

# DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

Berichte, Fakten, Analysen und Urteile rund um die Heizung

Herausgeber: **Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.**  
Heilsbachstr. 24 · 53123 Bonn · Tel. 02 28 / 35 14 96 · Fax 02 28 / 35 83 71 · [www.arge-heiwako.de](http://www.arge-heiwako.de)

## Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) um jeden Preis?

### Zum Bestehen von Ausnahmen der „uVI-Pflicht“ für Walk-By- und Drive-By-Bestandsanlagen im Rahmen der novellierten Heizkostenverordnung

von Dr. Matthias Ganske und Christoph Schoppe \*

Im August 2021 hat das Bundeskabinett die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) beschlossen. Der Bundesrat hat diesem Entwurf sodann – unter der Voraussetzung, dass die Auswirkungen der Novellierung nach drei Jahren evaluiert werden – am 5. November 2021 zugestimmt.<sup>1</sup> In einer begleitenden Entschließung betonte der Bundesrat, dass der Einbau von fernauslesbaren Messgeräten nicht zu Mehrkosten bei den Verbrauchern führen dürfe.<sup>2</sup> Die geschäftsführende Bundesregierung hat dem Änderungsantrag des Bundesrats zur novellierten Heizkostenverordnung in ihrer Kabinettsitzung vom 24. November 2021 zugestimmt. Die Verordnung ist am 30. November 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden und am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten.<sup>3</sup>

Inhalt der Novelle bezogen vor allem auf die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI)

Mit der vorliegenden Änderungsverordnung sollen die neuen Vorgaben der EU Energieeffizienzrichtlinie<sup>4</sup> (im Folgenden auch kurz „EED“ [= Energy Efficiency Directive]) in deutsches Recht umgesetzt werden. Die ihrerseits im Jahr 2018 novellierte EED enthält insbesondere Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur unterjährigen

Verbrauchsinformation (im Folgenden auch kurz „uVI“) und zu Abrechnungsinformationen. Die Novelle der Heizkostenverordnung adressiert all diese Aspekte und setzt sie in nationales Recht um.

Die neue Heizkostenverordnung sieht dementsprechend unter anderem vor, dass neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler nach dem Inkrafttreten der Verordnung in aller Regel fernablesbar sein müssen. Bereits installierte Geräte müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder ersetzt werden. Ferner sieht die Richtlinie vor, dass die Gebäudeeigentümer den Nutzenden in den Fällen, in denen fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, ab dem Inkrafttreten der Verordnung mindestens zweimal im Jahr Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen bereitstellen. Ab dem 1. Januar 2022 müssen diese monatlich bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden Vorgaben dazu gemacht, welche Mindestinformationen die Gebäudeeigentümer den Nutzenden – unabhängig von der Art der Zähler oder Heizkostenverteiler – mit den Abrechnungen zur Verfügung stellen müssen.

Mit der Novelle wird überdies unter anderem auch die sog. Interoperabilität von Erfassungsgeräten eingeführt und es werden Vorgaben gemacht, wann die Erfassungsgeräte der Branche mit einem Smart Meter Gateway (SMGW) gemäß § 6 Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) kommunizieren können müssen.

Offene Fragen im Zusammenhang insbesondere mit Walk-By sowie Drive-By-Anlagen

So klar die Anforderungen und Pflichten der neuen Heizkostenverordnung auf den ersten Blick auch erscheinen mögen, im Detail ergeben sich rechtliche Unschärfen, die für die Adressaten der Verordnung mit erheblicher Rechtsunsicherheit einhergehen könnten.

Eine zentrale Frage für die Verpflichteten dürfte sein, für welche Geräte die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI unter der novellierten Heizkostenverordnung tatsächlich gilt und ob Ausnahmen von dieser Verpflichtung (im Einzelfall) existieren. Ungewissheiten bestehen hier insbesondere mit Blick auf bestehende Walk-By- sowie Drive-By-Anlagen.

Reichweite des Begriffs der „Fernablesbarkeit“

Die uVI-Bereitstellungspflicht gilt nach § 6a Abs. 1 HeizkostenV ausschließlich für fernablesbare Geräte. Zu klären ist daher zuvorderst, was unter „fernablesbar“ im Sinne der Verordnung zu verstehen ist.

„Fernablesbar“ ist nach dem neuen § 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV

„eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzereinheiten abgelesen werden kann.“

Damit wird die Vorgabe des Art. 9c Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2018/2002 umgesetzt. Den Mitgliedstaaten stand es in diesem Rahmen gemäß Erwägungsgrund 33 der Richtlinie (EU) 2018/2002 explizit frei, zu entscheiden, ob Walk-By- oder Drive-By-Technologien als fernablesbar gelten sollen oder nicht. Konstituierend für die Fernablesbarkeit im Sinne

der Richtlinie ist begrifflich einzig, dass für die Ableitung kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen oder Einheiten erforderlich ist.

Der deutsche Verordnungsgeber hat sich daraufhin ausweislich der Verordnungsbegründung dazu entschlossen, dass Walk-By- und Drive-By-Technologien die Voraussetzungen der Fernablesbarkeit erfüllen. Begründet wird dies mit der wirtschaftlichen Machbarkeit und konkret damit, dass so dem Bedürfnis der Praxis nach einfachen, kostengünstigen Technologien Rechnung getragen werden würde.<sup>5</sup> In der Verordnungsbegründung heißt es dazu wörtlich:

*„Die Richtlinie stellt den Mitgliedstaaten frei zu entscheiden, ob sogenannte Walk-By- oder Drive-By-Technologien als fernablesbar gelten. In Deutschland haben sich in den vergangenen Jahren fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler zunehmend verbreitet. Geräte mit Walk-By- oder Drive-By-Technologien haben bei der Verbreitung eine wichtige Rolle gespielt. Um die wirtschaftliche Machbarkeit der neuen Verpflichtung zu gewähren, werden in der Änderungsverordnung daher Technologien dieser Art als fernablesbar definiert.“<sup>6</sup>*

Weder die Heizkostenverordnung noch die Richtlinie (EU) 2018/2002 unterscheiden überdies mit Blick auf die Erstellung einer uVI zwischen Bestands- und Neuanlagen. Vielmehr gilt die Vorgabe des § 6a Abs. 1 HeizkostenV prinzipiell für alle Geräte, die der (national ausgeprägten) Definition des Begriffs der Fernablesbarkeit unterfallen.

#### **Konsequenz für Walk-By- und Drive-By-Anlagen mit Blick auf die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI)**

Diese vorstehend dargestellte Definitionsentscheidung des Verordnungsgebers hat zur Folge, dass auch all jene Messgeräte, die auf Walk-By- oder Drive-By-Technologien beruhen, als fernablesbare Ausstattungen der Verbrauchserfassung anzusehen sind sowie damit die Voraussetzung der uVI gemäß Art. 10a in Verbindung mit Anhang VIIa Nr. 2 der Richtlinie (EU) 2018/2002 bzw. nach § 6a Abs. 1 HeizkostenV erfüllen und demzufolge die Bereitstellung einer uVI grundsätzlich verpflichtend ist. Bis zum 31. Dezember 2021 richtet sich die Informationsfrequenz nach § 6a Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV – also mindestens halbjährlich – und ab dem 1. Januar 2022 ist gemäß § 6a Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenV eine monatliche Übermittlung der Ablesewerte obligatorisch.

Bereits in diesem Zusammenhang darf in Frage gestellt werden, ob die weitreichende Definition des deutschen Verordnungsgebers den übergeordneten Zielen der EED gerecht wird. Letztlich macht der deutsche Verordnungsgeber hier zulässigerweise aber nur Gebrauch von dem ihm durch die EED eingeräumten Gestaltungsspielraum, welcher darin liegt, dass die Mitgliedstaaten

die Reichweite des Begriffes der Fernablesbarkeit eigenständig definieren können. Dies umfasst – wie gesagt – insbesondere auch Walk-By- und Drive-By-Technologien. Ein Verstoß gegen (höherrangiges) Europarecht liegt daher im Ergebnis nicht vor.

Auch eine dezidierte Verhältnismäßigkeits- bzw. Härtefallregelung, die etwa den erforderlichen Dienstleistungsaufwand der monatlichen Ableseung in den Blick nimmt, ist – zumindest mit Blick auf Gebäude, in denen ausschließlich fernablesbare Ausstattungen zum Einsatz kommen<sup>7</sup> – in § 6a HeizkostenV selbst und auch in der EED nicht vorgesehen, sodass die uVI-Pflicht im Grundsatz unterschiedslos für alle fernablesbaren Anlagen gilt.

