

Neue Heizkostenverordnung ab Januar 2009

Ab dem 1. Januar tritt die neue bzw. geänderte Heizkostenverordnung in Kraft. Die wichtigsten Änderungen für Verwalter und Vermieter:

- Die Verbrauchsabrechnung der Heizung, die bisher wahlweise erfolgte, ist ab 2009 in der Regel auf 70 % nach dem gemessenen Verbrauch umzustellen. Es gibt Ausnahmen, dies betrifft aber im Wesentlichen nur Bauvorhaben ab 1995.
- In diesen Grenzen hat der Gebäudeeigentümer künftig die Möglichkeit den Abrechnungsmaßstab zu ändern, wenn sachgerechte Gründe dies erfordern (§ 6 Abs. 4). Hierfür reicht wie bisher eine rechtzeitige Erklärung gegenüber dem Nutzer aus. Nach dem 31.12.2013 muss der Energieeinsatz für die Warmwasserbereitung mit einem Wärmezähler erfasst werden (§ 9 Abs. 2). Dies gilt für Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen.
- Die Wohnungswirtschaft hat dank einer 5-jährigen Übergangsfrist bis Ende 2013 Zeit, die neuen Zähler einzubauen.
- Nicht mehr zeitgemäße Heizkostenverteiler, die vor dem 1. Juli 1981 bereits vorhanden waren und die heute nicht mehr verantwortbaren Warmwasserkostenverteiler (Verdunster als Wasserverteiler) haben, verlieren zum 31.12.2013 ihren Bestandsschutz und müssen bis dahin auf neuzeitliche Technik umgerüstet sein. In der Regel handelt es hier um Systeme mit einem Flüssigkeitsröhrchen. Bei neueren Geräten (ca. 3. Generation) ist zusätzlich das Vorjahresröhrchen zu sehen. So erkennt man die Umstellungspflicht am einfachsten.
- Kosten der Eichung von Zählern und auch die Kosten von Verbrauchsanalysen werden ausdrücklich umlagefähig.
- Bei der Abrechnung von Gebäuden z.B. mit Einrohrheizungsanlagen kann ein technisch anerkanntes Verfahren (VDI-Richtlinie 2077) angewendet werden, wenn so genannte Rohrwärmeanteile bestimmte Größenordnungen übersteigen.
- Passivhäuser mit einem Energiebedarf von weniger als 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr sind künftig von der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten ausgenommen. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Warmwasserkosten bleibt weiterhin Pflicht, weil die energetische Gebäudequalität hierauf keinen Einfluss hat.
- Für einen Abrechnungszeitraum, der vor dem 1.1.2009 (Inkrafttreten der Verordnung) begonnen hat, ist noch die alte Fassung der Heizkostenverordnung anzuwenden.

(Quellen: Bundesbauministerium, Techem, ISTA und andere)