

Mit diesem Infoschreiben informieren wir unsere Kunden und Interessenten über ausgewählte Themen der Rechtsprechung sowie Neuigkeiten aus der Messdienst-Branche.

++SONDERAUSGABE NOVELLIERTE HEIZKOSTENVERORDNUNG++

Bereits mit Veröffentlichung der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) im offiziellen Amtsblatt der EU Ende 2018, wurden die Voraussetzungen für die am 01. Dezember 2021 in Kraft getretene [Novellierung der Heizkostenverordnung](#) geschaffen. Hintergrund ist eine in vielen Mitgliedsstaaten bisher fehlende oder unzureichende nationale Regelung für eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten und ist deshalb ein wichtiger Schritt zur [Senkung des Energieverbrauchs im Immobiliensektor](#) und somit zur Erreichung der CO₂-Einsparungsziele der EU.

Eine Umsetzung in nationales Recht der Mitgliedstaaten sollte ursprünglich bis zum 25. Oktober 2020 erfolgen. Doch die Zustimmung des Bundeskabinetts wurde aufgrund eines Streits um die Aufteilung des CO₂-Preises lange hinausgezögert. Für die Einhaltung der von (Gebäude-)Eigentümern und Messdienstleistern einzuhaltenden Fristen die sich aus der EED ergeben, war dies eine schwierige Situation, da zwar klar war das es neue Regelungen und Pflichten geben wird, jedoch in der Übergangszeit keine klaren rechtlichen Grundlagen für entsprechenden Handlungsbedarf vorlagen. Zudem war unklar, ob Deutschland die Vorgaben der EED 1:1 umsetzt, oder doch -z.B. bei den Fristen- Änderungen vornehmen wird.

Durch den überfälligen und doch für viele überraschenden Beschluss am 24. November 2021, sowie die verhältnismäßig sehr kurzfristige anschließende Verkündung am 30. November 2021 im Bundesgesetzblatt, [trat die novellierte Heizkostenverordnung am 01. Dezember 2021 in Kraft](#) - mit entsprechend kurzer Vorlaufzeit für daraus resultierende Maßnahmen.

Ziele der Neuerungen sind [mehr Klimaschutz und weniger Emissionen im Immobiliensektor](#). Nutzer sollen durch [transparentere Abrechnungen](#) und vor allem [aktuellen Verbrauchsinformationen](#) zu einem bewussteren Umgang mit Energie angeregt werden. Dabei ist es entscheidend, dass die Verbrauchsinformationen übersichtlich dargestellt und ins Verhältnis zu einem Referenzzeitraum und Durchschnittsverbraucher gesetzt werden. Dies soll bei der Bewertung und Einordnung des eigenen Verbrauchs helfen und letztlich zu CO₂-Einsparungen führen.

Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Ausschließlich Einbau von fernablesbaren Messgeräten
- Monatliche Mitteilung einer "Unterjährigen Verbrauchsinformation" (UVI) an Nutzer
- Erweiterte Informationen auf der jährlichen Abrechnung (Angaben zum Brennstoffmix, CO₂-Ausstoß, Steuern u. Abgaben) für Abrechnungen betreffend Abrechnungszeiträumen beginnend ab dem 01.12.2021

Einbau ausschließlich fernablesbarer Messgeräte

Trotz der fehlenden rechtlichen Grundlage wurden in den letzten Jahren nahezu ausschließlich Funkgeräte installiert, sodass viele Objekte bereits die technischen Anforderungen erfüllen. Was in den letzten Jahren nur dringend empfohlen werden konnte, ist nun (endlich) per Verordnung Realität geworden. Bis auf einzelne Geräte die z.B. aufgrund eines Defekts ausgetauscht werden müssen, dürfen nun nur noch fernablesbare Geräte eingebaut werden. In Verbindung mit dem Einbau eines sogenannten Gateways entsteht ein „stationäres Funksystem“. Dies ermöglicht die wirtschaftliche Umsetzung der seit dem 01.12.2021 geltenden Verordnung. Das [Gateway](#) sammelt und überträgt die Messwerte der Geräte im gewünschten Intervall (z.B. monatlich) mittels verschlüsselter Datenübertragung in eine zentrale Datenbank. Von dort können die Daten dann weiterverarbeitet

werden - sei es für die Erfüllung der Informationspflichten oder für die Verarbeitung der Daten zu Abrechnungszwecken.

Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) gem. § 6a HeizkV

Um Anspruch auf die UVI zu haben, müssen lediglich fernablesbare Mess- und/oder Erfassungsgeräte für Wärme und/oder Warmwasser installiert sein. [Der/die Eigentümer muss/müssen den Nutzern die Verbrauchsinformationen ab dem 01.01.2022 monatlich mitteilen](#), also erstmalig im Februar 2022 für Januar. Hier ist das Wort „mitteilen“ hervorzuheben. Es ist [kein Verlangen des Mieters notwendig](#), sondern es obliegt dem Gebäudeeigentümer diese Verbrauchsinformationen proaktiv dem Mieter mitzuteilen! Bleibt die Mitteilung aus, ist unvollständig oder fehlerhaft (entspricht z.B. nicht den inhaltlichen Anforderungen der HeizkV), haben Mieter ein Kürzungsrecht von jeweils 3 %; bei verbundenen Anlagen mit zentraler Warmwasserbereitung somit alleine 6 %. Weitere 3 % kommen hinzu, wenn keine fernablesbaren Messgeräte installiert wurden.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen (Auszug)

(1) (...)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.

Für die Bereitstellung der UVI kann grundsätzlich ein Dienstleister beauftragt werden. [Selbstverständlich bieten wir diesen Service für unsere Kunden an](#). Neu und wichtig für Verwalter und Eigentümer ist, die [Aktualisierung der Nutzerdaten beim Dienstleister immer unverzüglich vorzunehmen](#), spätestens jedoch vor Versand der neuen UVI, um Datenschutzverstöße zu vermeiden. Dies war bisher nicht notwendig und reichte i.d.R. bei Mitteilung der Kosten und Nutzerdaten nach Ende des Abrechnungszeitraums.

[Möchten Sie uns mit der Erbringung der Dienstleistung beauftragen, muss eine entsprechende Vereinbarung mit uns getroffen werden](#), da dies bisher nicht Bestandteil eines Vertrags mit uns ist. Für die Dienstleistung entstehen umlagefähige Kosten gem. § 6a HeizkV. Einen entsprechenden Ergänzungsvertrag können Sie bei uns anfragen.

Da die HeizkV explizit auch [walk-by-Anlagen](#) (also eine mobile Funkauslesung vor Ort) als fernablesbar definiert, sind [auch diese Objekte grundsätzlich von der Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation betroffen](#). Um die Anforderungen auf Grundlage der gem. § 5 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu berücksichtigenden Wirtschaftlichkeit umsetzen zu können, [müssten die Objekte mit einem Gateway nachgerüstet werden](#). Alle Objekte mit per Definition fernablesbaren Messgeräten und ohne Gateway müssten ansonsten monatlich durch uns vor Ort ausgelesen werden*. Dies hätte erhebliche zusätzliche Kosten zur Folge und wäre mit dem Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit nach unserer Meinung im Regelfall nicht vereinbar. Im Zweifelsfall muss der Gebäudeeigentümer dies natürlich darlegen können.

*Hinweis: Eine Auslesung vor Ort erfolgt nicht automatisch durch uns, hierfür müssen wir ebenfalls separat beauftragt werden. Bei Interesse nehmen Sie bitte schriftlich Kontakt zu uns auf.

§ 6 GEG ist die Ermächtigungsgrundlage für die novellierte Heizkostenverordnung. In diesem Zusammenhang stellt § 5 GEG den Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit bezogen auch auf alle Verpflichtungen, die aus der HeizkV folgen, an. Demnach gelten jene Anforderungen und Pflichten nur dann als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen oder noch zu erwartenden Nutzungsdauer (die Restvertragslaufzeit der Geräte! Dies ist entscheidend für die Amortisationsberechnung) durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Möchten Sie die Installation eines Gateways Beauftragen um Ihr(e) Objekt(e) HeizkV-konform umrüsten zu lassen, benötigen wir einen Auftrag durch den/die Eigentümer/in oder bevollmächtigte/n Vertreter/in. Hierfür gibt es [hier](#) die entsprechenden Bestellformulare (ganz unten, „Dokumente zum Download“ - Bestellformular Gateway (Miete) oder Bestellformular Gateway (Kauf)).

