

## Handlungsempfehlung zur Gestaltung der Informationen nach § 6 Abs. 3 HeizkV

Durch § 6a Abs. 3 HeizkV werden vom Verordnungsgeber erweiterte Informationspflichten definiert, die im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Soweit diese Informationen nicht oder nicht vollständig mitgeteilt werden, besteht nach § 12 Abs. 1 HeizkV ein Kürzungsrecht des Wohnungsmieters i.H.v. 3 % des Abrechnungsergebnisses.

### § 12 Abs. 1 HeizkV

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 Absatz 2 oder Absatz 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. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

In der Abrechnungsbranche wird zusammenfassend für die Informationspflichten nach 6a Abs. 3 HeizkV neuerdings vermehrt der Begriff „Informationen in der Abrechnung“ (abgekürzt IdA) verwendet, um diese von anderen Abrechnungsinformationen, die im Zusammenhang mit unterjährigen Abrechnungen bereitgestellt werden, abzugrenzen.

### A. Beginn und Art der Informationspflicht

#### § 6a Abs. 3 Satz 1

Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen: ...

Die zusätzlichen Informationen sind in Heizkostenabrechnungen aufzunehmen, die Abrechnungszeiträume betreffen, die ab dem 01.12.2021 begonnen haben. Da regelmäßig nach den Vorgaben des § 556 Abs. 3 BGB jährlich abzurechnen ist, woraus ein Abrechnungszeitraum von 12 Monaten abgeleitet wird, sind als erste die Abrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.12.2021 bis 30.11.2022 mit den entsprechenden Informationen zu versehen.

Große Relevanz erfährt die Informationspflicht für die Abrechnungszeiträume 01.01.2022 bis 31.12.2022 und folgende.

Dies bedeutet, dass für die anstehenden Jahresabrechnungen 2022 die Voraussetzungen für die Bereitstellung der Informationen nach § 6a Abs. 3 HeizkV geschaffen werden müssen.

Anders als in § 6a Abs. 2 HeizkV spricht das Gesetz nicht von einem „Mitteilen“ der Informationen, sondern lediglich von einem „Zugänglichmachen“ der Informationen.

Insoweit besteht ein Widerspruch zum Wortlaut der Sanktionsnorm des § 12 Abs. 1 HeizkV, der von mitteilen spricht. Daraus kann jedoch nicht hergeleitet werden, dass sich das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkV lediglich auf die mitteilungspflichtigen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen bezieht und nicht auf die Informationen in der Abrechnung, die lediglich zugänglich gemacht werden müssen.

Zugänglichmachen ist nicht nur durch aktive Übermittlung der Informationen an den Mieter möglich, sondern auch durch Bereitstellung der Informationen zum Abruf durch den Mieter. Es kann insoweit auf eine aktive Benachrichtigung des Mieters verzichtet werden.

Da die Informationen teilweise jedoch liegenschafts- und/oder nutzerbezogen sind, bietet sich die Übermittlung im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung an. Die Bereitstellung in Mieterportalen oder Smartphone-Apps ist jedoch möglich und erfordert dann nicht eine spezielle Benachrichtigung jedes einzelnen Nutzers.

Bei den Informationen der Abrechnung handelt es sich um zusätzliche Leistungen für die Erstellung der Abrechnung. Die dafür entstehenden Kosten sind als Abrechnungskosten auf den jeweiligen Mieter umlegbar. Es handelt sich dabei um Heizkosten im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkV. Diese fließen in die Gesamtheizkosten ein und sind nach den Regeln der Heizkostenverordnung umzulegen. Eine direkte Umlage ist nicht zulässig.

## **B. Informationen zu Energieträgern und Kostenbestandteilen**

### § 6a Abs. 3

#### 1. Informationen über

- a) 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, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,
- b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,
- c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,

### **zu 1. allgemein:**

Es stellt sich die Frage, ob die anzugebenden Kostenbestandteile nur als Gesamtsumme für die Liegenschaft anzugeben sind oder auf den jeweiligen Nutzer heruntergebrochen werden müssen.

So wird vertreten, dass jedenfalls zu Buchstabe b) nur angegeben werden müsste, welche Art von Steuern, Abgaben und Zöllen je nach Art des Energieträgers enthalten sind. Fraglich ist zu Buchstabe b) aber auch, ob sich die Pflicht lediglich auf die Lieferung des Hauptenergieträgers (Brennstofflieferung oder Wärmelieferung) bezieht oder auch auf alle anderen Kostenarten in der Heizkostenabrechnung. Letzteres wäre gerade beim Betriebsstrom mit sehr umfangreichen Angaben verbunden. In der Begründung zur Verordnung (BT-Drs. 643/21, S. 20) ist von den „Steuern, Abgaben und Zöllen, die regelmäßig durch das liefernde Versorgungsunternehmen auf den Gebäudeeigentümer umgelegt werden“ die Rede. Diese Formulierung spricht dafür, dass nur Steuern, Abgaben und Zölle erfasst sind, die auf die Brennstofflieferung bzw. die Wärmelieferung anfallen.

