

Die rechtliche Basis für die Abrechnung nach Verbrauch

Die Heizkostenverordnung

Am 01.03.89 trat die letzte und bis heute gültige Fassung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (kurz: Heizkostenverordnung oder HKVO) in Kraft. Nach der Erstfassung vom 01.03.81 und der Novellierung vom 01.05.84 ist das jetzt die dritte Version, in der vor allem die in der Praxis aufgetretenen Unsicherheiten beseitigt wurden. Nach fast 2 Jahrzehnten des Bestehens dieser Verordnung kann heute festgestellt werden, dass die Heizkostenverordnung ausgereift und praxisgerecht ist. Diskussionen über den Sinn und Inhalt gibt es kaum noch und die Erkenntnis, dass nur durch die Vorschriften zur Abrechnung nach Verbrauch erheblich Energie eingespart wird, hat sich durchgesetzt. Seit dem 01.01.96 gilt die Heizkostenverordnung uneingeschränkt auch in allen neuen Bundesländern.

Sinn und Zweck

Die Heizkostenverordnung ist für Gebäudeeigentümer, Hausverwalter, Mieter, Wohnungseigentümer und nicht zuletzt für die Wärmedienstunternehmen die rechtliche Grundlage und das Regelwerk zur Durchführung der jährlichen Wärmekostenabrechnung. Natürlich kann eine Verordnung mit 14 Paragraphen nicht jeden Einzelfall und jede Besonderheit berücksichtigen. Als grobe Richtlinie ist sie dennoch durchaus geeignet.

Den vollständigen Text der Bekanntmachung und der Verordnung finden Sie in dieser Information. Zuerst ist der originale Verordnungstext dargestellt und - wo Bedarf bestand - wurden erläuternde Kommentierungen mit Beispielen angefügt. Der originale Verordnungstext ist übrigens, um Missverständnisse zu vermeiden, immer in kursiver Schrift und innerhalb von horizontalen Linien ausgegeben.

Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung über Heizkostenabrechnung

Auf Grund des Artikels 9 der Verordnung zur Änderung energiesparrechtlicher Vorschriften vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109) wird nachstehend der Wortlaut der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der ab 01. März 1989 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die

Neufassung berücksichtigt:

1. die Fassung der Bekanntmachung vom 05. April 1984 (BGBl. I S. 592),
2. den am 01. März 1989 in Kraft tretenden Artikel 1 der eingangs genannten Verordnung.

Die Rechtsvorschriften wurden erlassen auf Grund des § 2 Abs. 2 und 3, des § 3 Abs. 2, des § 3a, des § 4 Abs. 3 und des § 5 des Energieeinsparungsgesetzes vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), das durch das Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701) geändert worden ist.

Bonn, den 20. Januar 1989

Der Bundesminister für Wirtschaft - H. Haussmann

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau - Dr. Oscar Schneider

In der Bekanntmachung der Heizkostenverordnung wird darauf hingewiesen, dass die Grundlage der Heizkostenverordnung das Energieeinsparungsgesetz von 1976 ist. In der Folge der Energiekrisen in den 70er Jahren - vor allem 1972 und 1974 - wurde die Bundesregierung seinerzeit ermächtigt, Verordnungen zur Energieeinsparung zu erlassen, um das Land von der damals sehr einseitigen und empfindlichen Energieversorgung der arabischen Öllieferländer unabhängiger zu machen. Das Ziel war die Einsparung von Energie im privaten Haushalt durch reduzierten Heizungs- und Warmwasserverbrauch. Eine der Folgeverordnungen des Energieeinsparungsgesetzes war die Heizkostenverordnung, weil nachweislich durch die Abrechnung nach Verbrauch erheblich Energie eingespart wird.

Während damals hauptsächlich die Energieeinsparung wegen der Importabhängigkeiten im Vordergrund stand, dürfte es heute der Umweltschutz sein. Heute sind die Energielieferanten Deutschlands nicht mehr in der Position unsere Energieversorgung durch Boykotte einzelner Lieferanten nachhaltig zu gefährden.

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)

Übersicht der Paragraphen in der Heizkostenverordnung

§ 1 Anwendungsbereich.....	3
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.....	5
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	5
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung.....	6

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	7
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	9
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	12
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	16
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen.....	18
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	23
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	25
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze.....	26
§ 11 Ausnahmen	26
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen.....	28
§ 13 Berlin-Klausel	30
§ 14 (Inkrafttreten).....	31

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

- 1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen*
- 2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)*

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

§ 1 (1) regelt die Anwendungsbereiche der Verordnung. Alle zentralbeheizten Gebäude unterliegen der Heizkostenverordnung. Dabei spielt die Art der Heizanlage (z.B. Öl, Gas usw.) keine Rolle. Auch Gebäude mit Wärmelieferungen von Fernheizwerken und gewerblichen Heizwerkbetreibern (z.B. Nahwärmeversorgung, Direktwärmeversorgung und Blockheizwerke) sind inbegriffen. Wichtig ist nur, dass die Heiz- und/oder Warmwasserkosten einheitlich entstanden sind und dass diese Kosten auf eine Gruppe von Nutzern weiter zu verteilen sind. Einfamilienhäuser, Wohnungen mit Einzelöfen oder Etagenheizungen sind von den Vorschriften der Heizkostenverordnung ausgenommen, da jeder schon seinen Energieverbrauch selbst bezahlt und keine Brennstoff- und Nebenkosten zu verteilen sind. Hier hat jeder über seine eigene Brennstoffrechnung schon genügend Anreiz zum sparsamen Ener-

gieverbrauch.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

- 1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,*
- 2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist.*
- 3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.*

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

In § 1 (1) wurde festgelegt, welche Heizanlagen die Heizkostenverordnung umfasst und dass der Gebäudeeigentümer nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen hat. In § 1 (2) wird dann definiert, was unter dem sehr allgemein gehaltenen Begriff Gebäudeeigentümer zu verstehen ist.

Damit sind nicht nur Gebäudeeigentümer im herkömmlichen Sinn gemeint, sondern auch Vermieter, denen das Gebäude nicht selbst gehört (z.B. gewerbliche Zwischenvermieter). Auch der Betreiber einer Wärmeversorgung, der nicht gleichzeitig Gebäudeeigentümer ist, unterliegt mit seiner Abrechnung der Heizkostenverordnung. Ebenso ist eine Gruppe von Wohnungseigentümern (Wohnungseigentümergeinschaften) unter Gebäudeeigentümer zu verstehen. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung, so ist er im Sinne der Heizkostenverordnung gleichfalls in seinem Verhältnis zum Mieter als Gebäudeeigentümer, mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten, zu sehen.

Wärmeversorger, die mit den Nutzern direkt abrechnen, unterliegen der Heizkostenverordnung, wenn die einheitlich entstandenen Kosten des Gebäudes relativ weiterverteilt werden (mit Heizkostenverteilern oder Wärmezählern). Wird der Einzelverbrauch der Nutzer dagegen effektiv mit Wärmezählern gemessen, dann muss die Heizkostenverordnung nicht angewandt werden. Schließlich wird noch bestimmt, dass Vermieter von Liegenschaften, die der Neubaumietenverordnung unterliegen (sozialer Wohnungsbau), gleichfalls nach den Vor-

schriften der Heizkostenverordnung abrechnen müssen. In der Anwendung der Heizkostenverordnung gibt es dadurch keine Unterschiede mehr zwischen frei finanziertem und öffentlich finanziertem Wohnungsbau.

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

Im § 2 der Heizkostenverordnung wird festgelegt, dass Verträge und Vereinbarungen nichtig sind, wenn sie der Heizkostenverordnung widersprechen. So kann ein Vermieter nicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung verzichten, nur weil er das vielleicht mietvertraglich vereinbart hat.

