

Gemeinsame Arbeitshilfe von Kooperationsverbund unabhängiger Messdienstunternehmen e.V. und DEUMESS e.V. zu den Änderungen in der Heizkostenverordnung 2021

Mit Wirkung zum 01.12.2021 sind wichtige Änderungen in der Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Da die Änderungsverordnung auch unter der Berücksichtigung der Gesetzesbegründung Fragen offenlässt, sollen nachfolgend die wichtigsten Fragestellungen beantwortet werden. Die endgültige Klärung der offenen Rechtsfragen bleibt der Rechtsprechung zu den neuen Regelungen vorbehalten. Zudem werden offene Fragen auch in Zukunft durch Regeln der Technik geklärt werden können.

Die Auslegung folgt dem Grundsatz der wirtschaftlichen Umsetzung gesetzlicher Vorgaben im Interesse der Nutzer. Dieser Grundsatz entspricht der DNA der mittelständischen Messdienstunternehmen.

I. Fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung

In § 5 HeizkV sind umfangreiche neue Vorgaben für die Art der Ausstattung zur Verbrauchserfassung aufgenommen worden. Insbesondere sind Regelungen für die Fernablesbarkeit der Geräte geschaffen worden.

§ 5 (1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.



In Abs. 1 sind nunmehr andere geeignete Ausstattungen zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs als Warmwasserzähler nicht mehr zulässig. Damit kann eine Heizkostenabrechnung nicht mehr auf die Erfassung durch Warmwasserkostenverteiler gestützt werden. Liegenschaften, die noch mit Warmwasserkostenverteilern ausgestattet waren, sind mit geeichten Warmwasserzählern auszustatten. Eine Übergangsfrist für die Nachrüstung ist nicht vorgesehen.

§ 5 (2) Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, unter Beachtung des in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik niedergelegten Stands der Technik nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, der Teil eines Gesamtsystems ist und die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler dieses Gesamtsystems zum Zeitpunkt des Ersatzes oder der Ergänzung nicht fernablesbar sind.

Ohne Übergangsfrist gilt für neu zu installierende Geräte seit dem 01.12.2021, dass diese fernablesbar sein müssen und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten.

Als fernablesbar gelten alle Erfassungsgeräte, die ohne Zugang zu den Nutzeinheiten abgelesen werden können. Als Nutzeinheit ist die Wohnung bzw. die Geschäftseinheit anzusehen. Damit hat der Gesetzgeber eine sehr weitgehende Definition getroffen. Die Definition ist technologieoffen und bezieht nicht nur Walk-By- und Drive-By-Lösungen mit ein, sondern dem Wortlaut nach auch analoge Geräte, die außerhalb der Nutzeinheiten installiert sind. Dies können beispielsweise Wärmezähler oder Wasserzähler im Heizungskeller oder in vom Treppenhaus zugänglichen Zählerschränken bzw. Übergabestationen sein.

Problematisch ist die Einordnung von Erfassungsgeräten, die nur zeitweise fernablesbar sind. Insbesondere Bestandsgeräte nach der Walk-By-Technologie sind teilweise so eingestellt, dass sie nur innerhalb von 48 Tage nach einem programmierten Stichtag per Funk senden. Die Geräte sind damit zwar



innerhalb der „Sendezeit“ fernablesbar, aber darüber hinaus nicht. Die Regelung der HeizkV ist daher einschränkend dahin auszulegen, dass als fernablesbar nur solche Geräte gelten, die regelmäßig und dauerhaft geeignet sind, mindestens monatliche Fernablesungen durchzuführen.

Ab dem 01.12.2022 müssen neue eingebaute fernablesbare Ausstattungen auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Die dabei zu beachtenden Schutzprofile und technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik existieren bislang noch nicht. Für die Anwendbarkeit an das Smart-Meter-Gateway wird es analog zu § 20 Messstellenbetriebsgesetz, der sich mit der Anbindbarkeit von Gaszählern an das Smart-Meter-Gateway beschäftigt, ausreichend sein, wenn die Anbindung technisch über einen Adapter ermöglicht wird.

Nach S. 4 sind die Regelungen nicht anzuwenden, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, der Teil eines Gesamtsystems ist und die übrigen Geräte dieses Gesamtsystems nicht fernablesbar sind. Diese Ausnahmeregelung soll eine Ersetzung ausgefallener Geräte ermöglichen, ohne damit zugleich sämtliche Geräte eines Erfassungssystems austauschen zu müssen. Auch wenn von einzelnen Zählern die Rede ist, ist die Regelung nach Sinn und Zweck so auszulegen, dass auch mehrere ausgefallene Geräte in einer Liegenschaft ersetzt werden können, ohne dass eine generelle Umrüstung auf fernablesbar Geräte erfolgen muss. Eine Umrüstung auf fernablesbar Geräte hat demnach erst beim Regel-/Eich austausch aller Geräte des Erfassungssystems zu erfolgen.

§ 5 (3) Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 1. Dezember 2022 oder nach Maßgabe des Absatzes 2 Satz 4 nach dem 1. Dezember 2021 installiert wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2026 die Anforderungen nach den Absätzen 2 und 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Unabhängig von der Ausnahmeregelung des §§ 5 Abs. 2 S. 4 besteht eine generelle Nachrüstpflcht von fernablesbaren Geräten für alle Geräte bis zum 31.12.2026. Die gesonderte Wirtschaftlichkeit und Härtefallregelung in S. 2 ist durch die Regelungen in § 11 HeizkV inhaltlich konkretisiert. Eine eigenständige Bedeutung hat die Härtefallregelung nicht.



- § 5 (4)** Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 1. Dezember 2022 installiert wurden, müssen nach dem 31. Dezember 2031 die Anforderungen nach Absatz 2 Satz 3 und Absatz 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.

Die Ausnahmeregelung in Abs. 4 erlaubt in einer Übergangsfrist bis zum 01.12.2022 noch die Installation zwar fernablesbarer, aber nicht an ein Smart-Meter-Gateway anbindbarer und nicht interoperabler Geräte. Dieses Zugeständnis an die Verwender nicht interoperabler Geräte führt zu einer Verfestigung der vom Bundeskartellamt in der Sektoruntersuchung zum Submetering festgestellten Wettbewerbsbehinderung. Die Übergangsfrist ist jedoch nicht geeignet, bestehende Verpflichtungen aus Gerätemietverträgen zur Bereitstellung der Funk-Funktionalität zu negieren. Gebäudeeigentümer sollten jedoch bei Anmietung neuer Geräte auf deren Interoperabilität achten, um während der Gerätelauzeit den Dienstleister für die Erstellung der Abrechnung unproblematisch wechseln zu können oder auf eine Selbstablesung umstellen zu können.

