



Die erste Heizkostenabrechnung (2009) nach der „Neuen HeizVO“ steht bevor !

- was der Verwalter dazu wissen sollte -

Vortrag von: Dipl. Physiker Matthias Schmidt



Geschichte der Heizkostenverordnung (HeizkVO)

- 1981 1. Fassung**
- 1984 1. Novellierung**
- 1989 2. Novellierung**
- 2008 3. Novellierung**

Motivation: Umsetzung der Ziele von Meeseberg (August 2007) im Gebäudebereich, da dieser einen Anteil von 40% am Energieverbrauch hat!

18.04.2008 Referentenentwurf mit den erklärten Zielen:

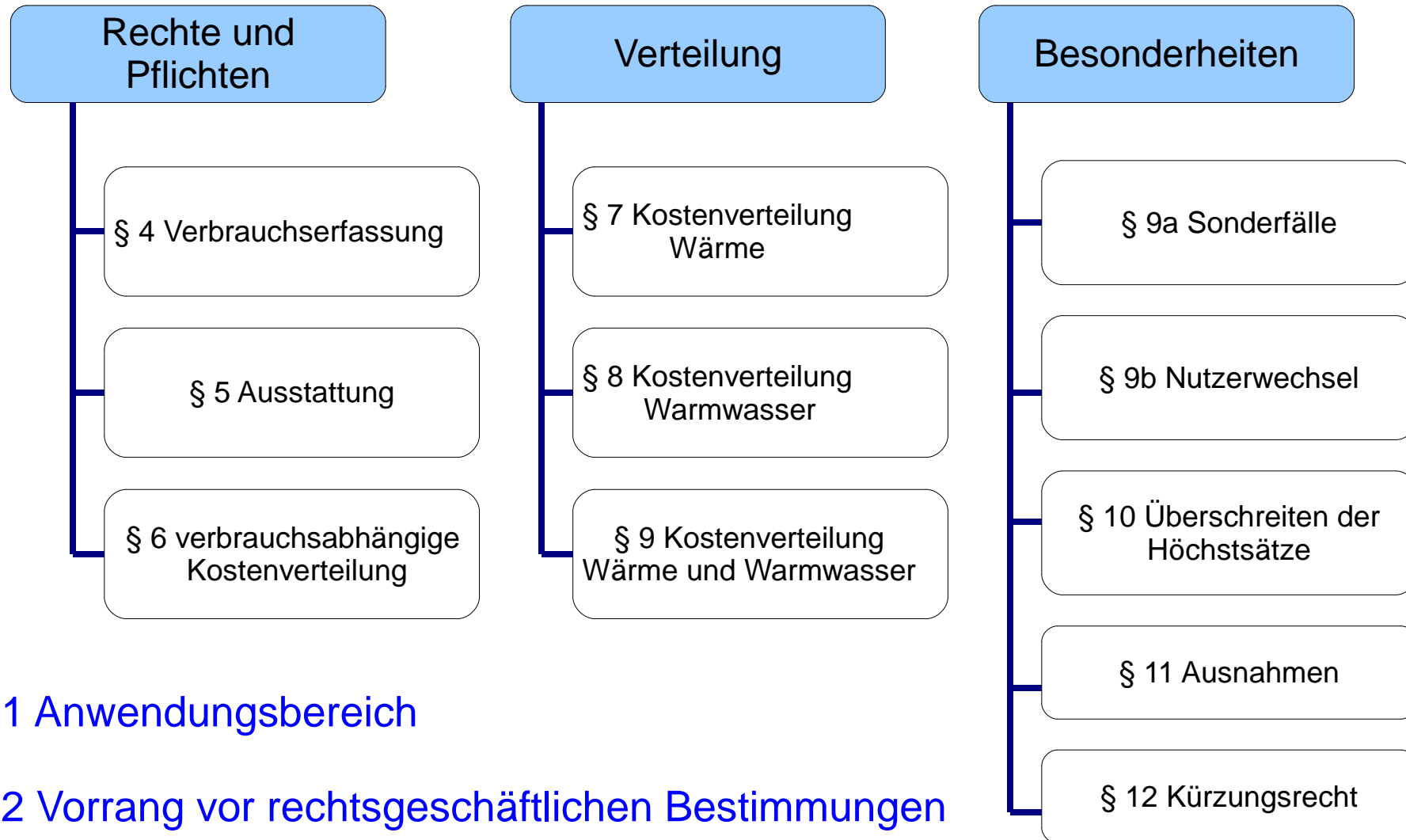
- Verstärkte Anreize für die Nutzer zur sparsamen Energieverwendung
- Umsetzung von Vorgaben aus dem Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) der Bundesregierung
- Verteilgerechtigkeit, Akzeptanz der Regelungen durch die Nutzer

Verbesserung der Rechtssicherheit?

- 18.06.2008 Beschluss Bundestag**
- 19.09.2008 Beschluss Bundesrat (mit wesentlichen Änderungen)**
- 05.11.2008 Verabschiedung durch das Bundeskabinett**
- 10.12.2008 Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt**



Struktur der Heizkostenverordnung (alte Fassung)



