

Die Anwendung der neuen Heizkostenverordnung – noch mehr Probleme für Verwalter?!

Ass. jur. Volker J. Ziaja

Dozent am Europäischen Bildungszentrum, Bochum
Geschäftsführender Vorstand Mieterverein Leverkusen
vormals nebenamtlicher Vorstand der GWG zu Köln eG

- **Heizkostenverordnung historisch:**
- **1981** Energieeinsparungsgesetz als Rechtsgrundlage, HeizkostenV tritt zum 01.07.1981 in Kraft
- **1984** Neufassung stellt freifinanzierten und preisgebundenen Wohnraum gleich, ermöglicht Miete von Meßgeräten, „anerkannte Regeln der Technik“, sachverständige Stellen, Meßgeräte optimiert, verbesserte Nutzergruppenregelung.
- **1989** Gleichstellung aller Arten der Wärmelieferung, „Direkt-, Nah- oder Fernwärmeversorgung“, Direktabrechnungen zwischen Nutzer und Wärmelieferanten, Einbeziehung der Gemeinschaftsräume, Schätzung nach Geräteausfall, Zwischenablesung bei Nutzerwechsel, Erweiterung des Kürzungsrechts in Höhe von 15% bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung

- **2009** Überarbeitete und ergänzte Neufassung für alle Abrechnungen ab 01.01.2009, u.a. müssen Ableseergebnisse zeitnah mitgeteilt werden, Verteilerschlüssel können einfacher geändert werden, Erhöhung der Verbrauchsanteils bei bestimmten baulichen Bedingungen und Beheizungsarten , neue Berechnungsformeln für Warmwasser in verbundenen Anlagen , Umlage der Kosten der Verbrauchsanalyse, deutliche Entbürokratisierung, mehr Entscheidungsspielraum für Vermieter und Verwalter

- Vorrang der HeizkostenV Teil 1

Ermächtigungsgrundlage in § 2 HeizkostenV :

*.....gehen die Vorschriften dieser
Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.*

Gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Verträge – der HeizkostenV widersprechende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind damit nichtig!

- Vorrang der HeizkostenV Teil 2

Auswirkungen auf das WEG in § 3 HeizkostenV:

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.

- Es geht kein Weg daran vorbei – die (unabdingbare) Pflicht zur Verbrauchserfassung in § 4 HeizkostenV:
 1. *Der Gebäudeeigentümer – hier ggfs. der Verwalter hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.*
 2. *Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.*

- Noch mehr zu § 4 HeizkostenV:
 3. *Gemeinschaftsräume sind hiervon ausgenommen.
Ausnahmen: Saunen und Schwimmbäder*
 4. *Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer
(oder halt dem Verwalter) die Erfüllung dieser
Verpflichtung zu verlangen*

- § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

1. *Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler*

*„oder andere geeignete Ausstattungen“ die den
„anerkannten Regeln der Technik entsprechen“,*

- *für das jeweilige Heizsystem geeignet und*
- *so angebracht, daß ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.*

2. *Vorerfassung nach Nutzergruppen*

a. bei unterschiedlichen Ausstattungen

b. bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten

- § 6 Neue Regeln, neue Probleme

- *Mitteilung des Ableseergebnisses „in der Regel innerhalb eines Monats“*
- *Nicht erforderlich, „wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann“*
- 1. Frage: Was ist ein längerer Zeitraum?
- 2. Frage: Welcher Nutzer kann „selbst abrufen“?

- Der „längere Zeitraum“ gem. § 6 HeizkV
 1. Die Abrechnungsfrist § 556 Abs.3 BGB beträgt volle zwölf Monate !
 2. Die Einwendungsausschlußfrist § 556 Abs. 3 BGB ebenfalls volle zwölf Monate !
 3. Elektronische HKV speichern maximal 18 Monate

- Der „längere Zeitraum“ gem. § 6 HeizkV

- 4. „worst - case „ Szenario gem. § 556 Abs. 3 BGB
 - nutzen Vermieter / Verwalter die Abrechnungsfrist (fast) voll aus
 - nutzt der Mieter die Einwendungsausschlußfrist (fast) voll aus
 - ist das Ableseergebnis nicht mehr nachvollziehbar da mangels Speicherkapazität nicht mehr vorhanden