- § 5 (5)** Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden, die einschließlich ihrer Schnittstellen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sind und dabei den Stand der Technik einhalten. Die Interoperabilität ist in der Weise zu gewährleisten, dass im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person diese die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung selbst fernablesen kann. Das Schlüsselmaterial der fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Mit Ablauf der Übergangsfrist zum 01.12.2022 dürfen nur noch fernablesbare Ausstattungen, die zugleich auch interoperabel sind, eingebaut werden. Es ist dabei eine technische Interoperabilität zu gewährleisten nach dem jeweiligen Stand der Technik, die es erlaubt, dass eine andere Person die Ausstattung zur Verbrauchserfassung ohne Mitwirkung des Geräteeigentümers ablesen kann. Dazu ist der Geräteeigentümer verpflichtet, dem Gebäudeeigentümer das notwendige Schlüsselmaterial kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Unter Schlüsselmaterial werden die zur Entschlüsselung der AES128-Verschlüsselung notwendigen Entschlüsselungscodes verstanden. Zwar bindet die Heizkostenverordnung den Geräteeigentümer nicht ausdrücklich als Adressaten der Herausgabepflicht, dies ergibt sich jedoch aus Sinn und Zweck der Norm.



§ 5 (6) Die Einhaltung des Stands der Technik nach den Absätzen 2 und 5 wird vermutet, soweit Schutzprofile und technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekannt gemacht worden sind, oder wenn die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mit einem Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes verbunden ist und die nach dem Messstellenbetriebsgesetz geltenden Schutzprofile und technischen Richtlinien eingehalten werden. Wenn der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Absatz 1 des Messstellenbetriebsgesetzes für die Sparte Heizwärme Gebrauch gemacht hat, sind fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach den Absätzen 2 und 3 an vorhandene Smart-Meter-Gateways nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes anzubinden.

Die Einhaltung des vorgeschriebenen Stands der Technik für die neu zu installierenden Erfassungsgeräte und die Standards zur Interoperabilität wird vermutet, wenn die Schutzprofile und technischen Richtlinien des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik eingehalten werden. Derzeit sind solche Schutzprofile und technischen Richtlinien nicht bekanntgemacht.

Ausschließlich für den Fall, dass ein Messstellenbetreiber ein Bündelangebot nach dem Liegenschaftsmodell des § 6 Abs. 1 Messstellenbetriebsgesetzes abgegeben hat und der Gebäudeeigentümer dieses nutzt, besteht eine Verpflichtung zur Anbindung der Erfassungsgeräte an ein Smart-Meter-Gateway. Bereits die Befugnis des Gebäudeeigentümers zur Festlegung des Messstellenbetreibers gemäß § 6 Abs. 1 MSBG setzt jedoch auch voraus, dass über die Erfassung der Verbräuche für Elektroenergie auch eine weitere Energiesparte über das Smart-Meter-Gateway erfasst wird. Die mit dem Bündelangebot verbundenen Sonderkündigungsrechte setzen demnach voraus, dass die Erfassungsgeräte tatsächlich an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden. Für den Fall, dass zwar die Kündigung erfolgt, jedoch später die Erfassungsgeräte nicht an das Smart-Meter-Gateway angebunden werden, macht sich der Gebäudeeigentümer gegenüber seinem von der Sonderkündigung betroffenen Vertragspartner schadenersatzpflichtig.

§ 5 (7) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder



Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

Abs. 7 ist der inhaltlich unveränderte frühere Abs. 2 des § 5 und sieht weiterhin die zwingende messtechnische Vorerfassung verschiedener Nutzergruppen vor.

§ 5 (8) Die Bundesregierung evaluiert die Auswirkungen der Regelungen auf Mieter in den Absätzen 2, 5 und 6 drei Jahre nach dem 1. Dezember 2021, insbesondere im Hinblick auf zusätzliche Betriebskosten durch fernablesbare Ausstattungen und den Nutzen dieser Ausstattungen für Mieter. Der Evaluationsbericht wird spätestens am 31. August 2025 veröffentlicht.

Die Evaluierungsregelung wurde im Zustimmungsverfahren vom Bundesrat eingefügt. Sie bezieht sich ausschließlich auf die Auswirkungen der Vorgaben für die fernablesbaren Ausstattungen und soll vornehmlich der Prüfung dienen, ob die zusätzlichen Kosten für die fernablesbare Ausstattung in einem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen für den Mieter stehen.

Nach der Begründung des Bundesrates ist zwar nicht mit einer späteren Aufhebung der Regelungen zu rechnen, jedoch eventuell mit einer Deckelung der auf die Mieter umlegbaren Kosten.

häufige gestellte Fragen

Frage: Welche technischen Voraussetzungen müssen zukünftig die Geräte haben?

Neu eingebaute Geräte zur Verbrauchserfassung müssen seit 01.12.2021 fernablesbar sein. Bestandsgeräte müssen bis spätestens 31.12.2026 fernablesbar nachgerüstet werden.

Ab 01.12.2022 müssen neu eingebaute Geräte an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar und interoperabel sein. Bestandsgeräte oder bis 30.11.2022 eingebaute Geräte müssen bis spätestens 31.12.2031 mit der Möglichkeit der Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway nachgerüstet werden und interoperabel sein.

Frage: Gilt die Interoperabilität auch für Bestandsgeräte des gekündigten Messdienstes oder nur für Geräte, welche nach Inkrafttreten der Verordnung installiert wurden?



Neu zu installierende Geräte müssen erst ab dem 01.12.2022 interoperabel sein. Demzufolge müssen bereits vorhandene Bestandsgeräte nicht interoperabel sein. Daraus folgt jedoch nicht, dass der Eigentümer keinen Anspruch auf die Bereitstellung der Funk-Funktionalität aus dem Mietvertrag hätte und sich auf die Ablesbarkeit vor Ort verweisen lassen müsste. Da Erfassungsgeräte mit Funk per Definition fernablesbar sind, müssen diese für die unterjährige Verbrauchsinformationen monatlich abgelesen werden. Die fehlende Möglichkeit zur Nutzung der Funk-Funktionalität würde ein Kündigungsrecht wegen Änderung der Geschäftsgrundlage begründen.

Frage: Was ist unter BSI-Konformität zu verstehen?

Darunter ist die Einhaltung von Schutzprofilen und technischen Richtlinien des BSI zu verstehen. Derzeit sind solche Schutzprofile und technischen Richtlinien für den Bereich des Submeterings noch nicht bekannt gemacht.

Frage: Wie schnell müssen defekte Geräte durch die UVI getauscht werden?

Eine Vorgabe, in welchem Zeitraum fernablesbare Geräte ersetzt werden müssen, wenn sie keine Werte liefern und daher die UVI nicht erstellt werden kann, ist in der Heizkostenverordnung nicht enthalten. Grundsätzlich ist eine Schätzung analog § 9a HeizkV zulässig. Auch Mehrfachschätzungen sind nicht ausgeschlossen. Reaktionszeiten für den Ersatz ausgefallener Geräte sollten im Rahmen der Geräteüberlassungsverträge vereinbart werden, wobei ein Zeitraum von 3 Monaten nach Feststellung des Geräteausfalls als angemessen bewertet werden kann.

