



Autor:
Rechtsanwalt Lars Jope,
MBA, Leiter Büro Berlin der
Arbeitsgemeinschaft Heiz- und
Wasserkostenverteilung
(ARGE HeiWaKo)

Die novellierte Heizkostenverordnung ist am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten. Ein Überblick über die wichtigsten Neuerungen.

Verbrauchsinformation fördert Klimaschutz

Mit der Novelle der europäischen Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002 (Energy Efficiency Directive – EED) hat Brüssel neue Verpflichtungen rund um die verbrauchsabhängige Abrechnung eingeführt, die Deutschland bedauerlicherweise erst mit deutlicher Verspätung in der neuen Heizkostenverordnung (HeizkostenV) umgesetzt hat. Die EU-Richtlinie enthält nicht nur Vorgaben zur Fernablesbarkeit von messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, sondern auch zur unterjährigen Verbrauchsinformation und zu Abrechnungsinformationen. Die novellierte EED sieht außerdem vor, dass die Mitgliedstaaten die Nutzung interoperabler Geräte und Systeme empfehlen oder auf andere Weise fördern. Übergeordnetes Ziel ist, den Energieverbrauch in der EU bis 2030 um 32,5 Prozent gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Die Bundesregierung hat sich bei der Novelle im Wesentlichen auf die Umsetzung europäischer Anforderungen beschränkt.

Seit Inkrafttreten der neuen HeizkostenV gilt: Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein.

Fernablesbare Ausstattungen

Seit Inkrafttreten der neuen HeizkostenV gilt: Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein. Der Terminus „Ausstattungen“ umfasst dabei Heizkostenverteiler sowie eichpflichtige Messgeräte, also Wasser- und Wärmemengenzähler. Als fernablesbar gelten Ausstattungen dann, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden können. Die EED überlässt es den Mitgliedstaaten, was als fernablesbar eingestuft wird. Deutschland hat sich leider dafür entschieden, dass auch Ablesetechniken

wie Walk-by oder Drive-by als fernablesbar gelten. Unter Klimaschutzgesichtspunkten völlig unverständlich, denn beide Technologien erfordern jeweils monatliches Anfahren der betreffenden Liegenschaften, um die Daten „abzuholen“. Diese Verfahren dürften daher generell als unwirtschaftlich einzustufen sein. Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – GdW ist der Auffassung, dass zumindest derzeit die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI 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 (Quelle: GdW Arbeitshilfe 90). Der Ordnungsgeber lässt nur bei Ersatz, d.h. zum Beispiel bei Geräteausfall oder Reparatur, den Einbau nicht fernablesbarer Technik zu, soweit die ausgetauschten Erfassungsgeräte über diese Funktion nicht verfügten.

Mehrstufige Übergangsfristen

Der Ordnungsgeber hat mit der Novelle für Um- und Nachrüstungen einen etwas unübersichtlichen, mehrstufigen Zeitplan eingeführt:

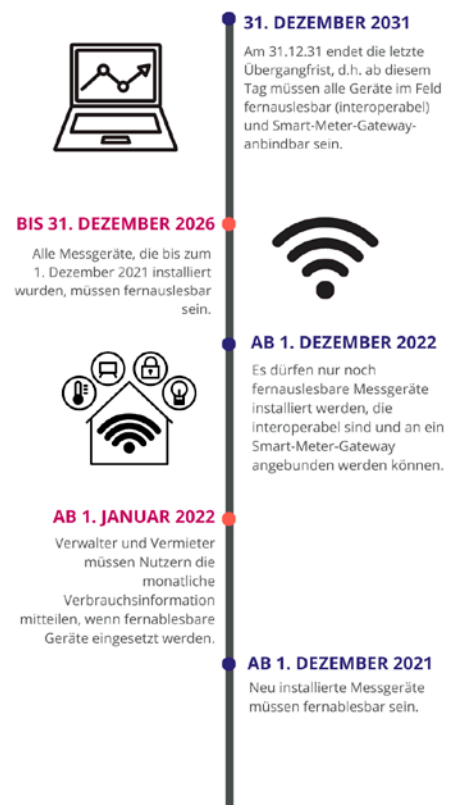
- Ab dem 1. Dezember 2021: Einbau nur noch fernablesbarer Geräte
- Ab dem 1. Dezember 2022: Einbau nur noch fernablesbarer Geräte (interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig (SMGW))
- Bis zum 31. Dezember 2026: Auslaufen der Um- und Nachrüstpflcht für nicht fernablesbare Geräte nach Nr. 1
- Ab dem 31. Dezember 2031: Auslaufen der Um- und Nachrüstpflcht für bis zum 1. Dezember 2022 installierter, nicht interoperabler und SMGW-fähiger Geräte.

