Heizkostenverordnung ab 01.01.2009:

Vermieter müssen ab dem Abrechnungszeitraum 01.01.2009 einige wichtige Änderungen beachten. Die bereits verabschiedete neue Heizkostenverordnung soll dazu führen, dass das Verbrauchs bzw. Nutzerverhalten stärker berücksichtigt wird.
Für den Abrechnungsmaßstab nach § 7 bedeutet dies, dass der bereits heute häufig verwendete Wert von 70% der Heizkostenabrechnung nach Verbrauch als vorgeschrieben gilt.
Die Abrechnung ab 2009 hat daher wenn im Vertrag z. B. mit 50% vereinbart, dann mit 70% verpflichtend zu erfolgen.
Nur für Häuser ab Baujahr 1995 (Gebäude, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung v. 16.08.1994 erfüllen) kann wie bisher verfahren werden,

1.) da dort aufgrund der besseren Wärmedämmung das Nutzerverhalten weniger Auswirkungen hat.

Der Vermieter ist gefordert, die Ableseergebnisse dem Mieter zeitnah schriftlich mitzuteilen, die Regel wird mit einem Monat angegeben. Hier werden dem Vermieter sehr enge Vorgaben gemacht, die häufig nicht eingehalten werden, da die Heizkostenabrechnung zusammen mit der Abrechnung der sonstigen Betriebskosten erstellt wird und nach der gesetzlichen Regelung bis ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgewartet werden kann.

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

Betroffen von dieser Regelung sind daher die älteren Heizkostenverteiler mit nur einer Verdunsterampulle und elektronische Geräte, die keine Werte speichern.
In diesen Fällen wird seitens der Erfassungsunternehmen angegeben, dass mit der Ablesung den Bewohnern ein entsprechendes Ableseprotokoll ausgehändigt wird.
Der Vermieter ist daher aufgefordert, dem Mieter möglichst mit der vorherigen Abrechnung eine Information über die gesetzliche Änderung mitzuteilen.

3.) Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann der Abrechnungsmaßstab von 50 - 70% der Verbrauchkosten mehrfach geändert werden, z. B. wenn die Heizungsanlagen modifiziert wurden.

4.) Ab dem 01.01.2014 muss eine Heizungsanlage, die gleichzeitig Warmwasser bereitstellt, den Ernergieanteil des Warmwasser mittels eines Wärmezählers erfassen.

Die bisherige Regelung der rechnerischen Ermittlung entfällt. Ausnahmen bestehen nur bei baulichen Unzumutbarkeiten.

5.) Der Vermieter kann Kosten einer Verbrauchsanalyse, deren Berechnung und Aufteilung auf die Betriebskosten umlegen, wenn insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre darin wiedergegeben wird (Bedarfsausweis als Energiepass).

Die neue Heizkostenverordnung tritt zum 01.01.2009 in Kraft und gilt dann für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 01.01.2009 beginnen.
Das Bundeskabinett hat den vom Bundesrat verabschiedeten Änderungen der Heizkostenverordnung am 05.11.2008 zugestimmt.

<u>Stellungnahme:</u>

1.) bis 5.) Diese Positionen treffen bei uns zu.
4.) Dies ist bereits seit 2008 bei uns montiert.

Somit sind wir auf dem aktuellen Stand der Technik.

Mit freundlichen Grüßen

Wertheim Immobilien.