

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

Die neue Heizkostenverordnung

09.007

- Die wesentlichen Änderungen in der täglichen Praxis -

Die seit 1981 geltende Heizkostenverordnung verpflichtet Vermieter zur Erfassung des Energieverbrauchs für die zentrale Beheizung von Räumen und für die zentrale Warmwasserbereitung sowie die Verteilung der hierdurch entstandenen Kosten auf die Nutzer nach Verbrauch.

Am 1. Januar 2009 ist die neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Mit der Novellierung will die Bundesregierung insbesondere den Anreiz zum Energiesparen verstärken. Hierfür soll der verbrauchsabhängige Anteil bei der Abrechnung der Heizkosten erhöht und durch eine Ausnahme von der Verbrauchserfassungspflicht ein Anreiz zur Erreichung des sogenannten Passivhausstandards gesetzt werden. Nachfolgend die Neuerungen im Detail:

Welche Fassung der Heizkostenverordnung ist anzuwenden?

Sollte der Abrechnungszeitraum für die zu erstellende Abrechnung bereits vor dem 01.01.2009 begonnen haben, dann kann die Abrechnung wie gewohnt erstellt werden. Sollte der Abrechnungszeitraum jedoch am oder nach dem 1. Januar 2009 begonnen haben, dann müssen die Neuerungen der Heizkostenverordnung beachtet werden.

Welche Kosten können zukünftig zusätzlich abgerechnet werden?

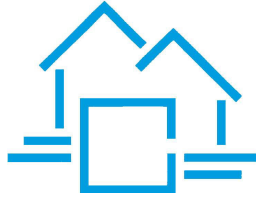
Zusätzlich zu den bisherigen Kosten des Betriebs der Heizungsanlage sind jetzt auch die Kosten der Eichung der Ausstattung der Verbrauchserfassung und die Kosten der Verbrauchsanalyse auf die Nutzer zu verteilen. Voraussetzung für die Umlage auf den Mieter ist natürlich wie bisher eine entsprechende Regelung im Mietvertrag, die die Umlage von Betriebskosten für die Wärmeversorgung festsetzt.

Was ändert sich für die Kostenaufteilung bei verbundenen Anlagen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser?

Die einheitlich entstandenen Kosten müssen wie gewohnt aufgeteilt werden. Zu beachten ist hierbei, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemengen ab dem 31. Dezember 2013 grundsätzlich gemessen werden müssen. Die frühere Wahl zwischen einer Messung und einer Berechnung der Wärmemenge ist weggefallen. Nur wenn die Wärmemenge lediglich mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann, darf die Wärmemenge noch berechnet werden. Ein solcher unzumutbar hoher Aufwand soll beispielsweise dann vorliegen, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde.

Wie muss der Verbrauch erfasst werden?

Die Regelungen für die Verbrauchserfassung sind keiner Änderung unterzogen worden. Bei Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung überwiegend ungedämmt sind



und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann jetzt jedoch der (nicht erfasste) Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch aus zwingenden Gründen nicht erfasst worden ist, weil beispielsweise die Verbrauchsgeräte ausgefallen sind, kann jetzt ausnahmsweise zur Ermittlung des anteiligen Wärme- oder Warmwasserverbrauchs auch ein kürzerer Abrechnungszeitraum, für den ausreichende und aussagekräftige Daten zur Verfügung stehen, herangezogen werden. Der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch kann nun zusätzlich anhand des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe ermittelt werden.

Wann muss das Ergebnis der Ablesung dem Nutzer mitgeteilt werden?

Das Ergebnis der Ablesung muss dem Nutzer innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine Überschreitung des Mitteilungszeitraums ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Wenn in Gebäuden Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden sind, bei denen die Verbrauchsdaten gespeichert werden und durch den Nutzer selber jederzeit abgerufen werden können, dann ist keine Mitteilung erforderlich.

Welcher Verteilungsschlüssel muss in Zukunft gewählt werden?

Grundsätzlich kann der Eigentümer den Verteilungsschlüssel weiterhin wählen. Mindestens 50 %, höchstens aber 70 % der Kosten der zentralen Heizungsanlage sind jedoch nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Diese Wahlfreiheit wird nun aber eingeschränkt. Wenn das entsprechende Gebäude

- (1) die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt,
- (2) mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und
- (3) in ihm die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind,

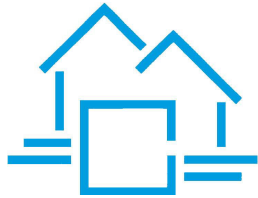
muss der von dem erfassten Wärmeverbrauch abhängige Anteil der Heizkosten 70 % betragen.

Wann kann der Abrechnungsmaßstab geändert werden?

Der Abrechnungsmaßstab kann nun mehrmals geändert werden, wenn sich dies als sachgerecht erweist. Er kann jetzt auch nach der ursprünglichen Ausschlussfrist von 3 Monaten aus sachgerechten Gründen geändert werden. Die Änderungsmöglichkeiten bei Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen und nach der Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, bestehen weiterhin.

Muss eine zwingende Änderung des Abrechnungsmaßstabs dem Nutzer mitgeteilt werden?

In den Fällen, in denen das Wahlrecht des Eigentümers aufgrund der Neufassung jetzt entfällt und er daher den Abrechnungsmaßstab ändern muss, findet die grundsätzlich gegenüber den Nutzern bestehende Erklärungspflicht bei Änderungen keine Anwendung. Dies folgt daraus, dass diese Änderung nicht auf der Wahl des Eigentümers beruht, sondern sich zwingend aus dem Gesetz ergibt. Damit der Nutzer jedoch bei der Abrechnung nicht überrascht wird und um Konflikte zu vermeiden, sollte der Eigentümer alle betroffenen Nutzer von dieser Änderung unterrichten und darauf hinweisen, dass diese gesetzlich angeordnet ist.



Welche neuen Ausnahmen gibt es von der verbrauchsabhängigen Abrechnung?

Eine neue Ausnahme stellen Gebäude mit dem sogenannten Passivhausstandard dar. Dies sind Gebäude, die einen Heizbedarf von weniger als 15 kWh/m² pro Jahr aufweisen. Bei solchen „Passivhäusern“ ist in Zukunft keine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wärmeversorgung erforderlich.

Welche Anschaffungen kommen aufgrund der Neufassung auf die Gebäudeeigentümer zu?

Da bei verbundenen Anlagen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem 31. Dezember 2013 grundsätzlich gemessen werden muss, müssen bis dahin Messgeräte installiert werden. Nur wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, muss sie nicht erfolgen.

Da der Bestandsschutz für ältere Warmwasserkostenverteiler und sonstige ältere Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zum 31. Dezember 2013 wegfällt, müssen ab diesem Zeitpunkt alle Geräte zur Verbrauchserfassung den Anforderungen der Heizkostenverordnung entsprechen.