

## Novellierung der Heizkostenverordnung

Die seit 1981 geltende Heizkostenverordnung (HKVO) wurde nach 1984 und 1989 nun als Teil des Integrierten Energie- und Klimapakets (IEKP) der Bundesregierung erneut novelliert. Der Bundesrat hat am 19. September 2008 eine vom Bundeskabinett im Juni des Jahres beschlossene Novelle der Heizkostenverordnung mit Änderungen verabschiedet und das Bundeskabinett hat den vom Bundesrat beschlossenen Änderungen zugestimmt. Die neue Heizkostenverordnung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

### Was ändert sich für Hauseigentümer, Hausverwalter und Vermieter?

Zentrales Thema der Heizkostenverordnung ist nach wie vor die Pflicht zur Erfassung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs und die verbrauchsabhängige Verteilung der entstandenen Kosten bei zentral beheizten Gebäuden. Durch die verbrauchsabhängige Abrechnung wird ein wesentlicher Anreiz zum sparsamen Umgang mit Heizung und Warmwasser gegeben. Der Gesetzgeber verfolgt nun mit der neuen Novellierung der Heizkostenverordnung zusätzliche energie- und klimapolitische Ziele. So soll durch eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Heizkostenabrechnung die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung gestärkt werden. Außerdem soll die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung entfallen, wenn ein Gebäude den Passivhausstandard erreicht. Nachfolgend haben wir die wichtigsten Änderungen für Sie zusammengefasst.

### Zeitnahe Mitteilung der Ableseergebnisse

Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Dies betrifft allerdings nur Geräte ohne Stichtagsspeicher, wie beispielsweise alte Heizkostenverteiler auf Verdunstungsbasis ohne Vorjahresampulle. Wenn die Ablesewerte in den Geräten gespeichert und vom Nutzer abrufbar sind, entfällt diese Informationspflicht. Ebenso ausgenommen sind generell alle Warmwasserzähler (§ 6 Abs. 1). Hecon setzt seit Jahren ausschließlich Wärmezähler und moderne elektronische Heizkostenverteiler mit Stichtagsspeicher ein. Damit haben die Nutzer jederzeit die Möglichkeit, ihren Verbrauch selbst zu kontrollieren. Auf der jährlichen Heizkostenabrechnung werden alle Ergebnisse der Ablesung nochmals zur Kontrolle ausgedruckt.

### Änderung des Abrechnungsmaßstabs jetzt einfacher

Bisher legte der Gebäudeeigentümer den Verteilschlüssel für den prozentualen Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und Verbrauch einmalig fest. Dieser Abrechnungsmaßstab konnte anschließend nur einmal innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden. Danach durfte diese Entscheidung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen wieder geändert werden. Zukünftig können Eigentümer mehrfach und wesentlich einfacher zwischen den Abrechnungsmaßstäben wechseln, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Dies ist beispielsweise der Fall beim Einbau einer neuen Heizanlage oder einer verbesserten Wärmedämmung (§ 6 Abs. 4).

### Verbrauchsanteil wird gestärkt

Die bisher übliche Wahlfreiheit bei der Festlegung der Anteile für Grund- und Verbrauchskosten (mindestens 50%, höchstens 70% nach Verbrauch) wird in der neuen Heizkostenverordnung eingeschränkt. Künftig gilt für Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen und die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, ein Verteilschlüssel von 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten. Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob diese Bedingungen in Ihrem Gebäude gegeben sind, empfehlen wir Ihnen einen Architekten oder Energieberater hinzuzuziehen. Es empfiehlt sich, den Nutzern die Änderung des Abrechnungsmaßstabs so früh wie möglich mitzuteilen (§ 7 Abs. 1).

# Hecon informiert!



## **Verbrauchsanalyse jetzt umlagefähig**

Nach der neuen Verordnung können nun auch Kosten für eine Verbrauchsanalyse auf die Mieter umgelegt werden. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben (§ 7 Abs. 2). Der Gesetzgeber hat erkannt, dass solche Analysen helfen, das Heizverhalten bewusster zu steuern und damit weitere Einsparpotentiale zu erschließen.

## **Eichkosten umlagefähig**

Die Kosten der Eichung zählen nun ebenfalls zu den umlagefähigen Kosten. Damit erfolgte eine Anpassung an § 2 der Betriebskostenverordnung. Rechtliche Unsicherheiten, die teilweise entstanden sind, gehören damit der Vergangenheit an (§7 Abs. 2).

## **Warmwasseranteil muss mit einem Wärmezähler gemessen werden**

Das bisherige rechnerische Verfahren bei der Ermittlung der Wärmemenge für die Warmwasserbereitung ist nach der neuen Heizkostenverordnung nicht mehr zulässig. Ab 31.12.2013 muss die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden. Nur wenn die Erfassung der Wärmemenge mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist, erlaubt der Gesetzgeber weiterhin eine rechnerische Ermittlung. Die Berechnungsformeln wurden ebenfalls den Energiestandards der heutigen Gebäude angepasst (§ 9 Abs. 2). Wir empfehlen Ihnen auf jeden Fall den Einbau eines Wärmezählers. Beim Einsatz von Heizkostenverteilern ist zur exakten Kostentrennung zusätzlich ein Wärmezähler für die Erfassung der Heizungsenergie erforderlich.

## **Kostenverteilung in Sonderfällen**

Eventuell erforderliche Verbrauchsschätzungen (z.B. bei Geräteausfall) können nun nach vergleichbaren Zeiträumen vorgenommen werden. Es sind nicht mehr zwingend frühere Abrechnungszeiträume dazu erforderlich, da diese teilweise nicht vorliegen.

## **Ausnahmeregelung für Passivhäuser**

Die neue Heizkostenverordnung enthält eine Ausnahmeregelung für Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr. Für diese Gebäude entfällt die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten (§ 11 Abs. 1). Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Warmwasserkosten bleibt jedoch auch hier Pflicht, da die energetische Gebäudequalität hierauf keinen Einfluss hat. Wir empfehlen grundsätzlich eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Warm- und Kaltwasserkosten, da nur damit eine Verteilung der Kosten nach dem Verursacherprinzip erfolgt.

## **Veraltete Erfassungsgeräte müssen ersetzt werden**

Nicht mehr zeitgemäße Heizkostenverteiler, die vor dem 1. Juli 1981 bereits vorhanden waren und die heute nicht mehr verantwortbaren Warmwasserkostenverteiler verlieren zum 31.12.2013 endgültig ihren Bestandsschutz und müssen bis dahin auf neuzeitliche Technik umgerüstet sein (§ 12 Abs. 2). Es empfiehlt sich eine frühzeitige Installation moderner Erfassungsgeräte.

## **Ab wann gilt die neue Heizkostenverordnung?**

Die Regelungen der neuen Heizkostenverordnung sind auf alle Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Für Abrechnungszeiträume, die vor diesem Datum begonnen haben, ist noch die bisherige Heizkostenverordnung aus dem Jahr 1989 anzuwenden (§ 12 Abs. 6).