

Verordnung

der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften

A. Zielsetzung

Durch die Verordnung werden folgende Verordnungen geändert:

- Artikel 1: Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV),
- Artikel 2: Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970),
- Artikel 3: Zweite Berechnungsverordnung (II. BV),
- Artikel 4: Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV),
- Artikel 5: Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnlV) und
- Artikel 6: Heizungsbetriebs-Verordnung (HeizBetrV).

Die Änderung der HeizkostenV zielt darauf ab, die Rechtsgrundlagen für die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung aufgrund der praktischen Erfahrungen zu ergänzen und zu verbessern sowie eine der technischen Entwicklung Rechnung tragende Harmonisierung für den Bereich der verschiedenen Arten der Lieferung von Wärme und Warmwasser zu erreichen. Bei den Änderungen der NMV 1970, der II. BV und der AVBFernwärmeV handelt es sich im wesentlichen um Folgeänderungen im Zusammenhang mit der Änderung der HeizkostenV.

Durch die Änderung der HeizAnlV und Aufhebung der HeizBetrV wird eine Mehrfachregelung gleicher Sachverhalte in diesen Verordnungen und der 1. BImSchV beseitigt und ein Beitrag zum Vorschriftenabbau geleistet.

B. Lösung

Die vorgenannten Verordnungen werden aufgrund der Erfahrungen aus Praxis und Rechtsprechung geändert und ergänzt. Die Harmonisierung im Bereich der Lieferung von Wärme und Warmwasser erfolgt durch Einbeziehung der Lieferer-Nutzer-Direktabrechnungen in die Verordnung sowie durch Abstellen auf "eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser" anstelle der bisherigen engeren Fassung "Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser". Soweit bisher Unsicherheiten in Praxis und Rechtsprechung zur Behandlung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und zum Vorgehen in Sonderfällen, wie Geräteausfall oder Nutzerwechsel bestanden, werden einheitliche Rechtsgrundlagen geschaffen.

Auf die Regelung zur Begrenzung der Abgasverluste von Heizungsanlagen in der HeizAnlV wird künftig verzichtet, da die entsprechende Regelung in der 1. BImSchV auch die Energiesparbelange abdeckt. Nach Übernahme der Regelungen über die Pflichten des Heizungsbetreibers in die HeizAnlV wird die HeizBetrV aufgehoben.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben der öffentlichen Hand sowie auf das Verbraucherpreinsniveau.

Bundesrat

Drucksache 494/88

20.10.88

Wi - In - R

Verordnung

der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (421) - 630 01 - En 56/88

Bonn, den 20. Oktober 1988

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

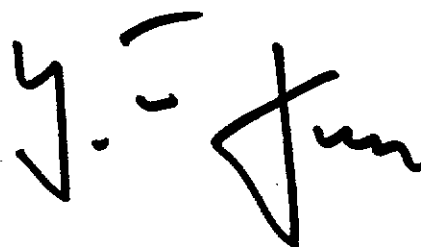
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung zur Änderung energieein-
sparrechtlicher Vorschriften

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80
Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Die Verordnung ist von dem Bundesminister für Wirtschaft und dem
Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gemeinsam
erstellt worden.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. - Jun'.

Verordnung

zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften

Vom.....

Auf Grund

- des § 2 Abs. 2 und 3, des § 3 a, des § 3 Abs. 2, des § 4 Abs. 3 sowie des § 5 des Energieeinsparungsgesetzes vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), das durch Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701) geändert worden ist,
- des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), das zuletzt durch Artikel 22 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) geändert worden ist, und
- des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277) geändert worden ist

verordnet die Bundesregierung,

auf Grund des § 7 Abs. 2 und des § 32 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten, bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 Nr. 7 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) geändert worden ist, in Verbindung mit Artikel 129 Abs. 1 des Grundgesetzes, verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft

sowie auf Grund des § 27 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vom 9. September 1976 (BGBl. I S. 3317) verordnet der Bundesminister für Wirtschaft:

Artikel 1

Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung

Die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 592) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)".

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz eingefügt:

"(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer."

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

2. § 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9 b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind."

3. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgender Absatz 3 eingefügt:

"(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen."

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

4. In § 5 Abs. 1 Satz 1 wird "Warmwasserkostenverteiler" durch "andere geeignete Ausstattungen" ersetzt.

5. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz eingefügt:

"(3) In den Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfaßten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen."

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4; dessen Satz 2 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,".

6. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird nach "Heizungsanlage" "einschließlich der Abgasanlage" eingefügt.

b) In Absatz 3 wird "Lieferung von Fernwärme" durch "Wärmelieferung" ersetzt.

c) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2."

7. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 wird "Lieferung von Fernwarmwasser" durch "Warmwasserlieferung" ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2."

8. § 9 wird wie folgt gefaßt:

"§ 9

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme
und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den Anteilen am Energieverbrauch (Brennstoff- oder Wärmeverbrauch) zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Brennstoffverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Wärmeverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach der Formel

$$\frac{2,5 \cdot V \cdot (t_w - 10)}{H_u}$$

zu errechnen. Dabei sind zugrunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern;
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius;
3. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_u) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmetern (m^3) oder Kilogramm (kg). Als H_u -Werte können verwendet werden für

Heizöl	10	kWh/l
Stadtgas	4,5	kWh/ m^3
Erdgas L	9	kWh/ m^3
Erdgas H	10,5	kWh/ m^3
Brechkoks	8	kWh/kg

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens H_u -Werte, so sind diese zu verwenden.

Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Kann das Volumen des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden, ist als Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Brennstoffe zugrunde zu legen.

(3) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmezähler zu messen. Sie kann auch in Kilowattstunden nach der Formel

$$Q = 2,0 \cdot V \cdot (t_w - 10)$$

errechnet werden. Dabei sind zugrunde zu legen

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

Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Kann sie weder nach Satz 1 gemessen noch nach den Sätzen 2 bis 4 errechnet werden, ist dafür ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Wärmemenge zugrunde zu legen.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zuläßt.

9. Nach § 9 werden folgende Paragraphen eingefügt:

"§ 9 a

Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfaßt werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfaßten Verbrauchs zugrunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeb-

lichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9 b

Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfaßten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder läßt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt."

10. § 11 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3 Buchst. b wird "Fernwärme" durch "Wärme" ersetzt.

b) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer eingefügt:

"4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden."

c) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 5.

11. Die bisherigen §§ 12 und 12 a werden durch folgenden Paragraphen ersetzt:

"§ 12

Übergangsregelungen

(1) Soweit für Räume, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind, die Ausstattung zur Verbrauchserfassung entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht angebracht ist, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften. Das Kürzungsrecht nach Satz 1 entfällt für Abrechnungszeiträume, die nach dem ... (Tag vor dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung) beginnen; für diese Abrechnungszeiträume verbleibt es bei den Rechten des Nutzers nach den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 gelten als erfüllt

1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und

2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gelten die Absätze 1 und 2 mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.

(4) § 1 Abs. 3, § 4 Abs. 3 Satz 2 und § 6 Abs. 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Abs. 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Abs. 1 Satz 1 als erfüllt."

Artikel 2

Änderung der Neubaumietenverordnung 1970

Die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 579), die durch Artikel 2 der Verordnung vom 25. Mai 1988 (BGBl. I S. 643) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 Abs. 2 wird folgender Absatz angefügt:

"(3) Sind die Kosten einer zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage in den laufenden Aufwendungen berücksichtigt, überträgt jedoch der Vermieter den Betrieb der Anlage einem Dritten in der Weise, daß dieser berechtigt ist, zur Deckung solcher Kosten vom Mieter ein Entgelt zu fordern, sind die Absätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden."

2. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und der Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, findet die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 592), geändert durch Artikel 1 der Verordnung [zur Änderung energieneinsparrechtlicher Vorschriften] vom ... (BGBl. I S. ...), Anwendung."

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Werden für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1981 bezugsfertig geworden sind, bei verbundenen Anlagen die Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser am 30. April 1984 unaufgeteilt umgelegt, bleibt dies weiterhin zulässig."

3. § 23 b wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1) der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. Mai 1988 (BGBl. I S. 643) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 4 Buchst. a wird nach "Heizungsanlage" "einschließlich der Abgasanlage" eingefügt.

2. Nummer 4 Buchst. c wird wie folgt gefaßt:

"c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder".

3. Nummer 5 Buchst. b wird wie folgt gefaßt:

"b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder"

4. In Nummer 6 Buchst. b wird "bei der Versorgung mit Fernwärme" durch "bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme" ersetzt.

5. In Nummer 12 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Textstelle angefügt: "soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.".

Artikel 4

Anderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen
für die Versorgung mit Fernwärme

Die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Er ist berechtigt, Vertragsanpassung zu verlangen, soweit er den Wärmebedarf unter Nutzung regenerativer Energiequellen decken will; Holz ist eine regenerative Energiequelle im Sinne dieser Bestimmung."

2. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Anstelle der Wärmemessung ist auch die Messung der Wassermenge ausreichend (Ersatzverfahren), wenn die Einrichtungen zur Messung der Wassermenge vor dem 30. September 1989 installiert worden sind."

b) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz angefügt:

"(7) Bei der Abrechnung der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser sind die Bestimmungen der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 592), geändert durch Artikel 1 der Verordnung [zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften] vom... (BGBl. I S.) zu beachten."

Artikel 5

Änderung der Heizungsanlagen-Verordnung

Die Heizungsanlagen-Verordnung vom 24. Februar 1982 (BGBl. I S. 205) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. wenn sie in Gebäuden zum dauernden Verbleib eingebaut oder aufgestellt sind, soweit

a) sie ersetzt, erweitert oder umgerüstet werden oder

b) Anforderungen an ihren Betrieb nach § 9 gestellt sind oder

c) sie mit Einrichtungen zur Steuerung und Regelung nach § 7 Abs. 3 oder § 8 Abs. 3 nachzurüsten sind."

2. § 2 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Nennwärmeleistung ist die höchste von der Wärmeerzeugungsanlage im Dauerbetrieb nutzbar abgegebene Wärmemenge je Zeiteinheit; ist die Wärmeerzeugungsanlage für einen Nennwärmeleistungsbereich eingerichtet, so ist die Nennwärmeleistung die in Grenzen des Nennwärmeleistungsbereichs fest eingestellte und auf einem Zusatzschild angegebene höchste nutzbare Wärmeleistung; ohne Zusatzschild gilt als Nennwärmeleistung der höchste Wert des Nennwärmeleistungsbereichs. Sie gilt auch als die Nennwärmeleistung der Anlagen nach den Absätzen 1 und 2."

3. § 3 wird durch folgende Textstelle ersetzt:

"§ 3
Begrenzung der Abgasverluste
(entfällt)"

4. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Für Brauchwasseranlagen gelten die Anforderungen der §§ 4, 5 und des § 6 Abs. 1 und 3 entsprechend. Ausgenommen von den Anforderungen des § 6 sind Brauchwasserleitungen in Wohnungen,

1. soweit sie auch der Fußbodenheizung in Bädern dienen, oder

2. bis zur Nennweite 20, die weder in den Zirkulationskreislauf einbezogen noch mit elektrischer Begleitheizung ausgerüstet sind."

b) In Absatz 2 Satz 2 entfällt "nach ihrem üblichen Verwendungszweck".

c) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Brauchwasseranlagen sind mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Abschaltung der Zirkulationspumpen auszustatten. Brauchwasseranlagen, die mehr als zwei Wohnungen versorgen, sind bis zum 30. September 1987 mit Einrichtungen nach Satz 1 nachzurüsten."

d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz eingefügt:

"(4) Absatz 3 Satz 2 gilt nicht für Anlagen mit Rohrleitungen bis zur Nennweite 100, deren Dämmschichtdicken, bezogen auf eine Wärmeleitfähigkeit des Dämmmaterials von $0,035 \text{ W m}^{-1}\text{K}^{-1}$, mindestens zwei Drittel der Nennweite der Rohrleitung betragen und für Rohrleitungen mit größerer Nennweite, wenn mindestens die Dämmschichtdicke für Nennweite 100 eingehalten ist. In Wand- und Deckendurchbrüchen, an Kreuzungen von Rohrleitungen sowie bei Rohrleitungsnetzverteilern und Armaturen in Heizzentralen dürfen die sich nach Satz 1 ergebenden Dämmschichtdicken halbiert sein."

e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

5. Nach § 8 wird folgender Paragraph eingefügt:

§ 9

Pflichten des Betreibers heizungstechnischer
oder Brauchwasseranlagen

(1) Der Betreiber von Anlagen nach § 2 mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 11 kW ist verpflichtet, die Bedienung, Wartung und Instandhaltung nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Bedienung darf nur von fachkundigen oder eingewiesenen Personen vorgenommen werden. Für die Wartung und Instandhaltung ist Fachkunde erforderlich. Fachkundig ist, wer die zur Wartung und Instandhaltung notwendigen Fachkenntnisse und Fertigkeiten besitzt. Eingewiesener ist, wer von einem Fachkundigen über Bedienungsvorgänge unterrichtet worden ist.

(2) Bei Anlagen von mehr als 50 kW Nennwärmeleistung in Mehrfamilienhäusern oder Nichtwohngebäuden hat die Bedienung während der Betriebszeit mindestens monatlich zu erfolgen. Sie umfaßt die Funktionskontrolle und die Vornahme von Schalt- und Stellvorgängen (insbesondere An- und Abstellen, Überprüfen und ggf. Anpassen der Sollwerteinstellungen von Temperaturen, Einstellen von Zeitprogrammen) an den zentralen regelungstechnischen Einrichtungen.

(3) Die Wartung von Anlagen nach § 2 hat mindestens folgendes zu umfassen:

a) Einstellung der Feuerungseinrichtungen,

b) Überprüfung der zentralen regelungstechnischen Einrichtungen und

- c) Reinigung der Kesselheizflächen. Die Reinigung von Kesselheizflächen darf auch von ausgewiesenen Personen durchgeführt werden.

Die Instandhaltung hat mindestens die Aufrechterhaltung des technisch einwandfreien Betriebszustandes, der eine weitestgehende Nutzung der eingesetzten Energie gestattet, zu umfassen."

6. Der bisherige § 9 wird § 10 und wie folgt geändert:

Die Textstelle "des Deutschen Instituts für Normung" entfällt.

7. Die bisherigen §§ 10, 11 und 12 werden §§ 11, 12 und 13.

8. § 13 wird § 14 und wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 entfällt die Nummer 1. Die bisherigen Nummern 2, 3, 4 und 5 werden Nummern 1, 2, 3 und 4.
- b) In Absatz 2 wird "bis 3" durch "und 2" ersetzt.

9. Der bisherige § 14 wird aufgehoben.

Artikel 6

Aufhebung der Heizungsbetriebs-Verordnung

Die Heizungsbetriebs-Verordnung vom 22. September 1978 (BGBl. I S. 1584) wird aufgehoben.

Artikel 7

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes, § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und § 29 des AGB-Gesetzes auch im Land Berlin. Artikel 3 gilt auch im Land Berlin, sofern er im Land Berlin in Kraft gesetzt wird.

Artikel 8

Geltung im Saarland

Die Artikel 2 und 3 gelten nicht im Saarland.

