



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Die geänderte Heizkostenverordnung ab 01.12.2021

Vier wesentliche Neuerungen

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

§ 4 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden.



Wärmezähler



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





Die Heizkostenverordnung
wurde zum 01.12.2021 geändert
mit vier wesentlichen Neuerungen.



1. Neuerung

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Abs. 1 Satz 1 [...], die nach dem 01.12.2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein.

§ 5 Abs. 2 Satz 2 Heizkostenverordnung:

Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann.

Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2026 (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Heizkostenverordnung)



2. Neuerung

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 2 Satz 3 Heizkostenverordnung:

Ab dem 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway [...] angebunden werden können.

Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



3. Neuerung

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 5 Heizkostenverordnung:

Ab dem 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können.

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



4. Neuerung

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 6 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.



§ 6a Abs. 1 Heizkostenverordnung:

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 Heizkostenverteiltern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen: ab dem 01.01.2022 monatlich.



§ 6a Abs. 2 Heizkostenverordnung:

Verbrauchsinformationen nach Abs. 1 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

- 1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,*
- 2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und*
- 3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.*



Die Verbrauchsinformationen können sowohl schriftlich als auch elektronisch mitgeteilt werden. Sie können auch über Webportale oder App zur Verfügung gestellt werden. Über die Abrufmöglichkeit muss der Nutzer aber monatlich informiert werden z.B. per E-Mail.

Problem: Zugangsnachweis

Problem: E-Mail-Resistente Mieter



§ 2 Heizkostenverordnung:

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.



§ 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

*Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung **nicht verbrauchsabhängig** abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.*

Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen.

Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.



Grundlage für die Änderungen:

Art. 10a der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und Rates vom 11.12.2018



Vorhandene Geräte:	Verbrauchserfassungsgeräte, die <u>nicht</u> fernablesbar sind	Fernablesbare Geräte die <u>nicht</u> interoperabel sind	Interoperable und fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31.12.2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte/angeschaffte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31.12.2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	ab 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart- Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchsinformationen	nicht erforderlich	ab 01.01.2022 monatlich	monatlich
Abrechnungsinformationen mit der Jahresrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich



INFO.16

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

Heizkostenabrechnung

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Heiz- und Warmwasserkosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder hat sich entsprechend seinem Verbrauch an den Wärmekosten zu beteiligen. Nur so kann der Mieter zu um-



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



CO₂-Bepreisung: Kohlendioxidkosten- Aufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



Laut Klimaschutzgesetz will Deutschland bis 2045 klimaneutral sein.

Unter anderem in den Bereichen Mobilität, Wohnen und Wirtschaft soll der CO₂-Ausstoß daher eingedämmt werden, um so den Klimawandel zu stoppen.

In Deutschland muss nicht für das Verbrennen, sondern für das „Inverkehrbringen“ fossiler Energieträger ein CO₂-Preis abgeführt werden. Statt Bürger und Unternehmen einzeln zur Kasse zu bitten, werden also zum Beispiel Produzenten oder Händler belastet.

Während etwa bei Mineralölprodukten meist Raffinerien bzw. Händler für die Abführung zuständig sind, muss sie bei Erdgas durch die Lieferanten (z. B. die Stadtwerke) erfolgen.

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG):

Der CO₂-Preis muss für jede Tonne CO₂ bezahlt werden, die ausgestoßen wird. Einstiegspreis lag 2021 bei € 25,- pro Tonne CO₂.

Preisentwicklung 2021–2026

Anpassung gem. BEHG-Novelle 2022





Koalitionsvertrag 2021 der aktuellen Bundesregierung:

Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen.

Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt.

Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.



16.05.2022: Referentenentwurf

27.05.2022: Regierungsentwurf (Drucksache 246/22)

24.08.2022: Gesetzentwurf (Drucksache 20/3172)

23.09.2022: Erste Lesung im Bundestag

26.09.2022: Ausschuss für Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung...

10.11.2022: Zweite und dritte Lesung im Bundestag - Verabschiedung

Das "Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz" regelt, wie die Mehrbelastungen, die für den Verbrauch von Heizöl und Erdgas in Gebäuden anfallen, zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden

Derzeit können Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis vollständig an ihre Mieter weitergeben.



Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern nach einem Zehn-Stufen-Modell.

1. Stufe: Immobilien, in denen weniger als 12 kg CO₂ pro qm Wohnfläche im Jahr für das Heizen emittiert werden.

Dies entspricht (nach der Meinung des Gesetzgebers) einem "KfW Effizienzhaus 55".