Lediglich Zweifamilienhäuser sind nicht an die Heizkostenverordnung gebunden. Aber auch nur dann, wenn von den beiden Wohnungen eine vom Gebäudeeigentümer selbst genutzt wird. In Zweifamilienhäusern mit zwei vermieteten Wohnungen ist nach Verbrauch abzurechnen. Dennoch steht es auch den 'kleinen' Gebäudeeigentümern frei, nach Verbrauch abzurechnen. Übrigens ist das nach unseren Erfahrungen die Regel.

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden, unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9 b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

Mit diesen Bestimmungen soll deutlich gemacht werden, dass die Heizkostenverordnung auch für Wohnungseigentümergeinschaften uneingeschränkt gilt - auch wenn in Teilungserklärungen oder ähnlichem anders lautende Vereinbarungen getroffen sein sollten.

Bei der Auswahl der Erfassungsgeräte und der Festlegung des Verteilerschlüssels und der Grundkostenart (z.B. m² gesamt oder m² beheizt) haben alle Wohnungseigentümer ein Mitspracherecht. Welche Beschlussfassung dabei gelten soll (z.B. Mehrheitsbeschluss oder

Einstimmigkeit), richtet sich nach den individuellen Vereinbarungen oder, wenn diese fehlen, nach dem WEG-Gesetz.

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

Damit soll die grundsätzliche Verpflichtung des Gebäudeeigentümers (und ihm gleichgestellten Personen) zur Erfassung des Wärmeverbrauchs bei den einzelnen Nutzern ausgedrückt werden.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

Um den anteiligen Verbrauch der Nutzer erfassen zu können, müssen selbstverständlich Geräte montiert werden. Die Entscheidung über die Auswahl des Erfassungssystems steht dem Gebäudeeigentümer zu, mit der Einschränkung, dass diese Erfassungsgeräte auch durch den § 5 zugelassen sind. Damit er seiner Verpflichtung zur Verbrauchserfassung nachkommen kann, ist festgelegt, dass die Wohnungsnutzer die Gerätemontage zu dulden haben und damit auch ermöglichen müssen.

Außer dem Kauf der Geräte lässt der Ordnungsgeber auch Miete oder Leasing zu, allerdings mit einer Einspruchsmöglichkeit durch die betroffenen Nutzer. Diese Einspruchsmöglichkeit wurde geschaffen, weil Miete oder Leasing u.U. teurer als ein Kauf sein können und diese Kosten auf den Nutzer umlagefähig sind. Andererseits bietet diese Art der Gebrauchsüberlassung eine schnellere Anpassung der Erfassungsgeräte an den technischen Fortschritt.

(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen.

Gemeinschaftsräume, wie z.B. Treppenhäuser, Flure und Kellerräume müssen nicht mit Erfassungsgeräten versehen werden. Diese Einschränkung der Verbrauchserfassung hat wirtschaftliche Gründe. Der Verbrauch in solchen Räumen ist in aller Regel sehr gering. Die

Ausstattung mit Erfassungsgeräten könnte so mehr Kosten verursachen, als überhaupt an Energieverbrauch gegenübersteht. Handelt es sich aber um Allgemeinräume mit hohem Energieverbrauch, wie z.B. Schwimmbäder und Saunen, so kann auf Erfassungsgeräte nicht verzichtet werden.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

Die Einhaltung der Heizkostenverordnung wird nicht staatlich überwacht und ihre Nichtbeachtung führt auch nicht zur Strafverfolgung oder zu Geldbußen. Allerdings steht dem Wohnungsnutzer durch den Absatz 4 eine Möglichkeit zur Zivilklage offen. Einerseits ist der Nutzer verpflichtet die Ausstattung mit Erfassungsgeräte zu dulden - andererseits hat er auch das Recht auf eine Verbrauchserfassung zu bestehen.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

In § 5 (1) ist festgelegt, welche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten zu verwenden sind. Im Heizungsbereich sind das Wärmezähler oder Heizkostenverteiler:

- Wärmezähler sind eichpflichtige Messgeräte, die im Vergleich zu Heizkostenverteilern um ein vielfaches kostenintensiver sind. Ihre Verwendung ist nur bei einer horizontalen Führung der Rohrleitungen möglich.
- Unter Heizkostenverteilern sind sowohl die am weitesten verbreiteten Geräte nach dem Verdunstungsprinzip zu verstehen als auch elektronische Geräte.

In der Regel sind beide Systeme anwendbar, ihre Auswahl hängt von den technischen Gegebenheiten sowie von den wirtschaftlichen Überlegungen der Anwender ab.

Im Warmwasserbereich sind nur Warmwasserzähler (eichpflichtig!) zugelassen, da es unter der erweiterten Bezeichnung 'oder andere geeignete Ausstattungen' derzeit nichts auf dem

Markt gibt und in absehbarer Zeit wohl auch nicht geben wird. Klar ist in jedem Fall, dass die bisher Anfang der Achtzigerjahre häufig verwendeten Warmwasserkostenverteiler bei Neuausstattungen nicht mehr zugelassen sind, weil es für sie keine anerkannten Regeln der Technik gibt. Von den meisten Firmen der Wärmedienbranche werden diese Geräte heute nicht mehr vertrieben und dort, wo sie noch vorhanden sind, sollten sie schnellstens ausgetauscht werden.

Bei den Heizkostenverteilern wird erwartet, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, also z.B. nach DIN/EN geprüft sind oder eine Zulassung nach Heizkostenverordnung haben.

Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Forderung nach der Eignung für das Heizsystem. So ist nicht jeder Heizkostenverteiler für jedes Heizsystem geeignet. Auch hierzu gibt die DIN/EN klare technische Regeln vor.

Außer der Eignung für das Heizsystem muss auch die richtige Montage gewährleistet sein, worunter hauptsächlich der Montagepunkt bei Heizkostenverteilern zu verstehen ist. Untersuchungen belegen z.B., dass der früher häufig angewendete Montagepunkt von 50 % Bauhöhe bei den heutigen Betriebsbedingungen nicht mehr geeignet ist. Die DIN/EN schreibt einen Montagepunkt im oberen Drittel der Heizkörper vor (Minol Messtechnik montiert einheitlich bei 75 % Bauhöhe, bezogen auf die Mitte des Heizkostenverteilers).

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

Werden in einer Anlage unterschiedliche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten verwendet (z.B. Heizkostenverteiler und Wärmezähler), dann sind die Erfassungs- bzw. Messergebnisse nicht direkt miteinander vergleichbar. Heizkostenverteiler erfassen einen relativen Kostenanteil - Wärmezähler dagegen die physikalische Wärmemenge. Eine Verteilung der Gesamtkosten kann nur dann erfolgen, wenn überall gleiche Geräte vorhanden sind, deren Verbrauchsanzeigen miteinander vergleichbar sind. Das lässt sich aber oft aus technischen Gründen nicht verwirklichen. Der Verbrauch einer Lüftungsanlage, z.B. in einem Supermarkt, ist nur mit Wärmezählern, nicht aber mit Heizkostenverteilern zu messen. Das gleiche gilt auch für Fußbodenheizungen. Deren Verbrauch kann gleichfalls nur mit Wärmezählern erfasst werden.

In diesen Fällen hat eine Vorverteilung der Gesamtkosten auf die Nutzergruppen mit einheitlicher Verbrauchserfassung zu erfolgen. Die Heizkostenverordnung schreibt nicht vor, mit

welchen Geräten eine Vorerfassung zu erfolgen hat, praktisch kommen dafür aber nur eichpflichtige Wärmezähler in Frage. In dem Moment, wo nur ein Nutzer von den anderen abweichende Erfassungsgeräte hat, muss schon eine Vorerfassung oder Vorverteilung erfolgen.