Artikel 9

Bekanntmachung

Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau können die Verordnung über Heizkostenabrechnung und die Heizungsanlagen-Verordnung in der ab... geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 10

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden zweiten Monats in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

I. Allgemeines

Die Bundesregierung hat die auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Verordnungen (Wärmeschutzverordnung, Heizungsanlagenverordnung, Heizungsbetriebsverordnung, Heizkostenverordnung) dahingehend überprüft, ob und inwieweit aufgrund der bisherigen Praxis und im Lichte der energiepolitischen Situation Änderungen notwendig und vertretbar sind. Diese Prüfung ergab, daß sich die Regelungen im Grundsatz in der Praxis durchgesetzt und bewährt haben und einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung im Gebäudebereich leisten. Als zweckmäßig erwiesen haben sich jedoch verschiedene Änderungen bei der Heizkostenverordnung, die Verbesserungen der Rechtsgrundlagen und der praktischen Handhabung der Heizkostenabrechnung zum Ziel haben. Weiter hat sich gezeigt, daß es möglich ist, die Heizungsanlagenverordnung und Heizungsbetriebsverordnung zusammenzulegen und auf diese Weise einen Beitrag zum Vorschriftenabbau zu leisten, ohne energieeinsparpolitische Belange zu beeinträchtigen. Hinzu kommen Folgeänderungen und Ergänzungen im Recht des preisgebundenen Wohnungsbaus und der AVBFernwärmeverordnung.

Im wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Änderungen:

1. Änderung der Heizkostenverordnung (Artikel 1)

Einer EntschlieÙung des Bundesrates vom 28. November 1986 (BR-Drs. 474/86) folgend wird die Direktabrechnung zwischen Fernwärmeverorgungsunternehmen und Nutzer in den Anwendungsbereich der Verordnung einbezogen. Außerdem werden neu entwickelte sog. Nah- und Direktwärmeverorgungskonzepte der Fernwärme- und Fernwarmwasserlieferung rechtlich gleichgestellt; dies dient der Beseitigung von in der Praxis aufgetretenen Rechtsunklarheiten. Gemeinschaftlich genutzte Räume müssen nur dann noch mit Geräten zur Verbrauchserfassung ausgestattet werden, wenn sie

einen nutzungsbedingt hohen Wärmebedarf haben, wie Schwimmbäder oder Saunen. Es werden erstmals Rechtsgrundlagen für Heizkostenabrechnungen in Sonderfällen geschaffen, insbesondere bei Geräteausfall, Unzugänglichkeit von Wohnungen und Mieterwechseln. Schließlich werden gegenstandslos gewordene bzw. nicht mehr benötigte Vorschriften aus der Einführungsphase der Verordnung beseitigt.

2. Änderungen der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung (Artikel 2 und 3)

Dabei handelt es sich ausschließlich um Folgeänderungen im Zusammenhang mit der Änderung der Heizkostenverordnung.

3. Änderung der AVBFernwärmeverordnung (Artikel 4)

Es erfolgt ein Hinweis auf den Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung bei der Lieferung von Fernwärme und Fernwärmewasser. Es wird klargestellt, daß eine Deckung des Wärmebedarfs durch Holz als Nutzung regenerativer Energiequellen anzusehen ist. Schließlich wird künftig das sog. Ersatzverfahren zur Wärmemessung (Messung der Wassermenge) nicht mehr zulässig sein.

4. Änderungen der Heizungsanlagen-Verordnung/Aufhebung der Heizungsbetriebs-Verordnung (Artikel 5 und 6)

Im Zuge der Bemühungen um den Abbau von Vorschriften und um Verwaltungsvereinfachung werden die Heizungsanlagen-Verordnung und die Heizungsbetriebs-Verordnung zusammengefaßt. Die Begrenzung der Abgasverluste, bisher identisch geregelt in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 1. BImSchV-, in der Heizungsanlagen-Verordnung und der Heizungsbetriebs-Verordnung, wird künftig ausschließlich in der 1. BImSchV geregelt, zumal dort auch das entsprechende Überwachungsverfahren festgelegt ist. Die dann noch verbleibenden Vorschriften der Heizungsbetriebs-Verordnung über den Betrieb bestehender Anlagen werden künftig Bestandteil der

Heizungsanlagen-Verordnung, ohne daß hierdurch energieeinsparpolitische Belange beeinträchtigt werden.

Die vorgesehenen Verbesserungen der Rechtsgrundlagen und der praktischen Handhabung der Heizkostenabrechnung können zwar vereinzelt zu Änderungen bei den Kostenanteilen einzelner Nutzer führen, werden jedoch insgesamt keine nennenswerte Erhöhung der Gesamtkostenbelastung der Verbraucher zur Folge haben. Insoweit sind von den Änderungen keine Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte und auf das Preisniveau, insbesondere Verbraucherpreisniveau zu erwarten.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Verordnung über Heizkostenabrechnung)

zu 1. (§ 1):

zu a):

In § 1 Abs. 1 Nr. 2 wird künftig anstelle der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser umfassend die "eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nr. 1" einbezogen. Damit ist jede Art der eigenständig gewerblichen Wärme- und Warmwasserlieferung abgedeckt (einschließlich des gewerblichen Betriebs von Heizzentralen mit Lieferung von Wärme und Warmwasser für die Nutzer eines oder mehrerer Gebäude), ohne Rücksicht darauf, ob sie in Lieferverträgen als Direkt-, Nah- oder Fernwärmelieferung deklariert wird.

In der geltenden Fassung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 wird zwar vom Wortlaut her ausschließlich auf Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser abgestellt; in der Begründung des Regierungsentwurfs der Heizkostenverordnung von 1980 (BR-Drs. 632/80, S. 17) kam jedoch folgende Zielrichtung bereits zum Ausdruck: "Damit sind sowohl herkömmliche Fernwärmeversorgungsunternehmen erfaßt wie auch diejenigen Unternehmen, die es

übernommen haben, die Heizungsanlage des Gebäudeeigentümers für diesen im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu betreiben". Trotz dieses Hinweises in der Begründung hat es in Praxis und Rechtsprechung in diesem Bereich Unklarheiten gegeben. Vor allem war umstritten, ob bei den in zunehmendem Maße die regionale Wärmeversorgung mittragenden - aus energie-, umwelt- und auch beschäftigungspolitischer Sicht häufig wünschenswerten - Direkt- und Nahwärmeversorgungskonzepten die für Fernwärme geltenden Vorschriften der Heizkostenverordnung Anwendung finden und damit insbesondere nicht nur die Betriebskosten nach § 7 Abs. 2, sondern die gesamten Kosten der Lieferung (Entgelt der Lieferung zuzgl. Kosten der zugehörigen Hausanlage) nach § 7 Abs. 4 auf die Nutzer verteilt werden können. Hierzu soll die nunmehr vorgesehene Änderung Rechtsklarheit schaffen.

Die Heizkostenverordnung regelt lediglich den Vorgang der Kostenverteilung und hat im übrigen der Vielzahl technischer und rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten von Versorgungskonzepten neutral gegenüberzustehen. Voraussetzung dafür, daß im Einzelfall tatsächlich nicht nur Betriebskosten nach § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 2, sondern gegebenenfalls auch nach § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 3 das Lieferentgelt (i.d.R. Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreise) verteilt werden dürfen, ist im übrigen - wie bei der Fernwärmelieferung -, daß entsprechende rechtswirksame Versorgungs- bzw. Lieferverträge zugrunde liegen.

zu b):

Durch den eingefügten neuen Absatz 3 in § 1 werden Fälle, bei denen der Lieferer die Kosten der Lieferung nicht - wie bei § 1 Abs. 1 - dem Gebäudeeigentümer in Rechnung stellt, sondern unmittelbar auf die einzelnen Nutzer verteilt, erstmals der Verordnung unterworfen. Damit wird einer Initiative des Bundesrates (BR-Drs. 474/86) entsprochen. Ziel der Änderung ist es, Härten, die in diesen Fällen in der Praxis durch das Zusammenwirken eines hohen Arbeitspreisannteiles (verbrauchsbezogen) mit z. B. extremen Lageunterschieden auf-

getreten sind, durch Anwendung des Verteilungsschlüssels der Heizkostenverordnung (30 bis 50 v.H. verbrauchsunabhängig zu verteilende Kosten) zu mildern.

