



DR. BROLL · DR. SEID · KAUFMANN & PARTNER
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

Die neue Heizkostenverordnung

Referentin:

Rechtsanwältin Alexandra Zschörnig

BSKP Dr. Broll Dr. Seid Kaufmann & Partner

Fetscherstr. 29

01307 Dresden

Tel. 0351 318900

Fax 0351 3189099

www.bskp.de

I.) Ziele

- Verringerung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe
- Stärkung der Anreize für ein sparsames Nutzerverhalten bei Energieverwendung

- HeizkostenV
 - = Verpflichtung zur Verbrauchserfassung und -verteilung
 - Verbrauchsverhalten des Nutzers wird nun noch stärker berücksichtigt

- Anpassungen an technischen Fortschritt war erforderlich

II.) Umsetzung

- Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Verteilung der Heizkosten
- Ausnahme zur Verbrauchserfassungspflicht beim sog. Passivhausstandard

1. Mitteilungspflicht über Ableseergebnis

§ 6 Abs. 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. ...“

- Möglichkeit zur zeitnahen Auseinandersetzung mit abgelesenen Werten
- Ausnahme, wenn die Werte für den Nutzer zugreifbar gespeichert

2. Erhöhung des Verbrauchanteils

§ 7 Abs. 1

„Von den Kosten ... 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 ... 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 ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. ...“

- **verpflichtende Festlegung des Verbrauchsanteils auf mindestens 70 % für bestimmte Gebäude**
- **Achtung! Es muss eine Umstellung auf höchstens 30 % Grundkosten und mindestens 70 % Verbrauchskosten vorgenommen werden, auch wenn etwas anderes vertraglich vereinbart ist!**

§ 7 Abs.2

*„Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ... gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, ... **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.“*

§ 9 Abs. 2

„Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmemessgerät zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung ... bestimmt werden ...“

- Verschärfungen an die Anforderungen der baulichen Hülle eines Gebäudes führt bei gleichbleibendem Wasserverbrauch dazu, dass der Anteil des Energieverbrauchs für die Wasserbereitung gegenüber dem Gesamtenergieverbrauch höher geworden ist

- Formel zur Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten nicht mehr angemessen

- **Verpflichtung zur exakten Messung des Warmwasserverbrauchs ab 2013!**

3. Anpassung an weitere Energiequellen

§ 9 Abs. 3

„Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ... nach der Gleichung $B = \frac{Q}{H_i}$

zu bestimmen. ... Als H_i – Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10	kWh/l	
Schweres Heizöl	10,9	kWh/l	
Erdgas H	10	kWh/l	
...			
Flüssiggas	13	kWh/kg	
...			
Braunkohle	5,5	kWh/kg	
Steinkohle	8	kWh/kg	
Holz (lufttrocken)	4,1	kWh/kg	
Holzpellets	5	kWh/kg	
Holzhackschnitzel	650	kWh/SRm.	...“

4. Ausnahme zur Verbrauchserfassungspflicht – das sog. Passivhaus

§ 11 Abs. 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 x a) aufweisen,
- b) ... „

- Keine Anwendungspflicht der Heizkostenverordnung für Gebäude, die den **sog. Passivhausstand** einhalten

- Gebäude mit Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m²

- Je besser der energetische Standard, desto geringer der Einfluss des Nutzerverhaltens; Aufwand für verbrauchsabhängige Abrechnung würde nicht mehr durch die Energieeinsparung erwirtschaftet

5. Beseitigungen von Problemen aus der Praxis

§ 6 Abs.4

*„Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Abs. 2 sowie nach § 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. ...“*

- **Wahlrecht des Eigentümers zu den Verteilungsmaßstäben jetzt auch mehrfach möglich**

- Vor Neufassung der HeizkostenV war einseitige Änderung nach erstmaliger Bestimmung nicht mehr möglich!

- Der Vermieter konnte den Umlagemaßstabe einseitig nur „einmalig“ bestimmen!

6. Übergangsregelung

§ 12 Abs.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.“



DR. BROLL · DR. SEID · KAUFMANN & PARTNER
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE



Danke schön!

www.bskp.de