#### **Korrektiv und Ausnahmeregelung im Lichte des Gebäudeenergiegesetzes?**

Doch an dieser Stelle darf die rechtliche Untersuchung noch nicht zu ihrem Ende gelangen. Vielmehr muss die novellierte Heizkostenverordnung auch im Lichte ihrer Ermächtigungsgrundlage – namentlich § 6 Gebäudeenergiegesetz (GEG) – betrachtet werden. In diesem Zusammenhang stellt § 5 GEG den Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit bezogen auch auf alle Verpflichtungen, die aus der Heizkostenverordnung folgen, an. Die Vorschrift lautet (Unterstrichungen diesseits):

*„Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.“*

Das Gesetz sieht insoweit (mit gutem Grund) ein allgemeines Wirtschaftlichkeitskorrektiv für alle Anforderungen und Pflichten, die aus der Heizkostenverordnung erwachsen, vor. Demnach gelten jene Anforderungen und Pflichten nur dann als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Dieser Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeitskontrolle einer Pflicht im Einzelfall – der letztlich ein Ausfluss des stets zu beachtenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, und damit eines der tragenden Querschnittsprinzipien auch der Unionsrechtsordnung<sup>8</sup> darstellt – muss somit bei jeglichen Anforderungen, die die (neue) Heizkostenverordnung an die Verpflichteten stellt, (im

Einzelfall) berücksichtigt werden – so auch hinsichtlich der Pflicht zu Bereitstellung einer uVI.

In Anbetracht der erheblichen (Dienstleistungs-)Kosten, die mit der monatlichen Ableseung einer Walk- oder Drive-By-Anlage in unausweichlicher Weise verbunden sind, erscheint es in Anbetracht der damit einhergehenden, zu erwartenden Einsparungen und unter Berücksichtigung einschlägiger Branchenerfahrungen als nahezu ausgeschlossen, dass die Bereitstellung einer uVI für diese Anlagen flächendeckend wirtschaftlich vertretbar sein kann. Auch wenn stets eine Einzelfalluntersuchung durchzuführen ist, dürfte die wirtschaftliche Vertretbarkeit hier in aller Regel zu verneinen sein, wodurch die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI entfallen dürfte.

Dementsprechend kann auch die dargelegte Regel zur Verpflichtung der Bereitstellung bzw. Mitteilung einer uVI mit Blick u. a. auf Walk-By sowie Drive-By-Anlagen im Rahmen einer Zumutbarkeits- bzw. Wirtschaftlichkeitskontrolle – insbesondere unter Beachtung von § 5 GEG – (regelmäßig) durchbrochen werden.

Dieses Ergebnis entspricht im Grundsatz offenbar auch der Vorstellung des europäischen Verordnungsgebers. Ziffer 6.1 der Empfehlung (EU) 2019/1660 der Kommission vom 25. September 2019 zur Umsetzung der neuen Bestimmungen der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU für die Verbrauchserfassung und Abrechnung weist nämlich (zurecht) darauf hin, dass bei Walk-By- oder Drive-By-Technologien die Häufigkeit, mit der die Daten realistischerweise kosteneffizient erfasst werden können, in der Regel begrenzt sein dürfte, was wiederum die möglichen zusätzlichen Dienstleistungen und Vorteile im Zusammenhang mit dieser Technologie einschränkt. Diese Einschätzung darf als praxisgerecht gewertet werden.

Im Lichte der vorstehenden Erkenntnisse sowie vor dem Hintergrund der Erwägungen der Kommission dürfte die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI für als fernablesbar im Sinne des § 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV geltenden Drive-By- und Walk-By-Anlagen in Anbetracht des Gebots der wirtschaftlichen Vertretbarkeit gemäß § 5 GEG zumindest in der Übergangsphase bis (jedenfalls) zum 1. Januar 2027 wohl ein „zahnloser Tiger“ bleiben, da in diesen Fällen wirtschaftliche Vertretbarkeit in aller Regel nicht gegeben sein wird, was die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI entfallen lässt.

In diesem Zusammenhang dürfte allerdings auch die zeitliche Dimension, namentlich die „Übergangsphase“ bis zum 31. Dezember 2026, eine Rolle spielen: Je näher der zu prüfende Einzelfall an das Ende dieser „absoluten Umsetzungsfrist“<sup>9</sup> rückt, desto geringer dürfte die Eingriffsintensität zu werten zu sein und desto eher wird die Zumutbarkeit im konkreten Fall – auch im Lichte der wirtschaftlichen Vertretbarkeit – zu bejahen sein. Aus Sicht der Verpflichteten stellt es nämlich einen erheblichen Unterschied dar, ob die

# Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung-HeizkostenV) 2021

*Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung freut sich, seinen Leser\*innen bereits vor Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt eine nichtamtliche Lesefassung der neuen Heizkostenverordnung zur Verfügung stellen zu können.\**

## § 1

### Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

## § 2

### Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

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

## § 3

### Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf

Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9 b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

## § 4

### Pflicht zur Verbrauchserfassung

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

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

## § 5

### Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als

sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, unter Beachtung des in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik niedergelegten Stands der Technik nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebonden werden können. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, der Teil eines Gesamtsystems ist und die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler dieses Gesamtsystems zum Zeitpunkt des Ersatzes oder der Ergänzung nicht fernablesbar sind.

