

Die wichtigste Rechtsgrundlage zur Abrechnung

Heizkostenverordnung (HKVO)

Zum 1. Januar 2009 trat 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. Während in den vergangenen Novellierungen vor allem die in der Praxis aufgetretenen Unsicherheiten beseitigt wurden, verfolgt die aktuelle Verordnungsfassung erstmals auch direkte energiepolitische Ziele.



Die Heizkostenverordnung 2009 soll weiterhin Anreize für sparsames Heizen schaffen.

Das ehrgeizige „integrierte Energie- und Klimaschutzpaket“, das die Bundesregierung zum Schutz der Umwelt 2008 beschlossen hat und mit dem weitere Potenziale zur Minderung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich genutzt werden sollen, hatte auch Auswirkungen auf die Neufassung der Heizkostenverordnung. So soll beispielsweise durch eine unter bestimmten Voraussetzungen erforderliche Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung gestärkt werden. Auf der anderen Seite soll die Pflicht zur Verbrauchsabrechnung entfallen, wenn ein Gebäude beim Bau oder der Modernisierung den Passivhausstandard erreicht.

Die verbrauchsabhängige Verteilung auf Basis der gesetzlichen Regelungen der Heizkostenverordnung findet derzeit in etwa 16 Millionen Wohnung und Gewerbeeinheiten in Deutschland statt. Die Heizkostenverordnung ist für Gebäudeeigentümer und damit auch für Messdienstunternehmen die rechtliche Grundlage zur Durchführung der jährlichen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.

Kernpunkt der Heizkostenverordnung ist nach wie vor die generelle Pflicht zur Erfassung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs für zentralbeheizte Gebäude und die verbrauchsab-

hängige Verteilung der hieraus entstandenen Kosten. Durch die Verteilung der Kosten nach Verbrauch wird ein wesentlicher Anreiz für die Nutzer zur sparsamen Energie- und Wasserverwendung gesetzt. Niemand möchte heute noch Heiz- und Warmwasserkosten nach pauschalen Gesichtspunkten bezahlen. Dafür sind Energie- und Wasserkosten einfach zu teuer geworden und jeder möchte sparen wo es nur geht.

Neuerungen der Heizkostenverordnung 2009

- **Ableseergebnisse zeitnah mitteilen:** Nutzern soll das Ergebnis der Ablesung in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Wenn Ableseergebnisse jedoch in den Messgeräten gespeichert und abrufbar sind, kann darauf verzichtet werden. Dabei weist der Gesetzgeber in der Begründung zur neuen Heizkostenverordnung ausdrücklich darauf hin, dass auch das Mitteilen der Ableseergebnisse an die Bewohner zum Selbstaufschreiben ein zulässiges Verfahren zur Mitteilung von Ableseergebnissen ist (§ 6 Abs. 1). Für Minol-Kunden mit moderner Messausstattung hat diese Änderung keine Auswirkungen. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip *Minotherm II* wird die Vorjahresampulle im Gerät aufbewahrt und dient somit als Ablesenachweis. Bei aktuellen elektronischen Geräten oder Funksystemen ist der Verbrauchswert aus dem Gerätespeicher abrufbar. Minol-Kunden können zudem die Ablesebelege kurz nach der Ablesung im Internet abrufen und an ihre Nutzer weitergeben. Zusätzlich werden in der Minol-Abrechnung die zugrunde liegenden Ableseergebnisse prinzipiell ausgewiesen.
- **Änderung von Verteilerschlüsseln einfacher:** 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. Künftig kann der Verteilerschlüssel auch mehrfach geändert werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Sachgerechte Gründe sind beispielsweise der Einbau einer neuen Heizanlage oder eine verbesserte Wärmedämmung, aber auch sonstige Gründe, wenn sich der Verteilerschlüssel in der Praxis als ungünstig oder gar ungerecht erwiesen hat (§ 6 Abs. 4).
- **Erhöhung des Verbrauchsanteils bei besonderen Bedingungen:** Die Wahlfreiheit für den Verteilerschlüssel wird durch die neue Heizkostenverordnung teilweise einge-

Die neue Heizkostenverordnung gilt ab 1. Januar 2009. Für Abrechnungszeiträume, die vor diesem Datum begannen, gilt nach wie vor die "alte" Verordnung von 1989.

schränkt. In Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen und die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind 70 % der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen. Wichtig ist hier die Feststellung, dass alle Bedingungen erfüllt sein müssen. Eine Voraussetzung alleine reicht für die Verpflichtung zur Abrechnung mit 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten nicht aus.

Wenn eine Verteilerschlüsseländerung erforderlich wird, weil alle drei genannten Bedingungen erfüllt sind, ist in diesem Fall keine vorherige Ankündigung des geänderten Verteilerschlüssels durch den Vermieter erforderlich, da er ja nichts anderes tut, als eine Auflage der Verordnung rechtzeitig und pflichtgemäß zu erfüllen (§ 7 Abs. 1).

Entwicklung der Heizkostenverordnung

1981: Erstfassung der Heizkostenverordnung vom: 23. Februar 1981 auf Rechtsgrundlage des Energieeinsparungsgesetzes, BGBl. I S. 261, ber. 296, Inkrafttreten am: 1. Juli 1981.

1984: Neufassung veröffentlicht im Bundesgesetzblatt 1983 (BGBl. I S. 592): Gleichstellung des preisgebundenen und nicht-preisgebundenen Wohnraums (§ 1), Regelung für die Miete von Geräten (§§ 4 und 7); generelles Abstellen auf "Regeln der Technik" und entsprechende Bestätigung durch sachverständige Stellen sowie gesonderte Anforderungen an die Anbringung und die Funktionsfähigkeit von Messgeräten (§ 5 Abs. 1); Verbesserung der Nutzergruppenregelung (§§ 5 und 6).

1989: Neufassung veröffentlicht im Bundesgesetzblatt 1988 (BGBl. I S. 115): Grundsätzliche Gleichbehandlung aller Arten der Wärmelieferung, sog. "Direkt-", "Nah-" oder "Fernwärmeversorgung" (§§ 1, 7 und 8); Einbeziehung sogenannter Lieferer-Nutzer-Direktabrechnungen (§§ 1, 12); Regelungen für Gemeinschaftsräume (§§ 4, 6), Geräteausfälle (§ 9a) und Nutzerwechsel (§ 9 b); Ausdehnung des 15 %igen Kürzungsrechts bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung (§ 12).

2008: Neufassung veröffentlicht im Bundesgesetzblatt 2008 (BGBl. I S. 2375, ber. 2009 I S. 435) und relevant für Abrechnungen, die nach dem 31.12.2008 beginnen: Kein Bestandsschutz mehr für alte Messgeräte (§ 12), vereinfachte Änderung von Verteilerschlüsseln (§ 6), neue Berechnungsmethoden für Warmwasser (§ 9) und umlagefähige Verbrauchsanalyse (§ 7).

- **Verbrauchsanalyse umlagefähig:** Der Gebäudeeigentümer darf nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen, sondern auch die Kosten einer Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen. Damit werden z.B. Lösungen umlagefähig, die Mieter darin unterstützen ihr Heizverhalten bewusster zu steuern. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung des Verbrauchs für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben (§ 7 Abs. 2).
- **Kosten der Eichung umlagefähig:** Die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren sind in der aktuellen Heizkostenverordnung nun ausdrücklich als umlagefähig aufgenommen. Damit erfolgte eine Anpassung an § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung. Die bisher in diesem Zusammenhang gelegentlich aufgetretenen rechtlichen Unsicherheiten gehören damit der Vergangenheit an (§ 7 Abs. 2).
- **Geänderte Verfahren zur Ermittlung der Warmwasserkosten:** Die Jahrzehnte typische Messung der Warmwassermenge zur rechnerischen Ermittlung des Energieanteils für Warmwasser genügt künftig nicht mehr. Der Energieanteil für Warmwasser ist nach der neuen Verordnung bis spätestens 31.12.2013 mit einem Wärmehöher zu messen. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn die Messung der Wärmemenge einen unzumutbar hohen Aufwand verursachen würde (§ 9 Abs. 2).
Ein unzumutbar hoher Aufwand liegt dann vor, wenn zum Beispiel die Wärmeverorgungsleitung zum Warmwasserbereiter bei Kompaktanlagen unzugänglich ist. Zumutbar ist der Aufwand, wenn ein Wärmehöher in typischer Weise und ohne größere bauliche Maßnahmen durch einen Fachhandwerker eingesetzt werden kann.
Dabei ist die Forderung der neuen Heizkostenverordnung nach einem Wärmehöher für die Ermittlung des Energieanteils für Warmwasser aus fachlichen Gesichtspunkten unzureichend und unter Fachleuten der Branche heftig diskutiert. Für eine technisch einwandfreie Kostenaufteilung der Gesamtenergie auf Heizung und Warmwasser ist ein weiterer Wärmehöher für den Heizungsanteil erforderlich.
Nur wenn kein Wärmehöher vorhanden ist, dürfen weiterhin rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für Warmwasser aus der Warmwassermenge angewendet werden. Dabei ergaben sich ein paar Anpassungen in den anzuwendenden Formeln und die Tabelle der Heizwerte wurde um zusätzliche Brennstoffarten erweitert. Im Ergebnis entsprechen die Änderungen jedoch weitgehend den bisherigen Berechnungsverfahren (§ 9 Abs. 3).

Die Heizkostenverordnung ist Bestandteil des "Integrierten Energie- und Klimaprogramms", das die Bundesregierung im August 2007 in Meseberg vereinbart hat.

Aktionsplan zur aktuellen Heizkostenverordnung

Sie sind Vermieter oder Wohnungsverwalter und fragen sich, was Sie aufgrund der neuen Heizkostenverordnung zu tun haben? Wichtig sind für Sie zwei Themen: Eine eventuell erforderliche Verteilerschlüsseländerung und der Einbau von Wärmezählern.

Verteilerschlüsseländerung

Prüfen Sie, ob das Gebäude die Summe der Bedingungen für eine Abrechnung von 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten erfüllt (siehe § 7 Absatz 1 auf Seite 440).

- **Vermieter:** Wenn ja, informieren Sie Ihr Abrechnungsunternehmen mit der nächsten Kostenaufstellung darüber, dass Sie mit 30:70 abrechnen wollen. Über die Änderung sollten Sie Ihre Mieter mit Hinweis auf die neue Vorschrift der Heizkostenverordnung so früh wie möglich informieren.
- **Verwalter:** Wenn ja, beschließen Sie mit der Eigentümergemeinschaft den geänderten Verteilerschlüssel und informieren Sie Ihr Abrechnungsunternehmen am besten mit der nächsten Kostenaufstellung darüber, dass Sie mit 30:70 abrechnen wollen.
- **Wenn nein,** belassen Sie die Verteilerschlüssel wie gehabt. Freiwillige Änderungen im Rahmen der Heizkostenverordnung sind natürlich trotzdem möglich.

Wärmezählereinbau für Warmwasser

Prüfen Sie, ob der Einbau eines Wärmezählers zur Messung des Energieeinsatzes für Warmwasser und nach Möglichkeit eines zweiten Wärmezählers für den Heizungsverbrauch mit einem zumutbaren Aufwand verbunden ist (§ 9 Abs. 2 ab Seite 447). Ihr örtlicher Sanitärhandwerker kann ihnen diese Frage am besten beantworten.

- **Vermieter:** Ist der Aufwand zumutbar, nehmen Sie den Einbau bis spätestens 31.12.2013 vor und informieren Ihr Abrechnungsunternehmen darüber. Der Wärmezählereinbau sollte passend zum Anfang des festgelegten Abrechnungszeitraums für das Gebäude erfolgen und nicht irgendwann im Jahr. Die Kosten

für den Einbau von Wärmezählern sind nicht auf Ihre Mieter umlagefähig. Es handelt sich dabei weder um regelmäßige Betriebskosten, noch um eine Modernisierungsmaßnahme die Energie oder Wasser spart.

- **Verwalter:** Ist der Aufwand zumutbar, beschließen Sie mit der Eigentümergemeinschaft den Wärmezählereinbau, nehmen diesen bis spätestens 31.12.2013 vor und informieren Ihr Abrechnungsunternehmen darüber. Der Einbau sollte passend zum Anfang des festgelegten Abrechnungszeitraums für das Gebäude erfolgen.
- **Ist der Aufwand unzumutbar,** können Sie auf einen Wärmezählereinbau verzichten. Die Entscheidung darüber was unzumutbar ist, trifft der Gebäudeeigentümer, bzw. die Eigentümergemeinschaft selbst und nicht ein Sachverständiger oder gar eine Behörde. Man sollte jedoch in der Lage sein, seine Entscheidung rechtfertigen zu können.

- **Erweiterung von Schätzverfahren:** Seither war es nur möglich, Verbrauchsschätzungen auf Basis eines vollständigen früheren Abrechnungszeitraums vorzunehmen. Für die wenigen Fälle, in denen keine Daten eines vollständigen Abrechnungszeitraumes vorliegen, sind nun auch kürzere Zeiträume als Schätzbasis erlaubt. Praktisch hat diese Ergänzung aber nur in wenigen Fällen Auswirkungen (§ 9a Abs. 1).
- **Ausnahmeregelung für Passivhäuser:** Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je m² und Jahr - also so genannte Passivhäuser - sind künftig von der verbrauchsabhängigen Verteilung der Heizkosten ausgenommen. Der Gesetzgeber möchte damit einen zusätzlichen Anreiz zur Erreichung dieses Standards beim Bau und bei der Sanierung von Häusern schaffen (§ 11 Abs. 1). Passivhäuser sind derzeit noch relativ selten anzutreffen, dürften aber in Zukunft immer wichtiger werden, vor allem, wenn nach der europäischen Gebäuderichtlinie ab 2020 nur noch sogenannte Niedrigstenergiehäuser neu erbaut werden dürfen.
- **Alte Messgeräte sind auszutauschen:** Warmwasserkostenverteiler und andere veraltete Messausstattungen müssen bis spätestens 31. Dezember 2013 gegen geeignete Messgeräte ausgetauscht werden. Warmwasserkostenverteiler wurden bis in die 1980er Jahre eingebaut und entsprechen schon lange nicht mehr dem Stand der Technik. Zur Messung des Warmwasserverbrauchs sind heute nur noch geeichte Wasserzähler zulässig. Die Folgen

dieser Änderung sind relativ gering, weil Warmwasserkostenverteiler nur noch sehr vereinzelt anzutreffen sind und meistens schon ausgetauscht wurden (§ 12 Abs. 2 Nr. 1).

- **Ab wann gelten die neuen Regelungen?** Alle neuen Regelungen der Heizkostenverordnung 2009 sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2008 beginnen. Für Abrechnungszeiträume die vor dem 1. Januar 2009 begannen, ist die Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden (§ 12 Abs. 6).

Verordnungstext mit Kommentar

Die Heizkostenverordnung ist für alle an der Abrechnung Beteiligten, also Gebäudeeigentümer, Hausverwalter, Vermieter, Mieter, Wohnungseigentümer und nicht zuletzt für Messdienstunternehmen, die rechtliche Grundlage und das Regelwerk zur Durchführung der jährlichen Wärmekostenabrechnung. Alle an sie gerichteten Ansprüche kann eine Verordnung mit 14 Paragraphen aber nicht erfüllen. Auch wenn es von Verbraucherseite immer wieder erwartet wird: Es ist nicht jeder Einzelfall und jede abrechnungstechnische Besonderheit in der Heizkostenverordnung abgedeckt und das ist angesichts der vielfältigen in der Praxis vorkommenden Besonderheiten auch gar nicht möglich. Die Heizkostenverordnung ist deshalb eher als eine politische Willenserklärung und eine generelle Richtlinie zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung zu verstehen. Und dazu ist sie durchaus geeignet.

Wesentliches Ziel der Heizkostenverordnung ist es, Potenziale zur Energieeinsparung und damit auch zur Minderung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich zu erschließen.

Hier finden Sie den vollständigen Text der Heizkostenverordnung. Zuerst ist der originale Verordnungstext dargestellt und - wo Bedarf bestand - wurden erläuternde Kommentierungen mit Beispielen angefügt. Der originale Verordnungstext ist, um Verwechslungen zwischen Verordnungstext und Kommentierung zu vermeiden, immer in kursiver Schrift und vor dem grauen Hintergrund ausgegeben.

§ 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 Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.*

§ 1 (1) regelt die Anwendungsbereiche der Verordnung. Alle zentralbeheizten Gebäude unterliegen der Heizkostenverordnung. Dabei spielt die Art der Heizanlage (z. B. Öl, Gas usw.) keine Rolle. Auch Gebäude mit Wärmelieferungen von Fernheizwerken und gewerblichen (z. B. Nahwärmeverversorgung, Direktwärmeverversorgung und Blockheizwerke) sind inbegriffen. Wichtig ist nur, dass die Heiz- und/oder Warmwasserkosten einheitlich entstanden sind und dass diese Kosten auf eine Gruppe von Nutzern weiter zu verteilen sind.

Einfamilienhäuser, Wohnungen mit Einzelöfen oder Etagenheizungen sind von den Vorschriften der Heizkostenverordnung ausgenommen, da jeder schon seinen Energieverbrauch selbst bezahlt und keine Brennstoff- und Nebenkosten zu verteilen sind. Hier hat jeder über seine eigene Brennstoffrechnung schon genügend Anreiz zum sparsamen Energieverbrauch.

(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.*

In § 1 (1) wurde festgelegt, welche Heizanlagen die Heizkostenverordnung umfasst und dass der Gebäudeeigentümer nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen hat. In § 1 (2) wird dann definiert, was unter dem sehr allgemein gehaltenen Begriff *Gebäudeeigentümer* zu verstehen ist.

Damit sind nicht nur Gebäudeeigentümer im herkömmlichen Sinn gemeint, sondern auch Vermieter, denen das Gebäude nicht selbst gehört (z. B. gewerbliche Zwischenvermieter). Auch der Betreiber einer Wärmeversorgung, der nicht gleichzeitig Gebäudeeigentümer ist, unterliegt mit seiner Abrechnung der Heizkostenverordnung. Ebenso ist eine Gruppe von Wohnungseigentümern (Wohnungseigentümergeinschaften) unter Gebäudeeigentümer zu verstehen. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung, so ist er im Sinne der Heizkostenverordnung gleichfalls in seinem Verhältnis zum Mieter als Gebäudeeigentümer, mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten, zu sehen.

(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.

Schließlich wird noch bestimmt, dass Vermieter von Liegenschaften, die der Neubaumietenverordnung unterliegen (sozialer Wohnungsbau), gleichfalls nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnen müssen. In der Anwendung der Heizkostenverordnung gibt es keine Unterschiede zwischen frei finanziertem und öffentlich finanziertem Wohnungsbau.

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

Wärmeversorger, die mit den Nutzern direkt abrechnen, unterliegen der Heizkostenverordnung, wenn die einheitlich entstandenen Kosten des Gebäudes relativ weiterverteilt werden (mit Heizkostenverteilern oder Wärmezählern). Wird der Einzelverbrauch der Nutzer dagegen effektiv mit Wärmezählern gemessen, dann muss die Heizkostenverordnung nicht angewandt werden.

§ 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.

Im § 2 der Heizkostenverordnung wird festgelegt, dass Verträge und Vereinbarungen nichtig sind, wenn sie der Heizkostenverordnung widersprechen. So kann ein Vermieter nicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung verzichten, nur weil er das möglicherweise vor Jahrzehnten einmal mietvertraglich vereinbart hat.

Lediglich Zweifamilienhäuser sind nicht zwingend an die Heizkostenverordnung gebunden. Aber auch nur dann, wenn von den beiden Wohnungen eine vom Gebäudeeigentümer selbst genutzt wird. In Zweifamilienhäusern mit zwei vermieteten Wohnungen ist nach Verbrauch abzurechnen. Dennoch steht es auch den 'kleinen' Gebäudeeigentümern mit Einliegerwohnung frei, nach Verbrauch abzurechnen. Interessanterweise nutzen nur wenige Gebäudeeigentümer diese rechtliche Freistellung von der Heizkostenverordnung. Eine Verbrauchsabrechnung mit dem Mieter ist den meisten Hausbesitzern wichtiger, als die mögliche Ersparnis von ein paar Euro für Messgeräte und jährliche Abrechnung.

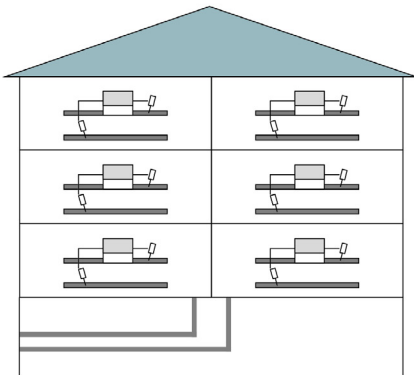


Abb. 1: Hat ein Wärmelieferant Einzelverträge mit den Nutzern und wird der Einzelverbrauch dieser Nutzer mit Wärmezählern gemessen, unterliegt die Abrechnung nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung (§ 1 (3)).

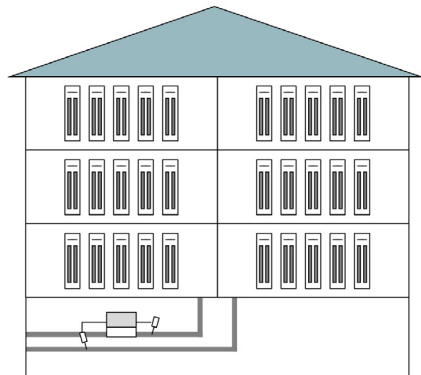


Abb. 2: Hat ein Wärmelieferant Einzelverträge mit den Nutzern und wird der Gesamtverbrauch des Gebäudes gemessen, dann aber mit Heizkostenverteilern weiter verteilt, gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung (§ 1 (3)).

§ 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.

Mit diesen Bestimmungen soll deutlich gemacht werden, dass die Heizkostenverordnung auch für Wohnungseigentümergeinschaften uneingeschränkt gilt - auch wenn in Teilungserklärungen oder Ähnlichem anders lautende Vereinbarungen getroffen sein sollten.

Bei der Auswahl der Erfassungsgeräte und der Festlegung des Verteilerschlüssels und der Grundkostenart (z. B. m² gesamt oder m² beheizt) haben alle Wohnungseigentümer ein Mitspracherecht. Welche Beschlussfassung dabei gelten soll (z. B. Mehrheitsbeschluss oder Einstimmigkeit), richtet sich nach den individuellen Vereinbarungen oder, wenn diese fehlen, nach dem WEG-Gesetz.

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

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

Damit soll die grundsätzliche Verpflichtung des Gebäudeeigentümers (und ihm gleichgestellten Personen) zur Erfassung des Wärmeverbrauchs bei den einzelnen Nutzern ausgedrückt werden.

(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.

Um den anteiligen Verbrauch der Nutzer erfassen zu können, müssen selbstverständlich Geräte montiert werden. Die Entscheidung über die Auswahl des Erfassungssystems steht dem Gebäudeeigentümer zu, mit der Einschränkung, dass diese Erfassungsgeräte auch durch den § 5 zugelassen sind. Damit er seiner Verpflichtung zur Verbrauchserfassung nachkommen kann, ist festgelegt, dass die Wohnungsnutzer die Gerätemontage zu dulden haben und damit auch ermöglichen müssen.