Die Vorverteilung kann schon mit Grundkostenberechnung gemacht werden (bis zu 50 % z.B. nach beheizter Fläche), allerdings ist auch eine Verteilung zu 100 % nach effektiv gemessenem Verbrauch möglich. Eine Verteilung zu 100 % nach Verbrauch ist aber nicht ratsam, da sonst nur die Nutzergruppen mit messbarem Verbrauch die Verluste der Heizanlage alleine zu tragen hätten.

Es steht dem Gebäudeeigentümer frei, auch bei unterschiedlichen Nutzergruppen eine Vorerfassung durchzuführen. Das kann z.B. sinnvoll sein, wenn an einer Heizanlage Gewerbenutzer und Wohnungen beteiligt sind, beide Nutzergruppen aber gleiche Erfassungssysteme haben, die Temperatursauslegung aber stark voneinander abweicht.

Unter den 'anderen sachgerechten Gründen', bei denen eine Vorverteilung sinnvoll sein kann, ist z.B. der Fall zu verstehen, dass verschiedene Gebäude an einer Heizanlage beteiligt sind, diese Gebäude aber eine unterschiedliche Entfernung zur Heizzentrale haben. Dann sind auch die Verluste durch die Rohrleitungen abweichend, wodurch eine Vorverteilung sinnvoll werden kann. Auch bei unterschiedlicher Regelungsmöglichkeit der Vorlauftemperaturen für einzelne Nutzergruppen ist ein sachgerechter Grund für eine Vorerfassung gegeben.

Nach der Kostenverteilung im Rahmen der Vorerfassung werden die ermittelten Kostenanteile wie die Betriebskosten einer eigenen Heizanlage angesehen und entsprechend den weiteren Vorschriften weiterverteilt. Zweckmäßig ist es in jedem Fall, auch dem Nutzer, der an einer Unterverteilung beteiligt ist, Einsichtnahme in die Vorverteilung zu gewähren, damit die Rechenschritte nachvollzogen werden können.

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(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.

Die Verteilung der einheitlichen Gesamtkosten muss so erfolgen, wie das in den folgenden drei Paragraphen erläutert ist. Darin geht es um die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten, die zulässigen Kostenpositionen und die Abtrennungsverfahren für Warmwasser. Einerseits wird der Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet, andererseits erhält er das Recht, Grundsätzliches zum Abrechnungsverfahren zu bestim-

men.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

- 1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,*
- 2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.*

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

Damit ist erläutert, wie bei Vorverteilungen zu verfahren ist. Werden die Kosten zuerst auf einzelne Nutzergruppen vorverteilt, dann ist mindestens zu 50 % nach Verbrauch abzurechnen. Es kann aber in der Vorverteilung auch bis zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet werden. Eine Abrechnung in der Vorverteilung zu 100 % nach einem festem Maßstab (z.B. nur nach Quadratmetern) ist dagegen nicht zulässig. Es sollte auch sichergestellt sein, dass die Verteilerschlüssel bei Vorverteilungen nicht willkürlich gewählt werden, sondern dass die technischen Gegebenheiten ausreichende Berücksichtigung finden. Übrigens können die Verteilerschlüssel bei Vorverteilung und Unterverteilung abweichend sein (z.B. in der Vorverteilung 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten und in der Unterverteilung 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten).

Werden in der Vorerfassung Grundkosten abgerechnet, so sind dafür folgende Maßstäbe zulässig:

Für Heizung

- Wohn- oder Nutzfläche
- beheizte Wohn- oder Nutzfläche
- umbaute Wohn- oder Nutzfläche
- umbaute beheizte Wohn- oder Nutzfläche.

Für Warmwasser

- Wohn- oder Nutzfläche

umbaute Wohn- oder Nutzfläche.

Nach der Vorverteilung sind die ermittelten Kostenanteile der Nutzergruppen nach den folgenden Bestimmungen weiterzuverteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

Der Verbrauch von Allgemeinräumen mit hohem Wärmebedarf (z.B. Schwimmbädern) ist gesondert zu errechnen. Diese Vorverteilung auf Allgemeinräume und sonstige Räume erfolgt ohne Grundkostenberechnung ausschließlich nach Verbrauch. Die so ermittelten Kosten der Allgemeinräume sind nach individuellen Vereinbarungen auf die Nutzer zu verteilen. Eine solche Vereinbarung könnte z.B. in einer Teilungserklärung für eine Ferienwohnanlage vorsehen, dass die Kosten für das gemeinsam zu nutzende Schwimmbad nach den Grundflächen der Wohnungen zu verteilen sind.

Sind in Allgemeinräumen mit geringem Wärmeverbrauch keine Erfassungsgeräte vorhanden, was zugelassen ist, dann geht der Wärmeverbrauch dieser Räume automatisch in die Abrechnung jedes Nutzers ein.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

- 1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,*
- 2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,*
- 3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.*

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Absatz 4 behandelt die Anwendung der Verteilerschlüssel, d.h.: wie viel von den Betriebskosten nach Grundanteilen und wie viel nach Verbrauch auf die Nutzer verteilt wird. Das betrifft sowohl Vorverteilungen als auch Unterverteilungen.

Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, bestimmt der Gebäudeeigentümer oder ihm

gleichgestellte Personen, wie z.B. Eigentümergemeinschaften.

Die Änderung einmal beschlossener Verteilerschlüssel wird von drei Bedingungen abhängig gemacht, damit sich der Nutzer nicht jährlich auf einen anderen Verteilerschlüssel gefasst machen muss, der doch eine ganz erhebliche Auswirkung auf die individuellen Kostenanteile haben kann:

1. Wenn der Verteilerschlüssel erstmals bestimmt wurde, dann kann er einmalig für die nächsten Abrechnungsperioden umgestellt werden. Das gilt aber nur innerhalb von 3 Jahren nach der ersten Festlegung. Diese 3-Jahresfrist gilt sozusagen als Testphase, in der man dann den für das Gebäude sachgerechten Verteilerschlüssel gefunden haben sollte.
2. Wenn eine Vorverteilung, z. B. nach Nutzergruppen eingeführt wird, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Gab es in einer Liegenschaft z.B. bisher nur eine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern und werden jetzt für Sonderbereiche Wärmemähler eingebaut, dann ist eine Vorverteilung gegeben und mit der Änderung des Abrechnungsverfahrens kann auch der Verteilerschlüssel geändert werden.
3. Werden an dem versorgten Gebäude bauliche Maßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Verringerung des Energieverbrauchs nach sich ziehen, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Das ist z.B. der Fall, wenn energiesparende Fenster eingebaut werden, oder wenn eine neue Fassade mit zusätzlicher Wärmedämmung angebracht wurde. Der Einbau von Thermostatventilen kann nicht unbedingt als eine bauliche Maßnahme bezeichnet werden, weshalb mit dieser Begründung eine Änderung des Verteilerschlüssels zumindest zweifelhaft ist.

Für alle Fälle gilt aber, dass die Änderung des Verteilerschlüssels den Nutzern rechtzeitig bekannt gemacht werden muss. Bevor die Abrechnungsperiode beginnt, müssen die betroffenen Personen darüber informiert werden, damit sie sich ggf. auf die neuen Bedingungen mit einem angepassten Verbrauchsverhalten einstellen können. Es geht also nicht, dass der Gebäudeeigentümer irgendwann stillschweigend den Verteilerschlüssel ändert und der Nutzer erst bei der nächsten Abrechnung merkt, dass er geändert wurde. Das gilt übrigens auch für vermietende Wohnungseigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Wurde bei der WEG-Versammlung beschlossen, dass der Verteilerschlüssel geändert wird, dann muss er das auch mietvertraglich vereinbaren. Es empfiehlt sich deshalb, in Mietverträgen keine festen Verteilerschlüssel zu vereinbaren, sondern diese von den jeweiligen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft abhängig zu machen.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom

Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

In § 7 (1) schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass zwischen 30-50 % der Betriebskosten für Heizung nach Wohn- oder Nutzfläche auf alle Nutzer zu verteilen sind. Widerspricht dieser Aufteilungsmodus nicht dem Grundgedanken der Energieeinsparung? Wäre es nicht besser, alle Kosten ausschließlich nach Verbrauch zu verteilen, um dem Nutzer damit Gelegenheit zu noch größerer Energieersparnis zu geben? Aus folgenden Gründen ist diese Frage eindeutig mit nein zu beantworten:

Festkosten der Heizanlage:

Beim Betrieb der zentralen Heizanlage entstehen auch Kosten, die vom Verbrauch unabhängig sind. Die Kaminreinigung oder die Wartungskosten haben z.B. nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun. Diese Kosten sollten deshalb auch nicht nach Verbrauch, sondern nach Grundanteilen verteilt werden.

Wärmeverluste der Heizanlage:

Je nach Alter, Größe und Ausstattung liegen die Verluste von öl- und gasbefeuerten Heizanlagen zwischen 20-40 %. Nur 60-80 % der eingesetzten Energie wird tatsächlich als Wärme über die Heizkörper abgegeben. Diese Verluste können nicht nach Verbrauch verteilt werden. Hierfür bleibt nur ein fester Maßstab. Die Verluste ergeben sich aus Abgasverlusten (10-20 %), Transportverlusten (6-10 %) und Kesselverlusten (4-10 %).

Wärmebedarf durch die Wohnlage:

Die Höhe der Heizkosten wird maßgeblich vom eigenen Verbrauchsverhalten bestimmt. Wer sparsam heizt, erwartet auch eine geringere Kostenbelastung. Dennoch gibt es Faktoren, die den Verbrauch mitbestimmen, die aber vom Komfortbedürfnis und vom Heizverhalten des Nutzers unabhängig sind. Einer dieser bestimmenden Faktoren ist die Wohnlage im Gebäude.

In einem Mehrfamilienhaus gibt es innenliegende und außen liegende Wohnungen mit jeweils unterschiedlichem Heizbedarf. Die innenliegende Wohnung hat wärmetechnisch gesehen die größten Vorteile, da die umliegenden Wohnungen sie vor Kälte schützen. Die außenliegenden Wohnungen haben dagegen einen höheren Heizbedarf, weil sie von mehr kalten Außenwänden umgeben sind. In diesen Wohnungen sind dann entweder mehr Heizkörper vorhanden als in den innenliegenden Wohnungen, oder die Heizkörper sind in ihrer Leistung größer dimensioniert.

Den höchsten Heizbedarf haben Wohnungen im obersten Geschoss mit Randlage und Penthouse-Wohnungen. Hier kann der Heizbedarf bis zu 50 % höher sein als in einer flächenmäßig gleich großen, innenliegenden Wohnung. Das bedeutet: trotz gleichem Heizverhalten hat der Nutzer in der exponierten, obersten Wohnung bis zu 50 % mehr Heizkosten als sein Nachbar mit der innenliegenden Wohnung, wenn zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet wird. Um im Rahmen der Heizkostenverordnung abzurechnen, gibt es nur die Möglichkeit einen vernünftigen Verteilerschlüssel anzuwenden, um krasse Unterschiede im Wärmebedarf zu mildern.

Transmissionswärme

Oft wird verkannt, dass auch das Heizverhalten des Nachbarn einen ganz erheblichen Einfluss auf die eigenen Heizkosten haben kann. Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Wärmeklau eine Größenordnung von 10-40 % erreichen kann. Der Extremwert wird erreicht, wenn eine ständig beheizte Wohnung an allen Seiten von weniger beheizten Wohnungen umgeben ist. Diese Bedingung kann schon auftreten, wenn Berufstätige ihre Wohnungen während der Abwesenheit nicht beheizen, eine andere, dazwischenliegende Wohnung aber beheizt werden muss (Rentner, Familie mit Kindern usw.).

Besonders deutlich tritt dieses Problem in Ferienwohnanlagen auf, bei denen wenige Nutzer ganzjährig zu Hause sind (z.B. Hausmeister), die Mehrzahl aber nur selten. Das Heizverhalten des Nachbarn, das auf die eigenen Heizkosten einen hohen Einfluss haben kann, ist messtechnisch nicht erfassbar. Um aber eine gerechte Wärmekostenverteilung zu ermöglichen, die auch diesen Umstand berücksichtigt, ist eine Abrechnung mit Grundkosten unerlässlich. Eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch würde die normal heizenden Bewohner stark benachteiligen.

Zwar lässt der § 10 der Heizkostenverordnung auch eine Überschreitung der Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil zu, es empfiehlt sich aber trotzdem eine Abrechnung mit Grundkosten zwischen 30-50 %. Welchen Verteilerschlüssel der Gebäudeeigentümer letzten Endes festlegt, sollte sich nach den individuellen Bedingungen des Gebäudes richten.

Der zweite Satz des § 7 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die verbrauchsunabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Heizung sind:

- (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m^2
- (gesamter) umbauter Raum - m^3
- beheizte Wohn- oder Nutzfläche - m^2

- beheizter umbauter Raum - m³.

Für welche dieser Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer sich entscheidet, steht ihm frei. In der Regel werden für die Grundkosten bei Heizung die gesamten Wohn- oder Nutzflächen in m² verwendet. Diese Grundkostenart wird auch bei Warmwasser angewendet. So erspart man sich eine zusätzliche Flächenberechnung.

Sind in der Liegenschaft allerdings Räume mit unterschiedlichen Höhen vorhanden, z.B. ein Ladengeschäft mit einer Raumhöhe von 3,0 m und darüberliegende Wohnungen mit 2,4 m, dann empfiehlt sich die Verwendung von Rauminhalten, um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen. Wie die Grundkostenanteile zu errechnen sind, also die Quadratmeter oder die Rauminhalte, regelt die Heizkostenverordnung nicht. Darüber entscheidet in der Regel der Mietvertrag oder bei Eigentümergemeinschaften die Teilungserklärung. Übrigens sind auch leer stehende Wohnung von einer Grundkostenberechnung nicht ausgenommen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

§ 7 (2) regelt die Umlagefähigkeit der Betriebskosten der zentralen Heizanlage auf die Nutzer. Danach kann nicht jede Kostenposition in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden, sondern nur die dort ausdrücklich genannten.

Bei der Verrechnung der Brennstofflieferungen in der Heizkostenabrechnung an die Nutzer ist zu beachten, dass nur die Kosten der tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe abgerechnet werden können. Entscheidend ist nicht das Datum der Lieferung, sondern der Verbrauch. Das verdient vor allem bei Ölanlagen Beachtung. Ein eventueller Rest am Ende der Abrechnungsperiode muss von den Lieferungen abgezogen werden, er taucht dann als Anfangsbestand in der nächsten Abrechnungsperiode wieder auf.

Es ist auch nicht zulässig, für billig eingekaufte Brennstoffbezüge eventuell höhere, aktuelle Energiekosten zu berechnen. Die Kosten der Heizölbevorratung hat der Gebäudeeigentümer zu tragen. Durch die Abverlangung von Abschlagszahlungen von den Nutzern kann er seine Kapitalkosten senken.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend

Auch bei Wärmelieferungen, z.B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerkbetriebern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 7 schon beschrieben.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

Bei Wärmelieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Wärmeerzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter 'Entgelt für die Wärmelieferung' ist z.B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergabestation anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Auch bei der Erzeugung von Warmwasser entstehen Verluste, die nicht vom Verbrauch des Einzelnen abhängig sind und die deshalb, genau so wie bei den Heizkosten, mindestens 30 % und zu höchstens 50 % nach Grundkostenanteilen verteilt werden sollen.

