

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Bundesregierung mit Stand vom 10.03.2021 zu einer

Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung

Vorbemerkung

DEUMESS e.V., KUM e.V. und der Stammtisch Sächsischer Wärmekostenabrechner sind 3 Verbände der mittelständischen Messdienstunternehmen. Mit ihren mehr als 200 Mitgliedsunternehmen aus dem Mittelstand, repräsentieren diese bundesweit leistungsstarke Anbieter mit dem Schwerpunkt Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Verbände verstehen sich als zentrale Anlaufstelle für unabhängige Messdienstunternehmen. Hauseigentümer und Immobilienverwalter finden hierin lokale, mittelständische Dienstleister für die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten ihrer Liegenschaften.

Zusammenfassung

Die Verbände der mittelständischen Messdienstunternehmen begrüßen ausdrücklich die anstehende Novellierung. Die Heizkostenverordnung (HeizkV) wird weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung bei Wärme und Warmwasser, transparenter Abrechnungen sowie mehr Wettbewerb im Markt sorgen. Die konsequente Umsetzung der EED in dem vorliegenden Entwurf wird vom Mittelstand begrüßt, dabei spielt insbesondere die eindeutige Formulierung und Definition der Interoperabilität der verwendeten Messtechnik eine wichtige Rolle.

In den nachfolgenden Stellungnahmen zu den einzelnen Textpassagen der HeizkV werden zusätzlich zur Position des Mittelstandes auch konkrete Änderungen vorgeschlagen.

Die Schwerpunkte sehen die mittelständischen Verbände insbesondere bei den folgenden Themen:

1. **Ausstattung mit fernauslesbaren Verbrauchserfassungsgeräten** – Anbindung an Smart-Meter-Gateway sollte über den Stand der Technik geregelt werden und nicht explizit in der Verordnung stehen.
2. **Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen** – Die Definition der unterjährigen Verbrauchsinformation lässt zahlreiche Fehlinterpretationen zu. Dies sollte konkreter gefasst werden, um die Wirksamkeit zu erhöhen.
3. **Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten** – Eine zu enge Regelung wird leider dazu führen, dass sich innovative Mehrwertdienstleistungen nicht umsetzen lassen.
4. **Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen** – Dies stellt eine gute Überarbeitung der bisherigen Regelung dar, jedoch wurden die vorhandenen inhaltlichen Fehler nicht korrigiert
5. **Übergangsregelung** – Hier muss den Marktakteuren eine faire Übergangszeit gewährleistet werden, d. h. begonnene Abrechnungszeiträume werden noch nach der jetzt gültigen HeizkV bearbeitet.
6. **Weiterer nicht berücksichtigter Änderungsbedarf der Heizkostenverordnung** – hier insbesondere Klarstellung bei den Regelungen zu Rohrwärmeabgabe, Schätzung bei Ausfall des Wärmehälers für Warmwasser und Ausnahmeregelungen.

Im Folgenden die detaillierten Erklärungen zu den 6 Schwerpunkten, die von den mittelständischen Verbänden herausgearbeitet wurden.

Ausstattung mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten

§ 5 Abs. 2 Satz 1:

Die Umsetzung der Vorgaben aus der EED zur Fernablesbarkeit neuer Verbrauchserfassungsgeräte wird als Beitrag zur Digitalisierung der Immobilienverwaltung begrüßt.

Die Anforderungen der Möglichkeit einer Verbindung mit einem Smart-Meter-Gateway geht jedoch deutlich über die Anforderungen der EED und des GEG hinaus. Diese Anforderung stellt eine erhebliche Hürde dar, da auch bis zum Inkrafttreten der Verordnung mit hoher Wahrscheinlichkeit die technischen Voraussetzungen für die zulässige Anbindung der am Markt erhältlichen Verbrauchserfassungsgeräte an ein Smart-Meter Gateway nicht vorliegen werden. Nicht geklärt ist, insoweit welche Schnittstellen eines Smart-Meter-Gateway zur Erfüllung der Voraussetzungen nach § 5 Abs. 2 genutzt werden können und welche Voraussetzungen dafür konkret an die jeweiligen Verbrauchserfassungsgeräte bzw. Datensammler gestellt werden.

Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen gerichtlichen Auseinandersetzungen (OVG Münster, Beschluss vom 4. März - AZ: 8 21 B 1162/20) um die Einhaltung von Vorgaben des MsbG zur Interoperabilität der derzeit verfügbaren Smart-Meter-Gateways, sollte auf die Anforderung der Anbindbarkeit derzeit verzichtet werden. Die Probleme im Smart-Meter-Rollout sollten nicht auch noch auf den Bereich des Submeterings übertragen werden. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung würde zudem dazu führen, dass ab dem Inkrafttreten der Verordnung Bedingungen für die Anbindbarkeit erfüllt werden müssen, die jedenfalls heute noch nicht verbindlich und abschließend definiert sind. Dies führt dazu, dass am Markt verfügbare Geräte nicht ohne ein Restrisiko eingebaut werden können, gleichzeitig jedoch Einbau- bzw. Austauschverpflichtungen auch eichrechtlicher Natur bestehen.

Problematisch ist insoweit, dass die laut der Gesetzesbegründung angestrebte Technologieoffenheit durch den Zwang zur Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway gerade nicht erreicht wird.

Die darüberhinausgehende Anforderung, dass bei der Anbindung die Schutzprofile und technischen Richtlinien des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik beachtet werden müssen, führt dazu, dass die hohen Sicherheitsanforderungen für das Smart-Meter-Gateway auf den Bereich des Submeterings übertragen werden. Genau das sollte nach der Gesetzesbegründung zu § 6 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vermieden werden.