Außer dem Kauf der Geräte lässt der Verordnungsgeber auch Miete oder Leasing zu, allerdings mit einer gewissen Einspruchsmöglichkeit durch die betroffenen Nutzer. Diese Einspruchsmöglichkeit wurde geschaffen, weil Miete oder Leasing u. U. teurer als ein Kauf sein können und diese Kosten auf den Nutzer umlagefähig sind. Andererseits bietet diese Art der Gebrauchsüberlassung eine schnellere Anpassung der Erfassungsgeräte an den technischen Fortschritt. In diesem Punkt war der Gesetzgeber seiner Zeit voraus. Die Miete von

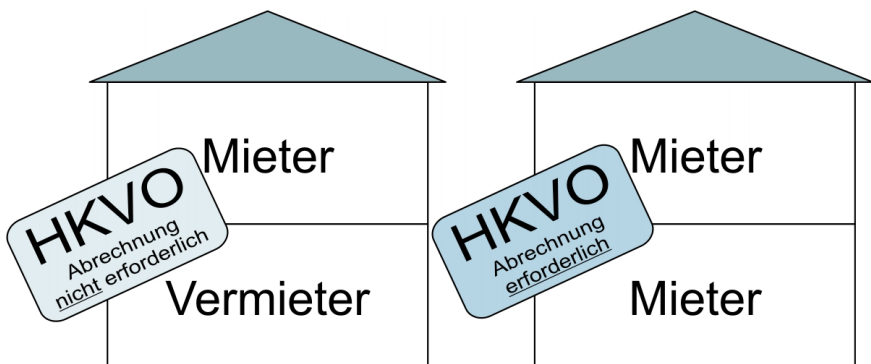


Abb. 3: Anwendung des § 2 der Heizkostenverordnung: In Zweifamilienhäusern kann auf die Abrechnung nach HKVO verzichtet werden, wenn eine Wohnung vom Hausbesitzer selbst genutzt wird. Sind beide Wohnungen vermietet, ist nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen.

Erfassungsgeräten war damals eher unüblich, wogegen sie heute zum Standard gehört. Das betrifft hauptsächlich die hochwertigen Messsysteme wie Wärmezähler, Wasserzähler und elektronische Heizkostenverteiler. Funksysteme werden z. B. fast immer gemietet. Ausführliche Informationen zur Umlage von Mietkosten finden Sie *ab Seite 237*.

(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.

Gemeinschaftsräume, wie z. B. Treppenhäuser, Flure und Kellerräume müssen nicht, können aber, mit Erfassungsgeräten versehen werden. Diese Einschränkung der Verbrauchserfassung hat hauptsächlich wirtschaftliche Gründe. Der Verbrauch in solchen Räumen ist in aller Regel sehr gering und beläuft sich erfahrungsgemäß auf weniger als fünf Prozent des gesamten Wärmeverbrauchs eines Gebäudes. Die Ausstattung mit Erfassungsgeräten könnte so mehr Kosten verursachen, als überhaupt an Energieverbrauch gegenübersteht. Außerdem würde die Erfassung des Allgemeinverbrauchs abrechnungstechnisch auch nicht viel nützen. Wer soll die Heizkosten bezahlen? Der Verbrauch kann den einzelnen Wohnungen schließlich nicht zugeordnet werden und die Bewohner könnten zu Recht einwenden, dass es für diese Umlage keine Regelung in den Mietverträgen gibt. Außerdem könne man den Verbrauch nicht beeinflussen, weil jeder Bewohner an den Heizkörperventilen hantieren kann. Handelt es sich aber um Allgemeinräume mit hohem Energieverbrauch, wie z. B. Schwimmbäder und Saunen, so kann auf Erfassungsgeräte nicht verzichtet werden.

Dennoch werden von den meisten Messdienstunternehmen auch in Treppenhäusern und Allgemeinräumen Heizkostenverteiler montiert. Obwohl abrechnungstechnisch nicht zwingend notwendig, hat diese Geräteausstattung doch erstaunliche Auswirkungen: Sind Heizkörper nämlich nicht mit Messgeräten ausgestattet, führt das oft zur Energievergeudung, weil die Meinung herrscht, wo nichts gemessen wird, entstehen auch keine Kosten. Das ist bei einer relativen Verteilung von Kosten natürlich falsch. Die verschwenderische Nutzung von Heizkörpern in Allgemeinräumen wird erfahrungsgemäß bei installierten Heizkostenverteilern vermieden, selbst wenn dafür keine gesonderte Abrechnung erstellt wird. Alleine das Vorhandensein der Geräte übt eine gewisse erzieherische Wirkung zur Energieeinsparung auf die Bewohner aus, die dazu führt, dass insgesamt alle Mieter und Wohnungseigentümer durch einen geringeren Wärmeverbrauch profitieren. Natürlich kosten die Geräte an Allgemeinheizkörpern und deren jährliche Ablesung und Abrechnung auch ein paar Euro. Die dafür ausgegebenen Kosten rechnen sich dennoch, sind sie doch um ein Vielfaches kleiner, als die dafür eingesparten Heizkosten.

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

Die Einhaltung der Heizkostenverordnung wird nicht staatlich überwacht und ihre Nichtbeachtung führt auch nicht zur Strafverfolgung oder zu Geldbußen. Allerdings steht dem Wohnungsnutzer durch den Absatz 4 eine Möglichkeit zur Zivilklage offen. Einerseits ist der Nutzer verpflichtet, die Ausstattung mit Erfassungsgeräten zu dulden - andererseits hat er auch das Recht, gegenüber seinem Vermieter auf eine Verbrauchserfassung zu bestehen. Das sich daraus ergebende Kürzungsrecht ist in § 12 beschrieben.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- (1) *Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserszähler 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.*

In § 5 (1) ist festgelegt, welche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten zu verwenden sind. Im Heizungsbereich sind das Wärmezähler oder Heizkostenverteiler:

- Wärmezähler sind eichpflichtige Messgeräte, die im Vergleich zu Heizkostenverteilern um ein vielfaches kostenintensiver sind. Ihre Verwendung ist nur bei einer horizontalen Führung der Rohrleitungen möglich.
- Unter Heizkostenverteilern sind sowohl die am weitesten verbreiteten Geräte nach dem Verdunstungsprinzip zu verstehen als auch elektronische Geräte. In der Regel sind beide Systeme anwendbar, ihre Auswahl hängt von den technischen Gegebenheiten, sowie von den wirtschaftlichen Überlegungen der Anwender ab.

Im Warmwasserbereich sind nur Warmwasserzähler (eichpflichtig!) zugelassen, da es unter der erweiterten Bezeichnung 'oder andere geeignete Ausstattungen' derzeit nichts auf dem Markt gibt und in absehbarer Zeit wohl auch nicht geben wird. Klar ist in jedem Fall, dass die bisher häufig verwendeten Warmwasserkostenverteiler bei Neuausstattungen nicht mehr zugelassen sind, weil es für sie keine anerkannten Regeln der Technik gibt. Kein Messdienstunternehmen hat heute noch Warmwasserkostenverteiler im Vertriebsprogramm.

Bei Heizkostenverteilern wird erwartet, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, also z. B. nach DIN EN 834/835 geprüft sind oder eine Zulassung nach Heizkostenverordnung haben. Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Forderung nach der Eignung für das Heizsystem. So ist nicht jeder Heizkostenverteiler für jedes Heizsystem geeignet. Auch hierzu gibt die DIN EN 834/835 klare technische Regeln vor. Außer der Eignung für das Heizsystem muss auch die richtige Montage gewährleistet sein, worunter hauptsächlich der Montagepunkt bei Heizkostenverteilern zu verstehen ist. Untersuchungen belegen z. B., dass der bis ca. 1980 häufig angewendete Montagepunkt von 50 % Bauhöhe bei den heutigen Betriebsbedingungen nicht mehr geeignet ist. Die DIN EN 834 und 835 schreiben einen Montagepunkt im oberen Drittel der Heizkörper vor.

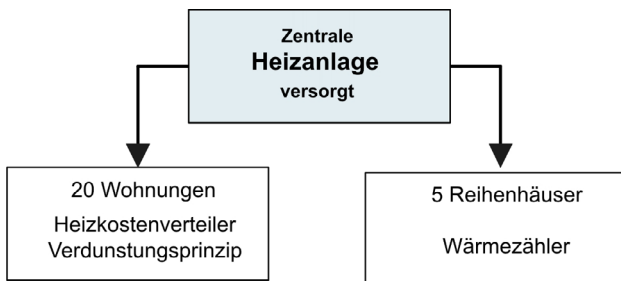
(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer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

Werden in einer Anlage unterschiedliche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten verwendet (z. B. Heizkostenverteiler und Wärmehzähler), dann sind die Erfassungs- bzw. Messergebnisse nicht direkt miteinander vergleichbar. Heizkostenverteiler erfassen einen relativen Kostenanteil - Wärmehzähler dagegen die physikalische Wärmemenge. Eine Verteilung der Gesamtkosten kann nur dann erfolgen, wenn überall gleiche Geräte vorhanden sind, deren Verbrauchsanzeigen miteinander vergleichbar sind. Das lässt sich aber oft aus technischen Gründen nicht verwirklichen. Der Verbrauch einer Lüftungsanlage, z. B. in einem Supermarkt, ist nur mit Wärmehzählern, nicht aber mit Heizkostenverteilern zu messen. Das Gleiche gilt auch für Fußbodenheizungen. Deren Verbrauch kann gleichfalls nur mit Wärmehzählern erfasst werden.

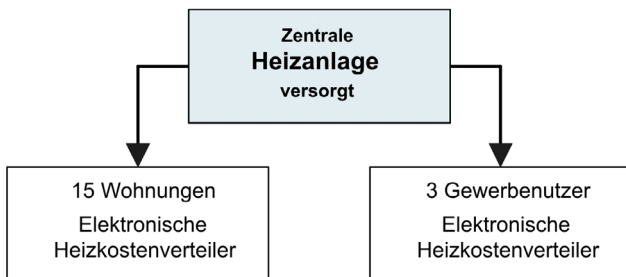
In diesen Fällen hat eine Vorverteilung der Gesamtkosten auf die Nutzergruppen mit einheitlicher Verbrauchserfassung zu erfolgen. Die Heizkostenverordnung schreibt nicht vor,

mit welchen Geräten eine Vorerfassung zu erfolgen hat, praktisch kommen dafür aber nur eichpflichtige Wärmehähler in Frage. In dem Moment, wo nur ein Nutzer von den anderen abweichende Erfassungsgeräte hat, muss schon eine Vorerfassung oder Vorverteilung erfolgen.

Die Vorverteilung kann schon mit Grundkostenberechnung gemacht werden (bis zu 50 % z. B. nach beheizter Fläche), allerdings ist auch eine Verteilung zu 100 % nach effektiv gemessenem Verbrauch möglich. Eine Verteilung zu 100 % nach Verbrauch ist aber nicht ratsam, da sonst nur die Nutzergruppen mit messbarem Verbrauch die Verluste der Heizanlage alleine zu tragen hätten.



Bei unterschiedlicher Ausstattung mit Erfassungsgeräten **muss** eine Vorverteilung gemacht werden.



Bei unterschiedlichen Nutzergruppen (mit gleichen Erfassungsgeräten) **kann** eine Vorverteilung gemacht werden.

Abb. 5: Anwendung des § 5 (2) für Vorverteilungen.

Es steht dem Gebäudeeigentümer frei, auch bei unterschiedlichen Nutzergruppen eine Vorerfassung durchzuführen. Das kann z. B. sinnvoll sein, wenn an einer Heizanlage Gewerbenutzer und Wohnungen beteiligt sind, beide Nutzergruppen aber gleiche Erfassungssysteme haben, die Temperaturlauslegung aber stark voneinander abweicht.

Unter den *anderen sachgerechten Gründen*, bei denen eine Vorerfassung, bzw. Vorverteilung sinnvoll sein kann, ist z. B. der Fall zu verstehen, dass verschiedene Gebäude an einer Heizanlage beteiligt sind, diese Gebäude aber eine unterschiedliche Entfernung zur Heizzentrale haben. Dann sind auch die Verluste durch die Rohrleitungen abweichend, wodurch eine Vorverteilung sinnvoll werden kann. Auch bei unterschiedlicher Regelungsmöglichkeit der Vorlauftemperaturen für einzelne Nutzergruppen ist ein sachgerechter Grund für eine Vorerfassung gegeben.

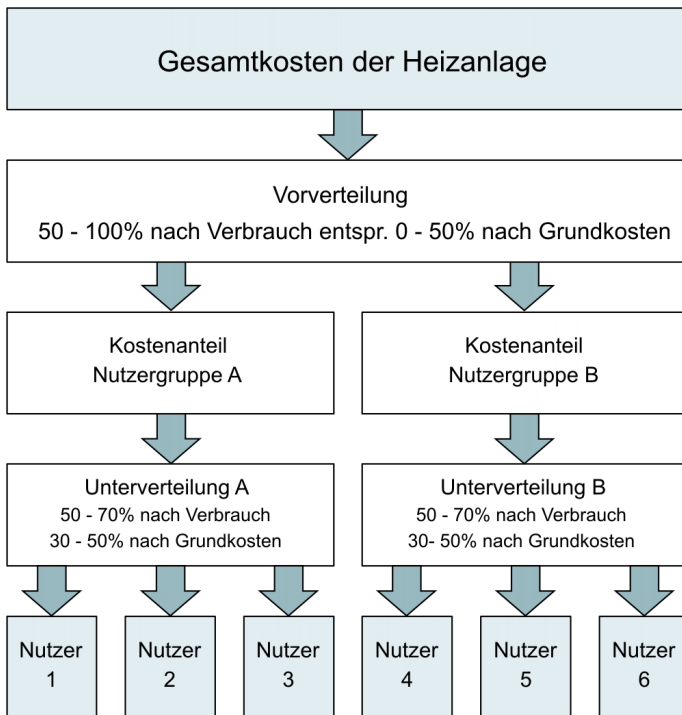


Abb. 4: Beispiel für die Anwendung des § 5 (2) mit einer Vorverteilung auf zwei Nutzergruppen.

Nach der Kostenverteilung im Rahmen der Vorerfassung werden die ermittelten Kostenanteile wie die Betriebskosten einer eigenen Heizanlage angesehen und entsprechend den weiteren Vorschriften weiterverteilt. Zweckmäßig ist es in jedem Fall, auch dem Nutzer, der an einer Unterverteilung beteiligt ist, Einsichtnahme in die Vorverteilung zu gewähren, damit die Rechenschritte nachvollzogen werden können.

§ 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 Ablesung 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.

Die Verteilung der einheitlichen Gesamtkosten muss so erfolgen, wie das in den folgenden drei Paragraphen erläutert ist. Darin geht es um die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten, die zulässigen Kostenpositionen und die Abtrennungverfahren für Warmwasser. Einerseits wird der Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet, andererseits erhält er das Recht, Grundsätzliches zum Abrechnungsverfahren zu bestimmen.

(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.*

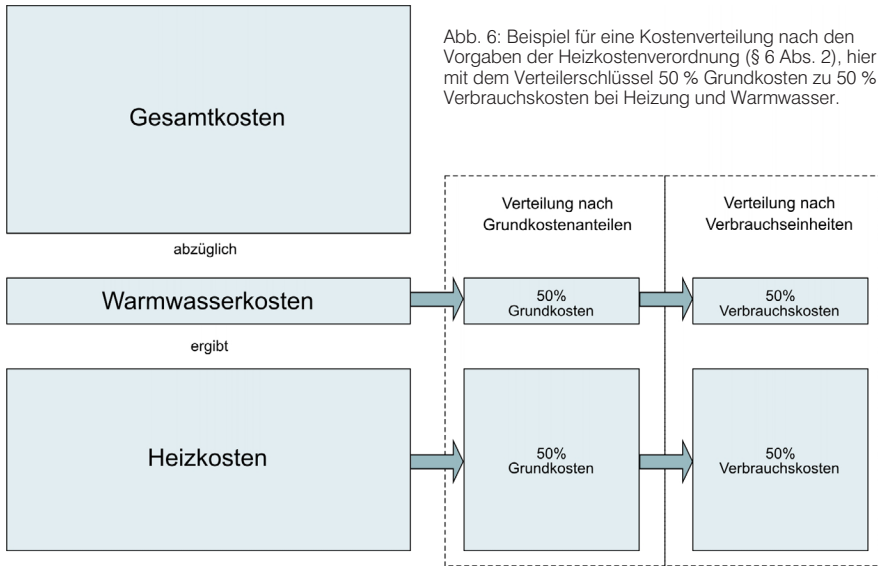


Abb. 6: Beispiel für eine Kostenverteilung nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung (§ 6 Abs. 2), hier mit dem Verteilerschlüssel 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten bei Heizung und Warmwasser.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

Damit ist erläutert, wie bei Vorverteilungen zu verfahren ist. Werden die Kosten zuerst auf einzelne Nutzergruppen vorverteilt, dann ist mindestens zu 50 % nach Verbrauch abzurechnen. Es kann aber in der Vorverteilung auch bis zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet werden. Eine Abrechnung in der Vorverteilung zu 100 % nach einem festen Maßstab (z. B. nur nach Quadratmetern) ist dagegen nicht zulässig. Es sollte auch sichergestellt sein, dass die Verteilerschlüssel bei Vorverteilungen nicht willkürlich gewählt werden, sondern dass die technischen Gegebenheiten ausreichende Berücksichtigung finden. Übrigens können die Verteilerschlüssel bei Vorverteilung und Unterverteilung abweichend sein (z. B. in der Vorverteilung 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten und in der Unterverteilung 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten).

Werden in der Vorerfassung Grundkosten abgerechnet so sind dafür folgende Maßstäbe zulässig:

Für Heizung

- Wohn- oder Nutzfläche.
- beheizte Wohn- oder Nutzfläche.
- umbaute Wohn- oder Nutzfläche.
- umbaute beheizte Wohn- oder Nutzfläche.

Für Warmwasser

- ist lediglich die Wohn- oder Nutzfläche zur Verteilung der Grundkosten zulässig.

Nach der Vorverteilung sind die ermittelten Kostenanteile der Nutzergruppen nach den folgenden Bestimmungen weiter 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.

Der Verbrauch von Allgemeinräumen mit hohem Wärmebedarf (z. B. Schwimmbädern) ist gesondert zu errechnen. Diese auf Allgemeinräume und sonstige Räume erfolgt ohne Grundkostenberechnung ausschließlich nach Verbrauch. Die so ermittelten Kosten der Allgemeinräume sind nach individuellen Vereinbarungen auf die Nutzer zu verteilen. Eine solche Vereinbarung könnte z.B. in einer Teilungserklärung für eine Ferienwohnanlage vorsehen, dass die Kosten für das gemeinsam zu nutzende Schwimmbad nach den Grundflächen der Wohnungen zu verteilen sind.

Sind in Allgemeinräumen mit geringem Wärmeverbrauch keine Erfassungsgeräte vorhanden, was zugelassen ist, dann geht der Wärmeverbrauch dieser Räume automatisch in die Abrechnung jedes Nutzers ein.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den § 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 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.

Absatz 4 behandelt die Anwendung der Verteilerschlüssel, d.h.: wie viel von den Betriebskosten nach Grundanteilen und wie viel nach Verbrauch auf die Nutzer verteilt wird. Das betrifft sowohl Vorverteilungen als auch Unterverteilungen.

Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, bestimmt der Gebäudeeigentümer oder ihm gleichgestellte Personen, wie z. B. Eigentümergemeinschaften.

Die Änderung einmal beschlossener Verteilerschlüssel wird von drei Bedingungen abhängig gemacht, damit sich der Nutzer nicht jährlich auf einen anderen Verteilerschlüssel gefasst machen muss, der doch eine ganz erhebliche Auswirkung auf die individuellen Kostenanteile haben kann:

- Wenn der Verteilerschlüssel erstmals bestimmt wurde, dann kann er einmalig für die nächsten Abrechnungsperioden umgestellt werden. Das gilt aber nur innerhalb von drei Jahren nach der ersten Festlegung.
- Wenn eine Vorverteilung z. B. nach Nutzergruppen eingeführt wird, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Gab es in einer Liegenschaft z. B. bisher nur eine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern und werden jetzt für Sonderbereiche Wärmezähler eingebaut, dann ist eine Vorverteilung gegeben und mit der Änderung des Abrechnungsverfahrens kann auch der Verteilerschlüssel geändert werden.
- Werden an dem versorgten Gebäude bauliche Maßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Verringerung des Energieverbrauchs nach sich ziehen, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Das ist z. B. der Fall, wenn energiesparende Fenster eingebaut werden oder wenn eine neue Fassade mit zusätzlicher Wärmedämmung angebracht wurde. Der Einbau von Thermostatventilen kann nicht unbedingt als eine bauliche Maßnahme bezeichnet werden, weshalb mit dieser Begründung eine Änderung des Verteilerschlüssels zumindest zweifelhaft ist.

Für alle Fälle gilt aber, dass die Änderung des Verteilerschlüssels den Nutzern rechtzeitig bekannt gemacht werden muss. Bevor die Abrechnungsperiode beginnt, müssen die betroffenen Personen darüber informiert werden, damit sie sich ggf. auf die neuen Bedingungen mit einem angepassten Verbrauchsverhalten einstellen können. Es geht also nicht, dass der Gebäudeeigentümer irgendwann stillschweigend den Verteilerschlüssel ändert und der Nutzer erst bei der nächsten Abrechnung merkt, dass er geändert wurde. Das gilt übrigens auch für vermietende Wohnungseigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Wurde bei der WEG-Versammlung beschlossen, dass der Verteilerschlüssel geändert wird, dann muss er das auch mietvertraglich vereinbaren. Es empfiehlt sich deshalb, in Mietverträgen keine festen Verteilerschlüssel zu vereinbaren, sondern diese von den jeweiligen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft abhängig zu machen.

§ 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.

In § 7 (1) schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass zwischen 30 bis 50 % der Betriebskosten für Heizung nach Wohn- oder Nutzfläche auf alle Nutzer zu verteilen sind. Widerspricht dieser Aufteilungsmodus nicht dem Grundgedanken der Energieeinsparung? Wäre es nicht besser, alle Kosten ausschließlich nach Verbrauch zu verteilen, um dem Nutzer da-

mit Gelegenheit zu noch größerer Energieersparnis zu geben? Aus folgenden Gründen ist diese Frage eindeutig mit *nein* zu beantworten:

Festkosten der Heizanlage:

Beim Betrieb der zentralen Heizanlage entstehen auch Kosten, die vom Verbrauch unabhängig sind. Die Kaminreinigung oder die Wartungskosten haben z. B. nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun. Diese Kosten sollten deshalb auch nicht nach Verbrauch, sondern nach Grundanteilen verteilt werden.

Wärmeverluste der Heizanlage:

Je nach Alter, Größe und Ausstattung liegen die Verluste von öl- und gasbefeuerten Heizanlagen zwischen 20 bis 40 %. Nur 60-80 % der eingesetzten Energie wird tatsächlich als Wärme über die Heizkörper abgegeben. Diese Verluste können nicht nach Verbrauch verteilt werden. Hierfür bleibt nur ein fester Maßstab. Die Verluste ergeben sich aus Abgasverlusten (10-20 %), Transportverlusten (6-10 %) und Kesselverlusten (4-10 %).

