

Verordnung
zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung

Auf Grund der §§ 3a und 5 Abs. 4 des Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684) verordnet die Bundesregierung:¹

Artikel 1

Die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ablesergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „den §§ 7 bis 9“ durch die Wörter „§ 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8 und 9“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) Im Satzteil vor Nummer 1 wird das Wort „einmalig“ gestrichen.

bbb) Nummer 1 wird aufgehoben.

ccc) Nummer 2 wird Nummer 1.

ddd) Nummer 3 wird Nummer 2 und der Punkt am Ende wird durch das Wort „oder“ ersetzt.

¹ Diese Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2006/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006 über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen und zur Aufhebung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates (ABl. EU 2006 Nr. L 114, S. 64).

eee) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.“

2. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden nach Satz 1 folgende Sätze eingefügt:

„In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Strangleitungen der Wärmeversorgung überwiegend ungedämmt sind, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.“

b) In Absatz 2 werden das Wort „Fachmann“ durch das Wort „Fachkraft“ und die Wörter „einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung“ durch die Wörter „einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse“ ersetzt.

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen.“

bb) Satz 5 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Tragen Solaranlagen zur Warmwasserversorgung bei, ist nur der Anteil, der nicht solar erzeugt wird, bei der Aufteilung der Kosten zu berücksichtigen. Wird dieser nicht direkt gemessen, ist der Wär-

meeintrag der Solaranlage vom Gesamtverbrauch abzuziehen. Wird der Wärmeeintrag der Solaranlage nicht mit einem Wärmezähler gemessen, kann er nach anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Bei Gebäuden mit höchstens vier Wohneinheiten kann pauschal von einem solaren Anteil von 50 vom Hundert ausgegangen werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmezähler zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

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

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m³);
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius (° C).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 32 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 A_{\text{Wohn}}} \cdot A_{\text{Wohn}}$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A_{Wohn}) zu Grunde zu legen. 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.“

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

$$B = \frac{Q}{H_i}$$

zu bestimmen.

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;
2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10 kWh/l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l
Erdgas H	10 kWh/m ³
Erdgas L	9 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 kWh/SRm

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.“

4. § 9a wird wie folgt geändert

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „früheren Abrechnungszeiträumen“ durch das Wort „Zeiträumen“ ersetzt und nach den Wörtern „im jeweiligen Abrechnungszeitraum“ werden die Wörter „oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe“ eingefügt.
- b) In Absatz 2 die Angabe „§ 7 Abs. 1 Satz 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 1 Satz 4“ ersetzt.

5. § 11 Abs. 1 Nr. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Buchstaben a wird folgender Buchstabe a vorangestellt:
„a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als $15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ aufweisen,“.
- b) Der bisherige Buchstabe a wird Buchstabe b und vor dem Wort „oder“ werden ein Semikolon und die Wörter „unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können;“ eingefügt.
- c) Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe c.

6. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird nach dem Wort „gelten“ die Angabe „bis zum 31. Dezember 2013“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:
„(6) Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben sind, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 2

Bekanntmachungserlaubnis

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung können den Wortlaut der Heizkostenverordnung in der ab dem 1. Januar 2009 geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den

Die Bundeskanzlerin

Der Bundesminister
für Wirtschaft und Technologie

Der Bundesminister
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Verordnung

Gegenstand der 1981 auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) erlassenen Heizkostenverordnung (HeizkostenV) ist die Verpflichtung zur Erfassung des Energieverbrauchs für die zentrale Beheizung von Räumen und für die zentrale Warmwasserbereitung sowie die Verteilung der hierdurch entstandenen Kosten auf die Nutzer nach Verbrauch. Durch die Verteilung der Kosten nach Verbrauch soll ein Anreiz für die Nutzer zur sparsamen Energieverwendung gesetzt werden. Die HeizkostenV hat sich nach Ansicht aller Beteiligten im Grundsatz bewährt; sie ist seit 1989 im Wesentlichen unverändert. Eine Erfassung und verbrauchsabhängige Verteilung findet derzeit in etwa 16 Mio. Einheiten statt. Angesichts des technischen Fortschritts und geänderter Rahmenbedingungen sind jedoch Anpassungen angezeigt. Gerade weil die Verordnung auf das Nutzerverhalten zielt, ist die Akzeptanz der Regelungen entscheidend. Vorgesehen sind daher auch Änderungen, die aufgetretene Probleme bei der Anwendung der Verordnung beseitigen. Außerdem sollen im Rahmen der Maßnahmen des „Integrierten Energie- und Klimaschutzpakets“, das die Bundesregierung zum Schutz der Umwelt beschlossen hat, weitere Potenziale zur Minderung der CO₂-Emissionen im Gebäudereich genutzt werden. So soll durch eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Abrechnung der Heizkosten die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung gestärkt werden und durch eine Ausnahme von der Verbrauchserfassungspflicht ein Anreiz zur Erreichung des sog. Passivhausstandards beim Bau bzw. bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern gesetzt werden.

II. Folgen der Verordnung/Kosten

1. Kosten für öffentliche Haushalte

Für die öffentlichen Haushalte können durch die vorliegende Verordnung Kosten nur insoweit entstehen, als die öffentliche Hand Eigentümerin von Gebäuden ist, in denen die Heizkostenverordnung zur Anwendung kommt. In diesen Fällen kann einmalig Aufwand für die Umstellung der Heizkostenabrechnung auf Grund der Änderung des Verteilungsmaßstabs entstehen. Weitere Kosten können durch die Verpflichtung entstehen, veraltete Warmwasserkostenverteiler nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 und sonstige Ausstattungen der Verbrauchserfassung nach Nr. 2

bis zum 31. Dezember 2013 auszutauschen. Die durch die Verordnung entstehenden Mehrausgaben können nicht exakt bemessen werden, dürften jedoch - sowohl was die Zahl der vermieteten Einheiten angeht, bei denen der Verteilungsschlüssel zu ändern ist, als auch die Zahl der veralteten Ausstattungen zur Verbrauchserfassung - gering sein. Die Mehrausgaben und ein etwaiger Mehrbedarf an Planstellen werden im jeweiligen Einzelplan innerhalb der jeweils geltenden Finanzplanansätze eingespart.

2. Kosten für die Wirtschaft und Preiswirkungen

Auf Grund der Änderung des Verteilungsmaßstabs können für die Wirtschaft durch die vorliegende Verordnung Kosten für die Umstellung der bisherigen Abrechnungsweise entstehen. Die Kosten für diese einmalige Anpassung sind jedoch gering. Weitere Kosten, die sich jedoch insgesamt in geringem Rahmen halten dürften, können durch die Verpflichtung entstehen, veraltete Warmwasserkostenverteiler nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 und sonstige Ausstattungen der Verbrauchserfassung nach Nr. 2 bis zum 31. Dezember 2013 auszutauschen. Auswirkungen auf die Einzelpreise bzw. das allgemeine Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau sind nicht zu erwarten.

3. Bürokratiekosten

In § 6 wird eine neue Informationspflicht geschaffen, die private und gewerbliche Eigentümer von Gebäuden sowie die öffentliche Hand als Eigentümerin von Gebäuden betrifft, soweit in diesen Gebäuden die Heizkostenverordnung zur Anwendung kommt. Die Belastung wird der Wirtschaft zugerechnet.

Alternativenprüfung

Die Informationspflicht ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Regelungen zum Vollzug der Heizkostenverordnung. Sie trägt zur Akzeptanz der Heizkostenverordnung bei. Die Informationspflicht ist intensiv erörtert, auf mögliche Alternativen überprüft worden und im Rahmen des Ordnungsverfahrens deutlich eingeschränkt worden.

Die Pflicht aus § 6 Abs. 1 Satz 2 lehnt sich an die Selbstverpflichtung der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. (Richtlinien in HKA 2003 Nr. 1/2 Sonderdruck) an und greift mit der Verpflichtung zur Mitteilung des Ableseergebnisses auf bereits praktizierte Verfahren zurück. Bei der Ablesung, die an den Heizkörpern erfolgt, quittiert der

Nutzer in der Regel beim Ablesetermin das ermittelte Messergebnis und erhält hierdurch Kenntnis vom Ableseergebnis. Hierbei wird es auch künftig bleiben.