Im Einzelnen heißt das:

Der Ordnungsgeber unterscheidet zwischen fernablesbaren Geräten und fernablesbaren Geräten.

Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle vorhandenen Geräte durch fernablesbare ersetzt

TIMELINE HEIZKOSTENV-NOVELLE



oder nachgerüstet werden. Ausnahmen gelten im Einzelfall, wenn besondere technische Umstände eine Installation unmöglich machen oder diese einen unangemessenen Aufwand bedeutet.

Ab dem 1. Dezember 2022 müssen fernablesbare Geräte einschließlich ihrer Schnittstellen interoperabel mit den Systemen anderer Hersteller sein.

Kommt der Grundstückseigentümer der Pflicht zur Installation fernablesbarer Geräte sowie der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen nicht nach, ist der Nutzer berechtigt, die Abrechnung um drei Prozent zu kürzen.

Das Bundeskartellamt erhofft sich damit einen stärkeren Wettbewerb beim Submetering durch einen vereinfachten Wechsel des Messdienstleisters. Zudem wird vorgeschrieben, dass solche Geräte sicher an ein SMGW angebunden werden können. Für fernablesbare Ausstattungen, die bis zum 1. Dezember 2022 installiert wurden, gilt hierbei eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2031.

Die EED hat drei neue Informationsinstrumente eingeführt, die Abrechnungsinformation, die Verbrauchsinformation und die Informationen in der Abrechnung.

Abrechnungsinformation (AI)

An die Abrechnungsinformationen (AI) werden keinerlei inhaltliche Anforderungen gestellt. Sie müssten, ob der durch das verzögerte Gesetzgebungsverfahren bereits überholten Fristen ab dem 1. Januar 2022 monatlich mitgeteilt werden, sofern sich der Gebäudeeigentümer

für dieses Informationsinstrument entschlossen hat. Er hat aber grundsätzlich die Wahl zwischen der AI und der uVI, d.h. der unterjährigen Verbrauchsinformation. Bei der Abrechnungsinformation handelt es sich um eine Mitteilung und keine Rechnung mit Zahlungsverpflichtung. Nach Einschätzung der ARGE HeiWaKo wird die AI keine Bedeutung erlangen, weil die unterjährige Verbrauchsinformation das aussagekräftigere und kosteneffizientere Informationsinstrument ist.

Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI)

Mit der AI nicht zu verwechseln ist die neue unterjährige Verbrauchsinformation (uVI). Sollte sich der Gebäudeeigentümer für die uVI an Stelle der AI entscheiden, dann sind seit Jahresbeginn Verwalter und Vermieter dazu verpflichtet, sämtlichen Nutzern Verbrauchsinformationen monatlich mitzuteilen. Die uVI muss Angaben zum Energieverbrauch und

