

MINOL INFORMIERT

Lexikon der Heizkostenabrechnung

Das Wichtigste im Überblick



Die Heizkostenabrechnung: Ein Buch mit sieben Siegeln? Bestimmt nicht. Die technischen und rechtlichen Vorgaben sind eindeutig. Doch wie bei vielen anderen Fachgebieten auch, ist deshalb nicht zu erwarten, dass sich jeder sofort darin zurechtfindet. Zu vielfältig und umfangreich sind die Daten, die am Ende zu einer Abrechnung führen. Hier soll Ihnen ein kurz gefasster und schneller Überblick zu den sehr häufig gefragten Themen der verbrauchsabhängigen Abrechnung gegeben werden. Die wichtigsten Punkte sind in gesonderten Informationsblättern noch wesentlich umfangreicher erläutert. Wenn Sie aber nur ein paar Sätze zu dem einen oder anderen Thema brauchen, ist diese Zusammenfassung sicher hilfreich.

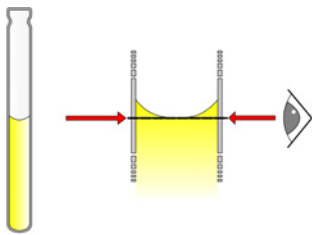
Die Heizkostenabrechnung: Ein Buch mit sieben Siegeln? Bestimmt nicht. Die technischen und rechtlichen Vorgaben sind eindeutig. Doch wie bei vielen anderen Fachgebieten auch, ist deshalb nicht zu erwarten, dass sich jeder sofort darin zurechtfindet. Zu vielfältig und umfangreich sind die Daten, die am Ende zu einer Abrechnung führen. Hier soll Ihnen ein kurz gefasster und schneller Überblick zu den sehr häufig gefragten Themen der verbrauchsabhängigen Abrechnung gegeben werden. Die wichtigsten Punkte sind in gesonderten Informationsblättern noch wesentlich umfangreicher erläutert. Wenn Sie aber nur ein paar Sätze zu dem einen oder anderen Thema brauchen, ist diese Zusammenfassung sicher hilfreich.

Ableseturnus

Die Ablesung der Messgeräte erfolgt in der Regel alle 12 Monate. Durch Ferien und Feiertage können sich aber kleinere Verschiebungen ergeben. Bei erstmaligen Abrechnungen oder bei Umstellungen des Abrechnungstichtags kann der Ableseturnus einmalig abweichen.

Ablesung

Verdunstungsheizkostenverteiler werden in Augenhöhe abgelesen. Maßgeblich ist dabei die Unterkante des Flüssigkeitsspiegels. Eine Ablesung von schräg oben oder unten führt zu falschen Werten. Elektronische Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler zeigen die Verbrauchswerte über eine Flüssigkristallanzeige (LCD) an.



Zum Zeitpunkt der Ablesung können noch keine Angaben über die Höhe der zu erwartenden Abrechnung gemacht werden. Für die umfassende Heiz- und Wasserkostenabrechnung sind technische Unterlagen sowie die Auswertung der gesamten Gebäudeablesungen notwendig. Wenn ein Ableser darüber noch keine Auskunft geben kann, ist das kein böser Wille oder Unvermögen - er kann alleine aufgrund von seinen Unterlagen nicht wissen, welche Heizkosten zu bezahlen sind.

Zum Zeitpunkt der Ablesung können noch keine Angaben über die Höhe der zu erwartenden Abrechnung gemacht werden. Für die umfassende Heiz- und Wasserkostenabrechnung sind technische Unterlagen sowie die Auswertung der gesamten Gebäudeablesungen notwendig. Wenn ein Ableser darüber noch keine Auskunft geben kann, ist das kein böser Wille oder Unvermögen - er kann alleine aufgrund von seinen Unterlagen nicht wissen, welche Heizkosten zu bezahlen sind.

Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum beträgt in der Regel 12 Monate und wird vom Hausbesitzer/-verwalter festgelegt. Ohne gesonderte Angaben wird als Abrechnungszeitraum der Ablesezeitraum angenommen. Der Abrechnungszeitraum kann aus organisatorischen Gründen um einige

Tage vom Ablesezeitraum abweichen. Die Gerichte und das Mietrecht im BGB ab 2002 beharren übrigens auf einen höchstens 12-monatigen Abrechnungszeitraum.

Ampullenfarbe

Zu Kontrollzwecken wechselt die Farbe der Ampullen bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip jährlich. Diese Einfärbung hat nicht den geringsten Einfluss auf die Verdunstungscharakteristik.

Anmeldung zur Ablesung

Die Anmeldung zur Ablesung erfolgt rechtzeitig zuvor an den Hausbesitzer/-verwalter, der daraufhin seine Wohnungseigentümer oder Mieter informiert. Der von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. empfohlene Richtwert liegt bei 10 Tagen. Bei größeren Objekten bzw. bei gesondertem Auftrag hängt der Ableseservice oder der Hausmeister auch Plakate aus. Gegen Aufpreis ist auch eine individuelle Anmeldung bei jedem Bewohner per Postkarte möglich. Bei per Funk abgelesenen Messgeräten erfolgt keine Ableseanmeldung bei den Nutzern, weil kein Betreten der Wohnung erforderlich ist.

Badewannenkonvektoren

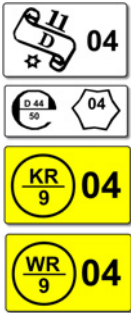
Heizkörper hinter Badewannenschürzen in innen liegenden Bädern können nicht, bzw. nur bedingt mit Messgeräten ausgestattet werden. Der Verbrauch wird im Regelfall geschätzt.

Demontage von Heizkörpern

Wenn Heizkörper stören, dauerhaft verbaut sind oder wenn sich an ihnen Verbrauchsanzeigen ergeben, die man künftig vermeiden möchte, denkt man gerne an eine Demontage der Heizkörper. Weil dabei aber hydraulische Probleme an der Heizanlage entstehen können, sollte immer ein Heizungsfachmann damit betraut werden. Zu bedenken ist auch, dass es einem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt ist, Heizkörper auszubauen. Selbst ein Wohnungseigentümer benötigt dafür die Zustimmung der Gemeinschaft.

Differenzmessungen

Vor allem in kleineren Gebäuden wird aus Kostengründen gerne auf eine vollständige Ausstattung mit Messgeräten verzichtet. Der messtechnische Laie geht davon aus, dass es doch möglich sein muss, anhand des Verbrauchs eines Hauptzählers, abzüglich des Verbrauchs aller Unterzähler, auf eine Differenz für den Verbraucher mit fehlenden Geräten zu kommen. Das ist im Prinzip richtig, in der Praxis aber in keinem Fall zu empfehlen. Alle Messgeräte arbeiten mit Toleranzen bis zu 30 %. Bei einer Differenzbildung gehen alle Fehlmessungen zu Lasten des Bewohners, der die Differenz abgerechnet bekommen soll. Das kann zu erheblichen Ungerechtigkeiten führen und ist deshalb aus fachlichen Gründen nicht zu empfehlen.



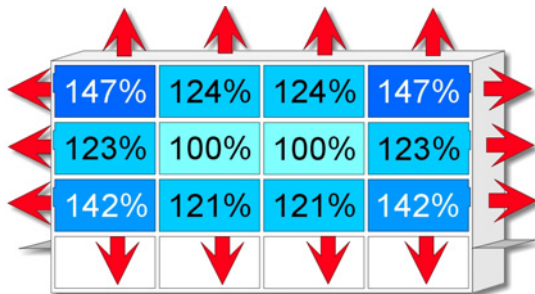
Eichung

Heizkostenverteiler (Verdunstergeräte und elektronische Heizkostenverteiler) unterliegen nicht der Eichpflicht. Folgende Geräte müssen aber geeicht sein: Warmwasserzähler alle 5 Jahre, Kaltwasserzähler alle 6 Jahre und Wärmezähler alle 5 Jahre. Für die Einhaltung der Eichpflicht ist der Besitzer der Messgeräte (Hausbesitzer oder Wohnungseigentümer) verantwortlich. Die Jahreszahl auf der Plombe/Klebumklebung zeigt das Jahr der letzten Eichung.

Energieeinsparung

Die verbrauchsabhängige Abrechnung trägt ganz erheblich zum bewussteren Energie- und Wasserverbrauch und damit zur Energieeinsparung bei. Untersuchungen ergaben, alleine durch das Vorhandensein von Messgeräten, Einsparungen zwischen 15 bis 20 % der Heizkosten und über 30 % des Wasserverbrauchs. Damit ist die verbrauchsabhängige Abrechnung eine der günstigsten Möglichkeiten der Energie- und Kostenersparnis.