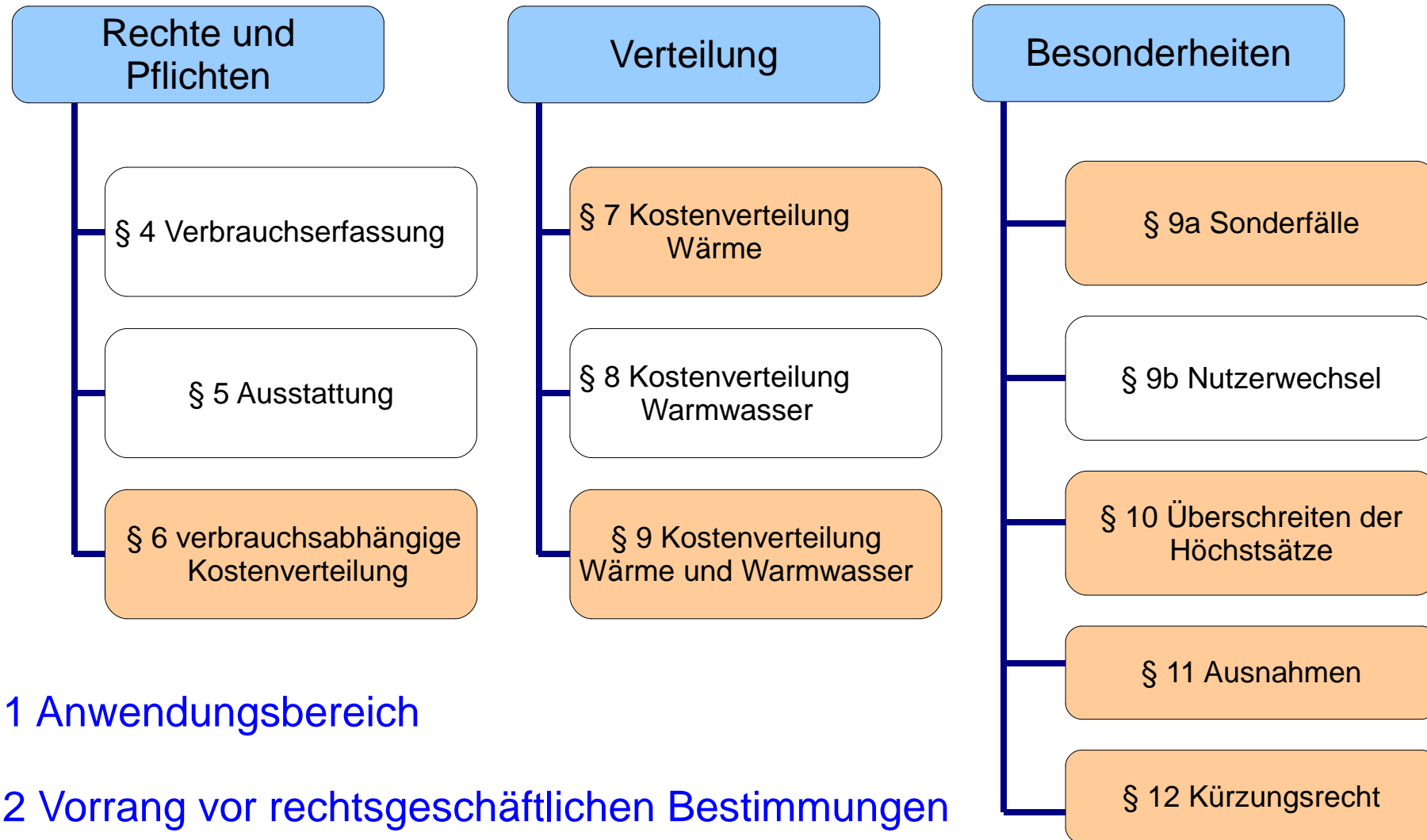
§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

§ 3 Anwendung auf das Wohneigentum



Struktur der Heizkostenverordnung (neue Fassung)



§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

§ 3 Anwendung auf das Wohneigentum



- ➡ Nach § 6 Abs. 1 soll das Ableseergebnis dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe nach §6 Abs. 4 durch den Gebäudeeigentümer wird erleichtert.

- ➡ Für mit Öl und Gas beheizte Gebäude, welche nicht der WärmeschutzV von 1994 gerecht werden, und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, ist nach § 7 Abs. 1 ein Umlagemaßstab von 70% für den Verbrauchsanteil zwingend festgelegt.

- ➡ Zum Katalog der Heizungsbetriebskosten nach § 7 Abs. 2 gehören jetzt auch die Kosten der Eichung von Erfassungsgeräten sowie die Kosten der Verbrauchsanalyse.

- ➡ Die in § 9 geregelte Kostentrennung für Warmwasser bei verbundenen Anlagen ist weitgehend überarbeitet worden; das gesamte Rechen- und Formelwerk wurde neu gestaltet, die alte 18% Regelung ist entfallen.



- ▶ Bei Geräteausfall usw. können nach § 9 a auch Vergleichszeiträume herangezogen werden, die kürzer als ein Jahr sind. Ebenso kann jetzt auf den Durchschnittsverbrauch des Hauses abgestellt werden.

- ▶ Die Ausnahmeregelung des § 11 wurde auf Passivhäuser ausgedehnt. Der Begriff der unverhältnismäßig hohen Kosten wurde präzisiert. Der Anwendungsvorbehalt bei Versorgung mittels Solaranlagen, Kraft-Wärmekopplung usw. ist entfallen.

- ▶ Der in § 12 geregelte Bestandsschutz für einen Teil der Altgeräte wurde bis Ende 2013 befristet.

- ▶ Die Verordnung gilt für Abrechnungszeiträume, die nach dem 31. Dezember 2008 beginnen.

- ▶ Die höchst streitige Frage, wer die Kosten der Zwischenablesung bei Nutzerwechsel trägt, wurde in der Novelle nicht geregelt. Insoweit ist weiterhin die Auffassung des BGH (GE 2008, 193) zu beachten, wonach vom Grundsatz her keine Umlage auf den ausziehenden Mieter möglich ist.



Neufassung §6 Abs. (1) Satz 2

„Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.“

Bemerkungen:

- Keine Form vorgeschrieben – aber schriftlich sinnvoll (z.B. Durchschlag Beleg)!
- bei manuelle Ablesung sofortige Übergabe. Bei Fernablesung Beleg in den Briefkasten (per mail ja, per SMS oder telefonisch nein).
- Brief möglich – Kosten umlegbar, aber nur Erstellung, Papier und Porto
- Monatsfrist: Beweislast für rechtzeitigen Zugang liegt bei Vermieter
-> Bei verspäteter (unterlassener) Mitteilung könnte das Kürzungsrecht nach §12 greifen, da der Beleg (vorgezogener) Bestandteil einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist!
- Keine Unterschrift des Ablesers nötig – Quittung des Mieters auf den Beleg oder einem Ablesecomputer verbessert die Beweislage!
- Adressat der Mitteilung: der tatsächliche Nutzer (d.h. der Mieter bei WEG!)



