostenangebot für den Austausch sämtlicher Geräte im Haus ist meistens gleich beigefügt. Wer diese Schreiben nicht genau oder nicht ganz zu Ende liest, bekommt dadurch den falschen Eindruck, er müsse bis 25.10.2020 sämtliche Ablesegeräte gegen fernablesbare Geräte austauschen.

Fakt ist: Den Termin 25.10.2020 gibt es. **Aber:** Er gilt nur für neu zu installierende Geräte. Eine Verpflichtung zum Austausch vorhandener Geräte besteht nicht. Für vorhandene Geräte besteht eine Verpflichtung zur Umstellung auf fernablesbare Geräte erst ab **01.01.2027**.

Dazu muss der bundesdeutsche Gesetzgeber diese EU-Energieeffizienz-Richtlinie, in der diese Termine enthalten sind, erst noch in nationales Recht umsetzen z.B. durch Änderung der Heizkostenverordnung. Auch dies ist bisher nicht geschehen. Noch nicht entschieden wurde ferner, ob für die Fernablesung die sog. Walk-by-Ablesung (im Vorbeigehen) oder Drive-by-Technologie (im Vorbeifahren) umgesetzt werden soll oder ob diese Entscheidung dem Markt überlassen wird.

Ratsam ist die Entscheidung für den vorzeitigen Einbau von fernablesbaren Geräten, wenn der Hauseigentümer die vorhandenen Geräte sowieso z.B. wegen ablaufender Eichfristen austauschen muss.

Umlage auf Mieter

Der Mieter ist zur Duldung des Einbaus von fernablesbaren Zählern verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn die bestehenden Geräte noch funktionsfähig sind. Die Kosten für die Umstellung auf fernablesbare Geräte können als Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden, weil dann die Wohnung des Mieters für Ablesungen nicht mehr betreten werden muss und dies somit für den Mieter eine Wohnwertverbesserung darstellt (BGH, Urteil v. 28.09.2011, VIII ZR 326/10, NZM 2011, S. 804).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN