



STELLUNGNAHME

Berlin, März 2021

zum Referentenentwurf der Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung in der Fassung vom 10.03.2021

Mit dem vorliegenden Entwurf zur Änderung der Heizkostenverordnung werden die Vorgaben der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 11. Dezember 2018 (EU-Energieeffizienzrichtlinie) im Wesentlichen eins zu eins in nationales Recht umgesetzt. Haus & Grund begrüßt dies. Einzelne Regelungen gehen jedoch darüber hinaus und bedürfen der Anpassung.

Zu den Änderungen des § 5 – Installationspflicht von fernablesbarer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

In **§ 5 Abs. 2 Satz 1** HeizkostenV-E werden sowohl Zeitpunkt als auch technische Anforderungen zur fernablesbaren Ausstattung der Verbrauchserfassung festgelegt. In **§ 5 Abs. 5** werden weitere Anforderungen hinsichtlich Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit bestimmt. Haus & Grund kritisiert, dass die Pflicht zum Einbau fernablesbarer Ausstattung zur Verbrauchserfassung bereits unmittelbar mit Inkrafttreten der überarbeiteten Verordnung entsteht. Es werden technische Anforderungen und Standards an die fernablesbare Ausstattung einschließlich ihrer Schnittstellen vorgegeben, die bisher nicht bekannt sind und von der derzeit verfügbaren Technik zur Fernablesung noch nicht erfüllt werden. Die Pflicht zur Installation darf daher erst greifen, wenn am Markt ausreichend Ausstattungen zur Verfügung stehen, die die Vorgaben der Schutzprofile und der technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) erfüllen. Die Übergangsfrist darf dabei nicht nur den Herstellern der Geräte zugutekommen, indem man ihnen erlaubt, fernablesbare Ausstattungen innerhalb eines bestimmten Zeitraums einzubauen, die die geforderten Standards nicht erreichen. In diesem Falle wären die Gebäudeeigentümer verpflichtet, nach Ablauf der Übergangsfrist erneut umzurüsten. Andernfalls droht den Gebäudeeigentümern gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV-E ein Kürzungsrecht der Nutzer bei der Jahresabrechnung. § 5 Abs. 4 HeizkostenV-E würde in diesen Fällen nicht greifen.

Haus & Grund fordert, anstelle des Datums des Inkrafttretens nach Artikel 3 des Verordnungsentwurfs eine angemessene Übergangsfrist einzusetzen.

Problematisch ist aus Sicht von Haus & Grund auch, dass die fernablesbare Ausstattung gemäß **§ 5 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz HeizkostenV-E** sicher an ein Smartmeter-Gateway anbindbar sein muss. Hierdurch entstehen unnötige Kosten, obgleich ein Anschluss an ein Smartmeter-Gateway nicht erfolgt. Smartmeter-Gateways haben ihre Vorteile. Sie gewährleisten Datenschutz und Datensicherheit. Die Kosten sind aber nicht unerheblich. In großen Wohnanlagen können die Kosten auf viele Parteien umgelegt werden, in kleineren Gebäuden mit wenigen Parteien sind die Kosten für den einzelnen Nutzer dagegen ungleich höher. Um die

Kosten des Wohnens nicht über das nach der EU-Energieeffizienzrichtlinie geforderte Maß hinaus zu steigern, ist von solchen technischen Vorgaben abzusehen.

Haus & Grund fordert, die Anforderung an fernablesbare Ausstattung zur Anbindung an ein Smartmeter-Gateway zu streichen und damit die Technologieoffenheit und wirtschaftliche Lösungen zu fördern.

Gemäß **§ 5 Abs. 2 Satz 3** muss fernauslesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung nicht vor dem 1. Januar 2027 installiert werden, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, solange er Teil eines Gesamtsystems ist. Diese Einschränkung auf einen einzelnen Zähler zur Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie ist nicht erforderlich.

Haus & Grund fordert, § 5 Abs. 2 Satz 3 dahingehend zu ändern, dass einzelne Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt und ergänzt werden können, solange sie Teil eines Gesamtsystems sind.

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich, dass gemäß **§ 5 Abs. 5 HeizkostenV-E** fernauslesbare Ausstattung einschließlich ihrer Schnittstellen interoperabel sein muss. Gebäudeeigentümer haben nun die Möglichkeit, Verträge mit Messdienstleistern zu wechseln, ohne die gesamte technische Ausstattung kostenaufwändig zu erneuern. Theoretisch hätte dadurch der Gebäudeeigentümer die Möglichkeit, die Ablesung und Abrechnung kostengünstig selbst zu erstellen. Aufgrund der sehr umfangreichen Informationspflichten gemäß § 6a HeizkostenV-E und des vorgesehenen Kürzungsrechts des Nutzers gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV-E dürfte der überwiegende Teil der Gebäudeeigentümer und Hausverwalter von dieser Möglichkeit Abstand nehmen.

Zur Einführung des § 6a HeizkostenV-E – Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

Haus & Grund begrüßt, dass die Verbrauchsmittelung nebst den geforderten Informationen zukünftig nur während der Heizperiode monatlich zur Verfügung gestellt werden müssen. Die EU-Energieeffizienzrichtlinie wird damit im vollen Umfang umgesetzt. Ungeachtet der Umsetzung von EU-Recht wird nach Auffassung von Haus & Grund durch die zusätzliche Verbrauchsinformation der beabsichtigte Energieeinspareffekt nicht eintreten. Bei einer korrekt eingestellten und geregelten Wärme- oder Kälteversorgungsanlage verhindern eine funktionierende Außentemperaturregelung sowie Raum- oder Heizkörperthermostate, dass zu viel geheizt oder gekühlt wird. Vielmehr werden die Kosten für die Verbraucher durch den bürokratischen Aufwand bei den Gebäudeeigentümern oder beauftragten Submeteringdiensten sowie durch den zusätzlichen Energieverbrauch bei Fernablesung und unterjährlicher Verbrauchsinformation (Serverkapazitäten, Stromverbrauch, Funktechnik o. Ä.) steigen. Bei der Fernablesung über die Walk-by oder Drive-by-Technik fallen zudem monatliche anstatt bisher jährliche Wege an (Zeit und Verkehr). Die Kosten für die Nutzer werden mit den Vorgaben aus der EU-Richtlinie erheblich ansteigen.

Die Termine für die Bereitstellung der Verbrauchsinformationen nach **§ 6a Abs. 1 Nr. 1 und 2 HeizkostenV-E** sollten an die Verfügbarkeit der vorgeschriebenen fernablesbaren Ausstattung entsprechend § 5 HeizkostenV-E angepasst werden.

Haus & Grund fordert, anstelle des Datums des Inkrafttretens nach Artikel 3 des Verordnungsentwurfs eine angemessene Übergangsfrist einzusetzen.

Außerdem ist die Auskunftspflicht über die Möglichkeiten der alternativen Streitbeilegung im Falle eines Verbrauchervertrags im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB gemäß **§ 6a Abs. 2 Nr. 3 HeizkostenV-E** problematisch.

Denn im Falle der privaten Vermietung ist nicht geklärt, ob ein Verbrauchervertrag zwischen den Parteien vorliegt. Dazu müsste jedenfalls der Vermieter Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sein. Ein Vermieter kann, muss jedoch nicht Unternehmer im Sinne des § 14 des BGB sein. Nach § 14 Absatz 1 BGB ist Unternehmer eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Der Begriff des Gewerbes stimmt dabei weitgehend mit dem im Handelsrecht überein. Gewerbe ist eine rechtlich selbständige, planmäßige und auf Dauer angelegte und äußerlich erkennbar auf mindestens einem Markt hervortretende Tätigkeit. Keine gewerbliche Tätigkeit ist nach der Rechtsprechung die bloße Verwaltung eigenen Vermögens. Von einer gewerblichen Tätigkeit ist auszugehen, wenn Art und Umfang der mit der Vermögensverwaltung verbundenen Geschäfte eine Komplexität erreicht haben, die einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordert. Wann dies bei der Vermietung von Immobilien der Fall ist, ist in erster Linie eine Frage des Einzelfalls und wird von der untergerichtlichen Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. So hat das AG Hannover bei der Vermietung von sieben Wohnungen die Unternehmereigenschaft des Vermieters bejaht (AG Hannover, Urteil vom 24.09.2009, Az.: 414 C 6115/09, Juris), während das LG Waldshut-Tiengen bei der Vermietung von acht Wohnungen noch von einer Vermögensverwaltung ausgeht (LG Waldshut-Tiengen, Urteil vom 30.04.2008, Az.: 1 S 27/07, Juris).

