

## **DIE NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG**

### **Ab wann ist nach der neuen Heizkostenverordnung abzurechnen?**

Die neue Heizkostenverordnung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1.1.2009 beginnen.

#### **Beispiel:**

Die Heizkosten werden von Oktober 2008 bis September 2009 abgerechnet. Dieser Abrechnungszeitraum ist noch nach der alten Heizkostenverordnung abzurechnen. Für die nächste Abrechnung - also die von Oktober 2009 bis September 2010 - sind die neuen Regelungen anzuwenden. Ebenso, wenn beispielsweise über die Heizkosten von Januar 2009 bis Dezember 2009 abgerechnet wird. Die ersten Abrechnungen unter Geltung der geänderten Heizkostenverordnung werden also im Jahr 2010 vorliegen.

### **Wie ab dem 01.01.2009 die Kosten verteilt werden müssen**

Für neuere Gebäude bleibt alles wie es ist: Mindestens 50 %, höchstens 70 % der Heizkosten darf der Vermieter nach dem tatsächlichen Verbrauch des Mieters abrechnen.

Bei älteren Gebäuden sind neuerdings die Heizkosten

- zu 30 % nach den Grundkosten und
- zu 70 % nach den Verbrauchskosten

zu verteilen, vorausgesetzt auf das Haus treffen diese 3 Kriterien zu:

1. Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 oder wurde vor 1995 erbaut und
2. Das Gebäude wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt (gilt nicht für Fernheizungen, weil dort die Leitungsverluste deutlich höher als bei gebäudeinternen Heizungen sind) und
3. Die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt (unter Putz liegende Leitungen gelten als gedämmt). Ob die Heizanlage diese Bedingungen erfüllt, kann ein Heizungsfachmann klären.

Die Grundkosten dürfen nach wie vor nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die Mieter verteilt werden.

### **Was gilt, wenn im Mietvertrag ein anderer Verteilungsschlüssel steht?**

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Es ist selbst dann nach dem 30:70-Prinzip abzurechnen, wenn ein anderer Verteilungsschlüssel im Mietvertrag steht. Eine Ausnahme gilt nur für Gebäude mit maximal 2 Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt und die andere vermietet ist: Hier bleibt es bei dem im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel.

### **Mitteilung der Ablesewerte an den Mieter**

Neu ist, dass der Vermieter dem Mieter möglichst zeitnah die erfassten Verbrauchswerte schriftlich mitteilen muss (§ 6 Abs. 1). Das muss schon innerhalb eines Monats nach der Ablesung bzw. Erfassung der Werte geschehen. Diese Informationspflicht entfällt nur dann, wenn die Geräte die Verbrauchsdaten speichern, so dass der Mieter die Daten jederzeit selbst nachprüfen kann.

Wer dagegen noch Heizkostenverteiler mit einer Verdunsterampulle hat oder elektronische Geräte, die keine Werte speichern, muss dem Mieter die Verbrauchswerte innerhalb eines Monats zukommen lassen. Dafür reicht es, dem Mieter die Ablese-Quittung auszuhändigen.

Von der Informationspflicht für Verbrauchswerte sind die Warmwasserzähler ausgenommen.

### **Wann der Vermieter den Abrechnungsmaßstab ändern darf**

Künftig darf der Vermieter den Abrechnungsmaßstab für die Grund- und Verbrauchskosten vor einer Abrechnungsperiode neu festlegen.

Bei Gebäuden, bei denen der Vermieter nicht ohnehin schon nach dem neuen 30:70-Prinzip abrechnen muss, bedeutet das: Der Vermieter darf den Spielraum, der zur Verfügung steht (50-70 % nach Verbrauch, 50-30 % nach den Grundkosten) leichter ändern als bisher.

Voraussetzung ist jedoch, dass ein sachgerechter Grund für die Änderung besteht und der Vermieter dem Mieter das Ansinnen vor Beginn der betreffenden Abrechnungsperiode angekündigt hat (§ 6 Abs. 4). Als sachgerechter Grund zählt beispielsweise, wenn an der Heizungsanlage oder dem Gebäude Änderungen erfolgt sind.

### **Kosten der Verbrauchsanalyse und Eichkosten künftig umlegbar**

Neu ist, dass jetzt auch die Kosten für Verbrauchsanalysen auf den Mieter umgelegt werden dürfen (§ 7 Abs. 2 HKVO). Ebenso sind Eichkosten umlagefähig.

Jeweils vorausgesetzt, im Mietvertrag ist festgelegt, dass die Betriebskosten für die Wärmeversorgung umlagefähig sind. In den meisten Mietverträgen ist dies so geregelt.

### **Alte Messgeräte müssen erneuert werden**

Heizkostenmessgeräte, die vor Juli 1981 und Warmwasserkostenzähler, die vor Juli 1987 eingebaut wurden, müssen spätestens bis zum 1.1.2014 ausgetauscht werden.

Auch bei den Wärmezählern für die Warmwasseraufbereitung besteht möglicherweise Nachrüstungsbedarf. Bisher wurde oft nur rechnerisch nach einer festen Formel (§ 9 Abs. 3 HKVO, alte Fassung) ermittelt, wie viel Energie für die Warmwasseraufbereitung aufzubringen war. Ab dem 1.1.2014 muss das anders werden: Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, müssen einen Wärmezähler haben (§ 9 Abs. 2 HKVO).

### **Sonderregelung für Niedrigenergiehäuser**

Für Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr entfällt die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten. Die Warmwasserkosten müssen aber auch dort weiterhin verbrauchsabhängig abgerechnet werden.