

## Die verbrauchsabhängige Abrechnung von Wärme und Wasser

Mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Wärme und Wasser wird dem Nutzer ein Anreiz zum sparsamen Umgang mit Wärme und Wasser gegeben. Werden in einer Liegenschaft Messgeräte für Wärme und Wasser installiert und verbrauchsabhängig abgerechnet, führt dies erfahrungsgemäß zu einer Energieeinsparung von etwa 20%. Neben diesem energiepolitischen Aspekt hat die verbrauchsabhängige Abrechnung auch eine gerechtere Verteilung der Wärme- und Wasserkosten zur Folge.

### Wo ist die verbrauchsabhängige Abrechnung geregelt?

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung ist die Heizkostenverordnung vom 23.02.1981 in der Neufassung vom 20.01.1989.

### Wer erstellt die verbrauchsabhängige Abrechnung?

Grundsätzlich ist der Gebäudeeigentümer (Vermieter) verpflichtet, für eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu sorgen. In der Regel beauftragt er dazu ein Messdienstunternehmen, wie zum Beispiel die *Hecon Abrechnungssysteme GmbH*, um eine fachgerechte Durchführung nach den gesetzlichen Grundlagen zu gewährleisten.

### Wie läuft die verbrauchsabhängige Abrechnung ab?

Voraussetzung ist das Vorhandensein von eichgültigen Messgeräten (Wärme- und Wasserzähler) oder den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Erfassungsgeräten (Heizkostenverteiler nach EN 834/835). Die Messgeräte werden einmal im Jahr durch unseren Servicemitarbeiter abgelesen. Selbstverständlich wird der Ablesetermin rechtzeitig durch einen Hausaushang angemeldet. Unser Ableser notiert die Ablesewerte in die vorgedruckten Ablesekarten, welche die aktuelle Messgeräteausrüstung und die Vorjahreswerte (=Anfangsstände) der Wohnung beinhalten.

Die Ablesung der Messgeräte erfolgt automatisch ca. 12 Monate nach Einbau oder an einem von der Hausverwaltung vorgegebenen Termin. Falls der Mieter trotz Benachrichtigung nicht angetroffen wird und seinen Wohnungsschlüssel nicht hinterlegt hat, muss der erforderliche zweite Besuch nach Zeit und Aufwand in Rechnung gestellt werden. Sollte auch ein zweiter Besuch nach vorheriger Anmeldung keinen Erfolg haben, sind wir berechtigt, den Verbrauch zu schätzen.

Der Vermieter bzw. die Hausverwaltung teilt uns nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Brennstoff- und Heiznebenkosten mit, die von uns in der Abrechnung umgelegt werden sollen. Sobald wir die Ablesung ausgeführt und die Kostenmitteilung der Hausverwaltung bekommen haben, erstellen wir die Abrechnung. Die Hausverwaltung erhält von uns eine Gesamtabrechnung mit einer tabellarischen Aufstellung aller Wohnungen der Liegenschaft, sowie für jede Wohnung eine Einzelabrechnung zur Weiterleitung an den entsprechenden Nutzer.

### Welche monatlichen Vorauszahlungen werden empfohlen?

Wir empfehlen Ihnen als Hausverwalter angemessene Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Wärmekosten von Ihren Nutzern zu verlangen, um unangenehme Nachzahlungen für die Nutzer zu vermeiden. Die Höhe der Wärmekosten hängt von sehr vielen Faktoren ab. Unter anderem die Lage der Nutzeinheit im Gebäude, der Zustand der Heizungslage, die Größe der Nutzeinheit, die Energiepreise und vor allem das individuelle Nutzerverhalten beeinflussen die Höhe der Kosten. Da bei der ersten Abrechnungsperiode keine Erfahrungen über die tatsächlichen Kosten vorliegen, empfehlen wir Ihnen Vorauszahlungen von 1,00 € – 1,50 € je qm und Monat bei reinen Heizungsanlagen. Bei verbundenen Anlagen inkl. Warmwasserkosten empfehlen wir Vorauszahlungen von 1,50 – 2,00 € je qm und Monat. Diese Werte dienen lediglich als grobe Richtwerte, bis erstmals eine verbrauchsabhängige Abrechnung erstellt wurde. Danach richten sich die Vorauszahlungen nach den tatsächlichen Kosten.

