

Was sich zukünftig für Eigentümer und Nutzer ändert

Seit 1981 schreibt die Heizkostenverordnung dem Gebäudeeigentümer vor, die Kosten für Heizung und Warmwasser abhängig vom Verbrauch der Nutzer zu verteilen. Das Motto: „wer mehr verbraucht, zahlt auch mehr“ sorgt für einen sparsamen Umgang mit Energie und zudem für Gerechtigkeit bei der Verteilung der Kosten. Nach der letzten Novellierung im Jahre 1989 steht nun die nächste Änderung im Zuge des „integrierten Energie- und Klimaprogramms“ der Bundesregierung an. Zum 1. Januar 2009 tritt die aktualisierte Fassung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in Kraft. Damit ergeben sich folgende grundlegende Änderungen:

- Der Bestandsschutz für alte Verbrauchsausstattungen wird zum 31. Dezember 2013 aufgehoben. Geräte, die vor dem 1. Juli 1981 zur Verbrauchserfassung vorhanden waren und noch Bestandsschutz genießen sowie Warmwasserkostenverteiler, die am 1. Januar 1987 montiert waren, müssen bis Ende 2013 ausgetauscht werden. Die Übergangszeit soll es der Wohnungswirtschaft ermöglichen, Engpässe bei der Umsetzung zu vermeiden.
- Die Energiemenge für die Warmwassererwärmung ist spätestens ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen. Das Ziel ist eine möglichst exakte Messung des Energiekostenanteils. Auch hier wurde der Wohnungswirtschaft eine Übergangszeit zur Realisierung eingeräumt. Die bislang gängige Praxis, die Kosten für die Warmwasseraufbereitung über eine Formel aus der verbrauchten Warmwassermenge zu ermitteln, ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig. Grundsätzlich ist der Energieanteil für das Warmwasser ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen. Nur wenn dies mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist, darf das Ersatzverfahren mit der Formelabtrennung angewandt werden.
- Kann in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden, ist die Wärmemenge Q neuerdings unter Zuhilfenahme der Wohnfläche A_{Wohn} mit Hilfe der Formel $Q = A_{\text{Wohn}} \cdot 32 \text{ kWh/m}^2$ zu ermitteln. Bisher wurden pauschal 18 % von der Gesamtwärmemenge angesetzt. Dies ist dann nicht mehr statthaft.
- Gebäude mit einem „hohen“ Wärmeverbrauch müssen künftig mit einem Verteilschlüssel 30 % Festkosten/70 % Verbrauchskosten abgerechnet werden.

In Gebäuden, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht erfüllen und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, müssen die Kosten mit einem verbrauchsabhängigen Anteil von 70 % verteilt werden. Die bevorstehenden eingeschränkten Wahlmöglichkeiten sind in Bild 1 dargestellt.

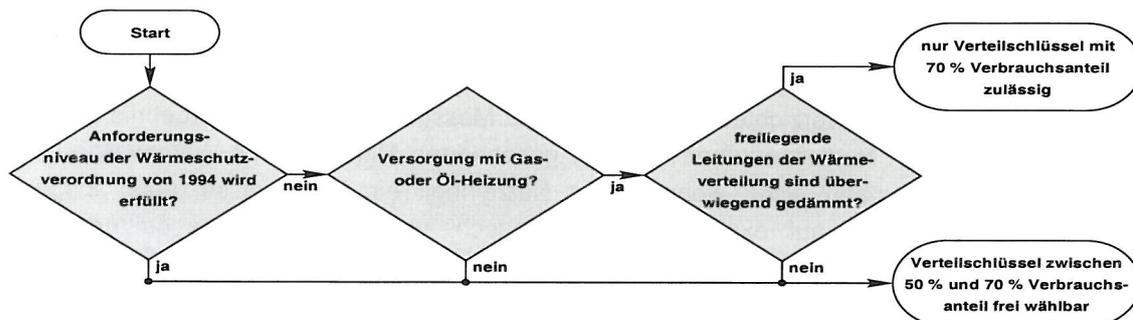


Bild 1: teilweise eingeschränkte Wahlmöglichkeit beim Verteilschlüssel

Letztendlich sollen die Nutzer in einem Gebäude, das einen vergleichsweise hohen Verbrauch hat, der auch messtechnisch erfasst wird, durch den hohen verbrauchsabhängigen Kostenanteil zum Sparen ermuntert werden.

- Ein einmal gewählter Verteilschlüssel kann zukünftig zeitlich unbegrenzt auch dann geändert werden, wenn sachgerechte Gründe vorliegen.

Nach geltender Verordnung darf der Verteilschlüssel einmalig innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden; nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen darf diese Entscheidung abgewandelt werden. Künftig darf der Verteilschlüssel über eine unbegrenzte Zeitspanne neu festgelegt werden, wenn eine der folgenden Bedingungen zutrifft:

- Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
- Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
- andere sachgerechte Gründe nach deren erstmaliger Bestimmung.

- In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung 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.

Bei Heizungsanlagen, die konstruktionsbedingt eine nennenswerte, in der Regel nicht erfasste Wärmeabgabe von Rohrleitungen an die zu beheizenden Nutzeinheiten aufweisen, kann diese Wärmeabgabe die Verteilgenauigkeit der Heizkostenabrechnung wesentlich beeinflussen.

Die anerkannte Regel der Technik wurde mit dem Entwurf der VDI Richtlinie 2077 Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils“ (Stand Juni 2008) eingereicht. Dieses Beiblatt gibt Empfehlungen zur Reduktion der Rohrwärmeabgabe und definiert Verfahren, mit denen bei der Heizkostenabrechnung die Rohrwärmeabgabe berücksichtigt und damit Kostenverzerrungen verringert werden.

Damit können zukünftig solche Problemanlagen nach Festlegung durch den Gebäudeeigentümer entsprechend den anerkannten Regeln der Technik korrigiert werden.

- Zu den Betriebskosten der Heizungsanlage gehören zukünftig auch die Kosten der Verbrauchsanalyse.

In Zukunft darf der Eigentümer nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen, sondern auch eventuelle Kosten für eine Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

- Die Heizwerte verschiedener Brennstoffe wurden in den Verordnungstext aufgenommen bzw. deren Werte zum Teil geändert.

Für „neuere“ Energieträger wie Holzpellets und Holzhackschnitzel werden ebenfalls die Heizwerte in der Verordnung angegeben. Der Heizwert für Erdgas H wurde von 10,5 kWh/m³ auf 10,0 kWh/m³ geändert.

- Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Messgeräte das Ableseergebnis speichern und dieses durch den Nutzer abrufbar ist. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist. Nachdem wir, auch auf expliziten Kundenwunsch, weiterhin an Ablesequittungen für den Wohnungsnutzer festhalten werden, sind die Ablesewerte dokumentiert, und eine Kopie der Quittung wird dem Wohnungsnutzer ausgehändigt.
- Muss der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch geschätzt werden, kann hierzu nunmehr auch der Durchschnittsverbrauch einer Nutzergruppe verwendet werden.
- Die neue Heizkostenverordnung tritt zum 1. Januar 2009 in Kraft. Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.