Wärmebedarf durch die Wohnlage:

Die Höhe der Heizkosten wird maßgeblich vom eigenen Verbrauchsverhalten bestimmt. Wer sparsam heizt, erwartet auch eine geringere Kostenbelastung. Dennoch gibt es Faktoren, die den Verbrauch mitbestimmen, die aber vom Komfortbedürfnis und vom Heizverhalten des Nutzers unabhängig sind. Einer dieser bestimmenden Faktoren ist die Wohnlage im Gebäude.

In einem Mehrfamilienhaus gibt es innen liegende und außen liegende Wohnungen mit jeweils unterschiedlichem Heizbedarf. Die innen liegende Wohnung hat wärmetechnisch gesehen die größten Vorteile, da die umliegenden Wohnungen sie vor Kälte schützen. Die außen liegenden Wohnungen haben dagegen einen höheren Heizbedarf, weil sie von mehr kalten Außenwänden umgeben sind. In diesen Wohnungen sind dann entweder mehr Heizkörper vorhanden als in den innen liegenden Wohnungen, oder die Heizkörper sind in ihrer Leistung größer dimensioniert. Den höchsten Heizbedarf haben Wohnungen im obersten Geschoss mit Randlage und Penthouse-Wohnungen. Hier kann der Heizbedarf bis zu 50 % höher sein als in einer flächenmäßig gleich großen, innen liegenden Wohnung. Das bedeutet: trotz gleichem Heizverhalten hat der Nutzer in der exponierten, obersten Wohnung bis zu 50 % mehr Heizkosten als sein Nachbar mit der innen liegenden Wohnung, wenn zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet wird. Um im Rahmen der Heizkostenverordnung abzurechnen, gibt es nur die Möglichkeit einen vernünftigen Verteilerschlüssel anzuwenden, um krasse Unterschiede im Wärmebedarf zu mildern:

Bedingungen für Verteilerschlüssel	Verteilerschlüssel		
	30:70	40:60	50:50
Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994* sind <u>nicht</u> erfüllt und es handelt sich um eine Öl- oder Gasheizung und freiliegende Leitungen** der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt	muss	nicht zulässig	nicht zulässig
alle anderen	zulässig	zulässig	zulässig

Zulässige Verteilerschlüssel nach § 7 Abs. 1.

* Gebäude, deren Bauantrag vor dem 16.08.1994 gestellt wurde und die seitdem energetisch nicht saniert worden sind, erfüllen diese Bedingung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht. Ganz sicher kann das aber nur ein Fachmann, z. B. ein Energieberater feststellen.

** Das Kriterium "freiliegende Rohrleitungen überwiegend gedämmt" trifft in der Praxis fast nie zu. Aus den Begründungen der Bundesregierung und des Bundesrates geht hervor, dass es sachlich um die Rohrleitungen in den Wohnungen geht. Solche freiliegenden Rohrleitungen zum Anschluss der Heizkörper bzw. die senkrechten Stränge innerhalb der Wohnung, wurden weder nach der TGA-Norm in den neuen Bundesländern, noch nach den ehemaligen Bauvorschriften in Westdeutschland gedämmt und nur in sehr seltenen Fällen nachträglich mit einer Isolierung versehen. Sind keine freiliegenden Leitungen in Wohnungen vorhanden, entfällt nach heutigem Kenntnisstand die Voraussetzung und es besteht weiterhin die uneingeschränkte Wahlfreiheit des Umlagemafstabs.

Transmissionswärme:

Oft wird verkannt, dass auch das Heizverhalten des Nachbarn einen ganz erheblichen Einfluss auf die eigenen Heizkosten haben kann. Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Wärmeklau eine Größenordnung von 10 bis 40 % erreichen kann. Der Extremwert wird erreicht, wenn eine ständig beheizte Wohnung an allen Seiten von weniger beheizten Wohnungen umgeben ist. Diese Bedingung kann schon auftreten, wenn Berufstätige ihre Wohnungen während der Abwesenheit nicht beheizen, eine andere, dazwischen liegende Wohnung aber beheizt werden muss, zum Beispiel von einem Rentner-Ehepaar oder einer Familie mit Kindern. Besonders deutlich tritt dieses Problem in Ferienwohnanlagen auf, bei denen wenige Nutzer ganzjährig zuhause sind (z. B. Hausmeister), die Mehrzahl aber nur selten. Das Heizverhalten des Nachbarn, das auf die eigenen Heizkosten einen hohen Einfluss haben kann, ist messtechnisch nicht erfassbar. Um aber eine gerechte Wärmekostenverteilung zu ermöglichen, die auch diesen Umstand berücksichtigt, ist eine Abrechnung mit Grundkosten unerlässlich. Eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch würde die normal heizenden Bewohner stark benachteiligen.

Zwar lässt der § 10 der Heizkostenverordnung auch eine Überschreitung der Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil zu, es empfiehlt sich aber trotzdem eine Abrechnung mit Grundkosten zwischen 30-50 %. Welchen Verteilerschlüssel der Gebäudeeigentümer

letzten Endes festlegt, sollte sich nach den individuellen Bedingungen des Gebäudes richten.

Der zweite Satz des § 7 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die verbrauchsunabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Heizung sind:

- (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m².
- (gesamter) umbauter Raum - m³.
- beheizte Wohn- oder Nutzfläche - m².
- beheizter umbauter Raum - m³.

Für welche dieser Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer sich entscheidet, steht ihm frei. In der Regel werden für die Grundkosten bei Heizung die gesamten Wohn- oder Nutzflächen in m² verwendet. Diese Grundkostenart wird auch bei Warmwasser und Betriebskosten angewendet und so erspart man sich eine zusätzliche Flächenberechnung.

Sind in der Liegenschaft allerdings Räume mit unterschiedlichen Höhen vorhanden, z. B. ein Ladengeschäft mit einer Raumhöhe von 3,0 Metern und darüber liegende Wohnungen mit 2,4 Metern, dann empfiehlt sich die Verwendung von Rauminhalten, um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen. Wie die Grundkostenanteile zu errechnen sind, also die Quadratmeter oder die Rauminhalte, regelt die Heizkostenverordnung nicht. Darüber entscheidet in der Regel der Mietvertrag oder bei Eigentümergemeinschaften die Teilungserklärung. Übrigens sind auch leer stehende Wohnungen von einer Grundkostenberechnung nicht ausgenommen.

Zur Abrechnung für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten empfiehlt sich die Verwendung der gesamten Wohn- bzw. Nutzfläche.

(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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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.

§ 7 (2) regelt die Umlagefähigkeit der Betriebskosten der zentralen Heizanlage auf die Nutzer. Danach kann nicht jede Kostenposition in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden, sondern nur die dort ausdrücklich genannten.

Bei der Verrechnung der Brennstofflieferungen in der Heizkostenabrechnung an die Nutzer ist zu beachten, dass nur die Kosten der tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe abgerechnet werden können. Entscheidend ist nicht das Datum der Lieferung, sondern der Verbrauch. Das verdient vor allem bei Ölanlagen Beachtung. Ein eventueller Rest am Ende der Abrechnungsperiode muss von den Lieferungen abgezogen werden, er taucht dann als Anfangsbestand in der nächsten Abrechnungsperiode wieder auf. Es ist auch nicht zulässig, für billig eingekaufte Brennstoffbezüge eventuell höhere, aktuelle Energiekosten zu berechnen. Die Kosten der Heizölbevorratung hat der Gebäudeeigentümer zu tragen. Durch die Abverlangung von Abschlagszahlungen von den Nutzern kann er seine Kapitalkosten senken.

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

Auch bei Wärmelieferungen, z. B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerkbetriebern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 7 schon beschrieben.

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

Bei Wärmelieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Wärmeerzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter 'Entgelt für die Wärmelieferung' ist z. B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Grund-, und Verrechnungspreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergabestation anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

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

Auch bei der Erzeugung von Warmwasser entstehen Verluste, die nicht vom Verbrauch des Einzelnen abhängig sind und die deshalb zu mindestens 30 % und zu höchstens 50 % nach Grundkostenanteilen verteilt werden sollen. Besonders die Abkühlung des Warmwassers in Zirkulationsleitungen verursacht hohe Wärmeverluste. Auch im Sommer, wenn die Heizanlage nur zur Erzeugung von Warmwasser angestellt ist, entstehen erhebliche Verluste durch die dann gegebene Überkapazität der Heizanlage. Das wird über die Abrechnung mit Grundkosten abgedeckt. Der letzte Teilsatz des § 8 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die verbrauchsunabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Warmwasser ist nur die

- (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m².

Eine Abrechnung der Warmwasserkosten nach Personenzahl ist weder beim Grundkosten-, noch beim Verbrauchskostenanteil zulässig. Es dürfte in der Praxis auch Schwierigkeiten bereiten die doch häufig wechselnde Nutzeranzahl, speziell in größeren Gebäuden, korrekt zu erfassen. Für die Warmwasserabrechnung ist die Personenzahl nicht erlaubt, für andere Nebenkostenarten ist sie nicht zu empfehlen. Auch so genannte Hahnanteile, also eine Abrechnung der Warmwasser-Grundkosten nach der Anzahl der Wasserzapfstellen einer Wohnung, sind heute nicht mehr zulässig. Hahnanteile wurden von den Messdienstunterneh-

men bis 1981 häufig verwendet, als es die Regelungen der Heizkostenverordnung noch nicht gab.

(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.

Im Prinzip sind bei den Warmwasserkosten die gleichen Kostenarten umlagefähig, wie schon bei den Heizkosten unter § 7 Abs. 2 genannt. Zusätzlich aufgenommen sind aber in § 8 Abs. 2 die besonderen, nur bei der Warmwasserversorgung anfallenden Kosten. Das sind:

- Kaltwasserkosten für Warmwasser, einschließlich der dafür entstehenden Grundgebühren,
- Zählermieten,
- Kosten für Zwischenzähler
- und Kosten für Wasseraufbereitungsanlagen, wie z. B. Enthärtungen oder Filter, inklusive der gegebenenfalls notwendigen Zusatzstoffe.
- Die Umlage der Abwasserkosten für Warmwasser in der Warmwasserkostenabrechnung führt vereinzelt zu Diskussionen. Logisch und klar ist, dass zu den Kosten des Wasserverbrauchs nicht nur die Frischwasserkosten, sondern auch die Abwasserkosten gehören. Wenn Wasser verbraucht wird, entsteht untrennbar und zwangsläufig auch Abwasser, das Kosten verursacht. Dass die Heizkostenverordnung nur den Begriff "Kosten des Wasserverbrauchs" und nicht explizit den Begriff "Abwasserkosten" erwähnt, ist an sich nicht ungewöhnlich. Auch in anderen Paragraphen werden nur Sammelbegriffe für Kostengruppen verwendet. Die praktische Betrachtung ist einfacher. Wo sollen die Abwasserkosten für das Warmwasser denn sonst verteilt werden, wenn nicht beim Warmwasser? Extra eine Abrechnungsposition "Abwasser für Warmwasser" in der kalten Nebenkostenabrechnung eröffnen und die Warmwasserzähler dort ein zweites mal zu führen, ist doch für den Wohnungsvermieter ein zusätzlicher Aufwand und kostet bei der Abrechnung über ein Messdienstunternehmen auch mehr Abrechnungsgebühren. Für den Mie-

ter oder Wohnungseigentümer ist es unerheblich, wo die Abwasserkosten für Warmwasser abgerechnet werden. Die überwiegende Mehrzahl der Vermieter und Wohnungsverwalter rechnet die Abwasserkosten für Warmwasser bei den Warmwasserkosten ab, nicht nur Kunden mit kleinen Gebäuden, sondern auch rechtserfahrene große Wohnungsgesellschaften.

