

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit Stand vom 03.04.2023 zu einem

Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

Vorbemerkung

DEUMESS e.V. und KUM e.V. sind zwei Verbände der mittelständischen Messdienstunternehmen. Mit ihren mehr als 200 Mitgliedsunternehmen aus dem Mittelstand, repräsentieren diese bundesweit leistungsstarke Anbieter mit dem Schwerpunkt Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Verbände verstehen sich als zentrale Anlaufstelle für unabhängige Messdienstunternehmen. Hauseigentümer und Immobilienverwalter finden hierin lokale, mittelständische Dienstleister für die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten ihrer Liegenschaften.

Zusammenfassung

Die Verbände der mittelständischen Messdienstunternehmen begrüßen ausdrücklich die anstehende Änderung des GEG und der HeizkV. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten nach der Heizkostenverordnung (HeizkV) wird auch im Rahmen der Wärmewende und bei Nutzung regenerativer Energien einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung bei Wärme und Warmwasser leisten.

Dabei gilt es, im Rahmen der Neuregelungen im Gebäudeenergiegesetz die Synergien zum Bereich des Submeterings zu nutzen und auch hier technologieoffen den Wettbewerb um die besten Lösungsmöglichkeiten zur Effizienzsteigerung und Endenergieeinsparung zu fördern.

In den nachfolgenden Stellungnahmen zu den einzelnen Textpassagen des GEG und der HeizkV werden zusätzlich zur Position des Mittelstandes auch konkrete Änderungen vorgeschlagen.

Die Schwerpunkte sehen die mittelständischen Verbände insbesondere bei den folgenden Themen:

1. **Umlage von Kosten für erweiterte Betreiberpflichten** – zusätzliche Kosten des Betriebs von Heizungsanlagen zur Sicherung deren Effizienz, sollten als Heizkosten definiert werden
2. **Messausstattung von Heizungsanlagen** – hier sollte die bereits vorhandene Erfassungstechnik aus dem Submetering für die Erfüllung der Vorgaben zumindest alternativ eingesetzt werden können. Doppelte Erfassungstechnik und daraus resultierende Kosten schaden der Akzeptanz der Gesetzesregelung.

3. **Ermittlung der Energieanteile bei multienergetischen Anlagen** – Messungen und dadurch veranlassten Kosten könnten durch Berechnungen nach anerkannten Regeln der Technik ersetzt werden
4. **Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen** – Die Mängel der bisherigen Regelung könnten durch eine geringfügige Anpassung im Zusammenhang mit der Erfassung der erzeugten Wärmemenge behoben werden
5. **Übergangsregelung beim Wegfall des Wärmepumpenprivilegs in der HeizkV** – Hier muss den Marktakteuren eine faire Übergangszeit gewährleistet werden

Im Folgenden die detaillierten Erklärungen zu den Schwerpunkten, die von den mittelständischen Verbänden herausgearbeitet wurden.

Erweiterung der Betreiberpflichten

§ 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen

§ 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

§ 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Die erweiterten Pflichten zur Prüfung und Einstellung von Heizungsanlagen sind grundsätzlich geeignet, einen effizienten Betrieb einzurichten und zu erhalten. Hier entstehen jedoch erhebliche regelmäßig wiederkehrende Kosten für Einstellung und Betrieb der Heizungsanlagen. Es sollte daher klargestellt werden, inwieweit diese zusätzlichen regelmäßig anfallenden Kosten als Heiz- bzw. Betriebskosten von § 2 Nr. 4a Betriebskostenverordnung und § 7 Abs. 2 HeizkV erfasst werden. Da insbesondere die Durchführung des hydraulischen Abgleichs mit erheblichen Kosten pro Wohneinheit zu Buche schlagen, ist eine klare Abgrenzung der Umlegbarkeit für die Erhaltung des Rechtsfriedens im Rahmen bestehender Mietverhältnisse geboten.

Es wird daher vorgeschlagen die Formulierung in § 2 Nr. 4a Betriebskostenverordnung bzw. § 7 Abs. 2 HeizkV wie folgt zu ergänzen und zugleich beide Normen zu vereinheitlichen:

Formulierungsvorschlag für § 2 Nr. 4a Betriebskostenverordnung bzw. § 7 Abs. 2 HeizkV:

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, **der Erfüllung der Betreiberpflichten nach dem GEG**, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.

Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

§ 71a Abs. 1:

„(1) Nach dem 1. Januar 2025 eingebaute Heizungsanlagen sind mit einer Mess-ausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer

Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige auszurüsten. Die Ausstattungen müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Die Messwerte müssen entweder über ihre Benutzerschnittstelle, ein übergeordnetes Energiemanagementsystem, ein externes Gerät oder eine externe Applikation angezeigt werden. Die Effizienzanzeige muss zugänglich sein. Bei elektrischen Wärmepumpen sind auch die benötigten Strommengen zum Betrieb von Elektro-Heizstäben und Wärmequellenpumpen zu erfassen. Satz 1 gilt nicht für Biomasseheizungen nach § 71g und Luft-Luft-Wärmepumpen.“

Die Einführung eines verpflichtenden Effizienz-Monitorings für neu eingebaute Heizungsanlagen ist zu begrüßen. Es sollte aber geprüft werden, unter welchen Umständen und mit welchen Übergangfristen auch für die Bestandsanlagen ein solche Monitoring vorgesehen werden sollte.

Wichtig für das Effizienz-Monitoring ist die diskriminierungsfreie Bereitstellung der Verbrauchswerte der Versorgungszähler durch verpflichtenden Einsatz interoperabler Messgeräte.

Bei der Umsetzung sollte berücksichtigt werden, dass die Pflichten eventuell auch durch Nutzung der bereits installierten Erfassungstechnik aus dem Bereich der Verbrauchserfassung nach der HeizkV erfüllt werden können. So werden teilweise zur Aufteilung der Kosten für Warmwasser und Heizung bereits heute häufig die Wärmemengen getrennt erfasst. Die Summe der beiden Wärmemengen ergibt sodann zwangsläufig auch die tatsächlich erzeugte Wärmemenge.

Es sollte daher die Möglichkeit bestehen, die erzeugte Wärmemenge auch durch die Summierung der getrennt erfassten Wärmemengen für Warmwasser und Heizung zu ermitteln. Insoweit bestünde auch der Vorteil, dass die Gesamtwärmemenge dann mit geeichten Zählern erfasst wird. Durch die getrennte Erfassung von Heizwärme und Wärme für Warmwasserbereitung würde zudem eine genauere Berechnung für die Abtrennung der Kosten für Warmwasserbereitung erfolgen. Dies setzt jedoch sogleich eine Anpassung der Heizkostenverordnung in § 9 Abs. 1 HeizkV voraus.

Zur Lösung werden folgende Formulierungsvorschläge unterbreitet.

Formulierungsvorschlag für § 71a Abs1. 1

(1) Nach dem 1. Januar 2025 eingebaute Heizungsanlagen sind mit einer Messausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige auszurüsten. **Die erzeugte Wärmemenge kann auch aus der Summe der gemessenen Wärmemenge für Warmwasserbereitung und der gemessenen Gesamtwärmemenge für Raumheizung ermittelt werden.** Die Ausstattungen müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Die Messwerte müssen entweder über ihre Benutzerschnittstelle, ein übergeordnetes Energiemanagementsystem, ein externes Gerät oder eine externe Applikation angezeigt werden. Die Effizienzanzeige muss zugänglich sein. Bei elektrischen Wärmepumpen sind auch die benötigten Strommengen zum Betrieb von Elektro-Heizstäben und Wärmequellenpumpen zu erfassen. Satz 1 gilt nicht für Biomasseheizungen nach § 71g und Luft-Luft-Wärmepumpen.

Formulierungsvorschlag für § 9 Abs. 1 HeizkV

1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. **Wird sowohl die Wärmemenge für Warmwasser als auch die Wärmemenge für Raumheizung getrennt gemessen, erfolgte eine Ermittlung der Anteile nach dem Verhältnis der gemessenen Wärmemengen.** Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

§ 71a Abs. 2:

„(2) Die Energieverbräuche und Wärmemengen der nach dem 1. Januar 2025 eingebauten Heizungsanlagen sind messtechnisch zu erfassen. Die Messwerte sind mit mindestens wöchentlicher Auflösung für mindestens drei Jahre in einem maschinenlesbaren Format vorzuhalten. Bei Wärmepumpen-Hybridheizungen muss zusätzlich der Anteil der einzelnen Wärmeerzeuger an der Wärmebereitstellung dargestellt werden. Bei solarthermischen Anlagen sind die solaren Erträge und der Vergleich mit den Erträgen vergangener Zeiträume anzuzeigen. Absatz 1 Satz 7 gilt entsprechend.“

Nach § 6a Abs. 3 Nr. 1a HeizkV besteht eine Verpflichtung den Anteil der eingesetzten Energieträger mit den Abrechnungen zugänglich zu machen. Derzeit ist bei multienergetischen Anlagen die Ermittlung dieser Anteile auch wegen des unterschiedlichen witterungsabhängigen Dargebots mit hohem Aufwand verbunden. Die Regelung in § 71 Abs. 2 setzt voraus, dass die erzeugte Wärmemenge für die einzelnen Erzeuger tatsächlich erfasst werden. Sie sind dann zusätzliche Messungen notwendig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere bei solarthermischen Anlagen derzeit eine Messung mit geeichten Wärmezählern nur möglich ist, wenn ein zusätzlicher Wärmetauscher auf einen Heizwasserkreislauf installiert wird.

Gerade bei multienergetischen Anlagen werden häufig Kombispeicher eingesetzt bei denen eine Messung nicht möglich ist. Hier erscheint eine Ausnahmeregelung erforderlich.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die aktuelle Gerätegeneration an Verbrauchserfassungstechnik meist keine wöchentliche Erfassung, Speicherung und Ferndatenkommunikation vorsieht. Hier wäre eine monatliche Auflösung vorzuziehen. Eine wöchentliche Auflösung könnte optional erlaubt werden.

Alternativ könnte in § 71 Abs. 2 ergänzt werden, dass auch eine Ermittlung der Anteile nach anerkannten Regeln der Technik erfolgen kann. Als anerkannte Regeln der Technik für die Ermittlung der einzelnen Anteile können die Regelungen der VDI Richtlinie 2077 herangezogen werden.

Formulierungsvorschlag für § 71a Abs. 2

(2) Die Energieverbräuche und Wärmemengen der nach dem 1. Januar 2025 eingebauten Heizungsanlagen sind messtechnisch zu erfassen. Die Messwerte sind mit mindestens **monatlicher** Auflösung für mindestens drei Jahre in einem maschinenlesbaren Format vorzuhalten. Bei Wärmepumpen-Hybridheizungen muss zusätzlich der Anteil der einzelnen Wärmeerzeuger an der Wärmebereitstellung dargestellt werden. Bei solarthermischen Anlagen sind die solaren Erträge und der Vergleich mit den Erträgen vergangener Zeiträume anzuzeigen. **Bei multienergetischen Anlagen können die Anteile messtechnisch erfasst oder alternativ nach anerkannten Regeln der Technik ermittelt werden.** Absatz 1 Satz 7 gilt entsprechend.

§ 71a Abs. 3:

„(3) Zur Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 kann die Übermittlung der erhobenen Daten über ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, erfolgen. Soweit beim Bezug von Energie für die Heizungsanlagen ein Messstellenbetrieb nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes vorliegt, sind die Vorschriften des Messstellenbetriebsgesetzes anzuwenden.“

Der Einsatz vorhandener Kommunikationsmöglichkeiten über das Smart-Meter-Gateway sollte möglich aber nicht verpflichtend sein. Hier sollte dem Grundsatz der Technologieoffenheit folgend, auch der Einsatz anderer Übertragungswege bei Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ermöglicht werden.

Die Anordnung der Anwendung des Messstellenbetriebsgesetzes für den Fall, dass der Bezug von Energie für die Heizungsanlage über eine Messstelle nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes abgewickelt wird, führt auch zu einer Zuständigkeitszuordnung an den jeweiligen Messstellenbetreiber. Damit werden viele derzeit schon eingesetzte Geschäftsmodelle ausgeschlossen und der Wettbewerb behindert. Zudem Verfügung Messstellenbetreiber derzeit nicht flächendeckend über die notwendigen Kanäle für die Rückinformationen an die Betreiber der Heizungsanlagen bzw. die Nutzer der Wohnungen. Durch die Verweisung auf das Messstellenbetriebsgesetz wird der Wettbewerb um die Steuerung der Heizungsanlagen eingeschränkt und es werden mögliche Synergien auch in Bezug auf Informationen für die Gebäudenutzer nicht genutzt.

