

Newsletter 10/2021

Thema: Die neue Heizkostenverordnung 2021 / Mietrecht

1. Einleitung

Die neue Heizkostenverordnung ist am 01.12.2021 in Kraft getreten¹. Sie enthält sowohl für die Geschäftsraummiete, als auch Wohnraummiete einige wichtige Änderungen. Die Heizkostennovelle setzt die Vorgaben der EU-Energieeffizienzlinie (EED) vom 11.12.2018 zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie zur unterjährigen Verbrauchs- und Abrechnungsinformation in nationales deutsches Recht um. Ziel der EED ist es, den Energieverbrauch innerhalb der EU bis zum Jahr 2030 um 32,5 % gegenüber dem 2007 prognostiziertem Verbrauch zu senken. Zu diesem Zweck sollen Nutzer besser und regelmäßiger über ihren Energieverbrauch informiert werden und so ihr eigenes Verbrauchsverhalten optimieren können. Eigentlich hätte aufgrund der EED-Richtlinie die Umsetzung bereits zum 25.10.2020 erfolgen müssen. Es ist allerdings erst am 01.11.2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, in dem sich die Grundlage zum Erlass der nun im Entwurf vorliegenden Änderungsverordnung befindet.

Die Zeit zur Anpassung ist für die Beteiligten, insbesondere Vermieter und Verwaltungen, sehr kurz. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen für die Praxis dargestellt.

2. Änderungen der Heizkostenverordnung

2.1 Chronologischer Überblick Heizkostenverordnung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen wann in den Gebäuden seitens des Gebäudeeigentümers umzusetzen sind. Es gibt Übergangsfristen, diese sind aber teilweise sehr kurz, wie die nachfolgende Darstellung zeigt. Selbst wenn man berücksichtigt, dass die Praxis schon länger wusste, dass die Verordnung geändert wird, so waren doch einige Fragen im Detail unklar und sie wurde kurz vor Inkrafttreten erst in ihrer Endfassung für die Beteiligten klar. Es fragt sich, wie die kurzfristigen Informationen hinsichtlich des Verbrauchers umgesetzt werden sollen. Nachfolgend in der Tabelle die einzelnen Phasen der Entwicklung, wie man sich eine Digitalisierung der Heiz- und Warmwasserabrechnung vorstellt und wie Einspareffekte beim Nutzer durch Verbrauchsinformationen erzielt werden sollen:

¹ Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Art. 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist.

Chronologische Darstellung der Fristen				
§ 5 (2) HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 1 HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 2 HeizkostenV	§ 5 (2) S. 3 HeizkostenV	§ 5 (3) HeizkostenV
ab 01.12.2021	ab 01.12.2021	ab 01.01.2022	ab 01.12.2022	bis 31.12.2026
Bei Neuausstattungen dürfen nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden.	Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen, müssen mit der Jahresabrechnung erstmals zweimal im Jahr Verbraucherinformationen geben.	Monatliche Verbrauchsdaten für Hausbewohner werden zur Pflicht bei Liegenschaften mit Fernauslesung.	Es darf nur noch Technik eingebaut werden, die interoperabel und für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattung gilt (Übergangsfrist bis 31.12.2031) und an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) angebunden werden kann..	Fernauslesbare Messausstattung wird allgemein zur Pflicht. Bis spätestens Ende 2026 muss die gesamte Messtechnik auf Funk umgerüstet werden.

Der Bundesrat hatte Zweifel hinsichtlich der mit der Änderung der Heizkostenverordnung einhergehenden Kosten, weshalb eine Evaluierung vorgesehen ist. Dies wurde in § 5 Abs. 8 HeizkostenV geregelt:

„Die Bundesregierung evaluiert die Auswirkungen der Regelung auf Mieter in den Abs. 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.“

Es darf mit Spannung erwartet werden, welche Ergebnisse der Bericht bringen wird und ob daraus Konsequenzen in der Praxis gezogen werden. Letztlich muss man die Entwicklung abwarten.

