Dala Smart Flow

Verwalter-Post

AUSGABE 1 · NOVEMBER 2026

FACHINFORMATION FÜR HAUSVERWALTUNGEN

TITELTHEMA · SEITE 2

Bis 31.12. müssen die Zähler fernablesbar sein. Was jetzt noch zu tun ist.

Plus: Was Mieter jeden Monat über ihren Verbrauch erfahren müssen.

3 Monatliche Verbrauchsinformation

4 CO2-Kosten: Wer wie viel trägt

5 E-Rechnung ab 1.1.2027

6 Fristen bis Januar

7 Aus dem Postfach



TITELTHEMA · HEIZKOSTENVERORDNUNG

Zähler: Was bis 31.12.2026 erledigt sein muss

Heizkostenverteiler, Wärme- und Warmwasserzähler müssen fernablesbar sein, also ohne Zutritt zur Wohnung auslesbar.

2021

Nach dem 1.12.2021
Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein.

2022

Ab 1.12.2022
Nur noch Geräte, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar sind.

2026

Bis 31.12.2026
Bestand nachrüsten oder ersetzen.

Ausnahme: Ist die Umrüstung im Einzelfall technisch nicht möglich oder führt sie durch unangemessenen Aufwand zu einer unbilligen Härte, entfällt die Pflicht. Wird nur ein einzelnes Gerät in einem nicht fernablesbaren System ersetzt, darf es vorerst ebenfalls nicht fernablesbar sein, fällt dann aber unter die Frist 31.12.2026.

3 % **Kürzungsrecht der Nutzer,** wenn die Ausstattung fehlt oder die Verbrauchsinformationen nicht vollständig mitgeteilt werden (§ 12 Abs. 1 HeizkostenV). Zwischen Wohnungseigentümer und Gemeinschaft gilt es nicht, dort greifen die allgemeinen Vorschriften.

Was jetzt sinnvoll ist

- Bestand klären: Welche Geräte in welchen Objekten sind noch nicht fernablesbar? Die Antwort hat meist der Messdienstleister.
- Termine für Einbau und Zutritt mit dem Messdienst festlegen.
- Bewohner früh informieren, mit Termin, Dauer und Ansprechpartner.

Nächste Stufe 2031: Alle fernablesbaren Geräte, die bis zum 1.12.2022 eingebaut wurden, müssen nach dem 31.12.2031 zusätzlich gateway-fähig und interoperabel sein, durch Nachrüstung oder Austausch (§ 5 Abs. 4 HeizkostenV).

Quellen: § 5 Abs. 2 bis 5 und § 12 Abs. 1 HeizkostenV, gesetze-im-internet.de/heizkostenv, letzte Änderung 16.10.2023. Abgerufen und geprüft am 31.10.2026.

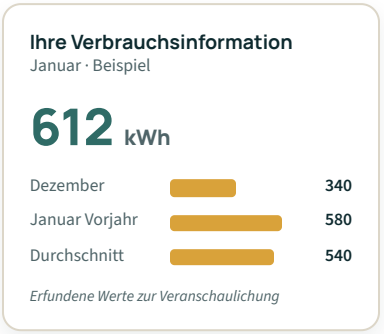
HEIZKOSTENVERORDNUNG

Verbrauchsinformation: Was Mieter monatlich erfahren

Sind fernablesbare Zähler installiert, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern Verbrauchsinformationen mitteilen, seit 1.1.2022 monatlich (§ 6a Abs. 1 HeizkostenV).

Was monatlich drinsteht

- Verbrauch des Vormonats in kWh
- Vergleich mit dem Vormonat und dem Vorjahresmonat, soweit diese Daten erhoben wurden
- Vergleich mit einem normierten Durchschnittsnutzer



Mit der Abrechnung kommen weitere Angaben hinzu, etwa die Anteile der Energieträger (bei Fernwärme auch Treibhausgasemissionen), Steuern und Abgaben, Entgelte für Geräte, Ablesung und Abrechnung sowie ein grafischer, witterungsbereinigter Vergleich mit dem Vorzeitraum (§ 6a Abs. 3).

Was das praktisch heißt

Die monatliche Pflicht greift, sobald fernablesbare Geräte installiert sind. Mit der Umrüstungsfrist zum 31.12.2026 betrifft sie ab 2027 nahezu jedes Gebäude, für das die Heizkostenverordnung gilt.

Form und Adressat

Einen bestimmten Kanal schreibt die Verordnung nicht vor. In der Praxis üblich sind App, Portal oder E-Mail. Bei selbstnutzenden Eigentümern in der WEG ist die Praxis laut Fachpresse uneinheitlich.

