

Anlage 4)



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Die geänderte Heizkostenverordnung ab 01.12.2021

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

§ 4 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

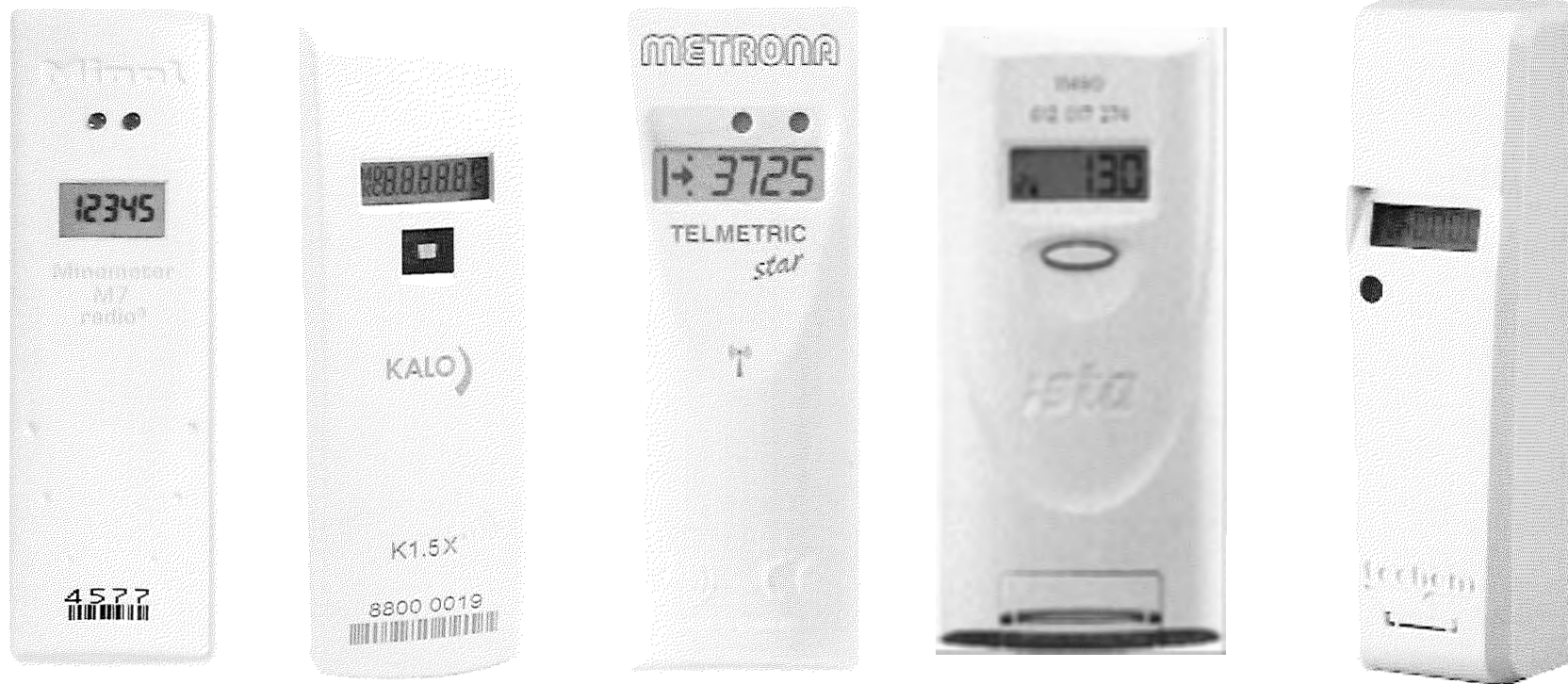
Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden.

Heizkostenverteiler



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Wärmezähler



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





§ 5 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Abs. 1 Satz 1 [...], die nach dem 01.12.2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein.

§ 5 Abs. 2 Satz 2 Heizkostenverordnung:

Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann.

Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2026 (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Heizkostenverordnung)



§ 5 Abs. 2 Satz 3 Heizkostenverordnung:

Ab dem 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway [...] angebunden werden können.

Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



§ 5 Abs. 5 Heizkostenverordnung:

Ab dem 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können.

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



§ 6 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.



§ 6a Abs. 1 Heizkostenverordnung:

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 in folgenden Zeitabständen mitzuteilen: ab dem 01.01.2022 monatlich.



§ 6a Abs. 2 Heizkostenverordnung:

Verbrauchsinformationen nach Abs. 1 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

- 1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,*
- 2. einen 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*
- 3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.*



Die Verbrauchsinformationen können sowohl schriftlich als auch elektronisch mitgeteilt werden. Sie können auch über Webportale oder App zur Verfügung gestellt werden. Über die Abrufmöglichkeit muss der Nutzer aber monatlich informiert werden z.B. per E-Mail.

Problem: Zugangsnachweis

Problem: E-Mail-Resistente Mieter



§ 2 Heizkostenverordnung:

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.



§ 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

*Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung **nicht verbrauchsabhängig** abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.*

Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen.

Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Grundlage für die Änderungen:

Art. 10a der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und Rates vom 11.12.2018



Vorhandene Geräte:	Verbrauchserfassungsgeräte, die <u>nicht</u> fernablesbar sind	Fernablesbare Geräte die <u>nicht</u> interoperabel sind	Interoperable und fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31.12.2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte/angeschaffte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31.12.2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	ab 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart- Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchsinformationen	nicht erforderlich	ab 01.01.2022 monatlich	monatlich
Abrechnungsinformationen mit der Jahresrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen