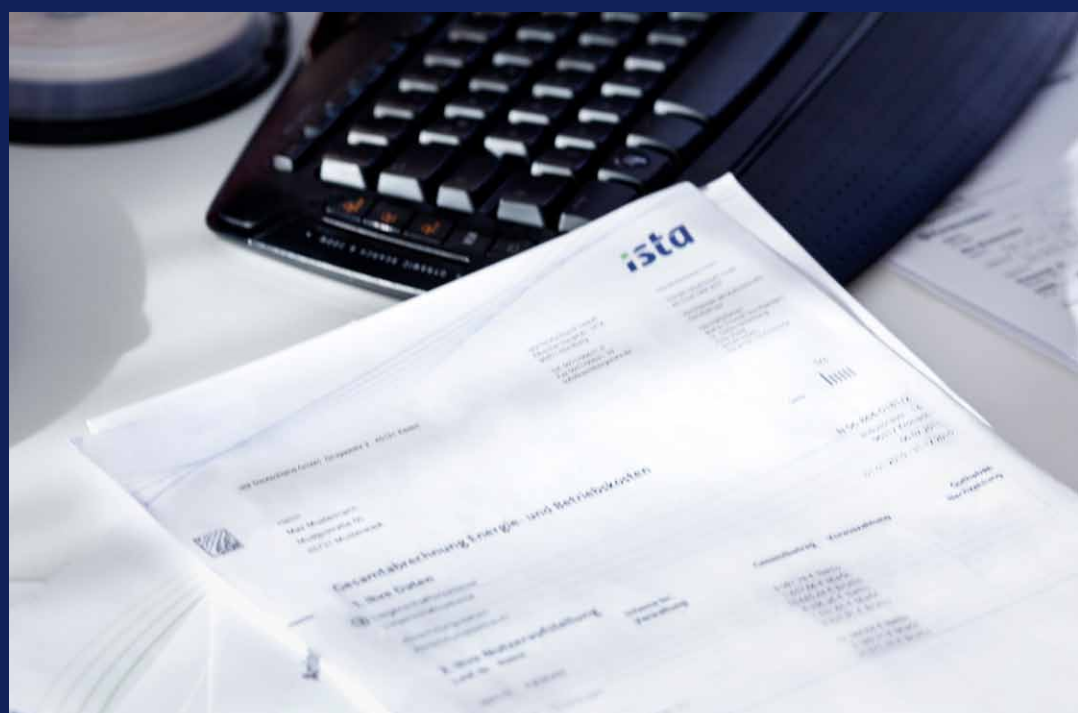


Bundesregierung novelliert die Heizkostenverordnung

Klimapolitische Ziele und mehr Anreize für einen sparsamen Umgang mit Heizwärme und Warmwasser prägen die neue Verordnung – ista informiert über die wichtigsten Änderungen



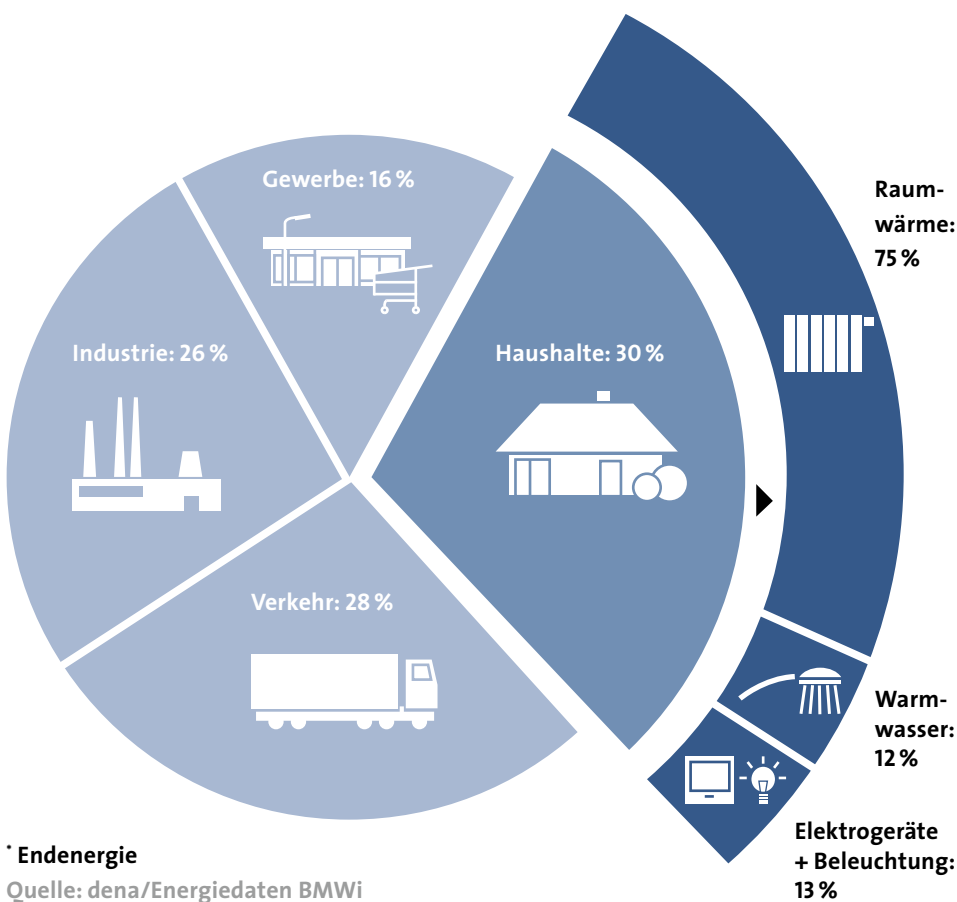
Mit der Novellierung der Heizkostenverordnung entstehen neue Pflichten und Haftungsrisiken

Seit Inkrafttreten im Jahre 1981 und den Novellierungen von 1984 und 1989 hat sich die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten bewährt und erheblich zur Einsparung von Energie beigetragen. Dies reicht aber noch nicht, denn angesichts der weltweit steigenden Nachfrage nach Energie, knapper werdender Ressourcen und der Herausforderungen des Klimawandels müssen alle Möglichkeiten genutzt werden, um den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu verringern. Entsprechend hat die Bundesregierung im August 2007 das Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP) beschlossen: Dies sieht konkret vor, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % im Vergleich zu 1990 zu reduzieren. Zusätzlich sollen gegenüber den heutigen Werten 260 Mio. Tonnen CO₂ eingespart werden. Für die Verbraucher heißt das, Möglichkeiten zu nutzen, um Energie einzusparen und Kosten zu senken.

Einen wichtigen Bereich stellen hierbei die Wohngebäude dar – denn mit einem Anteil von rund 30 % am gesamten Energieverbrauch kommt diesem Sektor im Hinblick auf Energieeinsparung und Klimaschutz eine zentrale Rolle zu. Nach Schätzungen der Deutschen Energie-Agentur (dena) ermöglichen die Faktoren Raumwärme mit 75 % und Warmwassererwärmung mit 12 % die größten Einsparpotenziale.

Hier setzt die Novellierung der HeizkostenV an. So soll durch eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Heizkostenabrechnung die Motivation der Mieter zur Energieeinsparung gestärkt werden. Mit einer Ausnahmeregelung zur Verbrauchserfassungspflicht wird zudem ein Anreiz für den Bau von Passivhäusern geschaffen. Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die wichtigsten Änderungen.