Hier müssen die CO₂-Kosten **vollständig** vom **Mieter** getragen werden.

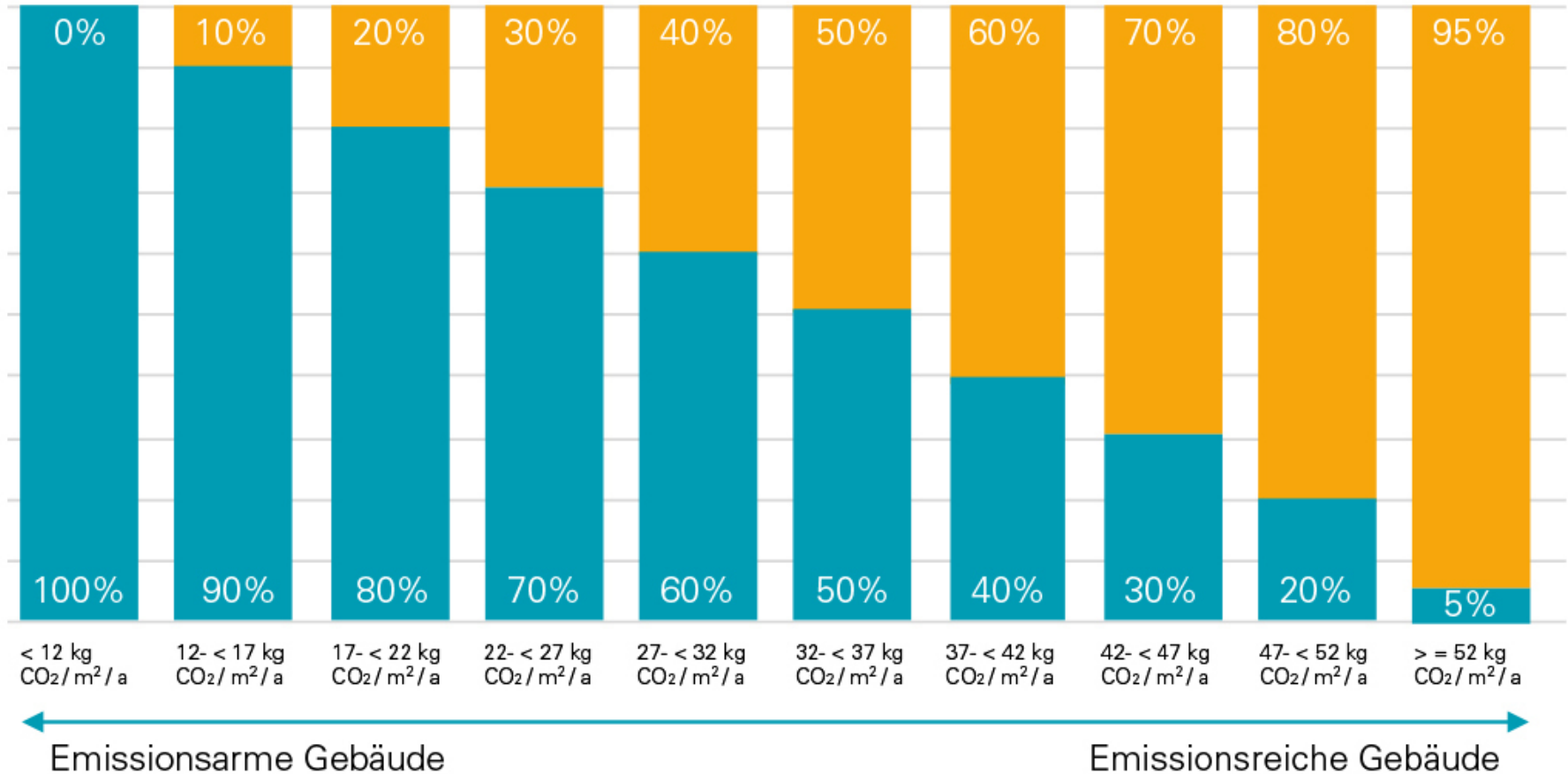
10. Stufe: Immobilien, in denen mehr als 52 kg CO₂ pro qm Wohnfläche im Jahr für das Heizen emittiert werden.

Hier müssen die CO₂-Kosten zu **95 %** vom **Vermieter** getragen werden.