Wichtig ist noch der Zusatz ‘sofern sie nicht gesondert abgerechnet werden’. Rechnet der Gebäudeeigentümer z. B. die Kaltwasserkosten für Warmwasser schon in einer separaten (kalten) Nebenkostenabrechnung mit seinen Mietern ab, dann kann er sie selbstverständlich nicht noch mal in der Warmwasserkostenabrechnung verlangen. Für alle Kostenarten gilt, dass sie in der Warmwasserkostenabrechnung berechnet werden dürfen, sie müssen es aber nicht.

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

Auch bei Warmwasserlieferungen, z. B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerkbetreibern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 8 schon beschrieben.

(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.

Bei Warmwasserlieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Warmwassererzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter ‘Entgelt für die Warmwasserlieferung’ ist z. B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergabe-



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

station anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind, wie z. B. Kaltwasser für Warmwasser und Zählermiete.

§ 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 eigenständige 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 Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

Versorgt eine zentrale Heizanlage ein Gebäude gleichzeitig mit Heizenergie und Warmwasser, dann müssen die einheitlich entstandenen Kosten auf diese beiden Abrechnungsbereiche aufgeteilt werden. Je nach Messausstattung und Energieart gibt es für diese Aufteilung verschiedene Möglichkeiten, die in den Absätzen 2 und 3 erläutert sind.

Die anteiligen Heizkosten einer zentralen Heizanlage ergeben sich dann aus:

Kosten der Gesamtenergie
- Warmwasserkosten

= Heizkosten

Lassen sich einzelne Kostenpositionen dagegen direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zuordnen, so ist zuerst die Abtrennung aus den einheitlich entstandenen Kosten zu machen. Dann erst sind die Direktkosten den errechneten Bereichskosten hinzuzurechnen. Ein typisches Beispiel dafür sind die Kaltwasserkosten für Warmwasser. Sie sind direkt den Warmwasserkosten hinzuzurechnen.

Um nach diesem Verfahren die Kosten aufteilen zu können, müssen zuerst die anteiligen Warmwasserkosten nach folgenden Berechnungsmethoden ermittelt werden.

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

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

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m^3);
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius ($^\circ\text{C}$).

Kernaussage und eindeutige Vorschrift ist demnach, dass der für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage aufgewendete Wärmemenge ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmehzähler zu messen ist. Die Jahrzehnte ausreichende und typische Messung der Wärmemenge zur rechnerischen Ermittlung des Energieanteils für Warmwasser genügt nicht mehr. Der Energieanteil für Warmwasser muss bis spätestens 31.12.2013 mit einem Wärmehzähler gemessen werden. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn die Messung der Wärmemenge einen unzumutbar hohen Aufwand verursachen würde (§ 9 Abs. 2).

Ein unzumutbar hoher Aufwand liegt vor, wenn zum Beispiel die Wärmeversorgungsleitung zum Warmwasserbereiter bei Kompaktanlagen unzugänglich ist, um einen Wärmehzähler mitsamt den erforderlichen Temperaturfühler einzusetzen. Zumutbar ist der Aufwand, wenn ein Wärmehzähler in typischer Weise und ohne größere bauliche Maßnahmen durch einen Fachhandwerker eingesetzt werden kann.

Dabei ist die Forderung der neuen Heizkostenverordnung nach einem Wärmehzähler für die Ermittlung des Energieanteils für Warmwasser aus fachlichen Gesichtspunkten jedoch unzureichend. Für eine technisch einwandfreie Kostenaufteilung der Gesamtenergie auf Heizung und Warmwasser ist ein weiterer Wärmehzähler für den Heizungsanteil erforderlich.

Nur wenn kein Wärmehähler vorhanden ist, darf eines der folgenden rechnerischen Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für Warmwasser aus der Warmwassermenge verwendet werden. Dabei ist folgende Berechnungsformel anzuwenden.

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

Dabei bedeuten:

- Q das Formelergebnis für den Energieverbrauch zur Warmwasserbereitung in Kilowattstunden (kWh).

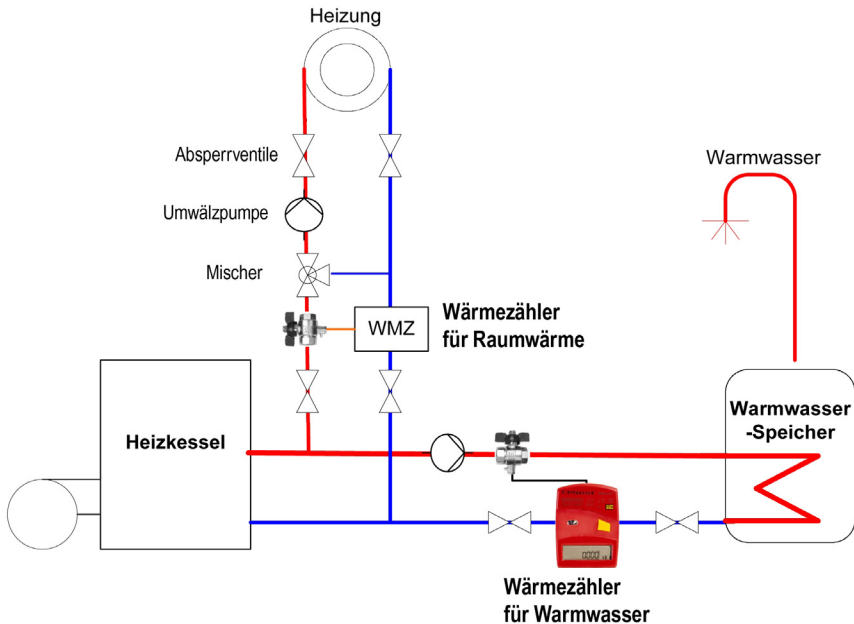


Abb. 7: Prinzipskizze einer Heizanlage mit nebengestelltem Warmwasserbereiter. In diesem Fall dürfte der Einbau eines Wärmehählers für Warmwasser technisch einfach möglich sein. Ideal ist der Einsatz eines zweiten Wärmehählers für Raumwärme (§ 9 Abs. 2).

- 2,5 die Konstante für den Wirkungsgrad der Warmwasseraufbereitung. Damit wird ausgedrückt, dass zur Erwärmung eines Kubikmeters Wasser (m^3) um ein Kelvin (K) 2,5 Kilowattstunden (kWh) Wärmeenergie benötigt werden.
- V das Volumen (Menge) des aufbereiteten Warmwassers in Kubikmetern. Das Volumen ergibt sich entweder durch einen Kaltwasserzähler im Boilerzulauf, oder durch die Summe des Verbrauchs aller Warmwasserzähler des Gebäudes.
- t_w die gemessene oder geschätzte Temperatur des Warmwassers in Grad Celsius ($^{\circ}\text{C}$). Ist eine Messung nicht möglich, empfiehlt sich eine Schätzung mit dem Erfahrungswert von 55°C . Mehr als 60°C sind unwahrscheinlich, weil bei Heizanlagen die Brauchwassertemperatur auf 60°C begrenzt sein muss. Vielfach ist an der Heizanlage nicht die Brauchwassertemperatur, sondern nur die Kesseltemperatur ablesbar.
- 10 bedeutet 10°C als Konstante für die Warmwassertemperatur aus der Versorgungsleitung. Hier wird davon ausgegangen, dass die Kaltwassertemperatur aus den Leitungen der Wasserversorger bei durchschnittlich 10°C liegt. Das kann regional und jahreszeitlich sicher unterschiedlich sein. Um aufwändige Messungen und Durchschnittswertbildungen zu vermeiden, ist eine Konstante für die Kaltwassereingangstemperatur durchaus sinnvoll und zulässig.

Fortsetzung von § 9 (2)

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

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

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A_{Wohn}) zu Grunde zu legen.

Dass kein Wärmezähler zur Messung der für Warmwasser aufgewendeten Energie vorhanden ist und zusätzlich keine Möglichkeit zur Messung der aufbereiteten Warmwassermenge besteht, ist in der Praxis so gut wie nie anzutreffen. So mag es zwar noch angehen, dass der Gebäudeeigentümer aus technischen oder finanziellen Gründen auf den Einbau eines Wärmezählers für Warmwasser verzichtet hat, aber die verbrauchte Warmwassermenge ist den-

noch fast immer vorhanden, entweder durch einen Kaltwasserzähler im Boilerzulauf, aber mindestens durch die Verbrauchssumme aller Warmwasserzähler in den Nutzeinheiten. Denn die müssen zur Verbrauchsverteilung immer vorhanden sein.

Dennoch gibt es auch für diesen recht unwahrscheinlichen Fall eine Berechnungsanweisung in der Heizkostenverordnung:

$$Q = 32 \cdot \frac{kWh}{m^2 A_{Wohn}} \cdot A_{Wohn}$$

Diese Gleichung sieht zwar kompliziert aus, sagt aber doch nur Eines: Pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ist ein Energieverbrauch für Warmwasser von 32 Kilowattstunden anzusetzen. Für ein Gebäude mit 300 m² sind also 9.600 kWh zur Warmwassererwärmung anzunehmen (300 m² · 32 kWh).

Fortsetzung von § 9 (2)

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.*

Was bedeutet der Buchstabe “K” in der Gleichung der Heizkostenverordnung zur Warmwasserabtrennung?

Zur Angabe von Temperaturdifferenzen werden nicht Grad Celsius, sondern Kelvin mit dem Einheitenzeichen “K” verwendet. 60 °C minus 10 °C ergeben deshalb nicht 50 °C, sondern 50 K. Früher wurde dem “K” noch ein “°” angefügt, worauf man heute allerdings verzichtet.

Rechnerisch ist die neue Gleichung weitgehend identisch mit der bereits 1981 in der ursprünglichen Heizkostenverordnung veröffentlichten. Die Gleichung wurde wissenschaftlich-technisch angepasst und bei Fernwärme wird nicht mehr der Faktor 2,0 verwendet, sondern das Ergebnis Q ist statt dessen durch 1,15 zu dividieren.

Wurde die Warmwasserenergie des Gebäudes nicht mit einem Wärmehzähler gemessen, sondern über die Warmwassermenge errechnet oder pauschal ermittelt, ist das Ergebnis eine Wärmemenge (Q) in Kilowattstunden (kWh). In zwei Fällen ist jetzt noch eine Korrektur erforderlich:

- Wird die insgesamt verbrauchte Erdgasmenge des Gebäudes in der Abrechnung des Gaslieferanten in Kilowattstunden (kWh) oder Megawattstunden (MWh) ausgewiesen, spricht man von einer brennwertbezogenen Abrechnung von Erdgas. Das ist seit den 1980er Jahren die Regel. Jede Erdgasrechnung enthält heute neben der gemessenen Kubikmetermenge Gas eine Brennwertumrechnung in Kilowattstunden oder Megawattstunden. Weil der Brennwert von Erdgas um 11 % höher ist, als der Heizwert, muss die errechnete Wärmemenge Q aus den obigen Gleichungen mit 1,11 zu multipliziert werden.
- Bei einer Versorgung des Gebäudes mit Nah- oder Fernwärme ist die oben in den Gleichungen errechnete Wärmemenge Q für Warmwasser mit 1,15 zu dividieren. Die bei der Wärmeerzeugung unvermeidbaren Kessel- und Abgasverluste entstehen bei einer Fernwärmeversorgung bereits bei der externen Wärmeerzeugung. Diese "Verlustreduzierung" bei Fernwärme gegenüber der lokalen Wärmeerzeugung von rund 13 % drückt sich in der Division des Ergebnisses Q mit 1,15 aus.
- In allen anderen Fällen, zum Beispiel bei heizölversorgten Anlagen, erfolgt keine weitere Korrektur.

