

## INHALTSVERZEICHNIS

Novellierung der Heizkostenverordnung .....	2
Ausnahmen .....	2
Hürde 1 – unterjährige Verbrauchsinformation .....	2
Hürde 2 – die neuen Informationspflichten in der Abrechnung .....	4
Fazit .....	5

## NOVELLIERUNG DER HEIZKOSTENVERORDNUNG

Die Heizkostenverordnung ist ähnlich wie die Gesetze im Heizungsbereich kontinuierlichen Veränderungen unterworfen. Die jetzt gültige Fassung (Stand 5/2024) können Sie hier einsehen: [HeizkostenV](#). Dies erfolgt im Einklang mit der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) der EU.

Bisher haben wir in unseren Programmen INTex Hausverwaltung, INTex Vermieter und INTex WEG immer auch eine Heizkostenabrechnung gemäß HeizkostenV angeboten.

Für die Zukunft sehen wir aber bis auf einige wenige Ausnahmefälle keine sinnhafte Möglichkeit mehr, für private Vermieter und kleine Hausverwaltungen eine rechtsgültige Heizkostenabrechnung noch selbst zu erstellen.

Wir möchten Sie hier über die Hintergründe informieren.

## AUSNAHMEN

Zunächst – es gibt Ausnahmen, in denen die folgenden Ausführungen nicht gelten:

- Ausnahme 1: Vermietung und Abrechnung einer Einliegerwohnung. Allerdings muss der Eigentümer dann in der Hauptwohnung zwingend selbst wohnen (§2 HeizkostenV).
- Ausnahme 2: Vermietung von Energieeffizienzhäusern – klar, hier entstehen ja theoretisch gar keine Heizkosten, die man abrechnen könnte (§11, 1. a).
- Ausnahme 3: Vermietung von z.B. Denkmälern. §11, 1. b führt hierzu aus: Gebäude sind ausgenommen, „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“.
- Ausnahme 4: Vermietung von Gebäuden, „die vor 1981 errichtet wurden und bei denen die Nutzer keinen Einfluss auf die Heizung haben“ (§11, 1. c). Die Zahl dieser Gebäude wird durch das Heizungsgesetz GEG wohl in absehbarer Zeit auf oder nahe Null gebracht.
- Ausnahme 5: §11 2. nimmt Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime aus. Diese Ausnahme gilt, weil der Gesetzgeber annimmt, dass hier keine „üblichen Mietverträge“ abgeschlossen werden, gemeint sind in der Regel Warmmiet-Verträge. Dann braucht es aber auch ohnehin keine Abrechnung der Heizkosten als gesonderte Abrechnung.
- Ausnahme 6: Gemäß §11 3. sind dann auch Gebäude mit Wärmerückgewinnung, Wärmepumpen und Solaranlagen ausgenommen, sofern diese regenerativen Energien das Gebäude „überwiegend“ beheizen.

Fazit: Ausgenommen sind in der Praxis also nur super-energieeffiziente Neubauten, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, Heime und Denkmäler. Also kein Weg vorbei für die „normale“ Mietwohnung.

## HÜRDE 1 – UNTERJÄHRIGE VERBRAUCHSINFORMATION

§5 (1) schreibt vor, dass „Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, [...] fernablesbar sein“ müssen. Also sind in Neubauten ohnehin alle Ablesegeräte fernablesbar und in Bestandsgebäuden wird der Austausch der Ablesegeräte nach Ablauf der Eichfrist automatisch ebenfalls zu fernablesbaren Geräten führen. Zwar sind die Heizkostenverteiler selbst nicht eichpflichtig, die Wasser- und Wärmemengenzähler aber schon. Deren Eichung läuft nach sechs Jahren ab. Vorhandene Messgeräte zur Verbrauchserfassung, die noch nicht fernauslesbar sind, müssen zudem per Gesetz bis Ende 2026 nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden.

Sofern Sie die Geräte mieten und die Miete auf die Nutzer umlegen, ist das also alles noch nicht wirklich tragisch. Doch es kommt noch mehr. §6a der Heizkostenverordnung lautet:

§ 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.**

Sie müssen also spätestens ab 2026/27 mit dem Einbau oder Wechsel der Zähler, weil diese gezwungenermaßen fernablesbar sind, Ihren Mietern **monatlich** eine Verbrauchsinformation für Heizung und Warmwasser auf Basis des gemessenen Verbrauchs überstellen. Da kommt einiges auf Sie zu:

Sie müssen die Daten elektronisch sammeln und verarbeiten, etwa die Zählernummern um Wohnungs- und Mieterdaten anreichern und damit einzelnen Verbrauchern zuordnen. Zudem müssen Sie mit den Daten diverse Berechnungen anstellen, denn Sie sind gemäß §6a 2. verpflichtet, die monatlichen Daten in Kilowattstunden umzurechnen, einen Vergleich mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers anzubieten (Vorsicht: Bei Mieterwechseln dürfen Ihnen natürlich datenschutzkonform nicht die Daten des Vor-Nutzers „reinrutschen“.)

§6a 3. verlangt dann auch noch einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie. Dabei stellt sich die Frage, woher Sie solche Vergleichsdaten beziehen sollen. Große Ableser-Dienstleister wie ista, Kalorimeta, Brunata etc. dürften hier auf ihre eigenen Datenbestände zurückgreifen können. Eine DIN-Normung des im Gesetz nicht näher spezifizierten Durchschnittsnutzers ist angedacht. Ob ein privater Vermieter oder eine kleine Hausverwaltung das überhaupt je leisten kann, ist fraglich. Mit nur wenigen vermieteten Einheiten lässt sich schwer ein statistisch aussagekräftiger Durchschnitt bilden. Und ab wann sind die Daten denn überhaupt vergleichbar – wie unterschiedlich dürften die Quadratmeter, die Dämmwerte, Heizsysteme, Personenzahlen und das Heizverhalten der Bewohner sein, damit die Daten vergleichbar sind?

Den Nutzern – im Zweifel nach Wunsch und Möglichkeit seitens der Nutzer – müssen Sie diese Daten dann monatlich auf dem Postwege schriftlich, per Mail oder über eine Website zur Verfügung stellen. Bei Post- und Mail-Weg müssten Sie den Versandnachweis erbringen können, falls ein Nutzer den Erhalt der Daten bestreiten sollte. Die Website müsste dauerhaft erreichbar sein, aber gleichzeitig natürlich den Datenschutz berücksichtigen. Ein quasi virtuell öffentlicher Aushang ist also nicht möglich. Vielmehr benötigen Sie ein System mit Benutzerzugängen und Passwörtern, damit Nutzer auch nur ihre jeweiligen eigenen Daten sehen. Den Support für „ich habe mein Passwort verloren“, „ich weiß nicht, wo ich mich einloggen kann“, „ich kann mich nicht einloggen“ dürfen Sie dann auch noch erbringen.

Können Sie das? Wollen Sie das? Trauen Sie sich das zu? Wir sind der Meinung – ohne hier Werbung betreiben zu wollen – dass dies nur den Ablese-Dienstleistern zu halbwegs vertretbaren Kosten möglich ist und Sie sich damit diesen Aufwand ersparen. Zum Glück dürfen die extern entstehenden Kosten auf die Nutzer umgelegt werden (§7 2). Sie sparen also auch kein Geld, wenn Sie es selber machen. Und beispielsweise ista bietet dann auch noch eine iOS und Android App für die Information an: [EcoTrend als App-Lösung für Energieeffizienz-Richtlinie \(ista.com\)](https://www.ista.com).

