

## MINOL INFORMIERT

# Änderung von Verteilerschlüsseln

### Rechtliche Grundlagen für eine Änderung der Grund- und Verbrauchskostenaufteilung

Heiz- und Warmwasserkosten werden nicht ausschließlich nach den Verbrauchsanzeigen der Messgeräte verteilt, sondern nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung zu 30 bis 50 % nach einem festen Maßstab. In der Regel wird dafür die gesamte oder die beheizte Nutzfläche verwendet. In der Heizkostenabrechnung erscheint das dann als Grundkosten.



Trotz guten Argumenten für eine Abrechnung mit hohem Grundkostenanteil gibt es bei Vermietern und Verwaltern eine Tendenz zur verbrauchsbetontereren Abrechnung. Jahrelang wurde mit 50 % Grundkosten abgerechnet und nun beschließen Vermieter oder Eigentümergemeinschaften eine Abrechnung mit nur noch 30 % Grundkosten, weil man erwartet, damit verbrauchsgerechter abzurechnen und mehr Energie zu sparen. Was ist bei der Änderung von Verteilerschlüsseln zu beachten?

Die rechtliche Grundlage für die Auswahl und Änderung von Verteilerschlüsseln bieten die §§ 6, 7 und 8 der aktuellen Heizkostenverordnung, die für Abrechnungszeiträume anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen.

#### Wann kann der Verteilerschlüssel geändert werden?

- Wenn eine **Vorerfassung nach Nutzergruppen** eingeführt wird, kann der Verteilerschlüssel geändert werden. Gab es in einer Liegenschaft z. B. bisher eine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern und werden jetzt für Sonderbereiche Wärmezähler eingebaut, dann ist eine Vorverteilung gegeben. Diese Situation ist in der Praxis eher selten anzutreffen (§ 6 (4) 1.).
- Werden an dem Gebäude **bauliche Maßnahmen** durchgeführt, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Das ist der Fall, wenn energiesparende Fenster eingebaut wurden, wenn eine neue Fassade mit zusätzlicher Wärmedämmung angebracht wurde oder wenn die Heizanlage einer Modernisierung unterzogen wurde (§ 6 (4) 2.).

## Heizkostenverordnung 2009

Zur Anwendung von Verteilerschlüsseln bei Heizung und Warmwasser sind die §§ 6, 7 und 8 zu beachten.

### § 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

- (4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den § 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern:

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

### § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

- (1) 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 zugrunde gelegt werden.

### § 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

## Wenn Sie auf 30:70 umstellen

Prüfen Sie mit der Checkliste, ob das Gebäude tatsächlich alle Bedingungen für eine Abrechnung von 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten erfüllt.

- ➔ **Vermieter:** Wenn ja, informieren Sie Minol mit der nächsten Kostenaufstellung darüber, dass Sie mit 30:70 abrechnen wollen. Über die Änderung sollten Sie Ihre Mieter mit Hinweis auf die neue Vorschrift der Heizkostenverordnung so früh wie möglich informieren.
- ➔ **Verwalter:** Wenn ja, beschließen Sie mit der Eigentümergemeinschaft den geänderten Verteilerschlüssel und informieren Sie Minol am besten mit der nächsten Kostenaufstellung darüber, dass Sie mit 30:70 abrechnen wollen.
- ➔ **Wenn nein,** belassen Sie die Verteilerschlüssel wie gehabt. Freiwillige Änderungen im Rahmen der Heizkostenverordnung sind natürlich trotzdem möglich.

- Nach der für Abrechnungszeiträume bis 31.12.2008 gültigen Heizkostenverordnung konnte der festgelegte Verteilerschlüssel nur innerhalb der ersten drei Jahre einmal geändert werden. Danach war diese Entscheidung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu korrigiert. Nach der neuesten Fassung der Heizkostenverordnung kann der Verteilerschlüssel auch mehrfach geändert werden, wenn außer den vorgenannten beiden Bedingungen andere **sachgerechte Gründe** dafür vorliegen, z.B., wenn sich der bestehende Verteilerschlüssel in der Praxis als ungünstig oder gar ungerrecht erwiesen hat (§ 6 (4) 3.).

Welche Gründe es für eine Änderung des Verteilerschlüssels auch gibt: Ein neuer Modus bei der Verteilung in Grund- und Verbrauchskosten muss Mietern rechtzeitig bekannt gemacht werden. Bevor die Abrechnungsperiode beginnt, müssen die Bewohner darüber informiert sein, damit sie sich auf die neuen Bedingungen mit einem womöglich angepassten Verbrauchsverhalten einstellen können. Es geht also nicht, dass der Gebäudeeigentümer irgendwann stillschweigend den Verteilerschlüssel ändert und die Mieter erst bei der nächsten Abrechnung merken, dass er geändert wurde.

Das gilt auch für vermietende Wohnungseigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Wurde bei der Wohnungseigentümer-Versammlung beschlossen, dass der Verteilerschlüssel geändert wird, dann muss das auch mietvertraglich vereinbart werden. Es empfiehlt sich deshalb, in Mietverträgen keine festen Verteilerschlüssel zu vereinbaren, sondern diese von den jeweiligen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft abhängig zu machen.

### Wann muss der Verteilerschlüssel geändert werden?

Die Wahlfreiheit für Verteilerschlüssel wird durch die Heizkostenverordnung 2009 nur in wenigen praktisch tatsächlich vorkommenden Fällen eingeschränkt. In Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wär-

meschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen und die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind 70 % der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen.

Wenn eine Veränderung des Verteilerschlüssels erforderlich wird, weil alle genannten Bedingungen erfüllt sind, ist in diesem besonderen Fall keine vorherige Ankündigung des geänderten Verteilerschlüssels durch den Vermieter erforderlich, da er ja nichts anderes tut, als eine Auflage der Verordnung rechtzeitig und pflichtgemäß zu erfüllen (§ 7 Abs. 1). Es ist aber zu empfehlen die Mieter dennoch zu informieren, um Irritationen zu vermeiden.

» Verteilerschlüssel können nach der neuesten Heizkostenverordnung leichter geändert werden als früher, sie müssen es aber nur in wenigen Fällen.

Checkliste zur § 7 Abs. 1, Satz 2. HKVO	stimmt
Die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 sind <u>nicht</u> erfüllt. Gebäude, deren Bauantrag vor dem 16.08.1994 gestellt wurde und die seitdem energetisch nicht saniert worden sind, erfüllen die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht. Ganz sicher kann das aber nur ein Fachmann, z. B. ein Energieberater feststellen.	<input type="checkbox"/>
Es handelt sich um eine Öl- oder Gasheizung.	<input type="checkbox"/>
Es gibt im Gebäude freiliegende Leitungen zur Wärmeverteilung und die sind überwiegend gedämmt. Die Frage der Dämmung stellt sich nur bei in Wohnungen freiliegenden, d. h. sichtbar auf der Wand (Aufputz) verlaufenden Leitungen. Das Kriterium "freiliegende Rohrleitungen überwiegend gedämmt" trifft in der Praxis fast nie zu. Aus den Begründungen der Bundesregierung und des Bundesrates geht hervor, dass es sachlich um die Rohrleitungen in den Wohnungen geht. Solche freiliegenden Rohrleitungen zum Anschluss der Heizkörper bzw. die senkrechten Stränge innerhalb der Wohnung, wurden weder nach der TGA-Norm in den neuen Bundesländern, noch nach den ehemaligen Bauvorschriften in Westdeutschland gedämmt und nur in sehr seltenen Fällen nachträglich mit Isolierung versehen. Sind keine freiliegenden Leitungen vorhanden, entfällt nach heutigem Kenntnisstand die Voraussetzung und es besteht weiterhin die uneingeschränkte Wahlfreiheit des Umlagemaßstabs.	<input type="checkbox"/>
<b>Nur wenn alle drei Bedingungen zutreffen, muss der Verteilerschlüssel 30:70 angewendet werden.</b>	

Nur in wenigen Fällen besteht eine tatsächliche rechtliche Notwendigkeit, den Verteilerschlüssel auf 30:70 zu ändern. Wenn es geht, sollten Verteilerschlüssel von Vermietern und Eigentümergemeinschaften sachgerecht beschlossen werden. Ein zu hoher Verbrauchskostensatz schafft nicht immer mehr Gerechtigkeit.

### Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG  
 Nikolaus-Otto-Straße 25  
 70771 Leinfelden-Echterdingen  
 Telefon +49 (0)711-94 91-0  
 Telefax +49 (0)711-94 91-238  
 E-Mail [info@minol.com](mailto:info@minol.com), [www.minol.de](http://www.minol.de)