2.2 Fernablesbarkeit von Messgeräten

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab 1. Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein, vgl. § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu den einzelnen Nutzereinheiten abgelesen werden kann. Dabei werden walk-by- und drive-by-Technologien als fernablesbar definiert.

Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist, vgl. § 5 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV.

Bereits vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens 31.12.2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, vgl. § 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenV.

Eine Ausnahme gilt, 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, vgl. § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkostenV. Die Verordnung selbst erklärt nicht, welche Anforderungen an die Ausnahmen gestellt werden.

2.3 Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sein müssen, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden, also ab 01.12.2021; vgl. § 6a Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV.

Die Anforderung der Interoperabilität geht unter anderem auf eine Empfehlung des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings durch Vereinfachung eines Wechsels des Messdienstleisters zurück. Technische Vorgaben, um Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten, soll das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) entwickeln.

2.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Die fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die 1 Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, d. h. ab 01.12.2022, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-meter-gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattung gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis 31.12.2031, vgl. § 5 Abs. 2, Satz 3 HeizkostenV.

2.5 Neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Neben den vorstehend geschilderten Um- bzw. Nachrüstplichten für den Eigentümer, sieht die Heizkostenverordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. So müssen Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzer bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen, ab 2022 wird sogar eine monatliche Mitteilung verpflichtend. Entscheidend ist jeweils für den Stichtag der Beginn des Abrechnungszeitraums. Die einzelnen Informationspflichten können am besten anhand des Wortlauts dargestellt werden:

„§ 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung

(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.

(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.

(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 Verbrauchervertrags 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.“

Die vorstehenden Textpassagen der Heizkostenverordnung zeigen, dass die Anforderungen nicht leicht zu erfüllen sind. Der Gebäudeeigentümer wird nicht ohne Hilfe professioneller Anbieter auf dem Markt in der Lage sein, den neuen Anforderungen zu genügen. Die entsprechenden Abrechnungsfirmen werden hier Hilfestellung anbieten, zumal die Umsetzungsfrist sehr kurzfristig ist.

Eine weitere praktische Problematik wird auch dadurch entstehen, dass der Vermieter nachweisen wird müssen, dass die entsprechenden Informationen zugegangen sind. Dies ist kein Selbstzweck, da eine Nichtbeachtung der Information sanktioniert ist und wenn der Zugang nicht nachweisbar ist, dies für den Vermieter Probleme aufwerfen könnte. Es ist bereits jetzt absehbar, dass ein erheblicher bürokratischer Aufwand entsteht und im Hinblick auf Datensicherheit und Datenschutz Probleme provoziert werden.

Mitteilen der Information bedeutet der Begründung der Heizkostenverordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er danach suchen muss. Dies könnte in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, den Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren, wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen für sie verfügbar sind. Andernfalls handelt es sich nicht um ein „mitteilen“, sondern lediglich um ein „zur Verfügung stellen“, was nicht der neuen Heizkostenverordnung entspricht.

Es ist zu beachten, dass zwischen den Abrechnungs- und Verbraucherinformationen zu differenzieren ist, die eine Mitteilung erfordern und den Informationen in der Abrechnung, bei denen **„zugänglich machen“** genügt; vgl. § 6a Abs. 1 HeizkostenV gegenüber § 6a Abs. 3 HeizkostenV.

Merke:

Es ist zu differenzieren zwischen den monatlichen Verbrauchsinformationen und den jährlichen Abrechnungsinformationen.

Das Umweltbundesamt hat einen Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher.innen veröffentlicht, wie eine derartige monatliche Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung erfüllt, verständlich aufbereitet und gestaltet werden kann. So jedenfalls die Auffassung des Umweltbundesamtes.

