

§ NOVELLE DER HEIZKOSTENVERORDNUNG AB 01.12.2021 IN KRAFT

Nach langer Beratungs- und Abstimmungszeit hat der Bundestag am 05.11.2021 der Novelle der Heizkostenverordnung unter der Bedingung zugestimmt, dass in drei Jahren eine Evaluierung der Regelungen erfolgt. Das Bundeskabinett hat dies bestätigt, so dass am 30.11.2021 die Veröffentlichung der Novelle im Bundesgesetzblatt erfolgte.

Zum 01.12.2021 ist sie damit in Kraft getreten und führt zu einer Vielzahl von Verpflichtungen für den Gebäudeeigentümer.

Der GdW hat hierzu eine Arbeitshilfe erarbeitet. Die Arbeitshilfe greift viele praktische Ansätze auf, welche mit Hilfe der GdW-Fachausschüsse, und damit auch unter Beteiligung des Verbandes, ausgearbeitet wurden. Dennoch sind viele Anforderungen in der HKVO Neuland und dementsprechend bis zur gerichtlichen Klärung mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Hierzu nachstehend mehr. Ferner sind nachstehend auch Punkte erfasst, die in der Arbeitshilfe noch nicht oder nicht ausführlich genug beachtet worden sind.

Zudem wird der Verband **voraussichtlich Anfang Februar 2022 ein Seminar/Webinar Angebot zur Umsetzung der HKVO in rechtlicher und technischer Hinsicht** anbieten. Wir werden Sie dazu informieren.

1. Umsetzung der EED in nationales Recht

Grund der Neuregelung ist die verpflichtende und überfällige Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie (kurz „EED“ = Energy Efficiency Directive) in deutsches Recht.

Im Mittelpunkt stehen die **Fernablesbarkeit** sowie **Interoperabilität der Messgeräte** und **mehr Informationen für die Nutzer**.

a) Fernablesbarkeit von Messgeräten und Übergangsfrist

§ 5 der Heizkostenverordnung wird in Absatz 2 dahingehend geändert, dass **Ausstattungen zur Verbrauchserfassung** (Zähler, Heizkostenverteiler), **die ab Dezember 2021 eingebaut werden, fernablesbar** sein müssen. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Folglich werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert.

Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen gemäß § 5 Abs. 3 HeizkV bis 31.12.2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Eine **Ausnahme** gilt, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

b) Anbindung an Smart-Meter-Gateway und Übergangsfrist

Weiter wird bestimmt, dass ab dem 01.12.2022 nur noch **fernablesbare Geräte eingebaut** werden dürfen, die an ein nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes **geeignetes Smart-Meter-Gateway** angebunden werden können.

Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

c) Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung

§ 5 Abs. 5 HeizkV regelt, dass ab 01.12.2022 neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein müssen. **Dies bedeutet, dass die Ausstattungen verschiedener Hersteller in der Lage sein müssen, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen.**

d) neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Neben den Nachrüstplichten werden in § 6a HeizkV nun auch Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen bestimmt.

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 ab dem 01.01.2022 monatlich mitzuteilen. Diese gilt für alle 12 Monate des Jahres und ist nicht auf die Heizperiode begrenzt. **Bitte beachten Sie: Dies gilt nur, wenn fernablesbare Ausstattungen zur Ablesung überhaupt vorhanden sind.**

Die Verbrauchsinformationen müssen dabei **Mindestinformationen** enthalten, die in der beiliegenden Arbeitshilfe des GdW ausführlich erläutert werden.

Darüber hinaus müssen **die Heiz- und Warmwasserabrechnungen für das Jahr 2022 ebenfalls weitere Informationen** enthalten, die in der Arbeitshilfe erläutert werden.

2. unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI)

Viele Genossenschaften fragen sich daher, ob sie diese Mitteilungspflicht trifft und wie diese umgesetzt werden kann.

a) fernauslesbare Verbrauchsmessgeräte

Zunächst müssen also fernauslesbare Verbrauchsmessgeräte **vollständig** verbaut worden sein.

Wenn in einem Gebäude **sowohl fernablesbare als auch nicht fernablesbare Ausstattungen** zur Verbrauchserfassung verbaut sind, **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 wohl überwiegend zu verneinen sein**.

In der Folge **entfällt auch die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation**.

Eine weitere Frage stellt sich für die Walk-By und Drive-By-Technologien. Den Mitgliedstaaten stand es frei, auf nationaler Ebene zu entscheiden, ob Walk-By- oder Drive-By-Technologien als fernablesbar gelten sollen oder nicht. **Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, da es allein darauf ankommt, dass für die Ablesung kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen oder Einheiten erforderlich ist**.

Dies bedeutet, dass auch für Walk-By- und Drive-By-Anlagen die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation gilt.

Jedoch darf an dieser Stelle auf die Ermächtigungsgrundlage in **§§ 5, 6 Gebäudeenergiegesetz (GEG)** zurückgegriffen werden. § 5 GEG unterstellt alle Verpflichtungen, die aus der Heizkostenverordnung folgen, dem **Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit**.

Dies bedeutet, dass die Pflichten nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

Für Walk-By und Drive-By-Technologien erscheint es in Anbetracht der damit einhergehenden, zu erwartenden Einsparungen und unter Berücksichtigung einschlägiger Branchenerfahrungen als nahezu ausgeschlossen, dass die Bereitstellung einer unterjährigen Verbrauchsinformation für diese Anlagen flächendeckend wirtschaftlich vertretbar sein kann.

