

vdw Postfach 61 20 30061 Hannover

An die  
Mitgliedsunternehmen  
des vdw Niedersachsen Bremen

21. Januar 2022

### **Mitteilungspflichten nach der novellierten Heizkostenverordnung 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die neue Heizkostenverordnung bringt nicht nur einen hohen Arbeits- und Kostenaufwand mit sich – sie wirft im Hinblick auf die Art und Weise der Erfüllung der Informationspflicht etliche Fragen auf. Hierzu möchte ich Ihnen einige Empfehlungen geben.

Zunächst gibt es die Möglichkeit der postalischen Übermittlung. Die Kosten hierfür werden aber nicht nur sehr teuer und damit belastend für den Mieter sein, sondern sind auch mit Blick auf die Nachhaltigkeit nur schwer zu vertreten. Deswegen empfehlen wir nur da eine Zusendung per Post, wo kein anderer Informationsweg eröffnet ist.

Bei einigen Mitgliedsunternehmen gibt es die Überlegung, einen PC-Arbeitsplatz in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme in die Dokumente zur Verfügung zu stellen. Nach bisheriger Einschätzung reicht es für die Informationspflicht aber nicht aus, dass die Mieter in der Geschäftsstelle des Wohnungswirtschaftsunternehmens die Möglichkeit haben, die Dokumente an einem Computer abzurufen. Mitteilen bedeutet, dass den Mieter die Information unmittelbar erreicht, ohne diese suchen zu müssen.

Daher ist es sinnvoll, den Informationspflichten auf digitalem Wege nachzukommen. Dies kann über die Nutzung von Webportalen oder Apps (Internet) sowie über E-Mail oder SMS erfolgen, soweit Vermieter diese Kommunikationswege eröffnet haben.

Für den elektronischen Weg ist es unbedingt erforderlich, dass die E-Mail-Adresse der jeweiligen Mieter bekannt ist und diese eingewilligt haben, dass die E-Mail-Adresse auch zum Zwecke der Mietvertragsdurchführung (wozu auch die Informationen nach der HeizkostenVO gehören) genutzt werden darf. Diese Einwilligung wird auch für die Nutzung von Webportalen und CRM-Systemen benötigt.

...

Diese Einwilligung kann auf unterschiedliche Weise herbeigeführt werden:

Sobald sich ein Mieter mit einer gültigen E-Mail-Adresse im Mieterportal erfolgreich registriert hat, ist dies einer konkludenten Vereinbarung gleichzusetzen und die Mitteilungspflicht kann über die Kommunikationsplattform des Portals erfüllt werden (vgl. GdW Arbeitshilfe 90, Seite 15/16). Es bedarf keiner gesonderten Einwilligungserklärung.

Unabhängig von einer Registrierung enthalten neuere Mietverträge oftmals schon eine solche Einwilligungserklärung. Dies bitten wir Sie im Einzelfall zu prüfen.

Problematisch sind jedoch ältere Mietverträge, in denen keine grundsätzliche Einwilligung zur Verarbeitung der Mieterdaten im Rahmen des Mietvertrages enthalten ist. Hier ist es ratsam, die Einwilligung zur Verwendung der E-Mail-Adresse bzw. zur Mitteilung der E-Mail-Adresse schriftlich einzuholen, falls noch keine Portalanmeldung erfolgt ist.

Als **Anlage** beigefügt haben wir den Mustertext des GdW bzgl. der Datenschutzerklärung des Vermieters. Diese Datenschutzerklärung umfasst das gesamte Mietverhältnis und regelt insbesondere die Thematik der Heizkostenverordnung. Mieter und Vermieter sollten dies unterschreiben.

Sollte die Datenschutzerklärung von beiden Seiten unterzeichnet sein, aber eine aktuelle E-Mail-Adresse fehlen, dann verweisen wir auf das Entwurfsschreiben des GdW (Seite 39 der GdW Arbeitshilfe 90). Die Arbeitshilfe 90 fügen wir ebenfalls als **Anlage** bei.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Schmitt  
Verbandsdirektorin

Anlagen

