

**HAUFE.**

**HAUFE POWERHAUS**

**FRAGEN & ANTWORTEN  
ZUR NEUEN HEIZKOSTEN-  
VERORDNUNG 2021**



# Einleitung

Die neue Heizkostenverordnung (HeizKV) ist am 1.12.2021 in Kraft getreten. Mit dem Ziel, die Emissionen in Immobilien zu senken, regelt sie den Einbau von fernablesbaren Messgeräten sowie die unterjährige Abrechnungs- und Verbrauchsinformation. So müssen Bewohner:innen von Liegenschaften, die mit fernauslesbaren Zählern ausgestattet sind, nun monatlich eine Verbrauchsinformation erhalten. Damit soll es ihnen möglich sein, ihre individuellen Verbräuche besser zu kontrollieren und zu steuern und so Energie einzusparen.

Doch wie bei jeder neuen Regelung steckt der Teufel im Detail. Wir haben die häufigsten Fragen, die sich Verwalter:innen rund um die Neuregelung stellen, für Sie zusammengetragen und von ausgewiesenen Fachexperten beantworten lassen.\*

\* Anmerkung der Redaktion: Die Beantwortung der Fragen erfolgt nach bestem Wissen und neuestem Kenntnisstand. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch unabdingbar, insoweit jegliche Haftung und Gewähr auszuschließen.



Frage 1

## Mieter hat kein Interesse

**Wie sieht es rechtlich aus, wenn ein Mieter oder WEG-Eigentümer absolut keinen Zugriff auf den monatlichen Energieverbrauch wünscht?**

**Antwort:** Leider hat die Heizkostenverordnung gemäß § 2 HeizKV Vorrang vor Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern. Die Heizkostenverordnung ist auch für die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtend, § 3 HeizKV.

Frage 2

---

## CO<sub>2</sub>-Preis aufteilung bei Gasetagenheizungen

**Geplante Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mieter und Vermieter: Was ist denn mit all den Gasetagenheizungen? Diese Mieter zahlen alle den CO<sub>2</sub>-Preis direkt an den Gasanbieter?**

**Antwort:** Bei einer Gasetagenheizung zahlt der Mieter die Kosten für seinen Gasverbrauch direkt an seinen Gasanbieter. Wahrscheinlich wird die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises so erfolgen, dass der Vermieter dem Mieter (gegen Nachweis der Gasabrechnung) seinen entsprechenden Anteil an dem CO<sub>2</sub>-Preis erstatten muss.

Frage 3

---

## Fernablesbarkeit gewünscht, Smart-Meter-Gateway nicht

**Folgendes Szenario: Fernablesbarkeit ja, Smart-Meter-Gateway nein. Besteht hier eine Pflicht zur Installation eines Smart-Meter-Gateways?**

**Antwort:** Fernablesbare Geräte, die vor dem 1.12.2021 installiert wurden, müssen bis zum 31.12.2026 nachgerüstet werden, so dass sie Smart-Meter-Gateway-fähig sind. Wurden die fernablesbaren Geräte in der Zeit vom 1.12.2021 bis 30.11.2022 installiert, gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis 31.12.2031.

Frage 4

---

## Verdunster

**Sind Verdunster schon lange nicht mehr zulässig?**

**Antwort:** Aktuell sind Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip derzeit noch zulässig. Da die Verdunster nicht auf Fernablesbarkeit umgerüstet werden können, sind sie bis spätestens Ende 2026 durch Geräte auszutauschen, die fernablesbar, Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sind.

Frage 5

## Nur Wasserzähler – UVI Pflicht?

**Müssen die monatlichen Verbrauchsdaten auch übermittelt werden, wenn nur Warm- und Kaltwasserzähler installiert sind (Heizung wird nicht erfasst, da Boden-Deckenheizung – nach m<sup>2</sup> verteilt)?**

**Antwort:** In diesem Fall müssen die Warmwasserzähler trotzdem auf Fernablesbarkeit bis spätestens Ende 2026 nachgerüstet werden. Ab 1.1.2027 muss dann spätestens die monatliche Verbrauchsinformation erfolgen. Die Kaltwasserzähler dagegen müssen nicht nachgerüstet werden, denn die Heizkostenverordnung betrifft nur das Warmwasser. Es macht aber wenig Sinn, wenn der Ableser wegen der Ablesung des Kaltwasserzählers einmal im Jahr den Zutritt zur Wohnung benötigt. In diesem Fall sollten sowohl die Warm- als auch die Kaltwasserzähler nachgerüstet werden. Die monatliche Verbrauchsinformation gilt nur für das Warmwasser und die Heizung.