Besonders die Abkühlung des Warmwassers in Zirkulationsleitungen verursacht hohe Wärmeverluste. Auch bei der immer moderner werdenden Methode der Elektrobegleitheizung sind die Stromkosten kaum geringer, als die Wärmeverluste bei Zirkulationen. Besonders im Sommer, wenn die Heizanlage nur zur Erzeugung von Warmwasser angestellt ist, entstehen erhebliche Verluste durch die dann gegebene Überkapazität der Heizanlage. Die Kostenumlage auf alle Bewohner wird über die Abrechnung mit Grundkosten abgedeckt.

Der letzte Teilsatz des § 8 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die verbrauchsunabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Warmwasser ist nur die

- (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m².

Eine Abrechnung der Warmwasserkosten nach Personenzahl ist weder bei dem Grundkostenanteil noch bei dem Verbrauchskostenanteil zulässig. Es dürfte in der Praxis auch Schwierigkeiten bereiten die doch häufig wechselnde Nutzeranzahl, speziell in größeren Gebäuden, korrekt zu erfassen. Auch so genannte Hahnanteile (nach der Anzahl der Zapfstellen) sind unzulässig.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Im Prinzip sind bei den Warmwasserkosten die gleichen Kostenarten umlagefähig, wie schon bei den Heizkosten unter § 7 Abs. 2 genannt. Zusätzlich aufgenommen sind aber in § 8 Abs. 2 die besonderen, nur bei der Warmwasserversorgung anfallenden Kosten. Das sind:

- Kaltwasserkosten für Warmwasser, einschließlich der Grund- und Abwassergebühren,
- Zählermieten,
- Kosten für Zwischenzähler
- und Kosten für Wasseraufbereitungsanlagen, wie z.B. Enthärtungen oder Filter, inklusive der ggf. notwendigen Zusatzstoffe.

Wichtig ist der Zusatz 'sofern sie nicht gesondert abgerechnet werden'. Rechnet der Gebäudeeigentümer z.B. die Kaltwasserkosten für Warmwasser schon in einer separaten Nebenkostenabrechnung mit den Nutzern ab, dann kann er sie nicht noch mal in der Warmwasserkostenabrechnung verlangen. Für alle Kostenarten gilt, dass sie in der Warmwasserkostenabrechnung berechnet werden dürfen, sie müssen es aber nicht.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

Auch bei Warmwasserlieferungen, z.B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerkbetreibern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 8 schon beschrieben.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

Bei Warmwasserlieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Warmwassererzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter 'Entgelt für die Warmwasserlieferung' ist z.B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergab-

bestation anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind, wie z.B. Kaltwasser für Warmwasser und Zählermiete.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den Anteilen am Energieverbrauch (Brennstoff- oder Wärmeverbrauch) zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstanden Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Brennstoffverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Wärmeverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

Versorgt eine zentrale Heizanlage ein Gebäude gleichzeitig mit Heizenergie und Warmwasser, dann müssen die einheitlich entstandenen Kosten auf diese beiden Abrechnungsbereiche aufgeteilt werden. Je nach Messausstattung und Energieart gibt es für diese Aufteilung verschiedene Möglichkeiten, die in den Absätzen 2 und 3 erläutert sind.

Die anteiligen Heizkosten einer zentralen Heizanlage ergeben sich dann aus:

$$\begin{array}{r} \text{Einheitlich entstandene Betriebskosten} \\ - \text{errechnete Warmwasserkosten} \\ \hline = \text{Heizkosten} \end{array}$$

Lassen sich einzelne Kostenpositionen dagegen direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zuordnen, so ist zuerst die Abtrennung aus den einheitlich entstandenen Kosten zu machen. Dann sind die Direktkosten den errechneten Bereichskosten hinzuzurechnen. Ein typisches Beispiel dafür sind die Kaltwasserkosten für Warmwasser. Sie sind direkt den Warmwasserkosten hinzuzurechnen.

Um nach diesem Verfahren die Kosten aufteilen zu können, müssen zuerst die anteiligen Warmwasserkosten nach folgenden Berechnungsmethoden ermittelt werden. Dabei erläutert Absatz 2 die Warmwasserabtrennung bei Öl-, Gas- und Kohleanlagen, Absatz 3 die Abtrennung bei Wärmelieferungen (z.B. bei Fernheizung).

(2) Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach der Formel

$$\frac{2,5 \times V \times (t_w - 10)}{H_u}$$

Dabei sind zu Grunde zu legen

- 1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern;*
- 2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in °C;*
- 3. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_u) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m³) oder Kilogramm (kg). Als H_u-Werte können verwendet werden für*

Heizöl	10 kWh/l
Stadtgas	4,5 kWh/m ³
Erdgas L	9 kWh/m ³
Erdgas H	10,5 kWh/m ³
Brechkoks	8 kWh/kg

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens H_u-Werte, so sind diese zu verwenden.

Dieses Abtrennungsverfahren wird bei öl-, gas- und kohlebefeueten Heizanlagen verwendet. Über die Formel wird unter Berücksichtigung der aufbereiteten Warmwassermenge, der Warmwassertemperatur und des verwendeten Brennstoffs zuerst die Brennstoffmenge für die Warmwasseraufbereitung errechnet. In der Formel bedeuten die einzelnen Faktoren:

B = das Ergebnis als Brennstoffverbrauch in Liter Öl, Kubikmeter Gas, usw.

2,5 = Konstante für den Wirkungsgrad der Warmwasseraufbereitung (das entspricht etwa 46,5 % Wirkungsgrad, d. h.: von 100 % aufgewendeter Energie sind 46,5 % als nutzbares Warmwasser verfügbar - 53,5 % gehen durch Kessel-, Kamin-, Boiler- und Verteilungsverluste verloren).

V = Volumen (Menge) des aufbereiteten Warmwassers in Kubikmeter.

t_w = die gemessene oder geschätzte Temperatur des Warmwassers in °C. Ist eine Messung nicht möglich, empfiehlt sich eine Schätzung mit dem Erfahrungswert von 55 °C. Mehr als 60 °C sind unwahrscheinlich, weil bei Heizanlagen die Brauchwassertemperatur auf 60 °C begrenzt sein muss. Vielfach ist an der Heizanlage nicht die Brauchwassertemperatur, sondern nur die Kesselttemperatur ablesbar.

10 = 10 °C als Konstante für die Warmwassertemperatur aus der Versorgungsleitung.

H_u = der Heizwert des verbrauchten Brennstoffs in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3) oder Kilogramm (kg). Enthalten die Abrechnungsunterlagen (Rechnungen) des Energieversorgungsunternehmens H_u -Werte, was z.B. bei Gaslieferungen üblich ist, so sind diese zu verwenden. Ansonsten sind die Werte aus der Tabelle einzusetzen.

Das Ergebnis B muss dann mit dem durchschnittlichen Preis je Brennstoffeinheit (l Öl, m^3 Gas usw.) multipliziert werden. Am besten bildet man den Preis der Brennstoffeinheit aus den Gesamtkosten inkl. der Nebenkosten dividiert durch die Gesamtmenge. Dann sind im Durchschnittspreis auch die Nebenkosten enthalten, an denen ja auch die Warmwasserbereitung einen Anteil hat. Daraus ergeben sich dann die Aufbereitungskosten in DM (Erwärmungskosten) für die Warmwasserbereitung.

Sollen auch die Kaltwasserkosten für Warmwasser abgerechnet werden, dann sind diese zu den Aufbereitungskosten dazuzuzählen.

Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Kann das Volumen des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden, ist als Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Brennstoffe zu Grunde zu legen.