Frage: In Hamburg werden Direktverträge mit einem Wasserversorger gemacht. An den Ablesewert kommt man in der Regel nur durch eine jährliche Ablesung dran. Ein Funkmodul ist nicht aufsetzbar. Wer ist für die UVI bei Warmwasser in diesem Fall verantwortlich?

Nach der Heizkostenverordnung ist der Gebäudeeigentümer verantwortlich. Soweit die Warmwasserzähler durch den Wasserversorger gestellt werden, ist es Sache des Gebäudeeigentümers, mit diesem eine Lösung zur Erfüllung der Heizkostenverordnung zu finden.



Frage: Wie ist der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu betrachten, wenn eine Anlage noch Verdunster hat? Der Gedanke zielt gerade auf die Einrohrheizungen ab.

Die Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip können noch bis Ende 2026 eingesetzt werden. Bis zum 31.12.2026 sind dann fernablesbare Ausstattungen nachzurüsten. Für die Problematik der Einrohrheizungen sind die entsprechenden Regeln der Technik bei der Abrechnung anzuwenden. Im Übrigen ist im Einzelfall zu prüfen, ob unverhältnismäßig hohe Kosten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkV vorliegen und damit eine Ausnahmeregelung besteht.

Frage: Wie sollen wir damit umgehen, wenn wegen Lieferengpässen Gateways nicht verfügbar sind und somit die UVI nur im Walk-By erledigt werden kann.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch die Verbrauchserfassung im Walk-By-Verfahren unverhältnismäßig hohe Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkV entstehen und damit der Ausnahmetatbestand eingreift. Wenn unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen würden, ist der Eigentümer von der Pflicht zur Erstellung von UVI befreit.



II. Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

Mit dem neu eingeführten § 6 Buchst. a HeizkV werden neue Pflichten zur Übermittlung von Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen sowie für Informationen im Zusammenhang mit der jährlichen Heizkostenabrechnung definiert. Abs. 1 beschäftigt sich mit dem Turnus der mitzuteilenden Verbrauchsinformationen. Abs. 2 definiert die Mindestinhalte der Verbrauchsinformationen und Abs. 3 enthält die Vorgaben zu zusätzlichen Informationen im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung.

§ 6a (1) Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen:

1. für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen

- a) auf Verlangen des Nutzers oder wenn der Gebäudeeigentümer sich gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden hat, mindestens vierteljährlich und
- b) ansonsten mindestens zweimal im Jahr,

2. ab dem 1. Januar 2022 monatlich.

In Abs. 1 wird die Pflicht zu unterjährigen Abrechnungen und Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser definiert. Es wird vorgeschrieben in welchem Turnus die Verbrauchsinformationen den Nutzern mitgeteilt werden müssen.

Sobald fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert sind, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungen und Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Betont wird, dass die Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitzuteilen sind. Der Verweis auf die Ablesewerte von Heizkostenverteilern geht auf die Formulierung in der EU-Energieeffizienzrichtlinie zurück. Mit der Formulierung wollte der europäische Gesetzgeber sicherstellen, dass auch bei der Verwendung von elektronischen Heizkostenverteilern Verbrauchsinformationen bereitgestellt werden. Aus der Formulierung ergibt sich darüber hinaus, dass der tatsächliche Verbrauch des jeweiligen Nutzers mitzuteilen ist. Dieser unterscheidet sich von dem anteiligen Verbrauch des



Nutzers am Gesamtverbrauch des Gebäudes. Auszuweisen ist demzufolge die auf der Erfassung für die jeweilige Wohnung beruhende Verbrauchsmenge. Eine Verhältnisaufteilung wie bei der Heizkostenabrechnung nach § 7 der Heizkostenverordnung findet demnach nicht statt. Eine solche Aufteilung der Gesamtverbräuche nach den erfassten Werten für die Wohnung würde dem klaren Wortlaut, dass der tatsächliche Verbrauch des Nutzers mitzuteilen ist, widersprechen.

Mitzuteilen bedeutet nach den Ausführungen in der Begründung zur Änderungsverordnung, dass die Werte den Nutzern so zur Verfügung gestellt werden sollen, dass Aktivitäten des Nutzers nicht notwendig sind. Sinn und Zweck der Regelung ist, dass der Nutzer regelmäßig mit seinen tatsächlichen Energieverbräuchen konfrontiert wird und im Idealfall daraus Schlüsse für sein zukünftiges Verbrauchsverhalten zieht. Ausweislich der Verordnungsbegründung soll den Nutzern durch den Gebäudeeigentümer die Information aktiv übermittelt werden. Ein konkreter Kommunikationsweg ist nicht vorgeschrieben. Theoretisch könnten die Verbrauchsinformationen demnach auch mündlich erfolgen. Allerdings ist eine mündliche Information schwer zu dokumentieren. Möglich ist darüber hinaus eine Information per Brief oder über elektronische Wege. Denkbar ist eine Mitteilung per E-Mail, SMS oder Messenger. Es kann auch eine Bereitstellung der Informationen in einem Webportal oder einer Smartphone-App erfolgen, wenn zugleich sichergestellt ist, dass in den vorgeschriebenen Zeitabständen der Nutzer zusätzlich eine Information über neu eingestellte Verbrauchsinformationen erhält.

Da fehlende Informationen Sanktionen auslösen können, stellt sich auch die Frage, welche Anforderungen an den Nachweis der Mitteilung der Verbrauchsinformationen zu stellen sind. Grundsätzlich wäre ein Nachweis durch den Gebäudeeigentümer zu erbringen, dass die Verbrauchsinformationen dem Nutzer auch zugegangen sind. Anerkannte gerichtsfeste Nachweismittel sind dabei der Einschreibebrief oder ein Einwurf-Protokoll für den Hausbriefkasten. Wegen der Vielzahl der Informationen und der damit verbundenen erheblichen Kosten für einen umfassenden Zugangsnachweis sind diese Nachweismethoden jedoch wirtschaftlich nicht vertretbar. Allein die Versendung jeder Verbrauchsinformation per Einschreiben mit Rückschein würde jährlich zusätzliche Kosten von 56,40 € verursachen. Allein durch diese Zusatzkosten würde sich die Verpflichtung zur Übermittlung unterjähriger Verbrauchsinformationen als unwirtschaftlich im Sinne des § 5 Gebäudeenergiegesetz darstellen.

Soweit elektronische Übermittlungswege genutzt werden, könnte eine Empfangsbestätigung integriert werden. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass fehlende Empfangsbestätigungen dann auch ein Indiz für Fehler sein können und eine Nachverfolgung fehlender Empfangsbestätigungen einen erheblichen personellen Aufwand bedeuten könnte.



