

Handlungsempfehlung

Zu den wesentlichen Änderungen in der Heizkostenverordnung und ihren Folgen

Berlin, 13. Dezember 2021

Die nachfolgenden Informationen stellen keine Rechtsberatung des VDIV Deutschland dar, sondern dienen lediglich der Orientierung. Der VDIV Deutschland leistet keine Gewähr für den Inhalt. Mitgliedsunternehmen steht darüber hinaus die Rechtsberatung der Landesverbände zur Verfügung.

Nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt am 30.11.2021 sind die Änderungen in der Heizkostenverordnung (HeizkV) am 1.12.2021 in Kraft getreten. Die notwendige Zustimmung des Bundesrates erfolgte unter der Bedingung, dass die Auswirkungen der Neuregelungen nach drei Jahren evaluiert werden (vgl. BR-DS 643/21). Damit soll möglichst frühzeitig erkannt werden, ob zusätzliche Kosten für Mieter entstehen und diese ohne Ausgleich belastet werden. Die Umsetzung der EU-Richtlinie 2012/27 zur Energieeffizienz in nationales Recht hätte eigentlich schon bis zum 25.10.2020 erfolgen müssen, so dass manche Übergangsregelungen bereits überholt sind.

Überblick über die neuen Pflichten für Eigentümer und Verwalter

I. Installationspflichten

Gemäß dem neuen § 5 Abs. 2 HeizkV müssen messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die **nach dem Inkrafttreten** der Änderungen eingebaut werden, fernablesbar sein.

Messtechnische Ausstattungen sind Wärmezähler, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler. **Fernablesbar** ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzungseinheiten abgelesen werden kann. Dabei werden auch Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert.

Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen **bis Ende 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Eine Ausnahme gilt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkV, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Neue fernablesbare Ablesegeräte, die **ab November 2022** installiert werden, müssen darüber hinaus gemäß §§ 5 Abs. 2 S.3, Abs. 5 S.1 HeizkV an **ein Smart-Meter-Gateway angebunden** werden können und **interoperabel** sein. Die Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway berücksichtigt hierbei die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik definierten Sicherheitsstandards.

Interoperabel im Sinne des § 5 Abs. 5 HeizkV heißt, dass fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauch erfassung, die später installiert werden, mit gleichartigen Ausstattungen anderer Hersteller interoperabel sein müssen, also die Fähigkeit besitzen, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Damit soll ein problemloser Anbieterwechsel sichergestellt werden, ohne das Gesamtsystem im Gebäude austauschen zu müssen.

Ein „**Smart-Meter-Gateway**“ ist eine Kommunikationseinheit mit integriertem Sicherheitsmodul. Es ist im Messstellenbetriebsgesetz definiert und bereits für die Strom- und Gasmessung im Einsatz. In einem intelligenten Messsystem ist das Smart-Meter-Gateway die zentrale Komponente, die Messdaten von Zählern empfängt, speichert und diese für Marktakteure aufbereitet. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) ist ermächtigt, technische Vorgaben zur Gewährleistung von Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu machen.

Für alte fernablesbare Gerade, die nicht Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sind, gilt gemäß § 5 Abs. 4 HeizkV **bis zum 31.12.2031 ein befristeter Bestandschutz**.

II. Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI)

Gemäß **§ 6a Abs. 1 HeizkV** ist der Gebäudeeigentümer **ab Januar 2022** verpflichtet, den Nutzern, die in einer mit funkauslesbaren Geräten ausgestatteten Wohnung leben, **monatlich** Informationen über ihren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu informieren. Das bedeutet, dass Messdienstleister erstmals die Information im Laufe des Februars für den Verbrauch vom Januar 2022 zur Verfügung stellen müssen.

Wohnungen bzw. Liegenschaften, die noch über keine fernablesbare Messtechnik verfügen, sind von der UVI-Pflicht noch nicht sofort betroffen, sondern erst ab der vorgenommenen Nachrüstung (bis Ende 2026).

