

Entwurf

einer
Verordnung
zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung

Auf Grund der §§ 3a und 5 Abs. 4 des Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), geändert durch, verordnet die Bundesregierung:¹

Artikel 1

Die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Termin zur Ablesung der Erfassungsgeräte ist dem Nutzer mindestens zehn Tage im Voraus anzukündigen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats in Textform mitgeteilt werden.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „den §§ 7 bis 9“ durch die Wörter „§ 7 Abs. 1 Satz 3, §§ 8 und 9“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird das Wort „einmalig“ gestrichen und in Nummer 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

cc) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

¹ Diese Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2006/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006 über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen und zur Aufhebung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates (ABl. EU 2006 Nr. L 114, S. 64).

„Führt das Festhalten an dem festgelegten Abrechnungsmaßstab aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Nutzer zu unbilligen Ergebnissen, kann eine Mehrheit der Nutzer unbeschadet der Voraussetzungen in den Nummern 1 bis 3 eine Änderung verlangen, wobei auf jede Nutzungseinheit eine Stimme entfällt.“

2. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) 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 Strangleitungen 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 Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 50 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen. In sonstigen Fällen sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. 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.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Das Wort „Fachmann“ wird durch das Wort „Fachkraft“ und die Wörter „einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung“ werden durch die Wörter „einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse“ ersetzt.

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder Energieverbrauch, bei eigens-

tändiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen.“

bb) Nach Satz 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Tragen Solaranlagen zur Warmwasserversorgung bei, ist nur der Anteil, der nicht solar erzeugt wird, bei der Aufteilung der Kosten zu berücksichtigen. Wird dieser nicht direkt gemessen, ist der Wärmeeintrag der Solaranlage vom Gesamtverbrauch abzuziehen. Wird der Wärmeeintrag der Solaranlage nicht mit einem Wärmehzähler gemessen, kann er nach anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Bei Gebäuden mit maximal vier Wohneinheiten kann pauschal von einem solaren Anteil von 50 vom Hundert ausgegangen werden.“

cc) Der bisherige Satz 5 wird gestrichen.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmehzähler zu messen. Kann die Wärmemenge bei Anlagen mit Heizkesseln nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie auch nach der Gleichung

$$Q = 2,3 \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C})$$

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V);
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 30 \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 A_{\text{Wohn}}} \cdot A_{\text{Wohn}}$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohnfläche (A_{Wohn}) zu Grunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 3 bestimmte Wärmemenge (Q) ist bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren. Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung ist Q durch 1,15 zu dividieren.“

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummetern nach der Gleichung

$$B = \frac{Q}{H_i}$$

zu bestimmen.

Dabei sind zu Grunde zu legen

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;
2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10 kWh/l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l
Erdgas H	10 kWh/m ³
Erdgas L	9 kWh/m ³
Flüssiggas	13,0 kWh/kg
Koks	8,0 kWh/kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg
Steinkohle	8,0 kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg
Holzpellets	5,0 kWh/kg
Holzhackschnitzel	650 kWh/SRm

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, so sind diese zu verwenden. Sofern die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.“

4. § 9 a wird wie folgt geändert

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

Das Wort „Abrechnungszeiträumen“ wird durch das Wort „Zeiträumen“ ersetzt und nach den Wörtern „im jeweiligen Abrechnungszeitraum“ werden die Wörter „oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe“ eingefügt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Die Angabe „§ 7 Abs. 1 Satz 2“ wird durch die Angabe „§ 7 Abs. 1 Satz 4“ ersetzt.

5. § 10 wird wie folgt geändert:

Die Angabe „von 70 vom Hundert“ wird gestrichen.

6. § 11 wird wie folgt geändert:

Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 wird dem Buchstaben a folgender Buchstabe vorangestellt:

„a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² aufweisen,“.

b) Der bisherige Buchstabe a wird Buchstabe b.

c) In dem neuen Buchstaben b wird vor dem Wort „oder“ ein Semikolon und folgender Satz eingefügt:

„unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die innerhalb von 10 Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können;“.

d) Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe c.

7. § 12 wird wie folgt geändert:

[Hinweis: Die kursiv gesetzten Regelungen sind ein Vorschlag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; das Bundesministerium für Wirtschaft und Tech-

nologie lehnt ein Kürzungsrecht ab. Die Abstimmung erfolgt wegen der Kürze der Zeit im Verlauf des weiteren Verfahrens.]

a) *Absatz 1 wird wie folgt geändert:*

aa) *Nach Satz 1 werden folgende Sätze 2 bis 4 eingefügt:*

„Hat der Verpflichtete die sich aus § 10 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) ergebenden Anforderungen bis zum Ende eines Abrechnungszeitraumes nicht erfüllt, hat der Nutzer für diesen Abrechnungszeitraum das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser um 12 vom Hundert zu kürzen. Der Verpflichtete hat dem Nutzer auf Verlangen Auskunft über die Einhaltung der Anforderungen zu erteilen, wenn begründeter Anlass zu der Annahme besteht, dass sich aus der Nichterfüllung dieser Anforderungen ein höherer Energieverbrauch ergibt. Die Auskunft darf in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wegen einer vor der Erteilung der Auskunft begangenen Tat gegen den zur Auskunft Verpflichteten oder gegen einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nicht verwertet werden.“

bb) *Der bisherige Satz 2 wird Satz 5 und wie folgt geändert:*

Die Wörter „Dies gilt“ werden gestrichen und durch die Wörter „Die Sätze 1 bis 3 gelten“ ersetzt.

cc) *Nach dem neuen Satz 5 wird folgender Satz angefügt:*

„§ 1 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 und § 1 Abs. 3 finden auf die Sätze 2 und 3 keine Anwendung.“

b) *In Absatz 2 wird nach dem Wort „gelten“ die Angabe „bis zum 31. Dezember 2013“ eingefügt.*

c) *Folgender Absatz 6 wird angefügt:*

„(6) Auf Abrechnungszeiträume, die am 1. Januar 2009 noch nicht abgeschlossen sind, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 2

Neubekanntmachung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung können den Wortlaut der Heizkostenverordnung in der ab dem [eintragen: Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung] geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den