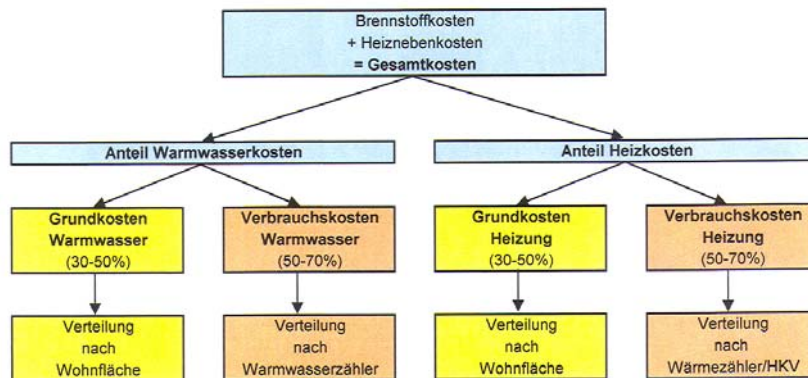
## Welche Kosten können in der Wärmekostenabrechnung umgelegt werden?

Nach §7 der Heizkostenverordnung sind folgende Kosten umlagefähig:

- Brennstoffkosten
- Betriebsstrom der Heizanlage
- Bedienungskosten (Wartung und Kesseldienst)
- Reinigung der Heizanlage und des Betriebsraums
- Immissionsmessung und Kehrgebühren
- Mietkosten der Messgeräte
- GarantieService-Gebühren der Messgeräte
- Messdienstkosten

## Wie funktioniert die Wärmekostenabrechnung?

Die Brennstoffkosten zuzüglich der Heiznebenkosten stellen die Gesamtkosten dar, die es zu verteilen gilt. Über eine Formel, die in §9 Abs.2 der Heizkostenverordnung (HKVO) abgebildet ist, können die anteiligen Kosten für die Warmwasserbereitung ermittelt werden. Die restlichen Kosten entfallen auf die reinen Heizkosten. Sowohl die Warmwasserkosten, als auch die Heizkosten sind nach §7 Abs.1 bzw. §8 Abs.1 der HKVO mit einem Grundkostenanteil von mindestens 30%, höchstens jedoch 50% verbrauchsunabhängig nach der Wohnfläche zu verteilen. Die übrigen Kosten von mindestens 50% und höchstens 70% werden nach Verbrauch entsprechend den Anzeigen der abgelesenen Messgeräte verteilt. Den Aufbau einer Wärmekostenabrechnung können Sie dem nachfolgenden Schema entnehmen.



Aus seiner Wärmekostenabrechnung kann jeder Nutzer seinen Anteil an Grund- und Verbrauchskosten ersehen. Darüber hinaus erhält der Nutzer eine genaue Aufstellung über die Brennstoff- und Heiznebenkosten sowie über die Berechnung der Faktoren. Jeder Mieter ist nach den gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, beim Vermieter bzw. bei der Hausverwaltung diese Aufstellung der Einzelposten lt. Rechnung einzusehen. Auf die Höhe der Gesamtkosten hat das Abrechnungsunternehmen keinerlei Einfluss. Es nimmt lediglich die Aufteilung der von der Hausverwaltung angegebenen Werte vor.

## Wie funktioniert die Warmwasserabrechnung?

Bei der Warmwasserabrechnung können die Kosten sehr stark schwanken, da der Verbrauch pro Person bei den einzelnen Mietparteien sehr unterschiedlich sein kann. Es ist daher besonders vorteilhaft, die Abrechnung mittels HECON Warmwasserzählern vorzunehmen. Fragen Sie Ihren Installateur, ob ein nachträglicher Einbau noch möglich ist. Andernfalls erfolgt die Abrechnung des Warmwasserverbrauchs pauschal, d.h. es werden 18% der Brennstoffkosten nach qm oder Personenzahl aufgeteilt. Im Durchschnitt rechnet man mit einem Verbrauch von 1,50 cbm Warmwasser pro Monat und Person.

