

## Wichtige Änderungen der neuen Heizkostenverordnung

### Sehr geehrte BFW-Kundin, sehr geehrter BFW-Kunde,

die Heizkostenverordnung (HeizkV) bildet die rechtliche Basis für die von uns erstellten Heizkostenabrechnungen. Hierin wird genau festgelegt, nach welchem Verfahren die für ein zentral beheiztes Mehrparteienhaus anfallenden Heizkosten auf die einzelnen Wohneinheiten verteilt werden.

Zum 1. Januar 2009 ist eine novellierte Fassung der Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die wichtigsten Neuerungen der geänderten Verordnung informieren.

Den kompletten Text der neuen HeizkV finden Sie auf unserer Internetseite [www.bfw-macht.de](http://www.bfw-macht.de) in der Infothek.

### Ab wann gilt die neue Heizkostenverordnung?

Die neue HeizkV ist anzuwenden für alle Abrechnungszeiträume, die am 1. Januar 2009 oder später beginnen. Für Abrechnungsperioden, die vor Inkrafttreten der neuen Verordnung angelaufen sind, gilt nach § 12 Abs. 6 HeizkV bis zum Ablauf dieses Abrechnungszeitraumes noch letztmalig die „alte“ Fassung der HeizkV.

### Einschränkung der Wahlfreiheit bei der Festlegung des Abrechnungsmaßstabes

In der Heizkostenabrechnung werden die insgesamt angefallenen Heizkosten und Warmwassererwärmungskosten zu einem Teil nach m<sup>2</sup> Wohnfläche (Festkostenanteil) und zu einem anderen Teil anhand des gemessenen Verbrauchs auf die Wohnungen verteilt. Nach der bisher geltenden HeizkV bestand für den Gebäudeeigentümer eine Wahlfreiheit bei der Festlegung des zu wählenden Abrechnungsmaßstabes. Es wurde zumeist ein Festkostenanteil von 30% bzw. 50% und ein Verbrauchskostenanteil von 70% bzw. 50% gewählt.

Diese Wahlfreiheit bei der Festlegung des Abrechnungsmaßstabes wird mit der neuen HeizkV für viele ältere Gebäude mit einem Baujahr vor 1995 eingeschränkt.

**Hier besteht für Sie aktuell ein Handlungsbedarf!** Bitte ermitteln Sie unter Zuhilfenahme des Beurteilungsschemas auf der Seite 2 dieses Schreibens den für Ihre Liegenschaft(en) zukünftig anzusetzenden Abrechnungsmaßstab für die Verteilung der Heizkosten. Im Falle einer notwendigen Änderung teilen Sie uns diesen bitte im Zuge der nächsten Abrechnung der Liegenschaft schriftlich mit.

Falls sich bei der Festlegung des korrekten Abrechnungsmaßstabes Unsicherheiten ergeben sollten, empfehlen wir Ihnen, einen Architekten oder Energieberater zu Rate zu ziehen, um zukünftig nicht dem Risiko von Kürzungsrechten wegen eines falsch gewählten Abrechnungsmaßstabes ausgesetzt zu sein.

### Wärmezähler zur Messung der Energiemenge für Warmwasser bei verbundenen Anlagen

In fast allen zentral beheizten Mehrparteienhäusern befindet sich neben dem öl- oder gasbetriebenen Heizgerät ein Warmwasserspeicher, der von dem Heizgerät mit Wärme versorgt wird. Bei diesen verbundenen Anlagen ist gemäß § 9 Absatz 2 spätestens ab dem 01. Januar 2014 die für die Warmwassererwärmung benötigte Wärmemenge mit einem Wärmezähler zu messen. Ausschließlich in Gebäuden, in denen der Einbau eines Wärmezählers wegen baulicher oder technischer Gründe unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, darf der Energieanteil für Warmwasser rechnerisch ermittelt werden.

Wir empfehlen Ihnen, die Installation eines entsprechenden Wärmezählers rechtzeitig durch eine Heizungsbaufirma ausführen zu lassen, um nicht gegen Ende der fünfjährigen Übergangsfrist Liefer- und Montageengpässen ausgesetzt zu sein.

