

## Information zum verpflichtenden Abrechnungsmaßstab nach § 7 Abs. 1 Satz 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) neue Fassung (n.F.)

### § 7 Abs. 1 HeizkV n.F. lautet:

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

**Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV n.F. verlangt der Verordnungsgeber nunmehr in bestimmten Fällen eine Abrechnung zu 70 % nach Verbrauch, ohne dass der Vermieter hiervon abweichen kann.**

### So versteht Techem diese neue Regelung:

Der verpflichtende Abrechnungsmaßstab greift dann, wenn alle drei folgenden Bedingungen gleichzeitig erfüllt sind:

**Bedingung 1.** Gebäude erfüllt das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht

**Bedingung 2.** Gebäude wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt

**Bedingung 3.** In dem Gebäude sind die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt.

**Bedingung 1.** ist erfüllt, wenn:

- der Bauantrag für das Gebäude vor dem 1.1.1995 gestellt bzw. vor diesem Datum die Bauanzeige erstattet wurde
  - und keine zusätzlichen Maßnahmen zur (nachgewiesenen) Erreichung des Niveaus der Wärmeschutzverordnung (WSchVO) 95 erfolgt sind
- ODER**
- falls zusätzliche Maßnahmen vorgenommen wurden, dann, wenn der Jahresheizenergieverbrauch den Kennwert nach Tabelle 1 überschreitet

## Information zum verpflichtenden Abrechnungsmaßstab nach § 7 Abs. 1 Satz 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) neue Fassung (n.F.)

**Tabelle 1: Jahresheizenergieverbrauch nach WSchVO 95**

Beheizte Fläche <sup>2)</sup>	Gebäudeklassen Techem	Jahresheizergieverbrauch (mit $\vartheta=0,8$ ) <sup>3)</sup>
< 219 m <sup>2</sup>	1 - 2 WE*	107 - 125 kWh/m <sup>2</sup> a
220 - 449 m <sup>2</sup>	3 - 6 WE*	95 - 106 kWh/m <sup>2</sup> a
450 - 799 m <sup>2</sup>	7 - 12 WE*	82 - 94 kWh/m <sup>2</sup> a
> 800 m <sup>2</sup>	> 12 WE*	67 - 81 kWh/m <sup>2</sup> a

\*WE = Wohneinheit

<sup>2)</sup> Diese Tabelle bedingt eine Abschätzung der Kriterien der WSchVO 95 unter der Annahme eines abnehmenden Verhältnis der beheizten Fläche zum Gebäudevolumen (des sog. A/V- Verhältnis) mit steigender Größe des Gebäudes.

<sup>3)</sup> In der Tabelle wird der Effizienzgrad der Heizanlage (der sog. „Nutzungsgrad  $\vartheta$ “) mit einem Wert von 80% berücksichtigt, um aus dem Jahresheizwärmebedarf nach WSchVO 95 den Jahresheizenergieverbrauch zu ermitteln. Dieser Wert kann mit dem klimabereinigten tatsächlichen Jahresheizenergieverbrauch des Gebäudes verglichen werden.

Bitte beachten Sie: diese Interpretation dient nur einer groben Orientierung ob die WSchVO 95 erfüllt wird.

**Bedingung 2.** ist erfüllt wenn das Gebäude mit einer zentralen Öl- oder Gasheizung versorgt wird. Definitiv ausgeschlossen sind alle Gebäude, die mit Fern- oder Nahwärme versorgt werden.

**Bedingung 3.** ist erfüllt, wenn:

- Freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilungen vorhanden sind  
**UND**
- diese überwiegend (d.h., mehr als zu 50%) gedämmt sind

Aus Techem-Sicht kann für Gebäude, welche die Kriterien für eine Rohrwärme Korrektur nach VDI 2077 -Beiblatt Rohrwärme erfüllen, die Bedingung 3 als „nicht erfüllt“ angesehen werden, d.h. hier sind die Leitungen der Wärmeverteilung „nicht überwiegend gedämmt“.

Bei Gebäuden, bei denen die Kriterien der VDI 2077- Beiblatt Rohrwärme nicht überprüft werden können (z.B. bei Ausstattung mit VHKV), bleibt nur die Bewertung des tatsächlichen Dämmzustandes der Leitungen. Absolut sicher kann letztlich nur durch einen Sachverständigen beurteilt werden, ob Bedingung 3 erfüllt ist.

### **Wichtiger Hinweis:**

**Bitte berücksichtigen Sie, dass obige Ausführungen ausschließlich die Sichtweise der Techem darstellen. Techem übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit / Vollständigkeit dieser Aussagen. Unsere Aussagen ersetzen nicht den Gang zum und die Beratung durch den eigenen Rechtsanwalt.**