Die Bundeskanzlerin

Der Bundesminister
für Wirtschaft und Technologie

Der Bundesminister
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Verordnung

Gegenstand der 1981 auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) erlassenen Heizkostenverordnung (HeizkostenV) ist die Verpflichtung zur Erfassung des Energieverbrauchs für die zentrale Beheizung von Räumen und für die zentrale Warmwasserbereitung und die Verteilung der hierdurch entstandenen Kosten auf die Nutzer nach Verbrauch. Durch die Verteilung der Kosten nach Verbrauch soll ein Anreiz für die Nutzer zur sparsamen Energieverwendung gesetzt werden. Die HeizkostenV hat sich nach Ansicht aller Beteiligten im Grundsatz bewährt; sie ist seit 1989 im Wesentlichen unverändert. Eine Erfassung und verbrauchsabhängige Verteilung findet derzeit in etwa 16 Mio. Einheiten statt. Angesichts des technischen Fortschritts und geänderter Rahmenbedingungen sind jedoch Anpassungen ange-

zeigt. Gerade weil die Verordnung auf das Nutzerverhalten zielt, ist die Akzeptanz der Regelungen, d. h. auch das Maß der Verteilungsgerechtigkeit entscheidend. Vorgesehen sind daher auch Änderungen, die aufgetretene Probleme bei der Anwendung der Verordnung beseitigen. Außerdem sollen im Rahmen der Maßnahmen des „Integrierten Energie- und Klimaschutzpakets“, das die Bundesregierung zum Schutz der Umwelt beschlossen hat, weitere Potenziale zur Minderung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich genutzt werden. So soll durch eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Abrechnung der Heizkosten die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung gestärkt werden und durch eine Ausnahme von der Verbrauchserfassungspflicht ein Anreiz zur Erreichung des sog. Passivhausstandards beim Bau bzw. der Sanierung von Mehrfamilienhäusern gesetzt werden. *Bei Verstößen des Gebäudeeigentümers gegen die Verpflichtung zur Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel und daraus resultierender höherer Heizkosten sollen die Nutzer hingegen Kürzungen bei der Abrechnung der Heizkosten vornehmen können.*²

II. Folgen der Verordnung/Kosten

1. Kosten für öffentliche Haushalte

Für die öffentlichen Haushalte können durch die vorliegende Verordnung Kosten nur insoweit entstehen, als die öffentliche Hand Eigentümerin von Gebäuden ist, in denen die Heizkostenverordnung zur Anwendung kommt. In diesen Fällen kann möglicherweise einmalig entstehender Aufwand für die Umstellung der Heizkostenabrechnung auf Grund der Änderung der Verteilungsmaßstäbe entstehen. Weitere Kosten können durch die Verpflichtung entstehen, veraltete Warmwasserkostenverteiler nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 bis zum 31. Dezember 2013 auszutauschen. Die durch die Verordnung entstehenden Mehrausgaben können aus vorgenannten Gründen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht mit abschließender Genauigkeit bemessen werden. Die Mehrausgaben und ein etwaiger Mehrbedarf an Planstellen werden im jeweiligen Einzelplan innerhalb der jeweils geltenden Finanzplanansätze eingespart.

2. Kosten für die Wirtschaft und Preiswirkungen

Auf Grund der Änderung der Verteilungsmaßstäbe entstehen für die Wirtschaft durch die vorliegende Verordnung Kosten für die Umstellung der bisherigen Abrechnungsweise. Die Kosten für diese einmalige Anpassung sind jedoch gering. Weitere Kosten, die sich jedoch insgesamt in geringem Rahmen halten dürften, können durch die Verpflichtung entstehen, veraltete

² Die kursiv gesetzten Teile in der Begründung beziehen sich auf das zwischen BMVBS und BMWi nicht abge-

Warmwasserkostenverteiler nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 bis zum 31. Dezember 2013 auszutauschen. Auswirkungen auf die Einzelpreise bzw. das allgemeine Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau sind nicht zu erwarten.

3. Bürokratiekosten

Durch die Änderung der Heizkostenverordnung werden zwei neue Informationspflichten in § 6 geschaffen, die private und gewerbliche Eigentümer von Gebäuden sowie die öffentliche Hand als Eigentümerin von Gebäuden betreffen, soweit in diesen Gebäuden die Heizkostenverordnung zur Anwendung kommt. Die Belastung wird der Wirtschaft zugerechnet. *Die zwei neuen Informationspflichten in § 12 sind so ausgestaltet, dass sie nur in einer geringen Anzahl von Fällen zum Tragen kommen dürfte. Ohnehin kommen Antrags- und Auskunftspflicht nur bei Gebäudeeigentümern in Betracht, bei denen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass gegen geltendes Recht verstoßen wird. In diesen Fällen muss der Gebäudeeigentümer auf Verlangen des Nutzers Auskunft darüber geben, ob die Verpflichtung aus §§ 10, 30 EnEV zur Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel erfüllt ist. Der Antrag kann sowohl von gewerblichen Nutzern, d.h. der Wirtschaft, als auch von Bürgern gestellt werden.*³

Alternativenprüfung

Die Informationspflichten sind ein unverzichtbarer Bestandteil der Regelungen zum Vollzug der Heizkostenverordnung. Sie tragen insbesondere beim Einsatz neuer Erfassungs- und Ablesetechniken zur Akzeptanz der Heizkostenverordnung bei. Die Informationspflichten sind intensiv erörtert und auf mögliche Alternativen überprüft worden. Die Pflicht aus § 6 Abs. 1 Satz 2 greift eine Selbstverpflichtung der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung e. V. (Richtlinien in HKA 2003 Nr. 1/2 Sonderdruck) auf und schafft durch verbindliche Festlegung einer Mindestfrist für die Ankündigung der Ablesung eine größere Rechtssicherheit. Auch mit der Verpflichtung zur Mitteilung des Ableseergebnisses wird auf bereits praktizierte Verfahren zurückgegriffen. Bei der herkömmlichen Ablesung quittierte der Nutzer beim Ablesetermin das ermittelte Messergebnis. Mit der Entwicklung neuer technischer Möglichkeiten, wie etwa der Fernablesung, ist aber nicht mehr sichergestellt, dass er zeitnah Kenntnis vom Ableseergebnis erhält.

stimmte Kürzungsrecht in Nr. 7; s. auch Hinweis dort.