Satz 3 enthält eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Mitteilung des Ableseergebnisses an den Nutzer, wenn der zum Ablesezeitpunkt festgestellte Wert in seinen Räumen gespeichert ist und von ihm selbst abgerufen werden kann. Mit der Regelung werden daher Kosten, die zur einer Verteuerung der Abrechnung führen würden, vermieden.

Kosten der Informationspflicht

Zur Abschätzung der Kosten der Informationspflicht in § 6 Abs. 1 Satz 2 werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt: Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5, Reihe 3, Stand 31.12.2006) gibt es ca. 16 Mio. Wohneinheiten, die in den Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung fallen.

Es wird davon ausgegangen, dass in knapp der Hälfte der 16 Mio. vermieteten Einheiten der Verbrauch noch mit Erfassungsgeräten nach dem Verdunstungsprinzip erfasst wird und daher auch schon wie bisher das Ableseprotokoll dem Nutzer beim Ablesetermin übergeben wird oder dem Nutzer die abgelesenen Werte beim Termin mitgeteilt werden und er diese selbst aufschreibt. Bei Zugrundelegung des durchschnittlichen Tarifs von 30,20 Euro pro Stunde (Durchschnittswert der Gesamtwirtschaft) können hierfür pro Einheit Kosten in Höhe von etwa einem Euro entstehen (Zeitaufwand für Mitteilung bzw. Übergabe einer Durchschrift). Für die Informationspflicht dürften Kosten von etwa 8 Mio. Euro jährlich entstehen.

III. Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Die Verordnung hat nach den gleichstellungspolitischen Grundsätzen der Bundesregierung keine Auswirkungen auf die Gleichstellung.

IV. Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Die vorliegende Verordnung gehört ebenso wie das EnEG zum Recht der Wirtschaft, vor allem der Bau- und Wohnungswirtschaft. Damit ergibt sich die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit ist im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung im Sinne des Artikel 72 Abs. 2 GG erforderlich.

V. Befristung

Anforderungen an die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten können schon mit Blick auf die Zielsetzung, Heizenergie dadurch einzusparen, dass dem jeweiligen Nutzer mit der Abrechnung nicht nur sein Energieverbrauch vor Augen geführt wird, sondern auch die von seinem Verbrauch verursachten Kosten in Rechnung gestellt werden, nicht zeitlich begrenzt werden. Nur eine dauerhafte Geltung gewährleistet eine nachhaltige Energieeinsparung, so dass eine befristete Änderung von Regelungen in der Heizkostenverordnung nicht in Betracht kommt.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der europäischen Union

Die Verordnung steht im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union (EU). Insbesondere ist kein Eingriff in die Grundfreiheiten des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EGV) ersichtlich.

VII. Vereinbarkeit mit höherrangigem nationalen Recht

Die Verordnung steht im Einklang mit höherrangigem nationalen Recht.

B. Besonderer Teil

I. Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (Änderung des § 6)

Zu Buchstabe a)

Eine verursachungsgerechte Kostenverteilung setzt eine ordnungsgemäße Ablesung und Mitteilung der erfassten Verbrauchswerte voraus. Gerade weil die verbrauchsabhängige Abrechnung auf das Nutzerverhalten abzielt, ist es erforderlich, dass sich der Nutzer mit den Ergebnissen der Ablesung zeitnah auseinandersetzen kann und nicht erst sehr viel später bei Vorlage der Gesamtbetriebskostenabrechnung Kenntnis von den abgelesenen Werten erhält. Daher sollen nach Satz 2 die Ergebnisse der Ablesung dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats in geeigneter Weise mitgeteilt werden. Die Praxis zeigt, dass die Erstellung und Übergabe sog. Ableseprotokolle abnimmt. Bei der Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung können zudem Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Die zeitnahe Mitteilung des Ergebnisses trägt zur Streitvermeidung und damit zum Rechtsfrieden bei, da die Sachverhalte rechtzeitig aufgeklärt werden können. Eine Überschreitung des vorgesehenen Mitteilungszeitraumes ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn z.B. bei größeren Abrechnungseinheiten Einzelergebnisse nicht früher verfügbar sind.