Die Lieferer (d. h. zumeist Versorgungsunternehmen) werden durch die Neuregelung nicht in ihrer Preisbildung beeinträchtigt. Sie müssen lediglich in einem zusätzlichen Rechenschritt - der den Nutzern ohne nennenswerten Mehraufwand in der Einzelabrechnung dargestellt werden kann - den Verteilungsschlüssel der Heizkostenverordnung auf die zu verteilenden Gesamtkosten bzw. den zu verteilenden Gesamtpreis für eine Abrechnungseinheit (i.d.R. ein Gebäude) anwenden.

Aus dem einschränkenden "soweit"-Halbsatz ergibt sich zum einen, daß die Vorschrift nur hinsichtlich derjenigen Kosten Anwendung findet, die der Lieferer aufgrund des Liefervertrages mit den Nutzern abrechnet. Der Lieferer wird also nicht gezwungen, Kosten der zugehörigen Hausanlagen, die nicht im Entgelt der Lieferung enthalten sind, künftig in seine Abrechnung mit einzubeziehen. Soweit Kosten der zugehörigen Hausanlagen in diesen Fällen vom Gebäudeeigentümer verteilt werden, ist in § 11 Abs. 1 Nr. 4 (neu) eine Ausnahmeregelung vorgesehen; damit richtet sich die Verteilung dieser Kosten durch den Gebäudeeigentümer nach den jeweiligen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

Der mit "soweit" beginnende Halbsatz bestimmt außerdem, daß nur diejenigen Direktabrechnungsfälle der Verordnung unterworfen sind, bei denen der Abrechnung die "Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch" (Verbrauchserfassung mit Kostenverteilern oder z. B. Wärmezählern, die wegen einer zusätzlichen Messung am Gebäude wie Verteiler verwendet werden) zugrunde gelegt werden, also ein echter Verteilvorgang stattfindet. Ausgenommen sind damit diejenigen Fälle, in denen die Direktabrechnung auf der Grundlage des für den einzelnen Nutzer "gemessenen" Verbrauchs (also ausschließliche Verbrauchsmessung beim einzelnen Nutzer mit eichpflichtigen Erfassungsgeräten) erfolgt.

zu 2. (§ 3):

Redaktionelle Klarstellung.

Insbesondere wegen der auch für die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 6 zu treffenden Entscheidungen ist es angebracht, § 6 in der Vorschrift des § 3 mit zu nennen.

zu 3. (§ 4):

In Praxis und Rechtsprechung wird bislang die Frage unterschiedlich beurteilt, ob die Pflicht des Gebäudeeigentümers zur Verbrauchserfassung auch für von mehreren oder allen Nutzern gemeinschaftlich genutzte Räume gilt. Für diese Fälle soll eine einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Nach § 4 Abs. 3 Satz 1 sollen gemeinschaftlich genutzte Räume grundsätzlich von der Ausstattungs- und Erfassungspflicht ausgenommen bleiben. Hierfür sprechen folgende Gesichtspunkte:

Die auf Gemeinschaftsräume mit normalem Energieverbrauch (z. B. Flure, Treppenhäuser, Trockenräume) entfallenden Verbrauchsanteile sind verhältnismäßig gering. Sie werden von Wissenschaftlern und Praktikern auf durchschnittlich 2 - 3 % des Gesamtverbrauchs eines Gebäudes geschätzt. Der Verbrauch in derartigen Gemeinschaftsräumen kann in der Regel den einzelnen Gebäudenutzern nicht zugeordnet und von ihnen nicht individuell beeinflusst werden. Es entspricht insoweit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und dem in § 5 EnEG verankerten Gebot der Wirtschaftlichkeit, den Verbrauch derartig genutzter Räume von der Pflicht zur gesonderten Erfassung auszunehmen. Die Beteiligten sind andererseits nicht gehindert, rechtsgeschäftlich auch für derartige Gemeinschaftsräume eine gesonderte Verbrauchserfassung zu vereinbaren.

Gemeinschaftsräume, die nutzungsbedingt einen relativ hohen Wärme- oder Warmwasserverbrauch aufweisen, wie Schwimmbäder oder Saunen, sollen dagegen der Erfassungspflicht unterworfen sein (Satz 2). Damit soll eine gewisse Verbrauchskontrolle ermöglicht, den gemeinschaftlich Nutzenden der Energieverbrauch derartiger Räume aufgezeigt und so ein zusätzlicher Anreiz für sparsames Verbrauchsverhalten gegeben werden.

zu 4. (§ 5):

Entgegen ursprünglichen Erwartungen hat sich inzwischen erwiesen, daß es auch in absehbarer Zeit keine technischen Regelwerke für Warmwasserkostenverteiler geben wird. Diese Geräteart wird deshalb künftig in § 5 Abs. 1 Satz 1 nicht mehr genannt. Um die technische Entwicklung anderer geeigneter Ausstattungen zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs jedoch nicht zu behindern, wird anstelle von "Warmwasserkostenverteiler" der Begriff "andere geeignete Ausstattungen" eingefügt. Die "Eignung" derartiger neuer Entwicklungen bestimmt sich - soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen - nach § 5 Abs. 1 Satz 2.

zu 5. (§ 6):

zu a):

Notwendige Folgeänderung durch Einbeziehung der Direktabrechnungsfälle in § 1 Abs. 3 (neu).

zu b):

Im Hinblick auf die Regelung des § 4 Abs. 3 Satz 2 (neu) (Verbrauchserfassungspflicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- und Warmwasserverbrauch) bestimmt § 6 Abs. 3 (neu), wie die Kosten in diesen Fällen zu verteilen sind. Satz 1 legt fest, daß die insgesamt zu verteilenden Kosten im Verhältnis der Anteile am Gesamtver-

brauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen sind. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden Kosten bestimmt sich gemäß Satz 2 nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Solche Bestimmungen können bereits ausdrücklich vorliegen, im Wege ergänzender Vertragsauslegung ermittelt oder künftig getroffen werden.

zu c):

Redaktionelle Anpassung in Bezug auf Absatz 3.

Die Vorschrift der bisherigen Nummer 2 ist durch Zeitablauf gegenstandslos geworden. An ihre Stelle tritt die bisher in der Übergangsvorschrift des § 12 Abs. 3 enthaltene Regelung (Änderung der Abrechnungsmaßstäbe bei Einführung einer Vorerrfassung nach Nutzergruppen) unter Aufgabe der bisherigen zeitlichen Befristung.

zu 6. (§ 7):

zu a):

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören aus physikalisch-technischer Sicht wegen des funktionalen Zusammenhangs von Wärmeerzeugungsanlage und Abgaseinrichtung auch die Kosten des Betriebs der Abgasanlagen, insbesondere die Kosten der Schornsteinreinigung. Insofern handelt es sich um eine Klarstellung.

zu b):

Folgeänderung zur Änderung von § 1 Abs. 1 Nr. 2.

zu c):

Die in der bisherigen Fassung in Klammern stehenden Kriterien "Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis" sollen künftig entfallen. Die Angabe dieser Kriterien hat verschiedentlich zu Unklarheiten geführt. Die Praxis hat gezeigt, daß bei der

Ermittlung des Entgelts für die Wärmelieferung auch andere Maßstäbe maßgeblich sein können.

zu 7. (§ 8):

zu a):

Folgeänderungen zur Änderung von § 1 Abs. 1 Nr. 2.

zu b):

Begründung wie zu 6 c).

zu 8. (§ 9):

Die Vorschrift über die Kostentrennung sogenannter Verbundanlagen (Wärme- und Warmwasserversorgung) wird neu gefaßt, um in der Praxis aufgetretene Verständnisschwierigkeiten auszuräumen. In Absatz 3 wird eine präzisere Zahlenwertgleichung für die Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge vorgegeben. Außerdem wird es künftig möglich sein, wie bisher bereits bei zentralen Heizungsanlagen, die für die Brauchwassererwärmung notwendige Energie aufgrund der gemessenen Wassermenge zu berechnen. Absatz 4 Satz 2 muß wegen der jetzt vorgesehenen Änderungen der Verordnung - insbesondere wegen § 6 Abs. 3 (neu) sowie §§ 9 a und 9 b - weiter gefaßt werden.

zu 9. (§ 9 a):

Die Neuregelung betrifft Fälle, in denen eine Verbrauchserfassung wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich ist.