Neufassung §6 Abs. (1) Satz 3

„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**“

Bemerkungen:

- unklar: „längere Zeitraum“ (sinnvoll und praktisch zumeist erfüllt: bis 1 Monat nach Übergabe der Abrechnung!)
- „Räume des Nutzers“: Wärmezähler sind oft im Keller installiert -> Beleg wird notwendig!
- „selbst abgerufen werden kann“: unproblematisch – Jahresverbrauch wird automatisch angezeigt (HKVE zumeist)
- können die Werte nur nach Erlernen einer Bedienanleitung gefunden werden, wie z.B. meist bei Wärmezählern, ist ggf. eine Einweisung der Nutzer nötig!
--> Übergabe Beleg ist hier oft einfacher!
- Verdunster mit Vorjahresröhrchen – Mitteilung entbehrlich



Neufassung §6 Abs. (1) Satz 4

„Eine gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauches bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.“

Begründung des Verordnungsgebers:

Die Geräte sind in der Regel mit Rollenzählwerken ausgestattet, so das sich der Nutzer selbst jederzeit ein Bild von seinem Verbrauch machen kann!?! !

Bemerkungen:

- Die Mitteilungspflicht gilt also nur für die Erfassungsgeräte für Heizung.
- Die Mitteilungspflicht lebt aber wieder auf, wenn die Warmwasserzähler außerhalb der Wohnung (ggf. unzugänglich für den Mieter) eingebaut sind.

Wichtig:

Die Mitteilungspflicht könnte auch für **Zwischenablesungen** bei Auszug eines Nutzers gelten – ein Ableseprotokoll ist auch aus diesem Grunde angezeigt.



Neufassung § 6 Abs. (4) Satz 2 + 3.

Wahl des Abrechnungsmaßstabes - das Wort „einmalig“ wurde gestrichen!

Damit können Verteilungsmaßstäbe, die sich als nicht sachgerecht erwiesen haben, ggf. ein weiteres mal geändert werden!

Bemerkungen:

- wie bisher: einseitige Änderung durch Vermieter, aber nur schriftlich für zukünftige Abrechnungszeiträume!
- einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters gilt auch bei entgegenstehenden Vertragsabreden da Vorrang HeizkVO gemäß § 2
- nicht willkürlich – sachgerechte Gründe notwendig
- Änderung nur im Rahmen des Zulässigen - gemäß § 7 Abs. (1), § 8 Abs. (1)
- getrennte Änderung für Heizung und Warmwasser möglich



Neufassung § 7 Abs. (1) Satz 2

„In **Gebäuden** die das Anforderungsniveau der WSV v. 16.10.1994 nicht erfüllen, die mit einer **Öl- oder Gasheizung** versorgt werden und in denen die freiliegenden **Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt** sind, sind“ ... die Heizkosten ... „70 von Hundert nach ... Verbrauch zu verteilen“.

Begründung des Verordnungsgebers:

Der Einfluss des Nutzerverhaltens soll gestärkt und diese zu sparsameren Verhalten angeregt werden.

Warum Ausnahmen - gemäß Gutachten Institut TGA Dresden:

Der Anteil der verbrauchsabhängigen Kosten fällt mit der Steigerung der energetischen Gebäudequalität!

Niveau WSV 1977:	78 -85 %
WSV 2002:	ca. 70 %
Brennwert-Heizung:	64 -69 %

- > energetisch hochwertige Gebäude sind ausgenommen!
- > Fernwärme (+ andere Brennstoffe wie Kohle, Holz, etc.) sind ausgenommen



Neufassung § 7 Abs. (1) Satz 2

Bemerkungen:

- zwingende gesetzliche Vorgabe – bei Einhaltung der Kriterien keine Ankündigungspflicht gegenüber den Nutzern (im Gegensatz zu § 6 Abs. 4)!
- Streitpotential: WSV 1994 – Gebäudezustand? – Eigentümer oft überfordert!
- WSV 1994 ??? >>vereinfachtes Kriterium: Bauantrag vor 1995 gestellt!
Aber Vorsicht – entscheidend ist die Einhaltung der WSV 1994!
- nachträgliche Ertüchtigung > Festlegung des Festkostenanteil entfällt!
- Bauliche Änderungen - maßgeblicher Zeitpunkt fraglich! Sinnvoll: Beginn des jeweiligen Abrechnungszeitraumes
- Streitpotential: Wann ist eine Leitung freiliegend, wann gedämmt?
- höhere Schlüssel (70 .. 100 %) gemäß § 10 vereinbart - weiterhin möglich!



Neufassung § 7 Abs. (1) Satz 2 - Fortsetzung

- WEG: Schlüssel unter 70% werden nach § 2 HeizkVO falsch und müssen korrigiert werden!

Die Notwendigkeit eines WEG-Beschluss dazu bleibt offen.

Dagegen: Per Gesetz zwingende Änderungen treten ohne Beschluss ein.

Dafür: Aufnahme in Beschluss-Sammlung nach § 27 Abs. 7 WEG!

- Darlegungs- und Beweislast z.B. für Dämmung offen!
 - > Muss der Vermieter in der Abrechnung darlegen (beweisen), inwieweit eine überwiegende Dämmung vorliegt?
 - > Muss der Verwalter, der 12/2008 eine Liegenschaft übernommen hat, diese begehen?
 - > Muss der Mieter Zugang gewähren, analog § 4 Abs. 2?

oder

- > Legt sich der Vermieter begründungslos fest und der Mieter muss dartun, dass dem nicht so ist?



Neufassung § 7 Abs. (1) Satz 3 + 4

„ 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. Der so bestimmte Verbrauch wird als erfasster Verbrauch nach Satz 1 berücksichtigt.“

- Betroffen sind insbesondere Einrohr-Heizungen (waagrecht/senkrecht)
- Wenn bei ungedämmten Leitungen der Rohrwärmeanteil „wesentlich“ ist, dann werden von Vgeber 50 % Grundkosten empfohlen. Trotzdem kommt es zu erheblichen, unbilligen Kostenverschiebungen von vielen Niedrig- zu einzelnen Hochverbrauchern. Dies bestätigen diverse Gerichtsentscheide!
- Nunmehr **können** solche Kostenverzerrungen nach „anerkannten Regeln der Technik“ korrigiert werden, die Entscheidung liegt also beim Eigentümer!
- Neu: Errechnete Verbrauchswerte können damit eine ordnungsgemäße Abrechnung begründen!



