

Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



Dr. Dieter Hildebrandt

Anpassung der Heizkostenverordnung

Um dies zu erreichen, wird die bisherige Ausnahmeregelung von der Pflicht für Wärmepumpen zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Kostenverteilung in § 11 Absatz 1 Nummer 3 der Heizkostenverordnung gestrichen. Die Heizkostenverordnung sieht in § 4 und §§ 6-9 eine Erfassung des Wärmeverbrauchs sowie eine verbrauchsabhängige Abrechnung und Verteilung der Heizkosten vor. Diese Anforderungen gelten bislang nach § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a jedoch u.a. nicht für Räume in Gebäuden, die überwiegend mit Wärme aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen versorgt werden.

Die Aufhebung der Ausnahme für Wärmepumpen ist europarechtlich inzwischen geboten. Artikel 9b Absatz 1 der Energieeffizienz-Richtlinie fordert, dass in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen, individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnis-

mäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient sei.

Der technische Aufwand bei der Erfassung des Verbrauchs bei Wärmepumpen in einem Warmwasserheizungssystem ist vergleichbar zu dem, der auch bei Heizkesseln auftritt. Zudem ist die verbrauchsabhängige Erfassung bei Wärmepumpen kosteneffizient. Bei fossilen Energien wird durch die verbrauchsabhängige Erfassung von einer Energieeinsparung von etwa 15 Prozent ausgegangen. Da die Energiekosten bei einer Versorgung durch Wärmepumpen mit denen bei einer fossilen Wärmeversorgung vergleichbar sind, sind eine Erfassung des Verbrauchs und eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung auch bei Wärmepumpen grundsätzlich kosteneffizient. Daher soll diese bislang pauschale Ausnahme aufgehoben werden. Nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b Heizkostenverordnung verbleibt zudem weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.

Durch den Wegfall der Ausnahmeregelung in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a sind die Vorschriften über die Verteilung

Die vorgesehenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes, die zum Jahreswechsel im Bundestag verabschiedet werden sollen, beinhalten auch eine Änderung der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung. Zudem ist ein Verbot der Warmmiete für Wohnraum ab September 2025 vorgesehen.

Ergänzung der Betriebskostenverordnung

In § 2 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe a der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 [BGBl. I S. 2346, 2347], die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 [BGBl. I S. 1858] geändert worden ist, der die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage zusammenstellt, werden Kosten „des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms“ eingefügt. Im Mitteilungsblatt II/2023 hatte ich über den Verkauf des Stroms der hauseigenen Solaranlage an die Mietparteien berichtet. Dieser Solarstrom wird ab 2024 dann auch in der Betriebskostenabrechnung kostenmäßig Berücksichtigung finden können.



der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser in § 7 HeizkostenV auch auf Gebäude anzuwenden, die überwiegend mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser aus Wärmepumpen versorgt werden. Die Änderung von § 7 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV stellt klar, dass zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage auch die Kosten für den Strom zählen, der einer Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung zugeführt wird.

Anpassung der Verteilung von Warmwasserkosten

Bei der Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen erfolgt ebenfalls eine Anpassung. Die Änderungen in § 9 Absatz 1 Satz 2 und Satz 5 HeizkostenV nehmen Wärmepumpen in den Anwendungsbereich der Vorschrift auf, die die Verteilung der Kosten der Versorgung mit

Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen behandelt.

§ 9 Absatz 2 der Heizkostenverordnung regelt, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge [Q] mit einem Wärmemessgerät zu messen ist. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie mit nachfolgender Zahlenwertgleichung als Ergebnis in Kilowattstunden pro Jahr bestimmt werden: $Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10)$.

Für die Anwendung der Zahlenwertgleichungen wird für die Abrechnung von Strom für Wärmepumpen der Umrechnungsfaktor 0,30 bestimmt. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Jahresarbeitszahl von 2,7 und der Tatsache, dass in dem Wert 2,5 der bisherigen Zahlenwertgleichung in § 9 Absatz 2 HeizkostenV ein Nut-

zungsgrad von 0,8 berücksichtigt ist. Die angenommene Jahresarbeitszahl von 2,7 berücksichtigt die bei zentralen Warmwasserversorgungsanlagen üblicherweise vergleichsweise hohen Systemtemperaturen, aber auch die insbesondere bei Luft-Wasser-Wärmepumpen im Sommer günstigen Quellentemperaturen.