In der Praxis hat sich die - im Prinzip sinnvolle - Übung herausgebildet, in solchen Fällen den Verbrauch auf der Grundlage von Ersatzkriterien zu ermitteln, wobei auf Vorjah-

resverbräuche, den Verbrauch vergleichbarer Räume oder andere verbrauchsnahe Kriterien zurückgegriffen wird. Die Praxis verfährt jedoch nicht einheitlich. Unterschiede ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Frage, bis zu welchem Grad eine Ermittlung des Verbrauchs anhand derartiger Ersatzkriterien noch als hinnehmbar erscheint. Dies haben auch die Gerichte unterschiedlich beurteilt.

Die Neuregelung will die bestehenden Unsicherheiten beseitigen. Leitgedanke der Regelung ist die Aufrechterhaltung einer möglichst verbrauchsnahe Abrechnung. Zu diesem Zweck schreibt Absatz 1 Satz 1 vor, daß der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch der Nutzer, in deren Nutzeinheit die zwingenden Hinderungsgründe eingetreten sind, mit Hilfe bestimmter Ersatzkriterien zu ermitteln ist. Als solche läßt die Verordnung gleichrangig den Verbrauch der von dem Hinderungsgrund betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen und den Verbrauch vergleichbarer anderer Räume im aktuellen Abrechnungszeitraum zu. Die Wahl des im Einzelfall maßgebenden Kriteriums obliegt dem Gebäudeeigentümer. Durch die geforderte Vergleichbarkeit soll sichergestellt werden, daß vor allem nicht Abrechnungszeiträume herangezogen werden, in denen z. B. aus Witterungsgründen ein wesentlich anderer Heizwärmebedarf als im aktuellen Abrechnungszeitraum bestand, und daß nicht Räume herangezogen werden, die z. B. nutzungsbedingt einen wesentlich anderen Wärmeverbrauch als die betroffenen Räume aufweisen.

In Absatz 2 erfolgt die Grenzziehung, innerhalb derer eine Verbrauchsermittlung auf der Basis der in Absatz 1 genannten Ersatzkriterien aus Praktikabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsgründen noch als vertretbar angesehen werden kann. Wird ein Grenzwert von 25 v.H. (der für die Kostenverteilung maßgeblichen Gesamtflächen oder -raumvolumina) überschritten, soll die Pflicht zu einer verbrauchsbezogenen Abrechnung nach Absatz 1 - für das gesamte Objekt - entfallen; dies liegt auf der Linie der bisherigen Erfahrungen in der Abrech-

nungspraxis. Es kommen dann ausschließlich Verteilungsmaßstäbe zur Anwendung, wie sie für die Verteilung der sog. übrigen Kosten vorgesehen sind.

zu 9. (§ 9 b):

Es wird erstmals eine einheitliche Rechtsgrundlage für das Vorgehen bzw. die Kostenaufteilung in Fällen des Nutzerwechsels geschaffen. In Praxis und Rechtsprechung war häufig streitig, ob bei Auszug eines Nutzers eine Zwischenablesung zu erfolgen hat und nach welchen Kriterien die "übrigen Kosten" zu verteilen sind. Dies wird jetzt in den Absätzen 1 und 2 geregelt. Für Fälle, in denen eine Zwischenablesung nicht möglich oder sinnvoll ist, werden in Absatz 3 die ersatzweise anzuzwendenden Verfahren benannt.

Grundgedanke auch des § 9 b ist das Bestreben, in den Fällen des Nutzerwechsels möglichst eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die wechselnden Nutzer zu erhalten. Absatz 1 schreibt demgemäß in Übereinstimmung mit der überwiegenden Rechtsprechung und Praxis vor, daß der Verbrauch der wechselnden Nutzer durch eine Zwischenablesung zu erfassen ist. Damit schafft Absatz 1 die Grundlage für eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Kosten auf Vor- und Nachnutzer.

Für die Kostenverteilung schreibt Absatz 2 dementsprechend vor, daß die nach dem erfaßten Verbrauch zu verteilenden Kosten auf der Grundlage der Zwischenablesung auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen sind.

Die "übrigen Kosten" (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV) sollen nach Hilfsmaßstäben auf Vor- und Nachnutzer aufgeteilt werden. Dabei wird dem Gebäudeeigentümer die Wahl zwischen einer Aufteilung auf der Grundlage von Gradtagszahlen und einer zeitanteiligen Aufteilung gelassen. Er kann somit den Gegebenheiten des Einzelfalles - insbesondere unter Wirt-

schaftlichkeits- und Praktikabilitätsgründen - hinreichend Rechnung tragen.

Bei den "übrigen Kosten" des Warmwasserverbrauchs ist eine zeitanteilige Aufteilung auf Vor- und Nachnutzer angemessener als eine solche nach Gradtagszahlen, da der Warmwasserverbrauch nur im geringen Maße vom Witterungsverlauf abhängig ist.

Durch die in Absatz 3 enthaltene Umschreibung "oder läßt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu" sind insbesondere die Fälle angesprochen, in denen bei Verwendung von Kostenverteilern eine sachgerechte Aufteilung nach Absatz 2 nicht möglich ist. Praktische Erfahrungen belegen, daß dies z. B. regelmäßig der Fall ist, wenn bei Verwendung von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip (keine Verbrauchsanzeige in Maßeinheiten wie kWh oder m³) der Nutzerwechsel unmittelbar vor oder nach der Heizperiode bzw. dem Abrechnungszeitraum erfolgt.

Nach Absatz 4 bleiben von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Vereinbarungen unberührt. Dieser Vorbehalt rechtfertigt sich daraus, daß die bei einem Nutzerwechsel auftretenden besonderen Umstände nach den Erfahrungen der Praxis sehr unterschiedlich sind. Der Verordnungsgeber könnte ihnen durch starre Vorgaben nicht immer gerecht werden. Auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (§ 5 EnEG) muß hier ein Freiraum für zivilrechtliche Lösungen verbleiben. Deshalb soll es den Beteiligten freigestellt werden, ihnen billig erscheinende einfachere oder wirtschaftlichere Lösungen zu vereinbaren. Unberührt sollen nach Absatz 4 bereits beim Inkrafttreten der Vorschrift bestehende rechtsgeschäftliche Vereinbarungen bleiben. Aus den vorgenannten Gründen erscheint es aber gerechtfertigt, auch künftige abweichende rechtsgeschäftliche Vereinbarungen zuzulassen. Diese können sowohl in Individualverträgen als auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein.

zu 10. § 11 Abs. 1):

zu a):

Folgeänderung zur Änderung von § 1 Abs. 1 Nr. 2.

zu b):

Nach Einbeziehung der Fälle der Direktabrechnung zwischen Wärmeversorgungsunternehmen und Nutzer in den Anwendungsbereichen der Verordnung wäre an sich der Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei ihm entstandene Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage, die in den vom Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten der Wärmelieferung nicht enthalten sind, verbrauchsabhängig zu verteilen. Dies erscheint wirtschaftlich nicht vertretbar; bei der Größenordnung dieser Kosten (Schätzungen gehen von allenfalls 1 bis 2 % der Gesamtkosten aus) stünde der hiermit verbundene Verwaltungsaufwand in keinem Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen. Nummer 4 (neu) trägt dem Rechnung.

zu 11. (§ 12):

Die Neufassung des § 12 ersetzt die bisherigen §§ 12 und 12 a, die durch Zeitablauf teilweise gegenstandslos geworden sind.