Satz 3 sieht eine Ausnahmeregelung von der Mitteilungspflicht für die Fälle vor, in denen das Ergebnis der Ablesung gespeichert und vom Nutzer selbst abgerufen werden kann. Dies gilt insbesondere für Geräte mit Funkablesung oder anderen Techniken, die dem Nutzer ein einfaches auch für den technischen Laien anwenderfreundliches Abrufen der Werte ermöglichen. Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung hat hierzu außerdem einen Informationsflyer angekündigt, mit dem die Nutzer auf die Möglichkeit der Selbstablesung hingewiesen werden. Durch die Regelung soll Akzeptanz der Heizkostenverordnung beim Nutzer weiterhin sichergestellt werden.

Zu Buchstabe b)

Zu Doppelbuchstabe aa)

Die Änderung ist redaktioneller Art und übernimmt geltendes Recht.

Zu Doppelbuchstabe bb)

Die Streichung des Wortes „einmalig“ soll es dem Gebäudeeigentümer ermöglichen, Verteilungsmaßstäbe, die sich als nicht sachgerecht erwiesen haben, ggfs. auch ein weiteres Mal zu ändern, weil sich in der Praxis die Beschränkung der Befugnis des Gebäudeeigentümers als zu eng erwiesen hat. Die bisherige Regelung in Nummer 1 wird gestrichen, da die Frist innerhalb derer die Änderung nach der erstmaligen Bestimmung erfolgen muss, sich in der Praxis als zu kurz erwiesen hat.

Die Umnummerierungen sind Folgeänderungen hierzu.

Die neue Nummer 3 greift im Wesentlichen den Regelungsgehalt der bisherigen Nummer 1 auf. Danach kann der Gebäudeeigentümer einen Verteilungsmaßstab, der sich in der Praxis als nicht sachgerecht erwiesen hat, ändern. Der Verzicht auf eine Frist, in der die Änderung erfolgen muss, ermöglicht nunmehr auch in Fällen, in denen die erstmalige Bestimmung bereits längere Zeit zurückliegt und in denen eine Änderung durch den Gebäudeeigentümer zwar sachlich gerechtfertigt gewesen wäre, aber auf Grund des Fristablaufs nicht mehr möglich war, den Verteilungsmaßstab zu ändern. Auch für Neubauten, in denen die Heizkostenverordnung erstmalig zur Anwendung kommt, kann durch den Wegfall der Frist, nunmehr über eine unbegrenzte Zeitspanne die Sachgerechtigkeit des gewählten Maßstabs besser beurteilt werden.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 7)

Zu Buchstabe a)

Durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 vom Hundert in bestimmten Gebäuden soll der Einfluss des Nutzerverhaltens gestärkt werden und hierdurch der Nutzer zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden. Damit sollen unter Wahrung der Verteilungsgerechtigkeit weitere Energieeinsparpotenziale ausgeschöpft werden. Die Frage der Auswirkungen von unterschiedlichen Verteilungsmaßstäben bei den Nutzern in verschiedenen Gebäudetypen mit unterschiedlicher Wärmeversorgung ist in einem Gutachten des Instituts für Technische Gebäudeausrichtung, Dresden untersucht worden („Überarbeitung der technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung“). Ergebnis dieser Untersuchung ist im Wesentlichen, dass mit der Verbesserung der energetischen Hülle des Gebäudes und der damit einhergehenden deutlichen Verringerung der Energiekosten

(verbrauchsabhängige Kosten) der Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten (Kosten für Wartung, Schornsteinfeger, Heizkostenverteiler und- abrechnung sowie Grundpreis bei Erdgas und Fernwärme) steigt. Die Untersuchung belegt, dass bei Öl- und Gasheizungen der verbrauchsabhängige Anteil im Altbau (Standard: Wärmeschutzverordnung 1977) zwischen 78 und 85 vom Hundert liegt. Auch bei Gebäuden nach der EnEV 2002 beträgt der verbrauchsabhängige Anteil noch knapp 70 vom Hundert bei Ölheizungen, während er beim Einsatz von Gas-Brennwertheizungen sich bereits auf 64 bis 69 vom Hundert verringert. Bei diesen Prozentsätzen sind Verteilungs- und Bereitstellungsverluste, die der Nutzer nicht durch sein Verbrauchsverhalten beeinflussen kann, und die daher zu den verbrauchsunabhängigen Kosten zu zählen sind, außer Betracht geblieben.