Exponierte Wohnlagen



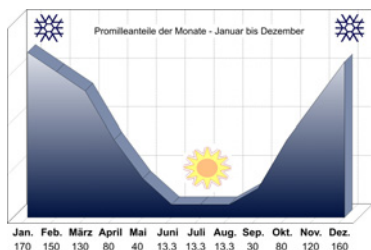
Wohnungen im Dachgeschoss und Wohnungen mit überdurchschnittlich vielen Außenwänden haben zwangsläufig einen höheren Wärmeverbrauch, als Wohnungen in Mittellage. Dieser wärmetechnische Nachteil wird durch eine Abrechnung nach Verbrauch deutlich. Durch die Abrechnung mit Grundkosten (= Abrechnung nach Quadratmetern) wird dieser Nachteil zwar gemildert, völlig zu eliminieren ist er aber nicht. Es ist nicht zulässig, benachteiligte Wohnlagen durch Gutschriften im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu entlasten.

Funktechnologie

Alle Minol Messgeräte (außer Verdunstungsheizkostenverteiler) können auch mit Hilfe der modernen Funktechnologie abgelesen werden. Das Servicepersonal muss die Wohnung zur Ablesung nicht mehr betreten.

Gradtagzahlen

Bei Eigentümer- oder Mieterwechsel werden Gradtagzahlen zur Heizkostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter verwendet oder, falls gewünscht, eine Zwischenablesung durchgeführt. Eine zeitanteilige



Trennung ist bei den Heizkosten nicht zu empfehlen, weil im Winter mehr geheizt wird als im Sommer. Die Gradtagzahlen werden vom Deutschen Wetterdienst (DWD) ermittelt. Sie stellen einen Maßstab für den Temperaturverlauf einer Heizperiode dar.

Grundkosten

Zwischen 30 und 50 % der Heiz- und Warmwasserkosten verteilen sich nach einem festen Schlüssel, z. B. nach Wohnfläche, auf die Abnehmer. Dieser Kostenanteil dient zur Deckung der Rohrleitungsverluste, Bereitstellungsverluste und anderen umlagefähigen Fixkosten der Heizanlage, die auch ohne Wärmeabnahme in der Wohnung entstehen. Gleichzeitig wird damit auch ein Ausgleich für benachteiligte Wohnlagen geschaffen (z. B. Dachwohnungen mit erhöhtem Heizbedarf) und der Wärmeübergang von einer Wohnung zur anderen (Transmissionswärme) teilweise ausgeglichen. Auch für leer stehende Wohnungen sind deshalb mindestens Grundkosten abzurechnen.

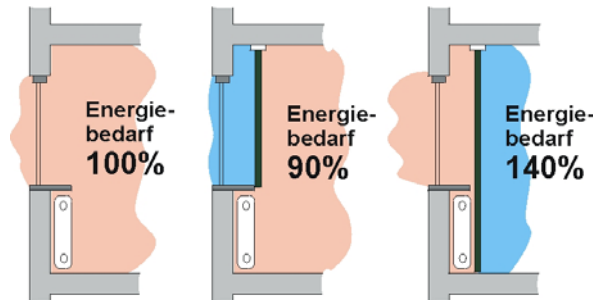


Heizkosten sparen

Heizkosten zu sparen ist ganz einfach. Die wichtigsten Regeln sind:



- Eine Senkung der Raumtemperatur um 1 °C spart rund 6 % Heizkosten.
- Beachten Sie, dass Thermostatventile sich bei kalter Fallluft aufgrund der Frostschutzsicherung öffnen. Vermeiden Sie deshalb auf Dauer gekippte Fenster über den Heizkörpern. Zum Durchlüften sollten die Fenster mehrmals täglich kurzzeitig voll geöffnet werden.
- Thermostatventile wirken der Nachtabenkung der Heizungssteuerung entgegen. Drehen Sie die Thermostatventile abends zurück oder schalten Sie diese aus.
- Lange Vorhänge oder Möbel vor den Heizkörpern führen zu einem Wärmestau. Die Wärmeabgabe im Raum reduziert sich, während die Heizleistung gleich bleibt. Die gestaute Wärme kann unter bestimmten Umständen auch zu einer erhöhten Verbrauchsanzeige führen. Heizkörper sollten deshalb im Winter immer freigehalten werden.