1. Begriffsklärung: Gebäudeeigentümer und Nutzer im Sinne der HeizkV

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizkV stehen dem Gebäudeeigentümer gleich:

- bei Wohneigentum: die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer;
 - bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen: der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.
- Bezogen auf die mitzuteilenden Verbrauchsinformationen des § 6a HeizkV bedeutet dies, dass zukünftig die Eigentümergemeinschaft (=Gebäudeeigentümer i.S.d. HeizkV), vertreten durch den Verwalter als ausführendes Organ, gegenüber ihren Wohnungseigentümern (=Nutzer) diese Pflicht zu erfüllen hat.
 - Bei vermieteten Wohnungseinheiten besteht ein gesondertes Pflichtverhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem jeweiligen Mieter. Sofern der vermietende Eigentümer nicht auf die ihm von der WEG zur Verfügung gestellten Informationen zurückgreifen kann oder diese Informationen anzupassen sind, liegt dies allein im Verantwortungsbereich des vermietenden Eigentümers.
 - Zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Mieter bestehen somit keine unmittelbaren Pflichten oder Rechte hinsichtlich der Verbrauchsinformationen im Sinne des § 6a Abs.1 HeizkV.

2. Bestandteile der Verbrauchsinformation

Die monatliche Mitteilung der sogenannten „unterjährigen Verbrauchsinformation“ (UVI) muss laut **§ 6a Abs. 2 HeizkV** folgende Informationen enthalten:

- aktuelle Verbrauchswerte von Heizung und Warmwasser
- Verbrauchswerte des Vormonats
- Verbrauch im entsprechenden Monat des Vorjahres
- Vergleich des eigenen Verbrauchs mit Durchschnittswerten vergleichbarer Wohnungen

Der Verbrauch ist in Kilowattstunden anzugeben. Daher ist bei Heizkostenverteilern eine entsprechende Umrechnung der Verbrauchseinheiten durchzuführen. Bei den Warmwassererwärmungskosten ist die Energiemenge durch eine technische Umrechnung durchzuführen.

Die erhöhte Verbrauchstransparenz soll Bewohnern bzw. Nutzern eines Hauses ihren Verbrauch bewusster machen und die Möglichkeit geben ihr Verbrauchsverhalten zu optimieren. So soll die CO₂-Emission von Gebäuden reduziert werden und die Bewohner können zugleich ihre Energiekosten senken.

Definition „Mitteilen“

Mitteilen bedeutet laut der Verordnungsbegründung, dass „die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen...“. Es muss demnach immer sichergestellt werden, dass der Nutzer über die zur Verfügung stehenden Verbrauchsinformationen monatlich in irgendeiner Weise unterrichtet wird.

Praxistipp: To-Do-Liste für Verwalter:

- Verwaltungsunternehmen sollten zunächst die Art der Erfassungsgeräte in den verwalteten Einheiten mit der Unterstützung der beauftragten Messdienstleistern ermitteln, um festzulegen, für welche Wohnungseinheiten/Liegenschaften die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation gilt.
- Mit den Messdienstleistungsunternehmen ist zu klären, inwiefern diese zur Erfüllung der UVI´s gerüstet sind und zu welchen Konditionen die Informationen zur Verfügung gestellt werden. Ein Datenabgleich ist vorzunehmen. Bestenfalls bieten die beauftragten Messdienstleistungsunternehmen unter Einsatz einer entsprechenden App oder eines Online-Portals einfache und digitale Lösungen für die Erfüllung der neuen Informationspflichten an.
- Für eine diesbezügliche Erweiterung des bestehenden Vertrages dürfte in der WEG-Verwaltung kein neuer Beschluss der Eigentümergeinschaft notwendig werden.

ACHTUNG: Eine vom Messdienstleister in diesem Zusammenhang angebotene vorgezogene Vertragsverlängerung sollte nicht ohne vorherigen Beschluss der Eigentümergeinschaft angenommen werden.

III. Weitere Informationspflichten

Daneben müssen Gebäudeeigentümer gemäß § 6 a Abs. 3 HeizkV dem Nutzer zusammen mit der **jährlichen** Verbrauchsabrechnung weitere Informationen zugänglich gemacht werden.

„**Zugänglich machen**“ bedeutet in dem Fall laut Verordnungsbegründung weniger als „Mitteilen“. Die Informationen gelten beispielsweise bereits dann zugänglich gemacht, wenn sie über das Internet und über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt worden sind. Es ist hierfür also nicht erforderlich, die Nutzer darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind. Der Verordnungsgeber weist darauf hin, dass diese Unterscheidung der Vorgabe in der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie entspricht.

Diese Regelung gilt für Abrechnungszeiträume die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen.