Fortsetzung von § 9

(3) *Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummetern nach der Gleichung*

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

zu bestimmen.

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;
2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_f) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm).
Als H_f -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10 kWh/l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l
Erdgas H	10 kWh/ m^3
Erdgas L	9 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_f -Werte, sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

Das Ergebnis aller Methoden zur Ermittlung der Wärme für Warmwasser ist die Wärmemenge (Q) in Kilowattstunden (kWh). Das gilt für die Wärmezählmessung, die Formelabtrennung über die Warmwassermenge und die Pauschalabtrennung gleichermaßen. Um daraus den tatsächlichen Brennstoffverbrauch (B) zu ermitteln, ist die Wärmemenge (Q) durch den Heizwert der verbrauchten Brennstoffe zu dividieren.

Unter einem Heizwert ist die Wärmemenge zu verstehen, die bei der vollständigen Verbrennung eines Brennstoffes freigesetzt wird. Im Gegensatz zum Brennwert ist beim Heizwert die nicht nutzbare Kondensationswärme des bei der Verbrennung entstehenden Wasserdampfes abgezogen. Deshalb liegen Heizwerte in der Regel um 6-11 % unter den Brennwerten. Bei wasserstoffhaltigen Brennstoffen wird auch noch nach den Brennwerten unterschieden (oberer Heizwert H_o und unterer Heizwert H_u).

(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.

Absatz 4 erläutert, dass die ermittelten Bereichskosten für Heizung und Warmwasser nach den Vorschriften der §§ 7 und 8 weiterzuverteilen sind, also mit Grund- und Verbrauchskosten auf die Nutzer. Unter ‘soweit nichts anderes bestimmt ist’ ist die Möglichkeit zu verstehen, nach § 10 in Ausnahmefällen mehr als 70 % nach Verbrauch abzurechnen.

Worin liegt Unterschied zwischen Erdgas H und L?

Energie, die bei vollständiger Verbrennung eines Brennstoffs freigesetzt wird, nennt man Brennwert. Von einem Heizwert spricht man dagegen, wenn die verringerte Wärmeabgabe unter Berücksichtigung von Wasserdampf und Abgasverlusten bezeichnet werden soll.

Bei Erdgas ist die Höhe des Brenn- bzw. Heizwerts abhängig von der spezifischen Gas-Zusammensetzung. Der Hauptbestandteil von Erdgas ist Methan. Je mehr Propan und Butan aber enthalten sind, desto mehr steigt der Heizwert. Andererseits sinkt der Brenn- bzw. Heizwert wieder bei einem höheren Anteil von Kohlendioxid und Stickstoff.

Die in Deutschland verbrauchten Gasarten werden nach L und H unterschieden. Erdgas H kommt aus der Nordsee oder Russland und hat einen Brennwert zwischen 8,2 bis 9,0 kWh je Kubikmeter. Erdgas L stammt aus den relativ kleinen Fördergebieten in Norddeutschland und den Niederlanden und hat einen Brennwert zwischen 9,5 bis 11,0 kWh je Kubikmeter.

§ 9a 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.*

In § 9a (1) sind Schätzverfahren beschrieben. Sie sind anzuwenden, wenn Geräte ausgefallen sind oder wenn bei einzelnen Nutzern keine Ablesung möglich war. Zwar hat der Nutzer nach § 4 (2) die Pflicht, die verbrauchsabhängige Abrechnung zu ermöglichen, es gibt aber immer wieder Fälle, in denen die Ablesung der Geräte trotz mehrerer Ableseversuche unmöglich ist.

Auch wenn alle Schätzmethoden gleichrangig nebeneinander stehen: Als Vergleichsmaßstab für den zu schätzenden Verbrauch sollte praktischerweise vorrangig das Vorjahresergebnis des Nutzers verwendet werden. Welcher Maßstab kann denn besser sein, als der eigene Vorjahresverbrauch? Bei der Berechnung werden aber nicht einfach die gleichen Einheiten angerechnet wie im Vorjahr, sondern es muss die Verbrauchstendenz beachtet werden. Man schätzt also nach dem prozentualen Anteil des Vorjahres. Hatte der Nutzer beispielsweise im Vorjahr 15 % der gesamten Verbrauchseinheiten, so bekommt er nach diesem Schätzverfahren in diesem Jahr wieder 15 % der Verbrauchseinheiten. Wenn Ergebnisse vom Vorjahr da sind, ist das auch unproblematisch. Hat der Nutzer dagegen gewechselt oder wurde schon im Vorjahr geschätzt, dann kommt nur das zweite Schätzverfahren in Frage.

Danach ist der Verbrauch nach ‘vergleichbaren Räumen’ einzuschätzen. In der Praxis bedeutet das die Einschätzung einer ganzen Nutzeinheit nach dem Hausdurchschnitt, bezogen auf die Grundfläche. Haben z.B. die Nutzer mit ablesbaren Geräten 10,0 Einheiten je Quadratmeter, dann bekommt auch der zu schätzende Nutzer 10,0 Einheiten je Quadratmeter abgerechnet. Bei der Schätzung von einzelnen Geräten innerhalb einer Nutzeinheit wird bei fehlenden Vorjahreswerten der Verbrauch aus vergleichbaren Räumen anderer Wohnungen genommen oder der Durchschnittsverbrauch der ablesbaren Geräte aus der gleichen Wohnung. Ist z.B. der Esszimmer-Heizkostenverteiler defekt und zeigen die anderen Heizkostenverteiler dieser Wohnung eine mittlere Wärmeabnahme an, dann bekommt

auch der Esszimmer-Heizkostenverteiler einen Verbrauchswert mit mittlerer Wärmeabnahme. Der nach einem dieser beiden Verfahren ermittelte Schätzwert ist dann in der weiteren Abrechnung wie ein normaler Verbrauchswert zu behandeln.

- (2) *Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 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.*

Damit wird die Möglichkeit von Schätzungen eingeschränkt. Wird der Schätzanteil zu hoch, waren also zu viele Geräte defekt oder zu viele Nutzer nicht anwesend, dann ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht mehr möglich. Dann müssen entweder Nachableisungen durchgesetzt werden oder die ganze Abrechnung muss nach Grundanteilen (Fläche) vorgenommen werden. Der zulässige maximale Anteil von Schätzungen ist auf 25 % festgelegt, bezogen auf die Grundfläche oder den Rauminhalt des Gebäudes. Sind z. B. in einem Gebäude mit 1.000 m² mehr als 250 m² zu schätzen, ist dieser Umstand gegeben. Auch die Verbrauchskosten sind dann nach den Maßstäben zu verteilen, die für die Verteilung der Grundkosten vorgesehen sind. Das gilt für Heizung und Warmwasser. Dabei entsteht in Ausnahmefällen eine Pauschalabrechnung, bei der die Nutzer kein Kürzungsrecht nach § 12 haben, da die Abrechnung in diesen Fällen ordnungskonform ist. Es versteht sich von selbst, dass die Pauschalabrechnung wegen zu vielen Schätzungen soweit wie möglich verhindert werden muss. Das Ziel ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung und keine Abrechnung nach Quadratmetern. In Gebäuden mit hoher Wahrscheinlichkeit von Schätzungen durch Abwesenheit der Bewohner zum Ablesetermin sind deshalb Funksysteme zur Verbrauchserfassung zu empfehlen.

§ 9b 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.*

Wenn während der Abrechnungsperiode ein Nutzerwechsel erfolgt, wird nicht für das ganze Gebäude eine Ablesung und Abrechnung erstellt. Das wäre in der Regel unwirtschaftlich

und für einen Vermieter oder Verwalter auch organisatorisch nicht zu bewältigen. Deshalb soll bei einem Nutzerwechsel bei der betroffenen Nutzeinheit eine Zwischenablesung an den Erfassungsgeräten durchgeführt werden. Im Rahmen der Jahresabrechnung können dann die Verbrauchswerte nach der Zwischenablesung auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt werden. Die Pflicht zur Durchführung der Zwischenablesung hat der Gebäudeeigentümer. Er hat eine Selbstablesung zu machen oder das Abrechnungsunternehmen zu beauftragen.

- (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.*

Damit sind die Trennungverfahren der einzelnen Kostenbereiche beschrieben. Bei einem Nutzerwechsel ist demnach die Zwischenablesung für die Aufteilung des Verbrauchs zu verwenden. Die Grundkosten sind bei Heizung nach Gradtagzahlen, alternativ zeitanteilig aufzuteilen. Allerdings wird die zeitanteilige Trennung bei den Heizkosten in der Praxis kaum angewendet. Bevorzugt wird die Trennung nach Gradtagzahlen.

- (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 Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.*

Aus § 9b (1) könnte man schließen, dass Zwischenablesungen grundsätzlich durchzuführen sind, wenn ein Nutzer wechselt. Das ist aber nicht richtig. Unter Punkt 3 des § 9b werden Einschränkungen zu dieser Pflicht gemacht, die häufig überlesen und nicht zur Kenntnis genommen werden. Eine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchseinheiten ist bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip häufig nicht möglich. Abhängig vom Zeitpunkt des Nutzerwechsels ist deshalb die Trennung nach Gradtagzahlen oft vorzuziehen. In der Heizkostenverordnung ist nicht näher definiert, was unter hinreichend genauer Ermittlung wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels zu verstehen ist. Als Richtlinie kann deshalb nur die Erklärung der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. dienen (siehe Seite 526), denn dort ist genau erläutert, was darunter zu verstehen ist. Eine Trennung nach Gradtagzahlen ist nicht nur durch technische Gegebenheiten oft geboten, sondern auch durch die Heizkostenverordnung zugelassen.

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

Damit stellt die Heizkostenverordnung auch andere Trennungsverfahren bei Nutzerwechseln frei, sofern diese z.B. in Mietverträgen vereinbart sind. In der Regel werden aber die geschilderten Kostentrennungen angewendet. Mietverträge enthalten nur selten Verfahrensbeschreibungen über Kostentrennungen bei Auszug.

§ 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.

In den §§ 7 und 8 ist die Verteilung der Bereichskosten Heizung und Warmwasser festgelegt. Danach sollen mindestens 30 %, aber höchstens 50 % z. B. nach Wohnfläche verteilt werden und dementsprechend mindestens 50 %, aber höchstens 70 % nach Verbrauch. Werden aber zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Nutzern Verteilerschlüssel außerhalb dieser Bandbreite vereinbart, dann ist das möglich (z. B. 20 % Grundkosten zu 80 % Verbrauchskosten). Andere Vereinbarungen können z.B. in Mietverträgen getroffen werden. Trotz dieser Möglichkeit der Überschreitung von Höchstsätzen empfiehlt sich eine Abrechnung innerhalb der vorgegebenen Regelung. Übrigens darf nur der Verbrauchskostenanteil über 70 % rechtsgeschäftlich vereinbart werden. Es ist danach nicht zulässig, mehr als 50 % nach Flächenanteilen zu verteilen. Für den Grundkostenanteil gilt zwingend der Höchstsatz von maximal 50 %. Diese Regelung ist auch ganz sinnvoll, sonst könnte ein Gebäudeeigentümer durch die Ansetzung eines Verteilerschlüssels mit 100 % Grundkosten die Zielsetzung der Heizkostenverordnung aushebeln.

§ 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 $15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 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;*

Nicht in jedem Fall ist die Heizkostenverordnung anzuwenden. Ausnahmen beschreibt § 11. Dabei ist zu beachten, dass die Ausnahmen lediglich für die §§ 3 bis 7 gelten, sofern sie sich auf die Versorgung mit Wärme beziehen. Das wird gerne übersehen. So ist zum Beispiel die Forderung nach einem Wärmezähler für Warmwasser in § 9a Absatz 2 nicht unter wirtschaftlichen Gründen ablehnbar, denn die Ausnahmeregelungen gelten eben nur für die §§ 3 bis 7 und nicht für die §§ 8 und höher.