Haus & Grund fordert gesetzlich klarzustellen, dass die Vermietung von bis zu zehn Wohnungen eine Vermögensverwaltung darstellt. Die Klarstellung ist auch aufgrund des in § 12 Abs. 1 Satz 2 und 3 HeizkostenV-E geregelten Kürzungsrechts zwingend erforderlich, um Streitigkeiten um die Einzelfallbewertung entgegenzuwirken.

Zum neuen § 6b HeizkostenV-E – Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Als Zweck für die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bedarf es einer gesetzlichen Grundlage. Die Begründung zu **§ 6b Abs. 1** der Verordnung geht aber fehl in der Annahme, dass der Zweck mit Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB für die weitere Speicherung der in der Jahresabrechnung enthaltenen Daten entfiele. Die Betriebskostenabrechnungsunterlagen sind gemäß § 147 AO zehn Jahre aufzubewahren. Monatliche Verbrauchsdaten, die nicht Teil der Jahresabrechnung sind, sind spätestens mit Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB zu löschen.

Haus & Grund fordert eine Klarstellung in der Verordnungsbegründung.

In **§ 6b Abs. 2 HeizkostenV-E** wird geregelt, dass die Verbrauchsdaten nur vom Gebäudeeigentümer oder einem von ihm beauftragten Dritten abgerufen und verbreitet werden darf. Laut Begründung sind mit den beauftragten Dritten Submeteringdienste gemeint. Dies greift jedoch zu kurz. Denn häufig füllen Hausverwaltungen Eigentümerbefugnisse aus. Um dies abzubilden und auf eine rechtliche Grundlage zu stellen, müssen sowohl der Verordnungstext selbst als auch die Begründung angepasst werden.

Haus & Grund fordert, § 6b Abs. 2 HeizkostenV-E wie folgt zu korrigieren: „Die Verarbeitung von Daten nach Absatz 1 darf nur durch den Gebäudeeigentümer, seinen Vertretern oder von ihm beauftragte Dritte erfolgen.“

Zu den Änderungen des § 12 HeizkostenV-E – Kürzungsrecht des Nutzers

Die Fernablesbarkeit der Verbrauchserfassung ist weder für die korrekte Erfassung des Verbrauchs noch für die verbrauchsabhängige Abrechnung entscheidend. Eine Sanktionierung durch den Nutzer ist daher nicht angezeigt.

Haus & Grund fordert, dass der Nutzer bei Verstößen gegen § 5 Abs. 2 oder 3 HeizkostenV-E kein Recht auf Kürzung hat.

Darüber hinaus bedarf es der Klarstellung, dass das Kürzungsrecht für wiederholt fehlerhafte oder unvollständige Informationen nicht zu einer monatlichen Addition in Höhe von drei Prozent des Nutzeranteils führt. Es bestehen – wie bereits dargestellt – Rechtsunsicherheiten, ob zwischen privaten Vermietern und ihren Mietern ein Verbrauchervertrag vorliegt. Die Klärung dieser Frage ist aber entscheidend, um beurteilen zu können, ob der Vermieter eine Informationspflicht verletzt hat. Fortgesetzte Fehler dürfen jedenfalls nicht zu einer monatlichen Addition der Abzüge führen.

Haus & Grund fordert klarzustellen, dass der Nutzer bei Verstößen gegen § 6a und/oder § 5 Abs. 2 oder 3 HeizkostenV-E (falls dieser Tatbestand nicht gestrichen wird) den auf ihn entfallenden Anteil einmalig um drei von Hundert innerhalb eines Abrechnungsjahres kürzen kann.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.