

Neue Heizkostenverordnung ab dem 01.01.2009

Ab dem 01.01.2009 ist eine neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Sie stellt für die Eigentümer und Vermieter die rechtliche Grundlage zur Erstellung der Jahresabrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten dar.

Mit Verabschiedung der neuen Verordnung erhöht sich der verbrauchsabhängige Anteil bei älteren Gebäuden von 50 auf zukünftig 70 Prozent. Die bisher übliche Verteilung der Heiz- und Wasserkosten zu 50 Prozent nach Verbrauch und zu 50 Prozent nach Wohnfläche ist zukünftig nur noch unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Wenn das Gebäude nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung entspricht, dann muss der Eigentümer eine Verteilung der Heizkosten nach dem Abrechnungsmaßstab 30 Prozent Flächenanteil und 70 Prozent Verbrauchsanteil vornehmen. Die Pflicht zur Verbrauchserfassung entfällt, wenn ein Mehrfamilienhaus dem Standard eines Passivhauses entspricht. Passiv- oder Niedrigenergiehäuser sind besonders energieeffiziente Häuser, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² im Jahr aufweisen. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten ist hier nicht notwendig, da die Kosten für die Ermittlung in der Regel höher lägen als die nur noch sehr geringen Einsparmöglichkeiten der Nutzer. Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasserkosten bleibt selbstverständlich bestehen.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Die Ablesewerte müssen zeitnah mitgeteilt werden.

Den Nutzern sollen die Werte nach Ablesung innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Diese Regelung entfällt, wenn der Nutzer das Abrechnungsergebnis noch über einen längeren Zeitraum abrufen kann z.B. bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip.

Änderung der Verteilungsschlüssel ist einfacher

Der Eigentümer kann nun ggf. mehrfach die Verteilungsschlüssel ändern, wenn hierfür sachliche Gründe vorliegen. Vorher war eine Änderung nur innerhalb der ersten drei Jahre oder unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Nutzer müssen vor Beginn einer Abrechnungsperiode über die Änderung des Schlüssels informiert werden.

Kosten für Eichung und Verbrauchsanalyse können umgelegt werden

Der Eigentümer darf in Zukunft nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen auf die Nutzer umlegen, sondern auch die Kosten der Verbrauchsanalyse und die Eichkosten der Wärmezähler.

Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs für Warmwasser

Die Kosten werden wie zuvor nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Bei Warmwasseranlagen, die gleichzeitig Heiz- und Warmwasser herstellen, wurde häufig mit einer Pauschale von 18 % abgerechnet. Diese Möglichkeit gibt es nun nicht mehr. Es sei denn, der Einbau von Wärmezählern steht in einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand. Für alle anderen müssen bis zum 31.12.2013 Wärmezähler eingebaut werden, die bei verbundenen Heizungsanlagen den Energieteil für Warmwasser erfassen. Der Einbau der Zähler ist bis zum diesem Zeitpunkt Pflicht.

Austausch von veralteten Messgeräten

Heizkostenverteiler, die vor dem 01.07.1981 und Warmwasserzähler, die vor dem 01.07.1987 eingebaut wurden, müssen nach der neuen Heizkostenverordnung bis spätestens zum 31.12.2013 ausgetauscht werden.

Die neue Heizkostenverordnung ist auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem 01.01.2009 beginnen.