



GdW Arbeitshilfe 90

Umsetzung der novellierten Heizkostenverordnung 2021

"Es gibt keine Alternativen,
mit denen die EU-Energie-
effizienzrichtlinie in weniger
einschneidender Weise
umgesetzt werden könnte."

Aus der Begründung
zur Verordnung



Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2021

Diese Broschüre ist zum Preis von
25 EUR zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-163
Telefax: +49 (0)30 82403-179
E-Mail: bestellung@gdw.de

Umsetzung der novellierten Heizkostenverordnung 2021

"Es gibt keine Alternativen, mit denen die EU-Energieeffizienzrichtlinie in weniger einschneidender Weise umgesetzt werden könnte."

Aus der Begründung zur Verordnung

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende GdW-Arbeitshilfe stellt den aktuellen Stand der Diskussion dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Empfehlung zur Arbeitserleichterung und Vereinheitlichung der Umsetzung der novellierten Heizkostenverordnung.

Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber. Eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

Vorwort

Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) wurde auf Basis des Energieeinsparungsgesetzes EnEG erstmals 1981 erlassen. Das Ziel der Verordnung ist es, durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten Energieeinsparungen zu erzielen. Untersuchungen und Praxisergebnisse haben eine Energieverbrauchsminde- rung bis zu 15 % durch verbrauchsabhängige Abrechnung ergeben.

Die aktuelle Novelle der HeizkostenV setzt die Verpflichtungen der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2018 um: Fernablesbar- keit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, unterjährige Verbrauchsinformation, umfangreiche Abrechnungsin- formationen sowie interoperable Geräte und Systeme. Die EU will damit einen geringeren Energieverbrauch und einen verbesserten Wettbewerb erreichen.

Der GdW begrüßt die Intentionen der Novelle für eine bessere Mieterinformation und mehr Wettbewerb im Submetering-Markt. Über die Fernauslesbarkeit und eine permanente feingranulare Da- tenbereitstellung könnte die derzeitige stark verteilte und ineffiziente Bereitstellung der betriebskostenrelevanten Daten verbessert werden.

Zielbild des GdW ist eine konsequente Etablierung einer digitalen Infrastruktur in Gebäuden und Wohnungen, die sowohl den Woh- nungsunternehmen eine hohe Gestaltungsfreiheit für Produkte und Prozesse, vielfältige Dienstleister und deren Wechsel erlaubt, als auch die Basis für mieterzentrierte Lösungen bietet.

Der Verordnungsentwurf setzt dieses Zielbild nur teilweise um. Da im Gesetzgebungsprozess keine Hinweise der praktischen Anwender angenommen wurden, sieht sich die Wohnungswirtschaft mit pro- zessualen Ineffizienzen, Mehrkosten für Mieter und Wohnungsunter- nehmen und vermutlich auch mit zukünftigen Rechtstreiten konfrontiert.

Diese Arbeitshilfe soll alle Wohnungsunternehmen dabei unterstüt- zen, die Regelungen der HeizkostenV praxisgerecht und rechtssicher umzusetzen. Die Arbeitshilfe wurde zwischen Experten des GdW, der Mitgliedsverbände sowie von Wohnungsunternehmen und Dienst- leistern abgestimmt, sodass sie zum einheitlichen Vorgehen in der Wohnungswirtschaft wesentlich beitragen kann.



Axel Gedaschko

Berlin, Dezember 2021

Inhalt	Seite
1	
Einleitung	1
2	
Übergang zu fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	3
2.1	
Fernablesbare Geräte ab Inkrafttreten	3
2.2	
Interoperabilität	8
2.3	
Fernablesbare Geräte zu späteren Zeitpunkten	9
2.4	
Bündelangebote nach Messstellenbetriebsgesetz	11
3	
Informationspflichten	12
3.1	
Art der monatlichen Information	12
3.2	
Kostentragung	18
3.3	
Inhalt der monatlichen Information	20
3.4	
Inhalte der jährlichen Heizkostenabrechnung	23
3.5	
WEG	28
3.6	
Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	28
4	
Kürzungsrecht des Mieters	30
5	
FFVAV	33
6	
Änderung der Mess- und Eichverordnung	35
7	
Checkliste monatliche Verbrauchsinformation	36
8	
Ausblick	37
Anhang	39

1 Einleitung

Die Novellierung der HeizkostenV wurde am 24.11.2021 vom Bundeskabinett abschließend beschlossen. Die Heizkostenverordnung ist am 30.11.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und tritt damit am 01.12.2021 in Kraft.

Mit der Novelle setzt Deutschland die neuen Bestimmungen für die Verbrauchserfassung und Abrechnung sowie Nutzung interoperabler Geräte und Systeme aus der EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2018 in deutsches Recht um. Die EU- Richtlinie beinhaltet europaweit einige Punkte, die in Deutschland bereits umgesetzt waren, wie

- die Verpflichtung zur Verbrauchserfassung an sich
- die Verpflichtung zur Einzelverbrauchserfassung in Mehrfamilienhäusern und
- Regeln für die Heizkostenverteilung.

Andere Regeln bedurften der nationalen Umsetzung:

- Übergang zu fernablesbaren Geräten,
- Monatliche Verbrauchsinformationen,
- Interoperable Geräte und Systeme,
- Cybersicherheit und Schutz der Privatsphäre und der Daten der Endnutzer,
- Sanktionierung für den Fall der Nichteinhaltung.

Die nationale Umsetzung hat dem hinzugefügt:

- Kostenloses Schlüsselmaterial,
- Einschränkung der Datennutzung,
- redaktionelle Korrekturen in § 9 Verteilung der Kosten bei verbundenen Anlagen,
(Das Wort "Gleichung" wird z. B. durch das Wort "Zahlenwertgleichung" ersetzt, der Begriff "Schüttraummeter" wird durch kg ersetzt, usw.).

Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Pflichten im Überblick anhand der Zeitskala ihres Inkrafttretens.



Abbildung 1:
Wesentliche Pflichten nach HeizkostenV im Überblick anhand der Zeitskala ihres Inkrafttretens

2 Übergang zu fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

Die neuen Regelungen sind in § 5 Abs. 2 bis 6 HeizkostenV über die Ausstattung zur Verbrauchserfassung enthalten. Es sind unterschiedliche Arten von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung mit unterschiedlichen Einbaufristen vorgesehen.

2.1 Fernablesbare Geräte ab Inkrafttreten

§ 5 Abs. 2 und Abs. 6

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 01.12.2021 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 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway, 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.

Die Einhaltung des Stands der Technik wird vermutet, soweit Schutzprofile und Technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekanntgemacht 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.

Einbau ab Inkrafttreten der Verordnung

Erforderlich ist der Einbau fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung. Dies gilt sowohl für Heizkostenverteiler, als auch für Wärmemengenzähler und für Warmwasserzähler, die ab 01.12.2021 als Teil eines Systems zur Einzelverbrauchserfassung installiert werden. Maßgeblich ist der Tag der Installation, nicht etwa der Tag einer Auftragsvergabe.

Fernablesbar

Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Walk-by- und Drive-by-Technologien gelten somit als fernablesbar. Dies soll entsprechend der Begründung zur HeizkostenV dem "Bedürfnis der Praxis nach einfachen, kostengünstigen Technologien Rechnung tragen". Es führt aber zu ganz erheblichem Mehraufwand hinsichtlich der monatlichen Verbrauchsinformation.

Die monatliche Information bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits vorhandenen Walk-by-Ausstattungen dürften regelmäßig wegen mangelnder Kosteneffizienz nicht zwingend sein, zumal mit Auslaufen der Übergangsfrist 31.12.2026 sowieso der gesamte Bestand an Erfassungsgeräten fernablesbar sein muss. (siehe ausführlich in Kapitel 3).

Ergänzend zur Definition der Fernablesbarkeit und der Möglichkeit der Walk-by und Drive-by-Technologien ergibt sich aus § 5 Abs. 2 und Abs. 6 zusätzlich die Anforderung, dass Ausstattungen zur Verbrauchserfassung an ein Smart-Meter-Gateway, unter Beachtung des in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien, anbindbar sein müssen. Reine Walk-by und Drive-by-Technologien für Neugeräte ohne diese Anbindbarkeit sind nicht mehr möglich.

Kostentragung

Die Anschaffung neuer Verbrauchsgeräte kann wie bisher auch nach § 4 HeizkostenV entsprechend den dortigen Vorgaben entweder als Kosten der Beschaffung (i. V. m. § 559 BGB) oder Anmietkosten umgelegt werden. Sofern die Mehrheit der Mieter aber einer Anmietung der Geräte widerspricht, kann der Vermieter nur die Geräte erwerben, einbauen und dann nach § 559 BGB auf die Mieter als nicht zu

vertretende Maßnahme, aufgrund der Verpflichtung nach der HeizkostenV, umlegen.

Ausnahmen bzw. Nichtanwendung

Die Pflicht zur Installation fernablesbarer Geräte zur Verbrauchserfassung gilt nicht, 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.

Es handelt sich um eine enge Ausnahmeregelung für eine klar abgrenzbare Fallgruppe, in der es oft nicht möglich oder jedenfalls nicht sinnvoll wäre, einen nicht funktionierenden oder fehlenden Zähler oder Heizkostenverteiler durch einen fernablesbaren Zähler oder Heizkostenverteiler zu ersetzen oder zu ergänzen.

Mit Ergänzung ist gemeint, dass das Bestandssystem erweitert wird, z. B. wenn ein neuer Heizkörper in Betrieb genommen wird und mit einem Erfassungsgerät ausgestattet werden muss.

In der Begründung wird auch erwähnt, dass Unmöglichkeit oder Sinnlosigkeit gegeben sein kann, weil im Fall von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip fernablesbare Alternativen keine verfügbare technische Option sind oder weil im Fall von elektronischen Heizkostenverteilern eine fernablesbare Version des an anderer Stelle im Gebäude verwendeten Modells nicht verfügbar ist.