### Austausch veralteter Warmwasserkostenverteiler

In Gebäuden älteren Baujahres befinden sich teilweise zur Erfassung der Warmwassererwärmungskosten so genannte Warmwasserkostenverteiler. Diese Geräte befinden sich in den Wohnungen meist im Bad oder in der Küche und haben ein Aussehen wie im nebenstehenden Bild.

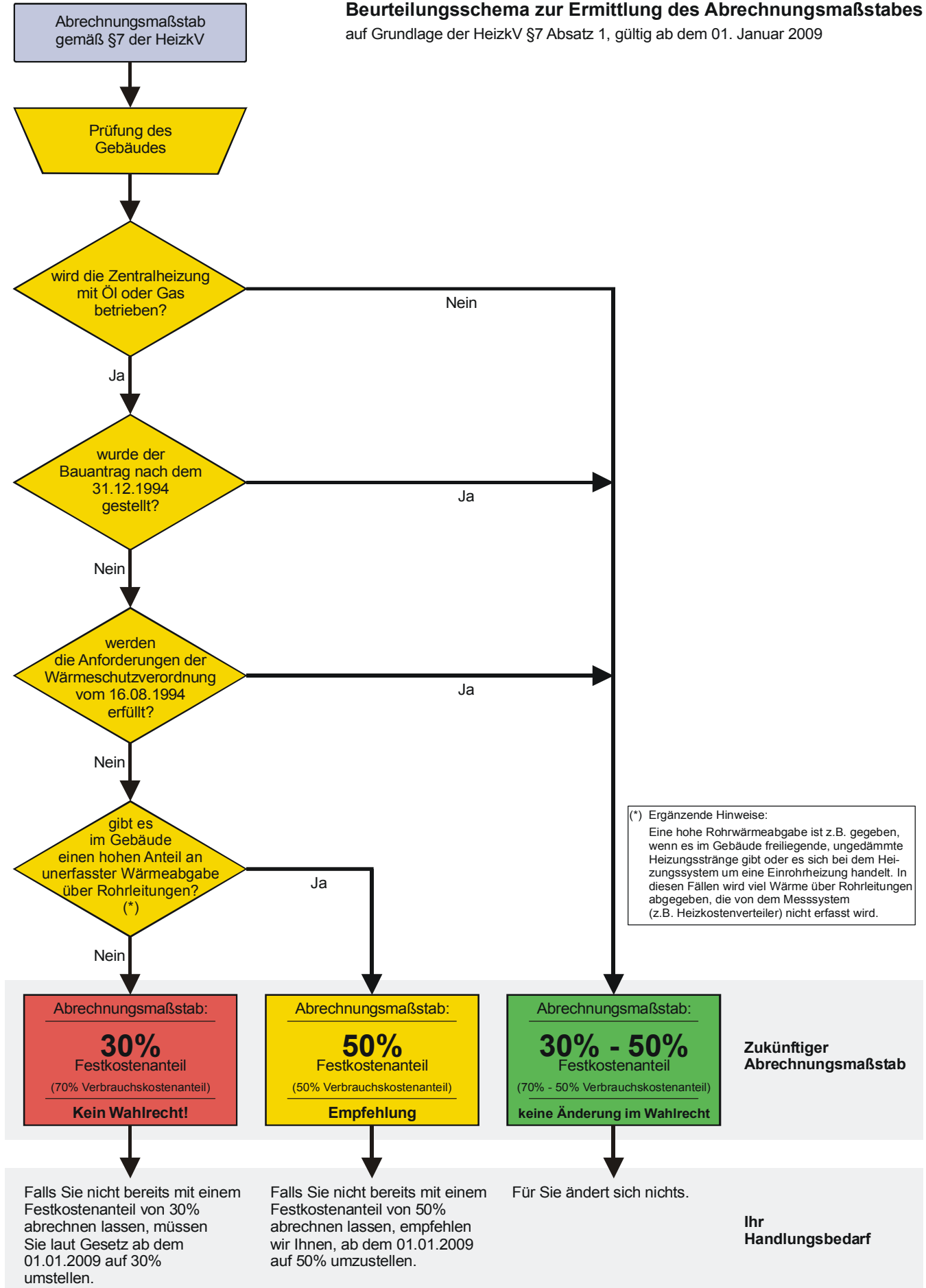
Die Warmwasserkostenverteiler entsprechen schon seit langem nicht mehr dem Stand der Technik und verlieren nun gem. § 12 Abs. 2 der neuen HeizkV ihren Bestandsschutz. Betroffen von dieser Änderung sind alle Warmwasserkostenverteiler, die vor Januar 1987 bereits in einer Liegenschaft vorhanden waren. Eine Umrüstung auf zeitgemäße Warmwasserzähler muss bis spätestens 31. Dezember 2013 durchgeführt werden, damit Heizkostenabrechnungen der hiervon betroffenen Gebäude rechtssicher sind.

