



Die Heizkostenverordnung (HKVO) 2009

Verordnung über die verbrauchabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) gemäß Bundesratsfassung der Heizkostenverordnung vom 19. September 2008 (**gültig ab 1. Januar 2009**)

§ 6 (1) – Zeitnahe Übermittlung der Ablesewerte

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die erfassten Verbrauchswerte zeitnah schriftlich mitzuteilen. Dies soll in der Regel innerhalb eines Monats nach der Ablesung / Erfassung der Werte geschehen.

Diese Informationspflicht entfällt, wenn die Verbrauchsdaten in den Geräten gespeichert sind, so dass der Mieter die Daten jederzeit selbst nachprüfen kann.

Ausgenommen von der Informationspflicht für Verbrauchswerte sind generell alle Warmwasserzähler.

Verwaltungsobjekte SGK: Maßnahme wird bereits umgesetzt, da alle Geräte über einen internen Speicher verfügen.

§ 6 (4) Abrechnungsmaßstab mehrfach änderbar

Die neue HKVO erlaubt es, künftig den Abrechnungsmaßstab (d.h. den Anteil von Grund- und Verbrauchskosten) vor jeder Abrechnungsperiode – innerhalb der bekannten Grenzen von § 7 Abs. 1 – neu festzulegen. Voraussetzung ist das Vorliegen sachgerechter Gründe und ein ausdrücklicher Hinweis gegenüber den Mietern vor Beginn der betreffenden Abrechnungsperiode. Die Änderung betrifft dann die kommende Abrechnungsperiode.

Ein sachgerechter Grund ist z.B. dann gegeben, wenn Veränderungen an der Heizungsanlage oder dem Gebäude vorgenommen wurden, die einen neuen Abrechnungsmaßstab rechtfertigen.

Verwaltungsobjekte SGK: Ist in Gemeinschaftsordnung mit Teilungserklärung bzw. durch Beschlüsse in Eigentümerversammlungen geregelt.

§ 7 (1) Änderung des Abrechnungsmaßstabs nach Gebäudeart

Die Wahlfreiheit des Abrechnungsmaßstabes wird durch eine weitere Neuerung eingeschränkt:

Der Eigentümer ist nunmehr verpflichtet, eine Verteilung der Heizkosten nach dem Abrechnungsmaßstab 30 Prozent Grundkosten und 70 Prozent Verbrauchskosten anzuwenden, wenn das Gebäude nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfüllt, mit Öl- oder Gasheizung versorgt wird und freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Verwaltungsobjekte SGK: Abrechnungsmaßstab in allen Objekten 30 zu 70 Prozent (Grundkosten zu Verbrauchskosten)

§ 7 (2) Kosten der Verbrauchsanalyse jetzt umlagefähig

Erstmals können nach der neuen Verordnung Kosten für Eichung und Verbrauchsanalysen auf die Mieter umgelegt werden. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass solche Analysen helfen, weitere Einsparpotentiale zu erschließen. Eine Verbrauchsanalyse sollte die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben. Es ist zu beachten, dass die Umlage dieser Kosten vorab zwischen den Eigentümer und den Mietern wirksam vereinbart sein muss.

Verwaltungsobjekte SGK: Kosten für die Eichung fallen bei der SGK nicht an, da alle Zähler nach Ablauf der Eichfrist ausgetauscht werden.

§ 9 (2) Eigene Wasserzähler für die Warmwasseraufbereitung

Durch die Umstellung des § 9 wird die Messung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemengen mittels Wärmezähler ab dem 01.01.2014 zur Pflicht. Eine Ausnahme davon ist zulässig, wenn die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann. Nur wenn kein Wärmezähler vorhanden ist, sieht die neue Heizkostenverordnung eine Berechnung vor.

Verwaltungsobjekte SGK: Wasserzähler für die Warmwasseraufbereitung sind in allen Objekten bereits eingebaut.

§ 11 (1) Ausnahmeregelung für Niedrigenergiehäuser

Die neue Heizkostenverordnung enthält eine Ausnahmeregelung für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² im Jahr aufweisen. Für diese entfällt die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten. Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten besteht allerdings weiter.

Verwaltungsobjekte SGK: entfällt

§ 12 (6) Austausch von „veralteten“ Erfassungsgeräten

Alte Erfassungsgeräte, die vor Juli 1981 eingebaut wurden (bei Warmwasserkostenzähler vor Juli 1987), verlieren ihre Rechtsgültigkeit und müssen bis spätestens 31. Dezember 2013 durch neue Technik ersetzt werden.

Verwaltungsobjekte SGK: entfällt