³ Die kursiv gesetzten Teile in der Begründung beziehen sich auf das zwischen BMVBS und BMWi nicht abgestimmte Kürzungsrecht in Nr. 7; s. auch Hinweis dort.

Die Pflichten aus § 12 werden als unverzichtbar angesehen, weil der Nutzer auf andere Weise keine Kenntnis über die Einhaltung der Verpflichtung erhalten kann. Ohne diese Kenntnis kann er jedoch nicht beurteilen, ob er sich auf das Kürzungsrecht berufen kann. Die Informationspflichten tragen im Übrigen dazu bei, schon im Vorfeld mögliche Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.⁴

Kosten der Informationspflicht

Zur Abschätzung der Kosten der Informationspflicht in § 6 Absatz 1 Satz 2 (Ankündigung) werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt. Nach dem Mikrozensus gibt es ca. 16 Mio. Gebäude, die in den Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung fallen. Der Gebäudeeigentümer kann die Art und Weise der Bekanntmachung über den Ablesetermin frei bestimmen, die Heizkostenverordnung enthält hierzu keine Bestimmungen. Sie kann daher sowohl durch allgemeinen gut sichtbaren Aushang im Gebäude als auch durch individuelle Benachrichtigung jedes einzelnen Nutzers erfolgen. In Dreiviertel aller Gebäude, d.h. solchen, in denen sich nicht mehr als 12 Wohneinheiten befinden, dürfte es ausreichen, durch einen Aushang auf die Ablesung hinzuweisen. Bei einem geschätzten Zeitaufwand von einer halben Stunde für die Ausfertigung und Anbringung des Aushangs betragen die Kosten hierfür etwa 180 Mio. Euro. Für die übrigen Fälle dürfte sich der Gebäudeeigentümer für eine individuelle Benachrichtigung entscheiden. Die Kosten für die individuelle Benachrichtigung werden mit etwa 60 Mio. Euro veranschlagt. In Rechnung zu stellen ist hierbei aber, dass bereits auch jetzt schon nach den genannten Selbstverpflichtungen in fast allen Fällen, d.h. etwa 90 vom Hundert eine Ankündigung erfolgt. Insoweit wird davon ausgegangen, dass allenfalls in 10 vom Hundert der Fälle neue Kosten entstehen; die Einführung der Verpflichtung daher nur Kosten in Höhe von 24 Mio. Euro verursacht

Für die Informationspflicht in § 6 Absatz 1 Satz 3 dürften Kosten von 16 Mio. Euro jährlich entstehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass in ca. 45 vom Hundert von ca. 16 Mio. vermieteten Wohneinheiten der Verbrauch mit Erfassungsgeräten nach dem Verdunstungsprinzip erfasst wird und daher auch schon wie bisher das Ableseprotokoll dem Nutzer beim Ablesetermin übergeben wird. In den übrigen Fällen ist es erforderlich, dem Nutzer das Ergebnis der Ablesung auf andere Weise, z. B. auf dem Postweg oder per e - mail, zugänglich zu machen.

⁴ Die kursiv gesetzten Teile in der Begründung beziehen sich auf das zwischen BMVBS und BMWi nicht abgestimmte Kürzungsrecht in Nr. 7; s. auch Hinweis dort.

Mit zunehmender Verbreitung von Internetanschlüssen in privaten Haushalten kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten dieser Informationspflicht abnehmen werden, da eine Mitteilung des Ergebnisses ohne Portokosten in elektronischer Form erfolgen kann. Dies gilt im Übrigen auch für die Fälle der individuellen Benachrichtigung über den Ablesetermin.

Eine Abschätzung der durch die Informationspflicht nach § 12 entstehenden Kosten ist nur bedingt möglich. Die Informationspflicht des Gebäudeeigentümers gilt nicht uneingeschränkt, sondern kommt nur dann in Betracht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich aus der Nichterfüllung der Verpflichtung, veraltete Heizkessel außer Betrieb zu nehmen, ein höherer Energieverbrauch ergibt. Insgesamt gibt es ca. 12 Mio. vermietete Wohneinheiten in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten, die vor 1978 errichtet wurden. Da hiervon mehr als die Hälfte mittlerweile durchgreifend saniert worden sind, verbleiben knapp 6 Mio. Wohneinheiten. Es wird davon ausgegangen, dass hiervon nicht mehr als 20 vom Hundert überdurchschnittlich hohe Heizkosten aufweisen. Bei einem geschätzten Zeitaufwand von 1/2 Stunde und einem durchschnittlichen Tarif von 30,20 Euro pro Stunde (Durchschnittswert der Gesamtwirtschaft) würde sich hieraus für die Auskunftspflicht nach § 12 eine Gesamtbelastung der Wirtschaft von ca. 18 Mio. € im ersten Jahr errechnen. In den Folgejahren dürfte sich die Zahl der Fälle, in denen die Information eingefordert wird, deutlich verringern.

Soweit eine Informationspflicht dadurch begründet wird, dass der Nutzer ein Auskunftsverlangen an den Gebäudeeigentümer richten muss, sind die Kosten für die Wirtschaft als gering einzuschätzen, da es sich in der Regel um private Mieter handelt und das Auskunftsverlangen nicht formgebunden ist, sondern auch telefonisch oder per e-mail erfolgen kann.⁵

III. Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Die Verordnung hat nach den gleichstellungspolitischen Grundsätzen der Bundesregierung keine Auswirkungen auf die Gleichstellung.

IV. Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Die vorliegende Verordnung gehört ebenso wie das EnEG zum Recht der Wirtschaft, vor allem der Bau- und Wohnungswirtschaft. Damit ergibt sich die Gesetzgebungskompetenz des

⁵ Die kursiv gesetzten Teile in der Begründung beziehen sich auf das zwischen BMVBS und BMWi nicht abgestimmte Kürzungsrecht in Nr. 7; s. auch Hinweis dort.

Bundes aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit ist im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung im Sinne des Artikel 72 Abs. 2 GG erforderlich.

V. Befristung

Anforderungen an die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten können schon mit Blick auf die Zielsetzung, Heizenergie dadurch einzusparen, dass dem jeweiligen Nutzer mit der Abrechnung nicht nur sein Energieverbrauch, sondern auch die von seinem Verbrauch verursachten Kosten vor Augen geführt werden, nicht zeitlich begrenzt festgelegt werden. Nur eine dauerhafte Geltung gewährleistet eine nachhaltige Energieeinsparung, so dass eine befristete Änderung von Regelungen in der Heizkostenverordnung nicht in Betracht kommt.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der europäischen Union

Die Verordnung steht im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union (EU). Insbesondere ist kein Eingriff in die Grundfreiheiten des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EGV) ersichtlich.

VII. Vereinbarkeit mit höherrangigem nationalen Recht

Die Verordnung steht im Einklang mit höherrangigem nationalen Recht.

Die Regelung zur Auskunftspflicht in § 12 Abs. 1 stellt keinen unzulässigen Verstoß gegen das von der verfassungsrechtlichen Ordnung (Artikel 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG) vorgegebene Verbot zur Ausübung von Zwang zur Selbstbeziehung dar. Danach darf niemand gezwungen werden, sich selbst einer strafbaren oder auch nur ordnungswidrigen Handlung zu bezichtigen. Der verfassungsrechtlich gebotene Schutz vor einer solchen Zwangslage schließt jedoch die Rechtmäßigkeit von gesetzlichen Auskunftspflichten nicht grundsätzlich aus, auch wenn damit der Zwang zur Offenbarung sanktionsbewährter Handlungen verbunden ist (BVerfG Beschluss vom 13.01.1981, 1BvR 116/77). Bei der Beurteilung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit von gesetzlichen Auskunftspflichten muss jedoch zwischen den Belangen der Beteiligten abgewogen werden. Die durch Artikel 2 Abs. 1 GG gewährleistete Rechtsposition gebietet nämlich keinen lückenlosen Schutz vor Selbstbeziehung ohne Rücksicht darauf, ob dadurch schutzwürdige Belange Dritter beeinträchtigt werden. Zu Gunsten der Auskunftsverpflichtung fällt hier nicht nur das Interesse des Nutzers ins Gewicht, die von ihm zu

tragenden Heizkosten reduzieren zu können, sondern auch das Allgemeinwohlinteresse daran, dass aus Gründen des Klimaschutzes Druck auf die Einhaltung der Vorgaben der EnEV erzeugt wird. Im Übrigen wird die Auskunftspflichtung durch ein Verwertungsverbot ergänzt, das die Verwendung der erlangten Auskünfte in einem Ordnungswidrigkeitenverfahren untersagt.⁶

⁶ Die kursiv gesetzten Teile in der Begründung beziehen sich auf das zwischen BMVBS und BMWi nicht abgestimmte Kürzungsrecht in Nr. 7; s. auch Hinweis dort.

B. Besonderer Teil

I. Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (Änderung des § 6)

Zu Buchstabe a)

Eine verursachungsgerechte Kostenverteilung setzt eine ordnungsgemäße Ablesung der erfassten Verbrauchswerte voraus. Je nach Ausstattung ist hierfür ein Betreten der Räume beim Nutzer erforderlich. Hierzu ist die Mitwirkung des Nutzers, den Zugang zu ermöglichen, erforderlich. Satz 2 legt nunmehr fest, dass der Nutzer künftig in einem ausreichend langen Zeitraum im Voraus über den Termin der Ablesung zu unterrichten ist, damit er seiner Mitwirkungspflicht Folge leisten kann. Vorschriften in der Heizkostenverordnung über die Art und Weise der Ankündigung werden nicht getroffen, da diese in Abhängigkeit von der Nutzerstruktur des jeweiligen Gebäudes unterschiedlich sein kann. Die Regelung greift den bislang in den Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteiler vorgesehenen Mindestzeitraum von 10 Tagen auf. Nach Satz 3 sollen die Ergebnisse der Ablesung dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats in Textform mitgeteilt werden. Die Praxis zeigt, dass die Erstellung und Übergabe sog. Ableseprotokolle immer mehr abnimmt und der Nutzer erst mit Zugang der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung Kenntnis über die abgelesenen Werte erhält. Erscheinen dem Nutzer die abgelesenen Werte im nachhinein als zu hoch, kann in diesen Fällen eine eigene Ablesung durch den Nutzer nicht mehr nachgeholt werden, da zwischen Ablesezeitpunkt und Erstellung der Abrechnung mehrere Monate vergehen können. Durch die Verpflichtung, das Ergebnis mitzuteilen, soll dem Nutzer die Möglichkeit gegeben werden, die vom Gebäudeeigentümer oder von seinem Erfüllungsgehilfen (Wärmemessdienst) abgelesenen Werte mit den Werten der zeitnahen eigenen Ablesung zu vergleichen. Gleichzeitig erhält der Nutzer damit Erkenntnisse über seinen Verbrauch und kann auf dieser Grundlage Rückschlüsse aus seinem Verbrauchsverhalten ziehen und dieses zum Zwecke weiterer Energieeinsparungen entsprechend ändern. Dies kann nur durch eine zeitnahe Mitteilung über die abgelesenen Ergebnisse erfolgen, da die eigentliche Abrechnung dem Nutzer in der Regel erst viel später zugeht. Eine Überschreitung des vorgesehenen Mitteilungszeitraumes ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn z. B. bei größeren Abrechnungseinheiten erst bei Vorliegen aller Ableseergebnisse eine Unterrichtung des einzelnen Nutzers möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Anwendungsbereich der Sätze 2 und 3 auch nicht auf bestimmte Erfassungsgeräte eingeschränkt, sondern findet auf alle am Markt befindliche Techniken, wie auch auf Geräte mit Funkauslesung, bei denen das Betreten der Räume

zur Ablesung nicht erforderlich ist, Anwendung. Durch die Regelungen zum Vollzug der Ablesung soll weiterhin gerade unter dem Gesichtspunkt der zunehmenden Verbreitung dieser Geräte die Akzeptanz der Heizkostenverordnung beim Nutzer sichergestellt werden.

Zu Buchstabe b)

Zu Doppelbuchstabe aa)

Die Änderung ist redaktioneller Art und übernimmt geltendes Recht.