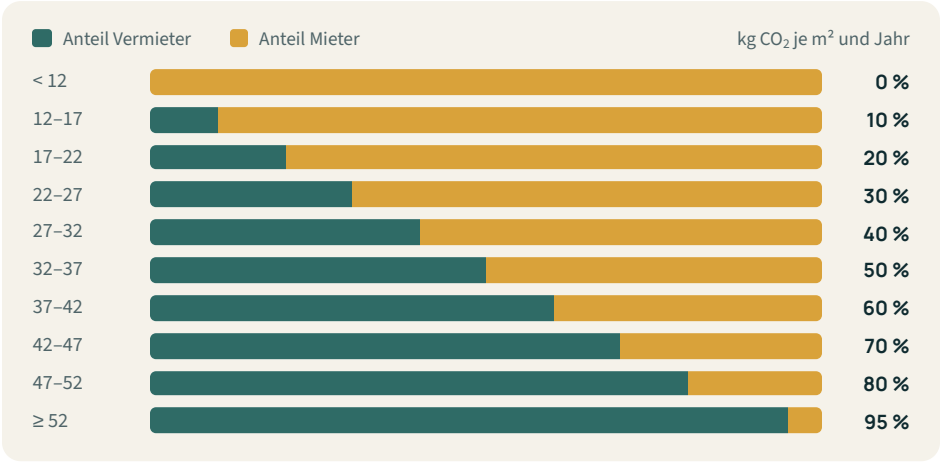
Jede neue Information an Mieter erzeugt Rückfragen. Wie man diese Welle abfängt, zeigt Seite 7.

Quellen: § 6a Abs. 1 bis 3 HeizkostenV, gesetze-im-internet.de/heizkostenv. Praxis: Haufe, 19.03.2025; ista, Fachwissen. Abgerufen und geprüft am 31.10.2026.

CO2-KOSTENAUFTEILUNGSGESETZ

CO_2-Kosten: Wer wie viel trägt

Bei Wohngebäuden teilen Mieter und Vermieter die CO_2-Kosten für Heizung und Warmwasser nach einem Stufenmodell. Maßgeblich ist der CO_2-Ausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.



Je schlechter das Gebäude, desto höher der Anteil des Vermieters. Ab 52 kg trägt er 95 Prozent.

3 %

Pflichtangaben in der Heizkostenabrechnung: Anteil des Mieters an den CO_2-Kosten, Einstufung des Gebäudes, Berechnungsgrundlagen (§ 7 Abs. 3). Fehlen sie, darf der Mieter den auf ihn entfallenden Heizkostenanteil um 3 Prozent kürzen, nicht nur den CO_2-Anteil (§ 7 Abs. 4).

CO_2-Preis 2026: Korridor von 55 bis 65 Euro je Tonne. Der Deutsche Mieterbund fordert eine Reform des Gesetzes. Beschlossen ist sie nicht, Stand 31.10.2026.

Quellen: § 7 und Anlage CO2KostAufG, gesetze-im-internet.de/co2kostaufg. CO_2-Preis: § 10 Abs. 2 BEHG. Deutscher Mieterbund, Positionspapier 23.01.2026. Abgerufen und geprüft am 31.10.2026.

UMSATZSTEUER

E-Rechnung: Was sich zum 1.1.2027 ändert

Seit 1.1.2025 müssen alle Unternehmen in Deutschland E-Rechnungen empfangen können. Jetzt folgt der nächste Schritt beim Ausstellen.

2025

Empfangen
Alle inländischen Unternehmen müssen E-Rechnungen empfangen können.

2027

Ausstellen, größere
Pflicht für Unternehmen mit mehr als 800.000 Euro Gesamtumsatz im Vorjahr.

2028

Ausstellen, alle
Pflicht für alle. EDI-Verfahren sind bis Ende 2027 weiter zulässig.

Was als E-Rechnung zählt

Ein strukturiertes Format nach der Norm EN 16931, etwa XRechnung oder ZUGFeRD ab Version 2.0.1 (ohne die Profile MINIMUM und BASIC-WL). Ein PDF ohne Datensatz ist keine E-Rechnung. Ausgenommen sind Kleinbetragsrechnungen bis 250 Euro brutto, Fahrausweise und Kleinunternehmer.

800.000 €

Die Grenze für 2027: Wer im Vorjahr mehr Gesamtumsatz hatte, stellt ab 1.1.2027 E-Rechnungen aus. Alle anderen folgen ein Jahr später.

Was das für Verwaltungen heißt

- Rechnungen von Handwerkern kommen zunehmend als Datei statt als PDF und müssen dem richtigen Objekt zugeordnet werden.
- Die Pflicht gilt nur für steuerpflichtige Leistungen zwischen inländischen Unternehmen. Die steuerfreie Wohnraummiete löst sie nicht aus (§ 4 Nr. 12 UStG).
- Prüfen Sie jetzt, ob Ihre Verwaltungs- und Buchhaltungssoftware XRechnung und ZUGFeRD verarbeiten kann.