Frage 6

## Selbstablesung

**Interoperabel: Gilt die kostenlose Ausgabe des Codes auch dann, wenn man von einem Messdienstleister auf Selbstablesung/Messung wechselt?**

**Antwort:** Die kostenlose Aushändigung des Schlüsselcodes muss auch gewährleistet sein, wenn der Gebäudeeigentümer künftig die Ablesung und Abrechnung selbst vornehmen will.

Frage 7

## Unbillige Härte

**Wer stellt die unbillige Härte bzgl. einer Nachrüstung fest, bzw. wer darf so eine Bescheinigung ausstellen?**

**Antwort:** In §5 Abs. 3 Satz 2 HeizKV ist eine Ausnahme beschrieben, wonach keine Nachrüstung mit fernablesbaren Geräten zu erfolgen hat, wenn dies im Einzelfall technisch unmöglich ist oder wegen eines unangemessenen Aufwands zu einer unbilligen Härte führen würde. Ob der Ausnahmetatbestand vorliegt, muss der Gebäudeeigentümer nach eigenem, aber sachgebundenem Ermessen bestimmen. Er trägt aber auch das Risiko einer Fehleinschätzung. Die Beiziehung eines Gutachters ist nicht vorgeschrieben, kann aber sinnvoll sein.

Frage 8

## Kostenumlage

### Wer trägt die Kosten für den Verbrauchsinformations-Service?

**Antwort:** Die Anbindung an den Smart-Meter-Gateway – nicht der technische Einbau des Geräts – muss für den Mieter ohne Mehrkosten, sprich kostenneutral erfolgen, und zwar verglichen mit der Summe der bisherigen Einzelkosten. Die Kosten für die monatlichen Verbrauchsinformationen sind gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV umlegbar.

Frage 9

## Zeitpunkt Einbau neuer Geräte

### Auf welchen Zeitpunkt wird für den Einbau abgestellt? Vertrag, Einbau, Abnahme?

**Antwort:** Alle ab 1.12.2022 neu eingebauten Geräte müssen auch Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sein.

Frage 10

## Beauftragung bei Mietgeräten

### Wenn man die Geräte gemietet hat, muss dann der Heizdienstleister automatisch die neuen zulässigen Geräte einbauen oder bedarf es dazu eines eindeutigen Auftrags?

**Antwort:** Ob der Dienstleister die Geräte automatisch einbauen muss, hängt vom jeweiligen Mietvertrag ab. Es ist zu bedenken, dass bei einem Mietshaus auch für die neuen fernablesbaren Geräte wegen der Anmietkosten ein Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss.

Frage 11

## Verbindlichkeit für WEG-Eigentümer

### Können sich einzelne oder alle Eigentümer einer WEG weigern, ihre Kaltwasserzähler auf fernablesbare Zähler umzustellen?

**Antwort:** Der Mieter hat gemäß § 4 Abs. 2 HeizKV den Einbau der fernablesbaren Geräte genauso wie der einzelne Wohnungseigentümer (§ 3 HeizKV in Verbindung mit § 14 Abs. 1 WEG) zu dulden.

Frage 12

## Datenschutz Mieter (SEV)

**Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet ist, was ist mit den Vorgaben des Datenschutzes in Bezug des Mieters als Nutzer?**

**Ist § 6b HeizKV abschließend oder wird dennoch eine datenschutzkonforme Auftragsverarbeitung zwischen Nutzer (= Mieter) und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Dritten benötigt? Dies wäre für den Verwalter ein Mehraufwand ohne Vergütung.**

**Antwort:** Nach § 6b HeizKV dürfen die erforderlichen Daten des Mieters erfasst, gespeichert und verarbeitet werden. Allerdings sollte der Mieter, wenn sein Mietvertrag nicht bereits eine entsprechende Datenschutzklausel enthält, darüber informiert werden, dass eine Rechtsgrundlage für die Datenerhebung, nämlich die Heizkostenverordnung §§ 5 Abs. 2, Abs. 6 und 6b HeizKV, besteht.

Frage 13

## Verbrauchsinformationen für Mieter

**Sollte man den Mietern die Infos ungefragt zur Verfügung stellen, denn Ista oder Minol etc. berechnen für diesen Service weitere Gebühren, die dann dem Nutzer belastet werden, oder sollte man als Verwalter warten, bis ein Mieter/Eigentümer darauf besteht? Benötigt man eine Einwilligung des Mieters, bevor man den Dienstleister damit beauftragt?**

**Antwort:** Die Mietvertragsparteien können nicht vereinbaren, auf die monatlichen Verbrauchsinformationen zu verzichten. Die HeizKV ist zwingend. Die Mieter müssen der Mitteilung der monatlichen Verbrauchsmittelungen nicht zustimmen. Aber die Mieter sollten befragt werden, ob sie mit der Verwendung ihrer E-Mailanschrift einverstanden sind.