Zu Doppelbuchstabe bb)

Die Streichung des Wortes „einmalig“ soll es dem Gebäudeeigentümer ermöglichen, Verteilungsmaßstäbe, die sich als nicht sachgerecht erwiesen haben, ggfs. auch ein weiteres Mal zu ändern, weil sich in der Praxis die Beschränkung der Befugnis des Gebäudeeigentümers als zu eng erwiesen hat. Zusätzlich wird die Frist in Nr. 1, innerhalb derer die Änderung erfolgen muss, von drei auf fünf Abrechnungszeiträume verlängert; in dieser längeren Zeitspanne kann die Sachgerechtigkeit des gewählten Maßstabs besser beurteilt werden. Dies betrifft jedoch nur die Fälle, in denen die Verordnung überhaupt noch ein Wahlrecht zulässt. In den Fällen, in denen die Verordnung einen bestimmten Verteilungsmaßstab verpflichtend vorschreibt, besteht für den Nutzer ein Anspruch auf Anwendung dieses Maßstabs.

Zu Doppelbuchstabe cc)

Durch die Einfügung eines neuen Satzes 3 soll den Nutzern ein Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs eingeräumt werden, wenn der verwendete Maßstab aus schwerwiegenden Gründen zu unbilligen Ergebnissen bei der Verteilung führt. Unbillig ist eine Kostenverteilung, die bei objektiver Betrachtung die unterschiedlichen Interessen der Betroffenen nicht in einen angemessenen Ausgleich bringt, weil einzelne Nutzer übervorteilt oder ohne sachlichen Grund benachteiligt werden. Ausreichend ist daher nicht die bloße Kostenungerechtigkeit, sondern schwerwiegende Gründe müssen als weiteres Element hinzutreten. Für den Änderungsanspruch ist es nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 vorliegen. Auch andere Umstände, wie etwa großer Leerstand über längere Zeit, der zu einer überproportionalen Kostenbelastung der verbliebenen Nutzer führt, kann zu einer Unbilligkeit führen. In Einzelfällen hat die Rechtsprechung bereits für die Verteilung von Betriebskosten einen Änderungsanspruch der Mieter anerkannt und hierbei auch berücksichtigt, wenn sich eine Mehrheit der Mieter für eine Änderung ausgesprochen hat. Da in bestimmten Fällen der Gebäudeeigentümer aus nachvollziehbaren Gründen kein Interesse daran haben wird, von

sich aus den bisherigen Verteilungsschlüssel zu ändern, soll ein Änderungsanspruch nun auch in der Heizkostenverordnung verankert und der Grundsatz der Bestimmung durch den Gebäudeeigentümer insoweit durchbrochen werden. Der Anspruch auf Änderung, der von einer Mehrheit der Nutzer geltend gemacht werden kann, betrifft jedoch nur das Ob der Änderung. Eine Entscheidung der Nutzer über den konkret zu wählenden Maßstab ist damit nicht verbunden, dies bleibt Sache des Eigentümers soweit ihm ein Wahlrecht zusteht. Voraussetzung ist allerdings, dass der neue Schlüssel nicht wiederum zu Unbilligkeiten führt. Maßgeblich für die Feststellung der Mehrheit ist die Zahl der Nutzungseinheiten (Objektprinzip). Weitergehende Rechte des einzelnen Nutzers bleiben von der Regelung unberührt.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 7)

Zu Buchstabe a)

Durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 vom Hundert in bestimmten Gebäuden soll der Einfluss des Nutzerverhaltens gestärkt werden und hierdurch der Nutzer zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden. Damit sollen unter Wahrung der Verteilungsgerechtigkeit weitere Energieeinsparpotenziale ausgeschöpft werden. Die Frage der Auswirkungen von unterschiedlichen Verteilungsmaßstäben bei den Nutzern in verschiedenen Gebäudetypen mit unterschiedlicher Wärmeversorgung ist in einem Gutachten des Instituts für Technische Gebäudeausrichtung, Dresden untersucht worden („Überarbeitung der technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung“). Ergebnis dieser Untersuchung ist im Wesentlichen, dass mit der Verbesserung der energetischen Hülle des Gebäudes und der damit einhergehenden deutlichen Verringerung der Energiekosten (verbrauchsabhängige Kosten) der Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten (Kosten für Wartung, Schornsteinfeger, Heizkostenverteiler und- abrechnung sowie Grundpreis bei Erdgas und Fernwärme) steigt. Die Untersuchung belegt, dass bei Öl- und Gasheizungen der verbrauchsabhängige Anteil im Altbau (Standard: Wärmeschutzverordnung 1977) zwischen 78 und 85 vom Hundert liegt. Auch bei Gebäuden nach der EnEV 2002 beträgt der verbrauchsabhängige Anteil noch knapp 70 vom Hundert bei Ölheizungen, während er beim Einsatz von Gas-Brennwertheizungen sich bereits auf 64 bis 69 vom Hundert verringert. Bei diesen Prozentsätzen sind Verteilungs- und Bereitstellungsverluste, die der Nutzer nicht durch sein Verbrauchsverhalten beeinflussen kann, und die daher zu den verbrauchsunabhängigen Kosten zu zählen sind, außer Betracht geblieben.

Satz 1 schränkt für bestimmte Fälle die bisherige Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers ein, einen Verteilungsmaßstab zwischen mindestens 50 vom Hundert und höchstens 70 vom Hundert nach Verbrauch bestimmen zu können. Künftig sind in Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die Strangleitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, 70 vom Hundert der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Eine Festschreibung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 vom Hundert ist nach den Untersuchungen des Gutachters unter dem Gesichtspunkt der Wahrung der Verteilungsgerechtigkeit für diesen Gebäudetyp angemessen. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt, da bestimmte Versorgungsarten hohe Grundkostenanteile, die je nach Versorgungsart, z. B. bei Fernwärme, bis zu 45 vom Hundert betragen können, beinhalten. In diesen Fällen wäre ein verbrauchsunabhängiger Anteil von 30 vom Hundert bereits ausgeschöpft bzw. überschritten, ohne dass die unstreitig auch zu den verbrauchsunabhängigen zählenden Kosten für Bereitstellungs- und Verteilungsverluste eingeflossen wären. Da Verteilungsverluste generell nur durch entsprechende Dämmung der Strangleitungen der Wärmeverteilung vermieden werden können, ist der in Satz 1 bestimmte Verteilungsschlüssel nur gerechtfertigt, wenn diese Voraussetzungen im Gebäude überwiegend erfüllt sind. Strangleitungen der Wärmeverteilung sind in der Regel vertikal verlegte Hauptleitungen zur Versorgung mehrerer Heizkörper in unterschiedlichen Nutzeinheiten.