**HÜRDE 2 – DIE NEUEN INFORMATIONSPFLICHTEN IN DER ABRECHNUNG**

Sie haben es sich vielleicht schon gedacht: Natürlich sind die Informationen, die Sie monatlich als Verbrauchsinformation abzuliefern haben, künftig auch als fester Bestandteil der Heizkostenabrechnung anzusehen, zumindest in ähnlicher Form. Die bisherige Fassung ist also zu ergänzen um:

- Vorjahres-Vergleich der Heizkosten insgesamt und anteilig. Dabei sind in der Abrechnung *Klimafaktoren* des Deutschen Wetterdienstes einzurechnen, denn dass ein kalter Winter mehr Heizkosten erzeugt als ein milder Winter ist klar. Erst durch eine Korrelation mit den Wetterdaten wird der Vergleich wenigstens inhaltlich aussagekräftig. Gemäß §6a 5. reicht eine entsprechende Textinformation nicht aus, der Gesetzgeber hätte es gern in grafischer Form. Der deutsche Wetterdienst stellt zum Glück die Klimafaktoren für die vergangenen Jahre und alle PLZ Gebiete kostenlos als Excel Tabelle zum Download bereit. Ja, es gibt nicht einen Klimafaktor sondern zig, für jeden Monat und jedes PLZ Gebiet einen anderen, den Sie natürlich korrekt nachschlagen müssen.
- Vorjahres-Vergleich der Wasserkosten insgesamt und anteilig. Hier spielt das Klima nun weniger eine Rolle, aber vielleicht wäre es ratsam, die Personenzahlen im Abrechnungszeitraum einzubringen. Schließlich duschen drei Personen vermutlich mehr als eine Person.

**Bei Fragen**  
Kontaktieren Sie Ihren Energieversorger

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten  
Liegenschaft/Winter: 15-987-37002-00040  
Name: Nutzer 2024  
Abrechnungsdatum: 28.02.2024  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023-31.12.2023

**10. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)**

**Angaben zum Energiemix und CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Liegenschaft**

Energieträger	Energiemenge	Primärenergiefaktor	CO <sub>2</sub> -Faktor	CO <sub>2</sub> -Ausstoß
10.1 kWh Erdgas	50.580 kWh		11,396	577,221 kgCO <sub>2</sub>
<b>Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:</b>		<b>22,70 %</b>	<b>Ihr CO<sub>2</sub> Anteil:</b> 2.715,045 kgCO <sub>2</sub>	

**Ihr Verbrauch für Heizung (klimabereinigt) und Warmwasser**

Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klima-Faktor	VB x Klimafaktor
Heizung 01.01.2021-31.12.2021	14.564,31 kWh	1,21	17.622,81
01.01.2022-31.12.2022	14.471,17 kWh	1,27	18.378,33
01.01.2023-31.12.2023	11.850,60 kWh	1,27	15.050,26
Warmwasser 01.01.2021-31.12.2021	1.833,83 kWh		
01.01.2022-31.12.2022	2.364,72 kWh		
01.01.2023-31.12.2023	1.639,64 kWh		

**Heizung**  
2021: 16.116,28 | 2022: 18.378,33 | 2023: 15.050,26

**Warmwasser**  
2021: 1.833,83 | 2022: 2.364,72 | 2023: 1.639,64

**Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch**

Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m <sup>2</sup>	Verbrauch pro m <sup>2</sup>	Referenzverbrauch
Heizung 01.01.2021-31.12.2021	14.564,31 kWh	67,65	217,27	164,52
01.01.2022-31.12.2022	14.471,17 kWh	67,65	215,83	206,78
01.01.2023-31.12.2023	11.880,62 kWh	67,65	177,19	206,78

**Bei Fragen**  
Kontaktieren Sie Ihren Energieversorger

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten  
Liegenschaft/Winter: 15-987-37002-00040  
Name: Nutzer 2024  
Abrechnungsdatum: 28.02.2024  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023-31.12.2023

**10. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)**

**Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch**

Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m <sup>2</sup>	Verbrauch pro m <sup>2</sup>	Referenzverbrauch
Warmwasser über die Heizungsanlage 01.01.2021-31.12.2021	1.819,81 kWh			1.193,30
01.01.2022-31.12.2022	2.364,12 kWh			1.457,77
01.01.2023-31.12.2023	1.639,64 kWh			1.457,77