Aufteilung der CO₂-Kosten



10-Stufenmodell für die Teilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden





- Rettung des Klimas durch eine Reduktion des CO-Ausstoßes.
- So soll auf Vermieterseite ein Anreiz zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen gesetzt werden - auf Seite der Mieterinnen und Mieter ein Anreiz zu energieeffizientem Verhalten.
- Schließlich würde der Vermieter über Heizung und Isolierung des Hauses entscheiden und der Mieter müsste quasi mit den Konsequenzen leben.



- Grundsätzlich gilt bei Heizkosten das Verursacherprinzip: Wer als Mieter seine Wohnung kontinuierlich auf 25 Grad aufheizt und, weil er Frischluft mag, auch noch seine Fenster ständig auf Kipp stellt, kann vom Vermieter nicht verlangen, dass er die Kosten für dieses klimaschädigende Verhalten übernimmt.
- Auf der anderen Seite gibt es allerdings auch Vermieter, die sich trotz großzügiger Subventionsprogramme beharrlich weigern, energetische Sanierungen vorzunehmen. Dadurch könnte die CO₂-Belastung und die Kosten massiv absinken. In diesem Fall muss dann der Mieter, trotz eines umsichtigen Heizverhaltens, die erhöhten Kosten tragen, die durch die Nachlässigkeit des Immobilienbesitzers entstehen.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 CO2KostAufG:

Der Vermieter ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.



IHRE KUNDENDATEN

Kundendaten	Vertragsnehmer Erna Mustermann Allgäuer Str. 1 87490 Oberallgäu	Lieferstelle Allgäuer Str. 1 87490 Oberallgäu Etage: DG, Raum: re	Vertragskonto 19 871 010 321
Bankverbindung	Bank Sparkasse Allgäu	IBAN DE12 7335 0000 0000 1234 56	BIC BYLADEM1ALG
	Kontoinhaber Erna Mustermann	Mandatsreferenz 01019870000000321	Zahlungsweise SEPA-Lastschrift

IHRE RECHNUNG IM ÜBERBLICK

Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 11.03.2020 bis 10.03.2021

Zählpunkt	Zählernummer	Zeitraum	Gasverbrauch	Betrag
1	120345	365 Tage	10.192 kWh	558,36 €
		Entgelt für Gaslieferung netto		177,42 €
		Umsatzsteuer (19 %)		33,71 €
		Entgelt für Gaslieferung netto		380,94 €
		Umsatzsteuer (16 %)		60,95 €
		Entgelt für Gaslieferung brutto		653,02 €
		abzgl. bis zum 10.03.2021 geleistete Abschlagszahlungen		696,00 €
		inkl. Umsatzsteuer (19 %): 111,12 €		
		Guthaben		42,98 €



IHRE BETRAGSERMITTLUNG ZUM ZÄHLPUNKT 1

Abrechnungszeitraum	Berechnungsbasis	Einzelpreis	Betrag	
Meln PrämienGas				
11.03.20 - 31.12.20	Arbeitspreis	6.911 kWh	4,2700 ct/Jahr	295,10 €
01.01.21 - 10.03.21	Arbeitspreis	3.281 kWh	4,8200 ct/Jahr	158,14 €
				453,24 €
11.03.20 - 31.12.20	Grundpreis (Servicepauschale)	296 Tage	120,00 €/Jahr ¹⁾	97,05 €
01.01.21 - 10.03.21	Grundpreis (Servicepauschale)	69 Tage	120,00 €/Jahr ²⁾	22,68 €
				119,73 €
11.03.20 - 30.09.20	Treuerabatt Meln PrämienGas	66,89 €	10 %	-6,69 €
01.10.20 - 31.12.20	Treuerabatt Meln PrämienGas	30,16 €	15 %	-4,52 €
01.01.21 - 10.03.21	Treuerabatt Meln PrämienGas	22,68 €	15 %	-3,40 €
				-14,61 €
			Entgelt für Gaslieferung (netto)	177,42 €
			Umsatzsteuer (19 %)	33,71 €
			Entgelt für Gaslieferung (netto)	380,94 €
			Umsatzsteuer (16 %)	60,95 €
			Entgelt für Gaslieferung (brutto)	653,02 €

¹⁾ Die Jahrespreise gelten für 366 Tage und werden auf den jeweiligen Zeitraum umgerechnet.

²⁾ Die Jahrespreise gelten für 365 Tage und werden auf den jeweiligen Zeitraum umgerechnet.