Verbrauchsvergleiche wie den Verbrauch an Wärme und Warmwasser in Kilowattstunden im letzten sowie im vorangegangenen Monat und dem entsprechenden Monat des Vorjahres – also beispielsweise März 2023 und März 2022 – beinhalten. Hiermit soll dem Nutzer ermöglicht werden, Einsparpotenziale zu erkennen. Der Verordnungsgeber hat bedauerlicherweise im § 6a HeizkostenV seine „Hausaufgaben“ nicht gemacht. Heizkostenverteiler sind europäisch genormt und zeigen Verbrauchswerte dimensionslos an. Auch Wasserzähler erfüllen die Anforderungen einer europäischen Norm und messen den Volumenstrom des verbrauchten Trinkwassers in Kubikmetern und nicht in Kilowattstunden. Brüssel hat die physikalischen Gegebenheiten beachtet und verlangt in der EED nicht die Angabe von Kilowattstunden, sondern spricht nur von der „Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern“

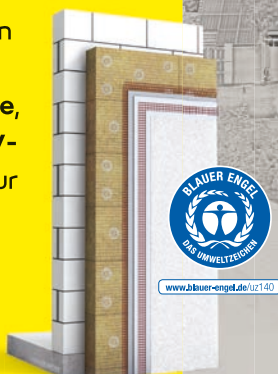


DAS ERSTE RÜCKBAUBARE WÄRMEDÄMM-VERBUNDSYSTEM

weber.therm circle, Zero Waste WDV

Machen Sie bei der energetischen Sanierung keine halben Sachen: Dämmen Sie mit **weber.therm circle**, dem **ersten recyclingfähigen WDV-System**. Damit sparen Sie nicht nur Heizkosten und CO₂, sondern auch natürliche Ressourcen.

weber.therm circle: Über die Zukunft entscheiden wir alle.



www.de.weber



**Für Verwaltungen wird die Vollständigkeit der Mieterdaten
zu einer Herausforderung:
Viele Verwalter haben oftmals nicht von allen Nutzern digitale Kontaktdaten.**

Zusätzlich gefordert ist ein Vergleich mit dem Verbrauch eines „normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie“.

Hierzu hatte das Bundeswirtschaftsministerium eine „Handreichung“ des Umweltbundesamtes (UBA) angekündigt, die im November letzten Jahres als „Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher:innen“ erschienen ist. Unglücklicherweise hat das UBA das wichtige Thema Durchschnittsnutzer ausgeklammert. „Weder die Eigenschaften eines normierten oder durch Vergleichstests zu ermittelnden Durchschnittsnutzers noch die erwähnten Nutzerkategorien sind bisher rechtsverbindlich definiert.“ Und weiter heißt es: „Deshalb ist der Vergleich innerhalb des Hauses derzeit die einzige Möglichkeit, das eigene Heizverhalten sinnvoll mit anderen Haushalten mit ansonsten weitgehend vergleichbaren technischen, energetischen und klimatischen Randbedingungen zu vergleichen und einzuordnen.“

Der Leitfaden ist daher leider keine Hilfe.

Deshalb hat der Obmann des deutschen Normenausschusses NA 041-03-04 AA „Heizkostenverteiler (Spiegelausschuss zu CEN/TC 171)“ auf Initiative der ARGE HeiWaKo ein nationales Normungsvorhaben beim Deutschen Institut für Normung (DIN) angestoßen, um die Versäumnisse der Bundesregierung in einer anerkannten Regel der Technik unter Einbindung der interessierten Kreise aufzuarbeiten.

Wichtig! Auch die uVI ersetzt keine Abrechnung. Die Aufsummierung der monatlichen uVI über das Jahr ergibt weder den Jahresverbrauch noch ist sie ein Hinweis auf die Kostenentwicklung. Zur monatlichen Abrechnung ist die uVI nicht geeignet. Wie erwähnt zielt die uVI auf die durch den Nutzer beeinflussbare Wärmabgabe in der Nutzeinheit ab.