- Der „längere Zeitraum“ gem. § 6 HeizkV

Ganz böses Fazit:

Der Vermieter / Verwalter wird mit seiner Klage auf Zahlung eines Abrechnungssaldos scheitern, weil er nicht mehr beweisen und darlegen kann, daß die auf der Abrechnung angegebenen, vom Mieter bestrittenen Ablesewerte tatsächlich vorhanden waren

- Erleichterte Änderung der Abrechnungsmaßstäbe gem. § 6 Abs. 4 HeizkV
 1. *Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen*
 2. *Energetische Modernisierung*
 3. *aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung*

- Verteilung der Wärmekosten § 7 Abs.1

Üblich bisher: 50:50 bis maximal 70:30

Jetzt: zwingend 70:30 wenn

1. *Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllt*
2. *Öl- oder Gasheizung (keine Fernwärme)*
3. *freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt*

- Verteilung der Wärmekosten § 7 Abs. 1

4. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.

Verteilungsungerechtigkeit bei den sogenannten „Rohrwärmefällen“ soll nach VDI 2077 geregelt werden.

- Verteilung der Wärmekosten § 7 Abs. 2

Neben den „Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung (und) Aufteilung“ sind jetzt auch die Kosten der „Verbrauchsanalyse“ umlagefähig.

Problem: Analyse bezieht sich nur auf die „Kosten der vergangenen drei Jahre“, nicht jedoch auf den Verbrauch –

im Ergebnis wohl unbrauchbar, jedenfalls Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot gem. § 556 Abs. 3 BGB

- Verteilung der Kosten bei verbundenen Anlagen gem. § 9 HeizkostenV

Anteile am Brennstoff-/ Energie- / Wärmeverbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage „zu bestimmen“

1. Ab 31.12.2013 mit Wärmehähler zu messen
2. Wo nicht gemessen werden kann, muß mit neuer Formel nach Nutzfläche verteilt werden

- Verteilung der Kosten bei verbundenen Anlagen gem. § 9 HeizkostenV

Brennstoffverbrauch zu berücksichtigen in

1. Liter Heizöl
2. Kubikmeter Erdgas
3. Kilogramm Flüssiggas
4. Kilogramm Koks, Braun- / Steinkohle
5. Kilogramm Holz und Holzpellets
6. Schüttraummeter Holzhackschnitzel

- Erleichterte Schätzung § 9 a Abs. 1
 1. Betroffene Räume in vergleichbaren Zeiträumen
 2. Vergleichbare andere Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum
 3. Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe

- Ausnahmen gem. § 11 HeizkostenV
 1. Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/pro Jahr (Passivhäuser)
 2. wenn Verbrauchserfassung nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist.
Liegen dann vor, wenn diese nicht durch Einsparungen in den nächsten zehn Jahren erwirtschaftet werden können

- **Ausnahmen gem. § 11 HeizkostenV**

Entbürokratisierung: die „nach Landesrecht zuständige Stelle“ muß nicht mehr gefragt werden bei Ausnahmen bezüglich KWK - Anlagen sowie Anlagen zur Verwertung von Abwärme, „sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird“

- Bestandsschutz für veraltete Erfassungsgeräte zum 31.12.2013 aufgehoben

1. für die am 1.1.1987 vorhandenen Warmwasserkostenverteiler

2. für die am 1.7.1981 vorhandenen „sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

- Vorsicht – wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet – Strafabzug 15% § 12 Abs.1

Kürzungsrecht gilt nur für Mietverhältnisse –

Wohnungseigentümer sind ausdrücklich ausgenommen

Kürzungsrecht bezieht sich nur auf die nicht verbrauchsabhängig abgerechnete Teilleistung: ist nur das Warmwasser falsch berechnet darf bei der Wärme nicht gekürzt werden

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit –
und – trotz der hier aufgezeigten Probleme
mit der neuen Heizkostenverordnung -
meine besten Wünsche für möglichst
problemlose Abrechnungen

Ihr

Volker J. Ziaja