Die Auswirkungen von Lagenachteilen bleiben bei der Festlegung des Verteilungsmaßstabs außer Betracht, da die Lage ein den Wohnwert bestimmendes Merkmal der einzelnen Wohnung darstellt und daher nicht bei der Verteilung der Heizkostenverordnung, sondern im Rahmen der Festlegung der Grundmiete zu berücksichtigen ist.

Satz 2 bestimmt für Gebäude, in denen die Strangleitungen für die Wärmeverteilung überwiegend, d.h. zu mehr als der Hälfte, ungedämmt sind, einen verbrauchsabhängigen Anteil von 50 vom Hundert. Hiermit wird berücksichtigt, dass insbesondere von ungedämmten Rohrleitungen abgegebene Wärmemengen nicht nur von den Ablesegeräten nicht erfasst werden, sondern auch durch das Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht beeinflusst werden können. Auf Verträge, die von Satz 1 und 2 abweichende Verteilungsmaßstäbe vorsehen, ist - vorbehaltlich der Regelung in § 10 - § 2 anzuwenden. Für alle Gebäude, die nicht dem Anwendungsbereich der Sätze 1 und 2 unterliegen, steht dem Gebäudeeigentümer wie bisher das Recht zu, einen

Verteilungsmaßstab von mindestens 50 vom Hundert bis höchstens 70 vom Hundert nach Verbrauch festzulegen (Satz 3). Satz 4 übernimmt geltendes Recht.

Zu Buchstabe b

Durch die Änderung in Absatz 2 werden die berücksichtigungsfähigen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage um die Kosten der Verbrauchsanalyse erweitert. Bislang erhält der Nutzer erst nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes mit der Übersendung der Heizkostenabrechnung eine Rückmeldung über die Kosten seines Energieverbrauchs. Der Nutzer dürfte sich in den meisten Fällen kaum an sein Verbrauchsverhalten im Einzelnen erinnern und entsprechende Rückschlüsse ziehen können. Eine Änderung des Verbrauchsverhaltens wäre ohnehin nur noch für künftige Abrechnungszeiträume möglich. Diese Nachteile können durch den Einsatz von Techniken ausgeglichen werden, die einerseits den individuellen Energieverbrauch für den Abrechnungszeitraum erfassen und andererseits dem Nutzer seinen aktuellen Energieverbrauch anzeigen und diesen mit vorangegangenen Abrechnungszeiträumen vergleichen. Dadurch wird der Nutzer in die Lage versetzt, sein Verbrauchsverhalten zeitnah und damit energiesparend zu ändern. Im Übrigen wird der Kostenkatalog in § 7 Absatz 2 um die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren erweitert und damit an § 2 Nummer 4 Betriebskostenverordnung angepasst.

Zu Nummer 3 (Änderung § 9)

Wiederholte Verschärfungen der Anforderungen an die bauliche Hülle haben dazu geführt, dass sich bei gleichbleibendem Wasserverbrauch der Anteil des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung am Gesamtenergieverbrauch erhöht hat. Die Vorschriften über die Kostentrennung bei verbundenen Anlagen sind daher überarbeitet worden.

Zu Buchstabe a)

Die Änderungen in Absatz 1 sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung des Anwendungsbereichs von Absatz 2. Für Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung versorgt werden, wird eine Öffnungsklausel zur Anwendung anerkannter Regeln der Technik eingeführt. Der neue Satz 6 stellt klar, dass der Anteil an Wärme, der durch Solaranlagen erzeugt wird, nicht einbezogen wird, da insoweit keine Kosten entstehen, die in Rechnung gestellt werden können. Die Vereinfachung für Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten trägt der Vorgabe im Entwurf des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes Rechnung, das in diesen Fällen davon ausgeht, dass der solar erzeugte

Warmwasseranteil in der Regel 50 vom Hundert beträgt. Es ist zu erwarten, dass Anlagen, die solarunterstützt Wärme erzeugen, künftig vermehrt eingesetzt werden.

Zu Buchstabe b)

Die Neufassung des Absatzes 2 übernimmt weitgehend geltendes Recht. Unter Berücksichtigung des immer größeren Anteils des Warmwassers und der großen möglichen Unterschiede im Nutzungsgrad ist, wie bisher, im Regelfall die Wärmemenge durch Wärmemesser zu messen, da die Messung das einfachste und sicherste Verfahren darstellt. Dies gilt auch in technischer Hinsicht für die Anbringung eines Wärmemessers. Eine Ausnahme davon ist nur dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist. Nur in diesen Fällen darf die Kostentrennung nach den Hilfsverfahren vorgenommen werden. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Diese Frage ist entsprechend der in § 11 Abs.1 S. 1 genannten Kriterien zu beurteilen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme erfolgt eine vereinfachte Ermittlung der Anteile nach einer Gleichung. Mit dem Faktor 2,3 wird die gestiegene Effizienz üblicherweise anzutreffender Wärmeerzeuger mit einer mittleren Aufwandszahl von 1,15 gegenüber bisher 1,25 berücksichtigt. Die Anwendung der Gleichung für die Abrechnung von Erdgasbezug auf der Basis des Brennwertes wird mit dem Umrechnungsfaktor 1,11 bestimmt. Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung wird der Umrechnungsdivisor von 1,15 angewandt.

Die bisherige Wahlmöglichkeit für eine Berechnung der Wärmemenge auf Basis anerkannter Regeln der Technik entfällt, da hiermit die Bemühungen um eine kostengerechtere Abrechnung unterlaufen werden.