Der neue Satz 2 schränkt für bestimmte Fälle die bisherige und weiterhin bestehende grundsätzliche Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers ein, einen Verteilungsmaßstab zwischen mindestens 50 vom Hundert und höchstens 70 vom Hundert nach Verbrauch bestimmen zu können. Künftig sind in Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, 70 vom Hundert der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Eine Festschreibung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 vom Hundert ist nach der vorliegenden Untersuchung unter dem Gesichtspunkt der Wahrung der Verteilungsgerechtigkeit für diesen Gebäudetyp angemessen. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt, da bestimmte Versorgungsarten hohe Grundkostenanteile, die je nach Versorgungsart, z. B. bei Fernwärme, bis zu 45 vom Hundert betragen können, beinhalten. In diesen Fällen wäre ein verbrauchsunabhängiger Anteil von 30 vom Hundert bereits ausgeschöpft bzw. überschritten, ohne dass die unstreitig auch zu den verbrauchsunabhängigen zählenden Kosten für Bereitstellungs- und Verteilungsverluste eingeflossen wären. Da Verteilungsverluste generell nur durch entsprechende Dämmung der Strangleitungen der Wärmeverteilung vermieden werden können, ist der in Satz 2 bestimmte Verteilungsschlüssel nur gerechtfertigt, wenn diese Voraussetzungen im Gebäude überwiegend erfüllt sind. Strangleitungen der Wärmeverteilung sind in der Regel vertikal verlegte Hauptleitungen zur Versorgung mehrerer Heizkörper in unterschiedlichen Nutzeinheiten. Die Frage, ob diese gedämmt sind, stellt sich nur bei freiliegenden auf der Wand verlaufenden und damit sichtbaren Strangleitungen.

Die Auswirkungen von Lagenachteilen bleiben bei der Festlegung des Verteilungsmaßstabs außer Betracht, da die Lage ein den Wohnwert bestimmendes Merkmal der einzelnen Wohnung darstellt und daher nicht bei der Verteilung der Heizkosten, sondern im Rahmen der Festlegung der Grundmiete zu berücksichtigen ist.

Durch den unveränderten Satz 1 bleibt es generell bei der bisherigen Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers, einen Verteilungsmaßstab zwischen mindestens 50 vom Hundert und höchstens 70 vom Hundert nach Verbrauch bestimmen zu können. Die Wahl des Verteilungsmaßstabes soll anhand sachgerechter Kriterien erfolgen. Generell ist, wie auch die o. g. Untersuchung belegt, für Gebäude, in denen die freiliegenden Strangleitungen für die Wärmeverteilung überwiegend, d.h. zu mehr als der Hälfte, ungedämmt sind, ein verbrauchsabhängiger Anteil von 50 vom Hundert angemessen. Dieser Verteilungsmaßstab berücksichtigt, dass insbesondere von ungedämmten auf der Wand verlaufenden Rohrleitungen abgegebene Wärmemengen unzureichend von den Ablesegeräten erfasst werden, und auch durch das Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht beeinflusst werden können. In der Praxis gibt es jedoch Fälle, in denen es auch bei der Anwendung dieses Verteilungsmaßstabes zu großen nicht hinnehmbaren Verzerrungen der Heizkostenverteilung innerhalb eines Gebäudes kommt - dies insbesondere dann, wenn im Gebäude Einheiten leer stehen und sich hierdurch das Problem der unerfassten Wärmeabgabe ungedämmter Strangleitungen noch zusätzlich verschärft. Dieses Zusammentreffen mehrerer Umstände führt zu unbilligen Kostenverschiebungen. Satz 3 eröffnet nunmehr für diese Fälle die Möglichkeit, Kostenverschiebungen nach anerkannten Regeln der Technik auszugleichen bzw. zu reduzieren. Das Beiblatt Rohrwärme zur Richtlinie VDI 2077 stellt hierfür unterschiedliche Verfahren zur Verfügung, wobei die Auswahl des Verfahrens im Einzelfall unter Berücksichtigung der im Gebäude vorhandenen Erfassungsgereäte zu erfolgen hat, um zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Zu Buchstabe b