Teilweise wird auch vertreten, dass lediglich die für die Abrechnungseinheit angefallenen Gesamtbeträge, wie sie sich aus der Abrechnung des Energielieferanten ergeben, anzugeben sind.

Letztlich könnte aus der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 5 HeizkV, der einen Verzicht auf die gesamten Angaben bei verbrauchsunabhängigen Abrechnungen vorsieht, im Umkehrschluss hergeleitet werden, dass Angaben zu den Buchstaben a) bis c) nur bei einer Verbrauchsaufteilung notwendig sind. Dies impliziert aber zugleich, dass auch diese Kosten nach dem Willen des Verordnungsgebers verbrauchsabhängig aufgeteilt und den jeweiligen Nutzern den auf sie entfallenden Anteil ausgewiesen werden sollen.

Die Klärung wird der Rechtsprechung überlassen werden müssen, da sich aus der Gesetzgebung für eine Entscheidung nichts ergibt.

Die sicherste Variante ist vorerst, die Angaben vollständig mit den jeweiligen Beträgen anzugeben und auch die auf den jeweiligen Nutzer entfallenden Anteile anzugeben.

### **zu 1.a):**

Bei allen Abrechnungen sind Informationen über den Anteil der eingesetzten Energieträger notwendig. Diese Informationen beziehen sich auf die jeweilige Liegenschaft. Soweit Energieeinträge aus erneuerbaren Energien (beispielsweise Solarthermieanlagen) ermittelt werden, sind auch diese Anteile in der Abrechnung mit aufzuführen. Eine grafische Darstellung ist nicht vorgeschrieben, bietet sich jedoch an. Es können Jahresdurchschnittswerte angegeben werden.

Bei Fernwärme aus Fernwärmesystemen ist zusätzlich die mit der Lieferung verbundene jährliche Treibhausgasemissionen und der Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes mit anzugeben. Der abweichende Termin für den Beginn der Verpflichtung bei größeren Fernwärmesystemen hat praktisch keine Bedeutung.

Die jährlichen Treibhausgasemissionen werden spätestens ab dem 01.01.2023 auch bei Liegenschaften relevant, die nicht an ein Fernwärmesystem angeschlossen sind. Nach dem

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz werden diese Informationen in Zukunft benötigt, um die umlegbaren Kosten für CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu ermitteln. Insoweit sollten auch bei nicht fernwärmeversorgten Liegenschaften die Informationen zu den jährlichen Treibhausgasemissionen erfasst werden.

Der Primärenergiefaktor sollte jeweils beim Gebäudeeigentümer abgefragt werden. Dieser kann den Primärenergiefaktor aus der Rechnung des Wärmelieferanten entnehmen (vgl. § 5 FFVAV) Für größere Fernwärmenetze können entsprechende Daten unter [www.district-energy-systems.info](http://www.district-energy-systems.info) abgerufen werden.

Soweit kein Wert für den Primärenergiefaktor vorliegt, kann ersatzweise der Primärenergiefaktor aus der DIN V 18599 entnommen werden. Dieser beträgt bei Heizwerken und fossilen Brennstoffen im Standard 1,3, bei Kraft-Wärme-Kopplung und fossilen Brennstoffen im Standard 0,7 und bei Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Brennstoffen im Standard 0,0.

#### zu 1.b)

Die mit der Wärmeerzeugung bzw. Wärmelieferung verbundenen Steuern, Abgaben und Zölle hängen vom jeweiligen Wärmeerzeugungssystem ab. Es ist eine Vielzahl von unterschiedlichen Steuern und Abgaben abhängig vom eingesetzten Energieträger denkbar.

Eine Übersicht ist unter folgendem Link zu finden: <https://deumess.de/ida/>

Beispiele:

Brennstoff	Steuern	Abgaben
Erdgas	1. Mehrwertsteuer 2. Energiesteuer	1. CO <sub>2</sub> -Abgabe 2. Netzentgelt 3. Konzessionsabgaben
leichtes Heizöl	1. Mehrwertsteuer 2. Energiesteuer	1. CO <sub>2</sub> -Abgabe
Fernwärme	1. Mehrwertsteuer	

Die jeweiligen Steuern Abgaben und Zölle ergeben sich aus den Rechnungen für die angelieferten Brennstoffe bzw. aus den Wärmelieferungsrechnungen und sind von dort zu übernehmen.

