

# Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA)

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

## Geltungsbereich

Je nach Bewilligungsdatum unterscheiden das Energiegesetz und die Besondere Bauverordnung bezüglich VHKA-Pflicht drei Gruppen von Gebäuden (siehe Abbildung):

Generell gilt die VHKA-Pflicht für zentral beheizte Gebäude (siehe Abschnitt a) mit mindestens sechs respektive fünf Wärmebezügern (Abschnitt b), je nachdem, ob sie nach dem 1. Juli 1986 oder dem 1. März 1992 bewilligt wurden. Die VHKA-Pflicht umfasst eine Installationspflicht (Abschnitt c) und eine Abrechnungspflicht (Abschnitt d). Für Bauten, die vor dem 1. Juli 1986 bewilligt wurden, besteht keine Nachrüstpflicht.

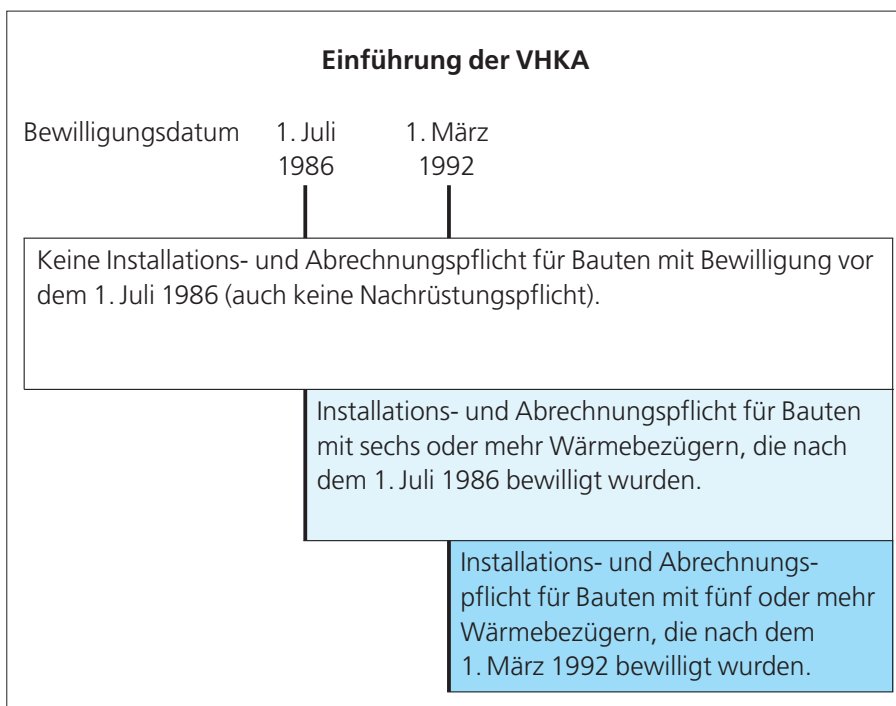
### (a) Zentrale Beheizung bedeutet:

- Alle Bauten mit einer Zentralheizung.
- Gebäudegruppen mit einer gemeinsamen Heizung. Eine VHKA-Pflicht besteht in allen Fällen, in denen fünf respektive sechs oder mehr Wärmebezüger über diesen Wärmeverbund versorgt werden, und zwar unab-

### Inhaltliche Verantwortung:

Rudolf Graf  
Abteilung Energie  
AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Stampfenbachstrasse 12  
Postfach  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 43 52  
Fax 043 259 51 59  
rudolf.graf@bd.zh.ch  
www.energie.zh.ch

## Energie



Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung wurde gestaffelt eingeführt. Bauten mit mehr als fünf Wärmebezügern unterliegen seit 1. März 1992 der VHKA-Pflicht.

Quelle: AWEL/Energie

### Aus den Vorschriften:

§ 9 EnG. 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 I. Bestehen in zentral beheizten Gebäuden und Gebäudegruppen mit mindestens fünf Wärmebezügern die erforderlichen messtechnischen Einrichtungen, werden mindestens 60 Prozent der Wärmekosten dem einzelnen Bezüger entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch belastet.

hängig davon, ob die Einspeisung direkt oder über Unterstationen erfolgt. Beispiel: Drei Gebäude mit je vier Wärmebezügern 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 Wärmebezüger über diese Station versorgt werden, gilt die VHKA-Pflicht uneingeschränkt.

### (b) Als Wärmebezüger 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 Prozent) an Gemeinschaftsräumen gelten als ein Wärmebezüger (der individuell zu verrechnende Anteil wäre gering).

### Für welche Bauten gilt die VHKA-pflicht?

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 (Luft-

heizung). 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 einer Mietdauer von (in der Regel) weniger als 12 Monaten, also zum Beispiel Saisonier-Unterkünfte, Hotelzimmer, etc.

### (c) Installationspflicht

- VHKA-pflichtige Bauten sind mit Geräten zur Erhebung des Wärmebezuges jedes einzelnen 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 I).
- 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 Prozent der Wärmekosten sind den Bezüchern individuell – ihrem Verbrauch entsprechend – zu verrechnen. (Es ist zulässig, mehr als 60 Prozent 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 Geschäftsräumen definiert.
- Als Grundlage für eine VHKA-Abrechnung wird das «Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA» empfohlen. Dieses wurde von einer breit abgestützten Arbeitsgruppe erarbeitet, der auch Vertreter von Vermieter- und Mieterorganisationen angehörten.

### Weiterlesen

Energiegesetz (EnG) vom 19. Juni 1983.  
[www.zhlex.zh.ch/Erlass.html?Open&Ordnr=730.1](http://www.zhlex.zh.ch/Erlass.html?Open&Ordnr=730.1)

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

Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)  
[www.admin.ch/ch/d/sr/c221\\_213\\_11.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/c221_213_11.html)

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