

Vollzugshilfe EN-113

Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA)

Ausgabe Dezember 2018

Inhalt und Zweck

Diese Vollzugshilfe behandelt die Anforderungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (VHKA) in **Neubauten und bei wesentlichen Erneuerungen**.

Diese Vollzugshilfe ist wie folgt gegliedert:

1. Ausrüstungspflicht für Neubauten
2. Ausrüstungspflicht bei wesentlichen Erneuerungen
3. Zentrale Versorgung, Nutzeinheit
4. Messgeräte
5. Gebäude mit Flächenheizungen
6. Abrechnungspflicht

Durch eine verbrauchsabhängige Abrechnung der effektiven Kosten wird ein finanzieller Anreiz geschaffen, rationell mit Energie umzugehen. In einzelnen Kantonen ist auch eine Pflicht zur Nachrüstung bestehender Bauten mit den entsprechenden Geräten vorgesehen.

1. Ausrüstungspflicht für Neubauten

Neue Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nutzeinheiten sind mit den nötigen Geräten zur Erfassung des individuellen Verbrauchs für Warmwasser auszurüsten.

**Ausrüstungspflicht
Warmwasser**

Neue Gebäude, die die Wärme von einer zentralen Wärmeversorgung für eine Gebäudegruppe beziehen, sind mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung pro Gebäude auszurüsten.

**Ausrüstungspflicht
Heizung**

2. Ausrüstungspflicht bei wesentlichen Erneuerungen

1. Ersatz Heizungs-/ Warmwassersystem

Bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nutzeinheiten sind bei einer Gesamterneuerung des Heizungs- und/oder des Warmwassersystems mit den Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs beim erneuerten System auszurüsten.

Befreiung

Von der Ausrüstungs- und Abrechnungspflicht des Heizwärmeverbrauchs befreit sind Gebäude und Gebäudegruppen, deren installierte Wärmeerzeugerleistung (inkl. Warmwasser) weniger als 20 Watt pro m² Energiebezugsfläche beträgt.

Installierte Wärmeerzeugerleistung

Bei der Berechnung der spezifischen Wärmeerzeugerleistung (zur Bestimmung der Grenze der Befreiung von Gebäuden und Gebäudegruppen) ist von der installierten Wärmeerzeugerleistung bei Dimensionierungsbedingungen auszugehen.

Wesentliche Erneuerungen

Die wesentliche Erneuerung wird in der Energieverordnung des Bundes vom 1. November 2017 (SR 730.01 Art. 50, Abs. 2, Buchstabe a) definiert.

Der Einbau der VHKA-Geräte pro Nutzeinheit ist vorgeschrieben,

- beim kompletten Ersatz des Heizungssystems (Wärmeerzeugung, -verteilung, -abgabe) für die Erfassung des individuellen Heizwärmeverbrauchs und/oder
- beim kompletten Ersatz des Warmwassersystems (Erwärmung, Verteilung) für die Erfassung des individuellen Warmwasserverbrauchs.

2. Sanierung in einer Gebäudegruppe

Bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung sind mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung pro Gebäude auszurüsten, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75 Prozent saniert wird.

- Gebäudehülle

Unter Gebäudehülle ist die thermische Gebäudehüllfläche gemäss Norm SIA 380:2015 zu verstehen.

- 75-Prozent-Grenze

Die Abrechnungspflicht beginnt, wenn an einem Gebäude der Gruppe die 75-Prozent-Grenze erreicht wird. Dabei ist es unerheblich, ob die 75-Prozent-Grenze in einem oder in mehreren Schritten erreicht wird. (Die wesentliche Erneuerung wird in der Energieverordnung des Bundes vom 1. November 2017 (SR 730.01 Art. 50, Abs. 2, Buchstabe b) definiert.)

- Messung pro Gebäude

Die Messgeräte zum Erfassen der Heizkosten müssen für alle Gebäude der Gebäudegruppe installiert werden (pro Gebäude und nicht zwingend pro Nutzeinheit).

3. Zentrale Versorgung, Nutzeinheit

Eine zentrale Wärmeversorgung bei Gebäuden mit mehreren Nutzeinheiten liegt vor, wenn die Nutzungseinheiten an der gleichen Wärmeerzeugung angeschlossen sind.

Zentrale Wärmeversorgung in Gebäuden

Eine zentrale Wärmeversorgung bei Gebäudegruppen liegt vor, wenn mehrere Gebäude an der gleichen Wärmeerzeugung angeschlossen sind.

Zentrale Wärmeversorgung in Gebäudegruppen

Bei einer Fernwärmeversorgung (vgl. Abgrenzung in der EN-101, Kapitel 4.1) gilt die Übergabestation als «zentrale Wärmeerzeugung».

Fernheizung mit Wärmeübergabestation

Bei einer gemeinsamen Heizung ohne vertraglich vereinbartem Wärmepreis (d.h. mit Aufteilung der anfallenden Kosten) mit insgesamt fünf oder mehr Nutzeinheiten besteht die Ausrüstungs- und Abrechnungspflicht unabhängig davon, ob die Wärme über Unterstationen oder direkt den Wohneinheiten zugeführt wird. Sind beispielsweise drei Gebäude mit je vier Reihen-EFH an einer gemeinsamen Heizung angeschlossen, spielt es keine Rolle, ob die Wärme direkt in die einzelnen zwölf EFH oder zuerst in drei Unterstationen der Gebäude und von dort je in die vier EFH geführt wird. Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, ob die Wohneinheiten gleichzeitig oder etappenweise erstellt werden.

gemeinsame Heizung mit Aufteilung der Wärmekosten

Eine Wohnung gilt dann als Nutzeinheit, 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 Nutzeinheit. Wohnungen, die nur für kurze Zeit vermietet werden oder die nur von Zeit zu Zeit belegt sind, werden als einzelne Nutzeinheiten angesehen. Die VHKA muss aber nicht zwingend pro Mietperiode durchgeführt werden (z. B. Ferienwohnungen).