Die Begründung merkt ferner an, dass vorgesehen ist, dass alle Ausstattungen zur Verbrauchserfassung bis zum 31.12.2026 fernablesbar sein müssen. Dadurch entstehe durch diese Ausnahmeregelung keine Gefahr, dass die Pflicht, dass neu eingebaute Ausstattungen zur Verbrauchserfassung fernablesbar sein müssen, durch fortlaufenden Ersatz nicht fernablesbarer Zähler oder Heizkostenverteiler umgangen wird.

Smart-Meter-Gateway

Ein "Smart-Meter-Gateway" (SMG) ist eine Kommunikationseinheit mit integriertem Sicherheitsmodul. Es ist definiert im Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) und bereits für die Strom- und Gasmessung im Einsatz. In einem intelligenten Messsystem ist das Smart-Meter-Gateway die zentrale Komponente, die Messdaten von Zählern empfängt, speichert und diese für Marktakteure aufbereitet.

Nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten der HeizkostenV dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung eingebaut werden, die an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Zusätzliche Anforderungen an die Interoperabilität werden später im Text vorgegeben (siehe Kapitel 2.2 – Kasten).

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik BSI ist ermächtigt, technische Vorgaben zur Gewährleistung von Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu erteilen. Zu diesen Vorgaben gehören sogenannte Schutzprofile und Technische Richtlinien.

Schutzprofile beziehen sich immer auf die Geräte selbst. Technische Richtlinien spezifizieren diese Vorgaben für die Nutzung der Geräte.

Es ist vorgesehen, dass Smart-Meter-Gateways Submetering-Verbrauchsgeräte über die CLS-Schnittstelle anbinden und die damit verbundenen Submetering-Daten über die CLS-Schnittstelle übertragen, siehe

Abbildung 2 und BSI-Roadmap¹.

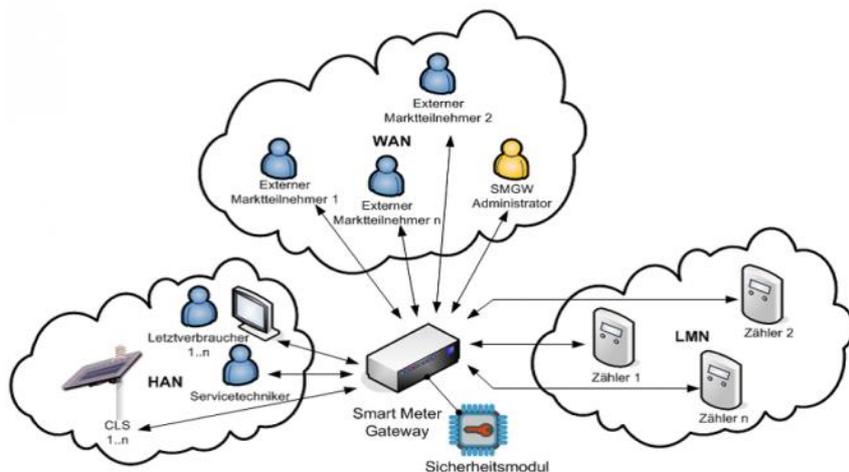


Abbildung 2:

Schnittstellen eines Smart-Meter-Gateways: LMN – Lokales metrologisches Netzwerk (zur Übertragung von Daten zum Stromverbrauch. BSI-Schutzprofile vorhanden. Schnittstelle reicht nicht für die Vielzahl von Submetering-Daten). HAN – Home Area Network (Ethernet-Schnittstelle, einschließlich Controllable-Local-System-(CLS-)Interface, das den Fernzugriff ermöglicht. Das SMGW stellt die Verschlüsselung sicher. WAN – Wide Area Network, (IP-Schnittstelle). Bildquelle: BSI

Smart-Meter-Gateway – Administrator

Wichtig für den Einbau und die Nutzung eines Smart-Meter-Gateways ist das Vorhandensein eines sogenannten Smart-Meter-Gateway-Administrators (SMGWA). Einbau und Betrieb eines Gerätes ohne einen SMGWA ist nicht möglich und rechtlich ausgeschlossen.

Ein SMGWA ist verantwortlich für den Betrieb eines Gateways und die damit verbundenen Datenübermittlungen. Er ist auch dafür verantwortlich, dass die Datenübertragungen von Submetering-Elementen zum Daten-Berechtigten erfolgt.

¹ Technische Eckpunkte für die Weiterentwicklung der Standards Cyber-Sicherheit für die Digitalisierung der Energiewende

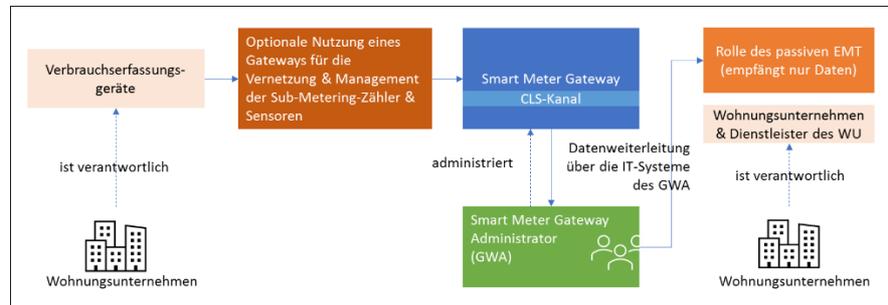


Abbildung 3:
Akteure und Datenflüsse bei der Nutzung eines Smart-Meter-Gateways

Schutzprofile

Schutzprofile werden immer geräte- und anwendungsspezifisch entwickelt. Die Maßnahmen und Anforderungen in Schutzprofilen sind z. B. abhängig von der jeweiligen Bedrohungssituation für die jeweiligen Geräte.

Mit den Vorgaben aus der HeizkostenV sind nicht die Vorgaben aus dem Messstellenbetriebsgesetz nach § 22 MsbG (Erstellung und Anwendung von Schutzprofilen und Technischen Richtlinien) gemeint.

Siehe auch Auszug aus der Begründung zu § 6 GEG (S114):

"Gemäß den Vorgaben des MsbG sind energiewenderelevante Anwendungsfälle für die Erfassung und Fernauslesung von Wasser- und Wärmeverbräuchen durch das BSI zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Schutzprofil für die Erfassung von Wasser- und Wärmeverbräuchen von dem für die Erfassung von Gas- und Stromverbräuchen erheblich unterscheidet.

Beim Submetering haben die Erfassungssysteme keinerlei Steuerungsfunktion und ein Zugriff auf die vorliegende Infrastruktur ist auch nicht möglich. Im Zuge der Roadmap-Analyse und Entwicklung von Schutzprofilen und Technischen Richtlinien durch das BSI wird gewährleistet, dass Vorgaben für die Anwendungsfälle des Submeterings zur Gewährleistung von Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität entwickelt und dabei Unterschiede zur Erfassung von Gas- und Stromverbräuchen berücksichtigt werden."

Das BSI hat bis heute kein spezielles Schutzprofil für die Verbrauchserfassungsgeräte erstellt sowie Technische Richtlinien für die Übermittlung von Submetering-Daten über das Smart-Meter-Gateway erstellt. Insofern gelten aktuell die Vorgaben für die Verwendung der CLS-Schnittstelle (siehe Abbildung 2).

Stand der Technik

Für die Einhaltung des Stands der Technik sieht Absatz 6 eine Vermutungsregelung vor. Der Stand der Technik wird vermutet, soweit Schutzprofile und Technische Richtlinien des BSI eingehalten werden. Der Einhaltung des Standes der Technik steht es gleich,

wenn die Ausstattungen mit einem Smart-Meter-Gateway verbunden sind.

Diese Vermutungen sind widerleglich. Gebäudeeigentümer und Ablesedienstleister haben dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen eingehalten werden.

Soweit keine Schutzprofile seitens BSI erarbeitet worden sind, dürfen die Anforderungen bereits durch den Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik ausfüllbar sein.

2.2 Interoperabilität

§ 5 Abs. 5

Ab dem 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernauslesbaren 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.

Interoperabel

Mit Interoperabilität ist die Fähigkeit der verschiedenen Ausstattungen gemeint, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Das bedeutet, dass bei einem Anbieterwechsel nicht das Gesamtsystem im Gebäude getauscht werden muss, sondern der neue Anbieter die Anlage übernehmen und in seine Infrastruktur aufnehmen und einzelne Messgeräte durch eigene austauschen und ergänzen kann.

Im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person muss diese die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung also selbst fernablesen können. Das kann durch frei verfügbare Protokolle, Schnittstellen und Kommunikationstechnologien sichergestellt werden. Das Schlüsselmaterial zur Entschlüsselung der Daten für die jeweilige fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen. So soll verhindert werden, dass das Ziel der Interoperabilität durch hohe Kosten für die Geräteschlüssel gefährdet wird.

Die Interoperabilität soll den Wettbewerb zwischen Ablesedienstleistern stärken und den Wechsel zwischen den Anbietern von Ablesedienstleistungen erleichtern. Das ist begrüßenswert. Aber die umfangreichen neuen technischen Anforderungen können durchaus auch dazu führen, dass kleinere Dienstleister diese nicht leisten können.

Solange der Gesetzgeber die Interoperabilität nicht eindeutig beschreibt, wird empfohlen, die jeweils veröffentlichten Spezifikationen wie z. B. OMS (Open Metering Standard) zugrunde zu legen.

Gleichartige Ausstattung

Gleichartige Ausstattungen anderer Hersteller meint, dass Wärmezähler, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler jeweils ohne Zugangsbeschränkungen ausgelesen werden können. Zu beachten ist, dass Heizkostenverteiler unterschiedlicher Fabrikate innerhalb einer Liegenschaft nicht gemischt werden dürfen (Kapitel 7.5 der DIN EN 834).