Frage 14

## Umsetzungspflicht und Umlage

**Wer ist verpflichtet, die Neuerungen der Heizkostenverordnung umzusetzen? Der Hausverwalter oder der Eigentümer? Darf die Hausverwaltung diesen Aufwand in Rechnung stellen?**

**Antwort:** Für die Wohnungseigentümergeinschaft sind die Neuerungen der Heizkostenverordnung zwingend. Die Gemeinschaft kann nicht über das „Ob“, sondern nur das „Wie“ beschließen. Die dazu gefassten Beschlüsse muss der Verwalter umsetzen. Ob eine Sondervergütung gerechtfertigt ist, ist stark zu bezweifeln, denn dass die Heizkostennovelle kommt, ist seit mehreren Jahren bekannt.

Frage 15

## Gewerbliche Nutzung

**Ist die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) auch in gewerblich genutzten Gebäuden notwendig bzw. wie sind gewerbliche Nutzer in der WEG zu behandeln?**

**Antwort:** Die Geltung der Heizkostenverordnung erstreckt sich auf jede Art der Raumüberlassung, also neben Wohnungen auch auf Gewerberaum.

Frage 16

## Umlage Porto- und Druckkosten

**Können auf die Mieter auch die anteiligen Personal- und Druckkosten der Verwaltung umgelegt werden oder nur das Porto?**

**Antwort:** Nach der Bundesratsdrucksache sind nur die Kosten der monatlichen Verbrauchsinformationen nach § 7 Abs. 2 HeizKV umlegbar, z. B. Porto.

Frage 17

## Datenschutz E-Mailadresse Mieter

**Auf welcher Grundlage darf der WEG-Verwalter die E-Mail-Adressen bei den Mietern abfragen oder gibt er nur die E-Mail der Eigentümer an die Abrechnungsunternehmen weiter?**

**Antwort:** Nur wenn der Mieter einverstanden ist, darf seine E-Mailanschrift für die monatlichen Verbrauchsinformationen verwendet werden. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Daten bei der Übertragung sicher verschlüsselt sind.

Frage 18

## Kürzungsrecht des Mieters

**Besteht das Kürzungsrecht des Mieters erst ab 1.1.2027 oder schon früher?**

**Antwort:** Wenn nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird, besteht ein Kürzungsrecht für die Mieter von 15%. Wenn die vorhandenen Geräte nicht spätestens bis Ende 2026 nachgerüstet werden, kann der Mieter ab 1.1.2027 die Jahresabrechnung um 3% kürzen und falls ab diesem Zeitpunkt keine monatlichen Verbrauchsinformationen erfolgen, besteht ein Kürzungsrecht von weiteren 3%.

Frage 19

---

## Zustellungsfrist

**Gibt es eine Frist, bis wann die monatliche Verbrauchsmittelung beim Nutzer sein muss?**

**Antwort:** Im Gesetzestext heißt es, dass der Verbrauch des Vormonats mitzuteilen ist: also für den Monat Januar spätestens am 28. Februar.

Frage 20

---

## Auskunftsanspruch des Mieters

**Wenn die Mieter Fragen zu ihren Verbräuchen haben – wer ist letztendlich auskunftspflichtig: Der Verwalter oder der Messdienstleister (Techem/Ista)?**

**Antwort:** Der Auskunftsanspruch des Mieters richtet sich an seinen Vermieter. Der Hausverwalter und der Abrechnungsdienstleister müssen dafür aber die erforderlichen Informationen bereitstellen.



## Kompakt informiert über die Heizkostennovelle per Online-Seminar

Die Frage, die Ihnen auf der Zunge brennt, war nicht dabei? Ihnen fehlt noch der Überblick über alle neuen Anforderungen? Dann könnte die Videoaufzeichnung zur Online-Schulung „Die Heizkostennovelle“ mit Rechtsanwältin Birgit Noack vom 22.02.2022 interessant für Sie sein. Hier geht es zum Angebot:



Die neue Heizkostenverordnung ist seit 1.12.2021 in Kraft. Schwerpunkt der Neuerungen ist die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie die neuen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen.

### Die Heizkostennovelle

## Bald verfügbar: Lösung zur unterjährigen Verbrauchsinformation in Haufe PowerHaus

Bei der Umsetzung der Heizkostenverordnung wird Sie Ihre Softwarelösung PowerHaus unterstützen. Dafür haben wir eine neue Schnittstelle zum Webservice der ARGE HeiWaKo (sog. „on-site-roles“) entwickelt, die wir aktuell mit den Messdienstleistern Minol und Techem testen. Weitere Messdienste werden folgen, mit anderen großen Dienstleistern sind wir bereits im Gespräch.

(Stand: April 2022)



## Impressum

Haufe-Lexware Real Estate AG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

## Jetzt informieren:



Telefon: 0800 / 79 56 72 4 (kostenlos)

Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

[www.powerhaus.de](http://www.powerhaus.de)

**HAUFE.**