Bei den elektronischen Kommunikationswegen ist darauf zu achten, dass für deren Nutzung in der Regel ein Einverständnis des Gebäudenutzers vorliegen muss. Dieser muss den Kommunikationsweg durch zweckgebundene Freigabe seiner Kommunikationsdaten (E-Mail-Adresse oder Telefonnummer) eröffnen. Dies wird in der Regel durch eine Anmeldung in einem Webportal oder die Registrierung für eine Smartphone-App erfolgen. Dem Gebäudeeigentümer bekannte Kommunikationsdaten dürfen nicht ohne das Einverständnis des Nutzers für die Übermittlung der Verbrauchsinformationen genutzt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Kommunikationsdaten an einen Dritten (z. B. ein Messdienstunternehmen) weitergegeben werden müssten.

In der Verordnung sind zwei verschiedene Regelungen für den Mitteilungsturnus vorgesehen. In S. 2 Nr. 1 war für einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2021 ein mindestens halbjährlicher Turnus vorgesehen. Dieser sollte sich auf einen vierteljährlichen Turnus der Übermittlung verkürzen, wenn die Mitteilung elektronisch erfolgt oder der kurze Turnus vom Nutzer gewünscht wurde. Die Regelung greift jedoch erst für Abrechnungsperioden, die nach dem 01.12.2021 beginnen. Üblicherweise entsprechen die Abrechnungsperioden entweder dem Kalenderjahr oder beginnen nach oder vor einer Heizperiode. Damit ist davon auszugehen, dass frühestens am 01.01.2022 eine neue Heizperiode beginnt, die den Vorgaben entspricht. Damit fehlt es der Regelung an einem Anwendungsbereich, da ab 01.01.2022 ohnehin für alle Liegenschaften mit fernablesbaren Geräten eine monatliche Mitteilungspflicht gemäß Satz 2 Nr. 2 besteht.

Erstmalig ist damit eine Verbrauchsinformation für Januar 2022 zu erstellen. Da eine Verbrauchsinformation zunächst die Erfassung für den Betrachtungszeitraum notwendig macht, kann sie erst nach Abschluss des Betrachtungszeitraums erstellt werden.

Betrachtungszeitraum für die Abrechnungsinformationen ist der jeweilige Kalendermonat. Die Verordnung regelt dies zwar nicht ausdrücklich. Dies ergibt sich jedoch aus der Festlegung, dass die Information monatlich zu erfolgen hat.

Die Verordnung gibt auch nicht vor, in welcher Frist nach Beendigung des Betrachtungszeitraums (Kalendermonat) die Verbrauchsinformationen mitzuteilen sind. Der Zweck der Verordnung setzt jedoch voraus, dass die Gebäudenutzer zeitnah über ihren Verbrauch informiert werden, so dass sie diesen in der nächsten Periode beeinflussen. Daraus ergibt sich auch, dass nach Abschluss des folgenden Betrachtungszeitraums (Kalendermonat) die Daten bereits veraltet sind. Im Ergebnis wird man zu dem Schluss kommen müssen, dass die Verbrauchsinformationen jeweils im Folgemonat des Betrachtungszeitraums mitgeteilt werden müssen.



Die erste Verbrauchsinformation für Januar 2022 muss demnach im Februar 2022 mitgeteilt werden.

Nach der hier vertretenen Auffassung sind Verbrauchsinformationen bereits dann mitzuteilen, wenn eines der Medien Heizwärme oder Warmwasser bereits mit fernablesbaren Erfassungsgeräten erfasst wird. Die Verordnung setzt nicht voraus, dass die Liegenschaft mit allen Medien vollständig fernablesbar sein muss.

Auch die Verwendung von elektronischen Heizkostenverteiltern befreit nicht von der Informationspflicht. Auch mit elektronischen Heizkostenverteiltern kann der tatsächliche Verbrauch des Nutzers erfasst werden. Lediglich kann die Angabe in Kilowattstunden nur näherungsweise erfolgen. Es war ausdrücklicher Wille des europäischen Gesetzgebers, dass auch Verbräuche auf der Basis von Ablesewerten der elektronischen Heizkostenverteiler in den Anwendungsbereich einbezogen werden sollen. Eine richtlinienkonforme Auslegung der Heizkostenverordnung führt daher dazu, dass zwingend auch bei der Erfassung mit elektronischen Heizkostenverteiltern eine Verbrauchsinformationspflicht besteht.

Hier stellt sich dann aber auch die Frage nach Ausnahmefällen. Diese ergeben sich aus § 5 Gebäudeenergiegesetz und der spezielleren Norm in § 11 der Heizkostenverordnung. Nach § 5 Gebäudeenergiegesetz bestehen Ausnahmen, wenn die Pflichten in Verordnungen, die auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes erlassen wurden, wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Wann eine solche Unwirtschaftlichkeit vorliegt, hat der Ordnungsgeber in § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b HeizkV definiert. Nach dieser Norm sind die Regeln in den §§ 3-7 - damit auch alle Regelungen zur Ausstattung mit fernablesbaren Geräten und zur Erteilung von Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen - nicht anwendbar für Räume, bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist.

Nicht möglich ist eine Anbringung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn eine technische Unmöglichkeit vorliegt. Dies dürfte nur in sehr wenigen Ausnahmefällen möglich sein. Selbst Gebäude, in denen eine Funkausstattung aufgrund ihrer Bauweise oder ihres Verwendungszweckes (Krankenhäuser, Labore mit empfindlichen Geräten) nicht möglich ist, können mit anderen Bus-Systemen fernablesbar ausgestattet werden. Dass die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung technisch nicht möglich sein sollte, ist nahezu ausgeschlossen.

Es verbleiben also als Ausnahmetatbestand nur die unverhältnismäßig hohen Kosten.



Bei der Anbringung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung stellt sich die Frage, welche Fälle für die Ermittlung unverhältnismäßig hoher Kosten gegenübergestellt werden können. Basis kann nicht ein Vergleich zwischen fernablesbaren und nicht fernablesbaren Geräten sein, da zukünftig nach der Verordnung ausschließlich fernablesbare Geräte einzusetzen sind.

Soweit es um die Anbringung der Ausstattung (z.B. Nachrüstung mit Gateways) geht, müssen daher die Regeln angesetzt werden, die auch bislang für § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b angesetzt wurden. Danach wurde davon ausgegangen, dass durch die Anbringung von Verbrauchserfassungsgeräten und die damit erstellten verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnungen Einsparungen von 15 % der Heizenergie ermöglicht wurden. Damit konnten dann auch 15 % der Energiekosten eingespart werden. Bei einer Betrachtung auf 10 Jahre, wie sie in der Norm vorgegeben ist, müsste demnach die Anbringung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung Kosten von 150 % der jährlichen variablen Energiekosten betragen.

Die unverhältnismäßig hohen Kosten können sich jedoch auch auf die Erfassung des Wärmeverbrauchs beziehen. Dies wird jedenfalls dann relevant, wenn für die monatlichen Verbrauchsinformationen monatlich Werte erfasst werden müssen und eine Fernübertragung der Daten nicht installiert ist. Dies ist immer dann der Fall, wenn in Anlagen, die laut Definition fernablesbar sind, da die Verbrauchswerte außerhalb der Nutzeinheiten erfasst werden können, dennoch eine Ablesung in der Liegenschaft notwendig ist. Konkret betrifft dies die bereits erwähnten analogen Geräte im Heizungskeller oder Treppenhaus und auch alle Walk-By- und Drive-By-Anlagen, bei denen eine Ablesung in der Liegenschaft erfolgen muss. Für diese Liegenschaften fallen erhebliche Mehrkosten durch den monatlichen Vor-Ort-Termin an.

Hier liegen unverhältnismäßig hohe Kosten vor, wenn die Kosten für diese monatlichen Vor-Ort-Termine höher sind als die möglichen Einsparungen der Nutzer. Nach Untersuchungen unter anderem der Deutschen Energieagentur (DENA) können durch die unterjährigen Verbrauchsinformationen Einsparungen von ca. 10 % der bisherigen Wärmeenergie erreicht werden. Demnach könnten 10 % der variablen Energiekosten pro Jahr eingespart werden. Soweit die Kosten für die monatlichen Ablesungen im ganzen Jahr höher sind als 10 % der variablen Energiekosten für ein Jahr, liegen unverhältnismäßig hohe Kosten vor.

Soweit sich der Gebäudeeigentümer auf einen solchen Ausnahmetatbestand berufen will, sollte er das Vorliegen der Bedingungen im Einzelfall prüfen und dokumentieren, um im Nachgang seine Entscheidung gegen die Erteilung monatlicher Verbrauchsinformationen begründen zu können.



§ 6a (2) Verbrauchsinformationen nach Absatz 1 Nummer 2 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und
3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Abs. 2 definiert die Mindestinhalte der unterjährigen Verbrauchsinformationen.

In Nr. 1 wird bestimmt, dass der Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden zu erfolgen hat. Da sich die Verbrauchsinformationen nicht ausschließlich auf Heizungswärme, sondern nach § 6 Buchst. a Abs. 1 auch auf Warmwasserverbrauch beziehen, ist auch der Verbrauch an Warmwasser in Kilowattstunden anzugeben.

Unproblematisch ist die Angabe des Heizwärmeverbrauchs dann, wenn sie für die Wohnung mit geeichten Wärmehzählern erfasst wird. Wärmehzähler weisen den Verbrauch in Kilowattstunden aus.

Heizkostenverteiler erfassen lediglich sogenannte Verteilereinheiten. Diese entsprechen nicht 1 kWh. Eine Umrechnung ist näherungsweise unter anderem nach den Regelungen über die Berechnung des Verbrauchswärmeanteils in der VDI 2077 Bl. 3.5 (Rohrwärme) möglich. Die VDI 2077 Bl. 3.5 stellt zwar eine Regel der Technik für einen vergleichbaren Kontext dar. Die für die Verbrauchsinformationen notwendige Umrechnung fällt jedoch nicht in den Anwendungsbereich der VDI 2077 Bl. 3.5. Mangels anderer Regeln der Technik bzw. physikalischer Vorgaben erscheint jedoch eine analoge Anwendung möglich.

$$\text{Ablesewert} * \text{Bewertungsfaktor} * \text{Basisempfindlichkeit} = \text{Verbrauch in kWh}$$

Beim Warmwasser kann aus dem mit den Warmwasserzählern ermittelten Verbrauchsvolumina die jeweilige darin enthaltene Energie ermittelt werden, die notwendig war, um das verbrauchte Warmwasser auf die Entnahmetemperatur zu erwärmen. Die Formel gemäß VDI 2077 Bl. 3.2 für diese Berechnung lautet:

$$V * 1,163 * (T-10)$$



Dabei entspricht V dem Volumen des verbrauchten Warmwassers und T der Warmwassertemperatur am Ausgang des Warmwasserbereiters.

Andere Berechnungsweisen sind denkbar. So wird teilweise die Umrechnung von Ablesewerten elektronischer Heizkostenverteiler über Durchschnittswerte oder Vorjahresfaktoren vorgenommen.

Als weiterer Mindestinhalt wird der Vergleich des Monatsverbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats des Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres des Nutzers vorgeschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass immer nur Verbräuche desselben Nutzers zum Vergleich angegeben werden. Bei einem Nutzerwechsel oder wenn die Monatsdaten wegen noch nicht fernablesbarer Technik nicht erhoben wurden, muss der Vergleichsverbrauch nicht mitgeteilt werden.

Letztlich ist ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie anzugeben. Der Gesetzgeber hat es leider versäumt festzulegen, wie die Ermittlungen des normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers einheitlich und nachvollziehbar für den Nutzer erfolgen soll. In der Verordnungsbegründung finden sich lediglich Ausführungen, dass die Vergleichswerte u. a. aus den Datenportfolios der Abrechnungsunternehmen zu entnehmen sind und welche Parameter für die Einordnung in Nutzerkategorien insbesondere geeignet wären.

Da der Gesetzgeber keine verbindlichen Vorgaben gemacht hat und es auch keine Regeln der Technik oder sonstige Normierungen zur Ermittlung der Vergleichswerte gibt, eröffnet sich eine sehr weite Bandbreite möglicher Herangehensweisen.

Insbesondere mit dem Verweis auf die Werte der Abrechnungsunternehmen besteht die Problematik, dass eine sehr unterschiedliche Datenbasis herangezogen wird und bei einem Wechsel des Abrechnungsunternehmens auch die Vergleichsbasis wechselt. Allein dadurch wird deutlich, dass die Ergebnisse sehr unterschiedlich ausfallen können und im Zweifelsfall den Nutzer eher verunsichern, als ihn zu energiesparendem Verhalten zu animieren. Der Verordnungsgeber hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er keinen Vergleich innerhalb der jeweiligen Liegenschaft wünscht. Unabhängig davon ist diese Angabe aber für das Verbrauchsverhalten des Nutzers die Wesentlichste. Denn bei einem Vergleich innerhalb der Liegenschaft hat der Nutzer eine Vorstellung mit wem er verglichen wird und die Aussage, ob man sich über dem Durchschnitt oder unter dem Durchschnitt der Liegenschaft einordnet, ist auch zugleich ein Hinweis darauf, ob man überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich an den Heizkosten nach der Heizkostenabrechnung beteiligt werden wird.



