

Energie und Umwelt

Neue Heizkostenverordnung legt mehr Gewicht auf individuellen Verbrauch

Zum 1.1.2009 trat die neue Heizkostenverordnung in Kraft. Sie ist ein Baustein des Integrierten Energie- und Klimaprogramms. Die Bundesregierung verfolgt damit drei Ziele: Energieversorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit. Was die neue Heizkostenverordnung für die Wohnungswirtschaft bedeutet lesen Sie im nachfolgenden Bericht.

Wesentlicher Bestandteil des ambitionierten Programms ist der Gebäudebereich und damit Neufassungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) sowie der Heizkostenverordnung (HeizkostenV 2009). Schließlich werden mehr als vier Fünftel der Energie in deutschen Privathaushalten für Heizung und Warmwasser verbraucht. Laut Experten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung könnten teilweise bis zu 80 Prozent davon durch Sanierung und Einsatz moderner Gebäudetechnik eingespart werden. Durch die Novellierung der nun fast 20 Jahre alten Heizkostenverordnung will der Gesetzgeber zukünftig noch mehr Anreize für ein sparsameres Verhalten des Nutzers beim Verbrauch von Heizwärme und Warmwasser schaffen.



Ob Verdunsterröhrchen oder Funk gesteuerte Heizkostenverteiler, sie müssen punktgenau an Heizkörper angebracht sein.
Foto: ista

Die stärkere Gewichtung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Heizkostenabrechnung ist dabei eine der wesentlichen Neuerungen. „Die Bundesregierung geht mit der neuen Heizkostenverordnung den richtigen Weg. Sie belohnt zum einen Wohnungsnutzer, die mithilfe einer verbrauchsgerechten Abrechnung mit Energie und Wasser sparsam umgehen. Gleichzeitig profitieren aber auch Eigentümer und Vermieter von Häusern mit niedrigem Heizwärmebedarf“, erklärt Ralf Schäfer, Produktmanager bei ista. So sind Passivhäuser mit einem Heizwärmebedarf von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (15 kWh/m²/a) von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Verteilung der Wärmekosten befreit. In der Plenarsitzung vom 19. September 2008 hat der Bundesrat (Drucksache 570/08) die Änderungen der Heizkostenverordnung beschlossen. Das Bundeskabinett hat diesen Änderungen am 5.11.2008 zugestimmt. Nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt trat die neue Heizkostenverordnung am 1.1.2009 in Kraft.

Passivhäuser mit einem Heizwärmebedarf von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (15 kWh/m²/a) von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Verteilung der Wärmekosten befreit.

Die wichtigsten Änderungen für Eigentümer und Verwalter im Überblick

Verteilerschlüssel zugunsten verbrauchsgerechter Abrechnung

Die bedeutendste Neuerung betrifft die Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung (§ 7 Absatz 1). Die bisher übliche Wahlfreiheit bei der Festlegung der Anteile für Grund- und Verbrauchskosten (mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach Verbrauch) wird in der neuen Heizkostenverordnung eingeschränkt.

- Künftig gilt für Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen
- und die mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden
- und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind,
- ein Verteilschlüssel von 30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten.

„Wir begrüßen diese Entscheidung zugunsten der verbrauchsgerechten Abrechnung. In Zeiten hoher Energiepreise sind Abrechnungen mit hohem Grundkostenanteil nicht mehr zeitgemäß“, so Ralf Schäfer von ista.

30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten.

Änderung von Abrechnungsmaßstäben vereinfacht

In diesem Zusammenhang wurde auch das Änderungsverfahren der Verteilschlüssel (§ 6 Absatz 4) vereinfacht. Bisher legte der Gebäudeeigentümer den Verteilschlüssel für den prozentualen Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und Verbrauch einmalig fest. Dieser Abrechnungsmaßstab konnte anschließend nur einmal innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden. Danach war eine Umstellung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich, zum Beispiel nach Durchführung baulicher Maßnahmen, die eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken. Ab 1. Januar 2009 können Eigentümer mehrfach und wesentlich unkomplizierter zwischen den Abrechnungsmaßstäben wechseln. Neben baulichen Maßnahmen räumt der Gesetzgeber dem Eigentümer nun auch bei anderen sachgerechten Gründen eine Änderung des Verteilschlüssels ein. Eines gilt es jedoch nach wie vor zu beachten: Bei einer Änderung des Verteilschlüssels müssen zuerst die Bewohner informiert werden. Die Änderung des Abrechnungsmaßstabes betrifft dann die kommende Abrechnungsperiode.

Bei einer Änderung des Verteilschlüssels müssen zuerst die Bewohner informiert werden.