Satz 2 sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Regelungen zum Schutz von Mietern

§ 71o Abs. 1:

„(1) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser betrieben wird, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden

Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen. Der Stromdurchschnittspreis wird für die gesamte Abrechnungsperiode aus den Strompreisen für Haushalte gebildet, die das Statistische Bundesamt nach der Verordnung (EU) 2016/1952 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 2016 über europäische Erdgas- und Strompreisstatistik und zur Aufhebung der Richtlinie 2008/92/EG (ABl. L 311 vom 17.11.2016, S. 1) als Durchschnittspreise einschließlich Steuern, Abgaben und Umlagen halbjährlich erhebt und auf dessen Internetseite veröffentlicht. Der Stromdurchschnittspreis wird für eine Abrechnungsperiode als arithmetischer Mittelwert aus den Strompreisen für Haushalte der Kategorie „Insgesamt“ für die Berichtszeiträume gebildet, die sich mit der Abrechnungsperiode überschneiden. Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der nach den Sätzen 1 und 2 zu ermittelnden Kosten für verbrauchten Brennstoff, die über die Höhe des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 hinausgehen.“

Die Regelung greift in bestehende Mietverträge mit erheblichen Konsequenzen ein, wenn keine Begrenzung des Anwendungsbereichs auf Neubauten erfolgt. Nach dem Gesetzentwurf werden alle Heizungsanlagen, auch wenn Sie in Bestandsgebäude eingebaut werden, erfasst. Die Regelung wird die Nachvollziehbarkeit von Heizkostenabrechnungen aufgrund der notwendigen Alternativberechnungen erschweren und eröffnet damit ein erhöhtes Streitpotenzial.

Darüber hinaus sollten Ausnahmen für solche Objekte vorgesehen werden, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben an einer ausreichenden energetischen Modernisierung der Gebäudehülle gehindert sind und für die daher eine Umstellung auf Beheizung mittels Wärmepumpen technisch nicht möglich. Als Vorlage kann hier § 9 CO2KostAufG dienen.

Private Nachweise

§ 96 Abs. 1 Nr. 10:

„(1) Wer geschäftsmäßig an oder in einem bestehenden Gebäude Arbeiten durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten in folgenden Fällen schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der in den Nummern 1 bis 8 genannten Vorschriften entsprechen (Unternehmererklärung):

....

10. Einbau von Messausstattungen von Heizungsanlagen sowie von Komponenten der Monitoring-Technik und Systemen für die Gebäudeautomatisierung nach § 71a,“

Dem Wortlaut nach erstreckt sich der Anwendungsbereich für diese Regelung auch auf sämtliche Erfassungstechnik für das Submetering. Wegen des erheblichen Mehraufwands einer Unternehmererklärung bei jeglichem Gerätetausch, einschließlich Turnus- Eich- und Reparaturaustausch, sollte zumindest der Bereich des Submeterings eindeutig aus dem Anwendungsbereich ausgenommen werden.

Formulierungsvorschlag für § 96 Abs. 1 Nr. 10:

(1) Wer geschäftsmäßig an oder in einem bestehenden Gebäude Arbeiten durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten in folgenden Fällen schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der in den Nummern 1 bis 8 genannten Vorschriften entsprechen (Unternehmererklärung):

....

10. **jeweils im Anwendungsbereich des § 71a:** Einbau von Messausstattungen von Heizungsanlagen sowie von Komponenten der Monitoring-Technik und Systemen für die Gebäudeautomatisierung,

Änderung der Heizkostenverordnung

„In der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist, werden in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a die Wörter „Wärmepumpen- oder“ gestrichen.“

Die Aufhebung der Ausnahme in der Heizkostenverordnung für Wärmepumpen entspricht den Vorschlägen der mittelständischen Messdienste im Rahmen der Änderung der Heizkostenverordnung. Diese wurde damals leider nicht umgesetzt. Umso mehr ist es zu begrüßen, dass nunmehr die Aufhebung der Ausnahmeregelung als notwendig erkannt wurde.

Soweit das Gesetz noch im 1. Halbjahr 2023 verabschiedet wird, besteht eine Übergangsfrist bis zum 01.01.2024 von 6 Monaten. In dieser Zeit müssten in den vorhandenen Bestandsgebäuden, für die keine Ausnahmeregelung vorgesehen ist, Messkonzepte erstellt werden, Angebote eingeholt werden, die Entscheidung über die Beauftragung - eventuell im Rahmen einer Eigentümerversammlung - getroffen werden und sodann die technische Umrüstung erfolgen. Für den Einbau von Wärmezählern muss die Heizungsanlage mindestens teilweise stillgelegt werden. Dies würde dann in den meisten Fällen in der Heizperiode erfolgen müssen. Eine längere Übergangsfrist für Bestandsgebäude bis zum 31.12.2024 erscheint daher geboten.

Darüber hinaus greift der Wegfall der Ausnahmeregelung auch in viele Bestandsmietverhältnisse ein, bei denen eine von der Heizkostenverordnung abweichende Vereinbarung zur Umlage der Heizkosten getroffen wurde. In vielen Fällen wurde eine Pauschale (Inklusivmiete) vereinbart. Für den Übergang von einer Heizkostenpauschale zu einer Verbrauchserfassung und Verbrauchsabrechnungen der Heizkostenverordnung gibt es kein verbindliches Verfahren. Daher sollte die vorgeschlagene gesetzliche Regelung durch eine Übergangsregelung in der Heizkostenverordnung ergänzt werden, in der auch das Verfahren für die Umstellung einer Inklusivmiete auf eine Heizkostenabrechnung geregelt wird.

Orientierung kann insoweit die leider nicht einheitliche Rechtsprechung bieten. Im Wesentlichen werden in der Rechtsprechung 3 verschiedene Ansichten vertreten, wie bei einer Umstellung von einer unwirksam vereinbarten Inklusivmiete (Bruttowarmmiete) auf eine Teilinklusive mit Heizkostenvorauszahlung und -abrechnung vorgegangen werden könnte. Der Streitpunkt besteht darin, wie der Anteil der Heizkosten aus der bisherigen Inklusivmiete herauszurechnen ist.

Nach einer Auffassung kommt es auf den *Zeitpunkt des Vertragsabschlusses* an (LG Potsdam WuM 2015, 550). Nach zweiter Ansicht ist auf den *Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Bruttowarmmiete* abzustellen

(AG Hamburg MJ 2011, 15), soweit eine solche Erhöhung stattgefunden hat. Letztlich wird vertreten, dass der Anteil *nach den Kosten der letzten Heizperiode* zu berechnen sei (OLG Düsseldorf NZM 2008, 524 für die Aufteilung einer Pauschale; Eisenschmid WuM 1981, 97 (98); Flatow NZM 2021, 865 (869)). Um Preisschwankungen und Witterungseinflüsse zu minimieren, wird zu der letzten Methode ergänzend gefordert, einen Durchschnittswert der letzten drei Jahre zu nutzen. Da die drei Rechtsauffassungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, sollte die daraus resultierende Rechtsunsicherheit mit einer Übergangsregelung behoben werden.

Formulierungsvorschlag für einen neuen § 12 Abs. 3 HeizkV:

(2) Bestehen in einer Abrechnungseinheit Inklusivmietverträge, die vor dem [Datum des Inkrafttretens einsetzen] geschlossen wurden und sich auf die Ausnahme für die überwiegende Versorgung mit Wärme aus Wärmepumpen gestützt haben, so ist bis zum 31.12.2024 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung nachzurüsten und für alle anschließenden Perioden die §§ 3 bis 8 anzuwenden. Bei der Umstellung einer Inklusivmiete auf Vorauszahlung und Abrechnung wird der Anteil der aus der Inklusivmiete herauszurechnenden Heizkosten auf der Grundlage des Durchschnitts der tatsächlichen Heizkosten für die letzten 36 Monate vor der Umstellung ermittelt. Die so ermittelten Heizkosten werden nach Wohnflächenanteilen den Nutzern zugeordnet und ab dem 01.01.2025 als Heizkostenvorauszahlungen geschuldet, über die jährlich abzurechnen ist. Dem Vermieter bleibt vorbehalten, die Umstellung zu einem früheren Zeitpunkt durch Erklärung gegenüber dem Mieter mit einer Ankündigungsfrist von 3 Monaten vorzunehmen.