Neufassung § 7 Abs. (1) Satz 3 + 4 - Erläuterungen:

Unter „anerkannte Regeln der Technik“ ist z.Z. insbesondere das **Beiblatt Rohrwärme zur VDI 2077** zu verstehen!

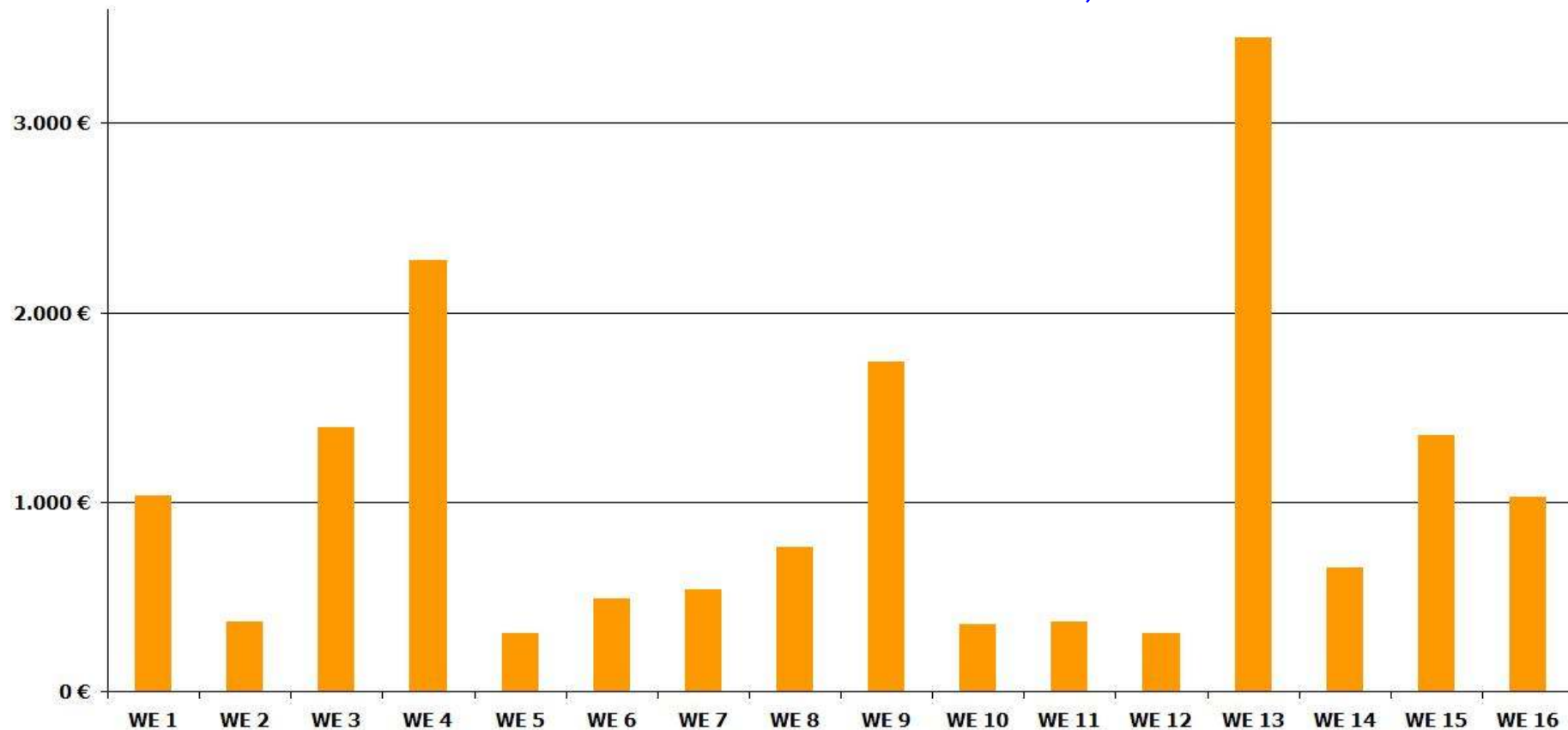
- Die Anwendung liegt im Ermessen des Gebäudeeigentümers. Eine Verpflichtung zur Anwendung besteht nicht (Kann-Bestimmung). Die Anwendung hat aber sachgerecht und im Rahmen der Billigkeit nach § 315 BGB zu erfolgen!
- Bei Anwendung der VDI 2077 besteht keine Ankündigungspflicht gegenüber den Nutzern!
- Alternative Maßnahme (mit geringerer Auswirkung auf die Abrechnung): Umstellung des Abrechnungsmaßstabes auf 50/50, sofern anders.
- Die VDI 2077 empfiehlt begleitend dringend technische Maßnahmen zur Verringerung des Rohrwärmeanteiles.