Wärmelieferanten sind beispielsweise aus § 5 FFVAV zur Ausweisung der notwendigen Informationen in ihren Wärmelieferungsrechnungen verpflichtet

#### **§ 5 Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte (FFVAV)**

(1) Das Versorgungsunternehmen muss dem Kunden mit den Abrechnungen folgende Informationen unentgeltlich sowie auf klare und verständliche Weise zur Verfügung stellen:

## 2. Informationen über

- a) den aktuellen Anteil der eingesetzten Energieträger und Wärme- bzw. Kältengewinnungstechnologien im Gesamtenergiemix,
- b) bei Kunden, die mit Fernkälte aus technisch zusammenhängenden Fernkältesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 Megawatt versorgt werden, über die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen (zumindest CO<sub>2</sub>-Emissionen),
- c) bei Kunden, die mit Fernwärme aus technisch zusammenhängenden Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 Megawatt versorgt werden, über die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen (zumindest CO<sub>2</sub>-Emissionen),
- d) die auf Wärme bzw. Kälte erhobenen Steuern, Abgaben und Zolltarife;

### zu 1.c)

Buchstabe c) gibt vor, dass die Kosten für das Submetering in der Abrechnung konkret angegeben werden müssen. Das Gesetz spricht insoweit von den Entgelten für Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichung und den Kosten für Ablesung und Abrechnung. Die Kosten der Gebrauchsüberlassung sind üblicherweise die Kosten der Miete der Ausstattung zur Verbrauchserfassung. Erfasst sind auch die Kosten der Eichung einschließlich der Kosten eines Eichaustauschs. Die Kosten für Ablesung und Abrechnung sollten davon getrennt angegeben werden. Nicht ausdrücklich benannt sind die Kosten für die Erstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen. Diese sollten in der Abrechnung jedoch getrennt ausgewiesen werden, da die Informationen auch zu Vergleichszwecken für die Mieter und daher insbesondere zur Bewertung der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots herangezogen werden.

## C. Kontaktinformationen

### § 6a Abs. 3 HeizkV

2. 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,

Den Nutzern sollen im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung Kontaktinformationen zu Institutionen zugänglich gemacht werden, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können.

Es können also Informationen über Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen sein. Nach der Verordnungsbegründung erhält man diese Informationen über die Energieberatung der Verbraucherzentralen.

Zur Erfüllung der Verpflichtung ist die Angabe eines Internetlinks auf die Seite einer geeigneten Institution ausreichend. Denkbar ist insoweit etwa der Verweis auf <https://verbraucherzentrale-energieberatung.de>.

Für die nahezu wortgleiche Hinweispflicht in § 9 EnSikuMaV (Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung) wurde dort zugleich definiert, dass ein Verweis auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel inklusive eines klaren und verständlichen Hinweises auf die Internet-Angebote der Informationskampagne ([www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)) und die dort genannten Effizienz- und Einsparinformationen ausreichend ist.

#### **D. Informationen zu Streitbeilegungsverfahren**

##### § 6a Abs. 3 HeizkV

3. im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,

Nach den Vorgaben der EED-Richtlinie muss der Gebäudeeigentümer den Nutzer zusammen mit den Abrechnungen über alternative Streitbeilegungsverfahren unterrichten. Dies wird durch Nr. 3 in der Heizkostenverordnung umgesetzt.

Gesetzliche Vorgaben zur Streitbeilegung finden sich im Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG). Die Verbraucherschlichtungsstellen führen nach § 4 Buchst. v SBG ausschließlich Verfahren zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten aus einem Verbrauchervertrag gemäß § 310 Abs. 3 BGB durch. Diese Regelung kommt demnach nur zum Zug, wenn die Heizkostenverordnung von einem Gebäudeeigentümer, der Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, erteilt wird und der Nutzer zugleich Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist.

Ausschließlich in diesen Fällen hat der Gebäudeeigentümer gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 HeizkV die Pflicht, den Nutzer zusammen mit der Abrechnung über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem VSBG zu informieren. Er kann dazu Bezug nehmen auf die Liste der Verbraucherschlichtungsstellen, die das Bundesamt der Justiz (BfJ) veröffentlicht hat ([https://www.bundesjustizamt.de/DE/Themen/Verbraucherrechte/Verbraucherstreitbeilegung/ListeVerbraucherschlichtungsstellen/ListeVerbraucherschlichtungsstellen\\_node.html](https://www.bundesjustizamt.de/DE/Themen/Verbraucherrechte/Verbraucherstreitbeilegung/ListeVerbraucherschlichtungsstellen/ListeVerbraucherschlichtungsstellen_node.html)).