Nach bisheriger Rechtslage können sowohl der Wärmeverbrauch als auch der Brennstoffverbrauch einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage mit 18 % des Gesamtverbrauchs abgeschätzt werden, wenn eine anderweitige Ermittlung nicht möglich ist. Damit wird der vom baulichen Wärmeschutz des Gebäudes weitgehend unabhängige Energieverbrauch für die Trinkwassererwärmung an eben diesen baulichen Wärmeschutz gekoppelt. Eine solche Koppelung war solange hinnehmbar, wie sich die Gebäude auf einem vergleichbaren energetischen Niveau befanden. Durch die wiederholte Verschärfung der energetischen Anforderungen in der Vergangenheit ist die Annahme eines vergleichbaren energetischen Standards jedoch

nicht länger gerechtfertigt. Untersuchungen belegen, dass bei Mehrfamilienhäusern der Nutzwärmebedarf für die Warmwasserbereitung bei aktuellem Neubauwärmeschutz schon deutlich über 20% liegt („Überarbeitung der technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung“, S. 76 Abb. 21, Institut für technische Gebäudeausrüstung Dresden). In den Fällen, in denen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwasser gemessen werden kann, wird die auf die Wasserversorgung entfallende Wärmemenge nach einer Gleichung bestimmt werden. Der Faktor 30 ergibt sich aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben, nämlich dem Nutzenergiebedarf für Warmwasser nach der Energieeinsparverordnung unter Berücksichtigung von Verlusten für Verteilung und Speicherung sowie einer mittleren Aufwandszahl für den Wärmeerzeuger von 1,15.

Zu Buchstabe c)

Die Gleichung entspricht der Gleichung des bisherigen Absatzes 2. Bei Anwendung der Gleichung sind die errechnete Wärmemenge aus Absatz 2 und die unter der Nummer 2 aufgeführten aktuellen und gängigen Heizwerte der dort genannten Brennstoffarten einzusetzen. Da die Aufzählung der Brennstoffe in der gegenwärtigen Fassung der Verordnung nicht der aktuellen Beheizungsstruktur in Deutschland entspricht, wird sie um weitere Brennstoffe ergänzt. Die den jeweiligen Energieträgern zugeordneten Heizwerte entsprechen der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand („Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand vom 26. Juli 2007“).

Zu Nummer 4 (Änderung § 9a)

Zu Buchstabe a)

In der Praxis kommen Fälle vor, bei denen keine Daten eines vollständigen Abrechnungszeitraumes zur Verfügung stehen, wohl aber ausreichend Daten über einen kürzeren Zeitraum, die aber gleichwohl aussagekräftig sind. Mit der Änderung in Absatz 1 Satz 1 wird ermöglicht, auch einen kürzeren Zeitraum zu Grunde zu legen.

Zu Buchstabe b)

Absatz 2 ist auf Grund der Änderungen in § 7 Abs. 1 redaktionell anzupassen. Die Änderung übernimmt geltendes Recht.

Zu Nummer 5 (Änderung § 10)

Die Änderung ist redaktionell bedingt. Wie bisher sollen rechtsgeschäftliche Vereinbarungen, die die in Absatz 1 der Heizkostenverordnung genannten Höchstsätze überschreiten, möglich sein. Wird das Primärziel der Heizkostenverordnung, die Energieeinsparung, vorrangig von der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung erreicht, kann das Sekundärziel, Akzeptanz durch gerechte Verteilung der Breitstellungskosten zu erzielen, außer Betracht bleiben.

Zu Nummer 6 (Änderung § 11)

Zu Buchstabe a)

Der neue Buchstabe a in Nummer 1 nimmt Räume in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² aufweisen, von der Anwendung der Heizkostenverordnung aus. Mit dieser Regelung wird der im Rahmen des „Integrierten Klima- und Energieeinsparpakets“ gefasste Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, für Gebäude, die den sog. Passivhausstandard einhalten, eine Ausnahme von der Anwendung der Heizkostenverordnung vorzusehen, um damit einen Anreiz zur Erreichung des sog. Passivhausstandards beim Bau bzw. der Sanierung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Die Ausnahme ist sachgerecht. Untersuchungen belegen, dass den – durch besseren baulichen Wärmeschutz - abnehmenden Energiekosteneinsparpotenzialen weitgehend unveränderte Aufwendungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung gegenüber stehen („Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus“ – Forschungsvorhaben im Auftrag des BMVBW, Bonn 2004, hrsg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 118, Forschungen S. 67). Je besser der energetische Standard, desto geringer der Einfluss des Nutzerverhaltens. Der Aufwand für die verbrauchsabhängige Abrechnung wird nicht mehr von der Energieeinsparung erwirtschaftet. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² aufweisen. Angesichts des geringen Energiebedarfs dieser Gebäude hat das Nutzerverhalten keinen wesentlichen Einfluss auf den Energieverbrauch, da der Einfluss des Nutzers auf den Luftwechsel in der Regel ausschließlich über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erfolgt.

Zu Buchstabe b)

Die Umnummerierung ist Folgeänderung zu a).

Zu Buchstabe c)

Die Anfügung des neuen Satzes in Buchstabe b) (neu) enthält eine Präzisierung des Begriffs „unverhältnismäßig hohe Kosten“ bezogen auf die regelmäßige Nutzungsdauer von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

Zu Buchstabe d)

Die Umnummerierung ist Folgeänderung zu c).

Zu Nummer 7 (Änderung § 12)

Begründung BMVBS für ein Kürzungsrecht des Mieters bei Verstößen des Vermieters gegen die nach Energieeinsparverordnung vorgesehene Außerbetriebnahmeverpflichtung von alten Heizkesseln

Zu Buchstabe a)

Zu Doppelbuchstabe aa)

Die Vorschrift in § 12 Abs. 1 wird um das Recht des Nutzers erweitert, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser zu kürzen, wenn der Eigentümer des Gebäudes die sich aus § 10 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 der EnEV ergebende Verpflichtung zur Außerbetriebnahme von Heizkesseln nicht erfüllt (Satz 2 –neu -) Mit dem Kürzungsrecht soll berücksichtigt werden, dass nicht nur das Verhalten des Nutzers Einfluss auf seinen Energieverbrauch hat, sondern dass der Energiebedarf nicht unerheblich von dem energetischen Zustand des Gebäudes und seiner Anlagen beeinflusst wird. Durch die Nichtbeachtung der Verpflichtung zur Außerbetriebnahme der Heizkessel wird nicht nur geltendes Recht verstoßen, vielmehr bleiben Potenziale zur Energieeinsparung zum Nachteil der Umwelt aber auch der Mieter ungenutzt, da diese im Rahmen der Heizkostenabrechnung durch höhere Energiekosten die Folgen der unterlassenen Pflichterfüllung zu tragen haben. Der Prozentsatz, um den der Mieter die Heizkosten kürzen darf, entspricht den Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass der Vermieter gegen die Außerbetriebnahmepflicht aus der EnEV verstößt und nicht einen neuen Heizkessel einbaut, wozu er mietvertraglich verpflichtet wäre und der einen besseren Nutzungsgrad hätte.

