

14. SEPTEMBER 2021

Heizkostenverordnung 2021: Was ändert sich für Eigentümer, Vermieter und Mieter?

- *Alle vorhandenen, nicht fernablesbaren Geräte müssen bis Ende 2026 vom Vermieter nachgerüstet oder ausgetauscht werden*
- *Für bereits installierte, fernablesbare Messsysteme gilt für die entsprechende Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway eine Übergangsfrist bis Ende 2031*
- *Vermieter müssen ihren Mietern ab 2022 monatlich die Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitteilen*

Frankfurt am Main, 14. SEPTEMBER 2021 – Nachdem die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) vom Bundeskabinett beschlossen wurde, fehlt nun noch die Zustimmung des Bundesrats. Angesetzt ist die Sitzung der Länderkammer für den 17. September 2021. Wird der Novelle zugestimmt, wird die Verordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt anschließend am Tag nach der Verkündung in Kraft. Welche Änderungen mit Inkrafttreten der Novellierung der HeizkostenV auf Eigentümer, Vermieter und Mieter zukommen, erklären die VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) Experten.

Fernablesbarkeit der Messgeräte

Die Novelle der HeizkostenV beinhaltet, dass alle Messgeräte (Zähler und Heizkostenverteiler), die nach Inkrafttreten der Verordnung eingebaut werden, fernablesbar sein müssen. Davon ausgeschlossen ist der Tausch eines einzelnen Geräts innerhalb eines Gesamtsystems – wobei der Rest nicht ausgewechselt wird. Als fernablesbar definiert sind Messgeräte, die mit Walk-by- und Drive-by-Technologien ausgestattet sind.

Die Novelle verpflichtet Gebäudeeigentümer außerdem dazu, alle vorhandenen, nicht fernablesbaren Geräte bis Ende 2026 nachzurüsten oder auszutauschen. Ausnahmen gelten nur in Einzelfällen, wenn es dem Vermieter aufgrund besonderer Umstände technisch nicht möglich ist, das Gerät zu wechseln oder ein Wechsel mit einem unangemessenen hohen Aufwand verbunden wäre. „Der Vorteil der Fernablesbarkeit besteht darin, dass das Betreten der Mietwohnungen zum Ablesen der Messgeräte in Zukunft entfällt. Durch die Umstellung wird es künftig ausreichen, wenn sich der Ableser in der Nähe des Hauses aufhält“, erklärt Sassan Hilgendorf, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Interoperabilität von Geräten

Neben der Fernablesbarkeit ist es notwendig, dass die Messgeräte interoperabel sind. Das bedeutet, dass das Gerät in der Lage sein muss, mit den Systemen anderer Anbieter Daten beziehungsweise Informationen auszutauschen. Verpflichtend ist die

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:presse@von-poll.com**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

Interoperabilität für alle Messgeräte, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Heizkostennovelle eingebaut werden. Bei allen anderen Geräten gilt ebenfalls eine Frist bis Ende 2026.

Anbindung an Smart-Meter-Gateway

Die fernablesbaren Messgeräte, die ein Jahr nach Inkrafttreten der novellierten HeizkostenV oder später installiert werden, müssen zusätzlich sicher an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Dabei handelt es sich um die zentrale Kommunikationseinheit eines intelligenten Messgeräts nach dem Messstellenbetriebsgesetz. Für bereits installierte, fernablesbare Messsysteme gilt für die entsprechende Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway eine Übergangsfrist bis Ende 2031.

Mitteilungs- und Informationspflichten ab 2022

Gebäudeeigentümer, die bereits fernablesbare Messgeräte in ihren Immobilien installiert haben, sind verpflichtet, ihren Mietern ab 2022 monatlich die Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitzuteilen. Bis Ende 2021 ist eine regelmäßige Abrechnungs- und Verbrauchsinformation fällig. Die Mitteilung muss neben dem Verbrauch zusätzlich Informationen zum Brennstoffmix, zu den erhobenen Steuern und einen Vergleich zum jeweiligen Energieverbrauch im Vorjahreszeitraum enthalten.

Vermieter müssen sicherstellen, dass die Mitteilung den Mieter unmittelbar erreicht, sodass er nicht danach suchen muss. Dabei ist eine Zustellung per Post oder elektronisch – per E-Mail, in Form eines Webportals oder einer App – möglich. Im Falle eines Webportals muss der Mieter darauf hingewiesen werden, dass die Mitteilung verfügbar ist – ansonsten handelt es sich lediglich um die Zurverfügungstellung und nicht um ein Mitteilen.

„Eigentümer und Vermieter müssen sich mit dem Inkrafttreten der Novellierung der Heizkostenverordnung auf einige neue Pflichten einstellen. Bei Pflichtverletzungen seitens des Vermieters – sollte er keine fernablesbaren Geräte installieren oder kommt er seiner Informationspflicht nicht nach – hat der Mieter die Möglichkeit, den auf ihn entfallenden Kostenanteil um drei Prozent zu kürzen“, sagt der Immobilienexperte von VON POLL IMMOBILIEN.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter, Sassan Hilgendorf und Dr. Jörg Hahn. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2020 erneut mit Bestnoten aus.