

## **Wissenswertes zur neuen Heizkostenverordnung**

### **1. Zeitnahe Mitteilung des Ablesewertes/Austausch von veralteten Erfassungsgeräten**

Gemäß § 6 Abs. 1 HeizKV ist das Ergebnis der Ablesung dem Mieter innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilungspflicht entfällt, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Mieters gespeichert wird und vom Mieter selbst abgerufen werden kann.

Die Warmwasserzähler sind von der Informationspflicht ausgenommen.

**Bis 2008 wurden alle Wohnungen mit elektronischen Fernauslesegeräten ausgestattet. Diese können vom Mieter selbst ausgelesen werden.**

### **2. Änderung des Abrechnungsmaßstabs grundsätzlich und in Bezug auf Heizkosten**

Gemäß § 6 Abs. 4 HeizKV kann künftig der Abrechnungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten vor jedem Abrechnungszeitraum neu festgelegt werden, wenn sich das als sachgerecht erweist. Ein sachgerechter Grund liegt vor, wenn bei objektiver Betrachtung einzelne Mieter übervorteilt bzw. benachteiligt werden.

Nach § 7 Abs. 1 HeizKV wird die bisherige Wahlfreiheit des Abrechnungsmaßstabs für Heizkosten (mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem Wärmeverbrauch) eingeschränkt.

Wenn das Gebäude den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und in ihm freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung gedämmt sind, muss der Vermieter nunmehr einen Anteil von 70 % nach dem Wärmeverbrauch umlegen.

**Die Gebäude der FROHE(n) ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG sind von der Einschränkung nicht betroffen. Allerdings wurde bei allen Objekten mit vorhandener Fassadenwärmedämmung der Abrechnungsmaßstab 70 / 30 zugrunde gelegt.**

**Der Anreiz zum Energiesparen obliegt somit jedem Mieter selbst, was auch zu einer größeren Kostengerechtigkeit führt.**

### **3. Kosten, die künftig zusätzlich abgerechnet werden können**

Gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV sind die Kosten der Verbrauchsanalyse umlagefähig. Die Verbrauchsanalyse sollte die Entwicklung der Kosten für die Heiz- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre beinhalten.

Nach § 7 Abs. 2 HeizKV sind die Eichkosten für die Wärmezähler umlagefähig. Seit dem 1.1.2004 wurde die Umlagefähigkeit der Eichkosten durch die Betriebskostenverordnung bestimmt. Die Heizkostenverordnung wurde entsprechend angepasst.

**Findet in der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG zz. keine Anwendung.**

### **4. Pflicht zum Einbau von Wärmezählern bis zum 31.12.2013**

Gemäß § 9 Abs. 2 HeizKV ist der Warmwasserverbrauch nach neu gefasster Formel zu berechnen.

Nach dem 31.12.2013 sind die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenen Wärmemengen grundsätzlich zu messen. Der Vermieter ist von dieser Pflicht befreit, wenn der Einbau aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

**Die Berechnungsformel wurde in der Abrechnung für 2009 bereits angepasst. Die Ausstattungspflicht wird aus Kosten- und technischer Sicht geprüft und entsprechend umgesetzt.**

### **5. Rohrwärme Korrektur gemäß § 7 HeizKV**

In Gebäuden, in denen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs über die Rohre abgegeben wird (Einrohrheizungen), kann der Wärmeverbrauch der Mieter nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Die VDI 2077, Beiblatt 1 ist dafür maßgebend. Im Vorfeld der Abrechnung wird die Erfassungsrate des Heizwärmeverbrauchs geprüft. Ergibt die Prüfung eine unzureichende Erfassungsrate, wird nach anerkannten Regeln der Technik ein aus der Rohrwärme heraus zurechnender Anteil ermittelt und als abzurechnender Verbrauch auf die beteiligten Mietobjekte verteilt.

**In unseren Wohnbereichen Südstadt, Innenstadt und Silberhöhe werden die Wohnungen mit Einrohrheizungen versorgt. Hier erfolgt mit der Abrechnung 2009 die Prüfung und Abrechnung der Rohrwärme entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.**