Von einer Einbeziehung von Verstößen gegen die Pflicht zur nachträglichen Dämmung nicht begehrter, zugänglicher Geschossdecken sowie Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in das Kürzungsrecht wurde abgesehen. Angesichts der Vielfalt vorhandener Gebäude-

konstruktionen mit großen und kleinen Dachflächen und Verteilleitungen unterschiedlicher Länge war es nicht möglich, einheitliche pauschalisierte Kürzungssätze hierfür festzulegen.

Satz 3 enthält einen Auskunftsanspruch des Nutzers gegen den Gebäudeeigentümer, da - anders als etwa bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung – für den Nutzer nicht ohne Weiteres erkennbar ist, ob der Gebäudeeigentümer seiner Verpflichtung zur Außerbetriebnahme nachgekommen ist. Der Auskunftsanspruch ist allerdings auf die Fälle beschränkt, in denen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Höhe des Energieverbrauchs auf der Nichteinhaltung der Anforderungen beruht; Ausforschungen ohne berechtigtes Interesse sollen nicht zulässig sein. Satz 4 enthält das schon verfassungsrechtlich vorgegebene Verwertungsverbot.

Zu Doppelbuchstabe bb)

Die Änderung in Satz 5 – neu – ist eine Folgeregelung und erweitert den Ausschluss von Kürzungsrechten im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Zu Doppelbuchstabe cc)

Satz 6 beschränkt die Anwendung des Kürzungsrechts auf die Fälle, in denen die Heizungsanlage vom vermietenden Gebäudeeigentümer betrieben wird.

Begründung BMWi gegen Schaffung eines Kürzungsrechtes für Mieter bei Verstößen des Vermieters gegen die nach Energieeinsparverordnung vorgesehene Nachrüstverpflichtung „Austausch alter Heizkessel“:

Den Beschluss von Meseberg zum Prüfauftrag eines Kürzungsrechts des Mieters bei der Heizkostenabrechnung im Fall eines gravierenden Verstoßes des Vermieters gegen Nachrüstverpflichtungen hat die Bundesregierung mit Kabinettsbeschluss vom 5. Dezember 2007 präzisiert. Danach ist ein Kürzungsrecht danach zu beurteilen, ob es praktikabel und sinnvoll ist. Hintergrund dieser Präzisierung ist das Bewusstsein, dass das sensible Austauschverhältnis zwischen Mietern und Vermietern durch das Bürgerliche Gesetzbuch eine sorgfältig ausgewogene Regelung erhalten hat. Durch ein eventuelles Kürzungsrecht in der Heizkostenverordnung würde atypisch, einseitig und tiefgreifend in bestehende Mietverhältnisse eingegriffen, jedenfalls soweit der Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung reicht.

Die Prüfung im Rahmen des Kabinettauftrages hat ergeben, dass ein Kürzungsrecht nicht sinnvoll ist. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den Austausch von Heizkesseln ge-

mäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Die praktische Bedeutung eines hierauf gestützten Kürzungsrechtes wäre äußerst gering: Zurzeit sind nur noch etwa 2 % aller Heizungsanlagen betroffen, die sich zudem im Wesentlichen in Ein- und ggf. Zweifamilienhäusern befinden. Diese Zahl verringert sich weiter, weil vor dem 1.10.1978 bereits Heizkessel mit den Qualitäten eines Niedertemperatur-Heizkessels eingebaut worden sind; bei solchen Heizkesseln entfällt die Außerbetriebnahmepflicht. Außerdem wird der Bund künftig eine Regelung in der Energieeinsparverordnung vorsehen, wonach gerade die Nach- und Umrüstung alter Heizkessel durch die Schornsteinfeger im Rahmen der Feuerstättenschau überprüft wird, so dass der Vollzug dieser Nachrüstungsverpflichtung bundesweit sichergestellt ist. Die entsprechende Ermächtigungsgrundlage wird in § 7 Absatz 3 (neu) des Gesetzentwurfes zur Änderung des Energieeinspargesetzes geschaffen. Ein Kürzungsrecht liefe ins Leere und wäre als gesetz- bzw. verordnungsgeberischer Eingriff nicht gerechtfertigt.

Zu Buchstabe b)

Absatz 2 regelt den Bestandschutz für veraltete Techniken, die erfassungs- und abrechnungstechnisch nicht mehr vertretbar sind. Durch den Einsatz dieser Techniken ist der Zweck der Verordnung, durch verbrauchsabhängige Abrechnung den Nutzer zur Energieeinsparung anzuhalten, gefährdet. Die Verordnung sieht daher durch eine angemessene Übergangsregelung nur noch eine Verwendungsmöglichkeit bis zum 31. Dezember 2013 vor. Die Frist wird großzügig bemessen – fünf Jahre ab Inkrafttreten – damit mit dem Austausch andere in absehbarer Zeit anstehende Maßnahmen verbunden werden können. Damit werden Anreize für eine Umrüstung solcher Anlagen auf neuzeitliche Erfassungstechniken gesetzt, die einerseits dazu beitragen, den Nutzer zu sparsamerem Verbrauch anzuhalten und andererseits die Verursachergerechtigkeit zu steigern.

Zu Buchstabe c)

Absatz 6 - neu - enthält eine Übergangsregelung für die Fälle, in denen die Abrechnungszeiträume bei Inkrafttreten noch nicht abgeschlossen sind.

Zu Artikel 2

Artikel 2 enthält eine Neubekanntmachungserlaubnis.

Zu Artikel 3

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.