§ 6a (3) Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

1. Informationen über

- a) den Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,
- b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,
- c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung sowie für die Ablesung und Abrechnung,

2. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,

3. im Falle eines Verbrauchervertrages nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,

4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,



5. einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

Der Energieverbrauch nach Satz 1 Nummer 5 umfasst den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch. Dabei ist der Wärmeverbrauch einer Witterungsbereinigung unter Anwendung eines den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahrens zu unterziehen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit für den Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind.

- (4) Die Pflichten gemäß § 556 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.
- (5) Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, müssen mindestens die Informationen gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 enthalten.

In Abs. 3 zu § 6 Buchst. a sind umfangreiche Vorgaben für Abrechnungsinformationen enthalten, die mit der jeweiligen Heizkostenabrechnung bereitgestellt werden müssen. Erstmals besteht die Pflicht bei Abrechnungen für Abrechnungszeiträume, die ab dem 01.12.2021 beginnen. Gemeint sind hier Abrechnungszeiträume, die nach dem 30.11.2021 beginnen. Dies könnte also auch ein Abrechnungszeitraum sein, der am 01.12.2021 begonnen hat. Da regelmäßig Abrechnungszeiträume mit dem Beginn des Kalenderjahres bzw. dem Ende der Heizperiode oder dem Beginn der Heizperiode beginnen, sind voraussichtlich erstmals Abrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 mit den Abrechnungsinformationen zu versehen.

häufig gestellte Fragen

Frage: Sind unterjährige Verbrauchsinformationen auch für Kaltwasser zu erstellen?

Die Verbrauchsabrechnung von Kaltwasser ist nicht in der Heizkostenverordnung geregelt. Die unterjährigen Verbrauchsinformationen beziehen sich demnach nicht auf Kaltwasser.



Frage: Ab wann gilt denn eine Funkanlage als komplette Funkanlage!? Erst wenn WWZ und Heizung (HKV, WMZ) umgerüstet ist oder schon ab einer Geräteart?

Die Heizkostenverordnung schreibt eine Verbrauchsinformation vor, wenn fernablesbare Geräte installiert sind. Eine Fernablesung ist auch dann möglich, wenn nur einzelne Verbrauchsmedien mit fernablesbaren Geräten erfasst werden. Daher besteht die Pflicht zur Verbrauchsinformation auch bereits dann, wenn nur Warmwasserzähler oder nur Heizkostenverteiler bzw. Wärmezähler fernablesbar ausgestattet sind.

Frage: Was wird dargestellt, wenn die für die UVI notwendigen Geräte fehlen?

Die Pflicht zur Mitteilung von Verbrauchsinformationen besteht nur dann, wenn fernablesbare Erfassungsgeräte installiert sind. Wenn die notwendigen Geräte fehlen, wird daher keine Verbrauchsinformation erstellt.

Frage: Ist die UVI für alle 12 Monate zu erbringen oder nur in der Heizperiode?

Die Beschränkung der unterjährigen Verbrauchsinformationen nur auf die Heizperiode war im ersten Referentenentwurf enthalten. In der verabschiedeten Fassung der Heizkostenverordnung wird die Verbrauchsinformation für jeden Monat gefordert.

Frage: Muss eine UVI erstellt werden, wenn der neue Messdienst die bestehenden Funkgeräte des alten Anbieters manuell abliest, weil er die Schlüssel des Wettbewerbs für die Ablesung nicht bekommt bzw. die Geräte nicht per Funk auslesen kann?

Grundsätzlich ist die Erstellung der Verbrauchsinformationen an die Fernablesbarkeit der Geräte gekoppelt. Die fehlende Herausgabe der Schlüssel führt in der Regel dazu, dass die Verbrauchswerte mit unverhältnismäßig hohen Kosten abgelesen werden müssten. Andererseits besteht ein Herausgabeanspruch für die Schlüssel aus dem Gerätemietvertrag. Sollte der Gerätevermieter die Herausgabe verweigern, besteht ein Kündigungsrecht.



Frage: Welche Konsequenzen hat es, wenn alle Mieter eines Hauses schriftlich die UVI ablehnen, um die zusätzlichen Kosten für Gateway und Portal etc. zu sparen? Kann der Mieter die UVI abwählen?

Die Mieter können nicht wirksam auf die Verbrauchsinformationen verzichten. Die Regelungen zur Mitteilungspflicht sind zwingend. Vertragliche Vereinbarungen, die davon abweichen, sind gemäß § 2 HeizkV unwirksam.

Frage: Wenn man feststellt, dass 99 % der Mieter nicht online nachsehen, ist ja § 11 immer gegeben oder?

Das mögliche Desinteresse der Nutzer begründet keinen Ausnahmetatbestand. Der Ordnungsgeber möchte den Nutzer zur Auseinandersetzung mit seinem Verbrauchsverhalten zwingen.

Frage: Was wird dargestellt bei fehlenden Messwerten? - Schätzung?

Es wird lediglich das auf der Schätzung beruhende Ergebnis der Berechnung angezeigt. Eine Erläuterung der Schätzung ist nicht notwendig. Gegebenenfalls sollte darauf hingewiesen werden, dass die Verbrauchsangabe auf einer Schätzung beruht und bei später möglicher Nacherfassung (z. B. Fernablesung nach Beseitigung einer Störquelle) eine Änderung eintreten kann.

Frage: Beziehen sich die Ablesewerte auf Heizkostenverteiler und die Verbrauchsinformation nur Wärmehähler und Warmwasser?

Die Verbrauchsinformationen sind sowohl für geeichte Wärmehähler und Warmwasserzähler als auch für Verbräuche auf der Basis von Ablesewerten von elektronischen Heizkostenverteilern zu erstellen.

Frage: Bis wann müssen aktualisierte Daten zur Verfügung gestellt werden?

Die Verbrauchsinformationen müssen im Laufe des Folgemonats mitgeteilt werden.

Frage: Letzter Monat = Vormonat? oder = Letzter Monat im AZR?



Der Vergleich nach § 6 Buchst. a Abs. 2 Nr. 2 HeizkV soll zum Verbrauch des unmittelbar vorangehenden Monat des aktuellen Verbrauchszeitraums gezogen werden.

Frage: Wie ermittelt der Messdienst die gesetzlich geforderten genormten Durchschnittsnutzer? Wann kann mit einer Normierung gerechnet werden? Bezieht sich die Klassifikation (Einordnung in Nutzerkategorien) auf die Liegenschaft oder auf die Nutzereinheit?

Einheitliche Verfahren zur Ermittlung des Durchschnittsnutzers sind bislang nicht definiert. Derzeit wird von verschiedenen Akteuren an den notwendigen Verfahren gearbeitet. Unter anderem soll sich auch ein DIN-Ausschuss mit einem genormten Verfahren beschäftigen. Wann konkrete Ergebnisse einer Normierung vorliegen, ist derzeit nicht absehbar. Die Klassifikation bezieht sich auf die Liegenschaft.