Absatz 1 regelt das Auslaufen des bisher in § 12 Abs. 1 Nr. 4 enthaltenen Kürzungsrechts der Nutzer. Dieses Kürzungsrecht war während des Übergangs zur verbrauchsabhängigen Kostenabrechnung ein wirksames Instrument, um insbesondere die Nachrüstung mit Verbrauchserfassungsgeräten im Gebäudebestand durchzusetzen. Das Kürzungsrecht des Nutzers soll allerdings aus Gründen der Rechtssicherheit für Abrechnungszeiträume bestehen bleiben, die bis zum Inkrafttreten der Änderungsverordnung begonnen haben; für diese Abrechnungszeiträume kann es, insbesondere im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten, noch von Bedeutung sein. Dies gilt vor allem für preisgebun-

dene Wohnungen, deren Nutzer nach § 12 a Abs. 1 Satz 2 bisheriger Fassung von dem Kürzungsrecht erst für Abrechnungszeiträume Gebrauch machen konnten, die nach dem 30. Juni 1985 begonnen haben. Für Abrechnungszeiträume, die nach dem ... (Tag vor dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung) beginnen, soll das Kürzungsrecht nicht aufrecht erhalten werden. Für diese Fälle verbleibt es künftig bei den bestehenden sonstigen Sanktionsmöglichkeiten zur wirkungsvollen Durchsetzung der Verordnung:

- Bei preisgebundenen Wohnungen greifen die Rückerstattungspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter nach § 8 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz ein, ferner öffentlich-rechtliche Sanktionen der zuständigen Stellen nach §§ 25 und 26 Wohnungsbindungsgesetz (vgl. Begründung zur Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften, BR-Drs. 483/83, Seite 40).
- Auch für nicht preisgebundene Wohnungen liegt ohne korrekte, der Heizkostenverordnung entsprechende verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung keine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinne des § 259 BGB vor mit der Folge, daß der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung insbesondere des verbrauchsabhängigen Teiles der Heizkosten nicht fällig wird; dies entspricht der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur.

Hieraus folgt, daß der Mieter, solange der Vermieter ihm keine ordnungsgemäße, der Heizkostenverordnung entsprechende Abrechnung vorlegt, einen aufgrund der fehlerhaften Abrechnung entstandenen Abrechnungssaldo - jedenfalls soweit es sich um den verbrauchsabhängig abzurechnenden Kostenanteil handelt - nicht auszugleichen braucht. Er kann auch weitere Vorauszahlungen auf die Heizkosten bis zur Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung verweigern.

Im übrigen besteht nach wie vor das Recht des Nutzers nach § 4 HeizkostenV gegenüber dem Gebäudeeigentümer, die Anbringung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung und Erfassung

des anteiligen Wärmeverbrauchs zu verlangen.

Die Gesamtheit dieser Möglichkeiten stellt sicher, daß die Anforderungen der Verordnung als "schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht" (§ 7 Abs. 1 EnEG) angesehen werden können und damit ein besonderes behördliches Überwachungsverfahren entbehrlich bleibt.

Die Absätze 2 und 3 enthalten Besitzstandsregelungen aus dem bisherigen Verordnungstext, die weiterhin Bedeutung haben und aus Rechtssicherheitsgründen erhalten bleiben müssen.

Absatz 4 enthält eine wegen der erforderlichen Umstellung in der Praxis gebotene Übergangsregelung.

Die in Absatz 5 vorgesehene Besitzstandsregelung für Fälle, in denen - abweichend von § 5 Abs. 1 HeizkostenV, aber nach § 18 Abs. 1 Satz 3 der AVB-FernwärmeV bisher zulässigerweise - das sogenannte Ersatzverfahren (Ermittlung des Wärmeverbrauchs mit Hilfe von Wasserzählern) angewendet wird, ist aus Verhältnismäßigkeitsgründen erforderlich und vertretbar.

Zu Artikel 2 (Neubaumietenverordnung 1970)

Zu 1. (§ 5 Abs. 3 (neu)):

Bei Verringerung der laufenden Aufwendungen für Sozialwohnungen sieht § 5 NMV 1970 eine entsprechende Senkung der Kostenmiete vor, und zwar der Durchschnittsmiete durch Berücksichtigung der Aufwandsminderung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit zugleich auch der Einzelmiete (Absatz 1) sowie etwaiger Zuschläge zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen (Absatz 2).

Durch die Neuregelung in § 1 HeizkostenV (Artikel 1 Nr. 1) werden in die Heizkostenverordnung zum einen grundsätzlich auch die Fälle der Direktabrechnung zwischen Versorgungsunternehmen und Nutzern einbezogen; zum andern wird die eigen-

ständig gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser durch Dritte - auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen - klarstellend der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser gleichgestellt. Hierdurch wird unter anderem sichergestellt, daß insoweit die gesamten Kosten der Wärme- und Warmwasserlieferung - Entgelt der Lieferung zuzüglich Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen - nach § 7 Abs. 4 HeizkostenV grundsätzlich verteilungsfähig sind.

Wenn in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Gesamtkosten für eine Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, d. h. Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen, angesetzt sind, nach der Heizkostenverordnung zukünftig aber - anstelle der Umlage dieser Kosten - das Entgelt der Lieferung verteilt werden darf (Artikel 1 Nr. 6 und 7 - § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 4 -), müssen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung diese Kosten abgesetzt werden. Nur auf diese Weise kann über eine entsprechende Verringerung der Durchschnittsmiete und der einzelnen Mieten eine Doppelbelastung des Mieters mit den Investitionskosten der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowohl in der Miete als auch im Entgelt der Lieferung vermieden werden.

Um einer solchen Doppelbelastung des Mieters vorzubeugen, sieht der vorgesehene Absatz 3 die entsprechende Anwendung der Absätze 1 und 2 des § 5 NMV 1970 für den Fall der Übertragung einer zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage auf einen Drittbetreiber vor, auch wenn mit dieser Übertragung eine Übereignung dieser Anlage nicht einhergeht.

Zu 2. (§ 22)

Zu a):

Es handelt sich in § 22 Abs. 1 um eine Anpassung an die Neuregelung der Heizkostenverordnung. Der Begriff "Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser" soll durch "eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen" ersetzt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 1 Buchst. a - § 1 Abs. 1 Nr. 2 -). Im übrigen wird der Bezug auf die Heizkostenverordnung aktualisiert.

Zu b):

Von den beiden Überleitungsfällen des § 22 Abs. 3 NMV 1970 soll der Halbsatz 1 entfallen, der keine praktische Bedeutung mehr hat. Der in Halbsatz 2 geregelte Überleitungsfall ist heute noch für die Praxis bedeutend; die Regelung ist redaktionell überarbeitet.

Zu 3. (§ 23 b):

Die Überleitungsregelung des § 23 b NMV 1970 hat keine praktische Bedeutung mehr. Sie soll gestrichen werden.

