

Energie / Umwelt

# Novellierte Heizkostenverordnung – Vermieter in der Pflicht

Kurz vor dem Jahreswechsel hat der Bundestag es dann doch noch geschafft: Die novellierte Heizkostenverordnung wurde im Bundesanzeiger bekanntgegeben und trat am 1. Dezember in Kraft.



Künftig müssen – dies ist ein Kernpunkt der novellierten Heizkostenverordnung – Nutzer monatlich über ihren Verbrauch informiert werden. Grafik: BRUNATA-METRONA

Die Überarbeitung der Verordnung war erforderlich geworden, da der Gesetzgeber von der EU aufgefordert worden war, die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in nationales Recht umzusetzen. Die EED soll die Erreichung der Klimaziele fördern. Große Bedeutung kommt dabei dem Immobiliensektor zu, denn dieser verursacht ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Durch zusätzliche Informationen zum Energieverbrauch sollen Wohnungsnutzer nun noch effizienter mit der zur Verfügung stehenden Energie umgehen.

## Anforderungen der Heizkostenverordnung

Künftig müssen – dies ist ein Kernpunkt der novellierten Heizkostenverordnung – Nutzer monatlich über ihren Verbrauch informiert werden. Dadurch sollen sie schneller auf Sparpotenziale aufmerksam werden. Um die sogenannten Unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) zu ermöglichen, sind fernablesbare Erfassungsgeräte erforderlich. Alle neu eingebauten Erfassungsgeräte müssen nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung dieses Kriterium erfüllen. Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis Ende 2026 umgerüstet werden.

Für Abrechnungszeiträume beginnend ab 1.12.2021 erhalten die Nutzer unabhängig von der Messausstattung zusätzliche Abrechnungsinformationen (AI). Dazu gehören beispielsweise Angaben zum Anteil der eingesetzten Energieträger und den erhobenen Steuern und Abgaben, Vergleiche mit einem normierten Durchschnittsnutzer und ein witterungsbereinigter Vergleich mit dem vorhergehenden Abrechnungszeitraum. Weiterhin hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Erfassungsgeräte, die ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung oder später installiert werden, an ein Smart Meter Gateway anbindbar sein müssen. Zudem müssen sie mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

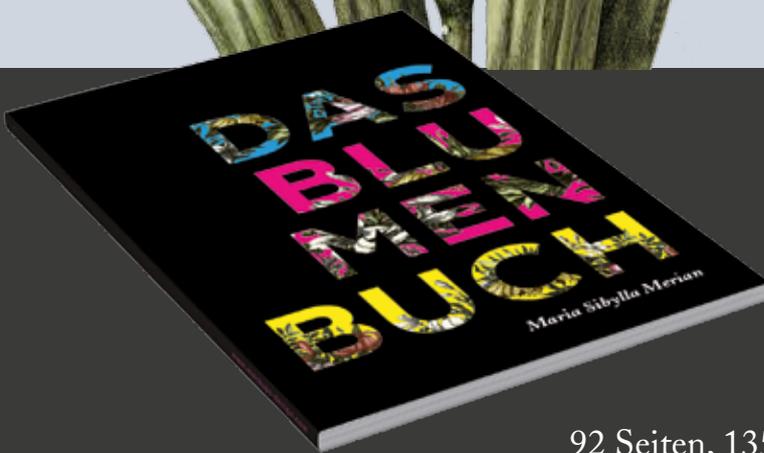
*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



## Pflichten des Vermieters

Die rechtzeitige Installation fernablesbarer Erfassungsgeräte liegt in der Verantwortung des Vermieters. Für ihn empfiehlt es sich, gemeinsam mit seinem Messdienstleister die Umrüstung zu planen. Sinnvoll ist dabei eine Orientierung an den Eichfristen. Ein vorfristiger Umbau verursacht möglicherweise zusätzliche Kosten. Eine verspätete Entscheidung könnte kurz vor Fristende zu einem Auftragsstau und Kapazitätsengpässen führen.

Sind die fernablesbaren Erfassungsgeräte installiert, so liegt es ebenfalls in der Pflicht des Vermieters, die Unterjährigen Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Hierbei kann der Messdienstleister unterstützen, indem er nach erfolgter Beauftragung die Werte via Portal, App oder Schnittstelle zur Verfügung stellt. Auch der Versand als PDF oder auf Papier ist möglich, letzteres ist aber aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht zu empfehlen.

Für den Fall, dass ein Vermieter seinen Pflichten nicht vollumfänglich nachkommt, sieht die Heizkostenverordnung Sanktionen vor. Fehlen fernablesbare Erfassungsgeräte oder erfüllen die UVI bzw. AI nicht die gesetzlichen Anforderungen, so ist der Nutzer berechtigt, seine Rechnung jeweils um 3 Prozent zu kürzen.

Die größte Herausforderung im Zusammenhang mit den Unterjährigen Verbrauchsinformationen ist die Aktualität der Nutzerdaten. Aus Datenschutzgründen ist zwingend sicherzustellen, dass jeder Nutzer nur seine eigenen Verbrauchsdaten erhält. Dies kann nur funktionieren, wenn die Nutzerdaten immer aktuell sind, indem Ein- und Auszüge rechtzeitig berücksichtigt werden.

## Was bedeutet fernablesbar?

„Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann,“ – so definiert es der Gesetzgeber in der Heizkostenverordnung. Das Problem dabei: Sollen die Erfassungsgeräte ihre Werte lediglich an ein Gateway im Hausflur, welches seinerseits nicht fernfunkfähig ist, so müsste dieses Gateway monatlich vor Ort ausgelesen werden.

Das Gebäudeenergiegesetz, welches die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung darstellt, verlangt in Paragraph 5, dass die Anforderungen und Pflichten aus der Heizkostenverordnung wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Nach Einschätzung der BRUNATA-METRONA-Gruppe und der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. ist eine monatliche Vor-Ort-Auslesung jedoch weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll. Eine gerichtliche Bestätigung dieser Einschätzung steht zwar noch aus, aber auch führende Verbände, wie der GdW, verneinen in diesem Fall eine UVI-Pflicht. Für Vermieter, die dennoch eine Umrüstung auf Fernablesung mit Fernfunkanbindung wünschen, empfiehlt es sich, mit dem Messdienstleister in den Dialog zu gehen.

## Schutz vor Mehrkosten

Wie eingangs beschrieben, sollen die neuen Regelungen der Heizkostenverordnung den Energiebedarf des Immobiliensektors senken – allerdings nicht auf Kosten der Verbraucher. Der Bundesrat hat deshalb der Verordnung eine Überprüfungsklausel hinzugefügt: Nach drei Jahren muss evaluiert werden, ob ein Einspareffekt eingetreten ist, der mögliche Zusatzkosten fernablesbarer Erfassungsgeräte überwiegt, sodass die Verbraucher nicht zusätzlich belastet werden.

## Christopher Intsiful