BERECHNUNG VON NETZ UND ABGABEN

In Ihrem Entgelt für Gaslieferung (netto) sind folgende Bestandteile enthalten:

	Zeltraum	Berechnungsbasis	Einzelpreis	Nettobetrag
Netzentgelt Arbeitspreis	11.03.20 - 31.12.20	6.911 kWh	0,9450 ct/kWh	65,31 €
Netzentgelt Arbeitspreis	01.01.21 - 10.03.21	3.281 kWh	1,0560 ct/kWh	34,65 €
Netznutzung Grundpreis	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	18,48 €/Jahr	14,95 €
Netznutzung Grundpreis	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	20,72 €/Jahr	3,92 €
Messdienstleistung	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	7,00 €/Jahr	5,66 €
Messdienstleistung	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	7,54 €/Jahr	1,43 €
Messstellenbetrieb	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	16,55 €/Jahr	13,38 €
Messstellenbetrieb	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	17,83 €/Jahr	3,37 €
			Netz	142,67 €
Energiesteuer Erdgas	11.03.20 - 10.03.21	10.192 kWh	0,5500 ct/kWh	56,06 €
Konzessionsabgabe	11.03.20 - 10.03.21	10.192 kWh	0,0300 ct/kWh	3,05 €
CO ₂ -Preis	01.01.21 - 10.03.21	3.281 kWh	0,4551 ct/kWh	14,93 €
			Staat	74,04€



Belastung durch CO2-Abgabe

Jahr	Abgabe je Tonne CO2	Gasheizung		Ölheizung	
		5.000 kWh	20.000 kWh	5.000 kWh	20.000 kWh
2023	30 €	32,10 €	128,40 €	47,30 €	189,19 €
2024	35 €	37,45 €	149,80 €	55,18 €	220,70 €
Verschiebung Mehrbelastung	5 €	5,35 €	21,40 €	7,88 €	31,51 €



Beispiel Erdgas 2021

- 4-Parteien-Haus
- jede Wohnung hat 100 qm
- 60.000 kWh Gasverbrauch

Kosten Erdgas 2021

0,4551 ct/kWh

60.000 kWh x € 0,004551
= € 273,06 netto

CO2 Emission 2021

182 g/kWh (§ 5 Emissionsberichterstattungsverordnung 2030)

60.000 kWh x 0,182 kg = 10.920 kg

10.920 kg = 10,920 t x € 25,- netto = € 273,00 netto

10.920 kg : 400 qm = **27,3 kg** pro qm Wohnfläche



Beispiel Erdgas 2023

- 4-Parteien-Haus
- jede Wohnung hat 100 qm
- 60.000 kWh Gasverbrauch

Kosten Erdgas 2023

0,5442 ct/kWh

60.000 kWh x € 0,005442
= € 326,52 netto

CO2 Emission 2023

181,4 g/kWh (§ 5 Emissionsberichterstattungsverordnung 2030)