2.3

Fernablesbare Geräte zu späteren Zeitpunkten

§ 5 Abs. 3 und Abs. 4

Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 01.12.2021 oder danach aufgrund einer Ausnahme installiert wurden, müssen bis zum 31.12.2026 die Anforderungen durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.

Dies 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.

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 01.12.2022 installiert wurden, müssen nach dem 31.12.2031 die Anforderungen an Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway und Interoperabilität durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.

Nachrüstung oder Austausch vorhandener nicht fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (bei Inkrafttreten der HeizkostenV vorhanden) bis 31.12.2026

Altgeräte, die nicht fernablesbar sind und bereits bei Inkrafttreten der Verordnung eingebaut waren, müssen bis zum 31.12. 2026 nachgerüstet oder ausgetauscht werden. Sie müssen dann sowohl fernablesbar als auch Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sein. Für Bestände mit Geräten, die nicht fernablesbar sind, und die schon vor dem Inkrafttreten der HeizkostenV eingebaut waren, besteht somit ein "Bestandsschutz" bis zum 31.12.2026.

Ausnahme

Wenn die Nachrüstung oder der Austausch wegen besonderer Umstände technisch unmöglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde, entfällt die Pflicht.

Als Beispiel, bei dem die Erfüllung der Anforderung zu einer unbilligen Härte wegen unangemessenen Aufwands führen würde, benennt die Begründung ein Gebäude, bei dem Materialien verbaut sind, die ein ordnungsgemäßes Funktionieren der verfügbaren drahtlosen Technik verhindern würde, und wo Alternativen mit Kabeln mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wären, zum Beispiel bei einem hohen Anteil an Bewehrungsstahl in Wänden und Böden.

Nachrüstung oder Austausch von fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (die zwischen Inkrafttreten und bis zu einem Jahr nach Inkrafttreten der HeizkostenV installiert werden) bis 31.12.2031

Sofern fernablesbare Ausstattungen zwischen Inkrafttreten und bis zu einem Jahr nach Inkrafttreten der HeizkostenV installiert wurden, die nicht Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sind, müssen diese bis zum 31.12.2031 entsprechend nachgerüstet oder ausgetauscht werden (§ 5 Abs. 4 i. V. m. § 5 Abs. 2 S. 3 und Abs. 5 S. 1 HeizkostenV).

Die Anforderung der Smart-Meter-Gateway-Fähigkeit und der Interoperabilität gelten somit für Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zu einem Jahr nach dem Inkrafttreten der Verordnung installiert werden, erst ab dem 01.01.2032.

2.4

Bündelangebote nach Messstellenbetriebsgesetz

§ 5 Abs. 6

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.

§ 6 Absatz 1 Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) regelt das sogenannte Bündelungsangebot (Mehrspartenbetrieb). Danach kann der Anschlussnehmer – in der Regel der Gebäudeeigentümer – einen Messstellenbetreiber auswählen, wenn dieser verbindlich anbietet,

- alle Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen auszustatten,
- neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway zu bündeln und
- den gebündelten Messstellenbetrieb für jeden betroffenen Anschlussnutzer (z. B. die Mieter) der Liegenschaft ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb durchzuführen.

Das MsbG will mit dem gebündelten Messstellenbetrieb für mehrere Sparten Synergieeffekte und damit Kosteneinsparungen ermöglichen. Es soll außerdem den Wettbewerb im Submetering-Bereich stärken.

Die Anbindungsverpflichtung greift nur, wenn das vom Anschlussnehmer angenommene Bündelungsangebot die Sparte Heizwärme umfasst. Die Rolle des Anschlussnehmers nimmt hierbei die Wohnungswirtschaft ein.

3

Informationspflichten

3.1

Art der monatlichen Information

§ 6 a Abs. 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 01.12.2021 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 01.01.2022 monatlich

Punkt 1 setzt eine alte Anforderung der EU-Richtlinie um, die durch die lange Verzögerung der Novelle der HeizkostenV hinfällig ist. Es wird praktisch keine Fälle geben, in denen der Abrechnungszeitraum zwischen 01.12. und dem 31.12. beginnt, also beispielsweise am 15.12.2021. Deshalb greift die Pflicht nicht, dass zweimal informiert werden müsste.

Wesentlich ist die monatliche Informationspflicht ab 01.01.2022. Diese gilt für alle 12 Monate des Jahres und ist, entgegen früheren Ideen, **nicht** auf die Heizperiode begrenzt. Eine noch häufigere Information wäre nach EU-Recht zulässig. Die Verbrauchsmittelteilung wird aber auf einmal im Monat begrenzt, damit keine weitgehenden Einblicke in die persönliche Lebensführung des Nutzers erfolgen.

Der Gebäudeeigentümer bzw. der Ablesedienstleister hat nach dem Gesetzestext die Wahl zwischen Verbrauchs- oder Abrechnungsinformationen:

- Verbrauchsinformationen beziehen sich nur auf die verbrauchten Mengen und nicht auf die damit verbundenen Kosten. Die Ablesewerte von Heizkostenverteilern sind ausdrücklich genannt um klarzustellen, dass diese als Grundlage zur Umrechnung in kWh dienen können.
- Abrechnungsinformationen sind monatliche Heizkostenabrechnungen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs (des Gebäudes).

Praktikabel erscheint die monatliche Information ausschließlich als Verbrauchsinformation.

Die Begründung weist auf Folgendes hin: Wenn ein Gebäude sowohl fernablesbare als auch nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung enthält, ist anhand einer Einzelfallprüfung zu entscheiden, ob eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation möglich und zumutbar ist. Ist nicht die gesamte Ausstattung einer Sparte (Heizung oder Warmwasser) fernablesbar, wird dies im Allgemeinen nicht möglich oder nicht zumutbar sein.

Hinweis:

Die nachfolgenden Erläuterungen sind nach eingehender Beratung in den Fachausschüssen erstellt und geben die vom GdW vertretene Rechtsmeinung wieder.

Wie sich die Diskussion in Literatur und Rechtsprechung entwickelt, bleibt abzuwarten. Wir sind aber zuversichtlich, dass unsere Argumentation mindestens Eingang in diese Diskussion finden wird. Wir werden über den aktuellen Stand informieren. Für den Fall, dass Gerichte im Einzelfall anders entscheiden, greift – bei Rechtskraft der Entscheidung – für den konkreten Fall das Kürzungsrecht.

Monatliche Verbrauchsinformation bei Walk-by- und Drive-by-Geräten

Die Heizkostenverordnung ordnet auch Walk-by- und Drive-by-Geräte als fernablesbar ein, insofern wären auch hier monatliche Verbrauchsinformationen bereitzustellen. Dies ist in den meisten Fällen aber wirtschaftlich nicht vertretbar.

Walk-By- und Drive-by-Geräte würden eine monatliche Anfahrung der damit ausgestatteten Gebäude erfordern, um die Werte auszulesen, die für die Verbrauchsinformation erforderlich sind. Die in den Wohnungsbeständen weit verbreitet vorhandenen Walk-by-Systeme sind darüber hinaus systemseitig bisher im Regelfall so konfiguriert, dass sie während der zugrunde gelegten Nutzungsdauer von 10 Jahren nur einmal im Jahr und dann nur in einem Zeitraum von ca. 6 Wochen ab dem jeweiligen Abrechnungstichtag funktechnisch erreichbar sind. Das Auslesen der Verbrauchswerte geschieht in diesem

Zeitraum mittels vor Ort am Gebäude oder auch im Treppenhaus der Liegenschaften durch Ablesekräfte eingesetzter mobiler Empfangsgeräte.

Monatliche Anfahrten zu den Ablesestellen verursachen ein hohes Maß an zusätzlichen Emissionen und sind so mit den Zielen der EED kaum vereinbar. Da der europäische Gesetzgeber die Definition von Fernauslesbarkeit mit Blick auf "Walk-by/Drive-by" ausdrücklich in die Hände des nationalen Gesetzgebers gelegt hat, dürfen diesbezügliche Einschränkungen über die Kosteneffizienzklausele wie in § 5 GEG auch EU-rechtlich unbedenklich sein.

Das GEG stellt in § 5 den Grundsatz auf: "Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können."

Die monatliche Information bei vorhandenen Walk-by-Ausstattungen dürften daher regelmäßig wegen mangelnder Kosteneffizienz nicht zwingend sein, zumal mit Auslaufen der Übergangsfrist 31.12.2026 sowieso der gesamte Bestand an Erfassungsgeräten fernablesbar sein muss.

Der deutsche Gesetzgeber hat sich bei der Definition der Fernauslesbarkeit sozusagen überobligatorisch für die Einbeziehung von Walk-by entschieden – dann können insoweit auch keine EU-rechtlichen Bedenken bestehen, wenn über eine allgemeine Effizienzklausele auf nationaler Ebene diese Einbeziehung de facto eingeschränkt wird. Es ist u. E. in der Regel davon auszugehen, dass die unterjährige Verbrauchsinformation im Falle einer vorhandenen Walk-by/Drive-by-Ausstattung nicht verpflichtend ist.

Fazit:

"Abschließend kann festgehalten werden, dass zumindest derzeit die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI² für bestehende Drive-by- und Walk-by-Anlagen regelmäßig mangels wirtschaftlicher Vertretbarkeit im Einzelfall ausgeschlossen sein dürfte. Abzuwarten bleibt indes, wie nationale und europäische Gerichte die Vorgaben im Streitfall ihrerseits auslegen."³

² uVI: unterjährige Verbrauchsinformation. Synonym für monatliche Verbrauchsinformation.

³ Ganske, Matthias; Schoppe, Christoph (Redeker Sellner Dahs): Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) um jeden Preis? – Zum Bestehen von Ausnahmen der "uVI-Pflicht" für Walk-by und Drive-by-Bestandsanlagen im Rahmen der novellierten Heizkostenverordnung. Die Heizkostenabrechnung. 35. Jg. Nr. 11-12 2021. Bonn, 2021.