Die Informationspflichten umfassen laut § 6a Abs. 3 HeizkV

„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,

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,

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,

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,

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 bekanntgemacht worden sind.“

IV. Kürzungsrecht des Mieters bei Verstoß gegen Installations- und Informationspflichten

Gemäß 12 Abs. 1 S. 2, S.3 HeizkostenV ist ein **auf 3 % begrenztes Kürzungsrecht** für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Nutzer / Mieter können bei der jährlichen Heizkostenabrechnung den auf sie entfallenden Kostenanteil um diese drei Prozent kürzen, wenn ihr Vermieter pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Davon nicht berührt bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizkV geregelte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Das bedeutet, dass bei mehreren Pflichtverstößen und jeweiligem Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizkV die Kürzungsrechte entsprechend zusammenzurechnen sind und maximal eine **Summe von 21 %** künftig betragen können (15%+3%+3%).

Weitere Sanktionsmöglichkeiten bei Unterlassen der oben aufgeführten Pflichten sieht die neue Heizkostenverordnung nicht vor. Wohnungseigentümern steht demnach dieses Kürzungsrecht im Verhältnis zur WEG nicht zu.

V. Aufgeworfene Fragstellungen für die Praxis

1. Welche Haftungsrisiken gibt es für den Verwalter?

Grundsätzlich haften Verwalter für schuldhaftige Pflichtverletzungen. Die Heizkostenverordnung sieht als Sanktionierung des Unterlassens der unterjährigen Verbrauchsinformationen oder der Informationen im Zusammenhang mit der Abrechnung ein

Kürzungsrecht des Nutzers von 3% der Energiekosten vor. Der Nutzer kann um weitere 3% die Energiekosten kürzen, wenn entgegen der HeizkostenV keine fernablesbaren Verfassungsgeräte Zähler vorhanden sind.

Dieses Sanktionsrecht gilt nicht in Wohnungseigentümergeinschaften im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft (§ 12 Absatz 1, Satz 4). Es ist davon auszugehen, dass dieser Haftungsausschluss nicht vollständig auf das Verhältnis WEG-Verwalter zur WEG zu übertragen ist. Die HeizkV benennt nur das Verhältnis Wohnungseigentümer zur WEG – nicht jedoch das Verhältnis WEG-Verwalter zur WEG. Handelt der WEG-Verwalter in seiner Funktion schuldhaft pflichtwidrig, dürfte er gegenüber der WEG haften.

Der Mietverwalter könnte hier auf Schadensersatz haften, wenn er die Informationspflichten (unterjährige und bei Abrechnung) übernommen hat. Wenn er dann die Verpflichtungen nicht erfüllt und Mieter deswegen die Energiekosten um 3% kürzen, dürfte der Verwalter für diesen Schaden haften. Die Heizkostenverordnung benennt als Grundlage für das Kürzungsrecht einheitlich die Informationspflicht nach § 6a und unterscheidet insoweit nicht zwischen der unterjährigen Informationspflicht und der Informationspflicht bei Abrechnung. Insoweit stellt sich die Frage, welche Haftung trifft den Verwalter, wenn er der Informationspflicht bei Abrechnung nachkommt – die unterjährige Informationspflicht aber nicht erfüllt, weil er hierzu vertraglich nicht verpflichtet ist (der Mieter könnte um 3 % kürzen, da die HeizkostenV nicht differenziert).

Haftet der Verwalter dann „nur“ für 1,5 % der Energiekosten oder trotzdem für 3 % oder gar nicht. Es ist davon auszugehen, dass der Verwalter gar nicht für das Kürzungsrecht des Mieters haftet, wenn er „nur“ die Informationspflicht bei Abrechnung übernommen hat und dieser auch pflichtgemäß nachkommt.

Im Innenverhältnis zwischen Mietverwalter und Wohnungseigentümer kann der Wohnungseigentümer keinen Schadensersatz vom Verwalter für ein Kürzungsrecht verlangen, wenn dem Verwalter kein pflichtwidriges Handeln vorgeworfen werden kann. Verstöße gegen die Heizkostenabrechnung sind – derzeit – nicht bußgeldbewährt.

2. Welche Daten können Verwalter / Messdienstleister an wen weiterleiten?

Maßgebend für die Datenverarbeitung ist immer, ob es eine Rechtsgrundlage gibt. Die Rechtsgrundlage kann beispielsweise ein Gesetz sein: Nach § 6b HeizkV darf die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen. Und zwar nur soweit dies erforderlich ist zur Erfüllung der Abrechnungspflicht oder zur Erfüllung der Informationspflichten.