(3) Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 1. Dezember 2021 oder nach Maßgabe des Absatzes 2 Satz 4 nach dem 1. Dezember 2021 installiert wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2026 die Anforderungen nach den Absätzen 2 und 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, 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.

(4) Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 1. Dezember 2022 installiert wurden, müssen nach dem 31. Dezember 2031 die Anforderungen nach Absatz 2 Satz 3 und Absatz 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.

(5) Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden, die einschließlich ihrer Schnittstellen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sind und dabei den Stand der Technik einhalten. Die Interoperabilität ist in der Weise zu gewährleisten, dass im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine

andere Person diese die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung selbst fernablesen kann. Das Schlüsselmaterial der fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

(6) Die Einhaltung des Stands der Technik nach den Absätzen 2 und 5 wird vermutet, soweit Schutzprofile und technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekanntgemacht worden sind, oder wenn die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mit einem Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes verbunden ist und die nach dem Messstellenbetriebsgesetz geltenden Schutzprofile und technischen Richtlinien eingehalten werden. Wenn der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Absatz 1 des Messstellenbetriebsgesetzes für die Sparte Heizwärme Gebrauch gemacht hat, sind fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach den Absätzen 2 und 3 an vorhandene Smart-Meter-Gateways nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes anzubinden.

(7) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

(8) Die Bundesregierung evaluiert die Auswirkungen der Regelungen auf Mieter in den Absätzen 2, 5 und 6 drei Jahre nach dem 1. Dezember 2021, insbesondere im Hinblick auf zusätzliche Betriebskosten durch fernablesbare Ausstattungen und den Nutzen dieser Ausstattungen für Mieter. Der Evaluationsbericht wird spätestens am 31. August 2025 veröffentlicht.

## § 6

### Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) 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. Das Ergebnis der Ableseung bei nicht fernablesbaren Ausstattungen soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen

aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,

2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,

2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder

3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

## § 6a

### Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung

(1) 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:

1. für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen

a) auf Verlangen des Nutzers oder wenn der Gebäudeeigentümer sich gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden hat, mindestens vierteljährlich und

b) ansonsten mindestens zweimal im Jahr,

2. ab dem 1. Januar 2022 monatlich.

(2) Verbrauchsinformationen nach Absatz 1 Nummer 2 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.

(3) Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

1. 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, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022

b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,

c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,

2. 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,

3. 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,

4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,

5. einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

Der Energieverbrauch nach Satz 1 Nummer 5 umfasst den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch. Dabei ist der Wärmeverbrauch einer Witterungsbereinigung unter Anwendung eines den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahrens zu unterziehen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit

für den Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden sind.

(4) Die Pflichten gemäß § 556 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

(5) Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, müssen mindestens die Informationen gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 enthalten.

### § 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen und soweit dies erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6 oder
2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a.

### § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine

Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 Satz 1 und 3 bis 5 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

### § 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

### § 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die

nicht ausschließlich durch Heizkessel oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmezähler zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach folgender Zahlenwertgleichung als Ergebnis in Kilowattstunden pro Jahr bestimmt werden:

$$Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10).$$

Dabei sind zu Grunde zu legen:

1. der Wert 2,5 für die Erzeugeraufwandszahl des Wärmeerzeugers, die mittlere spezifische Wärmekapazität des Wassers, die Wärmeverluste für Warmwasserspeicher, Verteilung einschließlich Zirkulation, Messdatenerhebungen zum Warmwasserverbrauch,
2. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern,
3. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers ( $t_w$ ) in Grad Celsius und
4. der Wert 10 für die übliche Kaltwasser-eintrittstemperatur in die Warmwasserversorgungsanlage in Grad Celsius.

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die Wärmemenge, die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfällt, nach folgender Zahlenwertgleichung als Ergebnis in Kilowattstunden pro Jahr bestimmt werden:

$$Q = 32 \times A_{\text{Wohn}}.$$

Dabei sind zu Grunde zu legen:

1. der Wert 32 für den Nutzwärmebedarf für Warmwasser, die Erzeugeraufwandszahl des Wärmeerzeugers, Messdatenerhebungen zum Warmwasserverbrauch und
2. die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche ( $A_{\text{Wohn}}$ ) in Quadratmeter.

