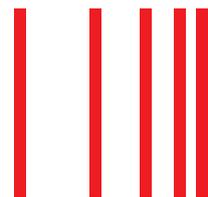




**Alles Wichtige zur neuen
Heizkostenverordnung 2009.**

Inklusive vollständigem
Gesetzestext



Die neue Heizkostenverordnung: Alle wichtigen Änderungen und ihre Folgen.

**Was ändert sich mit der novellierten Heizkostenverordnung ab 1. Januar 2009?
Wo kann für Sie Handlungsbedarf entstehen? Alles Wichtige dazu erfahren Sie
in dieser Broschüre.**

Der gesetzliche Hintergrund.

Rund 30 % des gesamten Energieverbrauchs entfallen auf Wohngebäude. Rund 74 % dieser Energie werden für das Beheizen der Räume verwendet, weitere 12 % entfallen auf die Wassererwärmung.

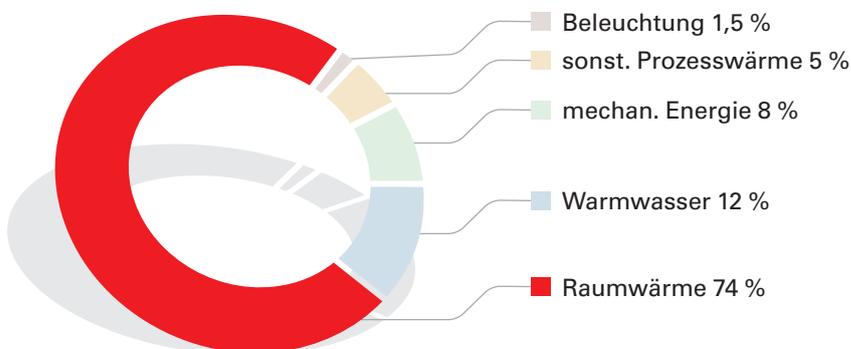
Somit ist die novellierte Heizkostenverordnung ein wichtiger Bestandteil des integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung. Denn die CO₂-Emissionen sollen im Jahr 2020 um 40 % niedriger liegen als 1990.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird energiebewusstes Verhalten noch stärker belohnt. Wie gut das funktioniert, hat der Erfolg der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten bewiesen: Nachdem die entsprechende Verordnung 1981 in Kraft trat, führte sie zu einem deutlich veränderten Verbrauchsverhalten und zu erheblichen Energieeinsparungen.

Die praktischen Auswirkungen.

Die neue Heizkostenverordnung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Welche Auswirkungen die neue Gesetzgebung hat, erfahren Sie kurz und kompakt auf den folgenden drei Seiten. Daran anschließend finden Sie den vollständigen Verordnungstext, damit Sie ihn jederzeit zur Hand haben und bei Bedarf nachschlagen können. Kurz: Mit Techem sind Sie aktuell informiert und für alle Veränderungen gerüstet.

Energieverbrauch in Wohngebäuden 2006



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft

Räume beheizen und Warmwasser bereiten: dafür wird in Wohngebäuden fast 90 % Energie aufgewendet.

Verteilschlüssel überprüfen: Weniger verbrauchen wird künftig noch mehr begünstigt.

70 % nach Verbrauch, 30 % nach Grundkosten: dieser Verteilschlüssel für die Kosten der Wärmeversorgung ist künftig bei vielen Gebäuden vorgeschrieben – auch um bewussten Energieverbrauch zu belohnen.

Mit unserer Checkliste sehen Sie schnell, ob Sie von der Neuregelung betroffen sind. In Zweifelsfällen empfehlen wir Ihnen: Ziehen Sie für die Beurteilung einen Fachmann zu Rate.

>> Gesetzestext im Wortlaut: § 7 Abs. 1 HeizkV.

Checkliste Verteilschlüssel

Das Gebäude wird mit Öl oder Gas beheizt.	▶ Nein	} Wahlrecht bleibt unverändert, Verbrauchsanteil 50 – 70 %
▼ Ja		
Es sind sichtbare, auf der Wand verlaufende Rohre für die Wärmeversorgung vorhanden.	▶ Nein	
▼ Ja		
Diese freiliegenden Rohre sind überwiegend gedämmt.*	▶ Nein	
▼ Ja		
Der Bauantrag wurde vor dem 1. Januar 1995 gestellt oder die Bauanzeige wurde vor dem 1. Januar 1995 erstattet.	▶ Nein	
▼ Ja		
Die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 werden in dem Gebäude erfüllt.	▶ Ja	
▼ Nein		

Künftig besteht kein Wahlrecht, Verbrauchsanteil 70 % ist Pflicht.
Empfehlung: Verteilschlüssel ändern und Bewohner umgehend informieren.

Faustregeln zum Verteilschlüssel:

- Im Grundsatz besteht die freie Wahl des Verbrauchskostenanteils durch den Vermieter zwischen 50 und 70 %.
- Bei überwiegend ungedämmten und freiliegenden Rohrleitungen ist ein verbrauchsabhängiger Anteil von 50 % angemessen.
- Kann ein wesentlicher Teil des Wärmeverbrauchs wegen der ungedämmten Rohre nicht erfasst werden, so kann nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI- Richtlinie 2077) verfahren werden.
- Für gas- oder ölbeheizte Gebäude, die nicht der Wärmeschutzverordnung von 1994 entsprechen und bei denen die freiliegenden Rohre überwiegend gedämmt sind (>50 %), ist ein Verbrauchsanteil von 70 % vorgeschrieben.

* Freiliegende Rohre in mehr als 50 % des Gebäudes.

Schub fürs Energiesparen: Kosten für Verbrauchsanalysen sind künftig umlegbar.

Abrechnungsmaßstab bei Bedarf ändern.

Den Verteilschlüssel für Heiz- und Warmwasserkosten – also den Anteil von Grund- und Verbrauchskosten – können Sie ab sofort einfacher und bei Bedarf auch mehrfach ohne Einwilligung des Bewohners ändern, denn in der Praxis hat sich die Beschränkung auf eine einmalige Bestimmung als zu eng erwiesen.

Wichtig zu wissen:

- Die Änderung muss sachliche Gründe haben, beispielsweise bestimmte Veränderungen an der Heizungsanlage oder am Gebäude.
- Sie müssen die Bewohner vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode, in der erstmals der neue Abrechnungsmaßstab gelten soll, über die Änderung informieren. Sonst kann die Abrechnung angreifbar sein.

>> Gesetzestext im Wortlaut: § 6 Abs. 4 HeizkV.

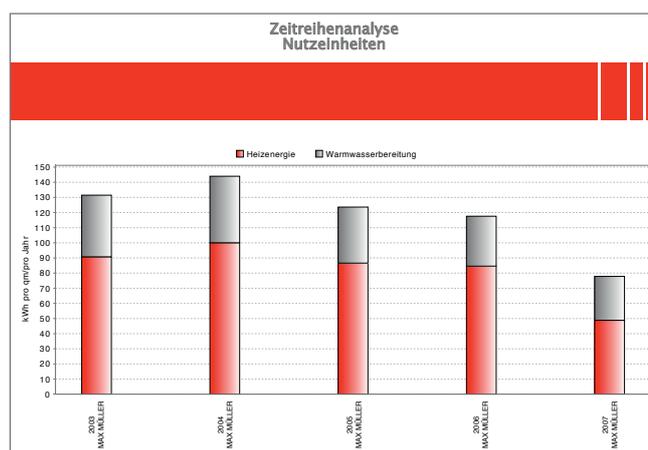
Kosten für Verbrauchsanalysen umlegbar.

Verbrauchsanalysen helfen den Energieverbrauch und die Betriebskosten zu senken. Darum hat der Gesetzgeber entschieden, dass die Kosten dafür auf die Bewohner umgelegt werden können. **Wichtig zu wissen:**

- Idealerweise wird die Umlage der Kosten vorab mit den Bewohnern wirksam schriftlich vereinbart.
- Verbrauchsanalysen sollten jedem einzelnen Bewohner zeigen, wie sich die Kosten für Heizwärme und Warmwasser in den vergangenen drei Jahren entwickelt haben. Auf dieser Grundlage können zudem weitere Auswertungen vorgenommen werden.

Ihre Ansprechpartner bei Techem beraten Sie gerne zu den Möglichkeiten.

>> Gesetzestext im Wortlaut: § 7 Abs. 2 HeizkV.



Sie sehen schnell, ob in Ihren Gebäuden zuviel Energie verbraucht wird.



Ableseergebnisse zeitnah übermitteln.

Vermieter müssen die Bewohner künftig binnen eines Monats nach erfolgter Ablesung über das Ergebnis der Ablesung informieren. Dies sollte möglichst in schriftlicher Form erfolgen. **Wichtig zu wissen:**

- Die Pflicht gilt bei Heizkostenverteilern mit nur einer Verdunsterampulle und bei anderen Geräten ohne Speicherfunktion. Techem händigt den Bewohnern in diesen Fällen vor Ort einen Ablesebeleg aus.
- Die Pflicht entfällt, wenn Sie bereits die moderne Techem Messausstattung nutzen: Dann sind die Verbrauchsdaten in den Geräten gespeichert und für die Bewohner jederzeit nachprüfbar. Auch Warmwasserzähler sind von der Neuregelung nicht betroffen.

>> Gesetzestext im Wortlaut: §6 Abs. 1 HeizkV.

Eichkosten umlegen.

Die Kosten für die Eichung der Erfassungsgereäte sind unstrittig umlagefähig. Der Gesetzgeber hat dies in der novellierten Heizkostenverordnung ausdrücklich klargestellt.