Durch den Hinweis in der Abrechnung wird der Unternehmer nicht von sonstigen Pflichten nach den §§ 36 und 37 VSBG entbunden.

Zugleich sollte an geeigneter Stelle der Hinweis erfolgen, ob der Gebäudeeigentümer bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen oder nicht.

#### **§ 36 Allgemeine Informationspflicht**

(1) Ein Unternehmer, der eine Webseite unterhält oder Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, hat den Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich

1. in Kenntnis zu setzen davon, inwieweit er bereit ist oder verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, und
2. auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen, wenn sich der Unternehmer zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet hat oder wenn er auf Grund von Rechtsvorschriften zur Teilnahme verpflichtet ist; der Hinweis muss Angaben zu Anschrift und Webseite der Verbraucherschlichtungsstelle sowie eine Erklärung des Unternehmers, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, enthalten.

#### **E. Vergleich mit Durchschnittsnutzer**

##### **§ 6a Abs. 3 HeizkV**

4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,

Dem Nutzer ist ein auf seinen Energieverbrauch im Abrechnungszeitraum bezogener Vergleich mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzer zugänglich zu machen.

Hier sind dieselben Erwägungen zu treffen wie bei dem Vergleich nach § 6a Abs. 2 HeizkV im Rahmen der Verbrauchsinformationen. Die Methodik sollte bei der Erstellung des Vergleichs daher an die Methodik angelehnt werden, die in der betroffenen Liegenschaft auch für die Erstellung der uVI verwendet wird.

Zur Normierung der Methode der Ermittlung der Verbräuche eines Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie erarbeitet der Spiegelausschuss zu CEN/TC 171 „Heizkostenverteiler“ derzeit eine DIN-Norm. Es ist zu erwarten, dass sich die dort festgelegte Methode als Branchenstandard etablieren wird.

Bis zum Inkrafttreten der DIN-Norm wird eine Durchschnittsbildung aufgrund von vergleichbaren Daten des Messdienstes vorgenommen werden müssen.

Es ist eine Darstellung in Textform ausreichend. Der Vergleich nach Nr. 4 muss nicht grafisch (als Diagramm) dargestellt werden.

## F. Witterungsbereinigter Verbrauchsvergleich

§ 6a Abs. 3 HeizkV

5. einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

Der Energieverbrauch nach Satz 1 Nummer 5 umfasst den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch. Dabei ist der Wärmeverbrauch einer Witterungsbereinigung unter Anwendung eines den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahrens zu unterziehen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit für den Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind.

Auch dieser Vergleich ist auf den tatsächlichen Verbrauch des jeweiligen Nutzers im Abrechnungszeitraum bzw. den Verbrauch des vorhergehenden Abrechnungszeitraums bezogen. Anders als bei Nr. 4 wird hier eine grafische Darstellung der Vergleichswerte gefordert. Speziellere Vorgaben zur grafischen Darstellung werden von der Verordnung nicht gemacht.

Der zu betrachtende Energieverbrauch umfasst ausdrücklich den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung.

Das Verfahren der Witterungsbereinigung entspricht dem bei der Erstellung von Energieausweisen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), das ebenfalls auf der technischen Regel VDI 3807 basiert. Die standortgenauen Klimafaktoren für die Witterungsbereinigung des Heizenergieverbrauches stellt der Deutsche Wetterdienst kostenfrei zur Verfügung, siehe <https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimafaktoren/klimafaktoren.html>.

Vielfach wird vertreten, dass der Vergleich erst für Abrechnungszeiträume erstellt werden kann, die ab 01.01.2023 beginnen, da Monatsverbrauchswerte erst seit Inkrafttreten der Novelle der HeizkV am 01.12.2021 gespeichert werden dürften. Der Jahreswert könne dann erst durch Addition der Monatswerte ermittelt werden. Dabei wird aber übersehen, dass die Jahresverbrauchswerte auch für 2021 vorliegen und nach gleichen Methoden in kWh umgerechnet werden können. Der Vergleich ist daher auch bereits zwischen den Abrechnungszeiträumen 2021 und 2022 möglich.

Bei einem zwischenzeitlichen Nutzerwechsel ist ein Vergleich mit dem Vorjahr jedoch ausgeschlossen.