Anwendung VDI 2077 in der Praxis - Fallbeispiel waagrechte Einrohrheizung

Neubau 1994 16 WE/GE; Verbrauchskennwert: 146 kWh/m²; Nutzfläche 1388 m²

VDI 2077: Verbrauchswärmeanteil: 0,19



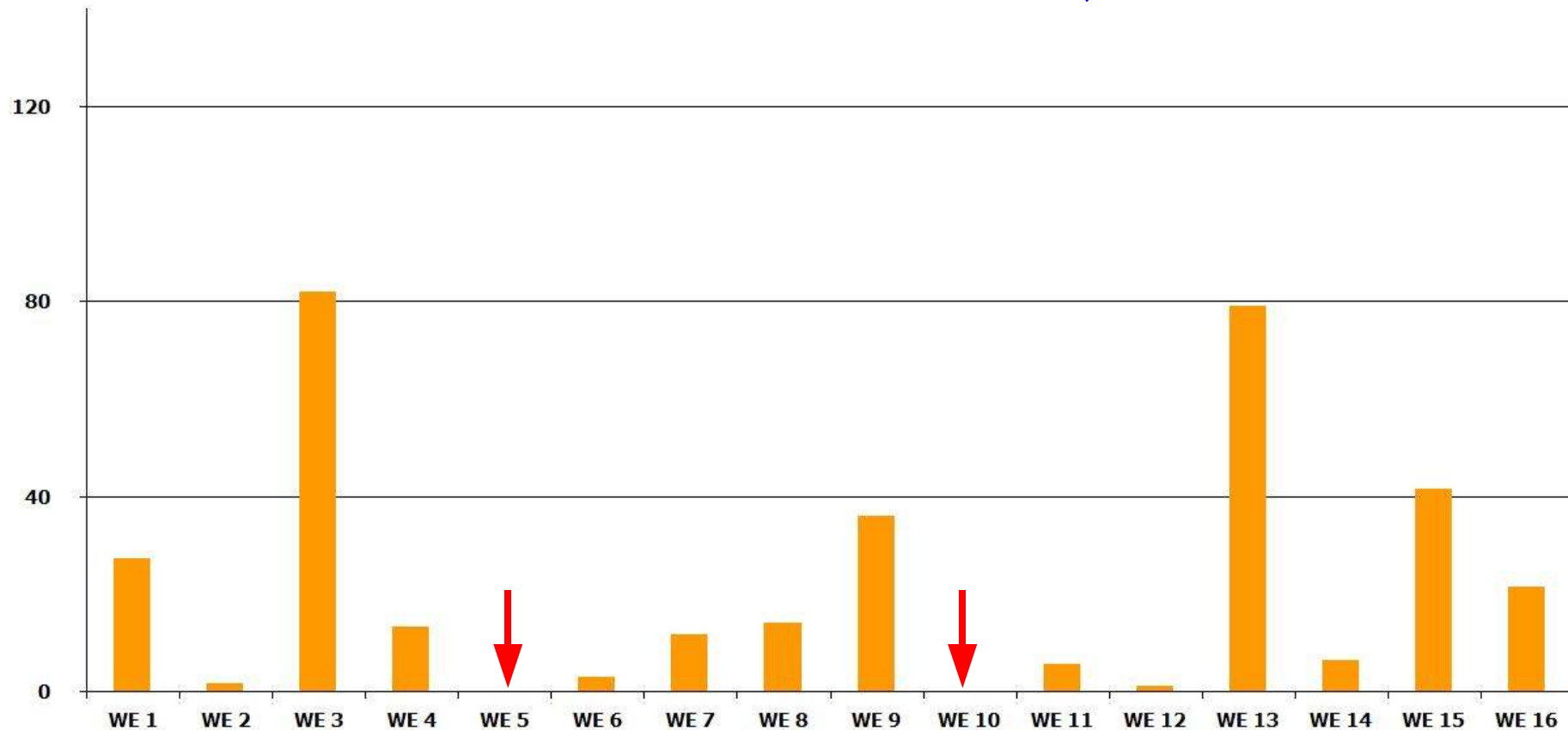
Ergebnis der Heizkostenabrechnung 2009, nach HeizkVO 30/70 in EURO



Anwendung VDI 2077 in der Praxis - Fallbeispiel waagrechte Einrohrheizung

Neubau 1994 16 WE/GE; Verbrauchskennwert: 146 kWh/m²; Nutzfläche 1388 m²

VDI 2077: Verbrauchswärmeanteil: 0,19



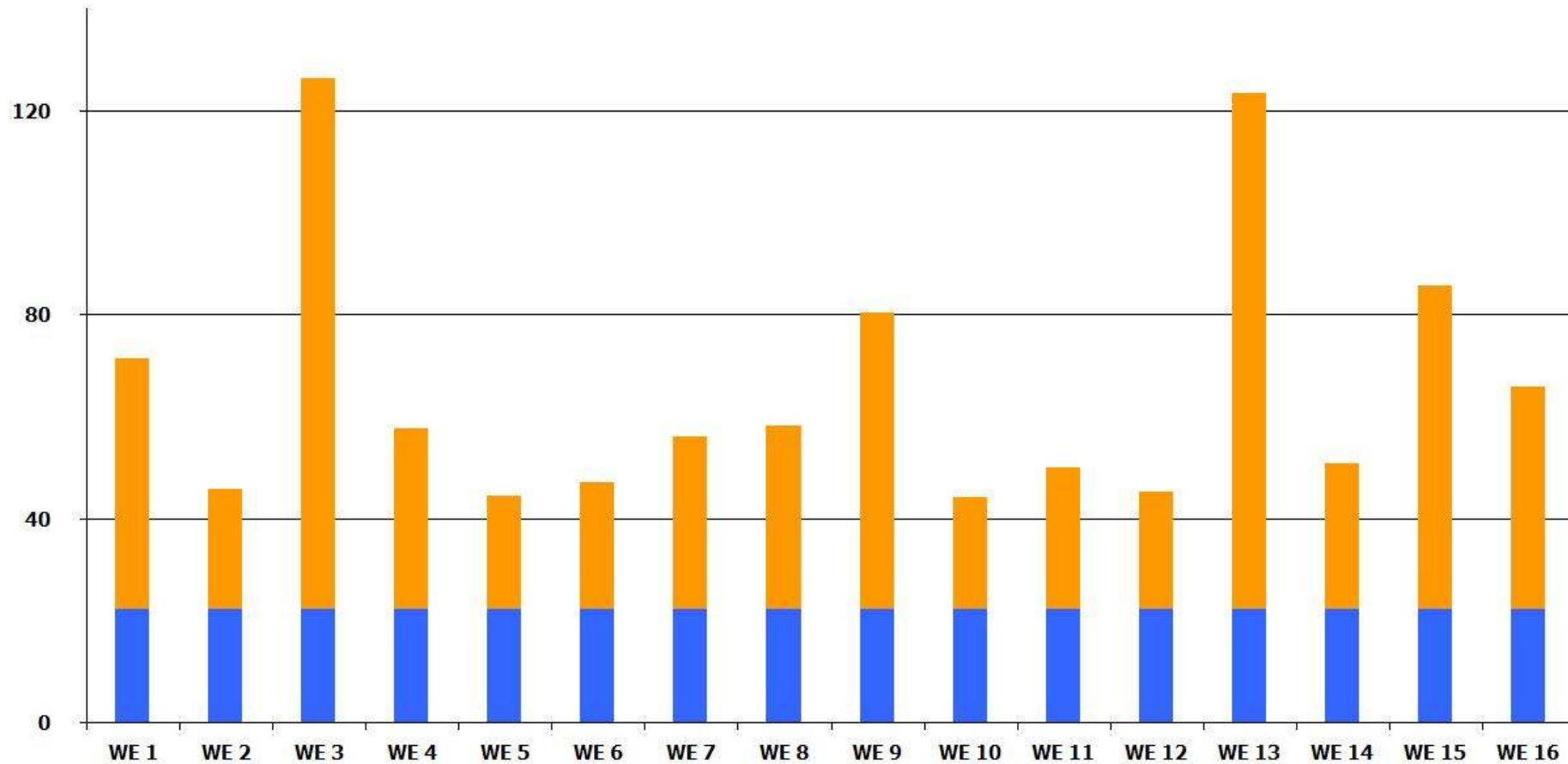
Verbrauchswerte: HKVE-Einheiten pro m² Heizfläche



