

Vollzugshilfe

Verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (VHKA) in Neubauten

Ausgabe Mai 2003

1. Zweck und Abgrenzung

Für den Vollzug der energierechtlichen Anforderungen der Kantone sind eine Reihe von Vollzugshilfen geschaffen worden. Diese Vollzugshilfe behandelt die Anforderungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten **(VHKA) in Neubauten**. In einzelnen Kantonen ist dies auch für bestehende Bauten vorgeschrieben. Durch eine gerechte Abrechnung der effektiven Kosten schafft die VHKA einen finanziellen Anreiz, sparsam mit der Energie umzugehen.

2. Anforderungen

2.1 Ausrüstungspflicht

Neue zentralbeheizte Gebäude und Gebäudegruppen mit fünf oder mehr Nutzeinheiten (Wärmebezüger) sind mit Geräten zur Erfassung und Regulierung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten. **Ausrüstungspflicht**

Bei Flächenheizungen ist für den beheizten Bauteil zwischen der Wärmeabgabe und der angrenzenden Nutzeinheit ein U-Wert von maximal $0,8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ einzuhalten. **Max. zulässiger U-Wert bei Flächenheizungen**

2.2 Abrechnungspflicht

In Bauten und Gebäudegruppen, für welche eine Ausrüstungspflicht besteht, sind die Kosten für den Wärmeverbrauch (Heizenergie und Warmwasser) zum überwiegenden Teil anhand des gemessenen Verbrauchs der einzelnen Nutzeinheiten abzurechnen. **Abrechnungspflicht**

Für die entsprechenden Abrechnungen dürfen nur Geräte verwendet werden, die vom Bundesamt für Metrologie und Akkreditierung zugelassen sind. **Zugelassene Geräte**

Abrechnungsmodell *Die im Abrechnungsmodell des Bundesamtes für Energie formulierten Grundsätze sind einzuhalten.*

2.3 Ausnahmen

Befreiungen *Von der Ausrüstungs- und Abrechnungspflicht befreit sind Bauten und Gebäudegruppen:*

- a) deren installierte Wärmeerzeugerleistung (inkl. Warmwasser) weniger als 30 Watt pro m² Energiebezugsfläche beträgt;*
- b) mit einem Anteil von mindestens 50% erneuerbarer Energie am Energiebedarf für Heizung und Warmwasser;*
- c) die den Minergie-Standard einhalten; oder*
- d) die zum überwiegenden Teil nicht dauernd bewohnt sind (Zweit- und Ferienwohnungen):*

3. Erläuterungen

3.1 Nutzereinheit

Definition Nutzereinheit Eine Wohnung gilt dann als Nutzereinheit, wenn sie mit **einer eigenen Kücheneinrichtung** ausgerüstet ist. Bei Betrieben, Büros, Verkaufsläden und dergleichen ist der eigene Stromzähler das massgebende Kriterium. Alterssiedlungen mit einem überwiegenden Anteil an Gemeinschaftsräumen gelten als eine Nutzereinheit. Generell gelten Einheiten nicht als VHKA-Nutzeinheiten, wenn die Mietdauer in der Regel weniger als ein Jahr beträgt (z.B. Hotels, Saisonierunterkünfte).

Kücheneinrichtung Als Kücheneinrichtung gilt eine Kochgelegenheit mit mehr als einer Kochplatte. Personalwohnungen, mit Ausnahme von reinen Saisonierunterkünften, entsprechen somit in der Regel der Nutzereinheitsdefinition. Ein Wohnungsteil, der untervermietet wird, gilt nicht als eigenständige Nutzereinheit.

Bastelräume Separat mietbare oder käufliche, beheizte Räume sind mit den notwendigen Geräten auszurüsten, damit sie mit der zugehörigen Wohnung oder separat individuell abgerechnet werden können.

3.2 Zentrale Wärmeversorgung

Zentral beheizte Gebäude Unter zentral beheizten Gebäuden sind einerseits Gebäude mit einer Zentralheizung und andererseits Gebäudegruppen mit einer gemeinsamen Heizzentrale oder Fernwärme-Übergabestation zu verstehen.

Fernheizung mit Wärmepreis Bei Fernwärmeversorgungen mit vertraglich vereinbartem Wärmepreis pro kWh (und vorschriftsgemäss geeichten Wärmezählern) gilt die Übergabestation als „Heizung“. Wenn an einer Übergabestation weniger als fünf Nutzereinheiten angeschlossen sind, ist die verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung nicht obligatorisch.

Bei einem Wärmeverbund mit insgesamt fünf oder mehr Nutzeinheiten besteht die VHKA-Pflicht unabhängig davon, ob die Wärme über Unterstationen oder direkt den Wohneinheiten zugeführt wird. Sind beispielsweise 3 Gebäude mit je 4 Reihen-EFH an einer gemeinsamen Heizung angeschlossen, spielt es keine Rolle, ob die Wärme direkt in die einzelnen 12 EFH oder zuerst in 3 Unterstationen der Gebäude und von dort je in die 4 EFH geführt wird. Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, ob die Wohneinheiten gleichzeitig oder etappenweise erstellt werden.

Wärmeverbund mit Aufteilung der Wärmekosten

In Gebäuden, in welchen die zukünftigen Mietflächen (Einteilung und Anzahl) im Planungsstadium noch nicht bekannt sind oder wo sie bei Mieterwechseln ändern können (z.B. Gewerbe- oder Bürohäuser), muss verbrauchsabhängig abgerechnet werden, sobald mindestens fünf Nutzeinheiten vorhanden sind. Die Zuordnung zu den einzelnen Bezüglern (und damit auch der Abrechnungsschlüssel) kann beispielsweise mit Heizkostenverteilern angepasst werden.

Unbekannte Mietflächenunterteilung

3.3 Gebäude mit Flächenheizungen

Um den Wärmeabfluss zwischen verschiedenen Nutzeinheiten zu begrenzen, ist bei Bauteilen mit erhöhten Temperaturen wie z.B. Bodenheizungen zwischen angrenzenden Nutzeinheiten ein erhöhter Wärmeschutz vorzusehen. Der max. zulässige U-Wert beträgt $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$. In der Regel genügt eine „normale“ Schallschutzisolation von 4 cm ($\lambda_D = 0.04 \text{ W/mK}$).

U-Wert bei Flächenheizungen

3.4 Gebäude mit Lüftungsanlagen

Neubauten, auch wenn sie vorwiegend über die Lüftungsanlage beheizt werden, sind nicht von der VHKA befreit. Mit einer dezentralen Luftherwärmung (mit Wärmezählung) kann die VHKA gewährleistet werden.

Wärmezufuhr über Lüftung

Die reine Zulufterwärmung mittels einer Wärmerückgewinnungsanlage wird nicht als Heizwärmezuführung betrachtet und untersteht somit keinen Auflagen bezüglich Verrechnung. Ebenso muss bei zentralen Wohnungslüftungsanlagen mit lediglich der hygienisch notwendigen Luftmenge, eine allenfalls notwendige Vorwärmung der Zuluft auf maximal 20 °C nicht individuell abgerechnet werden (da dies eine für alle Nutzeinheiten gleiche Grundlastwärmezufuhr ist).

Lüftungsanlage mit WRG

3.5 Anforderungen an Messgeräte und Regelbarkeit der Raumlufttemperatur

Es dürfen nur Messgeräte (Heizkostenverteiler und Wärmezähler) eingebaut werden, welche vom Bund zugelassen sind. Seit dem 1. Mai 1995 werden gemäss Weisung des METAS (Bundesamt für Metrologie und Akkreditierung) nur noch Geräte neu zugelassen, welche die europäischen Normen erfüllen. Vom METAS bereits früher zugelassene Geräte dürfen noch während 10 Jahren bei neuen Anwendungen eingebaut und während ihrer ganzen Lebensdauer weiter betrieben werden.

Zugelassene Messgeräte

3.6 Ausnahmen von der Installationspflicht

Installierte Wärme- erzeugerleistung	Bei der Berechnung der spezifischen Wärmeerzeugerleistung (Grenze für Befreiung: 30 Watt pro m ² EBF) ist von der installierten Kesselleistung auszugehen.
Ersatz der Geräte	Sind in einem Neubau aufgrund kantonaler oder eidgenössischer Vorschriften Messgeräte installiert, gilt die Installations- resp. Abrechnungspflicht auch dann weiter, wenn die Geräte ersetzt werden müssen.
Kantonale Vorschriften beachten	Achtung: Die Befreiung ist teilweise kantonale unterschiedlich geregelt. Beachten Sie die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung. Die Ausnahmegründe gemäss 2.3 müssen im Baugesuch resp. energie-technischen Nachweis gesondert nachgewiesen werden. Werden andere Gründe für eine Ausnahme von der Installationspflicht geltend gemacht, ist ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung einzureichen.

3.7 Abrechnung der Wärmekosten

Definition Wärmekosten	Die Wärmekosten umfassen die anrechenbaren Heiz- und Warmwasserkosten gemäss den Bestimmungen über den Mietvertrag des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220). Gestützt auf Art. 257b Abs. 1 OR werden in der eidg. „Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen“ (VMWG vom 9. Mai 1990) die „anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten“ (Art. 5) und die „nicht anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten“ (Art. 6) definiert.
Abrechnungsmodell	Für eine fachgerechte verbrauchsabhängige Abrechnung sind die Grundsätze des „Abrechnungsmodelles zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA“ (Bezug: BBL, Bestellnr. 805.152d) zu beachten. Dieses Modell wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern von Bund, Kantonen, Immobilien-Treuhänder-, Hauseigentümer- und Mieter-Verbänden erarbeitet.
Kantonale Vorschriften beachten	Die Pflicht zur Abrechnung besteht, wenn VHKA-Geräte installiert sein müssen. Der Zeitpunkt des Obligatoriums der VHKA bei Neubauten ist in den Kantonen unterschiedlich geregelt. Konsultieren Sie die kantonale Gesetzgebung. Die Nachrüstungspflicht bei bestehenden Bauten besteht in einigen Kantonen weiter. In anderen ist die früher erlassene Vorschrift aufgehoben worden. Damit entfällt in diesen Fällen in der Regel auch die Abrechnungspflicht. In Zweifelsfällen erteilt die kantonale Energiefachstelle Auskunft.