Wer verbraucht in Deutschland die meiste Energie? Energieverbrauch der Heizung oftmals unterschätzt



Die Heizkostenverordnung unterstützt Verbrauchsanalyse zur Optimierung der Energiekosten und -verbräuche

Zeitnahe Übermittlung der Ablesergebnisse

Nutzer sollen zukünftig das Ergebnis der Ablesung innerhalb eines Monats erhalten (§6 Absatz 1). Das betrifft allerdings nur Geräte ohne Stichtagsspeicher wie ältere Heizkostenverteiler auf Verdunstungsbasis ohne Vergleichsröhrchen vom Vorjahr oder Warmwasserkostenverteiler. Wenn die Ablesewerte in den Messgeräten gespeichert sind und vom Mieter jederzeit abgerufen werden können, entfällt diese Pflicht. Ebenso entfällt die Verpflichtung bei Warmwasserzählern, die über ein Rollenzählwerk verfügen – denn auch damit kann der Mieter jederzeit seinen Verbrauch selbst kontrollieren.

Änderung von Abrechnungsmaßstäben vereinfacht

In diesem Zusammenhang wurde auch das Verfahren zur Änderung der Verteilschlüssel (§6 Absatz 4) vereinfacht. Bisher legte der Gebäudeeigentümer den Verteilschlüssel für den prozentualen Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und Verbrauch einmalig fest. Dieser Abrechnungsmaßstab konnte an-

schließend nur einmal innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden. Danach war eine Umstellung lediglich unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich, zum Beispiel nach Durchführung baulicher Maßnahmen, die eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken. Ab 1. Januar 2009 können Eigentümer mehrfach und wesentlich unkomplizierter zwischen den Abrechnungsmaßstäben wechseln. Außer bei baulichen Maßnahmen räumt der Gesetzgeber dem Eigentümer nun auch bei anderen sachgerechten Gründen eine Änderung des Verteilschlüssels ein. Eines gilt es jedoch nach wie vor zu beachten: Bei einer Änderung des Verteilschlüssels müssen zuerst die Bewohner informiert werden. Die Änderung des Abrechnungsmaßstabes betrifft dann die kommende Abrechnungsperiode.

Verteilschlüssel begünstigt verbrauchsrechte Abrechnung

Eine wichtige Neuerung betrifft die Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung (§7 Absatz 1). Die bisher übliche Wahlfreiheit bei der Festlegung der Anteile für Grund- und Verbrauchskosten (mindestens 50 %, höchstens 70 % nach

Verbrauch) wird in der neuen HeizkostenV eingeschränkt. Künftig gilt für Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen und die mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, ein Verteilschlüssel von 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten. In der Praxis kann es gerade bei „älteren“ Gebäuden, die vor 1994 errichtet worden sind, schwierig sein, den korrekten Verteilschlüssel festzulegen. In diesen Fällen kann es ratsam sein, einen Architekten oder Energieberater hinzuzuziehen.

Kosten für Verbrauchsanalyse können umgelegt werden

Zu den umlagefähigen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage gehören künftig auch die Kosten für Eichung und Verbrauchsanalyse (§7 Absatz 2). Damit können Kosten für Auswertungen, die dem Mieter helfen sollen, sein Verbrauchsverhalten effizienter zu kontrollieren und zu steuern, umgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Verbrauchsanalyse insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben sollte. Diese Entscheidung weist einem leistungsfähigen Energiemonitoring und -benchmarking den Weg. Eigentümer, Verwalter und Mieter haben so jederzeit alle Energiekosten und -verbräuche im Blick. ista wird Ihnen zeitnah komfortable Dienstleistungen rund um die Verbrauchsanalyse anbieten können.



Hinweis

Aktuelle Informationen und Arbeits-hilfen zur Novellierung der Heizkostenverordnung finden Sie auf www.ista.de

Funkgestützte Erfassungssysteme sind nicht nur Basis für eine verbrauchsgerechte Abrechnung, sondern liefern auf Abruf die erforderlichen Daten für ein professionelles Energiedatenmanagement.