60.000 kWh x 0,1814 kg = 10.884 kg

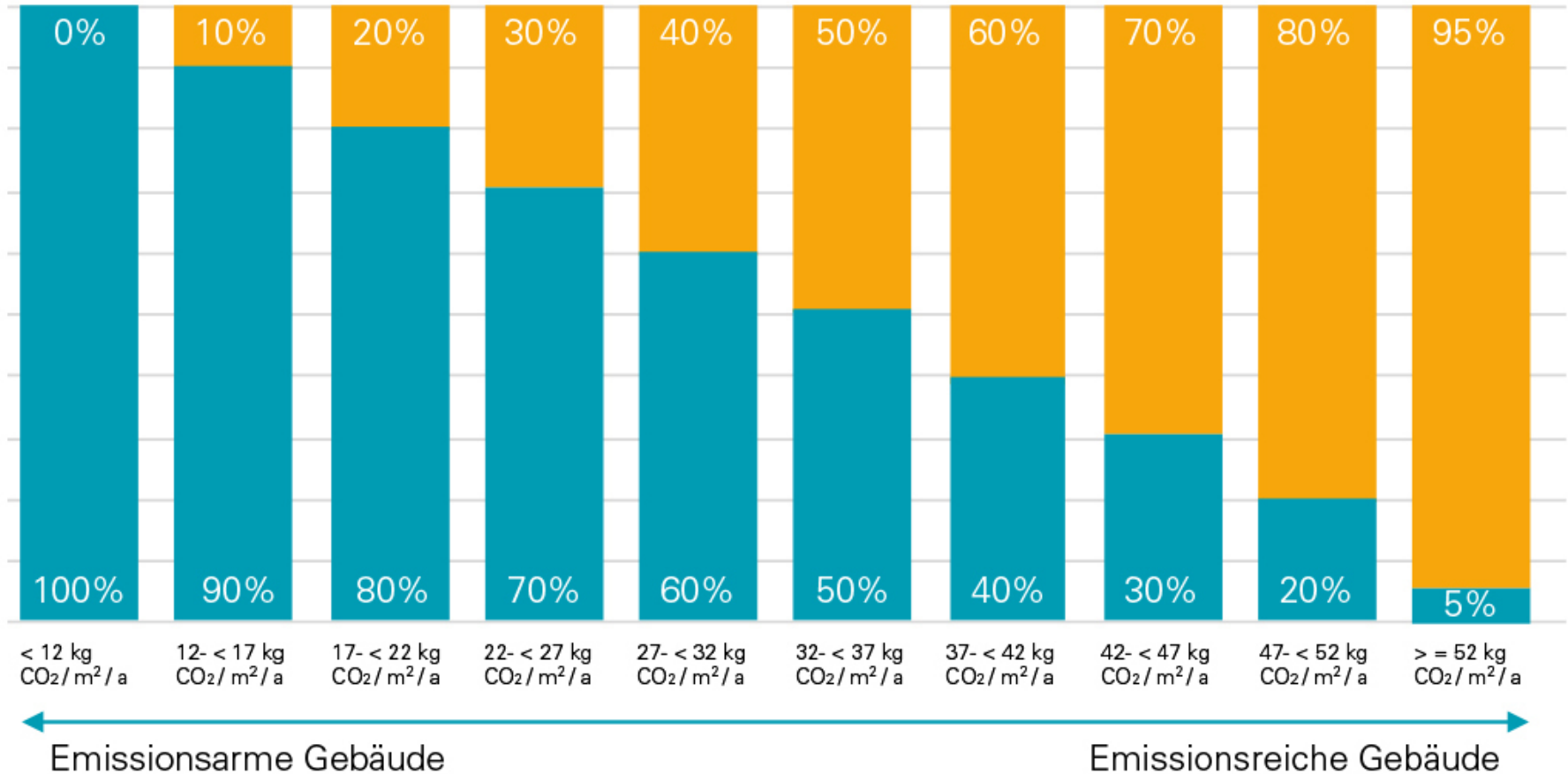
10.884 kg = 10,884 t x € 30,- netto = € 326,52 netto

10.884 kg : 400 qm = **27,21 kg** pro qm Wohnfläche

Aufteilung der CO₂-Kosten



10-Stufenmodell für die Teilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden





Aufteilung der CO₂-Kosten:

alle Mieter: 60 % von € 326,52 = € 195,91 netto

Vermieter: 40 % von € 326,52 = € 130,61 netto

Heizkostenabrechnung:

Brennstoffkosten abzüglich € 130,61 netto

Verteilung dieser Kosten gemäß Heizkostenverordnung
(§ 7 Abs. 1 CO₂KostAufG).

Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 3 % bei Verstoß
(§ 7 Abs. 4 CO₂KostAufG).



- Fallen die Heizkosten unmittelbar **beim Mieter** an, ermittelt der Mieter den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (§ 5 Abs. 3 Satz 1 CO2KostAufG).
- In diesem Fall hat der Mieter einen Anspruch auf die anteilige **Rückerstattung** der Kosten durch den Vermieter (§ 6 Abs. 2 Satz 1 CO2KostAufG).
- Der Mieter muss den Erstattungsanspruch nach Satz 1 innerhalb von **12 Monaten** ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen (§ 6 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG).



Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter richtet sich nach dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Mithilfe dieses Wertes werden das Gebäude in das Stufenmodell eingeordnet – eingestuft – und das maßgebliche Aufteilungsverhältnis ermittelt.



Abrechnungszeitraum und relevante Zusatzangaben

WEITER →



- Gegenseitige Vereinbarungen mit einem Wohnraum-Mieter sind unwirksam (§ 6 Abs. 1 CO2KostAufG).
- Gewerberaum-Mieter dürfen in Höhe von Höhe von 50 % an den CO2-Kosten beteiligt werden (§ 8 Abs. 1 CO2KostAufG).
- Demnach beträgt auch der Erstattungsanspruch eines sich selbst versorgenden Gewerberaum-Mieters 50 % (§ 8 Abs. 2 CO2KostAufG).



§ 9 Abs. 1 CO2KostAufG:

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach § 5, 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, **um die Hälfte zu kürzen**. Zu den Vorgaben zählen beispielsweise

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie
3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2. des BauGB liegt.



§ 9 Abs. 2 CO2KostAufG:

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt **keine Aufteilung** der Kohlendioxidkosten.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen