



# wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Nur für WiE-Mitglieder

## Die novellierte Heizkostenverordnung

Was Wohnungseigentümer\*innen und Vermieter\*innen zu der neuen Informationspflicht wissen müssen

Infoblatt

Summe Zusatzkosten Heizung	278,46 €
Summe Hausnebenkosten	10.742,02 €
<b>→ Gesamtkosten der Liegenschaft</b>	<b>21.109,40 €</b>

### 4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten (lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

$$Q = c \times A \text{ Wohn}$$

$$Q = (32,0 \text{ kWh/m}^2) \times 887,44 \text{ m}^2$$

$$Q = 28.398 \text{ kWh}$$

$$B = Q / H_i$$

$$B = 28.398 \text{ kWh} / (10,00 \text{ kWh/ltr.Öl})$$

$$B = 2.840,00 \text{ ltr.Öl}$$

$$B = 20,3\% \text{ des Verbrauchs}$$

Q = Wärmemenge in kWh  
 c = Konstante lt. HKVO = 32,0 kWh/m<sup>2</sup>  
 A Wohn = mit Warmwasser versorgte  
 Wohn- oder Nutzfläche in m<sup>2</sup>

B = Brennstoffverbrauch  
 H<sub>i</sub> = Heizwert lt. HKVO

Die War  
 werden  
 Heizko  
 teilt. D  
 sich d  
 zwisc  
 Heiz  
 wass

	Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt- kosten
<b>→</b>	10.088,92 € x	20,3 % =	2.048,05 € Brutto

Ermittlung der Heizkosten		Brutto
Kosten der Heizanlage	-	10.088,92 €
Anteil Warmwasserkosten	-	2.048,05 €
Zusatzkosten Heizung	+	278,46 €
<b>Anteil Heizkosten</b>	<b>=</b>	<b>8.319,33 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

1. Wer ist wem gegenüber zur Information verpflichtet?.....	2
2. Welche Informationen müssen mitgeteilt werden? .....	3
3. Wie muss die Informationspflicht erfüllt werden?.....	3
4. Wann muss die Informationspflicht erfüllt werden?.....	4
5. Wie kann die Erfüllung der Pflicht nachgewiesen werden?.....	5
6. Wer trägt die Kosten für die Erfüllung der Informationspflicht?.....	5
7. Was sind die Folgen bei Verstößen gegen die Informationspflicht?.....	6
8. Gilt die Informationspflicht uneingeschränkt?.....	6

Die Novelle der Heizkostenverordnung<sup>1</sup> ist am 01.12.2021 in Kraft getreten. Vorhandene Messgeräte zur Verbrauchserfassung, die noch nicht fernauslesbar sind, müssen bis Ende 2026 nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden. Wo fernablesbare Verbrauchsmessgeräte installiert sind, gilt für Gebäudeeigentümer\*innen seit Januar 2022 eine neue Informationspflicht. Sie müssen ihre Mieter\*innen monatlich über deren Energieverbrauch informieren (unterjährige Verbrauchsinformation). Das soll mehr Transparenz bringen und zu einem energiesparenden Verhalten motivieren.

Doch was bedeutet diese Informationspflicht im Detail? Was müssen Wohnungseigentümer\*innen und Vermieter\*innen hierzu wissen, wie muss die Pflicht umgesetzt werden, was gilt es zu beachten?

Wohnen im Eigentum hat bereits am 30.11.2021 auf die [Änderung der Heizkostenverordnung](#) und die damit einhergehenden monatlichen Informationspflichten hingewiesen.

Nachfolgend gibt WiE in dem vorliegenden Infoblatt Antworten auf die wichtigsten Fragen.

---

<sup>1</sup> Die Novelle der Heizkostenverordnung im Bundesgesetzblatt:  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#\\_bgbl\\_%2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl121s4964.pdf%27%5D\\_1640259250253](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s4964.pdf%27%5D_1640259250253); die aktuelle Verordnung im Volltext: [HeizkostenV - Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten \(gesetze-im-internet.de\)](#)

## 1. Wer ist wem gegenüber zur Information verpflichtet?

Die Pflicht besteht

- zwischen der WEG und den Sondereigentümer\*innen und
- zwischen den vermietenden Sondereigentümer\*innen und ihren Mieter\*innen.

Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung vermieten, müssen Sie also nicht nur dafür sorgen, dass Sie die **Informationen von der WEG bekommen**, sondern sind auch für die **Weiterleitung** an Ihre Mieter\*innen verantwortlich. Die WEG erhält diese Informationen von dem jeweiligen Messdienstleistungsunternehmen.