## Was passiert bei einem Nutzerwechsel?

Beim Auszug eines Nutzers während der Abrechnungsperiode muss eine Zwischenablesung erfolgen. Dies kann gerne unser Servicemitarbeiter vornehmen. Alternativ kann auch eine Selbstablesung durch die Hausverwaltung oder den Vermieter erfolgen. Wir empfehlen in diesem Fall, das entsprechende Zwischenablesungs-Formular bei uns anzufordern bzw. im Internet herunter zu laden. Falls keine Zwischenablesung erfolgt, muss die Abrechnung nach anderen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Die Grundkosten der Heizung werden nach der Gradtagzahlentabelle gemäß VDI 2067 aufgeteilt. Liegt keine Zwischenablesung vor, so werden auch die Verbrauchskosten nach der Gradtagzahlentabelle verteilt. Eine Abrechnung aufgrund einer Zwischenablesung kann nicht erstellt werden. Erst nach Ende der Abrechnungsperiode stehen die Gesamtkosten fest, die innerhalb der Abrechnung zur Umlage kommen. Selbstverständlich werden dann für den ausziehenden und den einziehenden Mieter getrennte Abrechnungen unter Berücksichtigung der Zwischenablesungswerte erstellt. Die Gradtagzahlen der einzelnen Monate können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Gradtagzahlen (nach VDI 2067 Blatt 1 Tab. 22)		
Monat	Promille-Anteil	
	Je Monat	Je Tag
Januar	170	5,48
Februar	150	5,35 (5,17)
März	130	4,19
April	80	2,66
Mai	40	1,29
Juni	14	0,47
Juli	13	0,42
August	13	0,42
September	30	1,00
Oktober	80	2,58
November	120	4,00
Dezember	160	5,16
Summe	1.000	

## Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung?

Bei Auszug eines Nutzers ist der Gebäudeeigentümer nach §9b der Heizkostenverordnung grundsätzlich zur Zwischenablesung verpflichtet. Hier ist auch im Detail beschrieben, wie die Kostentrennung auf den Vor- und Nachnutzer zu erfolgen hat. Strittig ist jedoch bis zum heutigen Tag, wer die Kosten der Zwischenablesung zu tragen hat. Zwar ist die Mehrheit der Gerichtsurteile und der einschlägigen Literatur der Auffassung, dass die Kosten nach dem Verursachungsprinzip umzulegen bzw. zu tragen sind. Die Heizkostenverordnung enthält jedoch keine ausdrückliche Regelung dieser Frage. In der Regel werden die Zwischenablesungskosten dem ausziehenden Mieter belastet, weil er durch seinen Auszug aus der Wohnung als Verursacher dieser Kosten zu sehen ist. Wird das Mietverhältnis vom Vermieter gekündigt, z.B. wegen Eigenbedarf, ist der Aufwand von ihm verursacht worden. In diesem Fall sollte der Vermieter auch die Kosten der Zwischenablesung tragen.

## Fazit

Es ist zweckmäßig, die Kostentragung einer Zwischenablesung rechtsgeschäftlich (Mietvertrag) zu vereinbaren. Es handelt sich hierbei um Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung entstehen und damit Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach §7 Abs.2 der Heizkostenverordnung. Jedoch werden sie nicht durch alle Nutzer gemeinsam verursacht.

# Hecon informiert!



## Wer trägt die Kosten der Nutzerwechselgebühren?

Die Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel ist nach dem erfassten Verbrauch von Wärme- und Warmwasser auf der Grundlage der Zwischenablesung aufzuteilen. Die übrigen Kosten zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer. In der Vergangenheit wurden nur auf den ausziehenden Nutzer Nutzerwechselgebühren umgelegt, jedoch vertreten die in der Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossenen Messdienstunternehmen die Auffassung, dass die Kosten in der Abrechnung halbiert und auf den aus- und einziehenden Nutzer umzulegen sind, da für beide die Bearbeitung der Abrechnung mit Mehraufwand für Abrechnung und Datenänderung anfällt. Eine eindeutige Regelung der Nutzerwechselgebühren enthält die Heizkostenverordnung nicht. Wir müssen leider davon ausgehen, dass es zu diesem Sachverhalt immer wieder Auslegungsprobleme geben wird.