



## Haus & Grund Mannheim informiert

### Fragen und Antworten zur neuen Heizkostenverordnung

Ende 2021 wurde die Heizkostenverordnung (HeizKV) reformiert. Die Novelle gilt seit dem 01.12.2021. Kernstück der Änderung sind die neuen Abrechnungsinformationen. Sofern fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert sind, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser mitteilen. Dies ist detailliert in § 6a HeizKV geregelt. Das Gesetz unterscheidet dabei die jährliche Abrechnungsinformationen nach Abs. 3 und die monatliche Verbrauchsinformationen nach Abs. 2 HeizKV. Wie erläutern die wichtigsten Fragen der Neuregelung.

#### **Was bedeutet die neue Installationspflicht? Welche Geräte dürfen verwendet werden?**

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung von Heizung und Warmwasser (Wärmezähler, Warmwasserzähler, Heizkostenverteiler), die nach dem Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Verdunstungsheizkostenverteiler werden zukünftig nicht mehr installiert.

Fernablesbare Ausstattung bedeutet nach § 5 Abs. 2 S. 2 HeizKV, dass für eine Ablesung der Zugang zu den einzelnen Wohnungen nicht mehr erforderlich ist (sog. Walk-By/ Drive-By-Ausstattung).

Ab dem 01.12.2022 müssen die Geräte zudem mit einem Smartmeter-Gateway (§ 2 S. 1 Nr. 19 Messstellenbetriebsgesetz) verbunden werden können.

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung müssen mit gleichartigen Geräten von anderen Herstellern interoperabel sein (§ 5 Abs. 5 HeizKV). Das bedeutet, die Geräte müssen kompatibel sein. Interoperabilität bedeutet, dass die Geräte unterschiedlicher Hersteller Daten und Informationen miteinander austauschen können.

#### **Gibt es eine Nachrüstpflicht?**

Nach § 5 Abs. 3 HeizKV müssen vorhandene Geräte, die noch nicht fernablesbar sind, bis zum 31.12.2026 entsprechend nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

**Wer muss die jährlichen Abrechnungsinformationen (§ 6a Abs. 3 HeizKV) zur Verfügung stellen?**

Der Gebäudeeigentümer muss den Nutzern die Abrechnungsinformationen nach § 6a Abs. 3 HeizKV mitteilen (sog. erweiterte Abrechnungsinformationen). Diese Pflicht gilt für alle Abrechnungsperioden, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen.

Betroffen sind vermietende Eigentümer, die eine Jahresabrechnung erstellen müssen. Ausgenommen sind insoweit vermietete Einheiten mit Gasetagenheizungen und vermietete Einfamilienhäuser (in diesen Fällen schließen in der Regel die Mieter als Nutzer selbst einen Versorgungsvertrag) oder wenn es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen der Vermieter eine bewohnt, und dies entsprechend vereinbart wurde.

Ob die Ausstattung zur Verbrauchserfassung fernablesbar ist, ist bei der jährlichen Abrechnungsinformation irrelevant. Diese Pflicht trifft auch Gebäudeeigentümer ohne fernablesbare Ausstattung.

**Wer ist von den monatlichen Informationspflichten nach § 6a Abs. 2 HeizKV betroffen?**

Wenn eine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert ist, muss der Eigentümer den Nutzern ab Januar 2022 monatlich die Verbrauchsinformationen mitteilen.

**Was umfasst die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 HeizKV beschriebene Mindestinformationspflicht?**

Folgende Daten müssen den Nutzern mitgeteilt werden:

- Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden;
- ein 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
- ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

**Was bedeutet mitteilen?**

Mitteilen der Informationen bedeutet, dass die entsprechenden Informationen den Nutzer unmittelbar erreichen, ohne dass er sie suchen muss. Es geht also um mehr als um das bloße zur Verfügung stellen. Diese Mitteilung kann in beliebiger Form erfolgen, also auf dem Postweg oder auf elektronischem Wege (per E-Mail).

Die Informationen können dann auch über das Internet über eine Schnittstelle wie ein Webportal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt werden. Allerdings muss der Nutzer in

geeigneter Weise in den vorgeschriebenen Intervallen darüber unterrichtet werden, dass die aktuellen Informationen dort nun zur Verfügung stehen.

Hier wird es darauf ankommen, welche Lösungen der Messdienstleister zur Verfügung stellt. Wenn dieser eine Portallösung anbietet und so die notwendigen Informationen zur Verfügung gestellt werden können, dann muss der Nutzer nur regelmäßig (über eine automatisierte Pushnachricht via E-Mail, Messenger o. ä.) informiert werden.

Soweit ein Mieter nicht per E-Mail erreichbar ist oder sein will, müssen ihm die Informationen postalisch zugesendet werden.

### **Wer trägt die durch diese neuen Informationspflichten entstehenden Kosten?**

Da es sich um Heizkosten handelt, sind diese Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizKV im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlegbar. Allerdings bleibt hier die Entwicklung in der Rechtsprechung abzuwarten.

### **Was gilt, wenn in meinem Objekt noch nicht fernablesbare Erfassungsgeräte verwendet werden?**

Die monatliche Verbraucherinformationspflicht nach § 6a Abs. 2 HeizKV gilt nicht, wenn das Objekt über gar keine fernablesbaren Geräte verfügt.

Ist es zum Teil mit fernablesbaren Geräten zur Verbrauchserfassung ausgestattet, soll eine Einzelfallprüfung erforderlich werden, ob eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation möglich und zumutbar ist. Wann dies der Fall sein wird, lässt sich derzeit nicht abschließend beantworten. Im Zweifel raten wir zur Erfüllung der Informationspflichten, um ein etwaiges Kürzungsrecht des Mieters zu vermeiden.

### **Was gilt in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)?**

Auch in einer WEG sind die Regelungen der Heizkostenverordnung einzuhalten. Dies ergibt sich aus § 3 HeizKV.

Der Mieter hat keinen direkten Informationsanspruch gegen die Gemeinschaft der Eigentümer, sondern nur gegen seinen Vermieter. Aber der Vermieter als Sondereigentümer hat einen entsprechenden Anspruch gegen die Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch den Verwalter. Er kann auf diesem Weg die notwendigen Informationen erhalten und an seinen Mieter weitergeben.

**Was passiert, wenn ich die Informationspflichten nicht erfülle?**

Sofern der Gebäudeeigentümer seinen regelmäßigen monatlichen Informationspflichten nach § 6a Abs. 2 HeizKV nicht oder nicht vollständig nachkommt, kann der Mieter gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizKV die Jahresabrechnung um 3 Prozent kürzen.

Es ist bislang unklar, was geschieht, wenn der Eigentümer seiner regelmäßigen monatlichen Informationspflicht wiederholt nicht nachkommt. Dies könnte zu einer Summierung des dreiprozentigen Kürzungsrecht führen. Der Wortlaut spricht allerdings gegen eine solche Auslegung.

Zudem kann der Mieter die Abrechnung wohl um (weitere) 3 % kürzen, wenn der Vermieter auch seine jährliche Informationspflicht nach § 6a Abs. 3 HeizKV nicht nachkommt.

Diese Kürzungsrechte bestehen zusätzlich zu dem Kürzungsrecht aus § 12 Abs. 1 HeizKV, wenn die Abrechnung entgegen den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig erfolgt. Bei Wohnungseigentümern gilt dieses Kürzungsrecht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht (§ 12 Abs. 1 S. 4 HeizKV).

**Kann ich mit meinem Mieter vereinbaren, dass auf die Einhaltung der Informationspflichten einvernehmlich verzichtet wird?**

Um es klar zu sagen: Nein. Eine Vereinbarung, dass der Mieter auf die Einhaltung der Informationspflichten verzichtet, um die damit einhergehenden Kosten einzusparen, ist nur vordergründig gut und hilfreich. Die Heizkostenverordnung ist zwingendes Recht, von dem grundsätzlich nicht durch Vereinbarung der Parteien abgewichen werden kann. § 2 HeizKV ist hier sehr deutlich: „Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.“

Daher kann man zu einer solchen Vereinbarung nicht raten. Denn der Mieter könnte sich jederzeit auf die Unwirksamkeit der getroffenen Vereinbarung berufen und damit zumindest für die Zukunft auf die Erfüllung der Informationspflichten bestehen. Und bei einem Kürzungsrecht von 3 % ist es nur eine Frage der Zeit, bis der Mieter diese Idee ernsthaft in Erwägung zieht.

**Was ist unter Datenschutzgesichtspunkten zu beachten?**

Die Verbrauchs- und Nutzungsdaten des Mieters stellen personenbezogene Daten dar. Es handelt sich um Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Damit bedarf die Nutzung der Daten, insbesondere bei Verwendung eines Onlineportals, einer ausreichenden Rechtsgrundlage.

Diese kann man in der (vorherigen) Einwilligung des Mieters nach Art. 6 Abs. 1 lit. a Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sehen. Allerdings kann der Mieter eine solche Einwilligung jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen. Daher sollte man diese Norm nicht als dauerhafte Rechtsgrundlage heranziehen.

Mit den Verbrauchsinformationen nach § 6a HeizKV erfüllt der Vermieter aber zwingend einzuhaltende Pflichten. Damit bieten sich zwei bessere Rechtsgrundlagen für die Zulässigkeit der Datenverarbeitung an. Zum einen kann man diese auf Art. 6 Abs. 1 Lit. c DSGVO stützen. Danach ist die Datenverarbeitung zulässig, wenn sie zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, der der Verantwortliche unterliegt. Der Vermieter muss die Verbrauchsinformationen nach § 6a HeizKV den Mietern mitteilen. Hiervon kann man nur in wenigen Ausnahmefällen abweichen. Zudem erfüllt der Vermieter mit den Verbrauchsinformationen eine vertragliche Pflicht aus dem bestehenden Mietverhältnis. Denn er ist mietvertraglich verpflichtet, gemäß den Vorgaben der Heizkostenverordnung abzurechnen. Hierzu kann man zumindest die jährliche Informationspflicht nach § 6a Abs. 3 HeizKV zählen. Damit sind die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO ebenfalls erfüllt, so dass die Zulässigkeit der Datenverarbeitung auch auf diesem Weg begründet werden kann.

§ 6b HeizKV regelt in diesem Zusammenhang die Zulässigkeit und den Umfang der Verarbeitung von Daten. Eine Erhebung, Speicherung und Verwendung der Daten aus fernauslesbaren Ausstattungen ist zulässig zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung im Rahmen der Abrechnung nach § 6 HeizKV sowie zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a HeizKV.

Als Vermieter kann man daher zwar eine Einwilligung der Mieter einholen. Dies ist unseres Erachtens aber nicht zwingend notwendig, da der Aspekt der Vertragserfüllung für die Datenverarbeitung vorrangig ist. Man sollte die Mieter bei der Information über das e-Monitoring bzw. die Einführung der Verbrauchsinformationen auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO als Rechtsgrundlage hinweisen.

### **Auszug aus § 6a HeizKV**

(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 Abs. 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 Abs. 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.