Zeitpunkt der Mitteilung

Mitgeteilt werden muss der Verbrauch des jeweiligen Monats, sodass der Verbrauch für Januar 2022 frühestens Anfang Februar 2022 mitgeteilt werden kann. Sofern der Gesetzgeber in seiner Begründung erklärt, dass die Information nach § 6 a Abs. 1 Nr. 2 monatlich übermittelt werden muss, dürfte die Frist für die rechtzeitige, aber spätest mögliche Mitteilung der Verbrauchsinformation der letzte Tag des Folgemonats sein, also der 28.02. für die Verbräuche im Vormonat Januar. Für den Fall, dass internetbasierte Plattformen genutzt werden, müsste nach unserer Lesart auch die Mitteilung darüber, dass entsprechende Verbrauchsinformationen in eine internetbasierte Plattform eingestellt wurden, über den "Zweitkanal" binnen dieser Frist dem Mieter zugehen. Eine "gesammelte" Mitteilung der Verbrauchsinformationen erst zum Ende der Abrechnungsperiode würde dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht gerecht. Der Mieter könnte sein Verbrauchsverhalten ja dann nicht mehr verändern.

Art der Mitteilungen

Mitteilen der Information bedeutet, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform (per Brief) oder auf elektronischem Weg geschehen. Nach der Begründung können die Informationen auch über das Internet (und über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smartphone-App) zur Verfügung gestellt werden, jedoch nur, wenn der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass sie dort nun zur Verfügung stehen.

Aus der Sicht der Praxis dürfte die Nutzung von Webportalen, Apps, E-Mails oder SMS eine kostengünstigere und vor allem nachhaltigere Form der Mitteilung darstellen.

Hierzu empfehlen wir im Einzelnen:

Webportale/App

Nach Auffassung des GdW-Fachausschusses Recht ist für die Mitgliedsunternehmen die Nutzung von Webportalen oder Apps wie folgt möglich:

Ist bei Begründung des Mietvertrages oder zu einem späteren Zeitpunkt diese Form der Kommunikation zur Durchführung des Mietvertrages bereits vereinbart sowie technisch umgesetzt und verfügt der Mieter über die entsprechenden Zugangsdaten, so kann diese Kommunikationsform auch für die Mitteilung genutzt werden. Diese neue Kommunikationsform, die vom GdW nachdrücklich beworben wurde, hat die HeizkostenV nunmehr neu vorgesehen. Einer erneuten ausdrücklichen Zustimmung bedarf es in den Fällen einer bereits vor der Mitteilungspflicht erfolgten Vereinbarung zur Nutzung dieser Kommunikationsform also nicht. Sofern ein Mieter sich mit einer gültigen E-Mail-Adresse im Mieterportal, welches vom Unternehmen zur Mieterkommunikation genutzt wird bzw. genutzt werden soll, er-

folgreich registriert hat bzw. registriert, so ist dies einer konkludenten Vereinbarung gleichzusetzen und die Mitteilungspflicht kann über die Kommunikationsplattform des Portals entsprechend erfüllt werden.

Das Webportal bzw. die App muss – um datenschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen – natürlich sicherstellen, dass die Mitteilung auch nur vom Mieter einsehbar ist und er die Möglichkeit des Widerspruchs zur vereinbarten (elektronischen) Form der Mitteilung hat.

Wichtig:

Wird der Weg über ein Webportal oder eine App gewählt, so muss der Mieter dann in den jeweiligen Intervallen darüber informiert werden, dass die Information dort auch zur Verfügung steht.

Dies kann etwa per E-Mail oder Push-Tan erfolgen, sofern dieser Weg ebenfalls zuvor mit dem Mieter vereinbart wurde.

Sofern ein Webportal oder eine App noch nicht als Kommunikationsform zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurde, so hat dies bei Verwendung dieser Kommunikationsform nachträglich zu erfolgen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie bei Verwendung von Apps oder Mieterportalen auf die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO, vgl. hierzu Arbeitshilfe 83 und dokumentieren Sie entsprechende Vereinbarungen mit den Mietern über die Nutzung von elektronischen Kommunikationsformen.

E-Mail oder SMS-Nutzung

Soweit Vermieter mit den Mietern bereits die Kommunikationswege per SMS oder E-Mail eröffnet haben und diese auch nutzen, kann auch hierüber eine Mitteilung erfolgen. Andernfalls wäre auch diese Art der Mitteilung neu zu vereinbaren.

Empfohlen wird auch hier eine ausdrückliche Vereinbarung über die Verwendung von E-Mails oder SMS, die entsprechend zu dokumentieren ist. Eine einmalige Verwendung einer E-Mail, etwa zur Mitteilung eines Schadens durch den Mieter, reicht für die Bejahung einer Vereinbarung jedenfalls nicht aus.

Zur Nachweisführung über die Mitteilungsverpflichtung siehe "Zugangsnachweis".

Postalische Versendung

Soweit Mieter den Vermietern keinerlei Kontaktdaten für E-Mails, Web-Apps oder SMS mitgeteilt haben, verbleibt letztlich nur die Übersendung per Brief in Papierform.

Es sollte überlegt werden, Mieter vorab um entsprechende Kontaktdaten (E-Mail oder Handynummern für SMS-Nutzung) zu bitten, um hier die monatliche Übersendung der Unterlagen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und der Kostentragung (Portokosten – siehe Entwurf im Anhang) zu ermöglichen. Im Fall der Zustellung per Post müsste nach dem hier vertretenen Verständnis eine Kostenbelastung des jeweiligen Mieters erfolgen, weswegen um ausdrückliche Zustimmung zur Teilnahme an einer Online-Lösung (Webportal, App) bzw. um Mitteilung einer aktuellen und zustellungsfähigen E-Mail-Adresse gebeten werden sollte.

Der GdW hatte Ditte Juul Jørgensen, Generaldirektorin der DG Energy, mit der Frage angeschrieben, ob die EU wirklich Millionen Papierbriefe für die monatliche Verbrauchsinformation gewollt hat? Die Generaldirektion hat uns dazu geantwortet:

"Die Kernanforderung besteht darin, den Nutzer zu informieren. Dies kann auf verschiedene Weise erfolgen, sei es auf elektronischem Wege, z. B. über E-Mail oder Internet, oder über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smartphone-App oder sei es auf Papier, vgl. auch Abschnitt 9.2.4 der Empfehlung (EU) 2019/1660 der Kommission zur Umsetzung der neuen Bestimmungen der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU für die Messung und Abrechnung. Aber die Bestimmungen in Artikel 10 a Absatz 1 in Verbindung mit Nummer 2 des Anhangs VIIa EED geben den Endnutzern weder ein Recht noch eine Verpflichtung, sich für die elektronische Zustellung von elektronische Rechnungs- oder Verbrauchsinformationen zu entscheiden. Es scheint, dass der EU-Gesetzgeber diese Entscheidung bewusst getroffen hat, um die Freiheit der an einem bestimmten Gebäude beteiligten Akteure nicht einzuschränken oder den nationalen Behörden die Entscheidung über die Organisation der Lieferung zu überlassen. Im Hinblick auf die vorgesehenen Flexibilitäten wäre es jedoch wünschenswert, dass die Mitgliedstaaten die Vorteile der elektronischen Rechnungsstellung oder der Verbrauchsinformationen gegenüber den Endnutzern so weit wie möglich fördern. "

Widerspricht der Mieter im Falle der Bereitstellung der Verbrauchsinformationen per Portal oder Web-App der elektronischen Zusendung der monatlichen Erinnerungsnachrichten, dass neue Verbrauchsinformationen im Portal bereitstehen, muss er per Brief die entsprechende Erinnerungsnachricht erhalten. Entsprechendes gilt bei Widerspruch der Mitteilung ausschließlich per E-Mail.

Zugangsnachweis

Für den Nachweis des Zugangs der Mitteilung, die monatlich zu erfolgen hat, gelten keine Besonderheiten. Er ist rechtlich genauso zu beurteilen, wie bei anderen rechtserheblichen Schreiben des Vermieters (z. B. Mieterhöhung oder Betriebskostenabrechnung).

Der Zugang kann über Postsendungen (Einwurf der entsprechenden Schreiben), sofern die Briefform gewählt wird, über Angestellte der

Mitgliedsunternehmen, insbesondere Hausmeister etc., oder per E-Mail-Versand nachgewiesen werden.

Sowohl der einfache Postversand als auch der Versand von E-Mails ist sicherlich mit einem gewissen Rechtsrisiko verbunden, wenn der Mieter einwendet, er habe diese Informationen auf diesen Wegen nicht erhalten. Aber für den Zugang reicht es nach § 130 BGB aus, dass die Erklärung in den Herrschaftsbereich des Mieters gelangt, also entweder in den Briefkasten oder den E-Mail-Eingang. Dieser Nachweis obliegt dem Vermieter. Bei einer E-Mail könnte der Nachweis – wie auch bei anderen Mitteilungen per E-Mail – erbracht werden, wenn die E-Mail in der Mailbox des Empfängers oder der des Providers abrufbar gespeichert wird. Sinnvoll ist bei rechtserheblichen Erklärungen auch die Eingangs- oder Lesebestätigung.

Kann der Zugang dargelegt werden, müsste umgekehrt der Mieter darlegen, dass ein Zugang nicht erfolgt ist.

Aushang im Hausflur

Für die Mitteilung oder die Nachricht, dass entsprechende Informationen zum Beispiel im Mieterportal einsehbar sind, reicht der Aushang im Hausflur nicht aus. Zunächst ist damit der Zugang beim Mieter nicht gewährleistet (Aushang kann beschädigt sein oder Schreiben werden entfernt).