Anwendung VDI 2077 in der Praxis - Fallbeispiel waagrechte Einrohrheizung

Neubau 1994 16 WE/GE; Verbrauchskennwert: 146 kWh/m²; Nutzfläche 1388 m²

VDI 2077: Verbrauchswärmeanteil: 0,19



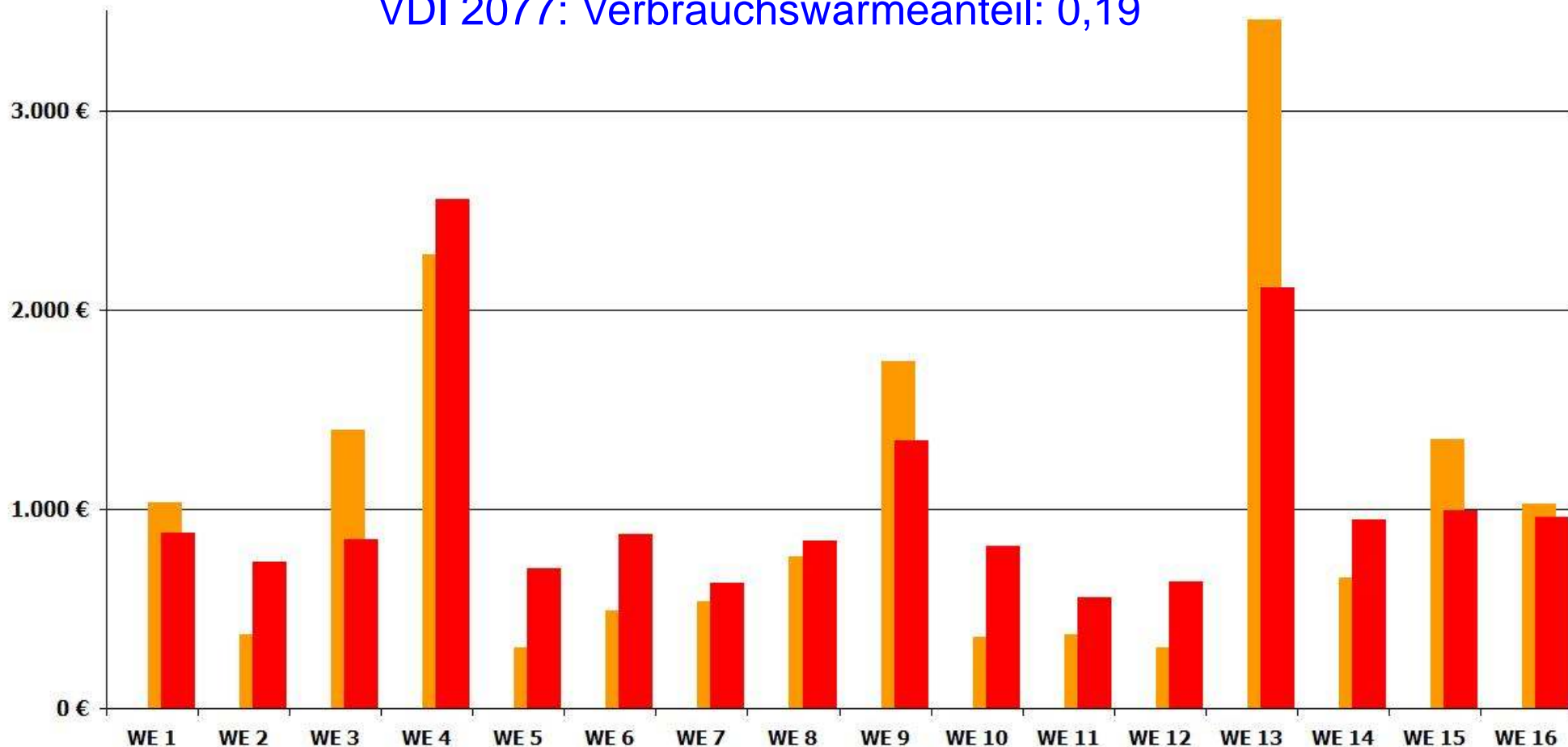
Verbrauchswerte nach VDI-Korrektur: HKVE-Einheiten pro m² Heizfläche



Anwendung VDI 2077 in der Praxis - Fallbeispiel waagrechte Einrohrheizung

Neubau 1994 16 WE/GE; Verbrauchskennwert: 146 kWh/m²; Nutzfläche 1388 m²

VDI 2077: Verbrauchswärmeanteil: 0,19



Ergebnis der Heizkostenabrechnung 2009, nach VDI 2077 in EURO



Neufassung § 9 Abs. (1) Satz 4

„Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage.“ (Wortlaut unverändert!)