Unter 'anerkannten Regeln der Technik' kann z.B. die VDI 3811 verstanden werden, die auch Berechnungsverfahren zur Trennung der Gesamtkosten in Heiz- und Warmwasserkosten ausweist.

Die Ermittlung der Warmwasserkosten wird üblicherweise nach der Formel aus § 9 (2) vorgenommen.

Kann die insgesamt verbrauchte Warmwassermenge nicht erfasst werden, so ist eine Berechnung der Warmwasserkosten nach der Formel oder nach anerkannten Regeln der Technik nicht möglich. Das kann der Fall sein, wenn es weder einen Kaltwasserzähler im Boilerzulauf noch Warmwasserzähler in den Nutzeinheiten gibt.

In diesen Fällen wird der Warmwasseranteil an den einheitlich entstandenen Brennstoffkosten mit 18 % angenommen. 18 % sind der Erfahrungswert für den durchschnittlichen Anteil der Warmwasserkosten an den Gesamtkosten. Daraus ergibt sich:

$$\begin{array}{r} 100 \% \text{ Gesamtkosten} \\ - 18 \% \text{ Warmwasserkosten} \\ \hline = 82 \% \text{ Heizkosten} \end{array}$$

Grundsätzlich müssen aber die Voraussetzungen für eine Verbrauchserfassung des gesamten Warmwassers geschaffen werden, was sich schon durch den Einbau eines Kaltwasserzählers im Zulauf zum Boiler ermöglichen lässt. Da auch der Warmwasserverbrauch der Nutzer nur noch mit Warmwasserzählern erfasst werden darf, ergibt sich auch dabei aus der Summe aller Verbrauchsmessungen ein Gesamtverbrauch. Die Heizkostenverordnung sagt schließlich, dass die Pauschalabtrennung mit 18 % nur in Frage kommt, wenn der Warmwasserverbrauch nicht gemessen werden kann. Das 'kann' bezieht sich auf die technischen Möglichkeiten und die sind in aller Regel gegeben.

An dieser Stelle noch eine Anmerkung zu dem 18 %igen Pauschalanteil. Dieser Wert steht in der Heizkostenverordnung und er ist deshalb zwingend zu verwenden, wenn in einzelnen Fällen Pauschalabtrennungen der Warmwasserkosten notwendig sind. Dennoch ist dieser Wert heute nicht mehr richtig, bzw. nicht mehr zeitgemäß. Als die Heizkostenverordnung Anfang der 80er-Jahre entstand, hatten diese 18 % ihre Berechtigung in den damaligen Erfahrungswerten. Durch mehrfache Novellen der Wärmeschutzverordnung hat sich die Situation heute gründlich geändert. Es gab inzwischen einige Maßnahmen zur Energieeinsparung, die sich aber ausnahmslos auf die Einsparung von Heizenergie bezogen. Die Heizkosten haben sich insgesamt gesenkt, wogegen der Warmwasserverbrauch nahezu identisch geblieben ist. Bei Anlagen, in denen der Energieverbrauch für die Warmwassererzeugung gemessen werden kann, liegt der durchschnittliche Anteil der Warmwasserkosten an den Gesamtkosten fast ausnahmslos über 30 % und er erreicht in Einzelfällen und besonders gut gedämmten Gebäuden auch mal 40 %. Solange der Text der Verordnung aber nicht den heutigen Bedingungen angepasst wird, ist eine Pauschalabtrennung nach wie vor mit 18 % zu machen.

(3) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmezähler zu messen. Sie kann auch in Kilowattstunden nach der Formel

$$2,0 \times V \times (t_w - 10)$$

errechnet werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

- 1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmeter;*
- 2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius.*

In Absatz 3 ist die Berechnung der anteiligen Warmwasserkosten bei Wärmeversorgungen erläutert. Danach sind die gemessenen Wärmemengen für die Warmwasserbereitung zugrunde zu legen. Um die Wärmemenge (nicht die Warmwassermenge!) zu erhalten, ist aber ein Wärmezähler erforderlich. Dieser Wärmezähler, der vor dem Wärmetauscher (Boiler) installiert sein muss, erfasst die tatsächliche Energieabgabe vom Fernheizanschluss an das

Warmwasser in physikalischen Einheiten (Megawattstunden MWh oder Kilowattstunden kWh). Aus dieser Wärmemenge, multipliziert mit dem Einzelpreis (z.B. je MWh), lassen sich die Aufbereitungskosten für das warme Wasser errechnen. Manche Fernheizwerke weisen ihren Kunden auf der Schlussrechnung die getrennten Beträge für Heizkosten und Warmwasserkosten aus. Ist das der Fall, so werden diese Zahlen zur Aufteilung verwendet.

In der Regel ist nur bei großen Liegenschaften ein Wärmezähler vorhanden, der den Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung erfasst. Deshalb bietet die Heizkostenverordnung mit einer Formel eine Alternative zur Errechnung der Wärmemenge ausschließlich aus der gemessenen Warmwassermenge.

Bei Fernheizanlagen kann aber nicht die gleiche Formel zur Abtrennung der Warmwasserkosten verwendet werden wie bei öl- oder gasbefeuelten Heizanlagen, weil der Wirkungsgrad der Warmwasserbereitung besser ist. Dieser bessere Wirkungsgrad (ausgedrückt durch den Faktor 2,0) muss aber in der Regel durch höhere Energiekosten bezahlt werden. Insofern handelt es sich hierbei um keine Aussage zur Wirtschaftlichkeit der Fernwärme. Für die Warmwasserabtrennung bedeutet das ein anderes Verfahren als bei öl- und gasbefeuelten Heizanlagen. Nach Abs. 3 gibt es folgende Formel zur Errechnung der anteiligen Wärmemenge und damit der Aufbereitungskosten bei Fernheizanlagen und sonstigen Arten der Wärmelieferungen:

$$2,0 \times V \times (t_w - 10)$$

Dabei bedeuten:

Q = das Ergebnis als Brennstoffverbrauch in kWh (Kilowattstunden).

2,0 = Konstante für den Wirkungsgrad der Warmwasseraufbereitung (das entspricht etwa 60 % Wirkungsgrad, d. h.: von 100 % aufgewendeter Energie sind 60 % als nutzbares Warmwasser verfügbar - 40 % gehen durch Boiler- und Verteilungsverluste verloren).

V = Volumen (Menge) des aufbereiteten Warmwassers in Kubikmeter.

t_w = gemessene oder geschätzte Temperatur des Warmwassers in °C.

(Fortsetzung von (3)).... Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Kann sie weder nach Satz 1 gemessen, noch nach den Sätzen 2 bis 4 errechnet werden, ist dafür ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Wärmemenge zugrunde zu legen.

Eine Berechnung des Warmwasseranteils bei Wärmeversorgungen nach anerkannten Re-

geln der Technik (außer der bereits genannten Formel der Heizkostenverordnung) gibt es z.B. noch in der VDI 3811.

Kann weder die Wärmemenge noch die aufbereitete Warmwassermenge gemessen werden, bzw. werden die Bereichskosten für Heizung und Warmwasser nicht getrennt auf der Schlussrechnung des Wärmelieferanten ausgewiesen, dann wird der Warmwasseranteil an den Gesamtkosten mit dem Erfahrungswert von 18 % angenommen. Eine rechnerische Ermittlung der Warmwasserkosten ist einer pauschalen Abtrennung in jedem Fall vorzuziehen. Wenigstens der Einbau eines Kaltwasserzählers im Boilerzulauf ist auch wirtschaftlich vertretbar.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

Der Absatz 4 erläutert, dass die ermittelten Bereichskosten für Heizung und Warmwasser nach den Vorschriften der §§ 7 und 8 weiterzuverteilen sind, also mit Grund- und Verbrauchskosten auf die Nutzer. Unter 'soweit nichts anderes bestimmt ist' wird die Möglichkeit gemeint, nach § 10 in Ausnahmefällen mehr als 70 % nach Verbrauch abzurechnen.