Auch dürfte es keine Verpflichtung für den Mieter geben, den Aushang im Hausflur auf entsprechende Hinweise einzusehen. Der Mieter soll die Mitteilung nicht – so die Begründung – "suchen". Die Mitteilung ist eine Bringschuld des Vermieters.

Kann der Vermieter die Informationen einstellen, wenn der Mieter erklärt, er wolle keine Mitteilungen?

Nein, der Mieter muss dennoch weiter informiert werden. Es besteht eine "Bringschuld". Es ist Sache des Mieters, wie er dann mit den Informationen umgeht.

3.2 Kostentragung

§ 7 Abs. 2

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten ... sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse **Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 a.**

Die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen sind Betriebskosten. Bislang stand an dieser Stelle der Verordnung "Verbrauchsanalyse".

Die Begründung zur Verordnung führt dazu aus: "Die in § 6 a Absatz 1 und 2 enthaltenen Informationspflichten enthalten die Informationen einer Verbrauchsanalyse, gehen aber noch darüber hinaus. Der Bedarf nach einer Verbrauchsanalyse entfällt damit. Am Prinzip der Kostentragung ändert sich jedoch nichts. Daher wird Satz 1 so geändert, dass die Nutzer künftig statt der Kosten der Verbrauchsanalyse die Kosten der Informationspflichten nach § 6 a Absatz 1 und 2 tragen."

Die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen können somit zusammen mit den Portokosten (siehe nächster Abschnitt) in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden.

Portokosten

Der GdW-Fachausschuss Recht hat die Frage, ob Kosten für die Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen als umlegbare Kosten im Sinne des § 7 HeizkostenV anzusehen sind, eingehend diskutiert. Insbesondere die Frage, ob Kosten der Briefübersendung, sofern dieser Weg etwa auf Wunsch des Mieters gewählt wird, in die Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV eingerechnet werden können.

Der GdW-Fachausschuss Recht ist zu dem Ergebnis gekommen, dass gewichtige Gründe dafür sprechen, dass die Kosten der Versendung, (zum Beispiel Portokosten) als Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation auf den Verursacher, also den jeweiligen Mieter, umlegbar sind.

In der Begründung zur Änderung in § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist formuliert, dass die Nutzer künftig statt der Kosten der Verbrauchsanalyse die Kosten der Informationspflichten nach § 6 a Absatz 1 und 2 tragen. Absatz 2 bestimmt den Inhalt, Abs. 1 aber die turnusgemäß zu erbringende Mitteilungspflicht. Wenn jetzt allein der Inhalt Gegenstand der Kosten der Informationspflichten wäre, so hätte ein Verweis auf Abs. 2 in der Begründung genügt und hätte in § 7 HeizkostenV (neu) auch entsprechend klargestellt werden können.

Bei Zustellung durch Angestellte des Wohnungsunternehmens, speziell dem Hausmeister, entstehen keine Portokosten. Aufgrund des entsprechenden Zeitaufwandes und den allgemeinen Regelungen über die Aufgabenerfüllung durch eigene Kräfte, dürften unter dieser Position zumindest angemessene Kosten in Ansatz zu bringen sein.

3.3 Inhalt der monatlichen Information

§ 6 a Abs. 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.

Verbrauch in kWh

Die Verbrauchsinformation beruht auf den Einheiten der Heizkostenverteiler. Die Heizkostenverordnung verlangt keinen monatlichen Abrechnungslauf. Insofern kann es nur um Umrechnung der Einheiten der Heizkostenverteiler in kWh gehen.

Diese Umrechnung kann mit der sogenannten Basisempfindlichkeit des Heizkostenverteilers erfolgen. Dabei handelt es sich um das Verhältnis von Verbrauchseinheit und Wärmemenge. Die Basisempfindlichkeit wird in der Normprüfung nach DIN EN 834 "Heizkostenverteiler für die Verbrauchserfassung von Raumheizflächen" ermittelt. Dieses Verfahren ist allgemein anerkannt und wird auch von den Dienstleistungsunternehmen so praktiziert. Zudem ist vorgesehen, die "Umrechnung" im Rahmen des Normungsprojekts im SpA zu CEN/TC 171 mit abzudecken.

Die Berechnung des Energieaufwands in kWh für die Warmwasserbereitung kann aus den abgelesenen m³ mit der technischen Umrechnung erfolgen:

$$Q_{TW} = (1,163 \times V \times \Delta T) \text{ (siehe auch VDI 2077, Beiblatt 3.2)}$$

mit

Q_{TW} Wärmemenge des Warmwassers in kWh

1,163 Energie, um 1 m³ Wasser um 1 K zu erwärmen, in kWh/m³K

V Volumen des erwärmten Wassers im m³

ΔT Temperaturdifferenz bei der Erwärmung in K

Im Prinzip läge erst einmal eine Umrechnung nach der Formel aus § 9 Absatz 2 Satz 2 der Heizkostenverordnung nahe. Diese Formel zur hilfsweisen Abtrennung der Warmwassererwärmung nach HeizkostenV bezieht jedoch die Wärmeverluste des Heizkessels mit ein

(was für die jährliche Abrechnung auf Basis der tatsächlichen Verbräuche richtig ist). Da Verluste für die monatliche Information aber für die Heizenergie nicht einbezogen werden, ist es folgerichtig, dies auch bei Warmwasser nicht zu tun.

Hinweis:

Es besteht ein Patent "Verfahren und Vorrichtung zur Erfassung der Wärmeabgabe eines Heizkörpers". Das Verfahren beschreibt die Erfassung der Wärmeabgabe Q , d. h. der über die Zeit integrierten abgegebenen Wärmeleistung Q eines Heizkörpers mit einem Heizkostenverteiler. Damit könnten direkt am Heizkörper kWh angezeigt werden. Das Verfahren ist "genauer", als die Umrechnung von Einheiten auf kWh mit der Basisempfindlichkeit. Zum Zwecke der Verbrauchsinformation ist die Umrechnung über die Basisempfindlichkeit aber vollkommen ausreichend und "genauere" Verfahren nicht notwendig. Denn die angegebenen kWh geben in jedem Fall nur einen Teil der in die Wohnung eingetragenen Wärme und zu bezahlenden Heizkosten an.

Es ist durch die Heizkostenverordnung **nicht** intendiert, monatliche Heizkosten-Abrechnungsläufe durchzuführen, um der Wohnung genauere Kosten zuzuordnen. Dies ist erst nach Ende der Heizperiode sinnvoll. Die Begründung zur HeizkostenV spricht im allgemeinen Teil hinsichtlich unterjähriger Informationen stets nur von Verbrauchsinformation.

Da aber die durch die Heizkörper abgegebene Wärmemenge nur einen Teil der in das Gebäude und die Wohnung eingetragenen Wärmemenge entspricht, und da weiter der bezogene Brennstoff in Rechnung gestellt wird (anteilig nach Fläche und nach Verbrauch), empfiehlt der GdW die Aufnahme des folgenden (oder eines ähnlichen) Warnhinweises in die monatliche Verbrauchsinformation:

"Die angegebenen kWh vergleichen lediglich die Wärmeabgabe der Heizkörper (bzw. der bezogenen m^3 Warmwasser) der eigenen Wohnung in unterschiedlichen Monaten miteinander oder mit einem Durchschnittsnutzer. Sie sagen nichts über die Kosten der Beheizung (und Warmwasserbereitung) aus, die einmal im Jahr abgerechnet werden.

Die Kosten der Beheizung (und Warmwasserbereitung) bestehen aus den Kosten des eingekauften Brennstoffes, den Kosten für die Abrechnung, die Verbrauchsinformation, ggf. den Schornsteinfeger, den Hilfsstrom für die Heizung und Weiteres. Die eingekaufte Brennstoffmenge enthält auch die über die Heizverteilerrohre (und die Warmwasserzirkulation) in das Gebäude bzw. die Wohnung eingetragene Wärme sowie die Umwandlungsverluste."

Vergleich des Verbrauchs

Die Verbrauchsinformation muss einen Vergleich des Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers enthalten, soweit diese Daten erhoben worden sind. Mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres ist der Monat gemeint, der dem Namen nach

dem Monat entspricht, für den die aktuelle Verbrauchsinformation erfolgt.

Es soll also z. B.

- ein Vergleich des Verbrauchs des Monats Februar 2022 mit dem Januar 2022 erfolgen und
- ein Vergleich des Monats Januar 2023 mit dem Verbrauch des Monats Januar 2022.

Weil erst ab 01/2022 monatliche Werte gespeichert werden dürfen, ist

- der Vergleich mit dem Vormonat desselben Nutzers ab 02/2022 und
- der Vergleich mit dem entsprechenden Monat des Vorjahrs desselben Nutzers ab 01/2023

möglich.

Eine grafische Darstellung wird hier nicht verlangt. Insofern ist eine tabellarische oder textliche Darstellung ausreichend.

Durchschnittsnutzer derselben Nutzerkategorie

Laut Begründung sollen für den Vergleich anonymisierte Verbraucher aus den Gebäudeportfolios der Ablesedienstleister dienen. Diesem Vergleich sollen verschiedene Kriterien, der verwendete Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße zugrunde gelegt werden.

Zur Erfüllung der Anforderungen aus § 6 a (2) ist die Festlegung eines entsprechenden Profils erforderlich. Dazu wurde beim DIN im deutschen Spiegelausschuss zu CEN/TC 171 "Heizkostenverteiler" (NA 041-03-04 AA) ein hierfür zweckmäßiges Normungsprojekt angestoßen.

Die erste Sitzung des Arbeitsausschusses hat am 30.11.2021 stattgefunden. Der GdW begleitet und unterstützt die Normungsarbeit, die mit Engagement der Messdienstleister entsteht.

Das Umweltbundesamt hat im November 2021 einen Leitfaden "Verständliche monatliche Heizinformation"⁴ veröffentlicht. Dieser soll die monatliche Verbrauchsinformation unterstützen, ist aber nur bedingt hilfreich.