Grundsatz:

Verbrauch Heizung = Gesamtverbrauch – Verbrauch Warmwasser

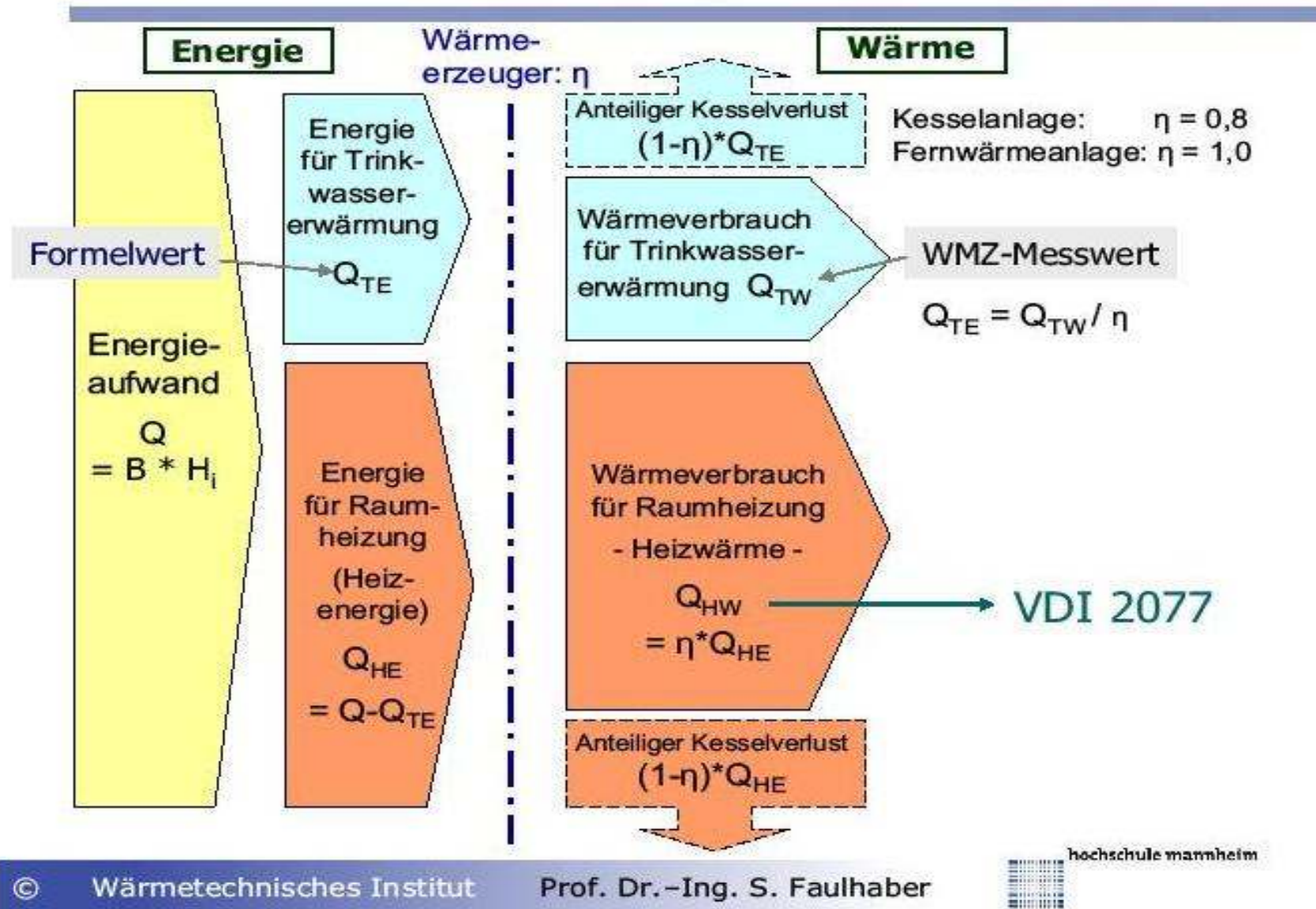
Problem:

Kostenaufteilung beim Einsatz eines Wärmezählers in Verbindung mit Kesselanlagen aus technischer Sicht falsch! Der nicht vernachlässigbare Anlagenwirkungsgrad wird bei strenger Anwendung der Verordnung nicht berücksichtigt!

In der Verordnung ist nicht geregelt, wie die Differenzbildung technisch korrekt vorzunehmen ist.



Energieaufwand und Wärme bei einer verbundenen Anlage





Neufassung § 9 Abs. (2) Satz 1 + 2

„Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31.12.2013 **mit einem Wärmezähler zu messen**. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohem Aufwand gemessen werden, kann Sie nach der Gleichung ... bestimmt werden.

Begründung des Vgebers: Der Anteil des Warmwassers steigt mit der energetischen Qualität der Gebäude! In kw-40 Haus kann er 50% betragen. Deshalb ist der Einsatz einer (ungenauen) Formel nicht mehr zeitgemäß!

- Unzumutbar hoher Aufwand?
 - > leicht z.B. wenn Kessel und Boiler in einem Gehäuse untergebracht sind, oder z.B. bei Fernwärmestationen mit integrierter WW-Bereitung

§ 11 Abs (1) b) Satz 2 regelt „ unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch **Einsparungen**, die in der Regel **innerhalb von zehn Jahren** erzielt werden können, erwirtschaftet werden können“

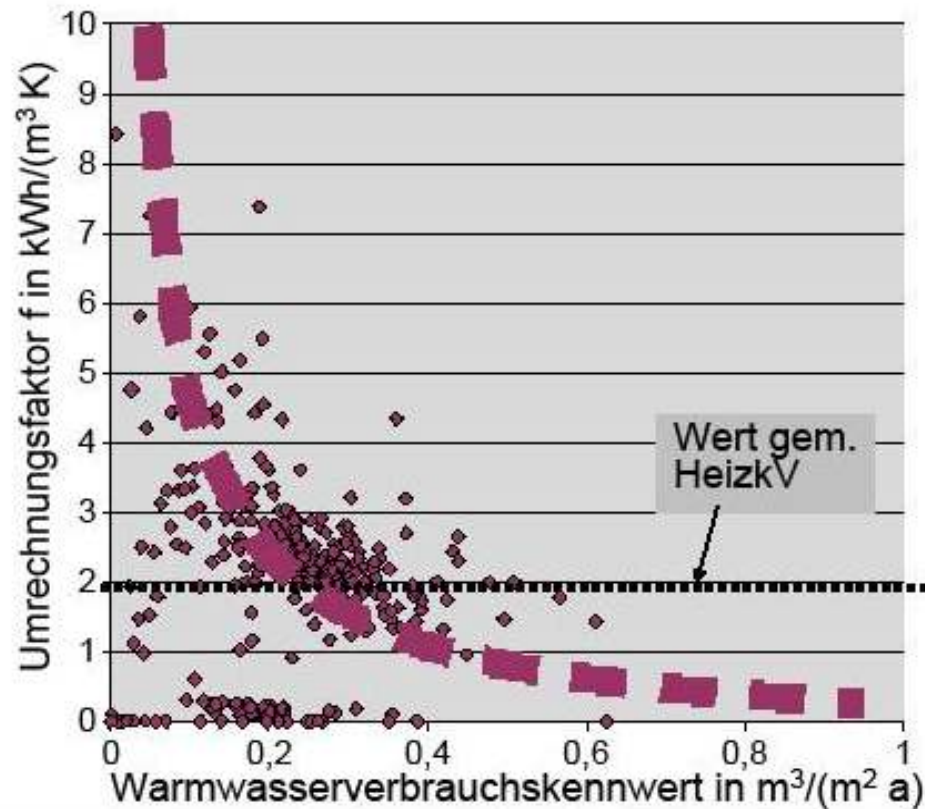
- unklare Rechtslage: Welche Einsparung bringt ein Wärmezähler für Warmwasser???



