



# Neuaufgabe eines Klassikers

## Die Heizkostenverordnung wird novelliert. Was ändert sich für Hauseigentümer ?

Zum 1. Januar 2009 tritt die auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) erlassene neueste Fassung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Kraft. Nach der Erstfassung von 1981 und den Novellierungen in den Jahren 1984 und 1989 ist das nun die vierte Version, die angesichts technischer Fortschritte und geänderter Rahmenbedingungen notwendig wurde.

Die Änderungen sind besonders für Gebäudeeigentümer interessant, denn an sie wendet sich die Heizkostenverordnung. Zum anderen ist die Verordnung die wichtigste Arbeitsgrundlage der Dienstleister, an die Eigentümer die Heizkostenabrechnung im Regelfall delegieren.

## Was sollten Eigentümer, Vermieter und Verwalter über die neue Heizkostenverordnung wissen ?

### Stärkung des Verbrauchsanteils

Mit dem Verteilerschlüssel legt der Eigentümer fest, wie viel Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten nach einem festen Anteil (z.B. Fläche) und wie viel Prozent nach effektivem Verbrauch aufgeteilt werden. Die Freiheit bei der Wahl dieses Schlüssels wird durch eine Neuerung eingeschränkt. Bisher war es üblich, die Heiz- und Warmwasserkosten zu 50% nach der Fläche und zu 50% nach dem Verbrauch aufzuteilen. Das erlaubt die neue Verordnung künftig nur noch in bestimmten Fällen.

Im Wortlaut heißt es: ‚In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.‘ Der Gesetzgeber erwartet dadurch einen noch höheren Anreiz zum Energiesparen für die Nutzer.

Praktisch bedeutet das: Bei den meisten öl- und gasversorgten Gebäuden mit Baujahr vor 1994 muss der Verteilerschlüssel umgestellt werden - auf 30% Grundkosten zu 70% Verbrauchskosten. Dabei ist unbedingt das Änderungsverfahren einzuhalten:

Der Eigentümer muss den Bewohnern die geplante Änderung mitteilen, erst danach darf er für die nächste Abrechnungsperiode den Verteilerschlüssel umstellen (§ 7 Abs. 1).

Bedingung/Verteilerschlüssel	30:70	40:60	50:50
Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 <u>nicht</u> erfüllt <b>und</b> Öl- oder Gasheizung <b>und</b> freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt	<b>muss</b>	nicht zulässig	nicht zulässig
alle anderen	zulässig	zulässig	zulässig

### Verteilerschlüssel leichter ändern

Welcher prozentuale Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und welcher nach effektivem Verbrauch umzulegen ist, wurde seither einmal vom Gebäudeeigentümer festgelegt und konnte nur innerhalb der ersten drei Jahre einmalig geändert werden. Danach durfte diese Entscheidung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen wieder geändert werden. Jetzt kann der Verteilerschlüssel auch mehrfach geändert werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Sachgerechte Gründe sind beispielsweise eine neue Heizanlage oder eine verbesserte Wärmedämmung. Unverändert ist jedoch, dass die Nutzer vor Beginn einer Abrechnungsperiode mit geändertem Verteilerschlüssel darüber informiert werden müssen (§ 6 Abs. 4).

### Verbrauchsanalyse wird umlagefähig

Der Eigentümer darf künftig nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen, sondern auch die Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen. Damit werden z.B. Lösungen für die Mieter umlagefähig, die diese darin unterstützen, deren Heizverhalten bewusster zu steuern. Ein wesentliches Element hierfür wird sicherlich neben

der immer stärker nachgefragten Funktechnik als Basis dafür, eine leicht zugängliche und verständliche Darstellung des aktuellen Energieverbrauchs.

### Ableseergebnisse zeitnah mitteilen

Nach der neuen Heizkostenverordnung soll dem Nutzer das Ableseergebnis in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Das ist nicht nötig, wenn die Ableseergebnisse in den Messgeräten gespeichert werden und dort abrufbar sind. In der Begründung zur neuen Verordnung weist der Gesetzgeber ausdrücklich darauf hin, dass auch die mündliche Mitteilung des Ergebnisses an den Bewohner - zum selbst Aufschreiben - zulässig ist (§ 6 Abs. 1). Für die meisten Kunden mit moderner Messausstattung hat diese Änderung keine Auswirkungen. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird in der Regel die Vorjahresampulle im Gerät aufbewahrt und dient somit als Ablesenachweis. Bei aktuellen elektronischen Geräten oder Funksystemen ist der Verbrauchswert aus dem Gerätespeicher abrufbar. Zusätzlich werden in der Verbrauchsabrechnung prinzipiell die zugrunde liegenden Ableseergebnisse ausgewiesen.

### Wärmebedarf für Warmwasseraufbereitung

Bisher wurde der Energieanteil für die Warmwasserbereitung rechnerisch ermittelt. Grundlage war die gemessene Menge an warmem Wasser. Bis spätestens 31. Dezember 2013 muss dieser Anteil direkt mit Hilfe eines Wärmezählers erfasst werden. Ausgenommen von der Regelung sind Situationen, in denen Wärmezähler aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würden. In diesen Fällen darf der Abrechnungsdienst die Energiemenge für Warmwasser weiterhin rechnerisch bestimmen. Die Formeln dafür wurden leicht verändert und die Tabelle der Heizwerte wurde um einige Brennstoffarten erweitert. Im Ergebnis entsprechen die Änderungen jedoch weitgehend den bisherigen Rechenverfahren (§ 9 Abs. 2).

### Ausnahmeregelung für Passivhäuser

Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr - so genannte Passivhäuser -