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

In § 9a (1) sind Schätzverfahren beschrieben. Sie sind anzuwenden, wenn Geräte ausgefallen sind oder wenn bei dem Nutzer keine Ablesung möglich war. Zwar hat der Nutzer nach § 4 (2) die Pflicht, die verbrauchsabhängige Abrechnung zu ermöglichen, es gibt aber immer wieder Fälle, in denen die Ablesung der Geräte trotz mehrerer Ableseversuche unmöglich ist. Typische Beispiele dafür sind Krankenhausaufenthalte und längere Urlaubsreisen.

Als Vergleichsmaßstab für den zu schätzenden Verbrauch sollte vorrangig das Vorjahresergebnis des Nutzers verwendet werden. Dabei werden aber nicht einfach die gleichen Einheiten angerechnet wie im Vorjahr, sondern es muss die Verbrauchstendenz beachtet werden. Man schätzt also nach dem prozentualen Anteil des Vorjahres. Hatte der Nutzer beispielsweise im Vorjahr 15 % der gesamten Verbrauchseinheiten, so bekommt er nach die-

sem Schätzverfahren in diesem Jahr wieder 15 % der Verbrauchseinheiten. Wenn Ergebnisse vom Vorjahr da sind, ist das auch unproblematisch. Hat der Nutzer dagegen gewechselt oder wurde schon im Vorjahr geschätzt, dann kommt nur das zweite Schätzverfahren in Frage.

Danach ist der Verbrauch nach 'vergleichbaren Räumen' einzuschätzen. In der Praxis bedeutet das die Einschätzung einer ganzen Nutzeinheit nach dem Hausdurchschnitt, bezogen auf die Grundfläche. Haben z.B. die Nutzer mit ablesbaren Geräten 10,0 Einheiten je Quadratmeter, dann bekommt auch der zu schätzende Nutzer 10,0 Einheiten je Quadratmeter abgerechnet. Bei der Schätzung von einzelnen Geräten innerhalb einer Nutzeinheit wird bei fehlenden Vorjahreswerten der Verbrauch aus vergleichbaren Räumen anderer Wohnungen genommen oder der Durchschnittsverbrauch der ablesbaren Geräte aus der gleichen Wohnung. Ist z.B. der Esszimmer-Heizkostenverteiler defekt und zeigen die anderen Heizkostenverteiler dieser Wohnung eine mittlere Wärmeabnahme an, dann bekommt auch der Esszimmer-Heizkostenverteiler einen Verbrauchswert mit mittlerer Wärmeabnahme. Der nach einem dieser beiden Verfahren ermittelte Schätzwert ist dann in der weiteren Abrechnung wie ein normaler Verbrauchswert zu behandeln.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

Damit ist die Möglichkeit von Schätzungen eingeschränkt. Wird der Schätzanteil zu hoch, waren also zu viele Geräte defekt oder zu viele Nutzer nicht anwesend, dann ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht mehr möglich. Dann müssen entweder Nachablesungen durchgesetzt werden oder die ganze Abrechnung muss nach Grundanteilen gemacht werden. Der zulässige maximale Anteil von Schätzungen ist auf 25 % festgelegt, bezogen auf die Grundfläche oder den Rauminhalt des Gebäudes. Sind z.B. in einem Gebäude mit 1.000 m² mehr als 250 m² zu schätzen, ist dieser Umstand gegeben.

Auch die Verbrauchskosten sind dann nach den Maßstäben zu verteilen, die für die Verteilung der Grundkosten vorgesehen sind. Das gilt für Heizung und Warmwasser. Dabei entsteht in Ausnahmefällen eine Pauschalabrechnung, bei der die Nutzer kein Kürzungsrecht nach § 12 haben, da die Abrechnung in diesen Fällen ordnungskonform ist.

Es versteht sich von selbst, dass die Pauschalabrechnung wegen zu vielen Schätzungen soweit wie möglich verhindert werden muss. Das Ziel ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung und keine Abrechnung nach Quadratmetern.

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

Wenn während der Abrechnungsperiode ein Nutzerwechsel erfolgt, dann kann nicht für das ganze Gebäude eine Ablesung und Abrechnung gemacht werden. Das wäre in der Regel unwirtschaftlich. Deshalb soll bei einem Nutzerwechsel bei der betroffenen Nutzeinheit eine Zwischenablesung an den Erfassungsgeräten durchgeführt werden. Im Rahmen der Jahresabrechnung können dann die Verbrauchswerte nach der Zwischenablesung auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt werden. Die Pflicht zur Durchführung der Zwischenablesung hat der Gebäudeeigentümer. Er hat eine Selbstablesung zu machen oder das Wärmedienstunternehmen zu beauftragen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

Damit sind die Trennungverfahren der einzelnen Kostenbereiche beschrieben. Bei einem Nutzerwechsel ist demnach die Zwischenablesung für die Aufteilung des Verbrauchs zu verwenden. Die Grundkosten sind bei Heizung nach Gradtagzahlen, alternativ zeitanteilig aufzuteilen. Allerdings wird die zeitanteilige Trennung bei den Heizkosten in der Praxis kaum angewendet. Bevorzugt wird die Trennung nach Gradtagzahlen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

Aus § 9b (1) könnte man schließen, dass Zwischenablesungen grundsätzlich durchzuführen sind, wenn ein Nutzer wechselt. Das ist aber nicht richtig. Unter Punkt 3 des § 9b werden Einschränkungen zu dieser Pflicht gemacht.

Eine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchseinheiten ist bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip häufig nicht möglich. Abhängig vom Zeitpunkt des Nutzerwechsels ist deshalb die Trennung nach Gradtagzahlen oft vorzuziehen. In der Heizkostenverordnung ist nicht näher definiert, was unter hinreichend genauer Ermittlung wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels zu verstehen ist. Als Richtlinie kann deshalb nur die Erklärung der Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung dienen, denn dort ist genau erläutert,

was darunter zu verstehen ist. Eine Trennung nach Gradtagzahlen ist nicht nur durch technische Gegebenheiten oft geboten, sondern auch durch die Heizkostenverordnung zugelassen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Damit stellt die Heizkostenverordnung auch andere Trennungsverfahren bei Nutzerwechsel frei, sofern diese z.B. in Mietverträgen vereinbart sind. In der Regel werden aber die geschilderten Kostentrennungen angewendet.

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

In den §§ 7 und 8 ist die Verteilung der Bereichskosten Heizung und Warmwasser festgelegt. Danach sollen mindestens 30 %, aber höchstens 50 % z.B. nach Wohnfläche verteilt werden und dementsprechend mindestens 50 %, aber höchstens 70 % nach Verbrauch.

Werden aber zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Nutzern Verteilerschlüssel außerhalb dieser Bandbreite vereinbart, dann ist das möglich (z.B. 20 % Grundkosten zu 80 % Verbrauchskosten). Andere Vereinbarungen können z.B. in Mietverträgen getroffen werden.

Trotz dieser Möglichkeit der Überschreitung von Höchstsätzen empfiehlt sich eine Abrechnung innerhalb der vorgegebenen Regelung.

Übrigens darf nur der Verbrauchskostenanteil über 70 % rechtsgeschäftlich vereinbart werden. Es ist danach nicht zulässig, mehr als 50 % nach Flächenanteilen zu verteilen. Für den Grundkostenanteil gilt zwingend der Höchstsatz von maximal 50 %.