Pflicht zur Verbrauchserfassung bei Wärmepumpen

Dem § 12 HeizkostenV wird als neuer Absatz 3 eine Übergangsregelung für Gebäude angefügt, die zum Zeitpunkt des Wegfalls der Ausnahme in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a überwiegend mit Wärme aus einer Wärmepumpe versorgt werden, und nicht über eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung verfügen und in denen deshalb keine verbrauchsabhängige Abrechnung stattfindet. Nach Satz



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

1 wird in diesen Gebäuden eine einjährige Übergangsfrist für den Einbau einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung gewährt, diese ist bis zum **Ablauf des 30. Septembers 2025** zu installieren. Sodann sind nach Satz 2 für alle Abrechnungsperioden, die nach der Installation der Ausstattung beginnen, die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen, wie es die §§ 3 bis 8 der Verordnung über Heizkostenabrechnung vorsehen.

Umstellung der Mietvertragsstruktur im Fall der Warmmiete bei Wärmepumpenheizung

Bestehende Mietvertragsverhältnisse, in denen der Mieter eine einheitliche Bruttowarm- oder Inklusivmiete entrichtet und der Vermieter aus dieser Summe sämtliche Nebenkosten bestreitet, bilden nach Wegfall der Ausnahme für Wärmepumpen in Verordnung über Heizkostenabrechnung nach Ablauf des Übergangszeitraums die dann geltende Rechtslage nicht ab. Denn die Verordnung über Heizkostenabrechnung sieht in ihrem Anwendungsbereich – nach § 2 Heizkostenverordnung vorrangig – die Umlage der Heizkosten auf den Mieter und eine mindestens jährliche verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vor. Dies dient dazu, dem Mieter die Auswirkungen seines Heizverhaltens vor Augen zu führen und ihn dazu anzureizen, Energie einzusparen.

Satz 3 verpflichtet die Eigentümer vermieteter Gebäude, in denen mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, bevor nach der neuen Rechtslage die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, den Durchschnitt der in den vergangenen drei Kalenderjahren (nämlich den Jahren 2022, 2023, 2024)

angefallenen jährlichen Heizkosten zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist sodann nach ihrer Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Wohn- oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten aufzuteilen.

Die Ermittlung des Durchschnittswertes nach Satz 3 dient der Vorbereitung der regelmäßigen Durchführung der Heizkostenabrechnung und der Umstellung der Vertragsstruktur von Mietverhältnissen von einer Inklusiv- auf eine Brutto- oder Nettokaltmiete.

Dabei sind die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser im Wege **ergänzender Vertragsauslegung** unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage grundsätzlich aus einer bislang vereinbarten Bruttowarmmiete herauszurechnen. Der Bundesgerichtshof stellte schon in seiner Entscheidung vom 19. Juli 2006 – VIII ZR 212/05 klar, dass eine vertragliche Warmmietenvereinbarung mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht vereinbar ist. Nach § 2 HeizkV gehen die Vorschriften der Verordnung – außer in dem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus – rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Die entsprechende gesetzliche Grundlage ergibt sich aus § 6 Abs. 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG). In der Heizkostenverordnung können die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und es kann näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken.

Die Ermittlung des Durchschnittswertes an Heizkosten aus den vergangenen drei Abrechnungsperioden bietet dabei

einen Anhaltspunkt für die Bemessung der künftigen Höhe der Bruttokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlungen. Die Bildung eines Durchschnittswertes an Heizkosten dient dabei insbesondere dazu, witterungs- und brennstoffpreisbedingte Schwankungen auszugleichen.

Die Ermittlung des Durchschnittsbetrages an Heizkosten für jede Abrechnungseinheit erfüllt dabei zwei Zwecke: Sie dient zum einen dazu, die Miethöhe der Bruttokaltmiete zu bestimmen, welche ab dem Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach neuer Rechtslage gilt. Die auf diese Weise ermittelte Miethöhe kann sodann entweder durch Vereinbarung der Mietvertragsparteien oder durch Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Zum anderen dient der Durchschnittsbetrag an jährlich anfallenden Heizkosten für jede Wohn- oder Nutzungseinheit als Grundlage für die Bestimmung einer Heizkostenvorauszahlung in dem ersten Abrechnungszeitraum. Diese kann im Nachgang der ersten Heizkostenabrechnung angepasst werden.

Die Übergangsregelungen in § 12 Absatz 3 HeizkostenV haben für **Neubauten** keine Relevanz. Für diese gelten mit dem Wegfall der Ausnahme in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a HeizkostenV die Vorgaben der §§ 3 bis 8 und damit die allgemeine Pflicht, Wärmepumpen von Beginn an mit einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu versehen und die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock