

Die neue Heizkosten- verordnung 2009

**Die wichtigsten Änderungen
auf einen Blick**



Heizkostenverordnung 2009

Am 1. Januar 2009 trat die neue Heizkostenverordnung in Kraft. Nach der Erstfassung von 1981 und den Novellierungen in den Jahren 1984 und 1989 ist dies nun die vierte Version, die für alle Abrechnungen ab dem 1. Januar 2009 zur Anwendung kommt. Dies war aufgrund technischer Fortschritte und geänderten Rahmenbedingungen notwendig, damit herrschende Unsicherheiten beseitigt werden konnten.

Die wichtigsten Änderungen im Einzelnen:

Zeitnahe Mitteilung des Ableseergebnisses



§6 Absatz 1

Das Ableseergebnis soll den Nutzern innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Diese Regelung gilt insbesondere für Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip mit einer Ampulle.

Speichert das Messgerät die Ableseergebnisse und ist dieses jederzeit ablesbar, kann auf die Mitteilung verzichtet werden. Die Selbstablesung der Nutzer, soweit technisch möglich, gilt auch als zulässiges Mitteilungsverfahren.

Änderungen von Abrechnungsmaßstäben

50:50

60:40

70:30

§6 Absatz 4

Bisher wurde der Abrechnungsmaßstab vom Gebäudeeigentümer festgelegt und konnte nur einmalig innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden. Danach durfte diese Wahl nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen verändert werden. Durch die neue Verordnung kann der Abrechnungsmaßstab nun mehrfach neu bestimmt werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Sachgerechte Gründe liegen z.B. vor wenn:

- ➔ Eine neue Heizungsanlage eingebaut wird
- ➔ Eine verbesserte Wärmedämmung vorliegt
- ➔ Der Verteilerschlüssel ungünstig ist
- ➔ Ein dauerhaft hoher Leerstand von Einheiten besteht
- ➔ Ein hoher Anteil an unerfasster Wärme bei Einrohrheizungsanlagen vorliegt.

Wichtig ist, dass die Änderung des Abrechnungsmaßstabs den Mietern vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraumes mitgeteilt wird.



Verbrauchsanteil wird gestärkt

§7 Absatz 1

Die Wahlfreiheit für den Abrechnungsmaßstab wird teilweise eingeschränkt. Bei Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfüllen und mit Öl- oder Gasheizung betrieben werden und in denen freiliegende Leitungen gedämmt sind, sind 70% der Kosten nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen. Wichtig ist, dass alle Bedingungen dafür erfüllt sein müssen. 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. (Stichwort Einrohrheizung und VDI 2077)

Umlagefähige Verbrauchsanalyse



§7 Absatz 2

Die Kosten einer Verbrauchsanalyse dürfen vom Gebäudeeigentümer auf die Nutzer umgelegt werden und nicht wie bisher nur die Kosten für das Messen und Abrechnen. Dies soll dazu führen, dass die Nutzer Energiesparpotenziale erkennen und dadurch einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz leisten können.

Auch die Kosten der Eichung sind nun umlagefähig



§7 Absatz 2

Die Kosten für die Eichung oder rechtlich gleichwertiger Verfahren sind nun ausdrücklich umlagefähig. Es erfolgte eine Anpassung an die Betriebskostenverordnung, die bereits seit dem 1. Januar 2004 die Umlagefähigkeit der Eichkosten bestimmt. Rechtliche Unsicherheiten die gelegentlich auftraten gehören nun der Vergangenheit an.

Verfahren zur Ermittlung der Warmwasserkosten wurden geändert



§9 Absatz 2

Spätestens ab dem 31.12.2013 muss der Energieanteil für Warmwasser mit einem Wärmezähler gemessen werden. Die jahrzehntelange rechnerische Ermittlung des Energieaufwandes für Warmwasser genügt nun nicht mehr.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Messung der Wärmemenge einen unzumutbar hohen Aufwand verursachen würde.

Rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für Warmwasser sind weiterhin zulässig, wenn kein Wärmezähler vorhanden ist. Die anzuwendenden Formeln wurden grundlegend überarbeitet, z.B. wurde der pauschale prozentuale Warmwasseranteil durch eine flächenbezogene Berechnung ersetzt.

Des Weiteren wurden einige neue Brennstoffarten der Heizwerttabelle hinzugefügt, wie z.B. Holzpellets und Holzhackschnitzel. Näheres zu diesem komplexen Thema kann man auf www.gemas.de nachlesen.



Schätzverfahren wurde erweitert

§9a

Mit der neuen Heizkostenverordnung wurde nun die Möglichkeit geschaffen, kürzere Zeiträume als Schätzbasis zu verwenden, wenn keine früheren vollständigen Abrechnungszeiträume vorliegen. Außerdem kann eine Schätzung nun über den Durchschnittsverbrauch des Gebäudes erfolgen.



Ausnahmeregelung für Passivhäuser

§11 Absatz 1

Gebäude mit einem Heizbedarf von weniger als 15 kWh je m² und Jahr sind von der verbrauchsabhängigen Verteilung der Heizkosten ausgenommen. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist nicht mehr sinnvoll, da die Kosten für die Verbrauchserfassung in der Regel höher sind als die nur noch sehr geringen Einsparmöglichkeiten durch die Nutzer. Damit wird ein zusätzlicher Anreiz zur Erreichung dieses Standards bei Neubauten und Sanierungen gegeben.

Warmwasserkostenverteiler und alte Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip verlieren den Bestandsschutz

§12 Absatz 2

Bis spätestens zum 31.12.2013 müssen alle Warmwasserkostenverteiler (die vor dem 1. Januar 1987 eingebaut wurden) und Heizkostenverteiler (die vor dem 01. Juli 1981 eingebaut wurden) ausgetauscht werden, sie entsprechen schon lange nicht mehr dem Stand der Technik.

Die komplette neue Heizkostenverordnung 2009 finden sie unter: www.gemas.de





GEMAS® Produkte und Dienstleistungen

- ▲ Heiz- und Betriebskostenabrechnungssoftware
 - ▲ Heizkörper Erkennungs- und Bewertungssoftware
 - ▲ Wasser- und Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder
 - ▲ Funktechnik für Verbrauchsdatenerfassung
 - ▲ Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten
 - ▲ Heiz- und Betriebskostenabrechnung Komplett-Service
 - ▲ Heizkörpererkennung und -bewertung Komplett-Service
 - ▲ Energieausweis auf Verbrauchsdaten basierend
 - ▲ Schulungen in allen Bereichen der Heiz- und Betriebskostenabrechnung
 - ▲ Kundenspezifische Individuallösungen
- ... auf uns können Sie zählen!**