Die Anforderungen hinsichtlich der Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway wird auch wegen der damit verbundenen erheblichen Kosten und des Aufwandes der Einbindung des Smart-Meter-Gateway-Administrators einen erheblichen Wettbewerbsvorteil für große Messdienstunternehmen bedeuten, die in der Regel zugleich auch als Messstellenbetreiber und teilweise auch als Smart-Meter-Gateway-Administrator tätig sind.

Im Sinne der Kosteneffizienz und technischen Machbarkeit sollte auf eine Anbindung an das Smart-Meter-Gateway verzichtet werden. Durch Anwendung der Regeln der Technik kann dies jederzeit nachjustiert werden.

Formulierungsvorschlag für § 5 Abs. 2 S. 1:

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] installiert werden, müssen fernablesbar sein.

§ 5 Abs. 2 Satz 2:

Die Definition der Fernablesbarkeit ist in Anbetracht der an diese geknüpften weitergehenden Verpflichtungen, insbesondere zur unterjährigen Verbrauchserfassung, zu weitgehend. Nach dieser Definition sind auch Messgeräte, die nicht an eine Kommunikationsinfrastruktur angebunden sind und beispielsweise im Heizungsraum oder Treppenhaus optisch abgelesen werden können, als fernablesbar definiert. Bei diesen Geräten würde eine monatliche Ablesung die Anfahrt zur Liegenschaft und die Auslesung vor Ort notwendig machen, um dann die monatlichen Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellen zu können. Fernablesbarkeit sollte daher zumindest so definiert werden, dass eine Ablesung außerhalb des Gebäudes erfolgen kann. So wäre die angestrebte Technologieoffenheit gewährleistet und auch Walk-by- und Drive-by-Lösungen miteinbezogen. Da eine vollständige Automatisierung und Digitalisierung für die Übermittlung der unterjährigen Verbrauchsinformationen angestrebt wird, sollte die Einschränkung der Definition noch weitergehen und nur dann von einem fernablesbaren Verbrauchserfassungsgerät die Rede sein, wenn die Verbrauchsdaten über ein WAN übertragen werden.

Formulierungsvorschlag für § 5 Abs. 2 S. 2:

Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn zur Ablesung ein Zutritt zum Gebäude nicht erforderlich ist.

§ 5 Abs. 2 Satz 3:

Sinn und Zweck dieser Regelung ist zu begrüßen. Die Regelung ist aber sprachlich zu eng gefasst, da sie nur die Auswechslung eines einzelnen Zählers oder eines einzelnen Heizkostenverteilers ohne Austausch gegen ein fernablesbares Gerät erlaubt. Hier sollte eine andere Formulierung gewählt werden, die auch den Austausch mehrerer ausgefallener Geräte in einer Liegenschaft erlaubt, ohne dass das Gesamtsystem ausgetauscht wird.

Formulierungsvorschlag für § 5 Abs. 2 S. 3:

Satz 1 gilt nicht, wenn vereinzelt Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt werden, die Teil eines Gesamtsystems sind und die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler des Systems zum Zeitpunkt des Ersatzes nicht fernablesbar sind.

§ 5 Abs. 3

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Bezugnahme auf den Abs. 2 S. 3 hinsichtlich der Anforderungen an die Geräte fehlerhaft erscheint. § 5 Abs. 2 S. 3 enthält eine Ausnahmvorschrift und eben gerade nicht eine Maßgabe für die einzusetzenden Geräte.

Durch die Nachrüstfrist müssen nicht fernablesbare Geräte, die die Anforderungen des §§ 5 Abs. 2 S. 1 und 2 nicht erfüllen und die im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum Inkrafttreten der Änderungsverordnung installiert wurden, vor dem Ende ihrer vorgesehenen und in der Regel auch vertraglich vereinbarten Nutzungszeit ausgebaut und ersetzt werden. Dies greift in bestehende Mietverträge ein und führt dazu, dass noch funktionsfähige moderne Erfassungsgeräte ausgebaut und letztlich entsorgt werden. Dies widerspricht dem Ziel der Heizkostenverordnung, da damit Energie und Ressourcen vernichtet würden. Der europäische Gesetzgeber hatte ursprünglich die unter diesem Aspekt notwendige Übergangsfrist von 10 Jahren vorgesehen. Diese sollte auch bei der Umsetzung in die Heizkostenverordnung eingehalten werden.

Formulierungsvorschlag für § 5 Abs. 3:

Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] installiert wurden, müssen bis zum [einsetzen: Datum des Ablaufs von 10 Jahren nach Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] nach Maßgabe von Absatz 2 Satz 1 und 2 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet werden oder durch fernablesbare Ausstattungen ersetzt werden.

§ 5 Abs. 4

Der Verweis auf Anforderungen nach Abs. 2 S. 3 erscheint fehlerhaft, da in diesem Satz lediglich eine Ausnahmeregelung definiert ist.

Der Bedarf für eine Regelung zum Betrieb im Zeitraum nach dem 31.12.2031 von Verbrauchserfassungsgeräten, die vor dem Inkrafttreten im Jahr 2021 installiert wurden, ist nicht erkennbar. Sämtliche geeichten Messgeräte sind bis zu diesem Zeitpunkt zwingend auszutauschen. Es könnte sich insoweit lediglich um elektronische Heizkostenverteiler handeln, die in der Regel jedoch für einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren ausgelegt sind.

Vorschlag:

§ 5 Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen.

§ 5 Abs. 5 Satz 1

Diese Regelung erscheint ausgewogen, da sie im Gegensatz zu den Abs. 2-4 nicht zu einer Präferenz der Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway führt, sondern tatsächlich eine Wahlmöglichkeit unter Darstellung der Vorteile der Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway hervorhebt.

§ 5 Abs. 5 Satz 2

Auch Satz 2 setzt die Vorgaben des GEG vollständig um und sollte ohne Änderungen in der Verordnung Eingang finden.

Hier ist zu betonen, dass der direkte Zugriff auf die Ausstattung zur Verbrauchserfassung und deren Einbindung in die Kommunikationsstruktur des Übernehmenden eine elementare Voraussetzung dafür ist, dass die Daten vollständig automatisiert ausgelesen und für die Zwecke der Abrechnung vor allem der unterjährigen Verbrauchsinformationen abgerufen werden können. Soweit eine Übergabe von Schnittstellendefinitionen des Geräteeigentümers und dessen Mitwirkung abhängig ist, würde bereits dadurch wieder ein Hemmnis für den Wettbewerb um Abrechnungsleistungen und für die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Verbrauchsvisualisierung gesetzt.

§ 5 Abs. 5 Satz 3 und 4

Die vorgeschlagenen Regelungen sind grundsätzlich zu begrüßen. Es ist jedoch festzustellen, spezifische Schutzprofile für das Submetering bisher nicht verfügbar sind und die Bedingungen für die Anbindung an ein Smart-Meter-Getaway ebenfalls bislang nicht verbindlich definiert sind. Die Vorgaben der DSGVO sind ausreichend für die Übertragung von einzelnen Messdaten der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, da die Geräte keine Steuerungsfunktion übernehmen und somit nicht für die Stabilität von Strom-, Gas-, Fernwärme- oder anderen Netzen sind.

§ 5 Abs. 5 Satz 5

Satz 5 enthält die Verpflichtung zur Anbindung an das Smart-Meter-Gateway für den Fall, dass der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Abs. 1 MsbG Gebrauch gemacht hat.

Nach der Kommentarliteratur zum MsbG enthält dieses keine Regelungen zum Submetering. Ein Angebot nach § 6 Abs. 2 Satz 2 MsbG kann sich daher nicht auf das Submetering beziehen. Soweit sich ein Bündelangebot auf die Sparten Strom und Gas oder Strom und Fernwärme bezieht, ist nicht erkennbar, warum dann der Gebäudeeigentümer zum Anschluss der vorhandenen Ausstattung zur Verbrauchserfassung nach der HeizkV gezwungen werden soll. Die Ausstattung ist in der Regel bereits in ein Fernkommunikationssystem eingebunden. Eine Kostenersparnis wird in der Regel für den Gebäudeeigentümer dadurch nicht zu erreichen sein. Darüber hinaus bedeutet die Regelung einen erheblichen Markteingriff zu Gunsten der Messstellenbetreiber, die den Submetering-Markt derzeit gerade mit der Aussicht auf eine solche Regelung für sich erschließen. Insbesondere mittelständische und von den Netzbetreibern bzw. den Oligopolen der Submetering-Branche unabhängige Messdienstunternehmen werden durch diese Regelung massiv benachteiligt.

Ein Anreiz zur Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway besteht in den damit verbundenen sicheren Datenschutzlösungen. Soweit diese tatsächlich sicher verfügbar sind, wird sich der Übertragungsweg über das Smart-Meter-Getaway auch für die Messdienstbranche als wirtschaftlich sinnvolle Alternative etablieren.

Vorschlag:

§ 5 Abs. 5 wird ersatzlos gestrichen.

Sollte der Gesetzgeber sich dennoch für den Zwang zur Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway entscheiden, könnte dies dazu führen, dass Betreiber von Verbrauchserfassungsgeräten nach der HeizkV, die keine betroffenen Messstellenbetreiber im Sinne des §6 (2) Satz 2 MsbG sind, trotzdem ihre Geräte an das Smart-Meter-Gateway anschließen müssten. Dies würde den im MsbG vorgesehenen Anspruch auf Abgabe eines eigenen Bündelangebots nach §6 (2) Satz 2 MsbG aushebeln. Darüber hinaus wären durch den bedingungslosen Anschlusszwang ohne Chance auf ein eigenes Gegenangebot jegliche marktwirtschaftlichen Mechanismen zu Gunsten der Messstellenbetreiber für Strom ausgehebelt.

Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

§ 6a Abs. 1

Die Umsetzung der regelmäßigen unterjährigen Verbrauchsinformationen in die Heizkostenverordnung ist als wichtiger Beitrag zur Nutzung der Steuerungswirkungen aus der Heizkostenverordnung zu begrüßen. Das Potenzial der Verbrauchserfassungstechnik hinsichtlich der digitalen Auslesung und automatisierten Datenverarbeitung von Verbrauchswerten wird dadurch besser genutzt.

Problematisch erscheint, dass es an einer Konkretisierung der tatsächlich dem Nutzer bereitzustellenden Informationen fehlt. Beschrieben werden die mitzuteilenden Informationen als „Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern“. Zunächst ist dazu auszuführen, dass unterjährige Abrechnungsinformationen dem System der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, insbesondere zu der Vorgabe der jährlichen Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB, widerspricht. Eine monatliche Verbrauchsabrechnung ist weder im Mietrecht, noch im WEG-Recht vorgesehen. Daher sollte der Begriff der Abrechnungsinformationen aus dem Abs. 1 des § 6a gestrichen werden. Das angestrebte Ziel wird durch die Übermittlung von Verbrauchsinformationen erreicht.

Die Verbrauchsinformationen sollen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitgeteilt werden. Diese Formulierung kann dahingehend missverstanden werden, dass die Mitteilung der Ablesewerte von Heizkostenverteilern zur Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften ausreichend wäre. Da die Ablesewerte von Heizkostenverteilern für eine Aussage über den Verbrauch noch durch einen Bewertungsfaktor umgerechnet werden müssen, wäre die bloße Mitteilung der Ablesewerte für den Nutzer nicht ausreichend. Die Angaben könnten zu Missverständnissen führen. Fehlinterpretationen könnten zu falschem Nutzerverhalten führen. Die beabsichtigte Verhaltenssteuerung des Nutzers wird dadurch nicht erreicht.