Warmwasseranteil muss künftig durch einen Wärmehähler gemessen werden – Bestandsschutz für veraltete Messtechnik entfällt

Erfassung der Warmwasserkosten

Für die bisherige Praxis der rechnerisch ermittelten Wärmemenge bei der Warmwasserbereitung kommt das Aus. Ab Ende 2013 muss die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem Wärmehähler gemessen werden (§9 Absatz 2). Nur wenn die Erfassung der Wärmemenge mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist, erlaubt der Gesetzgeber eine rechnerische Ermittlung des Energieanteils an der Warmwasserbereitung. Die dafür anzuwendenden Formeln wurden im Sinne einer differenzierteren Berechnung grundlegend überarbeitet. So wurde nun beispielsweise der pauschale, prozentuale Warmwasseranteil durch einen flächenbezogenen Faktor ersetzt. Denn bei einem verbesserten Dämmstandard steigt natürlich der Anteil des Energieverbrauchs zur Warmwasserbereitung am Gesamtverbrauch. Zusätzlich wurde die Heizwerttabelle um neue Brennstoffarten, wie beispielsweise Holzpellets und Holzhackenschnitzel, erweitert.

Kostenverteilung in Sonderfällen

Auch in Sonderfällen schafft die neue Heizkostenverordnung Klarheit (§9a Absatz 1): Wenn aus zwingenden Gründen (zum Beispiel bei Geräteausfall) der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch der Nutzer für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, so kann der Verbrauch vom Gebäudeeigentümer aufgrund des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe ermittelt werden. Die Erweiterung des Schätzverfahrens schreibt eine im Alltag bereits erprobte Praxis fest und erhöht damit die Rechtssicherheit für Eigentümer.

Ausnahmeregelung bei Passivhäusern

Der Gesetzgeber belohnt Eigentümer von Passivhäusern (§11 Absatz 1-1a). So enthält die Heizkostenverordnung eine Ausnahmeregelung für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je m² und Jahr aufweisen. In diesem Fall sind die §§3 bis 7, soweit sie sich auf die Versorgung mit Wärme beziehen, nicht anzuwenden. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Warm- und Kaltwasser in Passivhäusern ist trotzdem empfehlenswert, denn die Ausstattung von Liegenschaften mit Warm- und Kaltwasserzählern führt nachweislich zu einem deutlich geringeren Wasserverbrauch.

Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Warmwasserkostenverteiler und andere, nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Mess- und Verteilgeräte, wie zum Beispiel Heizkostenverteiler, die vor dem 01.07.1981 montiert worden sind, müssen bis spätestens 31.12.2013 ausgetauscht werden (§5 Absatz 1 und §12 Absatz 2).

Ab wann gelten die Änderungen?

Die Novellierung tritt zum 1. Januar 2009 in Kraft. Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis 31. Dezember 2008 geltenden Fassung anzuwenden. (§12 Abs. 6).

Für die Zukunft gerüstet

Die Neuregelung der Heizkostenverordnung ist ein großer Schritt zu mehr Energieeffizienz und bringt neue Aufgaben für Eigentümer und Verwalter. ista hat schon heute die richtigen Dienstleistungen und Produkte, um diese Herausforderungen zu bewältigen. Selbstverständlich beraten wir Sie gerne über notwendige Maßnahmen – sprechen Sie uns an.



Unser Tipp:

ista empfiehlt, sich frühzeitig vor Ende der Übergangsfrist für einen Austausch „veralteter“ Mess- und Verteiltechnik zu entscheiden, da es ansonsten bei zu großer Nachfrage kurz vor dem 31. Dezember 2013 zu Engpässen bei Lieferung und Montage kommen kann. Sollten Sie unsicher sein, ob Sie von dieser Regelung betroffen sind oder nicht – sprechen Sie uns an.

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HKVO)*

Dies ist der vollständige Text der Heizkostenverordnung, wie er für Abrechnungszeiträume gültig ist, die mit oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die blau gesetzten Texte markieren die Neuerungen gegenüber der bisherigen Heizkostenverordnung von 1989.