Definition Nutzeinheit

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

Kücheneinrichtung

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

Bastelräume

In Gebäuden, in denen die zukünftigen Mietflächen (Einteilung und Anzahl) im Planungsstadium noch nicht bekannt sind oder bei Mieterwechseln geändert werden können (z.B. Gewerbe- oder Bürohäuser), muss nach VHKA abgerechnet werden, sobald mindestens fünf Nutzeinheiten vorhanden sind.

Unbekannte Mietflächenunterteilung

4. Messgeräte

Heizkostenverteiler	Als Heizkostenverteiler gelten Messgeräte, welche anstelle der effektiv zu den einzelnen Heizkörpern zugeführten, beziehungsweise von diesen verbrauchten Wärmeenergien, Betriebszustände erfassen, die für die Wärmeabgabe während einer Heizperiode typisch sind und zur anteilmässigen Bestimmung von Heizkosten für Gebäude und Gebäudegruppen verwendet werden.
Vollzug Messgeräte	Eingesetzt werde für die VHKA in der Regel Heizkostenverteiler, Wärmehähler und Warmwasserzähler. Teilweise bestehen Anforderungen an diese Geräte durch den Bund (z.B. Verordnung des EJPD über Messgeräte für thermische Energie vom 19. März 2006 (SR 941.231)). Zuständig für den Vollzug dieser Geräteanforderungen ist ebenfalls der Bund. Planer und Installateure, die solche Geräte weder herstellen noch importieren, können davon ausgehen, dass konformitätsbewertete Geräte den Anforderungen entsprechen. Sie müssen lediglich auf Verlangen den Verkäufer angeben sowie die Einbau- und Inbetriebnahmevorschriften beachten.
Keine Pflicht zur Nacheichung bei anteilmässiger Verteilung	Nicht periodisch nachgeeicht werden müssen Warmwasserzähler und Wärmehähler für die anteilmässige Verteilung der Energiekosten gemäss Art. 6 Abs. 2 (betr. Warmwasserzähler) und Art. 9 Abs. 3 (betreffend Wärmehähler) der Verordnung des EJPD über Messgeräte für thermische Energie vom 19. März 2006 (SR 941.231).

5. Gebäude mit Flächenheizungen

Maximaler U-Wert bei Flächenheizungen	<i>Bei Flächenheizungen ist für das Bauteil zwischen der Wärmeabgabe und der angrenzenden Nutzereinheit ein U-Wert von maximal 0,7 W/(m²K) einzuhalten.</i>
U-Wert bei Flächenheizungen	Um den Wärmeabfluss zwischen verschiedenen Nutzereinheiten zu begrenzen, ist bei Bauteilen mit erhöhten Temperaturen wie bei Boden-, Wand- und Deckenheizungen zwischen angrenzenden Nutzereinheiten ein erhöhter Wärmeschutz vorzusehen. Der max. zulässige U-Wert beträgt 0,7 W/(m ² ·K) – gemäss Norm SIA 384/1, Ausgabe 2009, Ziffer 6.3.2.

6. Abrechnungspflicht

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

Abrechnungspflicht

Für eine fachgerechte verbrauchsabhängige Abrechnung sind die Grundsätze des «VEWA - Modell zur verbrauchsabhängigen Energie- und Wasserkostenabrechnung» (BFE 06.2017, Bestellnummer. 805.156d) zu beachten. Dieses Modell wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern von Bund, Kantonen, Immobilien-Treuhänder-, Hauseigentümer- und Mieter-Verbänden erarbeitet.

Hilfsmittel

Das Abrechnungsmodell VEWA beschreibt die Abrechnung umfassend über alle Energieformen und das Kalt- und Warmwasser. Soweit der Einbau der Geräte für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verlangt wurde und daher eine Pflicht zur Abrechnung besteht, stellt das VEWA-Modell den Stand der Technik für die Abrechnung dar.

**VEWA
Anwendungsbereich**

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.

Definition Wärmekosten

In diversen Kantonen wurde aufgrund entsprechender parlamentarischer Vorstösse die VHKA-Nachrüstplicht (nicht aber Ausrüstungspflicht als Neubau) in **bestehenden Gebäuden** aufgehoben, womit auch die entsprechende Ausrüstungspflicht **entfallen** ist. Dementsprechend kann diese Bestimmung in diesen Kantonen bei diesen **bestehenden** Gebäuden *keine Anwendung* mehr finden, selbst wenn die betroffenen Gebäude und Gebäudegruppen mit den erforderlichen messtechnischen Einrichtungen versehen sind.

Bestehende Gebäude

Sind aufgrund kantonaler oder eidgenössischer Vorschriften Messgeräte installiert, sind die Geräte so zu unterhalten, dass die Abrechnung nach individuellem Verbrauch vorgenommen werden kann.

Instandhaltungspflicht der Messgeräte

Bei Streitfällen im Zusammenhang betreffend die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sind die Zivilgerichte zuständig (vgl. BBI 2013 7561).

Zuständigkeiten in Streitfällen