In der Verordnung sollte daher vorgegeben werden, dass die anzugebenden Werte für den durch Heizkostenverteiler erfassten Verbrauch nach der DIN EN 834 bewertet sein müssen.

In diesem Zusammenhang wäre auch zu klären, inwieweit Rohrwärmeverluste bei der Ermittlung der Verbrauchswerte berücksichtigt werden müssen, um erhebliche Abweichungen zwischen den unterjährigen Verbrauchsinformationen und den Ergebnissen der Jahresabrechnung zu vermeiden. Hier fehlt es derzeit noch an allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Darüber hinaus sollte auch für die unterjährigen Verbrauchsinformationen ein Vergleich mit dem Verbrauch im Vorjahresmonat und ein Vergleich mit einem Durchschnittswert auf der Basis der Wohnfläche der Liegenschaft im aktuellen Erfassungszeitraum vorgeschrieben werden. Nur durch solche Vergleichswerte wird dem Nutzer der Wohnung eine Relation aufgezeigt, die ihn in die Lage versetzt, sein aktuelles Verbrauchsverhalten zu beurteilen und daraus die Schlüsse für eine Verhaltensänderung zu ziehen. Für einen Vorschlag zur Darstellung verweisen wir auf die Anlage A zur dieser Stellungnahme.

Die Beschränkung der Mitteilungspflicht ab dem 01.01.2022 auf die Heizperiode sollte überdacht werden, da Heizungsanlagen in vielen Fällen nicht außerhalb der Heizperiode außer Betrieb genommen werden und auch außerhalb der Heizperiode signifikante Verbräuche anfallen können. Zumindest sollte insoweit die Möglichkeit eröffnet werden, dass auch außerhalb der Heizperiode die Informationen bereitgestellt werden können. Da der Verordnungsentwurf zugleich vorsieht, dass nur die Daten erhoben werden dürfen, die für Abrechnungen oder die vorgeschriebenen Verbrauchsinformationen erforderlich sind, dürften monatliche Verbrauchswerte außerhalb der Heizperiode nicht erhoben und angezeigt werden. Auch unter Datenschutzaspekten ist eine solche Einschränkung nicht erforderlich. Es ist auch zu berücksichtigen, dass nicht nur der Heizwärmeverbrauch, sondern auch der Warmwasserverbrauch über die fernablesbaren Geräte erfasst wird und der Warmwasserverbrauch außerhalb der Heizperiode zu erheblichen Energieverbräuchen führt. Letztlich ist der Begriff der Heizperiode nicht eindeutig geregelt und kann in Mietverträgen unterschiedlich definiert sein.

Die Vorschrift sollte daher insoweit geändert werden, dass die Verbrauchsinformationen ab dem 01.01.2022 mindestens monatlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Formulierung, dass die Verbrauchsinformationen dem Nutzer mitzuteilen sind, wird ausweislich der Gesetzesbegründung so ausgelegt, dass die Informationen den Nutzer erreichen müssen. Da die fehlende Information auch sanktioniert wird, stellt sich die Frage, welche Anforderungen an den Nachweis der Mitteilung gestellt werden. Darüber hinaus kann nach der derzeitigen Rechtslage der Nutzer nicht verpflichtet werden, elektronische Medien für den Empfang solcher Nachrichten vorzuhalten. Eine Mitteilungspflicht läuft daher in vielen Fällen darauf hinaus, dass monatlich per Post die Information an den Nutzer bereitgestellt wird. Es steht zu befürchten, dass allein durch diesen erheblichen Aufwand für die Erfüllung der Informationspflichten mehr Energie aufgewendet wird, als durch die Verhaltenssteuerung beim Wärmeenergieverbrauch eingespart werden kann. Zumindest müsste in diesem Zusammenhang geklärt werden, dass die Kosten für die Versendung der Informationen ebenfalls als Betriebskosten anzusehen sind und als Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a umgelegt werden können. Diese Versandkosten sollten jedoch nicht in die Heizkosten einbezogen werden, sondern pro Wohneinheit auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Der Gebäudeeigentümer hätte es dann in der Hand, den Nutzern einen elektronischen Zugang auf freiwilliger Basis anzubieten, so dass der Nutzer die Kosten der postalischen Vermittlung einsparen kann. Hierzu muss der Nutzer allerdings mindestens eine E-Mail-Adresse für den Empfang von Mitteilungen hinterlegen.

In Bezug auf die Verbrauchsinformationen fehlt es zudem an einer Regelung, ob der aktuelle Nutzer einer Wohneinheit auch berechtigt sein soll, Verbrauchswerte aus dem vorangegangenen Abrechnungszeitraum einsehen zu können, um seinen aktuellen Verbrauch in Relation zum Verbrauch des Vormieters setzen zu können. Aus diesen Vergleichsinformationen können keine weitgehenden Schlüsse auf das Nutzungsverhalten der ehemaligen Bewohner gezogen werden. Zur Erreichung des Ziels einer Verbrauchssteuerung gerade bei Mietvertragsbeginn, mithin in dem Zeitraum, in dem man sich auf neue Technik einstellen muss und sich Nutzungsgewohnheiten etablieren, sind die Vergleichsinformationen von enormer Bedeutung.