Auch hier ist wieder zu differenzieren:

a) WEG-Verwalter an Eigentümer

Da die Gemeinschaft nach § 6a HeizkV die Informationspflichten gegenüber den Eigentümern erfüllen muss und der WEG-Verwalter als Organ der Gemeinschaft tätig wird, darf der Verwalter diese Informationspflichten gegenüber den einzelnen Eigentümern erfüllen. Er ist dazu sogar verpflichtet. Damit ist die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung die gesetzliche Verpflichtung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c DSGVO). Auch die Erfüllung des Vertrags (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO) kommt in Betracht.

b) Ablesedienstleister der WEG an Eigentümer

Aus § 6b HeizkostenV folgt ohne weiteres, dass nicht nur zivilrechtlich, sondern auch datenschutzrechtlich ein Dritter mit der Erfüllung der Informationspflichten beauftragt werden kann. Die Gesetzesbegründung und die bisherige Kommentierung dieser Norm (vgl. Schmidt-Futterer/Lammel HeizkostenV § 6a Rn. 1-14) geht davon aus, dass mit „beauftragter Dritter“ der Ablesedienstleister gemeint ist. Im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft kann daher auch der Ablesedienstleister die Informationen gegenüber den Eigentümern übernehmen. Dies Rechtsgrundlagen sind die unter a) genannten. Mit dem Ablesedienstleister ist ein entsprechender Auftragsverarbeitungsvertrag zu schließen bzw. der bereits bestehende Auftragsverarbeitungsvertrag dahingehend zu überprüfen, ob auch diese Datenverarbeitungsvorgänge erfasst sind.

c) Mietverwalter an Mieter

Neben dem Ablesedienstleister dürfte auch der Mietverwalter ein „beauftragter Dritter“ im Sinne des § 6b HeizkostenV sein.

Üblicherweise gehört die Abrechnung der Betriebskosten zu den originären Aufgaben eines Verwalters. Auch die Verpflichtungen zu Informationen im Mietverhältnis, wie zum Beispiel im Hinblick auf die Mietpreisbremse, werden üblicherweise von Mietverwaltern erfüllt. Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung sind für den Eigentümer die Erfüllung des Mietvertrags bzw. einer gesetzlichen Verpflichtung und für die Mietverwalter das berechnete Interesse (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f DSGVO). Da Verwalter und Vermieter meist gemeinsam Verantwortliche im Sinne des Art. 26 DSGVO sind, ist hier ein Vertrag nach Art. 26 DSGVO zu schließen bzw. umfasst der bereits geschlossene Vertrag auch diese Datenverarbeitung.

d) Messdienstleister an Mieter

Hier gilt das unter b) gesagte analog. Der Ablesedienstleister kann die Daten des Mieters verarbeiten und auch diesen informieren. Es ist ein Auftragsverarbeitungsvertrag mit dem Ablesedienstleister zu schließen.

e) WEG-Verwalter, der nicht Sondereigentumsverwalter ist, an Mieter

Grundsätzlich ist der WEG-Verwalter bzw. ist die Gemeinschaft nicht verpflichtet, die Informationen an die Mieter zu leisten. Daher kann auch eine datenschutzrechtliche Rechtfertigung nicht aus der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung herrühren. Auch die Erfüllung eines Vertrags mit dem Mieter oder dem Eigentümer (Sondereigentumsverwaltung) kann keine Rechtsgrundlage sein, denn der WEG-Verwalter hat keinen Vertrag mit dem Mieter oder mit dem Eigentümer über die Erfüllung von dessen mietvertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen.

Die Frage ist also: Kann der WEG-Verwalter „beauftragter Dritter“ im Sinne von § 6b HeizkV sein? Nach der Begründung der Verordnung sind mit dieser Bezeichnung Submeteringdienste gemeint (Bundesrats-Drucksache 643/21 Seite 22). Es kann der Gesetzesbegründung allerdings nicht entnommen werden, dass ausschließlich diese Dienstleister gemeint sind.

Zivilrechtlich gilt Folgendes: Grundsätzlich ist es bei (fast) jedem Rechtsgeschäft möglich, sich vertreten zu lassen. Die Ausnahme bilden hier höchstpersönliche Rechtsgeschäfte (wie die Eheschließung). Dass die Erfüllung der Informationspflichten übertragbar ist, ist aber eben schon in § 6b HeizkostenV geregelt. Die Erfüllung von Informationspflichten über Heizverbräuche ist daher keine höchstpersönliche Verpflichtung und kann daher zivilrechtlich übertragen werden.