§ 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,

a) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist oder

b) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;

2.

a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,

b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;

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,

wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;

4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;

5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

Im Ausnahmeparagraph 11 sind die Anlagen aufgeführt, die nicht der Heizkostenverordnung unterliegen. § 2 definiert die Anlagen, bei denen eine Abrechnung nach Heizkostenverordnung gemacht werden muss. Erfüllen aber Anlagen nach § 2 Anforderungen nach § 11, dann ist dort eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht erforderlich.

In Absatz 1 werden Anlagen ausgenommen, bei denen die Ausstattung mit Erfassungsgäten nicht möglich ist, oder bei denen die Ausstattung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre. Das ist vor dem Hintergrund des Energieeinsparungsgesetzes zu sehen, das verlangt, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Es hat richtigerweise keinen Zweck, wenn durchschnittlich 13 % Energie durch die verbrauchsabhängige Abrechnung eingespart werden, andererseits aber mehr als 13 % für die Verbrauchserfassung auszugeben sind. Diese Logik gilt auch für die Heizkostenverordnung, da diese wiederum auf dem Energieeinsparungsgesetz basiert. Wann von einer Unwirt-

schaftlichkeit auszugehen ist, wird nicht näher beschrieben. Um das festzustellen, müssten die Aufwendungen für Geräteinstallation und Abrechnungskosten den zu erwartenden Einsparungen gegenübergestellt werden.

Im 2. Teil von Absatz 1 werden Anlagen von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen, bei denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. Das sind allerdings relativ seltene Fälle in denen z.B. die Heizkörper keine Ventile haben und deshalb ständig geöffnet bleiben. Allerdings ist das nur bei Liegenschaften möglich, die vor 1981 (frei finanziert Wohnungsbau) oder vor 1984 (öffentlich finanziert Wohnungsbau) bezugsfertig wurden. Bei neueren Anlagen ist es vorgeschrieben, dass der Nutzer seinen Wärmeverbrauch selbst regulieren kann.

Auch bei verschiedenen Arten von Heimen ist die verbrauchsabhängige Abrechnung nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung keine Pflicht. Besonders in solchen Gebäuden herrscht ein häufiger Wechsel und die Räume sind meistens klein. Das bedeutet in der Praxis einen enormen Verwaltungsaufwand durch die Abwicklung der Nutzerwechsel und schließlich kann man auch davon ausgehen, dass eine genaue Trennung der Heizkosten durch offene Türen und ein ständiges Kommen und Gehen nicht möglich ist. Bei diesen Gebäudearten, die allerdings zum größten Teil als Heim oder Gleichartiges genutzt werden müssen, sind also noch so genannte 'Warmmietverträge' zulässig.

Werden energiesparende Technologien im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 3 überwiegend zur Versorgung mit Wärme verwendet, ist keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich, da man hier davon ausgehen kann, dass schon alle Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen wurden. Wichtig ist aber, dass das Gebäude 'überwiegend' damit versorgt wird, also zu mehr als 50 %. Ist z.B. eine Wärmepumpe eingebaut, die eine ölbefeuerte Heizanlage lediglich unterstützt, dann wird diese Bedingung nicht erfüllt. Ob die Bedingungen zum Verzicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung erfüllt werden, bestimmt aber nicht der Gebäudeeigentümer, sondern eine nach Landesrecht zuständige Stelle. In der Regel sind das Wirtschafts- oder Baubehörden. Dort muss die Genehmigung eingeholt werden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

Alle Ausnahmeregelungen beziehen sich auch auf die Versorgung mit Warmwasser, wie sie in Absatz 1 aufgelistet sind.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer

das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

In den allermeisten Fällen besteht eine Pflicht für den Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung. Richtet er sich nicht danach und macht z.B. eine Abrechnung ausschließlich nach Quadratmetern, dann hat der Nutzer das Recht eine solche Pauschalabrechnung um 15 % zu kürzen. Da erfahrungsgemäß um 15 % Energie alleine durch den Anreiz der Abrechnung nach Verbrauch eingespart werden, ist dieser Prozentsatz gewählt worden. Dieses Kürzungsrecht bezieht sich aber nur auf Mietverhältnisse. Ein Eigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft hat deshalb kein Kürzungsrecht gegenüber der Gemeinschaft. Er muss andere Mittel zur Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung wählen.

Wenn die Abrechnung nach pauschalen Gesichtspunkten gemacht werden muss, weil die Geräte ausgefallen sind oder weil zu viele Schätzungen nötig wären, dann hat der Nutzer kein Kürzungsrecht, da die Pauschalabrechnung in diesen Fällen durch die Heizkostenverordnung zugelassen ist.

(2) Die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 gelten als erfüllt

- 1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und*
- 2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.*

Der § 5 Abs. 1 Satz 2 schrieb vor, dass nur Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden dürfen, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. In der Übergangsregelung des § 12 Absatz 2 werden dazu terminliche Einschränkungen gemacht. Auch die noch vielfach vorhandenen Warmwasserkostenverteiler dürfen weiterhin verwendet werden, wenn sie bereits vor dem 1. Januar 1987 montiert wurden. Damit sind Altausstattungen vor diesem Datum sanktioniert. Bei sonstigen anderen Ausstattungen, also auch bei Heizkostenverteiler, gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn sie vor dem 1. Juli 1981 eingebaut wurden, auch wenn sie nicht dem Stand der Technik entsprechen.

Unabhängig von der technischen Notwendigkeit werden mit dieser 'Besitzstandsregelung' die Altausstattungen als weiterhin zulässig definiert. Dass alte Ausstattungen aber modernisiert werden sollten, muss dem Gebäudeeigentümer klar sein. Er steht sonst irgendwann vor einer Abrechnung mit unbrauchbaren Verbrauchsergebnissen. Warmwasserkostenverteiler sind nicht ewig verwendbar. Durch Kalkablagerungen setzen sich die Geräte nach ca. 6-8

Jahren zu und der Verbrauch wird nicht mehr erfasst. Auch bei Heizkostenverteilern ergaben sich im Verlauf von Jahren einige Verbesserungen, die bei den heutigen Betriebsbedingungen eine verbesserte Verbrauchserfassung ermöglichen.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.

Beim sozialen Wohnungsbau gilt für die sonstigen Ausstattungen der Termin 1. August 1984 für die Erfüllung der Besitzstandsregelung. Dort sind Altausstattungen, z.B. Heizkostenverteiler, sanktioniert, wenn sie vor dem 1. August 1984 montiert wurden.

(4) § 1 Abs. 3, § 4 Abs. 3 Satz 2 und § 6 Abs. 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

Die Pflicht von Wärmelieferanten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnen zu müssen beginnt mit den Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Haben also Wärmelieferanten Versorgungsverträge mit den einzelnen Nutzern und wird der Verbrauch z.B. mit Heizkostenverteilern erfasst, dann ist eine Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung nach dem 30. September 1989 erforderlich.

Auch der Wegfall der Notwendigkeit, Allgemeinräume mit Erfassungsgeräten zu versehen, sofern diese nur einen geringen Wärmeverbrauch haben, beginnt mit Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Das bezieht sich auch auf die Abrechnungsmodalitäten, in denen der Wärmeverbrauch von Allgemeinräumen mit hohem Energieverbrauch erfasst wird.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Abs. 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Abs. 1 als erfüllt.

In wenigen Einzelfällen wird der Wärmeverbrauch mit Wasserzählern erfasst. Bei Wärmelieferungsverträgen zwischen den einzelnen Nutzern und den Wärmelieferanten gelten diese Wasserzähler als zugelassen, sofern schon vor dem 30. September 1989 nach diesem Verfahren abgerechnet wurde. Bei Neuinstallationen gilt der § 5 (1) uneingeschränkt.

§ 13 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 14 (Inkrafttreten)

Nach der Bekanntmachung der Verordnung trat diese am 1. März 1989 in Kraft.