Informationen in der Abrechnung (IdA)

Zusammen mit den Abrechnungen müssen Gebäudeeigentümer den Nutzern künftig eine Reihe zusätzlicher Informationen zur Verfügung stellen. Diese „Informationen in der Abrechnung“ sind nicht zu verwechseln mit einer „Abrechnungsinformation“ (AI).

Dazu gehören der Brennstoffmix sowie die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle, und zwar für jede Art von Wärmeversorgung. Jahresdurchschnittswerte sind hierbei ausreichend. Für Fernwärmekunden sind auch Informationen über die jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes bereitzustellen. Ebenso sollen angegeben werden: Kosten der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Entgelte für Eichung, Ablesung und Abrechnung. Ein witterungsbereinigter Vergleich des Nutzungsverhaltens ist mit aufzuführen. Ebenfalls ist ein Vergleich mit einem normierten Durchschnittsnutzer vorzunehmen.

Neben diesen Daten fordert der Gesetzgeber die Bereitstellung von Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen der Nutzer anfragen kann hinsichtlich Energieeffizi-

enzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und technischer Angaben energiebetriebener Geräte.

Ferner sind Informationen zur Durchführung von Streitbelegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz zugänglich zu machen. Die Anforderung soll bereits dadurch erfüllt sein, dass der Gebäudeeigentümer auf die Liste der Verbraucherschlichtungsstelle verweist.

Kommt der Grundstückseigentümer der Pflicht zur Installation fernablesbarer Geräte sowie der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen nicht nach, ist der Nutzer berechtigt, die Abrechnung um drei Prozent zu kürzen. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte. Dann können Mieter bis zu sechs Prozent abziehen.

Fazit

Mit der Novelle der HeizkostenV sollen detailreiche, häufigere Informationen zum Verbrauch von Wärme und Warmwasser die Nutzer animieren, achtsamer mit Ressourcen umzugehen, Energie einzusparen und damit den Klimaschutz zu fördern. Mit der Fernablesbarkeit wird zudem die Digitalisierung der Energiewende vorangetrieben. Dazu müssen allerdings Wohnungen, in denen der Verbrauch noch nicht fernablesbar erfasst wird, mit entsprechenden Geräten ausgerüstet werden. Erst dann wird die Wohnungsbegehung zur Ablesung überflüssig. Und erst dann können die Nutzer die Vorteile digitaler Technik ausschöpfen.

Für Verwaltungen wird die Vollständigkeit der Mieterdaten zu einer Herausforderung: Viele Verwalter haben oftmals nicht von allen Nutzern digitale Kontaktdaten wie E-Mail-Adressen oder mobile Rufnummern.

Die Novelle der HeizkostenV sieht entgegen dem Vorschlag der federführenden Ministerien einen Evaluationsbericht nicht erst nach fünf, sondern bereits nach drei Jahren, d.h. im Jahr 2025 vor. Dieser wird wohl erste Aufschlüsse darüber geben, wie sich die neuen Regelungen auf die Mieter, Vermieter und Messdienstleister ausgewirkt haben.



Über die ARGE HeiWaKo

Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung (www.arge-heiwako.de) ist seit über 40 Jahren die bundesweite Interessenvertretung der Mess- und Dienstleistungsunternehmen für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten in Deutschland. Die im Fachverband zusammengeschlossenen Mess- und Dienstleistungsunternehmen betreuen als Partner der Wohnungswirtschaft rund 80 % des deutschen Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.

Werden Sie

E-Paper-Tester

- ✓ Kein Abo
- ✓ Keine Verpflichtung
- ✓ Papier sparen
- ✓ Umwelt schonen

Inklusive
großem
Gewinnspiel



Jetzt anmelden und gewinnen

Einmal anmelden –
jeden Monat Gewinnchance!
Unter allen Anmeldungen
verlosen wir bis Jahresende jeden
Monat 500 € in bar und ein E-Bike.
Zusätzlich haben Sie die Gewinnchance
auf einen Audi e-tron GT.



www.bundesbaublatt.de/e-paper-test