Wenn aber die Übertragung dieser Verpflichtung zivilrechtlich zulässig ist, ist zu prüfen, wie dies datenschutzrechtlich geschehen kann. Wenn einzelne genau definierte Datenverarbeitungsprozesse vom Verantwortlichen auf einen Dritten übertragen werden und dieser Dritte nicht über Zwecke und Mittel der Datenverarbeitung entscheidet, liegt eine Auftragsverarbeitung vor.

Wenn der Dritte über Zwecke und Mittel der Datenverarbeitung mitentscheidet, liegt eine gemeinsame Verantwortung beider bei der Datenverarbeitung vor. In beiden Fällen der Zusammenarbeit ist ein Vertrag zwischen den Handelnden zu schließen, entweder ein Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 DSGVO) oder ein Vertrag über die gemeinsame Verantwortung (Art. 26 DSGVO). Welche der beiden Formen vorliegt, wäre hier im Einzelfall zu entscheiden. Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung durch den WEG-Verwalter gegenüber dem Mieter wäre damit das berechnete Interesse (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f DSGVO).

Daneben käme als Rechtsgrundlage noch die Einwilligung des Mieters in Betracht (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a DSGVO). Wenn der Mieter aber auf eine Bitte des Vermieters diese Einwilligung nicht erteilt oder diese Einwilligung widerruft (das kann er jederzeit und ohne Angabe von Gründen), wird ein Berufen auf eine weitere Rechtsgrundlage schwierig und ist erklärungsbedürftig. Daher ist die Einholung einer Einwilligung nicht zu empfehlen.

3. Welche Vergütungsmöglichkeiten gibt es für den Verwalter? Was muss dazu im Vertrag geregelt sein?

a) WEG-Verwalter steht Vergütung für Mehraufwand durch die Informationen gegenüber den Eigentümern zu

Für neu abzuschließende Verwalterverträge ist zu empfehlen, den Mehraufwand durch die Erfüllung der Informationspflichten in eine eventuelle Pauschale mit einzupreisen oder einen Vertrag mit Zeitvergütung zu schließen.

Wenn im bereits bestehenden Vertrag eine Vereinbarung der Abrechnung nach Zeitaufwand getroffen wurde, können die Aufwände erfasst und ohne weiteres mit abgerechnet werden.

Wenn aber im bestehenden Vertrag eine Pauschale vereinbart wurde, gilt Folgendes:

In der Verwaltervergütung ist üblicherweise der Aufwand für die Jahresabrechnung mit einkalkuliert bzw. von einer Pauschalvergütung umfasst. Die insoweit vereinbarte Vergütung umfasst daher grundsätzlich auch Informationspflichten im Rahmen der Abrechnung. Durch die Änderung der Heizkostenverordnung obliegen dem Verwalter neue zusätzliche Informationspflichten.

Ob in bestehenden Verwalterverträgen dieser zusätzliche Aufwand zusätzlich vergütet werden kann, hängt von der Höhe des Aufwandes und der Höhe der zusätzlichen Vergütung ab. Sprechen Aufwand und Vergütung einer ordnungsgemäßen Verwaltung, kann die zusätzliche Vergütung beschlossen werden.

Bei **unterjährigen Informationspflichten (UVI)** dürfte dies anders zu beurteilen sein. Die unterjährigen Informationspflichten sind neu in das Gesetz aufgenommen worden und in den üblichen Verwalterverträgen daher auch noch nicht enthalten und eben auch nicht in die Kalkulation der Kosten aufgenommen worden. Daher dürfte ein Beschluss über eine zusätzliche Vergütung auch in bestehenden Verwalterverträgen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Wenn in bestehenden Verwalterverträgen sogenannte Mehrbelastungsklausel enthalten sind, dürfte ein Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung sowohl bei der unterjährigen Information als auch bei der Information zur Abrechnung bestehen. Für laufende

Vertragsverhältnisse ist daher der genaue Wortlaut der Verträge zu prüfen, ob der Aufwand abgerechnet werden kann oder ob ein Anspruch auf eine Anpassung der Vergütung besteht.

b) Mehraufwand für Mietverwalter durch die Informationen gegenüber den Mietern kann abgerechnet werden

Für neue Verträge sollte die Leistung und der Mehraufwand zusätzlich kalkuliert werden bzw. eine Abrechnung nach Zeitaufwand vereinbart werden.