Quellen: § 14 Abs. 1 und § 27 Abs. 38 UStG, §§ 33, 34a UStDV, gesetze-im-internet.de. BMF-Schreiben vom 15.10.2025 zur E-Rechnung. Abgerufen und geprüft am 31.10.2026.

ÜBERSICHT

Fristen bis Januar

31.12.2026

Betriebskostenabrechnung 2025 muss dem Mieter **zugehen**. Nach der Rechtsprechung zählt der Zugang, nicht der Versand. Danach sind Nachforderungen ausgeschlossen, außer die Verspätung ist nicht zu vertreten.

§ 556 Abs. 3 BGB

31.12.2026

Nicht fernablesbare Heizkostenverteiler und Zähler im Bestand nachrüsten oder ersetzen.

§ 5 Abs. 3 HeizkostenV

1.1.2027

E-Rechnung beim Ausstellen Pflicht für Unternehmen über 800.000 Euro Vorjahresumsatz.

§ 27 Abs. 38 UStG

laufend

Verbrauchsinformation an die Nutzer, sobald fernablesbare Zähler installiert sind.

§ 6a HeizkostenV

3 Wochen

Einladung zur Eigentümerversammlung in Textform, außer bei besonderer Dringlichkeit.

§ 24 Abs. 4 WEG

12 Monate

Frist des Mieters für Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung ab Zugang.

§ 556 Abs. 3 BGB

Zur WEG-Jahresabrechnung enthält § 28 WEG keine gesetzliche Frist, maßgeblich sind Verwaltervertrag, Vereinbarung und Rechtsprechung. Für Gewerberaum gilt die Abrechnungsfrist nach der Rechtsprechung nicht.

Quellen: gesetze-im-internet.de, aktuelle Gesamtausgaben am 31.10.2026 (BGB, HeizkostenV, WEG, UStG). Die Seiten nennen kein Fassungsdatum. Die Verwalter-Post ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

AUS DEM POSTFACH · ERFUNDENER FALL

Eine Mail, zwei Varianten

Von: Mieterin, Wohnung 3 links · Montag, 8:12 Uhr

„Guten Tag, ich habe die Information zu meinem Verbrauch bekommen. Im Januar steht da fast das Doppelte vom Dezember. Das kann nicht stimmen. Bitte um Erklärung.“

WIE ES OFT LÄUFT

1. Mail lesen
2. Wohnung und Zähler heraussuchen
3. Vorjahreswert nachschlagen
4. Antwort von Hand schreiben

In einer vollen Woche bleibt die Mail liegen. Die Mieterin fragt nach.

BEISPIELABLAUF MIT WORKFLOW

1. Mail wird dem Thema Verbrauch zugeordnet
2. Absender und Wohnung werden erkannt
3. Ein Antwortentwurf liegt zur Freigabe bereit
4. Die Mitarbeiterin prüft, passt an, sendet

Wichtig dabei
Der Entwurf wird nicht automatisch verschickt. Dringende oder unklare Mails, etwa mit Hinweisen auf Gasgeruch oder Wasserschaden, werden nicht beantwortet, sondern sofort markiert und gemeldet.

Womit Sie im Januar rechnen sollten

- Rückfragen zur ersten monatlichen Verbrauchsinformation
- Nachfragen und Einwendungen zur Betriebskostenabrechnung 2025
- Terminabsprachen und Zutrittsfragen zum Zählertausch
- Erste Rechnungen von Dienstleistern als XRechnung oder ZUGFeRD

Dala Smart Flow

WER HINTER DER VERWALTER-POST STEHT

Wir bauen Workflows für das Postfach von Hausverwaltungen

- Eingehende Mails sortieren und Antwortentwürfe vorbereiten
- Notfälle sofort melden, fehlende Angaben je Gewerk nachfragen
- Die Freigabe bleibt immer bei Ihnen

Wir starten mit einem Piloten mit Ausstiegsrecht. In 20 Minuten legen wir gemeinsam fest, was vorbereitet werden soll. Welche Anbieter wo Daten verarbeiten, legen wir offen: dala-smart-flow.de/datenschutz-unterlagen

Nächste Ausgabe erhalten
Mail an
kontakt@dala-smart-flow.de
Betreff „Verwalter-Post“



Dala Smart Flow · Alesya Leshchenko & Carmen Diana Lapadat GbR · Innere Cramer-Klett-Str. 7, 90403 Nürnberg · kontakt@dala-smart-flow.de. Verantwortlich nach § 18 Abs. 2 MStV: Alesya Leshchenko, Anschrift wie vor. Die Verwalter-Post ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Name und Anschrift Ihrer Verwaltung haben wir dem Impressum entnommen, um Ihnen dieses Heft zuzusenden (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO). Sie möchten nichts mehr erhalten? Eine kurze Mail genügt, dann löschen wir die Angaben. Mehr: dala-smart-flow.de/datenschutz