

## Die Heizkostenverordnung wird zum 01.01.2009 novelliert.

**Die 1981 geborene Heizkostenverordnung (HeizkostenV) schreibt dem Eigentümer vor, die Heiz- und Warmwasserkosten abhängig vom individuellen Verbrauch der Nutzer zu verteilen. Zum 1. Januar 2009 tritt eine aktualisierte Fassung der Heizkostenverordnung in Kraft. Für Abrechnungszeiträume, die vor diesem Datum beginnen, gilt nach wie vor die "alte", derzeit gültige Verordnung.**

Wir erläutern die wesentlichen Änderungen

### 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 werden – aus gutem Grund - die Heiz- und Warmwasserkosten überwiegend zu 50 % nach der Fläche und zu 50 % nach dem Verbrauch verteilt. Wir meinen, daß dies – bis auf wenige Ausnahmen – die gerechteste Lösung ist. Das erlaubt die neue Verordnung künftig nur noch in bestimmten Fällen: In Gebäuden, die

- a) das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 **nicht** erfüllen,
- b) mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und
- c) in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind,

müssen von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Der Gesetzgeber verspricht sich davon einen höheren Anreiz zum Energiesparen für die Nutzer. Dass dadurch Wohnungen mit lagebedingten Nachteilen bestraft werden, hat der Gesetzgeber billigend in Kauf genommen.

Folge der Neuregelung ist, dass bei den meisten öl- und gasversorgten Gebäuden mit Baujahr vor 1994 der Verteilerschlüssel auf 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten umgestellt werden muss.

### Verteilerschlüssel leichter änderbar

Welcher prozentuale Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und welcher nach effektivem Verbrauch umzulegen ist, wurde bisher 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 erneut 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. Auch ein Beschluss in einer Wohnungseigentümergeinschaft dürfte zu den sachgerechten Gründen zählen.

## Verbrauchsanalyse wird umlagefähig

Der Eigentümer darf künftig nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen, sondern auch die Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen.

## Ableseergebnisse zeitnah mitteilen

Nach der neuen HeizkostenV soll dem Nutzer das Ableseergebnis in der Regel innerhalb eines Monats mitteilen. Das ist nicht nötig, wenn die Ableseergebnisse in den Messgeräten gespeichert werden und dort abrufbar sind. Bei den meisten Messgeräten der Fall: Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird die Vorjahresampulle im Gerät aufbewahrt und dient somit als Ablesenachweis. Bei elektronischen Geräten (einschließlich der Funksysteme) ist der Verbrauchswert aus dem Gerätespeicher abrufbar.

## Wärmebedarf für Warmwasseraufbereitung

Bisher wurde der Energieanteil für die Warmwasseraufbereitung 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. Das macht die Abrechnung aus unserer Sicht einfacher zu begründen, da nun nicht mehr auf Verteilerschlüssel wie m<sup>2</sup> oder Personenzahl zurückgegriffen werden muss. Auch die Einsparung der Ressource „Wasser“ wird damit gefördert. Die Abrechnung ist dafür aber teurer, weil die Wärmemengenzähler und deren Einbau teuer ist, und weil diese Geräte alle 5 Jahre wegen Ablaufs der Eichgültigkeit ausgetauscht werden müssen.

Ausgenommen von der Regelung sind Situationen, in denen Wärmezähler aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. In diesen Fällen bleibt es grundsätzlich bei der bisherigen Regelung.

*Zur weiteren Information lesen Sie bitte auch die Informationsblätter der Minol und ISTA, die Sie ebenfalls bei uns als Download finden.*