Die nach den Zahlenwertgleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.

(3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach folgender Gleichung zu bestimmen:

$$B = \frac{Q}{H_i}.$$

Dabei sind zu Grunde zu legen:

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;
2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (Hi) in Kilowattstunden je Liter, Kubikmeter oder Kilogramm.

Als Heizwerte nach Satz 2 Nummer 2 sind die in den Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten angegebenen Heizwerte zu verwenden. Wenn diese vom Energieversorgungsunternehmen oder Brennstofflieferanten nicht angegeben werden, können hilfsweise folgende Werte verwendet werden:

	Heizwert Hi	Einheit
Leichtes Heizöl extra leichtflüssig	10	Kilowattstunden je Liter
Schweres Heizöl	10,9	Kilowattstunden je Liter
Erdgas H	10	Kilowattstunden je Kubikmeter
Erdgas L	9	Kilowattstunden je Kubikmeter
Flüssiggas	13	Kilowattstunden je Kilogramm
Koks	8	Kilowattstunden je Kilogramm
Braunkohle	5,5	Kilowattstunden je Kilogramm
Steinkohle	8	Kilowattstunden je Kilogramm
Brennholz (lufttrocken)	4,1	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzpellets	5	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzhackschnittel (lufttrocken)	4	Kilowattstunden je Kilogramm

Soweit die Abrechnung über Kilowattstunden-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

### § 9a

#### Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 5 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

### § 9b

#### Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder läßt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

### § 10

#### Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

### § 11

#### Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,

a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m<sup>2</sup> · a) aufweisen,

b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; oder

c) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;

2. a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,

b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäude- teile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;

3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden

a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewin-

nung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder

b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;

5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

### § 12

#### Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

(1) 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 Absatz 2 oder Absatz 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. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Wird in den Fällen des § 1 Abs. 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Abs. 1 Satz 1 als erfüllt.

*\* Bitte beachten Sie, dass diese Fassung keine amtliche Fassung darstellt. Aus diesem Grund müssen wir jegliche Haftung für das Vertrauen auf Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten ausschließen.*

*Wir weisen darauf hin, dass die rechtstechnischen Doppelungen des Verordnungsgebers zu § 9 Abs. 3 in dieser Lesefassung nicht mit abgedruckt wurden. Der Verordnungsgeber hatte die inhaltlich in der Novelle in § 9 Absatz 3, Sätze 3 bis 5 (neu) aufgenommenen § 9 Absatz 3 Sätze 3 und 4 (alt) nicht ausdrücklich zur Streichung vorgesehen. Es dürften daher konsolidierte Fassungen erscheinen, die die Sätze 3 und 4 (alt) – formal korrekt, inhaltlich jedoch doppelt – weiter mit aufnehmen.*

Fortsetzung von Seite 42

erforderliche Maßnahme erst in fünf Jahren oder bereits in wenigen Monaten (ohnehin) zwingend zur Umsetzung gebracht werden muss. Diese ganz grundsätzlichen Erwägungen werden auch in den Empfehlungen der Kommission zur Umsetzung der EED aufgegriffen. Dort wird darauf hingewiesen, dass das Risiko, dass sich eine Investition nicht lohnt, mit dem herannahenden Fristende 2027 stetig steige.<sup>10</sup> Auch dies verdeutlicht, dass dem Zeitfaktor im Rahmen der Verhältnismäßigkeits- und Vertretbarkeitsprüfung eine entscheidende Rolle zukommen sollte, deren Ausgang jedoch wiederum eine Frage des konkret zu betrachtenden Einzelfalles sein wird.

---

### Ergebnis

---

Abschließend kann festgehalten werden, dass zumindest derzeit die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI für bestehende Drive-By- und Walk-By-Anlagen regelmäßig mangels wirtschaftlicher Vertretbarkeit im Einzelfall ausgeschlossen sein dürfte. Abzuwarten bleibt indes, wie nationale und europäische Gerichte die Vorgaben im Streitfall ihrerseits auslegen.

\* Dr. Matthias Ganske ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie Fachanwalt für Vergaberecht und Partner der Rechtsanwalte Redeker Sellner Dahs Partnerschaftsgesellschaft mbB, Bonn. Christoph Schoppe ist Rechtsanwalt in eben dieser Sozietät.