Zu Artikel 3 (Zweite Berechnungsverordnung)

Zu 1. (Anlage 3 Nr. 4 Buchst. a):

Folgeänderung aus Artikel 1 Nr. 6 Buchst. b (§ 7 Abs. 2 HeizkostenV).

Zu 2. bis 4. (Anlage 3 Nr. 4 Buchst. c, Nr. 5 Buchst. b und Nr. 6 Buchst. b):

Folgeänderung wegen der in § 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenV (Artikel 1 Nr. 1 Buchst. a) neu eingeführten Definition der "eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser" anstelle der bisherigen Begriffe von Fernwärme und Fernwarmwasser.

Zu 5. (Anlage 3 Nr. 12):

Nach der bisherigen Regelung werden im preisgebundenen Wohnraum die Kosten der Schornsteinreinigung als Betriebskosten neben den Heizkosten umgelegt. Die Abrechnung erfolgt dabei nach dem Verhältnis der Wohnflächen. Die vorgesehene Änderung stellt klar, daß in den Fällen, in denen die Kosten der Schornsteinreinigung nicht im Rahmen der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, es bei der geltenden Regelung verbleibt.

Zu Artikel 4 (AVBFernwärmeverordnung)

Zu 1. (§ 3 Satz 3):

Nach § 3 Satz 3 AVBFernwärmeverordnung soll ein Fernwärmekunde auch noch nach Abschluß eines Fernwärmelieferungsvertrages seinen Fernwärmebezug beschränken und entsprechende Vertragsanpassungen verlangen können, wenn er regenerative Energiequellen einsetzen will. Bei Erlaß der AVBFernwärmeverordnung war insbesondere an den Einsatz von Wärmepumpen oder Solarkollektoren gedacht. Im Interesse der Energieeinsparung sollte einem Fernwärmekunden nach Abschluß eines Fernwärmelieferungsvertrages aber auch der Betrieb von Kaminen oder Kachelöfen zum Einsatz von Holz möglich sein.

Ob Holz eine regenerative Energiequelle darstellt, ist streitig. Es ist daher sinnvoll klarzustellen, daß Holz als regenerative Energiequelle im Sinne dieser Bestimmung anzusehen ist.

Zu 2. (§ 18):

Zu a):

Nach Erlass der AVBFernwärmeverordnung hat sich wider Erwarten herausgestellt, daß der Einsatz von Wassermengenzählern zur Ermittlung des Fernwärmeverbrauchs in der Praxis zu erheblichen Ungenauigkeiten führt. Ein derartiges Ersatzverfahren soll daher nicht mehr zulässig sein. Dies entspricht auch § 5 Abs. 1 HeizkostenV sowie der DIN 4713 Teil 4 Ziffer 4.2, wonach Wasserzähler nur noch für die Messung des Warmwasserverbrauchs und als Volumenmeßteil für die Wärmemengenmessung, nicht aber zur Wärmekostenverteilung schlechthin eingesetzt werden sollen.

Im Interesse des Bestandschutzes und um laufende Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen, bleibt die Anwendung von Ersatzverfahren zulässig, wenn die entsprechenden Meßeinrichtungen vor dem 30. September 1989 installiert worden sind. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 5 AVBFernwärmeV ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen aber berechtigt, in derartigen Fällen das anzuwendende Meßverfahren von sich aus zu ändern.

Zu b):

Im Interesse der Rechtsklarheit ist es sinnvoll, in § 18 AVBFernwärmeV darauf hinzuweisen, daß bei der Abrechnung der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten sind. Dies empfiehlt sich auch deswegen, weil die Bestimmungen der AVBFernwärmeverordnung automatisch Bestandteil der Versorgungsverträge werden (§ 1 Abs. 1 Satz 3 AVBFernwärmeV).

Zu Artikel 5 (Heizungsanlagen-Verordnung)

Zu 1. (§ 1 Abs. 1 Nr. 2):

Durch die Hereinnahme des § 9 (neu) (Pflichten des Betreibers), wird die Erweiterung des Anwendungsbereichs (siehe Buchstabe b) erforderlich. Mit dieser Erweiterung ist in der Praxis keine Verschärfung der Anforderungen verbunden, weil es sich bei § 9 (neu) lediglich um eine Vorschrift handelt, die bisher in der - im übrigen aufzuhebenden - Heizungsbetriebs-Verordnung enthalten war.

Zu 2. (§ 2 Abs. 4):

Redaktionelle Anpassung an die neugefaßten Begriffsbestimmungen der 1. BImSchV.

Zu 3. (§ 3):

Die Abgasverluste werden durch die Anforderungen in der 1. BImSchV auch für Energiesparzwecke ausreichend wirksam begrenzt, so daß auf eine eigene Vorschrift in der Heizungsanlagen-Verordnung künftig aus Deregulierungsgründen verzichtet wird.

Zu 4. (§ 8):

Zu a):

Stichleitungen für Warmwasser in Wohnungen werden innerhalb 24 Stunden in aller Regel weniger als eine Stunde von warmem Wasser durchströmt. Selbst die bisher halbierten Dämmanforderungen für solche Leitungen waren in wirtschaftlicher Hinsicht problematisch. Für Nichtwohngebäude dagegen bleibt es bei der bisherigen Regelung; dies ist weiterhin gerechtfertigt.

Zu b):

Durch den Wegfall der Einschränkung "nach ihrem üblichen Verwendungszweck" wird klargestellt, daß es für die Zulässigkeit höherer Temperaturen nicht mehr ausschließlich auf den

Verwendungszweck der Anlage ankommt, sondern lediglich auf das Vorliegen eines "zwingenden Erfordernisses". Höhere Brauchwassertemperaturen als 60 °C können nämlich nicht nur aufgrund des Verwendungszwecks der Anlage (z. B. für gewerbliche Zwecke), sondern z. B. auch aus hygienischen Gründen (Schlagwort: thermische Desinfektion) erforderlich sein.

Zu c) bis e):

Durch die redaktionellen Änderungen wird die Aufhebung des bisherigen § 14 (Übergangsvorschriften) ermöglicht. Materiell bleibt das geltende Recht unberührt.

Zu 5. (§ 9 (neu)):

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 4 Abs. 1 bis 3 der - im übrigen aufzuhebenden - Heizungsbetriebs-Verordnung; sie wurde lediglich redaktionell überarbeitet.

Zu 6. (§ 10. (neu)):

Die Änderung ermöglicht einen umfassenderen Hinweis auf anerkannte Regeln der Technik; dies ist auch im Hinblick auf EG-Recht zweckmäßig.

Zu 7.-9. (bisherige §§ 10 - 14):

Folgeänderungen in der Numerierung.

Zu Artikel 6 (Aufhebung der Heizungsbetriebs-Verordnung):

Die Begrenzung der Abgasverluste von Heizungsanlagen wird künftig nur noch in der 1. BImSchV geregelt; dies deckt auch die Energiesparbelange ab. Nach Übernahme der einzigen dann noch in der Heizungsbetriebs-Verordnung verbleibenden materiellen Vorschrift (§ 4, Pflichten des Betreibers) in die Heizungsanlagen-Verordnung wird die Heizungsbetriebs-Verordnung entbehrlich und kann als Beitrag zum Vorschriftenabbau aufgehoben werden (vgl. Begründung zu Artikel 5 Nrn. 3 und 5 - Änderung der Heizungsanlagen-Verordnung).

16.12.88

Beschluß

des Bundesrates

zur

Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vor-
schriften

/ Der Bundesrat hat in seiner 596. Sitzung am 16. Dezember 1988 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe der sich aus der Anlage ergebenden Änderungen zuzustimmen.