- Wenn Sie abends die Rollläden schließen, erhöhen Sie die Isolation und sparen Heizkosten.
- Bei längerer Abwesenheit, z.B. im Urlaub, nicht die Räume auskühlen lassen. Mögliche Frostschäden und mehr Energieverbrauch zur Aufheizung sind die Folge.

Heizkostenverordnung

Die "Verordnung über die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung" stammt aus dem Jahr 1981 und war eine Folge des Energieeinsparungsgesetzes. Sie wurde 1984 und 1989 novelliert und stellt die rechtliche Grundlage und das Regelwerk zur Durchführung der jährlichen Wärmekostenabrechnung dar.



Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler sind seit Jahrzehnten bewährte und zugelassene Geräte zur Verbrauchserfassung. Sie wurden technisch immer weiterentwickelt und sind eine preiswerte Möglichkeit der gerechten Kostenverteilung. Ihr Einsatz sorgt in Millionen Haushalten für sparsamen Verbrauch. Es gibt Geräte nach dem Verdunstungsprinzip und solche mit elektronischer Messwerterfassung.



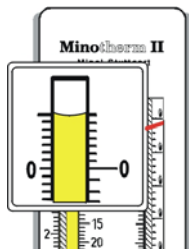
Heizperiode

Manchem Mieter ist es in seiner Wohnung zu kalt, da der Vermieter den Heizungsverbrauch des Gebäudes gering halten möchte. Grundsätzlich muss der Gebäudeeigentümer die Heizanlage während der gesamten Heizperiode in Betrieb halten. Gibt es keine mietvertragliche Vereinbarung, werden als Heizperiode die sieben Monate vom 1. Oktober bis 30. April angenommen. Die meisten Gerichte vertreten die Meinung, dass der Mieter tagsüber eine Raumtemperatur von mindestens 20 °C - auch im Sommer - erwarten darf.

Informationen im Internet

Verbraucherinformationen, Hinweise zu aktuellen Themen oder Auskünfte über unser komplettes Geräte- und Dienstleistungsprogramm finden Sie auch im Internet. Wählen Sie unsere Internetadresse www.minol.com. Dort stehen Ihnen neueste Informationen klar und übersichtlich gegliedert zur Verfügung.

Kaltverdunstung



Die Kaltverdunstung ist die Verdunstung von Messflüssigkeit bei Raumtemperatur, ohne dass der Heizkörper Wärme abgibt. Bei Verdunstungsheizkostenverteiltern tritt physikalisch bedingt immer eine Kaltverdunstung auf. Um die heizfreie Sommerzeit zu überbrücken, werden die Ampullen über den Nullpunkt mit zusätzlicher Flüssigkeit überfüllt. Nach der Europäischen Norm EN 835 für Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip ist eine Flüssigkeitsüberfüllung für 120 heizfreie Tage

bei 20 °C Raumtemperatur vorgeschrieben. In wärmeren Sommern kann es vorkommen, dass auch an unbenutzten Heizkörpern ein Verbrauch angezeigt wird. Weil das aber bei allen Wohnungen der Fall ist, ergibt sich daraus für den Einzelnen kein Nachteil.

Kaltwasser

Zur Messung des Kaltwasserverbrauchs besteht derzeit in Altbauten noch keine gesetzliche Verpflichtung. Anders in Neubauten. Hier schreiben die Länderbauordnungen im Regelfall die Abrechnung der Kaltwasserkosten nach Verbrauch vor (Ausnahme: Bayern). Trotzdem ist es heute üblich, auch in Altbauten den Kaltwasserverbrauch zu

messen. Mit steigenden Wasserkosten ist das eine hauptsächlich von den Verbrauchern gestellte Forderung.

Kontrollablesung

Das Ablesepersonal wird auf Wunsch den Ablesevorgang erklären und mit dem Mieter oder Wohnungseigentümer zusammen die Ablesung vornehmen. Doch auch nach der Ablesung ist noch jederzeit eine Kontrollablesung möglich, weil bei elektronischen Messgeräten die Anzeige erhalten bleibt und bei Verdunstungsheizkostenverteiltern die abgelaufene Ampulle zusätzlich zur neuen Ampulle im Gerät eingelegt wird. Falschablesungen und Verwechslungen werden durch das Doppelskalensystem (zweifache Ablesung bei jedem Gerät) allerdings nahezu ausgeschlossen.