Letztlich ist die Beschränkung auf monatliche Werte zu hinterfragen. Eine Verhaltenssteuerung wird umso besser erreicht, je zeitnäher Informationen über die Auswirkung des eigenen Verhaltens vorliegen. Sicher sind dafür nicht minutengenaue Werte notwendig, die sicherlich auch die Erstellung von Nutzungsprofilen und die Ableitung täglicher Routinen der Nutzer möglich machen würden. Eine tägliche Ablesung und Mitteilung sollte jedoch zumindest erlaubt sein. Die EED sieht eine mindestens monatliche Mitteilung vor. Der Gesetzentwurf kehrt nun diese Regel um und erlaubt höchstens eine monatliche Mitteilung. Durch die Beschränkung, die sich dann auch in der Beschränkung der zu erhebenden Daten fortsetzt, werden auch zusätzliche Mehrwertdienste erheblich eingeschränkt.

Formulierungsvorschlag für § 6 Abs. 1:

[1] Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen:

1. ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] mindestens vierteljährlich
2. ab dem 1. Januar 2022 mindestens monatlich.

Verbrauchsinformationen müssen neben dem aktuellen Verbrauch der Nutzeinheit für Heizwärme und Warmwasser einen Vergleich des Verbrauchs der Nutzeinheit im aktuellen Verbrauchszeitraum zum Verbrauch der Nutzeinheit im entsprechenden Verbrauchszeitraum des Vorjahrs und zum Durchschnittsverbrauch der Liegenschaft im aktuellen Verbrauchszeitraum enthalten.

§ 6 Abs. 2

Die Informationspflichten in den Abrechnungen sind weitestgehend aus der EED übernommen.

Zu Ziffer 1. a) ist auszuführen, dass für die Abrechnung nicht nur der Brennstoffmix, sondern insgesamt der eingesetzte Primärenergiemix mitgeteilt werden sollte. Brennstoffe im engeren Sinn werden in den nächsten Jahren auch im Gebäudebereich zurückgedrängt werden. Der Nutzer der Immobilie sollte daher auch darüber informiert werden, aus welchen sonstigen Quellen, als durch Verbrennung, die Endenergie für die Beheizung des Gebäudes bereitgestellt wird. Die Pflichten zur Angabe von Treibhausgasimmissionen und Primärenergiefaktor bei Wärmelieferung sollte nicht auf Anlagen über 20 MW beschränkt werden. Die Informationen sind auch bei kleineren Wärmelieferungsanlagen für den Nutzer von Interesse.

Zu Ziffer. 4. stellt sich die Frage, wer den normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzer festlegt und wer die anzuwendenden Nutzerkategorien vorgibt.

Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

§ 6 Buchst. b

Mit § 6 Buchst. b werden die Möglichkeiten der Nutzung der Verbrauchsdaten über das notwendige Maß hinaus eingeschränkt. Dadurch werden in erheblichem Umfang Mehrwertdienstleistungen ausgeschlossen. Nach der Formulierung dürfen die Daten nicht für anderweitige Zwecke als zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und Abrechnung mit dem Nutzer bzw. zur Erfüllung der eingeschränkten Informationspflichten nach § 6 Buchst. a verwendet werden. Da nach § 2 HeizkV auch eine abweichende rechtsgeschäftliche Vereinbarung nicht zulässig sein soll, könnten

mit den Nutzern auch mit deren Einverständnis keine wirksamen weitergehenden Regelungen getroffen werden.

Die Regelung sollte insoweit angepasst werden, dass mit ausdrücklichem Einverständnis der Nutzer auch die Erhebung weitergehender Daten erfolgen darf.

Mit Einverständnis des Nutzers wäre dann auch die weitergehende Nutzung der Verbrauchsdaten, z. B. zur Steuerung der Heizungsanlage für eine Leckageerkennung oder für weitergehende Auswertungen des Verbrauchs, möglich. Datenschutzgründe sprechen nicht gegen eine Erhebung der Daten, wenn diese ausdrücklich mit Einverständnis des Nutzers erfolgt.

Die Aussagen in der Begründung zu Abs. 1 hinsichtlich der Löschfristen für die Verbrauchsdaten müssen kritisch hinterfragt werden.

Es besteht auch über die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB hinaus ein Bedürfnis für die Aufbewahrung der Daten. Der Mieter hat bis zum Ablauf der Einwendungsfrist die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben. Eine Bearbeitung der Einwendungen und die Aufbereitung auch für eventuelle gerichtliche Auseinandersetzungen schließt sich an die Einwendung des Mieters an. Die Einwendungsfrist beginnt zudem erst mit einer formell wirksamen Abrechnung. Soweit es Einwendungen hinsichtlich der formellen Vorgaben für die Abrechnung gibt, können auch inhaltliche Probleme noch deutlich später als ein Jahr nach Zustellung der Abrechnung geltend gemacht werden. Die Festlegung einer angemessenen Löschfrist für die Verbrauchsdaten sollte daher dem Eigentümer in Abstimmung mit dem Messdienst überlassen bleiben.

Formulierungsvorschlag für § 6b:

[1] Die Verarbeitung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf erfolgen, soweit dies für folgende Zwecke erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6,
2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a.
3. zur Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Generierung eines wirtschaftlichen Vorteils für den Nutzer, soweit die Verarbeitung nach den Regeln der Datenschutz-Grundverordnung rechtmäßig ist
4. soweit der Nutzer nach Aufklärung über die Zwecke der Datennutzung ausdrücklich zugestimmt hat.

[2] Der Abruf und die Verarbeitung von Daten nach Absatz 1 darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen.

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

§ 7 Abs. 2

Die Änderung in § 7 Abs. 2 S. 1 ist notwendig und korrekt. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Ergänzung des § 2 Nr. 4 a) Betriebskostenverordnung (BetrkV) ergänzend notwendig ist. Die Festlegung, dass die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a vom Nutzer zu tragen sind, kann nur über die Änderung in der Betriebskostenverordnung erfolgen. Dort sind die umlegbaren Betriebskosten definiert. In § 7 Abs. 2 S. 1 wird lediglich festgelegt, welche Kosten nach den Regelungen der Heizkostenverordnung zu verteilen sind.

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

§ 9 Abs. 1 S. 5

Der Änderung in Abs. 1 S. 5 kann uneingeschränkt zugestimmt werden. Damit wird erstmals die verordnungskonforme Abrechnung von Hybridanlagen ermöglicht.

§ 9 Abs. 2 und Abs. 3

Die vorgenommenen umfangreichen redaktionellen Änderungen sind nicht zu beanstanden. Es stellt sich jedoch die Frage, warum die umfangreiche redaktionelle Änderung nicht dazu genutzt wird, auch den bestehenden inhaltlichen Fehler in § 9 Abs. 2 HeizkV zu beseitigen.

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung in § 9 Abs. 2 HeizkV, die im Gesetzentwurf insoweit auch nicht geändert wird, wird bei verbundenen Anlagen mit eigenem Wärmeerzeuger der Nutzungsgrad der Anlage bei der Ermittlung des Kostenanteils für Warmwasserbereitung nicht berücksichtigt. Dadurch werden die Kostenanteile zum Nachteil der Heizkosten verschoben. Die Abrechnung nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung bildet daher nicht die tatsächlichen Verbrauchsanteile für die Bereitstellung von Warmwasser und Heizwärme ab. Eine mögliche Lösung besteht in der Berücksichtigung des Nutzungsgrades im Rahmen der Berechnung des Brennstoffanteils gemäß § 9 Abs. 3.

Darüber hinaus sind die angesetzten Konstanten in den Gleichungen in den Berechnungen zu hinterfragen.

Bei der Berechnung wird ein Ersatzwert für die gemessene Wärmemenge für Warmwasser gebildet, indem die Warmwassermenge auf Wärme nach Verbrennung zurückgerechnet wird.

Mit der Formel in § 9 Abs. 2 S. 2 wird auf Wärme vor der Verbrennung zurückgerechnet und nicht auf Wärme nach der Verbrennung – der gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 gemessene Verbrauchswert bezieht sich aber auf die Energie nach der Verbrennung

Die Lösung besteht in der Verwendung des Faktors 2,0, also Berechnung ohne Verbrennungswirkungsgrad.

Hintergrund:

Der ursprüngliche Faktor 2,5 errechnet sich aus: $\frac{c_V}{v_{TW}v_{TV}} = \frac{1,163 \frac{kWh}{m^3K}}{0,8 \cdot 0,581 \frac{m^3}{K}} = 2,5$ mit:

$c_V = 1,163 \frac{kWh}{m^3K}$ spezifische Wärmekapazität auf kWh und m³ bezogen, Naturkonstante

$v_{TW} = 0,8$ Wirkungsgrad der Warmwassererzeugung durch Heizkessel (Verbrennungswirkungsgrad)

$v_{TV} = 0,581$ Wirkungsgrad der Warmwasserverteilung nach Oschatz-Gutachten 2009

Der Verbrennungswirkungsgrad darf hier (noch) nicht berücksichtigt werden: $\frac{c_V}{v_{TW}} = \frac{1,163 \frac{kWh}{m^3K}}{0,581 \frac{m^3}{K}} = 2,0$

Das analoge Problem ergibt sich bei der Formel in § 9 Abs. 2 S. 3.

Genau wie in vorhergehender Formel wird auf Wärme vor der Verbrennung zurückgerechnet, nicht auf Wärme nach der Verbrennung – der gemessene Originalwert bezieht sich aber weiterhin auf die Energie nach Verbrennung

Das Problem kann gelöst werden durch Verwendung des Faktors 25,6 bzw. gerundet 26, also Berechnung ohne Verbrennungswirkungsgrad.

Formulierungsvorschlag für § 9 Abs. 2

[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:

$$Q = 2,0 \times V \times (t_w - 10).$$

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. der Wert 2,0 für die mittlere spezifische Wärmekapazität des Wassers, die Wärmeverluste für Warmwasserspeicher, Verteilung einschließlich Zirkulation
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 Kaltwassereintrittstemperatur 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:

$$Q = 26 \times A_{\text{Wohn.}}$$

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. der Wert 26 für den Nutzwärmebedarf für Warmwasser und

2. die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche A_{Wohn} in Quadratmeter

Die in Satz 1, 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge $\{Q\}$ ist bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren

Formulierungsvorschlag für § 9 Abs. 3

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

$$B = 1,15 \times Q / H_i$$

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. der Wert 1,15 für die Aufwandszahl des Wärmeerzeugers;
2. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge $\{Q\}$ nach Absatz 2 in kWh;
3. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes H_i in Kilowattstunden je Liter, Kubikmeter oder Kilogramm.

Als Heizwerte nach Satz 2 Nummer 3 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 H_i	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
Holz (lufttrocken)	4,1	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzpellets	5	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzhackschnitzel	4	Kilowattstunden je Kilogramm

Soweit eigenständige gewerbliche Wärmelieferung abgerechnet wird, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

Wichtig: Die Änderungen in § 9 Abs. 2 und § 9 Abs. 3 bauen aufeinander auf und sollten daher nur insgesamt übernommen werden.

Kürzungsrecht

§ 12 Abs. 1

Die Durchsetzung neuer Pflichten bedarf, insbesondere wenn sie mit weiteren Kostenbelastungen verbunden ist, eines Sanktionsmechanismus. Dieser wird mit der Änderung in § 12 Abs. 1 S. 1 angemessen umgesetzt.

Übergangsregelung

§ 12 Abs. 2 bis 6

Die Streichung der nicht mehr notwendigen Übergangsregelungen in den Absätzen 2 und 3 ist folgerichtig.

