


Umlagemaßstab - Check

Die Rechtsgrundlage: Für Abrechnungsperioden ab **01.01.2009** ist nach **§ 7 Abs. 1** der novellierten Heizkostenverordnung unter bestimmten **Voraussetzungen** ein Umlagemaßstab von **70% Verbrauchskostenanteil** zwingend vorgeschrieben!

	Nur wenn die folgenden 3 Voraussetzungen für Ihre Liegenschaft zutreffen, haben Sie Handlungsbedarf!	trifft zu	trifft nicht zu
1	Wird die Liegenschaft mit Öl oder Gas beheizt?	weiter mit 2	Umlagemaßstab 50-70% frei wählbar
2	Erfüllt die Liegenschaft nicht das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 ? ¹⁾	weiter mit 3	
3	Sind die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend (>50%) gedämmt ? ²⁾		

Was ist zu tun?

Wenn Sie nicht bereits zu **70% nach Verbrauchskosten** abrechnen, müssen Sie uns für Abrechnungsperioden, die **in 2009 beginnen**, zwingend dazu beauftragen, den Umlageschlüssel zu ändern!

Wir empfehlen: Informieren Sie Ihre Mieter frühzeitig³⁾ über diese Änderung!

Unser Rat:

1) Liegenschaften, deren Bauantrag vor dem 16.08.1994 gestellt worden ist und die seither nicht energetisch saniert worden sind, werden diese Bedingung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, lassen Sie sich von einem Fachmann, z. B. einem Energieberater beraten.

2) Die Frage der Dämmung stellt sich nur bei freiliegenden, d. h. sichtbar auf der Wand (Aufputz) verlaufenden Leitungen. Sind keine freiliegenden Leitungen vorhanden, entfällt nach heutigem Kenntnisstand die Voraussetzung Nr. 3 und es besteht weiterhin uneingeschränkte Wahlfreiheit des Umlagemaßstabs.

3) Unserer Auffassung nach muss der Mieter nicht - wie bisher - vor Beginn der Abrechnungsperiode informiert werden, da die Verordnung den Umlageschlüssel zwingend vorschreibt.

§ 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.