

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA)

Eigentümerschaften respektive Verwaltungen müssen die Wärmekosten von VHKA-pflichtigen Bauten erheben und zu mindestens 60 % den Wärmebezüglern – entsprechend ihrem Verbrauch – individuell verrechnen. Dazu sind die notwendigen Geräte einzubauen sowie deren Funktionstüchtigkeit sicherzustellen. Dieses Merkblatt umschreibt den Geltungsbereich und die gesetzeskonforme Anwendung der VHKA im Kanton Zürich.

Geltungsbereich

Bezüglich VHKA-Pflicht unterscheiden das Energiegesetz¹ und die Besondere Bauverordnung I² – je nach Bewilligungsdatum – drei Gruppen von Gebäuden (→ Abbildung unten). Generell gilt die VHKA-Pflicht für zentral beheizte Gebäude (→ a) mit sechs respektive fünf Wärmebezüglern (→ b), die nach dem 1. Juli 1986 respektive 1. März 1992 bewilligt wurden. Die VHKA-Pflicht umfasst eine Installationspflicht (→ c) und eine Abrechnungspflicht (→ d). Für Bauten, die vor dem 1. Juli 1986 bewilligt wurden, besteht keine Nachrüstpflicht.

(a) Zentrale Beheizung bedeutet

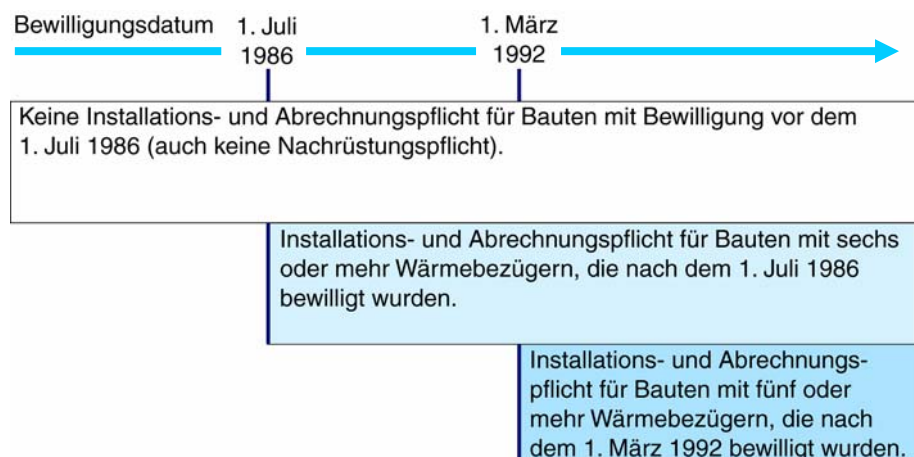
- Alle Bauten mit einer Zentralheizung.
- Gebäudegruppen mit einer gemeinsamen Heizung. Eine VHKA-Pflicht besteht in allen Fällen, in denen fünf respektive sechs oder mehr Wärmebezüglern über diesen Wärmeverbund versorgt werden, und zwar unabhängig davon, ob die Einspeisung direkt oder über Unterstationen erfolgt. Beispiel: Drei Gebäude mit je vier Wärmebezüglern unterstehen der

VHKA-Pflicht. In diesem Fall werden alle anfallenden Kosten unter allen Beteiligten „verteilt“.

■ Gebäude mit einem Fernwärmeanschluss (mit Abrechnung zu einem vorausbestimmten und festen Wärmepreis, üblicherweise in Rappen pro kWh); Die Übergabestation zwischen Fernwärme- und Hausnetz gilt als "Heizung". Sofern fünf respektive sechs oder mehr Wärmebezüglern über diese Station versorgt werden, gilt die VHKA-Pflicht uneingeschränkt.

(b) Als Wärmebezüglern gelten

- Wohnungen mit einer eigenen KÜcheneinrichtung (mehr als eine Kochplatte); ein Zimmer mit einer einzigen Kochplatte (Teeküche) gilt nicht als Wohnung.
- Betriebe und Betriebsteile wie Büros, Verkaufsläden und Werkstätten mit einem eigenen Stromzähler.
- Altersheime, Pflegeheime und Alterssiedlungen mit einem überwiegenden Anteil (Flächenanteil über 50 %) an Gemeinschaftsräumen gelten als ein Wärmebezüglern. (Der individuell zu verrechnende Anteil wäre zu gering.)