Ob die Ausnahmeregelung im bisherigen Absatz 5, die als Absatz 2 weitergeführt werden soll, noch zeitgemäß ist, ist fraglich. Der Wärmeverbrauch sollte in der Regel durch dafür eichrechtlich zugelassene Messgeräte erfasst werden.

Die ersatzlose Streichung des § 12 Abs. 6 ohne Schaffung einer neuen Übergangsfrist für die Abrechnungen ist falsch und wird zu erheblichen Problemen führen. Wie bei der Novellierung 2009 sollte vorgesehen werden, dass die neuen Abrechnungsregeln nur auf noch nicht abgeschlossene Abrechnungszeiträume anzuwenden sind, da sonst erhebliche Rechtsunsicherheit hinsichtlich der im Jahr 2021 zu erstellenden Abrechnungen für 2020 entstehen würde.

Formulierungsvorschlag für eine Übergangsfrist als § 12 Abs. 3:

Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2021 begonnen haben, ist § 6a nicht anzuwenden und § 9 in der bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Weiterer nicht berücksichtigter Änderungsbedarf der Heizkostenverordnung

1. Rohrwärmeabgabe

Die Novellierung der Heizkostenverordnung bietet die Chance, erkannte Probleme in der bestehenden Fassung der Heizkostenverordnung zu beseitigen. Insbesondere die umfangreiche Rechtsprechung und mietrechtliche Auseinandersetzung zum Thema der Rohrwärmeabgabe sollte den Gesetzgeber dazu veranlassen, die bestehenden Probleme zu beseitigen.

Derzeit sind die Regelungen für die Korrektur von Erfassungswerten bei erhöhter Rohrwärmeabgabe nicht in Liegenschaften anwendbar, bei denen die Verteilleitungen im Estrich und unter Putz verlegt sind (BGH, Urteil vom 15.03.2017 - VIII ZR 5/16 -). Davon betroffen sind nach Schätzung der Branchenverbände ca. 10 % aller Liegenschaften im Bundesgebiet. Für diese zahlreichen Wohngebäude ist unklar, ob eine Verbrauchsabrechnung mit der gesetzlich gewollten Lenkungswirkung erstellt werden kann. Die Problematik erstreckt sich auch auf die unterjährigen Verbrauchsinformationen, deren Informationsgehalt erheblich von einer anwendbaren Korrekturmethode hinsichtlich der nicht gemessenen Rohrwärmeabgabe abhängig ist.

Die Lösung des Problems wäre einfach durch die Streichung der Regelungen in § 7 Abs. 1 Sätze 3 bis 4 HeizkV zu erreichen. An systematisch richtiger Stelle könnte als § 5 Abs. 1a folgende Regelung

eingefügt werden:

„Die Erfassung des Wärmeverbrauchs erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.“ Durch den Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik könnten die Vorgaben aus der DIN EN 834 und der VDI 2077 Blatt 3.5 für alle dort definierten Anwendungsfälle auch tatsächlich angewendet werden.

Die bisher in § 7 Abs. 1 S. 3 enthaltene Einschränkung auf die Rohrwärmeabgabe bei freiliegenden Leitungen ist technisch nicht erforderlich. Zwar geht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs derzeit davon aus, dass sich der Gesetzgeber bei der Schaffung dieser Regelung im Rahmen der letzten Novellierung der Heizkostenverordnung bewusst dazu entschieden hat, eine Korrekturmöglichkeit aufgrund der Rohrwärmeabgabe bei nicht freiliegenden Leitungen nicht vorzusehen. Eine Begründung dazu gibt es jedoch vom Gesetzgeber nicht. Eine technische Notwendigkeit besteht ebenfalls nicht. Entgegen der Auffassung des Bundesgerichtshofs handelt es sich bei der Beschränkung auf freiliegenden Leitungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls um ein Redaktionsversehen.

Derzeit besteht keine Rechtssicherheit dahingehend, wie Anlagen mit Rohrwärmeproblemen abgerechnet werden können, wenn die Leitungen unter Putz oder im Estrich verlegt sind. Von dem Problem ist eine große Anzahl von Liegenschaften betroffen. Die vorgeschlagene Änderung dient darüber hinaus auch der Umsetzung von Artikel 9b Abs. 3 S. 2 lit. b EED.

Änderungsvorschlag:

1. Alternative:

§ 7 Abs. 1 Sätze 3 bis 4 HeizkV werden gestrichen.

Als § 5 Abs. 1a wird ergänzt:

„Die Erfassung des Wärmeverbrauchs erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.“

2. Alternative:

In § 7 Abs. 1 S. 3 wird das Wort „freiliegenden“ gestrichen.

2. Schätzung bei Ausfall des Wärmezählers für Warmwasser

Die verbrauchsabhängige Abrechnung bei verbundenen Anlagen setzt eine verbrauchsabhängige Kostenabtrennung für Warmwasser voraus. Durch die Ergänzung wird gewährleistet, dass auch bei Ausfall des Wärmezählers für Warmwasser eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen kann. Derzeit werden in der Rechtsprechung 3 verschiedene Lösungen bei Ausfall oder Fehlen des Wärmezählers vertreten. (1. Abrechnung nach Wohnfläche + Strafabzug von 15 %; 2. Abtrennung nach Formel in § 9 Abs. 2 ohne Strafabzug; 3. Abtrennung nach Formel + Abzug 15 % von Kosten der Warmwasserbereitung und Zuschlag der 15 % bei Heizkosten).

Eine Lösung dieses Problems könnte durch Einfügung eines Abs. 3 in § 9a mit folgendem Wortlaut erreicht werden:

„Formulierungsvorschlag für einen § 9a Abs. 3.

Kann der anteilige Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung gemäß § 9 Absatz 2 S. 1 für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, kann er nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 des § 9 Absatz 2 bestimmt werden.