In laufenden Verwalterverträgen mit Zeitabrechnung kann der Mehraufwand abgerechnet werden. Hier sollte allerdings zur Klarstellung mit dem Vermieter vereinbart werden, dass der Verwalter die Informationspflichten erfüllt, wenn dies noch nicht im Verwaltervertrag geregelt ist.

Bei laufenden Verwalterverträgen mit Pauschalvergütung kommt es auf den konkreten Wortlaut der Vereinbarung an und ob der zusätzliche Aufwand durch die Informationspflicht bei Abrechnung inkludiert ist oder nicht.

Die Erstellung und der Versand der unterjährigen Verbrauchsinformationen sind in den meisten laufenden Verträgen nicht erwähnt und daher auch nicht von den Aufgaben und der Vergütung umfasst. Hier sollte im Zuge der Vereinbarung der Übernahme der Verpflichtung auch eine Vergütung mitvereinbart werden.

c) Mehraufwand für WEG-Verwalter durch die Informationen gegenüber den Mietern ist abrechenbar

Wie bereits geschildert, ist es nicht Aufgabe des WEG-Verwalters, der nicht Sondereigentumsverwalter ist, die Informationspflichten gegenüber dem Mieter zu erfüllen.

Wenn der WEG-Verwalter diese Verpflichtung übernimmt, sollte er im Zuge dieses Vertragsschlusses mit dem vermietenden Eigentümer neben dem datenschutzrechtlichen Vertrag auch einen zivilrechtlichen Vertrag mit der entsprechenden Vergütungsvereinbarung schließen. Beides kann in einem einheitlichen Vertrag geregelt werden.

4. Was passiert, wenn der Mieter die Information über die monatlichen Verbräuche nicht erhalten will?

Es kommt nicht darauf an, ob der Mieter diese Informationen haben will oder nicht. Der Vermieter ist verpflichtet, die unterjährigen Verbrauchsinformationen mitzuteilen. Diese Pflicht ist nicht von einem etwa entgegenstehenden Willen des Mieters abhängig. Entsprechendes gilt auch im Verhältnis WEG zu ihren Eigentümern.

5. Kann ein Mieter die Nutzung eines Onlineportals verweigern? Was passiert, wenn er dies tut?

Eine Verpflichtung des Mieters, ein elektronisches System, Onlineportal oder ähnliches zu nutzen, dürfte nicht vorliegen. Die Begründung der Verordnung geht davon aus, dass 95% der Nutzer (also Eigentümer bzw. Mieter) über einen Internetzugang und eine E-Mail-Adresse verfügen. Die Begründung geht weiter davon aus, dass diesen Personen die Unterlagen in Papierform zur Verfügung gestellt werden sollen und dafür der Wirtschaft ein Erfüllungsaufwand von 23,6 Mio. EURO entsteht.

Grundsätzlich ist es so, dass keine Formvorschriften für die unterjährigen Verbrauchsinformationen oder die Informationen im Zuge der Abrechnung existieren.

Der Gesetzestext unterscheidet zwischen „mitteilen“ der unterjährigen Verbrauchsinformationen und „zugänglich machen“ bei den Informationen im Zusammenhang mit der Abrechnung.

In der Begründung heißt es: „Mitteilen der Informationen bedeutet, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen. Informationen können auch über das Internet (und über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smartphone-App) zur Verfügung gestellt werden, jedoch nur, wenn der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass die Informationen dort nun zur Verfügung stehen. Andernfalls kann nicht von einem „Mitteilen“ gesprochen werden, sondern nur von einem „Zurverfügungstellen““ (Bundesrat Drucksache 643/21 S. 18f).

Daher gilt, wenn der Mieter nicht mit der Nutzung eines Webportals einverstanden ist oder seine E-Mail-Adresse nicht mitteilt oder E-Mail als Kommunikationsweg ablehnt, sind die Informationen zu unterjährigen Verbräuchen in Papierform zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich können diese – nach dem Gesetzestext - auch mündlich erteilt werden, aus Beweisgründen ist dies jedoch nicht zu empfehlen.

Unabhängig von der Art der Kommunikation muss nach dem Gesetzestext davon ausgegangen werden, dass der Vermieter beweisen muss, dass der Mieter entweder die Verbrauchsinformation erhalten hat oder die Nachricht erhalten hat, wo die Informationen zu finden sind. Da dem Mieter ein Kürzungsrecht zusteht, wird diese Beweismöglichkeit für die Zukunft von finanzieller Bedeutung sein.

Auch hier gilt entsprechendes im Verhältnis WEG zu ihren Eigentümern.