

## Novelle der Heizkostenverordnung Noch nicht vom Bundesrat entschieden! Trotzdem: Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinfo weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte, rät der GdW.

Das Bundeskabinett hat am 17. August 2020 die Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen. Im Kern der Neuregelung stehen die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzer. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Eigentlich hätte dies schon bis zum 25. Oktober 2020 stattfinden müssen. Im Wesentlichen sind diese Änderungen vorgesehen:



Foto: Wohnungswirtschaft Heute

### Fernablesbarkeit von Messgeräten

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die nach dem Inkrafttreten der Änderungen eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn dies

im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

## Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden.

Die Anforderung der Interoperabilität geht unter anderem auf eine Empfehlung des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings durch Vereinfachung eines Wechsels des Messdienstleisters zurück. Technische Vorgaben, um Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten, soll das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik entwickeln.

## Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

## Neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Neben Um- beziehungsweise Nachrüstplichten sieht die Verordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. So müssen Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 wird eine monatliche Mitteilung verpflichtend. Der erste Entwurf hatte noch eine auf die Heizperiode beschränkte Informationspflicht vorgesehen.

Mitteilen der Informationen bedeutet der Begründung der Verordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies könne in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, die Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen verfügbar sind; anderenfalls handle es sich nicht um ein „Mitteilen“, sondern lediglich um ein „Zurverfügungstellen“.

Außerdem werden Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Nutzern mit den Abrechnungen zusätzliche Informationen zur Verfügung stellen, wie Informationen über den Brennstoffmix, eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie ein Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

## Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.

Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Der Bundesrat muss den Änderungen noch zustimmen. Der Zeitpunkt dafür ist gegenwärtig unklar.

## Bundesrat: Stillstand bei der Novelle der Heizkostenverordnung

Die Bundesratsausschüsse für Wirtschaft und für Umwelt haben in ihren Sitzungen am 2. September 2021 die Heizkostenverordnung vertagt: der Ausschuss für Wirtschaft „um zwei Sitzungen“ und der Umweltausschuss „bis Wiederaufnahme“.

Die Verordnung wird also nicht wie ursprünglich erwartet am 17. September 2021 im Bundesrat behandelt werden. Da Beratungen im Bundesrat keiner Diskontinuität<sup>1</sup> unterliegen, kann der Bundesrat den Vorgang im Oktober 2021 fortsetzen.

Sollte der Bundesrat im Oktober oder sogar im November einer Heizkostenverordnung zustimmen, an der die nächste Bundesregierung nichts mehr ändern muss oder möchte, so besteht immer noch die Möglichkeit, dass die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft tritt.

Sie müsste nur bis zum 31. Dezember 2021 im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Für die Wohnungswirtschaft bestehen durch das Verfahren zunehmend Risiken. Der GdW empfiehlt allen Wohnungsunternehmen dringend, die Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinformation so weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte.

**Peter Hitpass**



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-  
SCHUTZ >>**

**BRAND-  
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>**

**NATUR-  
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>**

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)