Der Leitfaden empfiehlt einen Vergleich der eigenen Energieverbräuche für Heizen und Warmwasser mit denen der anderen Haushalte desselben Hauses. Dies sei die einzige Möglichkeit, das eigene Heizverhalten sinnvoll mit anderen Haushalten mit ansonsten weitgehend vergleichbaren technischen, energetischen und klimatischen Randbedingungen zu vergleichen und einzuordnen, weil keine deutschlandweite Datenbank elektronischer Gebäudeenergieausweise existiere.

⁴ Abschlussbericht Verständliche monatliche Heizinformation als Schlüssel zur Verbrauchsreduktion Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucherinnen, CLIMATE CHANGE 69/2021, November 2021

Solange die in Erarbeitung befindliche Norm aus dem Spiegelausschuss zu CEN/TC 171 "Heizkostenverteiler" nicht vorliegt, kann daher der Vergleich mit einem Durchschnittsnutzer nur als Vergleich mit dem Durchschnitt desselben Hauses erfolgen. Eine andere Möglichkeit besteht derzeit nicht, um die Information vollständig zur Verfügung zu stellen.

In anderen Punkten geht der Leitfaden aber weit über die gesetzlich geforderten Informationen hinaus und führt zudem neue Begrifflichkeiten ein, die weder hilfreich noch von der Verordnung gedeckt sind. Zum Beispiel empfiehlt der Leitfaden im Zusammenhang mit der Verbrauchsinformation eine Kostenschätzung für Heizen und Warmwasser pro Monat und pro Jahr, eine Ausweisung der CO₂-Emissionen des Haushaltes für Heizen und Warmwasserbereitung, Informationen zur Lage der Wohnung im Haus, zum energetischen Zustand des Gebäudes und zu Energieeffizienzmaßnahmen.

Der Vergleich kann ab der Information für Januar 2022 erfolgen. Eine grafische Darstellung wird hier nicht verlangt. Insofern ist eine tabellarische oder textliche Darstellung ausreichend.

3.4 Inhalte der jährlichen Heizkostenabrechnung

§ 6 a Abs. 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 01.12.2021 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 01.01.2022,

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 bekanntgemacht worden sind.

§ 6 a Abs. 3 betrifft die jährliche Heizkostenabrechnung. Er regelt, welche Informationen der Gebäudeeigentümer den Nutzern zusammen mit den Abrechnungen zugänglich machen muss, wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen. Nicht darunter fallen also die Fälle des § 9 a (Kostenverteilung in Sonderfällen) und Fälle, in denen eine Ausnahme gemäß § 11 greift. In diesen Fällen sind nur die Informationen in Nr. 2 und 3 zugänglich zu machen.

Die Informationspflichten gemäß § 6 a Abs. 3 bestehen, anders als die monatlichen Informationspflichten, nicht nur bei fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, sondern bei allen Ausstattungen. Die Informationspflichten bestehen für Abrechnungszeiträume, die ab Inkrafttreten der Verordnung, also ab 01.12.2021 beginnen.

Zugänglich machen

Im Unterschied zur monatlichen Verbrauchsinformation sind die Informationen im Zusammenhang mit der Abrechnung nicht mitzuteilen, sondern nur zugänglich zu machen. Dies bedeutet, dass die Informationen bereits dann zugänglich gemacht wurden, wenn sie über das Internet und über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt worden sind. Anders als beim Begriff "Mitteilen" ist es hier nicht erforderlich, die Nutzer

darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind. Diese Unterscheidung entspricht der Unterscheidung in der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie.

Anteil der eingesetzten Energieträger

Dieser Anteil ergibt sich aus der Heizkostenabrechnung. Er ist einfach zu ermitteln bei Anlagen, die nur einen Energieträger haben, z. B. Erdgas. Bei bivalenten Anlagen, z. B. Holzpellets und Spitzenlast Erdgas, sind die einzelnen Anteile nach den abgerechneten kWh anzugeben.

Die Daten der Fernwärmeversorgung (einschließlich Treibhausgasemissionen und Primärenergiefaktor) liefert der Fernwärmeversorger entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie (EED) im Bereich der Fernwärme und Fernkälte (FFVAV). Diese Verordnung ist am 05.10.2021 in Kraft getreten.

In der FFVAV wird der Begriff der Fernwärme definiert: "Fernwärme ist die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Wärmeerzeugungsanlage."

Steuern, Abgaben und Zölle

Dies bezieht sich auf solche Steuern, Abgaben und Zölle, die regelmäßig durch das liefernde Versorgungsunternehmen auf den Gebäudeeigentümer umgelegt werden.

Für den Fall der gewerblichen Wärmelieferung läuft die Vorgabe faktisch leer, weil bis auf die Umsatzsteuer kein entsprechender Ausweis durch den Versorger zu erfolgen hat. Für Anlagen, die den Wohnungsunternehmen gehören, sind die entsprechenden Angaben entsprechend des Ausweises der Lieferanten z. B. für Strom oder Gas zu machen. Es sind die konkreten Beträge der Steuern, Abgaben und Zölle zu nennen.

Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

Der Nutzer soll über die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung informiert werden. Dazu gehören auch die Kosten der Eichung und die Kosten für die Ablesung und die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten. Dies soll die Nutzer über die Kosten des Submeterings informieren und somit die Transparenz erhöhen.

Die Kosten für die Verbrauchsinformation werden nicht extra erwähnt, müssen daher nicht mitgeteilt werden.

Kontaktinformationen

Den Nutzern müssen mit den Abrechnungen auch Kontaktinformationen zugänglich gemacht werden, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzervergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Das können Informationen über Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen sein. Entsprechend Begründung erhält man diese Informationen über die Energieberatung der Verbraucherzentralen.

Aus Sicht des GdW kommen insbesondere folgende Kontaktinformationen infrage:

- Beratung zur Einsparung von Heizenergie durch die Verbraucherzentralen:
<https://verbraucherzentrale-energieberatung.de/energie-sparen/heizenergie/>
- Stromsparberatung der Verbraucherzentralen:
<https://verbraucherzentrale-energieberatung.de/energie-sparen/strom/>
- Informationen der Verbraucherzentralen zu energiesparenden Haushaltsgeräten:
<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/strom-sparen>

Auch lokale Energieagenturen können benannt werden.

Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren

Nummer 3 setzt eine Verpflichtung der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie um. Nach dieser muss der Gebäudeeigentümer den Nutzer zusammen mit den Abrechnungen über alternative Streitbeilegungsverfahren unterrichten, die in dem jeweiligen Mitgliedstaat zur Anwendung kommen. In Deutschland sind derzeit die einzigen von Rechts wegen zur Verfügung stehenden alternativen Streitbeilegungsverfahren bei Streitigkeiten im Rahmen der Heizkostenverordnung solche nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG). Die Verbraucherschlichtungsstellen nach dem VSBG führen gemäß § 4 VSBG nur Verfahren zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten aus einem Verbrauchervertrag gemäß § 310 Absatz 3 BGB durch. Für die Heizkostenverordnung bedeutet dies, dass der Gebäudeeigentümer Unternehmer im Sinne des § 14 BGB und der Nutzer Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein muss.

In einem solchen Fall hat der Gebäudeeigentümer gemäß § 6 a Absatz 2 Nummer 3 die Pflicht, den Nutzer zusammen mit den Abrechnungen über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem VSBG zu informieren. Zu diesem Zwecke kann er zum Beispiel auf die Liste der Verbraucherschlichtungsstellen verweisen, die das Bundesamt für Justiz (BfJ) auf seiner Internetseite veröffentlicht hat. Der Hinweis auf §§ 36 und 37 des VSBG ist rein de-

klaratorisch. Diese enthalten eigene Informationspflichten für Unternehmer, die durch die neuen Informationspflichten des § 6 a Absatz 2 Nummer 3 dieser Verordnung unberührt bleiben.

Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzungskategorie

Hier gilt das zu den entsprechenden Vergleichen bei der monatlichen Verbrauchsinformation Gesagte. Im Fall elektronischer Abrechnungen kann ein solcher Vergleich im Unterschied zu der monatlichen Information auch online bereitgestellt und in der Rechnung darauf verwiesen werden.

Der Vergleich mit einem normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie gilt für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2022 beginnen, weil erst ab 01.01.2022 monatliche Werte gespeichert werden dürfen, die zu Jahreswerten addiert werden.

Solange die in Erarbeitung befindliche Norm aus dem Spiegelausschuss zu CEN/TC 171 "Heizkostenverteiler" nicht vorliegt, kann der Vergleich mit einem Durchschnittsnutzer nur als Vergleich mit dem Durchschnitt desselben Hauses erfolgen, um die Information vollständig zur Verfügung zu stellen. Eine grafische Darstellung wird hier nicht verlangt. Insofern ist eine tabellarische oder textliche Darstellung ausreichend.

Witterungsbereinigter Energieverbrauch

Dem Nutzer muss ein Vergleich seines witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form zugänglich gemacht werden.

Die Anforderung gilt nur für Informationen über den Energieverbrauch des derzeitigen Nutzers, also desselben Nutzers, für den die Informationen zugänglich gemacht werden müssen. D. h. bei einem Mieterwechsel muss kein Vergleich mit dem Vornutzer erfolgen.

Der Energieverbrauch umfasst den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch. Das Verfahren der Witterungsbereinigung entspricht dem der Energieausweise nach Gebäudeenergiegesetz GEG, das ebenfalls auf der technischen Regel VDI 3807 basiert.

Die standortgenauen Klimafaktoren für die Witterungsbereinigung des Heizenergieverbrauches stellt der Deutsche Wetterdienst kostenfrei zur Verfügung, siehe <https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimafaktoren/klimafaktoren.html>

Der Vergleich des witterungsbereinigten Verbrauchs des Nutzers mit seinem Verbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum gilt für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2023 beginnen. Erst ab 01.01.2022 dürfen die monatlichen Werte in kWh gespeichert und zu Jahreswerten addiert werden.