Leer stehende Wohnungen

Auch für leer stehende Wohnungen werden Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet. Das führt bei Hausbesitzern zwar immer wieder zur Verärgerung, ist aber sowohl rechtlich, als auch technisch durchaus zu erklären. Bis zu 50 % der Energiekosten eines Gebäudes haben nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun und werden nach Wohnfläche verteilt. Auch leer stehende Wohnungen haben deshalb zumindest den Grundkostenanteil zu tragen. Oftmals werden Wohnungen während des Leerstands auch renoviert und wenigstens zur Frostschutzsicherung beheizt, was die Abrechnung von Verbrauchskosten ebenfalls rechtfertigt.

Luft im Heizkörper

Wenn der Heizkörper seltsame Geräusche von sich gibt und es *gluckert*, wird er nicht mehr richtig warm, da sich oft noch Luft im Heizkörper befindet. Die sollte man unbedingt ablassen, weil diese die Heizleistung reduziert und die Verbrauchserfassung fehlerhaft werden kann.



Manipulationen

Alle Messgeräte für Heizung und Wasser sind durch Plomben vor unberechtigten Eingriffen geschützt. Manipulationsversuche sind strafbar und können nach § 263 StGB als Betrug bzw. versuchter Betrug geahndet werden. Im Übrigen führen nachweislich alle Manipulationsversuche an Verdunstungsheizkostenverteiltern zu erhöhten Verbrauchsanzeigen. Es gibt keine Manipulationsmöglichkeiten, mit denen die Verbrauchsanzeige gesenkt werden kann.



Messdifferenzen

So erstrebenswert absolute Genauigkeit auch ist, so wenig ist sie mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand tatsächlich erreichbar. Vor allem bei Wasser- und Wärmehzählern sind Messdifferenzen zwischen dem Ergebnis eines Hauptzählers und der Summe aller Wohnungszähler nicht vermeidbar. Weil diese Messdifferenzen aber in allen Wohnungen auftreten, ergibt sich aufgrund der relativen Kostenverteilung im Ergebnis kein Nachteil für einen Einzelnen.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.com

Nachablesungen

Können Sie an dem für Ihr Haus festgelegten Ablesetag nicht anwesend sein, dann überlassen Sie bitte einem Nachbarn, dem Hausmeister oder dem Hausbesitzer/-verwalter Ihren Schlüssel. Sie vermeiden dadurch zusätzliche Anfahrten, deren Kosten nicht in den Standardgebühren enthalten sind. Einen Nachtermin bekommen Sie selbstverständlich schriftlich. Darüber hinaus wird der Hausbesitzer/-verwalter über nicht zugängliche Wohnungen informiert.

Nachtabenkung

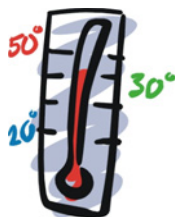
Moderne Heizanlagen haben eine automatische Nachtabenkung, die aber nicht so niedrig eingestellt sein darf, dass weniger als 15-17 °C während der Nacht in den Wohnungen zu erreichen sind. Strittig ist aber immer noch die Zeit der Nachtabenkung. Früher wurden von den Gerichten Zeiträume von 22-6 Uhr genannt. Doch die Lebensbedingungen der Menschen haben sich geändert - man bleibt jetzt länger auf. Heute wird die Zeit zwischen 24-6 Uhr als angemessen für die Nachtabenkung der zentralen Heizanlage betrachtet.

Personenmonate



Hat die Verteilung einzelner Kostenpositionen in der Abrechnung nach Personenzahl zu erfolgen, bedient man sich dabei so genannter Personenmonate (Abkürzung *PM* in der Abrechnung), die eine bessere Auflösung (kleinere Einheitenpreise) in der Abrechnung ermöglichen. 4 Personen über 12 Monate bedeuten in der Abrechnung dann beispielsweise 48 Personenmonate.

