



FAQ zu den neuen Regelungen der Heizkostenverordnung für die Rechtsberatung

Wer muss die jährlichen Abrechnungsinformationen erbringen?

Regelmäßig sind nur diejenigen Gebäudeeigentümer zur Erteilung von Abrechnungsinformationen verpflichtet, die auch bisher zur Jahresabrechnung verpflichtet waren. So müssen gemäß § 2 HeizkV die Regelungen der HeizkV nicht angewendet werden, wenn es sich um Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen der Vermieter selbst eine bewohnt. Bei Gasetagenheizungen handelt es sich um Einzelanlagen, die nicht unter den Anwendungsbereich der HeizkV fallen. Auch nicht von den Pflichten betroffen sind Gebäudeeigentümer, die eine zentrale Anlage installiert haben, die einem Ausnahmetatbestand des § 11 HeizkV unterfallen.

Die Abrechnungsinformationspflicht trifft aber auch Gebäudeeigentümer ohne fernablesbare Ausstattung. Sie wird für alle Abrechnungsperioden, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, relevant.

Wer ist von den monatlichen Informationspflichten betroffen?

Gebäudeeigentümer die fernablesbare Ausstattung installiert haben. Um fernablesbare Ausstattung handelt es sich, wenn für die Ablesung fernablesbarer Geräte Zugang zu den einzelnen Wohnungen oder Einheiten nicht mehr erforderlich ist. Der Deutsche Gesetzgeber hat sowohl Walk-By als auch Drive-By-Ausstattung als fernablesbare Ausstattung definiert.

Es wird die Rechtsauffassung vertreten, dass die Verbrauchsinformationen wirtschaftlich nicht vertretbar sind, wenn fernablesbare Walk-By oder Drive-By-Anlagen installiert sind. Diese Informationspflichten würden dann auf der Grundlage des § 5 GEG entfallen, solange diese Anlagen installiert sind (Dr. Matthias Ganske und Christoph Schoppe, 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 Berichte, Fakten, Analysen und Urteile rund um die Heizung von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserverteilung, Nr. 11 - 12 2021, Seite 41 ff). Ob sich diese Rechtsauffassung durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Zumindest können sich Vermieter hierauf berufen, sollten sie die Informationspflichten nicht erfüllen können und es kommt zum Konflikt mit den Mietern.

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

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 müssen folgende Daten mittgeteilt werden: Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden; ein Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind und ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie. Laut Verordnungsbegründung mit dem Datenvergleich eines normierten Durchschnittsnutzers ist nicht ein Vergleich mit den Nutzern im selben Gebäudes gemeint. Für den Vergleich sollen anonymisierte Verbraucher aus den Gebäudeportfolios der Ablesedienstleister dienen. Auf dieser Grundlage muss ein Vergleich mit einem typischen Durchschnittsnutzer aus der zu ihm passenden Nutzerkategorie, wie zum Beispiel verschiedene Gebäudenutzungen, vorgenommen werden. Diesem Vergleich sollen als Kriterien insbesondere derselbe Zeitraum, dieselbe Klimazone, ein vergleichbarer energetischer Zustand oder das Baualter des Gebäudes, der verwendete Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße zugrunde gelegt werden.

Der Ordnungsgeber geht also davon aus, dass ein Messdienstleister mit dieser Aufgabe betraut wird/werden soll.



Sind die Kosten für die monatlichen Informations- und Abrechnungspflichten auf die Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) umlegbar?

Diese Kosten sind umlegbar gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV. Dies erfasst nach Ansicht von Dietmar Wall, in seinem noch nicht veröffentlichten Aufsatz vom Deutschen Mietgerichtstag 2021, Die Änderungen der Heizkostenverordnung 2021, Seite 12, auch Portokosten.

Treffen Gebäudeeigentümer auch Informationspflichten, wenn das Gebäude teilweise über fernablesbare und nicht fernablesbare Erfassungsgeräte verfügt?

Wenn sowohl fernablesbare und nicht fernablesbare Ausstattung nach § 5 Abs. 1 oder § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV installiert sind, muss laut Verordnungsbegründung anhand einer Einzelfallprüfung entschieden werden, ob eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation möglich und zumutbar ist (siehe dazu auch Empfehlung (EU) 2019/1660 der Kommission vom 25. September 2019 zur Umsetzung der neuen Bestimmungen der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU für die Verbrauchserfassung und Abrechnung, Abl. 2019 L 275/121).

Wir vertreten die Auffassung, dass regelmäßige Informationspflichten demnach grundsätzlich nur dann erforderlich sein dürften, wenn einzelne Wohnungen über einen fernablesbaren geeichten Wärmemengenzähler verfügen. Bei einzelnen fernablesbaren Heizkostenverteilern dürften die Informationspflichten nicht mehr zumutbar sein, denn der Verbrauch ist ohne den stichtagsgenauen Verbrauch der übrigen Nutzer nicht ermittelbar. Ob sich diese Rechtsauffassung durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Im Streitfall kann aber so argumentiert werden.

Wie werden die Informationen „mitgeteilt“?

Laut Verordnungsbegründung sind die Informationen mitzuteilen. „Mitteilen der Informationen“ bedeutet, dass die Informationen den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen. Informationen können 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. Andernfalls kann nicht von einem „Mitteilen“ gesprochen werden, sondern nur von einem „Zurverfügungstellen“.

Wir empfehlen, den Nutzern die Informationspflichten im Rahmen einer Portallösung zur Verfügung zu stellen, soweit der Messdienstleister eine solche Lösung anbietet. Der Nutzer muss dann nur noch über eine automatisierte Pushnachricht via E-Mail, Messenger informiert werden.

Wie hoch ist das Kürzungsrecht?

Sofern die regelmäßige Informationspflicht besteht, der Gebäudeeigentümer dieser aber nicht oder nicht vollständig nachkommt, kann der Mieter gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkV die Jahresabrechnung um 3 Prozent kürzen. Es ist nicht klar, ob die wiederholte fehlerhafte, unvollständige oder unterlassenen monatlichen Informationspflichten auch zu einer Summierung der des dreiprozentigen Kürzungsrecht führen kann. Der Wortlaut spricht gegen eine solche Auslegung. Dies trifft auch auf die vertretene Rechtsauffassung zu, wonach nur 1/12 des Kürzungsrechts ausgeübt werden kann, wenn die Informationspflichten nur einmal im Jahr unterlassen, nicht vollständig oder fehlerhaft mitgeteilt wurden.