Es wird eine grafische Darstellung verlangt. Dazu werden keine weiteren Angaben gemacht. Z. B. ist eine Balkendarstellung möglich.

3.5 WEG

In Wohnungseigentümergeinschaften ist der jeweilige WE-Eigentümer zur Einhaltung der Pflichten aus der HKVO verpflichtet. Er kann dafür den Sondereigentumsverwalter mit der Erfüllung der Pflichten für das Sondereigentum beauftragen. Wenn dieser nicht direkt beauftragt ist, dann muss der WEG-Verwalter die monatlichen Informationen, die er von den Messdienstleistern erhält, an die einzelnen WEG-Eigentümer weiterleiten. Diese müssen die Informationen dann ihren Mietern mitteilen. Das gehört zu den Pflichten des Verwalters.

3.6 Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

§ 6 b

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 § 6 a.

§ 6 b HeizkostenV ist eine große Enttäuschung für einen zukunftsweisenden Umgang mit digitalen Daten. Vor dem Hintergrund der hohen Erstinvestitionen in fernablesbare Technik ist der Messstrukturaufbau einfach zu teuer, um die Daten nicht für ein ganzheitliches Konzept zu nutzen, das Abrechnung, Nutzerinformation und laufenden optimalen Gebäudebetrieb beinhaltet. Gleichwohl steht einer Verwendung anonymisierter Daten für eine sinnvolle Gebäudesteuerung nichts entgegen.

Nach Art. 2 Abs. 1 DSGVO umfasst der sachliche Anwendungsbereich der DSGVO die Verarbeitung personenbezogener Daten. Personenbezogene Daten sind nach Art. 4 Nr. 1 DSGVO alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person – die betroffene Person – beziehen. Werden personenbezogene Daten derart anonymisiert, sodass ein Bezug zu einer natürlichen Person – weder direkt noch mittelbar – vollständig und unwiderruflich nicht mehr möglich ist, unterfallen sie nicht mehr der DSGVO.

Für den dargestellten Fall wird die Geräte-ID des Verbrauchserfassungsgeräts in Bezug auf die in der Gebäudesteuerung genutzten Verbrauchsdaten ersetzt oder entfernt, sodass eine Zuordnung zu einer Mieteinheit nicht mehr möglich ist. Damit ist der Personenbezug regelmäßig aufgehoben, sodass datenschutzrechtliche Belange der Nutzung der anonymisierten Daten nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters am energieeffizienten Betrieb der Heizungstechnik. Aufgrund der möglichen Kosteneinsparungen stellt dies auch ein berechtigtes Interesse der Mieter dar. Im weitesten Sinne dürfte sich darüber hinaus eine möglichst umwelt- und klimaschonende Nutzung von Gebäuden als berechtigtes Interesse in die Abwägung einführen lassen. Die Anonymisierung kann sich daher auch auf ein überwiegendes berechtigtes Interesse im Sinne des Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO stützen.

Daraus, dass die Daten nur erhoben, gespeichert und verwendet werden dürfen, soweit sie für die genannten Zwecke erforderlich sind, folgt auch, dass die Daten gelöscht werden müssen, sobald sie für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden. Die Daten müssen gelöscht werden,

- soweit sie für die genannten Zwecke nicht mehr benötigt werden,
- wenn die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB abgelaufen ist (ein Jahr nach Erhalt der Abrechnung) und
- die Daten auch nicht mehr für die Erstellung des Vergleichs nach § 6 a Abs. 2 Nr. 5 HeizkostenV benötigt werden.

§ 12

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 § 6 a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Das bereits bestehende Kürzungsrecht des Mieters nach § 12 HeizkostenV (15 %) wird erweitert auf Fälle der Nichteinhaltung der Vorschriften des § 5 Abs. 2, 3 HeizkostenV (keine Installation einer fernablesbaren Ausstattung) oder keine ausreichende Information nach § 6 a HeizkostenV (nicht oder nicht vollständig). In diesen Fällen beträgt das Kürzungsrecht 3 % des auf den Mieter entfallenden Anteils.

Dieser Anteil wird berechnet auf die gesamte Abrechnung am Ende des Abrechnungszeitraums. Es besteht aus Sicht des GdW-Fachausschusses kein sofortiges Kürzungsrecht des Mieters für die monatlichen Verbräuche, wenn der Vermieter die monatlichen Mitteilungen nicht vornimmt. Es erfolgt lediglich die Kürzung der Gesamt-abrechnung am Ende des Abrechnungsjahres dann in Höhe von 3 % des auf den Mieter entfallenden Anteils.

Wenn der Vermieter die Mitteilung nur einmal nicht macht, ist fraglich, ob das Kürzungsrecht lediglich für diesen Monat besteht. Für diese Ansicht könnte Folgendes sprechen:

Zum einen soll ein Verstoß gegen die Pflicht zur monatlichen Mitteilung der Verbrauchsinformation sanktioniert werden. Insofern ist Bezugspunkt der Sanktion und damit der Kürzung auch der jeweilige Monat, in der gegen diese Pflicht verstoßen wurde.

Zum anderen sollten nicht diejenigen Vermieter, die die Pflicht zur Mitteilung nur zum Beispiel einmal unterlassen nicht mit denjenigen gleichgestellt werden, die über den gesamten Abrechnungszeitraum überhaupt keine Mitteilung erstellen. Anderenfalls könnte der Vermieter nach einmaligem Verstoß, zum Beispiel im Februar, gehalten

sein, in den nachfolgenden Monaten ebenfalls auf die Mitteilung zu verzichten, da sich an der Sanktion nichts ändert.

Die vorgenannte Argumentation gilt jedenfalls dann, wenn eine monatsbezogene Kürzung technisch möglich ist und der anteilige Verbrauch/Kosten dem Mieter auch mitgeteilt werden kann.

Die Ermittlung des monatlichen Kürzungsrechtes kann entsprechend § 9 b der Heizkostenverordnung auf Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen erfolgen, da ja durch die fehlende Information der Verbrauch gerade nicht feststeht.

Im Einzelnen ist diese Position aber strittig, da der Verordnungstext auf die Jahresabrechnung referenziert: "bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen" Der Fachausschuss Recht wird den Meinungsstand zu dieser Frage beobachten und bei belastbarem Meinungsbild informieren.

Wie bisher muss der Mieter sich auf sein Kürzungsrecht ausdrücklich berufen.

Wenn die Voraussetzungen von mehr als einem Kürzungsrecht, also mehrere Tatbestände vorliegen, summieren sich die Kürzungsrechte entsprechend. Dies ist aber nicht so zu verstehen, dass sich im Falle fehlender Lieferung mehrerer monatlicher Verbrauchsinformationen die entsprechenden Kürzungsrechte aufsummieren, im schlechtesten Fall also auf 36 % (3 % x 12 Monate). Der Ordnungsgeber selbst führt dazu aus: "Es (das Kürzungsrecht) ist somit deutlich niedriger bemessen als bei einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung." (Anmerkung: Dort wären es 15 %).

Wer also entgegen der HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig abrechnet, keine fernablesbaren Geräte einbaut und die monatliche Information nicht gibt (immer dort, wo dazu eine Pflicht besteht), kann mit einer Kürzung von

$$15 \% + 3 \% + 3 \% = 21 \%$$

konfrontiert werden.

In Fällen, wo die Fernauslesung ready ist, d. h. Messinfrastruktur funktionsfähig mit Gateway/Datensammler, aber die eigene IT-Funktionalität hin zum Kunden (Mieterportal des WU, Abgleich, ob digitale Anbindung, Versandentscheidung über E-Mail oder Papier) noch nicht steht, weil Entwicklung erst ab Verkündung der HeizkostenV erfolgt, können die Mieter das Kürzungsrecht wahrnehmen.

Der Ordnungsgeber begründet die 3 % wie folgt:

"Im Vergleich zu dem Fall, dass der Gebäudeeigentümer entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abrechnet, ist der Schaden für den Nutzer beim Nichteinbau eines fernablesbaren Zählers oder Heizkostenverteilers oder einer Verletzung von Informationspflichten geringer. Hierdurch wird die Höhe der Abrechnungsforderung nicht direkt berührt, es entsteht also kein

unmittelbarer ökonomischer Schaden. Vielmehr ist nur ein mittelbarer und begrenzter ökonomischer Schaden denkbar, der sich daraus ergibt, dass der Nutzer seinen Verbrauch gegebenenfalls mehr einschränken würde, wenn er öfter oder detaillierter über diesen informiert würde, oder daraus, dass er zur Ablesung zu Hause sein muss. Aus diesen Erwägungen ist ein Kürzungsrecht um 3 % wirksam und angemessen."

Ausfall von Geräten

Bei Ausfall einzelner Heizkostenverteiler oder Warmwasserzähler kann auf Basis § 9 a HeizkostenV auch für die monatliche Verbrauchsinformation geschätzt werden, um die Information vollständig zu liefern.

