

Die neue Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

Die wichtigsten Punkte und was jetzt zu tun ist

Hintergrund:

Die HeizkostenV regelt die (jährliche) Abrechnung und Verbrauchserfassung der Wärme und des Warmwassers zwischen Vermieter und Mieter bzw. in Rahmen von Wohnungseigentümergemeinschaften. Mit der Anpassung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und der Einführung der Fernwärme oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und Abrechnungs-verordnung (FFVAV) wurden Vorgaben der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (Richtlinie (EU) 2018/2002) in nationales Recht umgesetzt.

Inkrafttreten:

Die Änderung der HeizkostenV ist am **1. Dezember 2021** in Kraft getreten.

Welches Ziel verfolgt die novellierte HeizkostenV?

Die überarbeitete HeizkostenV soll durch die Anpassung der Anforderungen an die Ausstattung zur Verbrauchserfassung und die Bereitstellung der Verbrauchsdaten zu mehr Transparenz beim Wärme- und Kälteverbrauch und damit zur Energieeinsparung durch die Nutzer führen.

Wer ist unmittelbar betroffen?

Gebäudeeigentümer (Vermieter oder Wohnungseigentümer in Eigentümergemeinschaften) von Gebäuden mit mindestens zwei Nutzern und einer zentralen Heiz- oder Warmwasserversorgungsanlage.

Welche neuen Anforderungen an die Geräte zur Verbrauchserfassung gibt es?

Alle **ab dem 1. Dezember 2021** installierten Wärmehäufiger, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler müssen *fernauslesbar* sein; auch Walk-by- und Drive-by-Technologien gelten als fernauslesbare Geräte. Ausnahmen bestehen für den Einbau einzelner Zähler als Ersatz oder Ergänzung.

Bis Ende 2026 müssen alle Wärmehäufiger, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler fernablesbar sein (durch Nachrüstung oder Austausch, es sei denn, der Gerätewechsel ist wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich oder führte zu einer unbilligen Härte).

Ab dem 1. Dezember 2022 installierte fernablesbare Ausstattungen müssen sicher an ein *Smart-Meter-Gateway* angeschlossen werden können. Auch insoweit bestehen Ausnahmen für den Einbau einzelner Zähler als Ersatz oder Ergänzung. **Bis Ende Dezember 2031** müssen alle Geräte diese Anforderung erfüllen, auch die, die vor dem 1. Dezember 2022 installiert wurden.

Ab dem 1. Dezember 2022 eingebaute Wärmehäufiger, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler müssen weiterhin *interoperabel* sein, d.h. Daten und Informationen mit Geräten Dritter austauschen können. Ab dem 1. Januar 2032 müssen alle Geräte interoperabel sein, egal, wann sie installiert wurden.

Welche neuen Transparenzanforderungen müssen gegenüber den Nutzern erfüllt werden?

Ab dem 1. Januar 2022 müssen den Nutzern des Gebäudes (d.h. Mietern und Wohnungseigentümern) zusätzlich zur jährlichen Heizkostenabrechnung *monatliche Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen* mitgeteilt werden,



wenn *fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert worden sind*. Unter Umständen besteht eine entsprechende Pflicht bereits für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 begonnen haben. Die Mindestinformationen beinhalten den Verbrauch des Mieters im letzten Monat in kWh, einen Vergleich mit dem Verbrauch des Vormonats sowie des entsprechenden Monats des Vorjahres (soweit diese Daten erhoben wurden) und einen Vergleich mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzers. Die Informationen müssen den Nutzer unmittelbar so erreichen, dass er nicht danach suchen muss (postalisch, per E-Mail, in einer Smartphone-App oder im Webportal, wenn darauf hingewiesen wird, dass eine neue Mitteilung vorhanden ist).

Für Abrechnungszeiträume ab dem 1. Dezember 2022 müssen zusammen mit der Abrechnung zusätzlich verschiedene Informationen zugänglich gemacht werden. Das betrifft z. B. Informationen über den Anteil der eingesetzten Energieträger (Energimix), einen witterungsbereinigten Energieverbrauch zum vorhergehenden Abrechnungszeitraum und - bei Gebäuden, die mit Fernwärme versorgt werden – Informationen über die mit der verbrauchten Wärme verbundenen Treibhausgasemissionen. „Zugänglich machen“ bedeutet dabei weniger als „mitteilen“. Es reicht z. B., wenn die Informationen über das Internet oder über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt werden.

Durch entsprechende Regelungen in der FFVAV ist sichergestellt, dass die Eigentümer von Gebäuden, die an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, die Informationen erhalten, die sie benötigen, um ihre Pflichten unter der HeizkostenV zu erfüllen.

Was ist zu tun?

- Eigentümer bzw. Vermieter sollten sich eine Übersicht verschaffen, in welchen Liegenschaften bereits fernablesbare Wärmehzähler,

Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler eingebaut sind.

- Maßnahmen für den Einbau von Wärmehzählern, Heizkostenverteilern und Warmwasserzählern sollten geprüft werden. Zum einen geht es um deren technische Ausstattung. Zum anderen sollte überlegt werden, noch nicht fernablesbare Ausstattungen erst dann zu ersetzen, wenn sichergestellt ist, dass die Informationspflichten nach der HeizkostenV erfüllt werden können.
- Das Leistungsspektrum der Lieferanten und Dienstleister sollte geprüft und ggf. angepasst werden.
- Die internen Prozesse für die Information von Mietern und der Abrechnung sollten auf die neuen Vorgaben hin geprüft und angepasst werden.

Was passiert bei Verstößen gegen die HeizkostenV?

Wenn ein Gebäudeeigentümer keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert oder die Informationen nicht mitteilt, kann der Mieter bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen. Dies gilt nicht im Verhältnis von Wohnungseigentümern zur Wohnungseigentümergeinschaft.

Zukünftige Entwicklung

Die Bundesregierung soll die Vorgaben für die technische Ausstattung für die Verbrauchserfassung evaluieren. Der Bundesrat hat diese Regelung vorgeschlagen, weil bezweifelt wurde, dass die Vorgaben aufgrund der dadurch erforderlichen Investitionen und zusätzlichen Verwaltungskosten für Mieter kostenneutral sein würden.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Dlouhy, LL.M.
Rechtsanwalt / Partner

T +49 221 5108 4044

alexander.dlouhy@osborneclarke.com