Dieser Artikel beruht auf einem (derzeit indes noch im Entwurf [Stand: 22. November 2021] befindlichen) Gutachten der Autoren zu verschiedenen Einzelfragen betreffend die Novelle der Heizkostenverordnung im Auftrag des Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V.

<sup>1</sup> BRat Drs. 643/21, Beschluss des Bundesrates, Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 5. November 2021.

<sup>2</sup> BRat Drs. 643/21 (B), Beschluss des Bundesrates, Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 5. November 2021, Ziffer 2.

<sup>3</sup> Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 24. November 2021, BGBl. I S. 4964.

<sup>4</sup> Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, ABl. L 328/210.

<sup>5</sup> BRat Drs. 643/21, Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, 4. August 2021, S. 14 (zu § 5 Abs. 2 HeizkostenV).

<sup>6</sup> BRat Drs. 643/21, Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, 4. August 2021, S. 9.

<sup>7</sup> Abgesehen von der Zumutbarkeitsregelung für den Fall, dass ein Gebäude sowohl fernablesbare als auch nicht fernablesbare Geräte enthält.

<sup>8</sup> Trstenjak/Beysen, EuR 2012, 265.

<sup>9</sup> Streng genommen ist diese Frist ihrerseits nicht „absolut“ im eigentlichen Sinne, da auch nach diesem Zeitpunkt Verhältnismäßigkeitsabwägungen stets Berücksichtigung finden müssen; vgl. hierzu u. a. auch § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkostenV.

<sup>10</sup> Vgl. Ziffer 6. 3 der Empfehlung (EU) 2019/1660 der Kommission vom 25. September 2019.

## HKA aktuell

### Bruttostromverbrauch steigt bis 2030

von Lars Jope

Im Jahr 2018 betrug der Bruttostromverbrauch in Deutschland 595 Terawattstunden (TWh). Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geht davon aus, dass der Bruttostromverbrauch in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf rund 658 TWh im Jahr steigen wird (+ 11 Prozent gegenüber 2018).

Das BMWi beruft sich dabei auf bei der Prognos AG im Konsortium mit Fraunhofer ISI und Öko-Institut in Auftrag gegebene Energieszenarien. In der Szenarienrechnung wurden die aktuellen Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes für das Jahr 2030 berücksichtigt. Haupttreiber für den Anstieg des Stromverbrauches sind laut Prognos der Verkehrssektor, die elektrischen Wärmepumpen in Gebäuden und Wärmenetzen, die Erzeugung von Elektrolyse-Wasserstoff sowie die Produktion von Batterien. Die gesteigerte Stromeffizienz und der rückläufige Kraftwerkseigenverbrauch dämpften den Anstieg des Stromverbrauches, so Prognos.

Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) erwartet dagegen einen deutlich größeren Anstieg des Stromverbrauches auf rund 700 TWh bis 2030.

### Einstellung EH/EG 55 Neubauförderung

von Lars Jope

Wie das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) bekannt gab wird die KfW-Neubauförderung für das Effizienzhaus/-gebäude 55 (EH/EG 55) der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eingestellt. Bestehende Anträge würden aber weiterhin bewilligt. Zudem gilt eine Übergangsfrist, d.h. vollständige Anträge für das EH/EG 55 im Neubau können noch bis zum 31.01.2022 gestellt werden. Maßgeblich hierfür ist das Datum der Antragstellung. Zinsreservierungen stellen keinen Antrag dar.

Das EH/EG 40 im Neubau ist von der Förderanpassung nicht betroffen und wird weiterhin unverändert fortgesetzt. Hiermit soll laut BMWi zugleich ein Anreiz gesetzt werden, im Neubau höhere Effizienzstandards umzusetzen und damit wiederum einen höheren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

## Mit der COP26 beginnt das postfossile Zeitalter

von Arne Dettmann \*

Alles oder nichts – so unterschiedlich sind die Reaktionen auf die Ergebnisse des Weltklimagipfels ausgefallen. „Diese Abschlusserklärung ist ein Betrug“, urteilte die deutsche Klimaaktivistin Luisa Neubauer vernichtend gegenüber der Deutschen Presseagentur. Ihre schwedische Mitkämpferin Greta Thunberg fasste sich auf Twitter kürzer: „Blablabla.“ Bundesumweltministerin Svenja Schulze dagegen würdigte das internationale Treffen als einen „historischen Moment“. „Glasgow bringt eine deutliche Beschleunigung für den Klimaschutz.“

Man ahnt: Zwischen diesen beiden extremen Positionen muss sich irgendwo die Wahrheit in der Mitte versteckt halten.