**Heizung**  
2021: 227,22 | 2022: 225,83 | 2023: 177,93

**Warmwasser**  
2021: 1.592,59 | 2022: 1.457,77 | 2023: 1.457,77

Weitere Informationen und Quellenverweise zu einem Heizspiegel, Energiepartizip, Hinweis zu Berechnungsmöglichkeiten sowie Steuern und Abgaben finden Sie auf: [www.ista.de/winter](http://www.ista.de/winter)

- Der Drittvergleich für Heizung und Wasser. Der Drittvergleich „kann“ online erbracht und in der Abrechnung selbst verlinkt werden. Erneut stellt sich die Frage nach der Datenherkunft.

Bei ista wird dadurch die seitenlange HK-Abrechnung noch mal zwei Seiten länger.

Und dann kommen weitere Anforderungen hinzu:

Gemäß §6a 1. „Informationen über 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“. Dies ist bereits seit 2022 Pflicht. Zum Glück wirft der Energielieferant in der Regel diese Informationen in seiner Abrechnung mit Ihnen bereits aus. Sie müssen die Info allerdings korrekt übertragen und anteilig auf den Nutzer umrechnen.

Weiter müssen Sie über alle in den Energiepreisen enthaltenen Steuern, Zölle und Abgaben informiert – immerhin erkennt der Verbraucher dann den Staat als Preistreiber. Die jeweiligen Steuern Abgaben und Zölle ergeben sich zum Glück aus den Rechnungen für die angelieferten Brennstoffe bzw. aus den Wärmelieferungsrechnungen und sind von dort zu übernehmen.

Dann hätte der Gesetzgeber gern „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“. Die Rechtsprechung wird vermutlich zeigen müssen, welche Angaben als ausreichend und richtig angesehen werden und welche Quelle aus Regierungssicht vielleicht „Fake-News“ in Sachen Klima und Energie verbreitet.

Wenn Sie schließlich gewerblicher Vermieter sind, müssen Sie Informationen „über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz“ beifügen. Sicherlich gerne rechtssicher.

Zu guter Letzt müssen Sie auch das CO2KostAufG zur Teilung der CO2 Abgabe zwischen Vermieter und Mieter beachten ([CO2-Kostenaufteilung: Rechenhilfe aus dem Ministerium | Haus & Grund Verlag \(haus-und-grund.com\)](#)). Das Ganze ist so komplex und unübersichtlich geraten, dass wir in der Software hierfür eine Rechenhilfe anbieten.

## FAZIT

Wir können und wollen Ihnen hier nichts vorschreiben und auch keine Schleichwerbung betreiben. Unseres Erachtens aber ist die Novelle der Heizkostenverordnung a) eine bürokratische Arbeitsbeschaffungsmaßnahme und b) eine Marketing-Hilfe für die Heizkosten-Dienstleister. Der Aufwand zur korrekten Information der Nutzer und zur rechtssicheren Abrechnung ist enorm und in Teilen eigentlich gar nicht leistbar. Sie können die Aufgabe fast nur noch an die Branchengrößen ista, Kalorimeta, Brunata, minol etc. delegieren.

Ob im Ende irgendein Nutzer sein Heizverhalten ändert oder seinen Warmwasserbedarf reduziert, nur weil er andauernd mit Zahlen, Daten, Vergleichen und Auswertungen geradezu zugeschüttet wird, wagen wir zudem zu bezweifeln. Jemand der friert, dreht die Heizung hoch. Jemand der dreckig von der Arbeit oder geschwitzt vom Sport kommt, wird duschen. Und der Mieter kann ja letztlich auch die Effektivität der Heizanlage nicht ändern oder beeinflussen. Hoffen wir, dass es dem Klima doch wenigstens ein wenig helfen wird.