Anlage

Ä n d e r u n g e n

zur

Verordnung zur Änderung
energieeinsparrechtlicher Vorschriften

1. Artikel 1 Nr. 11 (§ 12 Abs. 1 und 3 HeizkostenV)

In Artikel 1 Nr. 11 ist § 12 wie folgt zu ändern:

a) Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

"Kürzungsrecht, Übergangsregelungen".

b) In Absatz 1 sind

Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen."

sowie

Satz 3 zu streichen.

c) In Absatz 3 sind

die Worte "gelten die Absätze 1 und 2"
durch die Worte "gilt Absatz 2"
zu ersetzen.

Begründung:

Das geltende Kürzungsrecht hat sich bewährt. Es sollte deshalb im Interesse der Durchsetzbarkeit der verbrauchsabhängigen Abrechnung beibehalten werden. Ob sich ein Kürzungsrecht nach den allgemeinen Vorschriften durchsetzen läßt, ist zu bezweifeln. Der Hinweis in der Begründung der Verordnung, wonach z.B. bei preisgebundenen Wohnungen der Mieter einen Rückerstattungsanspruch nach § 8 Abs. 2 WoBindG habe, ist zwar theoretisch richtig, praktisch jedoch nicht praktikabel, denn der Mieter kann nicht den ihm obliegenden Beweis führen, welchen Teil der Heizungsbetriebskosten er zurückfordern könnte, wenn verbrauchsabhängig abgerechnet worden wäre.

2. Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 3 NMV 1970)

In Artikel 2 Nr. 1 ist § 5 Abs. 3 wie folgt zu fassen:

"(3) Sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen einer zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, werden jedoch die Kosten der Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung nach § 7 Abs. 4 oder § 8 Abs. 4 der Verordnung über Heizkostenabrechnung verteilt, verringern sich Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen um den Anteil, der auf die Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage entfällt. Dieser Anteil ist nach den Vorschriften der §§ 33 bis 36 der Zweiten Berechnungsverordnung über die Aufstellung der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Absatz 1 gilt entsprechend."

Begründung:

Verpachtet der Vermieter die zentrale Heizungsanlage einem eigenständig gewerblichen Wärmelieferanten, dann darf der Mieter nicht mehr mit Kosten der Heizungsanlage über die Kostenmiete belastet werden, da diese Kosten ihm über den Wärmelieferungspreis auferlegt werden. Es ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Hierbei ist wie folgt zu verfahren:

- a) Die Gesamtkosten sind um den Betrag der zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage zu verringern.
- b) Im Finanzierungsplan sind die Finanzierungsmittel auf den verringerten Betrag der Gesamtkosten zu kürzen.
- c) Unter den Kapitalkosten sind die Kapitalkosten für die Finanzierungsmittel zu streichen, die im Finanzierungsplan entfallen sind.

- d) Die allgemeine Abschreibung nach § 25 Abs. 1 und 2 der Zweiten Berechnungsverordnung ist von den verringerten Gesamtkosten zu berechnen. Der bisherige Ansatz der besonderen Abschreibung für die zentrale Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage entfällt.
- e) Der Erhöhungsbetrag der Instandhaltungspauschale für die Sammelheizung entfällt.

3. Artikel 3 (II. BV)

Artikel 3 ist wie folgt zu ändern:

- a) Im Einleitungssatz sind die Worte
"Die Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1) der Zweiten Berechnungsverordnung"
durch die Worte
"Die Zweite Berechnungsverordnung"
zu ersetzen.
- b) Folgende neue Nummer 1 ist einzufügen:
"1. § 25 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In den Eingangsworten werden die Worte "von den Kosten" durch die Worte "von den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Kosten" ersetzt.
 - b) In Nummer 5 wird das Wort "Fernheizung" durch die Worte "Hausanlage bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme" ersetzt."

c) Folgende neue Nummer 2 ist einzufügen:

'2. In § 28 Abs. 2 Satz 3 werden die Worte
"Anschluß an eine Fernheizung" durch die
Worte "eigenständig gewerblicher Lieferung
von Wärme, soweit die Hausanlage vom Ver-
mieter instand gehalten wird," ersetzt.'

d) Folgende neue Nummer 3 ist einzufügen:

'3. Die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 wird wie folgt
geändert:

- a) ...
- b) ... (die bisherigen Nummern 1 bis 5
- c) ... werden die Buchstaben a bis e der
- d) ... neuen Nummer 3).'
- e) ...

Begründung:

Zu Buchstabe b:

Zu Nummer 1 Buchstabe a
Klarstellung.

Zu Nummer 1 Buchstabe b

Mit der Änderung wird
§ 25 der Zweiten Berechnungsverordnung
an die Begriffsbestimmung des § 1
Abs. 1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung
angeglichen. Gleichzeitig wird sicher-
gestellt, daß bei dem Betrieb von
Heizungsanlagen im Rahmen einer eigen-
ständig gewerblichen Lieferung von
Wärme nicht der volle Sonderabschrei-
bungssatz nach § 25 Abs. 3 Nr. 4,
sondern allenfalls der reduzierte Satz
nach Nummer 5 in der Wirtschaftlich-
keitsberechnung anzusetzen ist.

Zu Buchstabe c:

Auch hier handelt es sich - wie bei § 25 Abs. 3 II. BV - um eine Folgeänderung wegen der neuen Definition der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser in § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung.

Ähnlich wie beim Sonderabschreibungs-
satz kann der Vermieter dann, wenn eine eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme vorliegt, nicht den vollen Zuschlag zur Instandhaltungskostenpauschale von 1,10 DM, sondern lediglich von 0,75 DM pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr ansetzen.

Zu Buchstaben a und d:

Redaktionelle Folgeänderung.

4. Artikel 5 nach Nummer 3 (§ 4 Abs. 1 Satz 1 HeizAnlV)

In Artikel 5 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a einzufügen:

'3a. In § 4 Abs. 1 Satz 1 ist das Wort "einstellbare" zu streichen.'

Begründung:

Folgeänderung zu § 2 Abs. 4 (Artikel 5 Nr. 2).

5. Artikel 5 nach Nummer 3 a - neu -
(§ 7 Abs. 3 Satz 1 HeizAnlV)

In Artikel 5 ist nach Nummer 3a folgende Nummer 3b einzufügen:

'3b. § 7 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"Vor dem 1. Oktober 1978 eingebaute Zentralheizungen

1.für mehr als zwei Wohnungen sind bis zum 30. September 1987,

2.in Nichtwohngebäuden sind bis zum 31. Dezember 1992

mit Einrichtungen zur Steuerung und Regelung nach den Absätzen 1 und 2 nachzurüsten."

Begründung:

Mit der Verordnung wird die Absicht verfolgt, generell für Energieeinsparung in Gebäuden zu sorgen. Mit der Neufassung wird sichergestellt, daß diese Intention bei Nichtwohngebäuden gewahrt wird.

6. Artikel 5 Nr. 4 Buchstabe c (§ 8 Abs. 3 Satz 2 HeizAnlV)

In Artikel 5 Nr. 4 Buchstabe c sind in § 8 Abs. 3 Satz 2 vor dem Wort "Brauchwasseranlagen" die Worte "Vor dem 1. Oktober 1978 errichtete" einzufügen.

Begründung:

Redaktionelle Klarstellung.

7. Artikel 7 (Berlin-Klausel)

Artikel 7 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 7

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes, § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, § 29 des AGB-Gesetzes und Artikel 325 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch auch im Land Berlin."

Begründung:

Der in Artikel 7 Satz 2 der Verordnung enthaltene Verweis auf das Inkraftsetzen des Artikel 3 der Verordnung in Berlin ist nicht zutreffend. Artikel 3 der Verordnung beruht zwar auf der Ermächtigung des § 32 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 und damit auf vorkonstitutionellem Recht. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jedoch durch Artikel 325 des Einführungsgesetzes zum StGB vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 647) einen Verordnungszusatz gemäß § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes erhalten.