## 2. Welche Informationen müssen mitgeteilt werden?

Es müssen monatlich mitgeteilt werden:

- der Verbrauch der Nutzer\*in<sup>2</sup> **im letzten Monat** in kWh,
- ein Vergleich dieses Verbrauchs derselben Nutzer\*in mit dem **Verbrauch des Vormonats** sowie mit dem **entsprechenden Monat des Vorjahres** derselben Nutzer\*in, soweit diese Daten erhoben worden sind.

Folgendes ist wichtig zu wissen: Gibt es also einen Wohnungseigentümer- oder Mieterwechsel, kann es im ersten Monat der Nutzung natürlich keinen Vergleich mit dem Vormonat geben. Ist eine Nutzer\*in weniger als ein Jahr in der Wohnung, kann es keinen Vorjahresvergleich geben.

- ein Vergleich mit dem **Verbrauch einer normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzer\*in** derselben Nutzerkategorie.

Hierzu sollen die Ableseunternehmen anonymisierte Daten liefern. Die entsprechende DIN-Norm soll aber erst noch erarbeitet werden. Solange es diese Norm nicht gibt, wird auf den Durchschnittsverbrauch desselben Hauses zurückgegriffen werden müssen. Hier wäre dann ebenfalls das Ableseunternehmen am Zug, aus den Einzelablesungen den Durchschnittswert zu berechnen.

---

<sup>2</sup> Die Heizkostenverordnung verwendet nur den Begriff „Nutzer“. Bei einer WEG sind damit sowohl die Eigentümer\*innen als auch die Mieter\*innen gemeint. Gegenüber der WEG sind alle Eigentümer\*innen Nutzer. Gegenüber vermietenden Eigentümer\*innen sind deren Mieter\*innen Nutzer.

### 3. Wie muss die Informationspflicht erfüllt werden?

Die Heizkostenverordnung verwendet für die Erfüllung der Informationspflicht den Begriff „mitteilen“.

Mitteilen bedeutet: Die Informationen müssen die Wohnungseigentümer\*innen bzw. Mieter\*innen unmittelbar erreichen, **ohne dass sie sie suchen müssen**. Das bedeutet: Die Informationen können per Brief oder per E-Mail verschickt werden oder über ein Web-Portal des Ableseunternehmens abrufbar sein – dann müssen die Nutzer\*innen aber zugleich monatlich darüber unterrichtet werden, dass die Informationen dort (aktualisiert) vorhanden sind.

Es würde zum Beispiel nicht ausreichen, wenn per E-Mail einmalig ein Link auf das Web-Portal des Ableseunternehmens verschickt wird mit dem Hinweis, dass Nutzer\*innen die monatlich aktualisierten Informationen dort jederzeit abrufen können. Stattdessen müsste jeden Monat ein Hinweis gemailt werden, dass die Informationen aktualisiert worden sind. Der Link muss dann direkt auf das Portal führen und der Nutzer\*in müssen die Log-In Daten für den Abruf mitgeteilt werden.

Nutzer\*innen, die keine E-Mail-Adresse haben, werden postalisch informiert werden müssen. Außerdem kann keine Nutzer\*in dazu verpflichtet werden, an der elektronischen Kommunikation teilzunehmen.

### 4. Wann muss die Informationspflicht erfüllt werden?

Die Verordnung verlangt eine „monatliche“ Mitteilung. Das ist so zu verstehen, dass die Mitteilung im folgenden Monat zu erfolgen hat. Da ein konkretes Fälligkeitsdatum nicht genannt ist, sollte es ausreichen, wenn die Mitteilung zum Verbrauch eines Monats spätestens zum Ende des folgenden Monats erfolgt. Beispielsweise müsste die Mitteilung für den Monat Januar 2022 spätestens zum 28.02.2022 erfolgen.

### 5. Wie kann die Erfüllung der Pflicht nachgewiesen werden?

Der einfache Briefversand ist mit einem gewissen rechtlichen Risiko verbunden, weil der Zugang bei der Nutzer\*in mit dieser Art des Versands nicht nachgewiesen werden kann. Möglich ist das mit einem Einwurfeinschreiben – dies ist aber vergleichsweise teuer.

Beim E-Mail-Versand kann die Erstellung einer Sendebestätigung eingestellt werden, die den Zugang im E-Mail-Postfach der Nutzer\*in darlegen kann. Das wäre ausreichend.

## 6. Wer trägt die Kosten für die Erfüllung der Informationspflicht?

Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV gehören die Kosten der Informationspflichten zu den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage. Sie können also auf die Nutzer\*innen umgelegt werden.

Soweit z.B. für den Postversand zusätzlich Kosten entstehen, sind diese auf die jeweiligen Nutzer\*innen abgrenzbar. Sie dürften diesen Nutzer\*innen dann nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden können. Denn es wäre nicht einzusehen, dass diejenigen Nutzer, die den (kostengünstigen) Weg der elektronischen Mitteilung wählen, die höheren Kosten eines Postversands anteilig mittragen sollten.

Vereinbaren Sie **als Vermieter\*in mit Ihrer Mieter\*in** vorsorglich im Mietvertrag oder als Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag, dass sie bei einem Postversand der Informationen die entstehenden Kosten alleine tragen muss.

Ihre **WEG** kann dies durch einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 2 WEGesetz regeln. In dem Beschluss müsste festgelegt werden, dass Wohnungseigentümer\*innen, die den Postversand wählen, die Kosten hierfür alleine tragen müssen.

## 7. Was sind die Folgen bei Verstößen gegen die Informationspflicht?

Werden die monatlichen Informationen nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt, haben Nutzer\*innen das Recht, bei der Abrechnung den auf sie entfallenden Anteil um 3 Prozent zu kürzen. **Das gilt aber ausdrücklich nicht im Verhältnis der Wohnungseigentümer\*innen zur WEG** (§ 12 Abs. 1 Satz 4 HeizkV schließt das aus)! Bei Wohnungseigentum ist das Kürzungsrecht also nur relevant, wenn es vermietet ist.

**Als vermietende Wohnungseigentümer\*in sollten Sie also in eigenem Interesse dafür sorgen, dass Sie die Informationen Ihren Mieter\*innen rechtzeitig mitteilen können. Sonst kann es passieren, dass sie die Kosten gemäß Jahresabrechnung zwar gegenüber der WEG tragen, aber nicht in voller Höhe von den Mieter\*innen verlangen können.**

Diskutiert wird in der Rechtsliteratur derzeit, auf welchen Zeitraum sich das Kürzungsrecht bezieht. Führt eine einmalige Verspätung bzw. fehlende Monatsmitteilung dazu, dass 3 Prozent des Jahresverbrauchs gekürzt werden dürfen? Das erscheint nicht gerechtfertigt. Richtigerweise müsste sich das Kürzungsrecht nur auf den Verbrauch des Monats beziehen, in dem die Information nicht bzw. verspätet erfolgt ist. Rechtsprechung zu dieser Frage kann es aber noch nicht geben. Da die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 meist erst frühestens Mitte des Jahres 2023 erstellt werden, ist damit frühestens im Lauf des Jahres 2024 zu rechnen.

## 8. Gilt die Informationspflicht uneingeschränkt?

Es wird diskutiert, ob der deutsche Gesetzgeber bei der Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie (EU 2018/2002) bei der Verwendung des Begriffs „fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung“ über das Ziel hinausgeschossen ist.

So genannte Walk-By- oder Drive-By-Geräte sind zwar fernablesbar, weil die Mitarbeiter\*innen der Ableseunternehmen die Wohnung nicht mehr betreten müssen. Ihre monatliche Ablesung würde aber dennoch erfordern, dass die Mitarbeiter\*innen jeden Monat zu den jeweiligen Objekten fahren, um die Ablesungen (z.B. vom Treppenhaus oder der Straße aus) vorzunehmen. Dieser erhebliche Fahrtaufwand würde aber ein hohes Maß an Emissionen verursachen und wäre mit dem Ziel der Energieeffizienzrichtlinie kaum zu vereinbaren. Hier könnte die Regelung des § 5 Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingreifen. Danach müssen nämlich die Anforderungen und Pflichten, die aufgrund einer Verordnung auferlegt werden, wirtschaftlich vertretbar sein. Deshalb lässt sich durchaus argumentieren, dass eine monatliche Ablesung bei Walk-By und Drive-By Geräten im Einzelfall – weil nicht kosteneffizient – nicht erforderlich ist<sup>3</sup>. Ob das aber die Gerichte so sehen werden, kann bisher ebenfalls nicht beurteilt werden.

**Soweit eine Wohnanlage von den Eigentümer\*innen ausschließlich selbst genutzt wird, bleiben Verstöße gegen die Informationspflicht faktisch sanktionslos, weil gegenüber der WEG kein Kürzungsrecht besteht. Allerdings dürfte die Nichtbeachtung der Regelungen der HeizkV nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Jede Eigentümer\*in kann also die Einhaltung der Informationspflicht gegenüber der WEG einfordern.**

---

<sup>3</sup> Ganske/Schoppe, Unterjährige Verbrauchsinformation um jeden Preis? – Zum Bestehen von Ausnahmen der "uVI-Pflicht" für Walk-by und Drive-by-Bestandsanlagen im Rahmen der novellierten Heizkostenverordnung. Die Heizkostenabrechnung. 35. Jg. Nr. 11-12 2021. Bonn, 2021.

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

### Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: Januar 2022

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren.

Weitere Informationen, WiE-Ratgeber und Arbeitsmaterialien finden Sie auf der Website des Vereins unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)