

Merkblatt zur Änderung der Heizkostenverordnung 2022

§ 6a: Neue Pflichten zu Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen

Ab 01.01.2022 sind Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Nutzern neben den eigentlichen Abrechnungsdaten weitere Informationen mitzuteilen. Werden diese Informationen pflichtwidrig nicht oder nicht vollständig mitgeteilt, dann besteht für die betroffenen Nutzer ein Kürzungsrecht nach § 12 Absatz 1 neuer Fassung. Die datenschutzrechtlichen Fragen sind in § 6b geregelt.

I. Monatliche Informationen, § 6a Absätze 1 und 2

Soweit fernablesbare Geräte (also Geräte, die ohne Zugang zu den Nutzeinheiten abgelesen werden können) eingesetzt werden, sind den Nutzern monatlich Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser zu geben. Dies sind insbesondere:

- der Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
- der Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Nutzers im Vormonat,
- der Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Nutzers im entsprechenden Monat des Vorjahres,
- der Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Bitte beachten Sie: Sofern sogenannte „WalkBy-Funkanlagen“ in Ihrer Immobilie verbaut wurden, ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit den Vermietern nicht zuzumuten, die Kosten für die monatliche manuelle Auslesung der Daten zu investieren. Dies widerspricht nach erster Rechtsauffassung dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, welches Grundlage der neuen Heizkostenverordnung ist.

Die erste Information war im Februar 2022 für den Monat Januar 2022 fällig.

II. Informationen in der Abrechnung, § 6a Absätze 3 und 5

Zusammen mit den Abrechnungen sind den Nutzern folgende Informationen zugänglich zu machen:

- Informationen über
 - a) den Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes,
 - b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,
 - c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,
- Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
- im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,
- Vergleiche mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie,
- ein Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers)

III. Informationsübermittlung und Datenschutz

Der WEG-Verwalter muss dafür sorgen, dass alle Eigentümer in den Besitz der monatlichen Ablesedaten kommen. Um diese gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen, ist die Weitergabe geeigneter Kontaktdaten an das Messdienstunternehmen nötig. Vorzugsweise werden diesem E-Mail-Adressen zur Verfügung gestellt, die bereits in der Kommunikation mit dem Verwalter verwendet wurden. Eine gesonderte Erlaubnis des Eigentümers ist nicht nötig.

Für den **selbstnutzenden Eigentümer** ist damit der Vorgang erledigt. Er wird jetzt monatlich durch das Messdienstunternehmen informiert.

Beim **vermietenden Eigentümer** ist der Prozess anspruchsvoller. Mit den Monatsdaten ist nun jeder Eigentümer in der Lage, seine Mieter zu informieren.

- Er muss dem Mieter monatliche Informationen zusenden.
- Er hat darauf zu achten, dass er Mieterwechsel sofort beachtet indem er diese dem Verwalter anzeigt.
- Hat er mit dem Verwalter einen Vertrag zur Sondereigentumsverwaltung abgeschlossen, kann er diesem diese Pflicht gegen gesonderte Vergütung übertragen.

Da es sich um eine Erfüllung gesetzlicher Auflagen in Zusammenhang mit dem Mietverhältnis handelt, wird die Meinung vertreten, dass der Mieter keine datenschutzbezogene Zustimmung erteilen muss, wenn seine E-Mail-Adresse dem Heizkostenunternehmen mitgeteilt wird.

IV. Kosten

Die Bereitstellung der Daten durch den Messdienst ist eine kostenpflichtige Leistung, die je nach Messdienst unterschiedlich gehandhabt und verpreist wird. Die Kosten variieren entsprechend der möglichen Übermittlungsvarianten Abruf vom Portal, Emailzusendung oder Postversand. Der Wohnungsnutzer findet die Kosten für die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) in seiner jährlichen Heizkostenabrechnung.

Sofern Leistungen nötig werden, die über den Service des Heizkostenabrechners zur Erfüllung dieser gesetzlichen Pflicht hinausgehen, übernimmt diese Ihre WEG-Verwaltung gegen Aufwandserstattung.

V. Mitwirkung der Eigentümer

1. Übermitteln Sie bei einem Mieterwechsel sofort die Kontaktdaten des neuen Mieters und das Datum des Mietbeginns an den Verwalter, sonst erhält der falsche Nutzer die Verbrauchsabrechnung !
2. Senden Sie uns, sofern noch nicht geschehen und sofern wir ihr Sondereigentum nicht verwalten, unverzüglich die Kontaktdaten Ihrer Mieter, vor allem die Emailadresse.

Aufgrund der Kürze der Zeit zwischen Beschluss der Heizkostennovelle am 26.11.2021 und deren Inkrafttreten am 01.01.2022 sind noch nicht alle damit verbundenen Fragen abschließend geklärt. Gerichtliche Entscheidungen dazu gibt es ebenfalls nicht.

Der Mehrheit der Heizkostenabrechner ist es gelungen, für uns Verwalter die technischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um bis zum 28.02.2022 die erste Verbrauchsinformation an die Verbraucher übermitteln zu können. In einigen Objekten ist dies noch nicht gelungen.

Wir werden Sie in den Eigentümerversammlungen oder über das Kundenportal weiter informieren.

Ihre Hausverwaltung



Dr. REISE & PARTNER GmbH
Dr. Brigitta Reise

(Quelle: Es wurden Auszüge aus dem Informationsblatt der Fa. A+S Gesellschaft für Heizkostenmessung und Abrechnung mbH verwendet)