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen;
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nr. 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung), durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte;
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist;
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar

mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden, unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9 b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht

werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ableitung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind:

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die

einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden;

2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen. Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Abs. 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Abs. 2 sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 1, den §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern:

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen;

2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, oder

3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) 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. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung

einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Abs. 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Abs. 2.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 von Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Abs. 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen.

Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenstän-

dige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Abs. 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Abs. 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmemesszähler zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 2,5 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t \text{ m}^3 \cdot \text{K w} - 10^\circ\text{C})$$

bestimmt werden. Dabei sind zugrunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m³);



2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius ($^{\circ}\text{C}$).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden:

$$Q = 32 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \cdot \text{A}_{\text{Wohn}}} \cdot \text{A}_{\text{Wohn}}$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A_{Wohn}) zugrunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
 2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.
- (3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B)

$$B = \frac{Q}{H_i}$$

in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummeter nach der Gleichung zu bestimmen.

Dabei sind zugrunde zu legen

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Abs. 2 in kWh;

2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl	EL 10,0 kWh/l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l
Erdgas H	10,0 kWh/ m^3
Erdgas L	9,0 kWh/ m^3
Flüssiggas	13,0 kWh/kg
Koks	8,0 kWh/kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg
Steinkohle	8,0 kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg
Holzpellets	5,0 kWh/kg
Holzhackschnitzel	650 kWh/SRm

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

- (4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

§ 9 a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte

anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Abs. 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 5 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9 b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Abs. 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Abs. 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

§ 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,

a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m² · a) aufweisen;

b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; **unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können**; oder

c) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;

2.

a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime;

b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;

3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden

a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder

b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;

5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Abs. 1 entsprechend.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 gelten bis zum **31. Dezember 2013** als erfüllt

1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und

2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Abs. 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums „1. Juli 1981“ das Datum „1. August 1984“ tritt.

(4) § 1 Abs. 3, § 4 Abs. 3 Satz 2 und § 6 Abs. 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Abs. 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Abs. 1 als erfüllt.

(6) Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum **31. Dezember 2008** geltenden Fassung weiter anzuwenden.

*(Gemäß Bundesratsfassung der Heizkostenverordnung vom 19. September 2008, verabschiedet durch das Bundeskabinett am 5. November 2008)

Hier sind wir für Sie erreichbar:

in Deutschland

Ort	Tel	E-Mail
Berlin	0331 7017-0	InfoBerlin@ista.de
Bonn	0228 40098-0	InfoBonn@ista.de
Bremen	04221 797-0	InfoBremen@ista.de
Dortmund	0231 917035-0	InfoDortmund@ista.de
Dresden	0351 81657-0	InfoDresden@ista.de
Düsseldorf	0203 97577-0	InfoDuesseldorf@ista.de
Frankfurt	069 420909-0	InfoFrankfurt@ista.de
Hamburg	040 529541-0	InfoHamburg@ista.de
Hannover	05102 7008-0	InfoHannover@ista.de
Karlsruhe	0721 95552-0	InfoKarlsruhe@ista.de
Leipzig	034205 797-0	InfoLeipzig@ista.de
Mannheim	0621 87921-0	InfoMannheim@ista.de
München	089 318808-0	InfoMuenchen@ista.de
Münster	0251 2620-0	InfoMuenster@ista.de
Nürnberg	0911 99631-0	InfoNuernberg@ista.de
Rostock	0381 80915-0	InfoRostock@ista.de
Stuttgart	0711 93287-0	InfoStuttgart@ista.de
Würzburg	0931 20044-0	InfoWuerzburg@ista.de

ista Deutschland GmbH

Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen

Telefon +49 (0) 201 459-02 ■ Fax +49 (0) 201 459-3630

info@ista.de ■ www.ista.de