>> Gesetzestext im Wortlaut: §7 Abs. 2 HeizkV.

Warmwasserkosten mit eigenen Wärmezählern erfassen.

Den Energieanteil für die Warmwasserbereitung pauschal berechnen: Dafür kommt nach dem Willen des Gesetzgebers das „Aus“.

Wichtig zu wissen:

- Bei allen Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, gilt ab dem 31. Dezember 2013 die Pflicht, die für die Warmwasserbereitung tatsächlich verwendete Energie mit einem Wärmezähler zu erfassen.
- Dies gilt nicht, wenn der Einbau eines Wärmezählers unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht, etwa aus baulichen oder technischen Gründen. Konkrete Beträge nennt die Verordnung allerdings nicht.
- Techem empfiehlt, rechtzeitig den Einbau von Wärmezählern zu prüfen – und nicht bis zum Stichtag zu warten.

>> Gesetzestext im Wortlaut: §9 Abs. 2 HeizkV.

Rechtzeitig handeln: Viele alte Erfassungsgeräte müssen ersetzt werden.

Alte Erfassungsgeräte austauschen.

Viele alte Erfassungsgeräte müssen bis spätestens 31. Dezember 2013 durch zeitgemäße Technologie ersetzt werden. Auszutauschen sind:

- Heizkostenverteiler wie z. B. Verdunster, die vor Juli 1981 installiert wurden.
- Warmwasserkostenverteiler, die vor dem 1. Januar 1987 eingebaut wurden.

>> Gesetzestext im Wortlaut: § 12 Abs. 6 HeizkV.

Ausnahmeregelung für Passivhäuser beachten.

Eine Besonderheit gilt für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² im Jahr haben: Für diese müssen Heiz- und Warmwasserkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Vermieter und Bewohner können auch in diesen Fällen eine Verbrauchserfassung vereinbaren, der Vermieter ist hierzu aber nicht verpflichtet. Nachgewiesen ist allerdings: Eine Ausstattung von Gebäuden mit Erfassungsgeräten für den Wärme- und Wasserverbrauch führt zu einer spürbaren Reduzierung des Energieverbrauchs.

>> Gesetzestext im Wortlaut: § 11 Abs. 1 HeizkV



Fristen beachten

Die neue Heizkostenverordnung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Für Abrechnungszeiträume, die davor begonnen haben, gilt die alte Verordnung. Beispiel: Der Abrechnungszeitraum vom 1. April 2008 bis 30. März 2009 richtet sich nach der alten Heizkostenverordnung.

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkV).

Gemäß Bundesratsfassung der Heizkostenverordnung vom 19. September 2008.

Vollständiger Text der Heizkostenverordnung, wie er für Abrechnungszeiträume gültig ist, die mit oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die roten Passagen markieren die Änderungen gegenüber der Heizkostenverordnung von 1989.

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

§ 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.

§ 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.

§ 4

Pflicht zur Verbrauchserfassung

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

durch 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.

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

§ 5

Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- (1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler 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.
- (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.

§ 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.

- (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.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer 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.
- (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.

§ 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 unge-dämmt 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.

- (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.
- (3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.
- (4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 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.
- (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.

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

§ 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.

- (2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler 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 (m³);
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius (°C).

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. 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.
- (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_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -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 kWh/kg
Koks	8 kWh/kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg
Steinkohle	8 kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg
Holzpellets	5 kWh/kg
Holz hackschnitzel	650 kWh/SRm

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

- (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.

§ 9a

Kostenverteilung in Sonderfällen

- (1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ord-

nungsgemäß 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.

- (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.

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

§ 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.

§ 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 kWh/(m² · 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;

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;

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;

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.

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

§ 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.

(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.

(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.

(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.

(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.

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

§ 13

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin.

Sie möchten mehr wissen?

Aktuelle Informationen finden Sie jederzeit unter www.techem.de/heizkostenverordnung. Ihre persönlichen Ansprechpartner in Ihrer Techem Niederlassung freuen sich auf Ihren Anruf. Telefonisch erreichen Sie uns von 7.00 bis 19.00 Uhr (Mo. – Fr.) auch unter **0 18 02/50 80 50** (6 ct./Anruf aus dem dt. Festnetz, ggf. abweichende Preise für Mobilfunk).

Techem

Deutschlandweit immer für Sie da.

Techem ist bundesweit und flächendeckend vor Ort für Sie da. Mit allen Services rund um das Erfassen und Abrechnen von Wärme und Wasser – mit Geräten und Systemen, die mehr können als ablesen: Sie sparen aktiv Energie.

Zusätzlich bietet Ihnen Techem weitere Vorteile: Sie optimieren Ihre Arbeitsabläufe und senken ihre Verwaltungskosten nachhaltig.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und den kompetenten Teams ganz in Ihrer Nähe. Sprechen Sie uns an.



Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
D-65760 Eschborn
E-Mail: service@techem.de
www.techem.de