Keine verbrauchsabhängige Abrechnung ist bei Gebäuden erforderlich, die weniger als 15 Kilowattstunden Heizwärme pro Quadratmeter und Jahr benötigen. Das hört sich erst mal interessant an, muss aber relativiert werden. Bestandsgebäude benötigen - je nach Sanierungsstand - heute zwischen 80 bis 200 Kilowattstunden Heizwärme pro Quadratmeter und Jahr. Selbst Neubauten nach neuester Energieeinsparverordnung kommen kaum unter 50 Kilowattstunden Heizwärme pro Quadratmeter und Jahr. Erst die nationale Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie fordert ab 2020 für Wohngebäude einen sogenannten Niedrigstenergiestandard für Neubauten. In Bestandsgebäuden ist auch bei bester Wärmedämmung und sparsamsten Heizanlagen kein Wärmeverbrauch von weniger als 15 Kilowattstunden Heizwärme pro Quadratmeter und Jahr denkbar. Eine Abrechnungspflicht für Heiz- und Warmwasserkosten wird deshalb für die überwiegende Zahl der Wohngebäude in Deutschland noch für Jahrzehnte bestehen bleiben. Angesichts der damit erzielbaren Einsparungen ist das auch richtig.

Ist die Anbringung von Messgeräten aus technischen Gründen nicht möglich, kann die generell geltende Abrechnungspflicht nicht eingehalten werden. Eine technische Unmöglichkeit gibt es in der Praxis aber so gut wie nie. Irgendwie ist bei gutem Willen alles messbar, selbst wenn für jeden Heizkörper ein eigener Wärmezähler installiert würde oder an jeder Wasserzapfstelle ein Wasserzähler einzubauen wäre. Messtechnisch gibt es nahezu keine Grenzen.

Es gibt aber wirtschaftliche Grenzen, die man als Gebäudeeigentümer nicht überschreiten muss. Wenn man für die Verbrauchserfassung mehr zu investieren hätte, als durch die Verbrauchserfassung einzusparen wäre, gilt das als unverhältnismäßig. Das war im Prinzip schon immer so, nur wie das konkret zu berechnen ist, war seither offen, bzw. interpretationsfähig. In der Fassung der Heizkostenverordnung von 2008 fügte der Verordnungsgeber dann noch hinzu, was unter unverhältnismäßig hohen Kosten zu verstehen ist: Diese liegen dann vor, wenn die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, nicht wieder zu erwirtschaften sind. Das hört sich klar an, stellt aber die Folgefrage, welche Einsparungen durch eine Verbrauchserfassung denn in der Regel zu erwarten und in der Kalkulation anzusetzen sind? Diese Zahl fehlt hier.

Ein pragmatischer Ansatz ist es, die bekannten Erfahrungswerte dafür anzusetzen. Bereits in den 1980er Jahren wurde durch unabhängige Gutachten (GEWOS 1986) nachgewiesen, dass durch die verbrauchsabhängige Abrechnung, im Vergleich zu einer Pauschalabrechnung, mindestens 15 % Einsparung zu erzielen ist, selbst dann, wenn schon alle anderen Sparmaßnahmen ausgeschöpft wurden. Dieser Erfahrungswert wurde dann auch in den Kürzungsparagrafen 12 der Heizkostenverordnung übernommen und so ist er für eine Kalkulation von Einsparungen im Verhältnis zu Ausstattungskosten anwendbar. Wenn ein Gebäude beispielsweise pro Jahr Energie- und Wasserkosten von 10.000 Euro aufzuwenden sind, dann entspricht in zehn Jahren einem Aufwand von 100.000 Euro. 15 % davon sind 15.000 Euro. Ist die Messausstattung also teurer als 15.000 Euro, ist die Maßnahme unwirtschaftlich und es kann im Sinne des § 11 Absatz 1 (1) b darauf verzichtet werden.

Schließlich werden Anlagen von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen, bei denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. Das sind allerdings seltene Fälle in denen z. B. die Heizkörper keine Ventile haben und deshalb ständig geöffnet bleiben. Allerdings ist das nur bei Liegenschaften möglich, die vor 1981 bezugsfertig wurden. Bei Anlagen nach 1981 ist es vorgeschrieben, dass der Nutzer seinen Wärmeverbrauch selbst regulieren können muss.

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;*

Auch bei verschiedenen Arten von Heimen ist die verbrauchsabhängige Abrechnung nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung keine Pflicht. Besonders in solchen Gebäuden herrscht ein häufiger Wechsel und die Räume sind meistens klein. Das bedeutet in der Praxis einen enormen Verwaltungsaufwand durch die Abwicklung der Nutzerwechsel und schließlich kann man auch davon ausgehen, dass eine genaue Trennung der Heizkosten durch offene Türen und ein ständiges Kommen und Gehen nicht möglich ist. Bei diesen Gebäudearten, die allerdings zum größten Teil als Heim oder Gleichartiges genutzt werden müssen, sind also noch so genannte ‘Warmmietverträge’ zulässig.

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,*
wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;

Werden energiesparende Technologien im Sinne des § 11 Abs. 3 überwiegend zur Versorgung mit Wärme verwendet, ist keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich, da man hier davon ausgehen kann, dass schon alle Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen wurden. Wichtig ist aber, dass das Gebäude ‘überwiegend’ damit versorgt wird, also zu mehr als 50 %. Ist z.B. eine Wärmepumpe oder Solaranlage eingebaut, die eine ölbefeuerte Heizanlage lediglich unterstützt, dann wird diese Bedingung nicht erfüllt.

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.*

Ob sonstige Bedingungen zum Verzicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung erfüllt werden, bestimmt nicht der Gebäudeeigentümer, sondern eine nach Landesrecht zuständige Stelle. In der Regel erteilen die Wirtschafts- oder Baubehörden der einzelnen Bundesländer die Ausnahmegenehmigung, wenn man als Gebäudeeigentümer den Nachweis eines unangemessenen Aufwands oder sonstiger unbilliger Härten erbringen kann.

Die in § 11 Absatz 1 (1) b beschriebene Unwirtschaftlichkeitskalkulation erfordert übrigens keine Befreiung von der Verordnung durch eine landesrechtlich zuständige Stelle. Verzichtet ein Gebäudeeigentümer aus wirtschaftlichem Grund auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung, tut er das auf eigenes Risiko. Wird ihm später - zum Beispiel durch einen Mieter - nachgewiesen, dass keine Unwirtschaftlichkeit vorliegt, er also verbrauchsabhängig abrechnen müsste, hat der Mieter ein 15 %iges Kürzungsrecht nach § 12.

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

Alle Ausnahmeregelungen beziehen sich auch auf die Versorgung mit Warmwasser, wie sie in Absatz 1 aufgelistet sind.

§ 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.*

In den allermeisten Fällen besteht eine Pflicht für den Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung. Richtet er sich nicht danach und macht z. B. eine Abrechnung ausschließlich nach Quadratmetern, dann hat der Nutzer das Recht eine solche Pauschalabrechnung um 15 % zu kürzen. Da erfahrungsgemäß um 15 % Energie alleine durch den Anreiz der Abrechnung nach Verbrauch eingespart werden, ist dieser Prozentsatz gewählt worden. Dieses Kürzungsrecht bezieht sich aber nur auf Mietverhältnisse. Ein Eigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft hat deshalb kein Kürzungsrecht gegenüber der Gemeinschaft. Er muss andere Mittel zur Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung wählen.

Wenn die Abrechnung nach pauschalen Gesichtspunkten gemacht werden muss, weil die Geräte ausgefallen sind oder weil zu viele Schätzungen nötig wären, dann hat der Nutzer kein Kürzungsrecht, da die Pauschalabrechnung in diesen Fällen durch die Heizkostenverordnung zugelassen ist.

- (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.*

Der § 5 (1) Satz 2 schrieb vor, dass nur Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden dürfen, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. In der Übergangsregelung des § 12 (2) werden dazu terminliche Einschränkungen gemacht. Auch die noch viel-

fach vorhandenen Warmwasserkostenverteiler dürfen weiterhin verwendet werden, wenn sie bereits vor dem 1. Januar 1987 montiert wurden. Damit sind Altausstattungen vor diesem Datum prinzipiell sanktioniert. Bei sonstigen anderen Ausstattungen, also auch bei Heizkostenverteilern, gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn sie vor dem 1. Juli 1981 eingebaut wurden.

Unabhängig von der technischen Notwendigkeit werden mit dieser 'Besitzstandsregelung' die Altausstattungen als weiterhin zulässig definiert. Dass alte Ausstattungen aber modernisiert werden sollten, muss dem Gebäudeeigentümer klar sein. Er steht sonst irgendwann vor einer Abrechnung mit unbrauchbaren Verbrauchsergebnissen. Warmwasserkostenverteiler sind nicht ewig verwendbar. Durch Kalkablagerungen setzen sich die Geräte nach ca. 6-8 Jahren zu und der Verbrauch wird nicht mehr erfasst. Auch bei Heizkostenverteilern ergaben sich im Verlauf von Jahren einige Verbesserungen, die bei den heutigen Betriebsbedingungen eine verbesserte Verbrauchserfassung ermöglichen.

Durch eine Ausnahme von der Verbrauchserfassungspflicht soll ein Anreiz zur Erreichung des so genannten Passivhausstandards beim Bau bzw. bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern gesetzt werden.

In der letzten Fassung der Heizkostenverordnung wurde als letzte Frist für die oben beschriebenen Altausstattungen der 31. Dezember 2013 eingefügt. Bis dahin sind die inzwischen völlig veralteten Systeme auszutauschen. In der Praxis gibt es das allerdings kaum noch. Die meisten verantwortungsbewussten Gebäudeeigentümer haben in den vergangenen Jahren ihre Messausstattungen modernisiert und den technischen Anforderungen angepasst.

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

Beim sozialen Wohnungsbau galt für die sonstigen Ausstattungen der Termin 1. August 1984 für die Erfüllung der Besitzstandsregelung. Dort sind Altausstattungen, z. B. Heizkostenverteiler, sanktioniert, wenn sie vor dem 1. August 1984 montiert wurden.

(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.

Die Pflicht von Wärmelieferanten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnen zu müssen beginnt mit den Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Haben also Wärmelieferanten Versorgungsverträge mit den einzelnen Nutzern und wird der Verbrauch z. B. mit Heizkostenverteilern erfasst, dann ist eine Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung seit dem 30. September 1989 erforderlich. Auch der Wegfall der Notwendigkeit, Allgemeinräume mit Erfassungsgeräten zu versehen, sofern diese nur einen geringen Wärmeverbrauch haben, begann mit Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Das bezieht sich auch auf die Abrechnungsmodalitäten, in denen der Wärmeverbrauch von Allgemeinräumen mit hohem Energieverbrauch erfasst wird.

(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.

In wenigen Einzelfällen wird der Wärmeverbrauch mit Wasserzählern erfasst. Bei Wärmelieferungsverträgen zwischen den einzelnen Nutzern und den Wärmelieferanten gelten diese Wasserzähler als zugelassen, sofern schon vor dem 30. September 1989 nach diesem Verfahren abgerechnet wurde. Bei Neuinstallationen gilt der § 5 (1) uneingeschränkt.

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

Alle Abrechnungen, deren Abrechnungszeitraum vor dem 1. Januar 2009 begonnen hat, sind nach den Vorschriften der Vorgänger-Heizkostenverordnung von 1989 abzurechnen.