Frage: Wie werden die Daten aufbereitet? Woher kommen die Vergleichszahlen?

Die Vergleichszahlen können laut der Verordnungsbegründung aus dem Datenportfolio des Abrechners stammen. Sie können auch aus anderen anonymisierten Datenbeständen z. B. von Verbänden ermittelt werden.

Frage: Ist die UVI bei Anwendung der VDI2077 (Rohrwärme) überhaupt aussagefähig? Was muss in der UVI angezeigt werden?

Der unterschiedliche Verbrauchswärmeanteil der Liegenschaften sollte beim Vergleich zum Durchschnittsnutzer berücksichtigt werden. Dies betrifft nicht nur Liegenschaften mit erhöhtem Rohrwärmeanteil, sondern jeglichen Vergleich. Die vorhandene Anlagentechnik sollte bei dem Vergleich mit anderen Liegenschaften als Parameter in die Berechnung der Vergleichswerte einbezogen werden. Einheitliche Verfahren Vergleich mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie sind bislang nicht definiert. Eine Normierung durch Regeln der Technik bleibt abzuwarten.

Frage: Wie erfolgt der Versand und die Bereitstellung der UVI? Wie kann ich dem Mieter die Daten kostengünstig zukommen lassen?



Eine bestimmte Form der Übermittlung ist in der Verordnung nicht vorgegeben. Die Mitteilung kann per Post oder auf elektronischen Kommunikationswegen erfolgen.

Frage: Kann eine App angeboten werden? Reicht eine monatliche Information aus, dass die Daten im Portal hinterlegt sind?

Soweit die Verbrauchsinformationen in einem Webportal oder einer Smartphone-App bereitgestellt werden, bedarf es einer zusätzlichen Benachrichtigung des Nutzers (beispielsweise per E-Mail, Push-Nachricht oder SMS).

Frage: Wie ist mit dem § 6a (3) Informationen über die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle umzugehen? Angabe von Beträgen der erhobenen Steuern, Abgaben, Zölle ODER Angabe von Informationen zu Steuern, Abgaben, Zölle (ohne einzelne Beträge zu nennen)

Es sind jeweils die Beträge bezogen auf die Liegenschaft anzugeben. Eine Berechnung des Anteils des jeweiligen Nutzers ist nicht notwendig.

Frage: Was gibt es in Deutschland für Klimazonen?

Für die Erstellung von Energieausweisen ist eine Witterungsbereinigung über Klimafaktoren vorgeschrieben. Diese werden vom Deutschen Wetterdienst zur Verfügung gestellt.

Die Klimafaktoren werden für jede Zustell-Postleitzahl (ca. 8200) zur Verfügung gestellt.

Die Klimafaktoren werden für gleitende 12-Monats-Zeiträume als Quotienten aus den Gradtagen der Referenzstation Potsdam (TRY-Zeitreihe der Messstation Potsdam: G(TRY, P)) und den aktuellen Jahresgradtagen (G) für den jeweiligen Ort / die entsprechende Postleitzahl berechnet:

$$KF = G(\text{TRY}, P) / G$$





III. Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Neu eingefügt wurde § 6 Buchst. b, der sich mit der datenschutzrechtlichen Zulässigkeit der Fernablesung beschäftigt. Dabei greift die Heizkostenverordnung in den Regelungsbereich der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundes-Datenschutzgesetzes ein.

§ 6b Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen und soweit dies erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6 oder
2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a.

Aus der Regelung ergibt sich dem Wortlaut nach, dass weitergehende Verbrauchserfassung mit den fernablesbaren Ausstattungen als diejenige, die für die Erstellung der jährlichen Heizkostenabrechnung und für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen notwendig sind, dem Grundsatz nach nicht erfolgen dürfen.

Zu den Daten für die jährliche Verbrauchsabrechnung zählen neben den jährlichen Stichtagswerten auch die Verbrauchsstände bei Nutzerwechsel und die Ein- und Ausbaustände bei Gerätetausch.

Aus der Begründung zum Verordnungsentwurf ist zu entnehmen, dass weitergehende Verbrauchserfassungen jedoch mit dem Einverständnis des Nutzers möglich sein sollen. Insoweit sind die Regeln der DSGVO einzuhalten.

häufig gestellte Fragen

Frage: Wie oft darf die Liegenschaft im Monat/Jahr ausgelesen werden?

Grundsätzlich dürfen monatliche Werte und die kumulierten Jahreswerte ausgelesen werden. Darüber hinaus sind die Daten für die Abrechnung bei Nutzerwechsel und Ein- und Ausbaustände beim



Gerätetausch für die Jahresabrechnung notwendig. Weitere Auslesungen bedürfen des Einverständnisses des Nutzers entsprechend den Vorgaben der DSGVO.

Frage: Kann eine zusätzliche Auslesung beim Nutzerwechsel erfolgen?

Da Auslesungen für die verbrauchsabhängige Kostenverteilung zulässig sind, ist auch eine zusätzliche Auslesung beim Nutzerwechsel erlaubt.

Frage: Vorjahreswerte - Welche Daten dürfen verwendet werden?

Die Vorjahreswerte für den Vergleich nach § 6a Abs. 2 S. 2 Heizkostenverordnung dürfen aus den Verbrauchserfassungsgeräten, soweit sie dort gespeichert sind, ausgelesen werden. Bei einem Nutzerwechsel ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem aktuellen Nutzer nicht die Werte des vorangehenden Nutzers mitgeteilt werden dürfen.



IV. Umlage der Kosten für die Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen

In § 7 Abs. 2 sind die Heizkosten bestimmt, die nach den Regeln der Heizkostenverordnung abzurechnen sind. Der dortige Katalog wurde hinsichtlich der bisher enthaltenen Kosten einer Verbrauchsanalyse gekürzt und um die Kosten der Abrechnung und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 Buchst. a ergänzt.

§ 7 (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten 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.

Damit gehören die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zu den Heizkosten. Die Heizkostenverordnung gibt jedoch lediglich vor, dass Heizkosten nach dem Schema der Heizkostenverordnung abzurechnen sind. Ob Heizkosten auch vom Mieter getragen werden müssen, ergibt sich aus der Umlagevereinbarung gemäß § 556 BGB. Danach sind auf den Mieter nur die Betriebskosten umlegbar, die in der Betriebskostenverordnung definiert sind. Davon abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. In der Betriebskostenverordnung sind die als Betriebskosten umlegbaren Heizkosten in § 2 Nr. 4-6 definiert. Dort sind die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 Buchst. a nicht aufgeführt. Es empfiehlt sich daher vorsorglich, die Kosten als sonstige Betriebskosten im Mietvertrag zu benennen und deren Umlage zu vereinbaren, solange der Betriebskostenkatalog in § 2 Nr. 4 Buchst. a der Betriebskostenverordnung nicht entsprechend angepasst wurde.