Zeitnahe Übermittlung der Ableseergebnisse

Wesentliches Ziel der neuen Heizkostenverordnung ist es, Nutzern möglichst schnell die Ableseergebnisse zukommen zu lassen (§ 6 Absatz 1). Sie sollen künftig das Ergebnis der Ablesung innerhalb eines Monats erhalten. Das betrifft allerdings nur Geräte ohne Stichtagsspeicher wie ältere Heizkostenverteiler auf Verdunstungsbasis (ohne Vergleichsröhrchen vom Vorjahr). Wenn die Ablesewerte in den Messgeräten gespeichert und vom Mieter jederzeit abgerufen werden können, entfällt diese Pflicht. Ebenso entfällt die Verpflichtung bei Warmwasserzählern, die über ein Rollenzählwerk verfügen. Auch damit kann der Mieter jederzeit seinen Verbrauch selbst kontrollieren.

Mieter sollen Ergebnis der Ablesung innerhalb eines Monats erhalten.

Kosten für Verbrauchsanalyse können umgelegt werden

Zu den umlagefähigen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage gehören künftig auch die Kosten für Eichung und Verbrauchsanalyse (§ 7 Absatz 2). Damit können Kosten für Auswertungen, die dem Mieter helfen sein Verbrauchsverhalten effizienter zu kontrollieren und zu steuern, umgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Verbrauchsanalyse insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben sollte. „Diese Entscheidung weist einem leistungsfähigen Energiemonitoring und -benchmarking den Weg. Eigentümer, Verwalter und Mieter haben so jederzeit alle Energiekosten und -verbräuche im Blick. Energie sparen kann schließlich nur der, der genau weiß wie viel er verbraucht“, so Schäfer. Mit einem leistungsfähigen Energiedatenmanagement lässt sich so nachvollziehen, wie erfolgreich der bewusste Umgang mit Energie ist.

Erfassung der Warmwasserkosten

Für die bisherige Praxis der rechnerisch ermittelten Wärmemenge bei der Warmwasserbereitung kommt das Aus. Ab Ende 2013 muss die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden (§ 9 Absatz 2). Nur in wenigen Ausnahmefällen, wenn die Erfassung der Wärmemenge mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist, erlaubt der Gesetzgeber eine rechnerische Ermittlung des Energieanteils an der Warmwasserbereitung. Die dafür anzuwendenden Formeln wurden im Sinne einer differenzierteren Berechnung grundlegend überarbeitet. So wurde beispielsweise der pauschale prozentuale Warmwasseranteil nun durch einen Flächen bezogenen Faktor ersetzt. Denn bei einem verbesserten Dämmstandard steigt natürlich der Anteil zur Warmwasserbereitung am Gesamtverbrauch. Zusätzlich wurde die Heizwerttabelle um neue Brennstoffarten, wie beispielsweise Holzpellets und Holzhackschnitzel erweitert.

Energie sparen kann schließlich nur der, der genau weiß wie viel er verbraucht.

Kostenverteilung in Sonderfällen

Auch in Sonderfällen schafft die neue Heizkostenverordnung Klarheit (§ 9 a Absatz 1): Wenn in zwingenden Gründen (zum Beispiel bei Geräteausfall) der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, so kann der Verbrauch vom Gebäudeeigentümer aufgrund des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe ermittelt werden. „Die Erweiterung des Schätzverfahrens schreibt eine im Alltag bereits erprobte Praxis fest und erhöht damit die Rechtssicherheit für Eigentümer“, begrüßt Schäfer die Regelung.

Nur wenige Ausnahmen

Regelung bei Passivhäusern

Der Gesetzgeber belohnt Eigentümer von Passivhäusern (§ 11 Absatz 1 - 1.a). So enthält die Heizkostenverordnung eine Ausnahmeregelung für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je m² und Jahr aufweisen. In diesem Fall sind die § 3 bis 7, soweit sie sich auf die Versorgung mit Wärme beziehen, nicht anzuwenden. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Warm- und Kaltwasser in Passivhäusern ist trotzdem empfehlenswert. „Die Ausstattung von Liegenschaften mit Warm- und Kaltwasserzählern führt nachweislich zu einem deutlich geringeren Wasserverbrauch. Der sparsame Umgang mit Ressourcen sollte nicht bei der Heizenergie aufhören“ so Schäfer.

Der sparsame Umgang mit Ressourcen sollte nicht bei der Heizenergie aufhören

Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Warmwasserkostenverteiler und andere, nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Mess- und Verteilgeräte, wie zum Beispiel Heizkostenverteiler, die vor dem 01.07.1981 montiert worden sind, müssen bis spätestens 31. Dezember 2013 ausgetauscht sein (§ 5 Absatz 1 und § 12 Absatz 2).

„Die Neuregelung der Heizkostenverordnung ist ein großer Schritt zu mehr Energieeffizienz und bringt neue Aufgaben für Eigentümer und Verwalter“, erläutert Ralf Schäfer. Die neue Heizkostenverordnung trat ab 1. Januar 2009 in Kraft. Für Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, gilt noch die bestehende Fassung der Heizkostenverordnung.