Nachfolgende Übersicht soll in einer Tabellenform die neuen Pflichten nach der Heizkostenverordnung, gegliedert nach den eingesetzten Geräten zur Verbrauchserfassung, darstellen:

	<u>Nicht</u> fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung	<u>Fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung	<u>Interoperable fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	Ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Regelungen müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchs- informationen	nicht erforderlich	zwei Mal jährlich; ab dem 1. Januar 2022 monatlich.	monatlich
Abrechnungs- informationen mit der Jahresabrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich

2.6 Kürzungsrecht als Sanktion

Die Heizkostenverordnung sieht eine zusätzliche Sanktion für die Verletzung der neuen Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV haben die Mieter bereits jetzt schon das Recht, den auf sie entfallenden Anteil der Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Diese Sanktionsmöglichkeit wird nun um weitere Tatbestände ausgeweitet. Die Jahresabrechnung darf der Mieter um **3 %** gekürzt werden, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert hat, § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV.

Zudem kann der Mieter die Jahresabrechnung des Vermieters um weitere **3 %** kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seinen Informationspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt, vgl. § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV.

Hinweis:

Für Vermieter kann ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung noch teurer werden als bisher. Die Sanktionsregeln dürfen nebeneinander angewendet werden, so dass eine Kumulation der einzelnen Kürzungsbeträge im Einzelfall möglich ist.

Der Staat sanktioniert einen Verstoß gegen die neuen Pflichten, um die klimapolitischen Ziele durchzusetzen. Während das 15%ige Kürzungsrecht zumindest eine Datengrundlage für sich in Anspruch nehmen kann, fehlt es für das neue Kürzungsrecht von 3 % an jedem Ansatz eines zivilrechtlichen Ausgleichserfordernisses, weil – wie die Verordnungsbegründung selbst erklärt – durch die Nichtbefolgung der Pflichten durch den Eigentümer überhaupt kein oder nur ein irgendwie gearteter „mittelbar begrenzter“ wirtschaftlicher Schaden beim Nutzer eintritt.

Das auch, und gerade deshalb, weil die Art der Erfassungsgeräte keinen Einfluss auf das Verbrauchsverhalten hat, sondern ausschließlich die Kostenbelastung über individuelle Zähler als solches. Auch eine messbare Verbrauchsreduzierung durch die Mieter aufgrund unterjähriger Abrechnungsinformation, ist bislang nicht belastbar anzunehmen.

Es handelt sich also um einen staatlichen Lenkungsmechanismus.

3. Zusammenfassung

Die Heizkostenverordnung ist für Gebäudeeigentümer, insbesondere damit für den Vermieter, zu beachten. Die Fristen sind sehr kurz. Es ist zu empfehlen, sich, insbesondere wenn man gerade ein Bauvorhaben umsetzt, bereits jetzt die Erfordernisse einzuhalten, um nicht kurzfristig teuren Umrüst- oder Nachrüstungspflichten zu unterliegen. Auch wer aktuell vor einer Nachrüstung im Bereich Heizung steht, sollte die neuen Anforderungen beachten, um nicht einen zu kurzen Intervall für die Nutzung zu haben. Es gilt vorausschauend zu handeln. Vermieter müssen sich auch kurzfristig Gedanken über die Informationspflichten machen. Dies betrifft aber zunächst nur diejenigen Vermieter, die fernablesbare Geräte bereits einsetzen. Für Vermieter, die die geforderten Maßnahmen erst umsetzen, gilt die Pflicht ab der Umsetzung. Die Stichtage sind zu beachten.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Neuregelung einpendelt. Die neue Heizkostenverordnung bewegt sich im Spannungsfeld Klimaschutz und Entbürokratisierung. Einerseits sollen ehrgeizige Ziele erreicht werden, die nur möglich sind, wenn auch an den Immobilienbestand herangegangen wird. Es erscheint aber zumindest zweifelhaft, ob und inwieweit bloße regelmäßige Informationen Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Nutzer haben werden. Es ist zu befürchten, dass ein hoher bürokratischer Aufwand mit kaum messbarem Nutzen entsteht. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Der Bundesrat hat insofern zutreffend auf eine Evaluierung bestanden. Es wird spannend sein zu sehen, was die Ergebnisse dieser neuen Heizkostenverordnung bringen werden. Die Kosten sind sicher, der Nutzen für das Klima bleibt offen.