BGBl. vom 04.10.2021 – in Kraft seit 05.10.2021

Die Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie (EED) im Bereich der Fernwärme und Fernkälte (FFVAV) bestimmt, dass der Kunde von Fernwärmeversorgungsanlagen unentgeltlich die notwendigen Informationen erhält, die er mit der jährlichen Abrechnung nach § 6 a Abs. 3 zugänglich machen muss:

- die für die Versorgung des Kunden geltenden tatsächlichen Preise und dessen tatsächlichen Verbrauch,
- Informationen über
 - a) den aktuellen und prozentualen Anteil der eingesetzten Energieträger und der eingesetzten Wärme- oder Kältegewinnungstechnologien im Gesamtenergiemix im Durchschnitt des letzten Jahres,
 - b) die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen; bei Kunden, die mit Fernkälte oder Fernwärme aus technisch zusammenhängenden Fernkälte- oder Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung unter 20 Megawatt versorgt werden, ist diese Verpflichtung erst ab dem 01.01.2022 anzuwenden,
 - c) die auf Wärme oder Kälte erhobenen Steuern, Abgaben Zölle,
- einen Vergleich des gegenwärtigen, witterungsbereinigten Wärme- oder Kälteverbrauchs des Kunden mit dessen witterungsbereinigtem Wärme- oder Kälteverbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres in grafischer Form,
- Kontaktinformationen, darunter Internetadressen, von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Kunden-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
- Informationen über Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit der Verbrauchsmessung und der Abrechnung, über Dienste von Bürgerbeauftragten oder über alternative Streitbeilegungsverfahren, soweit diese zur Anwendung kommen,
- Vergleiche mit dem normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittskunden derselben Nutzerkategorie; im Fall

der elektronischen Übermittlung der Abrechnung kann ein solcher Vergleich vom Versorgungsunternehmen alternativ online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden.

Darüber hinaus gilt für Fernwärmeversorger: Messeinrichtungen für Fernwärme, die nach dem 05.10.2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Messeinrichtungen müssen interoperabel sein. Ab dem 01.01.2022 sind die Abrechnungsinformationen einschließlich Verbrauchsinformationen unentgeltlich monatlich zur Verfügung zu stellen. Auf Wunsch des Kunden auch elektronisch.

"Fernwärme" wird in der FFVAV wie folgt definiert: Fernwärme ist die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Wärmeerzeugungsanlage.

BGBl. vom 02.11.2021 – in Kraft seit 03.11.2021

Die Eichfrist für Warmwasserzähler und Wärmezähler wird von 5 auf 6 Jahre verlängert. Damit werden die Austauschtermine für Wärme-, Warm- und Kaltwasserzähler vereinheitlicht.

- Analyse IST-Zustand:
 - Art der Erfassungsgeräte im eigenen Bestand, ggf. mit Unterstützung des Messdienstleisters,
 - Festlegung der Objekte, für die ab 01.01.2022 monatliche Verbrauchsinformation vorgeschrieben sind,
 - Vorhandene digitale Kommunikationswege zu den von der monatlichen Verbrauchsinformation betroffenen Mietern.
- Abstimmung mit dem Messdienstleister über das konkrete Vorgehen. Die meisten Messdienstleister haben sich vorbereitet und bieten Web-Apps an.
- Anschreiben der von den monatlichen Verbrauchsinformationen betroffenen Mieter mit Angebot der digitalen Information und Verweis auf ansonsten vom Verordnungsgeber vorgesehene Briefversendung mit Portotragung (siehe Entwurf im Anhang).

Die Europäische Kommission wollte mit ihrer Richtlinie dafür sorgen, dass klare und rechtzeitige Informationen und Energierechnungen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs den Verbrauchern die aktive Beteiligung an der Senkung des Energiebedarfs für die Wärme- und Kälteversorgung ermöglichen.

Der Verordnungsgeber geht in seiner Begründung davon aus, dass durch die Umstellung der Verbrauchszähler auf fernablesbare, Smart-Meter-Gateway (SMGW)-fähige Systeme den Mietern kein zusätzlicher Aufwand entsteht. Die höheren Preise für die fernablesbaren Geräte würden durch die günstigeren Ablesedienstleistungen ausgeglichen, sodass insgesamt keine zusätzlichen umlagefähigen Betriebskosten entstehen. Eine Nachrüstung der Geräte auf SMGW-Anbindbarkeit sei ohne zusätzliche Kosten möglich, wenn bei der Investition auf hinreichend offene Systeme gesetzt wird.

Der Bundesrat ist skeptisch und hat in den Text der Verordnung eine Evaluation mit Bericht bis spätestens 31.08.2025 aufgenommen. Die in der Verordnung angenommene Kostenneutralität für Mieterinnen und Mieter wird bezweifelt, da ein erhöhter Verwaltungsaufwand und steigende Investitionskosten wahrscheinlich sind, derzeit aber wenig Einsparpotenzial für Verbraucherinnen und Verbraucher besteht. Ein Einsparpotenzial wird durch den Bundesrat lediglich beim persönlichen Ablesen beziehungsweise Verarbeiten der Verbrauchswerte gesehen.

Die Wohnungswirtschaft hat zwei Jahre lang dem Verordnungsgeber und zuletzt den Bundesländern oft und ausführlich erklärt, dass und warum die Verordnung erhebliche prozessuale Ineffizienzen, Mehrkosten für Mieter und Wohnungsunternehmen und voraussichtlich Rechtstreite verursachen kann, ohne dass sie in maßgeblichen Größenordnungen zu zusätzlichen Energieeinsparungen beitragen wird.

In seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf hatte sich der GdW auch ausführlich mit den Kostenfolgen der Verordnung beschäftigt: "Den Bürgern muss ehrlich gesagt werden, dass die Kosten der Heizkostenabrechnung steigen werden. Zwar erwarten wir, dass mittelfristig die Kosten für die Technik und deren Nutzung deutlich fallen, gerade auch aufgrund der Regelungen zur Interoperabilität, aber die heutigen Mehrkosten müssen ehrlich und transparent benannt werden. Die gewollte Etablierung digitaler Infrastruktur hat ihren Preis,

genauso wie alle anderen höheren Standards im Wohnungsbau und in der Modernisierung auch. Wir wären dankbar, wenn durch Dienstleister die neue Technik bereits heute kostenneutral angeboten werden könnte.

Erfahrungen aus vielen Jahren der Umstellung auf funkfernauslesbare Technologien in der Wohnungswirtschaft zeigen, dass höhere Gerätepreise in der Kalkulation nicht durch geringere Ablesekosten kompensiert werden können. Vor allem aber entstehen Mehrkosten für die Herstellung der Verbrauchstransparenz. Hinzu kommen bei den Wohnungsunternehmen Kosten für IT-Schnittstellen zu den Ablesesystemen, Kosten für die monatliche Auslesung und Mitteilung, personelle Mehrkosten für Stichprobenkontrollen und Rückfragen (Hotline) sowie für das Monitoring der Systeme, für häufigeren Neustart/Austausch von Geräten.

Hochgerechnet auf 20,5 Millionen Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen und bei 2,05 Millionen Wohnungen, in denen jährlich die Technik erneuert wird, ergibt das folgende Mehrkosten:

	Verordnungsgeber	Praxis-Schätzung
Laufende Mehrkosten für die Umsetzung der Heizkostenverordnung	Referentenentwurf 5,58 Mio. EUR p. a. Kabinettsentwurf: 23,6 Mio. EUR p. a.	41 Mio. EUR p. a. (konservativ, noch auf 7 mal Information p. a. bezogen)

41 Millionen EUR p. a. entsprechen fast 1.400 Wohnungen jährlich energetisch modernisierter Wohnungen."

Die vom Bundesrat geforderte Evaluation wird von der Wohnungswirtschaft unterstützt. Auch eine Information der Mieter über ihren Energieverbrauch darf nicht jenseits eines sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnisses (sozusagen koste es, was es wolle) erfolgen. Das vom BMWi geförderte Projekt BaltBest hat z. B. in einer Befragung festgestellt, dass sich ¼ der Mieter für zusätzliche Informationen über ihren Energieverbrauch interessieren und ¾ nicht. Die Mieter, die sich für weitere Informationen interessierten, hatten gleichzeitig bereits einen um 30 % geringeren Energieverbrauch, als die uninteressierten Mieter. Die monatliche Verbrauchsinformation wird daran nichts ändern. Hier bedarf es intelligenterer Strategien.

Anhang
Entwurf für ein Anschreiben an die Mieter für die Einholung der E-Mail-Adressen

bei echten fernablesbaren Ausstattungen (d. h. mit Kommunikationsanbindung)

Sehr geehrte/r Anrede,

zum 01.12.2021 ist die neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Diese begründet neue Pflichten für uns als Vermieter, soweit bereits fernablese Verbrauchsausstattungen vorhanden sind.

Wie Ihnen bekannt ist, sind in Ihrer Wohnung fernablesbare – funkbasierte – Erfassungsgeräte eingebaut.

Ab dem 01.01.2022 besteht in diesem Fall die Verpflichtung, Sie mit folgenden Informationen

1. zum Verbrauch im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. zum Vergleich dieses Verbrauchs mit Ihrem Verbrauch des Vormonats sowie Ihrem Verbrauch des entsprechenden Monats des Vorjahres (soweit diese Daten erhoben worden sind) und
3. zum Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzungskategorie

zu versorgen.

Eine solche Mitteilung werden wir Ihnen zunächst per Post zukommen lassen, da wir keine anderen Kontaktdaten, wie die E-Mail-Adresse, von Ihnen haben.

Um Ihnen die künftigen monatlichen Informationen zur Einsparung von Kosten und Ressourcen auf anderem – digitalen – Wege mitteilen zu können, bitten wir Sie, uns Ihre E-Mail-Adresse zu übermitteln.

Bitte senden Sie dafür eine E-Mail an unsere E-Mail-Adresse:

.....

Wir werden diese Kontaktdaten dann – wie auch die sonst für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlichen Kontaktdaten – erheben, verarbeiten und speichern. Wir verweisen insoweit auf unsere Datenschutzbestimmungen.

Mit Übersendung der E-Mail-Adresse erklären Sie sich mit der genannten Vorgehensweise einverstanden.

Sollten Sie uns keine E-Mail-Adresse mitteilen, sind wir gehalten, Ihnen die Informationen per Post zuzusenden. Wir weisen Sie daraufhin, dass damit Portokosten verbunden sein werden, die wir Ihnen im Rahmen der Heizkostenabrechnung in Rechnung stellen werden.

Mit freundlichen Grüßen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>