Und das ist herausgekommen, nachdem Vertreter von 197 Staaten vom 31.10. bis zum 13.11.2021 zum 26. Mal auf der „Conference of the Parties“ (COP26) den Klimaschutz verhandelt hatten:

- Erstmals hält die Weltgemeinschaft fest, dass die klimaschädliche Kohleverbrennung verringert werden soll. Der Entwurf des Abschlussdokuments hatte sogar eine komplette Abkehr vorgesehen. Doch China und Indien setzten durch, dass sich der Ausstieg nur auf Anlagen bezieht, bei denen nicht Kohlendioxid gebunden werden kann.

- „Ineffiziente“ Subventionen für Öl, Gas und Kohle sollen gestrichen werden.

- Die Industrieländer werden aufgefordert, ihr Versprechen einzulösen und jährlich 100 Milliarden US-Dollar ärmeren Staaten bereitzustellen, die unter den Folgeschäden des Klimawandels leiden. Auch ein Hilfsfonds soll eingerichtet werden – ohne allerdings konkrete Summen zu nennen.

- Die nationalen Klimaziele – sie gelten alle als unzureichend – werden bereits Ende 2022 erneut geprüft und damit drei Jahre früher als geplant.

Außerdem haben sich auf dem Klimagipfel 141 Staaten dazu verpflichtet, bis 2030 den weltweiten Verlust der Wälder zu stoppen. Weitere 105 Länder wollen ihren Methangas-Ausstoß bis 2030 um ein Drittel verringern. Zudem haben 30 Staaten sowie Autokonzerne bekannt gegeben, bis 2040 den Verbrennungsmotor nicht mehr zu verkaufen und zu nutzen. Deutschland sowie führende Hersteller wie Volkswagen und Toyota haben diese Verpflichtung nicht unterzeichnet.

Trotz mancher vagen und verwässerten Formulierung – das „postfossile Zeitalter“ sei angebrochen, kommentierte die Journalistin Susanne Ehlerding vom „Tagesspiegel“.

So sieht es auch Bundesumweltministerin Svenja Schulze. Der Weg sei vorgezeichnet und unumkehrbar.

Die Frage ist bloß, wie schnell die Menschheit das Steuer herumreißt. Im Abschlusspapier von Glasgow bekennen sich die Staaten zu dem Ziel, die Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter zu begrenzen. Dazu müsste allerdings bis 2030 der weltweite Ausstoß der Treibhausgase um 45 Prozent im Vergleich zu 2010 sinken. Er wird aber sogar noch um 16 Prozent zunehmen, selbst wenn alle Länder ihre zugesagten Versprechen einhalten, prophezeit eine Studie der UN-Klimaaгентur.

Laut Weltklimarat IPCC steigt die globale Durchschnittstemperatur bereits in diesem Jahrzehnt auf 1,5 Grad Celsius. Für das Jahr 2100 wird eine Erwärmung um 2,7 Grad Celsius prognostiziert. UN-Generalsekretär António Guterres warnte: „Die Klimakatastrophe steht weiter vor der Tür.“

Konferenzen wie die von Glasgow würden niemals auf einen Schlag die Welt retten, schrieb Jochen Flasbarth, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, in einem Essay für den „Tagesspiegel“. Auch BDI-Präsident Professor Siegfried Russwurm erklärte vor Kurzem auf einem verbandseigenen Klimakongress, dass der ganz große Wurf in der schottischen Stadt ausblieb. „Man hätte sich mehr wünschen können. Aber es war ein Schritt in die richtige Richtung.“ Und Schritt für Schritt dem gemeinsamen Ziel näher zu kommen, so Jochen Flasbarth, sei sehr viel mehr als nur „Blablabla.“

\* Arne Dettmann ist Kommunikationsmanager bei der ARGE HeiWaKo.

## Impressum

MDD Modulare Informations-Systeme AG  
Dornhofstraße 8 • 63263 Neu-Isenburg, im Auftrag der

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und  
Wasserkostenverteilung e.V.  
Heilsbachstraße 24, 53123 Bonn

»Die Heizkostenabrechnung«  
erscheint mit 11 Ausgaben im Jahr.

Preis für das Jahresabonnement 13,50 EUR  
zzgl. Versandkosten zzgl. MwSt.

Kündigung 6 Wochen zum Jahresende.

