

Nachdem das Bundeskabinett den Änderungsvorschlägen des Bundesrates am 5. November 2008 zugestimmt hat, tritt die neue Heizkostenverordnung **zum 1. Januar 2009** in Kraft und gilt dann für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Für Abrechnungszeiträume, die vor diesem Datum beginnen, gilt nach wie vor die alte Verordnung von 1989.

Was ändert sich nun für Vermieter und Mieter?

1. Zeitnahe Mitteilung der Ablesewerte:

Gemäß § 6 Abs. 1 HeizKV soll das Ergebnis der Ablesung dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats schriftlich mitgeteilt werden. Betroffen von dieser Regelung sind vornehmlich Heizkostenverteiler mit nur einer Verdunsterampulle und elektronische Geräte, die keine Werte speichern.

Die Mitteilungspflicht entfällt dagegen, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert wird und vom Nutzer abgerufen werden kann. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird die Vorjahresampulle im Gerät aufbewahrt, so dass der Ablesewert verfügbar bleibt.

Die Warmwasserzähler sind von der Informationspflicht ausgenommen.

2. Änderung des Abrechnungsmaßstabs:

Der Abrechnungsmaßstab legt fest, wie hoch der Anteil der Grundkosten und der Verbrauchskosten sein soll. Künftig kann gemäß § 6 Abs. 4 HeizKV der Abrechnungsmaßstab (sowohl für Heiz- als auch Warmwasserkosten) **vor** jedem Abrechnungszeitraum **neu festgelegt** werden, wenn ein **sachgerechter Grund** vorliegt. Ein sachgerechter Grund ist gegeben, wenn der bisherige Abrechnungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen führt. Eine Kostenverteilung ist dann unbillig, wenn sie bei objektiver Betrachtung die unterschiedlichen Interessen der Betroffenen nicht in einem angemessenen Ausgleich bringt, weil einzelne Nutzer übervorteilt oder ohne sachlichen Grund benachteiligt werden.

Eine bloße Kostenungerechtigkeit reicht daher nicht aus.

Wichtig ist, dass die Änderung des Abrechnungsmaßstabs, welche nur innerhalb der bekannten Grenzen des bisherigen § 7 Abs. 1 HeizKV möglich ist, den Mietern **vor Beginn** des neuen Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird.

3. Änderung des Abrechnungsmaßstabs für Heizkosten nach Gebäudeart:

Bislang bestand für den Gebäudeeigentümer eine Wahlfreiheit des Abrechnungsmaßstabs. Er konnte die Heizkosten mindestens zu 50 % und höchstens zu 70 % nach dem Wärmeverbrauch des Nutzers verteilen. Nach § 7 Abs. 1 HeizKV wird diese Wahlfreiheit nun eingeschränkt. Der Eigentümer ist nunmehr verpflichtet, eine Verteilung der Heizkosten nach dem Abrechnungsmaßstab **30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten** vorzunehmen, wenn **das Gebäude nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfüllt, mit Öl- oder Gasheizung versorgt wird und freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind**.

Liegen diese Bedingungen nicht vor, besteht weiterhin die Wahlfreiheit für den Gebäudeeigentümer. Ob die Heizanlage diese Bedingungen erfüllt, kann ein Heizungsfachmann klären. Wird entgegen dieser Verpflichtung nach einem anderen Maßstab abgerechnet, ist die Heizkostenabrechnung durch den Mieter angreifbar.

Ist eine Änderung erforderlich, muss dies dem Mieter vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden.

4. Verbrauchsanalyse:

Gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV sind die Kosten der Verbrauchsanalyse umlagefähig. Eine Verbrauchsanalyse sollte die Entwicklung der Kosten für die Heiz- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.



INFO

Die neue Heizkostenverordnung 2009

5. Eichkosten:

Nach § 7 Abs. 2 HeizKV sind nun die Eichkosten für die Wärmezähler ausdrücklich umlagefähig. Die Heizkostenverordnung wurde an die Betriebskostenverordnung angepasst, die bereits seit dem 1.1.2004 die Umlagefähigkeit der Eichkosten bestimmt.

7. Ausnahme für Passivhäuser:

Besonders energieeffiziente Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² im Jahr (Passiv- oder Niedrigenergiehäuser) aufweisen, werden nach § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV von der **Verbrauchserfassungspflicht ausgenommen**. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten ist hier nicht mehr sinnvoll, da die Kosten für die Verbrauchserfassung in der Regel höher sind als die nur noch sehr geringen Einsparmöglichkeiten durch das Nutzerverhalten. Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten besteht allerdings weiter.

8. Austausch von veralteten Erfassungsgeräten:

Alte Heizkostenverteiler, die vor dem 1. Juli 1981 eingebaut wurden, verlieren ihre Rechtsgültigkeit und müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2013 durch neue Technik ersetzt werden, § 12 Abs. 2 HeizKV. Dasselbe gilt für Warmwasserkostenzähler, die vor dem 1. Juli 1987 eingebaut wurden.