Auch gibt es Technologien, bei denen die Daten nur ein kurzes Zeitfenster auslesbar sind (z. B. 40 Tage nach Ablauf der Abrechnungsperiode). Auch in diesen Fällen scheidet eine monatliche Ableitung und damit eine monatliche Verbrauchsinformation aus.

Daher wird angenommen, dass die Pflicht zur Bereitstellung einer unterjährigen Verbrauchsinformation (zumindest bis zum Ablauf der Nachrüstpflicht bis 31.12.2026) entfallen dürfte.

b) Zeitpunkt der Mitteilung

Es ist der Verbrauch des jeweiligen Monats mitzuteilen. Der Verbrauch für Januar 2022 kann daher frühestens Anfang Februar 2022 mitgeteilt werden kann. In der Gesetzesbegründung sind die Information nach § 6 a Abs. 1 Nr. 2 HeizkV monatlich zu übermitteln. **Daher 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.**

c) Form der Mitteilung

Weiterhin ist unklar, auf welche Art und Weise der Gebäudeeigentümer seine Nutzer informieren muss.

„Mitteilen der Informationen“ bedeutet der Begründung der Verordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. **Dies könne in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, die Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen verfügbar sind.**

Für die Genossenschaften besteht also eine Bringpflicht mit der Notwendigkeit hinsichtlich des Kürzungsrechts, die erfolgte Information bzw. den Zugang auch zu dokumentieren.

Über die verschiedenen Mitteilungsformen gibt die GdW-Arbeitshilfe Auskunft, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Arbeitshilfe auch unter der Prämisse erstellt wurde, den Genossenschaften größtmögliche Sicherheit zu gewähren und daher auf Einwilligungen und die alternativen Zustellmöglichkeiten verwiesen wird.

d) Kostentragung

Es besteht auch die Frage, wer die Kosten, die durch diese Mehrinformation anfallen, zu tragen hat.

Hierzu regelt § 7 Abs. 2 HeizkV, dass zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage die Kosten „... sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a“ gehören.

Die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen sind also Betriebskosten. Die Nutzer haben 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 in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden.

Nach Ansicht des GdW-Fachausschusses Recht sind auch Kosten der Briefübersendung, sofern dieser Weg auf Wunsch des Mieters gewählt wird, Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV und damit auf den Mieter umlegbar.

e) Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Soweit das Gesetz betont, dass sich die Kürzungsrechte summieren, wenn mehrere Pflichtverstöße vorliegen, **besteht nunmehr überwiegend das Verständnis, dass es sich nicht um mehrere Pflichtverstöße handelt, wenn man mehrere Monate nicht informiert. Das Kürzungsrecht der 3 Prozent für die fehlende Information fällt folglich nur einmal an, egal wie oft man nicht informiert.**

Informiert der Vermieter rechtzeitig, erklärt aber der Mieter, dass er die Information nicht erhalten habe, ist es eine Beweisfrage, ob man den Zugang nachweisen kann. Eine Nachholung der Information, also eine nochmalige Zusendung mit erweiterter Dokumentation des Zugangs ist keine Erfüllung der monatlichen Informationspflicht. Das Kürzungsrecht wird durch die Nachholung nicht berührt.

Daneben besteht zudem weiterhin die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizkV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Zu den drei Prozent wegen fehlender Information können also weitere drei Prozent wegen Nicht-einbau (ab 2027) und auch 15 Prozent nach § 12 HeizkV hinzukommen.

3. Offene Fragen

Aufgrund der kurzen Zeit, die zwischen dem Vorliegen des endgültigen Verordnungstextes und dem In-Kraft-Treten liegt, bleibt noch eine Reihe von Fragen insbesondere bei der Umsetzung offen.

So stellt sich die Frage, ob der Nutzer auf die **Informationen wirksam verzichten kann. Dies wird diesseits (noch) verneint, da es sich hierbei um eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters handelt, welche unwirksam sein wird.**

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung und die kommende Evaluierung der Verordnung in drei Jahren entwickeln. Es ist durchaus vertretbar, dass sich ein Mieter, der sich nach Verzicht auf die Informationen auf sein Kürzungsrecht beruft, treuwidrig und widersprüchlich verhält und daher mit der Kürzung nach § 242 BGB ausgeschlossen ist.

Auch stellt sich die Frage, ob sich ein Vorstand **ordnungsgemäß** verhält, wenn er auf die Informationspflichten zunächst aufgrund des damit verbundenen kostenintensiven technischen und organisatorischen Aufwandes (bspw. Mehrheit der Nutzer ist nicht digital erreichbar, Abstimmungen zur technischen Umsetzung konnten mit dem Dienstleister noch nicht abschließend geklärt werden) verzichtet und damit das Risiko des Kürzungsrechts eingeht.

Die Unterlassung der Information ist nicht bußgeldbewehrt, jedoch verstößt der Vorstand gegen eine gesetzliche Pflicht. **Hier sollte nach entsprechender Dokumentation und Abwägung zumindest ein zeitlich begrenzter Verzicht auf die Informationen durchaus vertretbar sein.**

Zu den technischen Umsetzungen z. B. mit den Messdienstleistern über Webportale und die Zustimmung zu dessen Nutzung liegt noch zu wenig Material vor, um seitens des Verbandes weitere Auskünfte geben zu können.

Sobald neue Erkenntnisse vorliegen, werden wir Sie darüber unterrichten.