Vergleich Warmwasserenergie: gemessen mit Wärmehähler - nach Formel

VDI 2077 – Stand der Richtlinienarbeit

Aufwand für die Trinkwassererwärmung



Auswertung gemessener
Wärmeverbräuche,
Fernwärme versorgte Gebäude

$$f = \frac{Q}{V \cdot 50K}$$

Quelle: Vortrag Prof. Mügge Seminar; Stuttgart 2008



Neufassung § 9 Abs. (2) Satz 4

„Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen gemessen werden können, kann die... Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden: $Q = 32 \text{ kWh} * A_{\text{wohn}}$ Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche A_{wohn} zugrunde zu legen.“

- die bisherige 18% Regel entfällt
- A_{wohn} ist auch für Gewerberaum anzuwenden (Nutzfläche)!



Neufassung § 9 Abs. (2) Satz 5

„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.“

Erläuterungen zur Formelabtrennung:

a) Heizwertbezogene Abrechnung bei Kesselanlagen (z.B. Öl, Holz, Kohle)

$$Q = 2,5 \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C}) \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{K})$$

b) Brennwertbezogene Abrechnung bei Kesselanlagen (Brennstoff Gas)

$$Q = 2,5 \cdot 1,11 \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C}) \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{K}) = 2,775 \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C}) \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{K})$$

c) Abrechnung bei Fernwärmeanlagen

$$Q = (2,5/1,15) \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C}) \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{K}) = 2,174 \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C}) \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{K})$$



Neufassung § 9 Abs. (3) Satz 1-4

„Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der Zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummetern nach der Gleichung

$$B = Q / H_i$$

zu bestimmen. Dabei sind zugrunde zu legen

1. die auf die Zentrale WW-versorgungsanlage entfallende Wärmemenge **Q** nach Absatz 2 in kWh
2. **der Heizwert** des verbrauchten Brennstoffes (**H_i**) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l)

Als **H_i** – Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10,0 kWh/l	Schweres Heizöl	10,9 kWh/l
Erdgas H	10,0 kWh/m³	Erdgas L	9,0 kWh/m ³
Flüssiggas	13,0 kWh/kg	Koks	8,0 kWh/kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg	Steinkohle	8,0 kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg	Holzpellets	5,0 kWh/kg
Holzhackschnitzel	650,0 kWh/SRm		



Neufassung § 11 Abs. (1)

„Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit **Wärme** beziehen, sind Sie **nicht anzuwenden**

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.

Erläuterungen:

- Auch wenn die Ausnahmen vorliegen, ist der Vermieter gut beraten, abzurechnen, z.B. nach Flächenschlüssel.
Pauschale: Weitergabe der Kostensteigerung nur nach § 560 BGB umständlich!
Bruttowarmmiete: rechtlich erlaubt – schädlich für Vermieter!
- besser: Abrechnung ohne Messgeräte wird möglich! Kein Kürzungsrecht § 12!!
- bei „freiwilliger“ Geräteinstallation, kann die Umlage flexibler gehandhabt werden, dazu sollte eine spezielle Vereinbarung getroffen werden!
Aber unbedingt (§§ 6-9) und § 12 ausschließen.



Zusammenfassung: Zuständigkeiten des Gebäudeeigentümers/Verwalters

a) Muss-Maßnahmen (je nach Randbedingungen notwendig)

- Klärung der Übergabe Ableseergebnisse, soweit selbst (Hausmeister) abgelesen wird
- Änderung des Abrechnungsschlüssels bei Anlagen nach § 7 Abs. (1) HeizkVO (Gebäude vor 1995 mit Kesselanlage) – Klärung der Randbedingungen (freiliegende Rohrleitungen mehrheitlich gedämmt?) + ggf. Information an Messdienst
- langfristige Klärung Einbau Wärmezähler für Warmwasser. Einbaukosten? Kauf? Miete?

b) Kann- Maßnahmen (erfolgen auf Initiative des Gebäudeeigentümers!)

- Anlagen mit Rohrwärmeproblematik: In Abstimmung mit Messdienst Einhaltung der Kriterien klären. Ggf. Korrektur anweisen!
- Vor dem 31.12.: sollen Abrechnungsschlüssel gem. § 6 Abs. (4) aus sachgerechten Gründen verändert werden ? --> rechtzeitige Ankündigung für die nächste Abrechnungsperiode!



Schrifttum:

1. Prof. Dr.-Ing. Faulhaber, Stefan:
„Heizkostenabrechnung bei Einrohranlagen in Liegenschaften mit Leerständen“
Leiter Wärmetechn. Institut WTI an der FH Mannheim
Vortrag Spezialseminar Berlin, 10/2009
2. Prof. Mügge, Günter:
„VDI 2077 – Verbrauchsabrechnung ... “
Fachhochschule Lausitz
Vortrag Spezialseminar Stuttgart, 06/2008
3. RA Pfeifer, Frank-Georg:
„Heizkostennovelle 2008“
Vortrag Spezialseminar Stuttgart, 10/2009