Aus der Aufnahme der Kosten für Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen in den Heizkostenkatalog nach § 7 Abs. 2 HeizkV ergibt sich zwingend, dass die Kosten als gemeinsam entstandene Heizkosten nach den Regeln der Heizkostenverordnung aufzuteilen sind. Damit ist es dem Gebäudeeigentümer verwehrt, einen anderen Umlagemaßstab zu vereinbaren. Die Kostenlast des jeweiligen Nutzers kann damit nicht



danach differenziert werden, ob er die Verbrauchsinformationen kostengünstig auf elektronischem Weg erhält oder ob er höhere Kosten durch die Übermittlung der Verbrauchsinformationen per Post verursacht.

Die Kosten für den postalischen Versand sind jedenfalls dann auf den Mieter umlegbar, wenn diese Kosten beim Messdienstunternehmen angefallen sind. Ob eine Umlage der Portokosten auch erfolgen kann, wenn diese beim Vermieter anfallen, ist umstritten. In diesem Zusammenhang wird teilweise die Ansicht vertreten, dass Portokosten des Vermieters als Verwaltungskosten anzusehen sind, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Eine ähnliche Differenzierung ergibt sich auch bereits aus der EU-Energieeffizienzrichtlinie, die eine Kostenumlage auf den Mieter dann für möglich hält, wenn ein Dienstleister mit der Bereitstellung der Verbrauchsinformationen beauftragt wurde.

häufig gestellte Fragen

Frage: Der GdW geht von der Möglichkeit aus, dass die Portokosten für die UVI den Mietern berechnet werden können. Ist dies eine Auslegung, die von Ihnen geteilt wird oder handelt es sich um Verwaltungskosten des Vermieters, sodass keine Umlage oder Berechnung an die Mieter möglich ist?

Die Portokosten sind jedenfalls dann umlegbar, wenn sie beim Dienstleister angefallen sind. Portokosten des Vermieters könnten als Verwaltungskosten einzuordnen sein und können demnach nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dieses Ergebnis entspräche auch den Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie. Danach sind Verbrauchsinformationen kostenfrei zu erteilen, es sei denn, es sind für die Verbrauchsinformationen Kosten durch Beauftragung eines Dienstleisters entstanden.

Frage: Sind die Kosten für den Postversand auf den jeweiligen Mieter umzulegen - siehe GdW Schreiben - oder Kosten der Liegenschaft die auf alle Mieter umgelegt werden, auch auf die die sich per APP angemeldet haben?

Da die Kosten für die Verbrauchsinformationen als Heizkosten definiert sind, kann nicht nach dem Versandweg unterschieden werden. Die Kosten sind als einheitliche entstandene Heizkosten teilweise nach Verbrauch und teilweise nach verbrauchsunabhängigen Maßstäben (vgl. § 7 Abs. 1 HeizkV) zu verteilen.



V. Kostenabtrennung für Warmwasserbereitung

§ 9 der Heizkostenverordnung wurde umfangreich redaktionell überarbeitet. Inhaltliche relevante Änderungen finden sich nur in § 9 Abs. 1 S. 5.

§ 9 (1) ...

Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. ...

Nach der bisherigen Regelung konnten die Regeln der Technik zur Kostenaufteilung für Heizung und Warmwasser nur dann nach Regeln der Technik erfolgen, wenn die Anlage weder durch Heizkessel, noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden. Eine Aufteilung nach Regeln der Technik ist jedoch immer dann notwendig, wenn zusätzliche Energieeinträge durch erneuerbare Energien erfolgen. Der häufigste Anwendungsfall war bisher Berücksichtigung von solaren Wärmeeinträgen nach der VDI 20.07.1970 Blatt.3 für die Kostenaufteilung bei Solaranlagen. Bei der Heizungsunterstützung durch Solaranlagen war aber in der Regel ein Heizkessel oder eine Wärmelieferung als Hauptwärmequelle vorgesehen. In diesen Fällen konnte nach dem bisherigen Wortlaut eine Aufteilung nach den bestehenden Regeln der Technik nicht erfolgen. Durch die jetzt vorgenommene Änderung können die Regeln der Technik nach der VDI 2077 im Einklang mit der Heizkostenverordnung angewendet werden.



VI. Sanktionsvorschrift

Bei Verstößen gegen die Pflichten zur Installation fernablesbarer Ausstattungen oder zur Mitteilung von Verbrauchsinformationen hat der Ordnungsgeber die bisher bestehenden Sanktionsmöglichkeiten in § 12 Abs. 1 erweitert.

§12 (1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen. Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

Verstöße gegen die §§ 5 Abs. 2 oder 3 oder Fehler bei der Mitteilung der Verbrauchsinformationen führen zu einem Strafzugsrecht des Mieters i.H.v. 3 % vom Ergebnis der Heizkostenabrechnung. Nach der Formulierung können jeweils 3 % für fehlende fernablesbare Geräte und fehlende Verbrauchsinformationen abgezogen werden. Bei Fehlern in der Verbrauchsinformation wird das Abzugsrecht durch einen einmaligen Fehler vollständig ausgelöst. Es entsteht hingegen aber auch nur einmalig in einer Abrechnungsperiode. Egal wie viele Fehler in der Abrechnungsperiode vorliegen, das Abzugsrecht besteht immer nur i.H.v. 3 %.

Damit ergibt sich maximal ein Abzugsrecht i.H.v. 21 % in den Fällen, in denen der Gebäudeeigentümer entgegen den zwingenden Vorgaben der Heizkostenverordnung keine Geräte zur Verbrauchserfassung installiert hat, diese demnach auch nicht fernablesbar sind und darauf aufbauend auch keine monatlichen Verbrauchsinformationen erstellt werden können.



häufig gestellte Fragen

Frage: Wie ist der Strafabzug zu bewerten, wenn 11 Monate eine UVI geliefert wurde und 1 Monat nicht?

Bereits mit einem einmaligen Fehler wird der Tatbestand für den Strafabzug i.H.v. 3 % erfüllt.

Frage: Kann der Mieter bereits in 2022 das Kürzungsrecht geltend machen und 3% der Vorauszahlungen einbehalten, wenn die UVI nicht vorliegt oder erst bei der Abrechnung in 2023 für 2022?

Das Kürzungsrecht besteht für die Heizkostenabrechnung, in deren Abrechnungszeitraum der Fehler vorgelegen hat. Demnach kann wegen einer fehlenden oder unrichtigen unterjährigen Verbrauchsinformation in 2022 nicht die Heizkostenabrechnung für 2021 gekürzt werden. Eine Kürzung der Vorauszahlungen auf die Heizkosten ist auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 HeizkV nicht zulässig.