Dezember 2004

Dieses Merkblatt ist verfügbar auf www.energie.zh.ch → Formulare, Publikationen → Diverse Dokumente



**Baudirektion
Kanton Zürich**

**AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft**

Abteilung Energie

Die VHKA-Pflicht gilt auch:

- Für Anbauten, Aufstockungen und Umnutzungen, die von fünf oder mehr Wärmebezügern genutzt werden. Weisen diese An- oder Aufbauten für sich allein weniger als fünf Wärmebezüger auf, sind sie nicht VHKA-pflichtig.
- Für Bauten, die nur wenig Wärme verbrauchen, so genannte Niedrigenergiehäuser.
- Für Häuser, die nur über eine Lüftungsanlage beheizt werden (Luftheizung). Dagegen fällt eine allenfalls notwendige Nachwärmung der Zuluft in einer Lüftungsanlage auf maximal 20°C nicht unter die VHKA-Pflicht.

Nicht pflichtig für eine VHKA-Abrechnung sind Wohnungsteile in Untermiete sowie Nutzungseinheiten mit (in der Regel) einer Mietdauer von weniger als 12 Monaten, also zum Beispiel Saisonier-Unterkünfte, Hotelzimmer, etc.

Aus den Vorschriften:

§ 9 EnG¹. Neue, zentral beheizte Gebäude mit mindestens fünf Wärmebezügern sind mit Geräten zur Erfassung und Regulierung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten.

§ 44 Absatz 1 BBV I². Bestehen in zentral beheizten Gebäuden und Gebäudegruppen mit mindestens fünf Wärmebezügern die erforderlichen messtechnischen Einrichtungen, werden mindestens 60 % der Wärmekosten dem einzelnen Bezüger entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch belastet.

(c) Installationspflicht

- VHKA-pflichtige Bauten sind mit Geräten zur Erhebung des Wärmebezuges jedes Wärmebezügers auszurüsten.
- In VHKA-pflichtigen Bauten sind alle beheizten Räume mit Reguliereinrichtungen auszurüsten, die eine individuelle Einstellung der Raumtemperatur erlauben. In der Regel sind dies Thermostatventile oder Raumthermostaten. Ausnahme: Räume mit trägen Flächenheizungen (zum Beispiel Bodenheizungen), die mit Vorlauftemperaturen von höchstens 30°C betrieben werden, sind von dieser Anforderung befreit (§§ 23 und 42 BBV I²).
- Die infolge der VHKA-Pflicht installierten Geräte müssen jederzeit funktionstüchtig sein. Dies bedingt einen fachgerechten Unterhalt, allenfalls auch einen Ersatz der Mess- und Reguliereinrichtungen.

(d) Abrechnungspflicht

- Für VHKA-pflichtige Gebäude sind die Wärmekosten individuell abzurechnen. Sofern in Gebäuden ohne VHKA-Pflicht Geräte zur Erhebung und Regulierung des Wärmeverbrauchs freiwillig installiert worden sind, besteht keine Abrechnungspflicht.
- Die Abrechnungspflicht (öffentliches Recht) kann nicht durch eine privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden (z.B. Stockwerkeigentumsvertrag).
- Mindestens 60 % der Wärmekosten sind den Bezügern individuell – ihrem Verbrauch entsprechend – zu verrechnen. (Es ist zulässig, mehr als 60 % der Wärmekosten individuell abzurechnen.) Als Wärmekosten gelten die anrechenbaren Kosten für

Raumwärme und Wassererwärmung. Diese sind in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen³ definiert.

- Als Grundlage für eine VHKA-Abrechnung wird das "Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA⁴" empfohlen. Dieses wurde von einer breit abgestützten Arbeitsgruppe erarbeitet, der auch Vertreter von Vermieter- und Mieterorganisationen angehörten.

Quellen

¹ Energiegesetz (EnG) vom 19. Juni 1983.

Internet: www.zhlex.zh.ch/Erlass.html?Open&Ordnr=730.1

² Besondere Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981. Internet: www.zhlex.zh.ch/Erlass.html?Open&Ordnr=700.21

³ Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG): Internet:

www.admin.ch/ch/d/sr/c221_213_11.html

⁴ Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA, Bundesamt für Energie. Bezug: BBL, Vertrieb Publikationen, 3003 Bern (Bestellnummer 805.152 d). Internet: www.energie-schweiz.ch/internet/00301/index.html?lang=de