Durch die Änderung in Absatz 2 werden die berücksichtigungsfähigen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage um die Kosten der Verbrauchsanalyse erweitert. Bislang erhält der Nutzer erst nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes mit der Übersendung der Heizkostenabrechnung eine Rückmeldung über die Kosten seines Energieverbrauchs. Der Nutzer dürfte sich in den meisten Fällen kaum an sein Verbrauchsverhalten im Einzelnen erinnern und entsprechende Rückschlüsse ziehen können. Eine Änderung des Verbrauchsverhaltens wäre ohnehin nur noch für künftige Abrechnungszeiträume möglich. Diese Nachteile können

durch den Einsatz von Techniken ausgeglichen werden, die einerseits den individuellen Energieverbrauch für den Abrechnungszeitraum erfassen und andererseits dem Nutzer seinen aktuellen Energieverbrauch anzeigen und diesen mit vorangegangenen Abrechnungszeiträumen vergleichen. Dadurch wird der Nutzer in die Lage versetzt, sein Verbrauchsverhalten zeitnah und damit energiesparend zu ändern. Im Übrigen wird der Kostenkatalog in § 7 Absatz 2 um die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren erweitert und damit an § 2 Nummer 4 Betriebskostenverordnung angepasst.

Zu Nummer 3 (Änderung § 9)

Wiederholte Verschärfungen der Anforderungen an die bauliche Hülle haben dazu geführt, dass sich bei gleichbleibendem Wasserverbrauch der Anteil des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung am Gesamtenergieverbrauch erhöht hat. Die Vorschriften über die Kostentrennung bei verbundenen Anlagen sind daher überarbeitet worden.

Zu Buchstabe a)

Die Änderungen in Absatz 1 sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung des Anwendungsbereichs von Absatz 2. Für Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung versorgt werden, wird eine Öffnungsklausel zur Anwendung anerkannter Regeln der Technik eingeführt. Der neue Satz 6 stellt klar, dass der Anteil an Wärme, der durch Solaranlagen erzeugt wird, nicht einbezogen wird, da insoweit keine Kosten für Energieeinsatz entstehen, die in Rechnung gestellt werden können. Die Vereinfachung für Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten trägt der Vorgabe im Entwurf des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes Rechnung, das in diesen Fällen davon ausgeht, dass der solar erzeugte Warmwasseranteil in der Regel 50 vom Hundert beträgt. Es ist zu erwarten, dass Anlagen, die solarunterstützt Wärme erzeugen, künftig vermehrt eingesetzt werden.

Zu Buchstabe b)

Die Neufassung des Absatzes 2 übernimmt weitgehend geltendes Recht. Unter Berücksichtigung des immer größeren Anteils des Warmwassers und der großen möglichen Unterschiede im Nutzungsgrad ist, wie bisher, im Regelfall die Wärmemenge durch Wärmemesser zu messen, da die Messung das einfachste und sicherste Verfahren darstellt. Dies gilt auch in technischer Hinsicht für die Anbringung eines Wärmemessers. Da auch die bisherige Verordnung für den Regelfall eine Ausstattung mit Wärmemessern vorausgesetzt hat ist eine Übergangsregelung entbehrlich.

Eine Ausnahme von der Erfassung mittels Wärmehzählern ist nur dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist. Nur in diesen Fällen darf die Kostentrennung nach den Hilfsverfahren vorgenommen werden. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme erfolgt eine vereinfachte Ermittlung der Anteile nach einer Gleichung, die materiell bisher geltendem Recht entspricht. Die Anwendung der Gleichung für die Abrechnung von Erdgasbezug auf der Basis des Brennwertes wird mit dem Umrechnungsfaktor 1,11 bestimmt. Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung wird der Umrechnungsdivisor von 1,15 angewandt.