Wir empfehlen Ihnen, die Installation geeigneter Warmwasserzähler rechtzeitig von einer Heizung- / Sanitärfirma ausführen zu lassen.



**Beurteilungsschema zur Ermittlung des Abrechnungsmaßstabes**

auf Grundlage der HeizkV §7 Absatz 1, gültig ab dem 01. Januar 2009



## Unzweckmäßiger Abrechnungsmaßstab kann leichter geändert werden

Bisher wurde vom Gebäudeeigentümer festgelegt, welcher prozentuale Anteil der Heizungs- und Warmwasserkosten nach Fläche und welcher nach Verbrauch umzulegen ist. Dieser einmal festgelegte Abrechnungsmaßstab konnte nur innerhalb der ersten drei Jahre oder unter ganz bestimmten Voraussetzungen wieder geändert werden.

Nach § 6 Abs. 4 HeizkV kann der Gebäudeeigentümer nun zukünftig gegebenenfalls auch mehrfach den Verteilungsschlüssel ändern, wenn sachliche Gründe vorliegen, wie zum Beispiel die Installation einer neuen Heizungsanlage oder eine energetische Sanierung des Gebäudes.

Die Nutzer müssen vor Beginn einer Abrechnungsperiode über die Änderung des Verteilungsschlüssels informiert werden.

## Zeitnahe Übermittlung der Ableseergebnisse

In § 6 Abs. 1 der neuen HeizkV wurde nun erstmals festgelegt, dass den Wohnungsnutzern ein Beleg über die abgelesenen Verbrauchswerte zeitnah zu übermitteln ist. Eine Ausnahme besteht bei Messgeräten, die den erfassten Verbrauchswert über längere Zeit im Gerät speichern, wie z.B. bei modernen elektronischen Heizkostenverteilern.

Wohnungsnutzer in von BFW abgelesenen Häusern werden wie bisher von unseren Mitarbeitern im Zuge der Ablesung einen Beleg erhalten, auf dem alle Verbrauchswerte notiert sind. Einzig bei Gebäuden in denen die Verbrauchswerte von BFW per Funk ausgelesen werden, erhalten die Nutzer keinen Ablesebeleg. Hier können die zur Abrechnung herangezogenen Verbrauchswerte für einen Zeitraum von 12 Monaten direkt an den Geräten abgelesen werden.

## Ausnahmeregelung für Passivhäuser

Passiv- oder Niedrigenergiehäuser sind besonders energieeffiziente Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr aufweisen. Diese Gebäude werden von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten ausgenommen. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten ist hier nicht mehr sinnvoll, da die Kosten für die Verbrauchserfassung in der Regel höher liegen als die nur noch sehr geringen Einsparmöglichkeiten durch die Nutzer. Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten besteht allerdings weiter. (siehe § 11 Abs. 1 Nr. 1a)

## BFW Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip sind weiterhin zugelassen

Nicht mehr zeitgemäße alte Heizkostenverteiler, die nicht nach der HeizkV zugelassen waren, verlieren gem. § 12 Abs. 2 HeizkV ihren Bestandsschutz. Betroffen von dieser Änderung sind alle Heizkostenverteiler, die vor Juli 1981 bereits in einer Liegenschaft vorhanden waren.

BFW Heizkostenverteiler sind von dieser Regelung nicht betroffen, da Sie schon immer im Sinne des § 5 HeizkV zugelassen sind. Sie können also auch weiterhin für die verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung eingesetzt werden.

Sollten Sie dennoch die Umstellung auf ein moderneres Messsystem in Erwägung ziehen, dann setzen Sie sich doch mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gern und erstellen Ihnen ein entsprechendes Angebot.