Bestellungen und Adressenänderungen bitte direkt an:  
Arbeitsgemeinschaft Heiz- und  
Wasserkostenverteilung e.V.,  
Heilsbachstraße 24, 53123 Bonn  
aboservice@arge-heiwako.de

Redaktion:  
RA Lars Jope, Berlin (verantwortlich),  
Tel. 0175 52 18 162

Copyright, Nachdruck einzelner Beiträge bitte bei der  
Redaktion erfragen. Die angegebenen Urteile sowie  
Hintergrundinformationen können bei der Redaktion  
gegen eine Schutzgebühr angefordert werden.

Auflage: 8000  
Druck: auf chlorfrei gebleichtem Papier.

ISSN 0930-1739

## Jahresinhaltsverzeichnis 2021

Rubrik „Leitartikel“	Seite
Bilanz der Energiepolitik in der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020	1
Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes – EEG 2021	2
European Green Deal – auf dem Weg zur Klimaneutralität in der EU	9
„Berliner Mietendeckel“ für nichtig erklärt	13
Neue Regelungen für den Gebäude-Energieausweis mit mehr Informationen für den Klimaschutz	17
Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz	21
Novellierung des Klimaschutzgesetzes	25
„Mietspiegelreformgesetz“ beschlossen	29
Interview mit Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland	37
Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) um jeden Preis? Zum Bestehen von Ausnahmen der „uVI-Pflicht“ für Walk-By- und Drive-By-Bestandsanlagen im Rahmen der novellierten Heizkostenverordnung	41
Rubrik „HKA-Aktuell“	
Änderung des Mess- und Eichrechts	5
Energieausweismuster veröffentlicht	5
Neubesetzung des Regelermittlungsausschusses bei der PtB	5
BEG-Einzelmaßnahmen gestartet	5
Energieverbrauch sinkt	5
Neuer Gebäudeenergieausweis kommt	11
Novelle der Heizkostenverordnung	15
Fortgang der Änderung des Mess- und Eichrechts	15
Energieausweise in EPBD und Einführung von Gebäuderenovierungspässen	18
Smart Readiness Indicator für Gebäude kommt	18
EU-Kommission legt ersten Teil der „Taxonomie“ für grüne Investitionen vor	18
GEIG für mehr Ladesäulen an Immobilien in Kraft	19
Baumaterial wird knapp	19
Neue Förderung für Wohn- und Nichtwohngebäude startet	27
Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045	27
Energieverbrauch in Deutschland sinkt weiter	27
MsbG-Änderung mit Auswirkung auf SMGW-Rollout	30
Änderungen im Mess- und Eichrecht	31
Fit-for-55 Paket veröffentlicht	31
Bundesratsausschüsse stimmen HKVO-Novelle zu	38
Novellierte MessEV tritt in Kraft	38
Wärme-, Strom- und Energiekosten steigen	39
Ausschuss Gateway-Standardisierung eingesetzt	39
Bruttostromverbrauch steigt bis 2030	47
Einstellung EH/EG 55 Neubauförderung	47
Mit der COP26 beginnt das postfossile Zeitalter	47
Rubrik „Aktuelle Urteile“	
Anerkennung der Betriebskostenabrechnung ist verbindlich, BGH Urteil vom 28.10.2020 - VIII ZR 230/19	6
Beteiligung jedes Miteigentümers an Kosten der Beheizung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zulässig, EuGH Urteil vom 5.12.2019 - C-708/17	12
„Berliner Mietendeckel“ nichtig, BVerfG Beschluss des Zweiten Senats vom 25.03.2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 1-188	15
Begrenzter Schadensersatzanspruch des Mieters bei pflichtwidrigem Vermieterverhalten, BGH Urteile vom 09.12.2020 - VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18	19
Verfassungsbeschwerden gegen Klimaschutzgesetz teilweise erfolgreich, BVerfG Beschluss des Ersten Senats vom 24.03.2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270	23
Einsicht in Zahlungsbelege bei Prüfung der Betriebskostenabrechnung, BGH Urteil vom 09.12.2020 - VIII ZR 118/19	27
Zur Änderung der Heizkostenverteilung durch Beschluss, BGH Urteil vom 02.10.2020 - V ZR 282/19	32
Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, BGH Urteil vom 18.03.2021 - VIII ZR 305/19	34
Umlagefähigkeit von Wartungskosten für Rauchmelder, LG München I Urteil vom 15.04.2021 - 31 S 6492/20	35
Mietminderung wegen Legionellenbelastung, LG Berlin Urteil vom 17.06.2021 - 67 S 17/21	39
<b>Heizkostenverordnung 2021</b>	<b>43</b>
<b>Jahresinhaltsverzeichnis 2021</b>	<b>48</b>