Die bisherige Wahlmöglichkeit für eine Berechnung der Wärmemenge auf Basis anerkannter Regeln der Technik entfällt, da hiermit die Bemühungen um eine kostengerechtere Abrechnung unterlaufen werden.

Nach bisheriger Rechtslage können sowohl der Wärmeverbrauch als auch der Brennstoffverbrauch einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage mit 18 % des Gesamtverbrauchs abgeschätzt werden, wenn eine anderweitige Ermittlung nicht möglich ist. Damit wird der vom baulichen Wärmeschutz des Gebäudes weitgehend unabhängige Energieverbrauch für die Trinkwassererwärmung an eben diesen baulichen Wärmeschutz gekoppelt. Eine solche Kopplung war solange hinnehmbar, wie sich die Gebäude auf einem vergleichbaren energetischen Niveau befanden. Durch die wiederholte Verschärfung der energetischen Anforderungen in der Vergangenheit ist die Annahme eines vergleichbaren energetischen Standards jedoch nicht länger gerechtfertigt. Untersuchungen belegen, dass bei Mehrfamilienhäusern der Nutzwärmebedarf für die Warmwasserbereitung bei aktuellem Neubauwärmeschutz schon deutlich über 20% liegt („Überarbeitung der technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung“, S. 76 Abb. 21, Institut für technische Gebäudeausrüstung Dresden). In den Fällen, in denen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden kann, wird die auf die Wasserversorgung entfallende Wärmemenge nach einer Gleichung bestimmt. Der Faktor 32 ergibt sich aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben, nämlich dem Nutzenergiebedarf für Warmwasser nach der Energieeinsparverordnung unter Berücksichtigung von empirischen Erkenntnissen der Abrechnungswirtschaft über Verluste für Verteilung und Speicherung sowie einer mittleren Aufwandszahl für den Wärmeerzeuger von 1,15. Wie bisher wird aus Vereinfachungsgründen nicht zwischen dem Warmwasser-

verbrauch bei Mietwohnraum und Gewerberaum differenziert, so dass die Angabe A_{wohn} für Wohnfläche auch auf die Nutzfläche bei Gewerberaum anzuwenden ist.

Zu Buchstabe c)

Die Gleichung entspricht der Gleichung des bisherigen Absatzes 2. Bei Anwendung der Gleichung sind die errechnete Wärmemenge aus Absatz 2 und die unter der Nummer 2 aufgeführten aktuellen und gängigen Heizwerte der dort genannten Brennstoffarten einzusetzen. Da die Aufzählung der Brennstoffe in der gegenwärtigen Fassung der Verordnung nicht der aktuellen Beheizungsstruktur in Deutschland entspricht, wird sie um weitere Brennstoffe ergänzt. Die den jeweiligen Energieträgern zugeordneten Heizwerte entsprechen der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand („Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand vom 26. Juli 2007“).

Zu Nummer 4 (Änderung § 9a)

Zu Buchstabe a)

In der Praxis kommen Fälle vor, bei denen keine Daten eines vollständigen Abrechnungszeitraumes zur Verfügung stehen, wohl aber ausreichend Daten über einen kürzeren Zeitraum, die aber gleichwohl aussagekräftig sind. Mit der Änderung in Absatz 1 Satz 1 wird ermöglicht, auch einen kürzeren Zeitraum zu Grunde zu legen.

Zu Buchstabe b)

Absatz 2 ist auf Grund der Änderungen in § 7 Abs. 1 redaktionell anzupassen. Die Änderung übernimmt geltendes Recht.

