

## Aktuelle Hinweise 08/09 -Wohnraummietrecht

### **Neue Heizkostenverordnung ab 01.01.2009**

Die wesentlichen Änderungen im Rahmen der neuen Heizkostenverordnung ergeben sich in folgenden Bereichen:

- Abrechnungsmaßstab mehrfach änderbar (§ 6 Abs. 4)
- Änderung des Abrechnungsmaßstabs nach Gebäudeart (§ 7 Abs. 1)
- Kosten der Verbrauchsanalyse jetzt umlagefähig (§ 7 Abs. 2)
- Eichkosten nunmehr umlegbar (§ 7 Abs. 2)
- Eigene Wasserzähler für die Wärmeaufbereitung (§ 9 Abs.2)

#### 1. Abrechnungsmaßstab:

Die neue HKVO erlaubt es künftig den Abrechnungsmaßstab (d.h. den Anteil von Grund- und Verbrauchskosten) vor jeder Abrechnungsperiode neu festzulegen, wenn

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (Veränderungen am Gebäude oder der Heizungsanlage)
3. aus sachlichen Gründen.

Welche sachlichen Gründe eine Änderung rechtfertigen, ließ der Gesetzgeber offen. Sachlich dürften aber stets bauliche Maßnahmen, wie unter Ziffer 2 genannt, darstellen.

#### 2. Änderung des Abrechnungsmaßstabs:

Der Eigentümer ist nunmehr verpflichtet, eine Verteilung der Heizkosten nach dem Abrechnungsmaßstab 30 Prozent Grundkosten und 70 Prozent Verbrauchskosten anzuwenden wenn,

1. das Gebäude mit Öl oder Gas beheizt wird,
2. die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllt werden,
3. die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung überwiegend gedämmt sind.

Ist eine der frei Voraussetzungen nicht erfüllt, verbleibt es bei der Wahlmöglichkeit innerhalb der Spanne von 50 % bis 70 % den Verbrauchsanteil festzusetzen.

### 3. Verbrauchsanalyse:

Der Gesetzgeber hat nunmehr erkannt, dass solche Verbrauchsanalysen helfen, weitere Einsparpotentiale zu erschließen.

Hintergrund der Verbrauchsanalyse ist, dass dem Nutzer durch diese Analyse die Kostenentwicklung der letzten 3 Jahre mitgeteilt werden soll.

Insofern können Kosten der Verbrauchsanalyse auf die Mieter umgelegt werden.

### 4. Eichkosten

Kosten für die Eichung der Geräte wurden nun ausdrücklich als umlagefähig definiert. Damit können auch derartige Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Damit erfolgte eine Anpassung an § 2 Betriebskostenverordnung.

### 5. Wasserzähler für die Wärmeaufbereitung:

Nach dem 31.12.2013 muss bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, der Energieanteil mit Hilfe eines Wärmezählers erfasst werden, es sei denn, der Einbau eines Wärmezählers verursacht aus baulichen und technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten. Konkrete Kostengrenzen, werden aber vom Gesetzgeber auch hier nicht genannt.

Stuttgart, 06.05.2009

Gert-Peter Wagner  
Rechtsanwalt