

Haftungsausschluss:

Bei den im Internetangebot „Info-Portal Energieeinsparung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung enthaltenen Verordnungs- und Gesetzestexten handelt es sich um unverbindliche Lesefassungen. Sie können heruntergeladen und zur privaten Information genutzt werden. Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Inhalte jedoch keine Gewähr übernommen werden. Amtliche und im Streitfall maßgebliche Textfassungen finden sich ausschließlich in den amtlichen Verkündungsblättern – das sind für das Bundesrecht das Bundesgesetzblatt bzw. der Bundesanzeiger.

**Nichtamtliche Lesefassung!**

(Gültigkeitszeitraum dieses Textstandes: 1. Mai 1984 bis 28. Februar 1989)

**Bekanntmachung  
der Neufassung der Verordnung über Heizkostenabrechnung  
Vom 5. April 1984  
(BGBl. I S. 592)**

Auf Grund des Artikels 6 der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546) wird nachstehend der Wortlaut der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der ab 1. Mai 1984 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Die Neufassung berücksichtigt:

1. die am 1. März 1981 in Kraft getretene Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 23. Februar 1981 (BGBl. I S. 261, 296),
2. den am 1. Mai 1984 in Kraft tretenden Artikel 3 der eingangs genannten Verordnung.

Die Rechtsvorschriften wurden erlassen auf Grund des § 2 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 3a und 5 des Energieeinsparungsgesetzes vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), § 3a eingefügt und § 5 ergänzt durch Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701).

Bonn, den 5. April 1984

...

## **Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)**

### **§ 1 Anwendungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, daß er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist. .

### **§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen**

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

### **§ 3 Anwendung auf Wohnungseigentum**

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5, auf die Verteilung der Kosten nach den §§ 7 und 8 und auf Entscheidungen nach den §§ 9 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. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

### **§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung**

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die

Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

## **§ 5**

### **Ausstattung zur Verbrauchserfassung**

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, daß sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder daß ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, daß ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfaßt, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfaßt wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearbeiten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

## **§ 6**

### **Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung**

(1) Die Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Dies gilt bei den Kosten für die Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser nur, soweit sie dem Gebäudeeigentümer zu Lasten der Nutzer in Rechnung gestellt werden oder bei dem Gebäudeeigentümer als zusätzliche Betriebskosten entstehen.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfaßten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,
2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,
2. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach Inkrafttreten der Verordnung, wenn die Abrechnungsmaßstäbe zu diesem Zeitpunkt rechtsgeschäftlich bestimmt waren,
3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.

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. 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 umbauten Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Lieferung von Fernwärme gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

## § 8

### Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

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

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wasserverwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend § 7 Abs. 2.

## § 9

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

(1) Ist die zentrale Heizungsanlage 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 Brennstoffverbrauch zu bestimmen. Die Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen.

(2) Der Anteil der zentralen Heizungsanlage am Brennstoffverbrauch ergibt sich aus dem gemessenen gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach der Formel

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

zu errechnen. Dabei sind zugrunde zu legen

1. die gemessene Menge des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmeter;
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), Kubikmeter ( $m^3$ ) 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. Falls die Menge des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden kann, ist als Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ein Anteil von 17 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Brennstoffe zugrunde zu legen.

(3) Ist die Fernwärmeversorgung mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den gemessenen Wärmemengen zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Falls die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nicht gemessen werden kann, 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. § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 bleiben unberührt.

## **§ 10 Überschreitung der Höchstsätze**

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

## **§ 11 Ausnahmen**

- (1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden
1. auf Räume,
  - a) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist oder
  - b) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;
2. a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime  
b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;
3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden
  - a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder
  - b) mit Fernwärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfaßt wird,

wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;

4. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

## **§ 12 Übergangsregelung**

(1) Für Räume, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen die nach dieser Verordnung erforderlich Ausstattung zur Verbrauchserfassung noch nicht vorhanden ist, gilt:

1. Sie sind mit der Ausstattung spätestens bis zum 30. Juni 1984 zu versehen.
2. Der Gebäudeeigentümer ist berechtigt, die Ausstattung bereits vor dem 30. Juni 1984 anzubringen. Bei Wohnungseigentum können die Wohnungseigentümer nach § 3 und den dort bezeichneten Regelungen eine frühere Anbringung der Ausstattung beschließen. Ein Anspruch eines Nutzers auf die Anbringung besteht vor dem 30. Juni 1984 jedoch nur mit der Maßgabe, daß sie spätestens bis zu diesem Zeitpunkt vorzunehmen ist.
3. Die Vorschriften dieser Verordnung über die Kostenverteilung gelten erstmalig für den Abrechnungszeitraum, der nach dem Anbringen der Ausstattung beginnt.
4. Soweit die Ausstattung 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.

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

1. für die am 1. Januar 1987 vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und
2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) In den Fällen des § 5 Abs. 2 kann der Gebäudeeigentümer die Abrechnungsmaßstäbe ungeachtet des § 6 Abs. 3 Satz 2 einmalig für künftige Abrechnungszeiträume bis zum 31. Dezember 1985 durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern.

## **§ 12a Sondervorschriften für preisgebundene Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970**

(1) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970, bei denen die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser am 30. April 1984 neben der Einzelmiete auf die Mieter umgelegt werden, hat der Mieter ein Kürzungsrecht entsprechend § 12 Abs. 1 Nr. 4, soweit diese Kosten entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Er kann von seinem Kürzungsrecht erstmalig für den Abrechnungszeitraum Gebrauch machen, der im Kalenderjahr 1985 beginnt. § 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ist nicht anzuwenden.

(2) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970, bei denen die Kosten für Wärme oder Warmwasser am 30. April 1984 in der Einzelmiete enthalten sind, sind die §§ 11 und 12 mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. in § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b und § 12 Abs. 1 tritt an die Stelle des Datums „1. Juli 1981“ jeweils das Datum „1. August 1984“;

2. in § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 2 tritt an die Stelle des Datums „30. Juni 1984“ jeweils das Datum „30. Juni 1985“.

(3) Bei den in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Wohnungen ist § 12 Abs. 2 Nr. 2 mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Datums „1. Juli 1982“ das Datum „1. August 1984“ tritt.

**§ 13**  
**Berlin-Klausel**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin

**§ 14**  
**(Inkrafttreten)**