

Heizungsanlagen überwachen und verbessern

Wer die Kosten für Monitoring und Optimierung trägt

Ein häufiges Dilemma der Wohnungswirtschaft: Effizienzmaßnahmen bezahlt der Vermieter, während der Mieter von niedrigeren Nebenkosten profitiert. Eine der kostengünstigsten Energiesparmaßnahmen ist das Monitoring und die Optimierung von Heizungsanlagen. Nun erklärt ein neues Gutachten im Detail, wann die Kosten dafür auf die Mieter umgelegt werden können.

Energie sparen, Kosten senken, Klimaziele erreichen – und das mit digitaler Unterstützung. Heizungsmonitoring und -optimierung gilt als wesentlicher Hebel für mehr Energieeffizienz im Bestand. Doch wie steht es um die rechtssichere Umlage der Kosten auf die Mieter? Ein aktuelles Gutachten im Auftrag des Kompetenzzentrums Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) und der Deutsche Energie-Agentur (dena) gibt Wohnungsunternehmen und Genossenschaften Orientierung.

Monitoring: Mehr als nur Kontrolle

Moderne Software-Lösungen monitoren und erfassen kontinuierlich Daten wie Vorlauf- und Rücklauftemperatur, Außentemperatur und Wärmezeuger-Laufzeiten. Ziel ist es, ineffiziente Betriebsweisen zu erkennen und den Energieverbrauch durch gezielte Maßnahmen dauerhaft zu senken. Für Eigentümer und Verwalter stellt sich die entscheidende Frage: Können die Kosten solcher Systeme über die Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden?

Zur rechtlichen Bewertung von Monitoring-Systemen, die Heizungen überwachen, liegt bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung vor. Das Gutachten beruht somit auf einer einordnenden Auslegung unter Heranziehung der geltenden Vorschriften.

Gute Nachrichten für Vermieter

Die Betriebskostenverordnung erlaubt die Umlage von Kosten für die „Bedienung, Überwachung und Pflege“ der Heizungsanlage. Das Gutachten stellt klar: Die kontinuierliche digitale Überwachung und Auswertung des Heizbetriebs – inklusive Optimierung – fällt darunter, sofern es sich um regelmäßig wiederkehrende Kosten handelt. Das bedeutet: Wenn ein Monitoring-System z. B. im Rahmen eines Service-Modells betrieben wird, sind die laufenden Kosten in der Regel umlagefähig – ähnlich wie beispielsweise



FOTO: GREEN FUSION

Heizungssysteme lassen sich mit einem direkten Zugriff auf die Daten optimieren.

die Miete für Wärmemengenzähler oder die Kosten für Heizkostenabrechnungen.

Weitere Kriterien für die Umlagefähigkeit:

- Der Mietvertrag muss eine Umlage zulassen.
- Die Kosten fallen regelmäßig an (z.B. monatliche Gebühr).
- Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist gewahrt.

Optimierung schafft Wirtschaftlichkeit

Maßnahmen, die Sie auf Ihre Mieter umlegen wollen, müssen sich rechnen. Dies nennt sich „Wirtschaftlichkeitsgrundsatz“. Das heißt: Die Maßnahmen sollten wirtschaftlich gerechtfertigt sein, im besten Fall übersteigen die Einsparungen die Kosten. Wie bereits zuvor erklärt, trifft dies vor allen Dingen auf Systeme zu, die nicht nur das Monitoring, sondern auch die Optimierung des Heizungssystems ermöglichen. Es reicht nicht zu wissen, dass Ihre Heizung ineffizient läuft. Der ausgewählte Anbieter sollte in der Lage sein, das zu ändern. Bietet er außerdem

die Fernsteuerung an, ergeben sich weitere wirtschaftliche Vorteile, weil z. B. Änderungen schnell und bequem vorgenommen und Anfahrten vermieden werden.

Grenzen der Umlagefähigkeit

Nicht umlagefähig sind hingegen einmalige Investitionskosten, etwa für den Kauf und die Installation eines Systems durch den Vermieter. Diese gelten als Modernisierungsmaßnahmen und müssten – wenn überhaupt – über eine Mieterhöhung gemäß BGB weitergegeben werden.

Fazit für Bestandshalter: Digitalisierung lohnt sich

Monitoringsysteme sind unter bestimmten Voraussetzungen umlagefähig, insbesondere wenn:

- Kosten regelmäßig abgerechnet werden
- Maßnahmen der zentralen Heizungssteuerung dienen
- der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erfüllt ist
- die Umlage vertraglich zulässig ist

Durch kontinuierliche Optimierung können Heizkosten gesenkt und CO₂-Emissionen reduziert werden – ein echter Mehrwert für Mieter, Eigentümer und Umwelt.



Autor

Paul Hock,
Gründer und Geschäftsführer
von Green Fusion