Zu Nummer 5 (Änderung § 11)

Zu Buchstabe a)

Der neue Buchstabe a in Nummer 1 nimmt Räume in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m^2 pro Jahr aufweisen, von der Anwendung der Heizkostenverordnung aus. Mit dieser Regelung wird der im Rahmen des „Integrierten Klima- und Energieeinsparpakets“ gefasste Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, für Gebäude, die den sog. Passivhausstandard einhalten, eine Ausnahme von der Anwendung der Heizkostenverordnung

vorzusehen, um damit einen Anreiz zur Erreichung dieses Standards beim Bau bzw. bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Die Ausnahme ist sachgerecht. Untersuchungen belegen, dass den – durch besseren baulichen Wärmeschutz - abnehmenden Energiekosteneinsparpotenzialen weitgehend unveränderte Aufwendungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung gegenüber stehen („Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus“ – Forschungsvorhaben im Auftrag des BMVBW, Bonn 2004, hrsg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 118, Forschungen S. 67). Je besser der energetische Standard, desto geringer der Einfluss des Nutzerverhaltens. Der Aufwand für die verbrauchsabhängige Abrechnung wird nicht mehr durch die Energieeinsparung erwirtschaftet. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² pro Jahr aufweisen. Angesichts des geringen Energiebedarfs dieser Gebäude hat das Nutzerverhalten keinen wesentlichen Einfluss auf den Energieverbrauch, da der Luftwechsel in der Regel ausschließlich über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erfolgt.

Zu Buchstabe b)

Die Umnummerierung ist Folgeänderung zu a). Die Anfügung des neuen Satzes in Buchstabe b) (neu) enthält eine Präzisierung des Begriffs „unverhältnismäßig hohe Kosten“ bezogen auf die regelmäßige Nutzungsdauer von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung. Die Wirtschaftlichkeit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung ist vom baulichen Wärmeschutz des Gebäudes abhängig, da mit zunehmenden baulichen Wärmeschutz sich der Energieverbrauch für das Gebäude entsprechend verringert. Dem abnehmenden Energiebedarf stehen jedoch weitgehend unveränderte Aufwendungen für die Verbrauchserfassung gegenüber, die durch entsprechende Energieeinsparungen erwirtschaftet bzw. getragen werden müssen. Untersuchungen belegen, dass auch in gut gedämmten Gebäuden das jeweilige Nutzerverhalten ausschlaggebend für die Energiekosteneinsparung ist. Mit der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung wird der Nutzer zu einem sparsamen Umgang mit Energie angehalten. Die Frage unverhältnismäßig hoher Kosten ist daher in Abhängigkeit vom jeweiligen Wärmeschutzniveau des Gebäudes und damit der erzielbaren Energieeinsparung und der Kosten der am Markt angebotenen und im Einzelfall verwendeten Erfassungsgeräte zu beurteilen. Anhaltspunkte dazu kann die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Auftrag gegebenen Studie „Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus“ der Technischen Universität Dresden, Forschungen Heft 118 liefern.

Zu Buchstabe c)

Die Umnummerierung ist Folgeänderung zu b).

Zu Nummer 6 (Änderung § 12)

Zu Buchstabe a)

Absatz 2 begrenzt den Bestandschutz für veraltete Techniken, die erfassungs- und abrechnungstechnisch nicht mehr vertretbar sind. Durch den Einsatz dieser Techniken ist der Zweck der Verordnung, durch verbrauchsabhängige Abrechnung den Nutzer zur Energieeinsparung anzuhalten, gefährdet. Die Umrüstung solcher Anlagen auf neuzeitliche Erfassungstechniken trägt dazu bei, den Nutzer zu sparsamerem Verbrauch anzuhalten und andererseits die Verursachergerechtigkeit zu steigern. Die Verordnung sieht daher nur noch eine Verwendungsmöglichkeit bis zum 31. Dezember 2013 vor. Die Übergangsfrist ist großzügig bemessen – fünf Jahre ab Inkrafttreten – damit der Austausch mit anderen in absehbarer Zeit anstehenden Maßnahmen verbunden werden kann.

Zu Buchstabe b)

Absatz 6 - neu - enthält eine Übergangsregelung für die Fälle, in denen die Abrechnungszeiträume vor Inkrafttreten der Verordnung bereits begonnen haben.

Zu Artikel 2

Artikel 2 enthält eine Bekanntmachungserlaubnis.

Zu Artikel 3

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.