Ein Gateway kann wie gewohnt gemietet (umlagefähig) oder gekauft (günstiger, nicht umlagefähig) werden. Für beide Varianten finden Sie auf unserer Internetseite entsprechende Auftragsformulare. Bitte tragen Sie unbedingt die notwendigen Daten ein und senden uns den Auftrag dann unterschrieben zurück. Für die Beauftragung mehrerer Objekte fügen Sie bitte eine separate Liste bei.

Um einen möglichst hohen Grad an Automatisierung zu erreichen und die Kosten gleichzeitig gering zu halten, empfehlen wir die Installation eines Gateways und die Nutzung des Verwalterportals.

Mit Beauftragung des Gateways wechselt das Objekt automatisch in den Tarif des stationären Funksystems mit den jeweiligen Konditionen. Hierfür gilt die ab 01.01.2022 gültige Preisliste. Diese finden Sie jederzeit im Download-Bereich unserer Internetseite. Für die [Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen](#) gibt es in der Preisliste [zwei Tarife](#):

■ **Tarif "digital"** - Online-Verwaltung durch Kunden

Dies stellt die [kostengünstigste](#) Art dar die Einstellungen zur Verbrauchsinformation zu verwalten. Sie haben im Verwalterportal die Möglichkeit die Einstellungen zum Versand der UVI zu verwalten, als auch die UVI objektweise herunterzuladen, oder den [Direktversand per E-Mail an die Nutzer](#) einzustellen. Sollten Sie noch keinen Zugang zum Portal eingerichtet haben, müssen Sie sich einmalig neu registrieren. Dies ist innerhalb einer Minute erledigt. Die Verwaltung Ihres Objekts/Ihrer Objekte, [also auch die Mitteilung der jährlichen Abrechnungsdaten](#) wie Kosten und Nutzerdaten, erfolgt fortan über das Verwalterportal.

Bitte beachten Sie, dass wir jede Registrierung prüfen und freischalten müssen. Dies erfolgt demzufolge nicht an Wochenenden oder Feiertagen. Insbesondere die E-Mail-Adresse muss zur Freischaltung Ihres Zugangs mit der bei uns gepflegten Adresse übereinstimmen.

■ **Tarif "service+"** - Datenverwaltung durch ASS

Sie möchten das Verwalterportal nicht nutzen? Auch dafür haben wir eine Lösung. Alternativ können wir für Sie den Versand der Verbrauchsinformationen einrichten und verwalten.

Wichtig: Ein [Versand der UVI per Post erfolgt derzeit nicht](#). Unsere EDV befindet sich in ständiger Weiterentwicklung, sodass in folgenden Ausbauphasen weitere Übermittlungsarten hinzukommen werden. Der Versand der UVI per Post wird aber nicht priorisiert, sondern [der Fokus liegt](#) -angelehnt an den Sinn und Zweck der Verordnungsnovellierung- [auf digitalen Zustellmöglichkeiten](#), wie der Entwicklung einer [App](#) und eines [Mieterportals](#).

Beachten Sie bitte auch, dass zur Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) es erforderlich ist, [Nutzerwechsel grundsätzlich bei Bekanntwerden einzupflegen](#) (auch bei Einzug eines Leerstands), um den Versand der UVI an den korrekten Empfänger zu gewährleisten. Kontrollieren Sie daher auch noch einmal alle aktuellen Nutzerdaten auf Richtigkeit, da [Nutzerwechsel aus dem vergangenen Abrechnungszeitraum in der Regel noch nicht mitgeteilt wurden!](#)

Bis zur Mitte des Jahres 2022 soll die unterjährige Änderung des Nutzers im Verwalterportal möglich sein. Solange dies noch nicht möglich ist, [müssen die Nutzerwechsel uns direkt \(am besten per E-Mail\) schriftlich mitgeteilt werden](#). Ansonsten ist eine Einhaltung der Datenschutz-Bestimmungen nicht möglich!

Abrechnungsinformationen

Auf den Abrechnungen müssen künftig nachstehende, erweiterte Informationen angedruckt werden.

§ 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung (Auszug)

(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.