3. Ausnahmeregelungen

§ 11

Aufgrund der technischen Entwicklung und der zwischenzeitlich gewonnenen Praxiserfahrungen sollten die Ausnahmenvorschriften in § 11 der Verordnung überdacht werden.

Zwar ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung bei Gebäuden mit geringem Heizwärmebedarf und bei Einsatz regenerativer Energien eventuell wirtschaftlich unangemessen. Dieser Fall wird jedoch ausreichend im bisherigen § 11 Abs. 1 Nr. 1b) berücksichtigt.

Ein geringer Heizwärmebedarf des Gebäudes ist noch keine Garantie für einen tatsächlich geringen Heizwärmeverbrauch. Letzterer hängt gerade bei Niedrigenergiehäusern vom Nutzerverhalten ab. In vielen Fällen stellt sich in der Praxis heraus, dass der theoretisch sehr geringe Heizwärmebedarf im Realbetrieb deutlich vom tatsächlichen Heizwärmeverbrauch übertroffen wird. Der Nutzer benötigt neben einer ausreichenden Information über das richtige Heizverhalten auch eine regelmäßige Rückkopplung zu seinem tatsächlichen Verbrauchsverhalten. Dies kann durch das System der Verbrauchserfassung und unterjährigen Verbrauchsinformationen erreicht werden.

Dies gilt auch für Gebäude, die überwiegend aus regenerativen Energien mit Heizwärme und Wärme für Warmwasser versorgt werden. Hier spielt eine Rolle, dass die Energieerzeugungsanlagen in den meisten Fällen so dimensioniert sind, dass der theoretische Wärmebedarf gedeckt werden kann. Wird dann tatsächlich mehr Energie verbraucht, hat das zur Folge, dass mit erheblichen Mehrkosten Reservekapazitäten (häufig auf der Basis fossiler Brennstoffe) vorgehalten oder zusätzliche Energien über vorhandene Netze bezogen werden müssen, die wirtschaftliche Nachteile auch für den Nutzer bedeuten.

Daher sollten sich die Ausnahmeregelungen mit Bezug auf den Heizwärmebedarf und die Anlagen zur Wärmeenergieerzeugung ausschließlich auf die Abrechnungspflicht, nicht jedoch auf die Erfassungs- und Informationspflicht beziehen.

Die Ausnahmenvorschrift des bisherigen § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizkV kann gestrichen werden. Ein Bedarf für diese Ausnahmeregelung ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des GEG und der Vorgängerregelungen der EnEV hinsichtlich der gebäude- bzw. raumweisen Regelbarkeit des Heizwärmeverbrauchs nicht erkennbar.

Formulierungsvorschlag für § 11

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

1. auf Räume, 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

2.

- a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,
- b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, 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 Rückgewinnung von Wärme
- b) mit Wärme 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 Absatz 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 §§ 6 und 7 auf die verbrauchsabhängige Abrechnung der Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden auf Räume in Gebäuden, die überwiegend aus Wärmepumpen, Solaranlagen oder aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung mit Wärme zur Raumheizung versorgt werden.

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

Anlage A

Es sollten Vergleichsdaten bereitgestellt werden, die es dem Nutzer ermöglichen, seinen aktuellen Verbrauch in Relation zum aktuellen Verbrauch in der Liegenschaft zu setzen. Möglich wäre dies durch Bezug des Verbrauchs auf die Wohnfläche.

Der zu wählende Maßstab könnte Verteilereinheiten (VE) pro Quadratmeter Wohnfläche im Falle von Heizkostenverteilerdaten oder kWh pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wärmezählern sein. Bei Heizkostenverteilerdaten sind für die Herstellung einer aussagekräftigen Relation in der Liegenschaft bewertete Verteilereinheiten gemäß den Regeln der Technik (DIN EN 834) zu Grunde zu legen.

Der aktuelle Monatswert könnte dem Durchschnitt im Gebäude im aktuellen Monat gegenübergestellt werden (Beispiel der Darstellung in dieser Anlage). Diese Werte könnten um die jeweiligen kumulierten Werte für die laufende Abrechnungsperiode ergänzt werden.

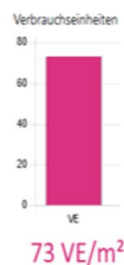
Darüber hinaus könnte ein Vergleich mit dem Vorjahresmonat und dem Vormonat erfolgen, wobei dieser nur bei einer Klimabereinigung der Werte zu brauchbaren Ergebnissen führt. Die Klimabereinigung setzt wiederum bestätigte Werte voraus, die erst mit einer zeitlichen Verzögerung von ca. einem Monat zur Verfügung stehen (Echtzeitdaten erzeugen zusätzliche Kosten) und damit zu erheblichen Verzögerungen bei der Übermittlung der Verbrauchsinformationen führen würden. Die Vergleichsangaben zu anderen Zeiträumen sollten daher auf freiwilliger Basis erfolgen oder der Abrechnung vorbehalten werden.

Auf die Verbrauchswerte der Zähler und die Ablesewerte für HKV könnte bei Ablesbarkeit in der Wohnung verzichtet werden. Die Ablesewerte stehen bei der häufig verwendeten Einheitsskala von Heizkostenverteilern nicht in direkter Relation zum Verbrauch da bei diesen die Bewertung über den Kc-Wert, in den die Leistung des Heizkörpers und der Wert für die thermische Ankopplung des Heizkostenverteilers an den Heizkörper einfließt, nicht berücksichtigt ist. Die unbewerteten Ablesewerte können in einem solchen Fall zu falschen Interpretationen der Wohnungsnutzer führen.

Beispiel einer möglichen Darstellung für den Mieter

Monatliche Verbrauchsinformation für den Mieter

aktueller Zeitraum
 Monat
 Datum



Durchschnittswert der Liegenschaft:
 90 VE/m²