

Novellierung der Heizkostenverordnung:

Was ändert sich für Hauseigentümer, Vermieter und Verwalter?

Das Bundeskabinett hat den vom Bundesrat verabschiedeten Änderungen der Heizkostenverordnung am 05.11.2008 zugestimmt. Damit tritt die neue Heizkostenverordnung zum 01.01.2009 in Kraft und gilt dann für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 01.01.2009 beginnen.

Die ÄnderungsVO wird insbesondere folgende wesentliche Neuerungen enthalten:

1. Zeitnahe Übermittlung der Ablesewerte (§ 6 Abs. 1 S. 2 HeizkV n.F.)

Künftig sollen die Vermieter die Ableseergebnisse dem Mieter zeitnah schriftlich mitteilen, dies soll in der Regel innerhalb eines Monats nach der Ablesung bzw. Erfassung der Werte geschehen.

Diese Informationspflicht entfällt nach Satz 3 für Geräte, die dem Mieter selbst einen Informationsabruf erlauben, gemeint sind also Verdunstungsheizkörper mit nur einer Verdunsterampulle und elektronische Geräte, die keine Werte speichern.

Ausgenommen von der Informationspflicht für Verbrauchswerte sind generell alle Warmwasserzähler.

2. Kosten der Verbrauchsanalyse umlegbar (§ 7 Abs. 2 HeizkV n.F.)

Künftig gehören auch die Kosten der Verbrauchsanalyse zu den umlagefähigen Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkV n.F. Hintergrund ist, dass Verbrauchsanalysen weitere Energieeinsparpotenziale erschließen und damit einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz leisten können. Der Nutzer wird in die Lage versetzt, sein Verbrauchsverhalten zeitnah und damit energiesparend zu ändern.

Bei dem Abschluss von (Neu-) Mietverträgen, ist künftig darauf zu achten, dass die Umlage dieser Kosten zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart wird.

3. Eichkosten umlegbar (§ 7 Abs. 2 HeizkV n.F.)

Der Gesetzgeber hat nunmehr auch den Kostenkatalog in § 7 Abs. 2 HeizkV n.F. um die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren erweitert und damit als umlagefähig definiert. Hierdurch ist eine Anpassung an § 2 Nr. 4 II. Betriebskostenverordnung erfolgt.

4. Änderung des Abrechnungsmaßstabs (§ 7 Abs. 1 HeizkV n.F.)

Der Mindestanteil für verbrauchsabhängig abzurechnende Kosten steigt im Regelfall von 50 % auf 70 %, erstmals für Abrechnungszeiträume ab 01.01.2009. Durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 % in bestimmten Gebäuden soll der Einfluss des Nutzerverhaltens gestärkt und der Nutzer zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden.

Ausnahmen hiervon gelten für folgende Fälle:

- Baujahre ab 1995 und solche Gebäude, die etwa nachträglich an die Vorgaben der 3. WärmeSchVO angepasst wurden: Hier darf der Vermieter weiterhin mit der bisherigen, niedrigeren Mindestquote verteilen, wenn das sachgerecht ist. Hintergrund für diese Regelung ist, dass bei den jüngeren, besser gedämmten Objekten sich ein sparsames Verhalten weniger auswirkt;
- Fernheizung, da dort die Leitungsverluste deutlich höher sind als bei gebäudeinternen Heizungen sowie
- freiliegende Leitungen ohne Dämmung, da bei überwiegend ungedämmten Leitungen die nicht-steuerbaren Wärmeverluste so hoch sind, dass sich sparsames Nutzerverhalten nur mäßig auswirkt.

5. Verbundene Anlagen künftig immer mit eigenen Wärmezählern

(§ 9 Abs. 2 HeizkV n.F.)

Bei so genannten „verbundenen Anlagen“ konnte der Vermieter bisher den benötigten Energieanteil für die Warmwasserbereitung rechnerisch ermitteln, und zwar in der Regel mit der Formel aus § 9 Abs. 3 HeizV a.F. bzw. einer Schätzung. Künftig ist unter Wahrung einer Umstellungsfrist, die am 31.12.2013

endet, bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereit stellen, der Energieanteil mithilfe eines Wärmezählers zu erfassen. Eine Ausnahme von der Erfassung mittels Wärmezählern ist nur dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist, beispielsweise dann, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. In diesen Fällen kann der Vermieter weiterhin das rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für die Warmwasseraufbereitung anwenden, allerdings mit einer geringfügig geänderten Formel, vgl. § 9 Abs. 2 HeizkV n.F.

6. Ausnahmeregelung für NiedrigEnergieHäuser (§ 11 Abs. 1 HeizkV n.F.)

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 a HeizkV n.F. entfällt für Massivhäuser die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten, nicht jedoch die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten. Hier gilt der Grundsatz: Je besser der energetische Standard, desto geringer der Einfluss des Nutzerverhaltens. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/qm ausweisen.

7. Austausch von Altgeräten (§ 12 Abs. 6 HeizkV n.F.)

Messgeräte, die vor Juli 1981 eingebaut worden sind - bei Warmwasserkostenzähler vor Juli 1987 - müssen nach § 12 Abs. 2 HeizkV n.F. bis zum 31.12.2013 ausgetauscht werden. Die Umrüstung solcher (Alt-) Anlagen auf neuzeitliche Erfassungstechniken trägt dazu bei, den Nutzer zu sparsameren Verbrauch anzuhalten und andererseits die Verursachergerechtigkeit zu steigern.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte

www.breiholdt-voscherau.de