

## NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG

Sehr geehrte Eigentümerinnen,  
sehr geehrte Eigentümer,

am 21.12.2018 ist im Amtsblatt der EU die Richtlinie 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz verkündet worden. Hiermit soll erreicht werden, dass die Mitgliedstaaten geeignete Maßnahmen ergreifen, um den Energieverbrauch einzusparen.

Insbesondere enthält die EU-Energieeffizienzrichtlinie die Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung und die dadurch möglich werdende unterjährige Verbrauchsinformation der Nutzer. Die Richtlinie sieht weiter vor, dass die Mitgliedstaaten die Nutzung von interoperablen (miteinander vereinbare Systeme) Geräten und Systemen empfehlen. Damit soll u.a. der Wettbewerb gefördert werden.

Die Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie soll durch die Änderung der Heizkostenverordnung, welche am 01.12.2021 in Kraft getreten ist, erreicht werden.

Die wesentlichen Änderungen sind:

### 1. Fernablesbarkeit der Ablesegeräte (§ 5 HeizkostenV)

- Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Heizwärme und Warmwasser), welche nach dem 01.12.2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz gewährleisten. Dies gilt nicht, wenn nur einzelne Geräte getauscht werden.
- Bis zum 31.12.2026 müssen **alle** Geräte fernablesbar sein, es sei denn, im Einzelfall ist es technisch nicht möglich oder nur mit einem unangemessenen hohen Aufwand durchführbar.
- Ab dem 01.12.2022 dürfen nur Systeme verbaut werden, die interoperabel sind, so dass bei einem Wechsel des Wärmemessdienstleisters, dieser auch die Möglichkeit hat, die Daten anderer Ablesegeräte zu ermitteln. Die Erfassungsgeräte müssen sicher an ein zertifiziertes Smart Meter Gateway (SMGW) angeschlossen werden können.

### 2. Unterjährige Verbrauchsinformationen (§ 6 a HeizkostenV)

- Ab dem 01.01.2022 hat der Nutzer einen Anspruch darauf, jeden Monat über den Verbrauch an Heizenergie für Heizung und Warmwasser für seine Nutzungseinheit informiert zu werden, sofern bereits fernablesbare Verbrauchserfassungsgeräte installiert wurden. Dies wird in der Praxis nur schwer zu erfüllen sein, wenn nicht bereits SMGW taugliche Geräte eingebaut sind. Auf welcher Basis der monatliche Verbrauch an Heizenergie ermittelt werden soll, ist ebenfalls noch ungeklärt.

- Grundsätzlich können die Verbrauchsinformationen dem Nutzer elektronisch (Emails, etc.) oder über das Internet (Web-Portal) vom Wärmemessdienstleister oder dem Verwalter mitgeteilt werden.
- Zwischen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und dem Mieter besteht in der Regel kein Vertragsverhältnis und somit keine Verpflichtung Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Jedoch muss die WEG die Verbrauchsinformationen den einzelnen Miteigentümer\*innen liefern.
- Bei vermieteten Objekten ist grundsätzlich der Vermieter - gegebenenfalls vertreten durch seinen Verwalter - zur Erfüllung der Verbraucherinformationen an die Mieter verpflichtet.

### 3. empfohlene Vorgehensweise

- Da die Verordnung bereits zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist, bleibt den Verwalter\*innen keine angemessene Vorbereitungszeit.
- Soweit noch nicht erfolgt, sollte zeitnah, in Zusammenarbeit mit Ihrem Wärmemessdienstleister, eine Bestandsaufnahme der Messeinrichtungen, Zähler und Heizkostenverteiler stattfinden, um die Umrüstungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu lokalisieren.
- Gleichzeitig sollte ein gemeinsamer Ablaufplan mit Verwalter\*innen und Messdienstleister erstellt werden, um die gesetzlichen Voraussetzungen bestmöglich zu erfüllen. Der damit verbundene Aufwand ist zu klären und auf der Grundlage bereits bestehender vertraglicher Vereinbarungen oder nachträglichen Vereinbarungen zu erstatten. Bei Wohnungseigentümergeinschaften empfiehlt es sich, eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen.
- Ihre Verwaltung wird diese Aufgaben für Sie übernehmen, aber haben Sie Geduld, der zeitliche Aufwand ist nicht unerheblich, denn auch bei den Wärmemessdienstleistern sind noch nicht alle technischen und organisatorischen Voraussetzungen abrufbar.

Bleiben Sie gesund!

Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

### Gut informiert durch Ihren Verwalter:

LöNa Immobilien GmbH  
Zur Helle 2-4  
58638 Iserlohn  
Tel.: 02374-912060  
Fax: 02374-912063

info@loena.de  
www.loena.de



**VDIV NRW**  
Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen e.V.

Belvederestr. 65  
50933 Köln

T (02 21) 67 02 79-0  
F (02 21) 67 02 79-90  
E info@vdiv-nrw.de

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)