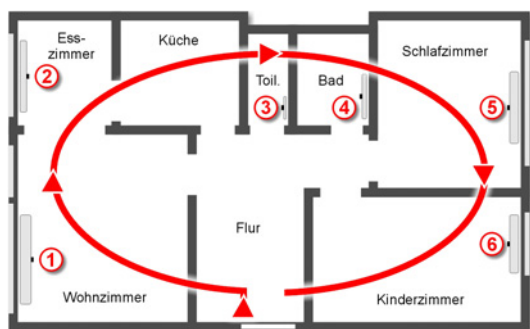
Raumtemperatur



Weniger als 18 °C sind unzumutbar, selbst wenn dies im Mietvertrag stehen sollten. Die überwiegende Anzahl der Gerichte gestehen dem Mieter eine Raumtemperatur von 20-22 °C während des Tages zu. Kontrollmessungen der Raumtemperaturen sind in der Mitte des Raumes in 1,5 m Höhe vorzunehmen und nicht an der Wand, die je nach Lage verfälschte Ergebnisse bringen kann.

Reihenfolge der Ablesungen

Die Ablesung der Messgeräte innerhalb eines Gebäudes erfolgt bei den meisten Messdienstunternehmern von unten nach oben, auf dem Stockwerk von links nach rechts und innerhalb der Wohnung ebenfalls von links nach rechts. Das hat seinen guten Grund: In der gleichen Reihenfolge wurden die Messgeräte auch montiert. Die Reihenfolge der Messgeräte ist für den Ableser in gleicher Weise angeordnet. Der Servicemitarbeiter findet die Geräte so schnell auf und muss nicht unnötig lange danach suchen.



Gerätemontagen und Ablesungen erfolgen in der Wohnung von links nach rechts.

Schätzungen

Nach der Heizkostenverordnung muss der Verbrauch einer Wohnung (Nutzinheit) eingeschätzt werden, wenn eine Ablesung nicht möglich war. Bei zwei vergeblichen Ableseversuchen ist eine Einschätzung des Verbrauchs zulässig, die entweder nach vergleichbaren Räumen oder dem prozentualen Vorjahresanteil erfolgt. Besteht darüber hinaus keine Möglichkeit, die Messgeräte vor Beginn der nächsten Abrechnungsperiode mit neuen Ampullen wieder funktionsbereit zu machen, muss bei Verdunstungsheizkostenverteilern auch in der Folgeabrechnung geschätzt werden. Eine Einschätzung kann folglich zu höheren Kosten führen. Bitte stellen Sie deshalb zum Ablesetermin den Zugang zu Ihrer Wohnung unbedingt sicher.

Selbstablesung

Bei einem Wohnungswechsel ist auch eine Selbstablesung der Heizkostenverteiler und Wasserzähler möglich (Zwischenablesung). Empfehlenswert ist eine gemeinsame Ablesung durch ehemaligen und neuen Wohnungsnutzer oder zusammen mit dem Hausbesitzer oder Verwalter als Zeugen (z. B. bei der Wohnungsabnahme). Jahreshauptablesungen können aber vor allem bei Verdunstungsheizkostenverteilern wegen des Ampullenwechsels und dem Plombentausch nur von den Mitarbeitern des Messdienstes vorgenommen werden.

Skalensysteme

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip gibt es zwei prinzipielle Skalensysteme:

- **Einheitsskala:** Jeder Heizkostenverteiler hat die gleiche Skala. Die Ablesewerte werden mit den jeweils präzise ermittelten Bewertungsfaktoren des Heizkörpers multipliziert. Der Bewertungsfaktor ist von der Heizleistung des Heizkörpers, dem Heizkörpertyp und der Montageart abhängig. Die Summe der so ermittelten Werte finden Sie als Verbrauchseinheiten in Ihrer Abrechnung wieder.
- **Produktskala:** Hier gehen die abgelesenen Verbrauchswerte ohne Umrechnung in die Heizkostenabrechnung ein. Die Summe aller Ablesewerte findet sich in der Abrechnung wieder.

Stichtagsablesung

Bei elektronischen Messgeräten sorgt die Stichtagsablesung für einen einheitlichen Ablesezeitpunkt im ganzen Gebäude. Zu einem fest definierten Datum (z. B. dem 31.12. jeden Jahres) schreiben alle Messgeräte den aktuellen Zählerstand in einen Vorjahresspeicher und beginnen mit einer neuen Zählung für das nächste Abrechnungsjahr. Damit kann der Verbrauchswert auch noch Wochen später exakt festgestellt werden.

Umlagefähige Kosten

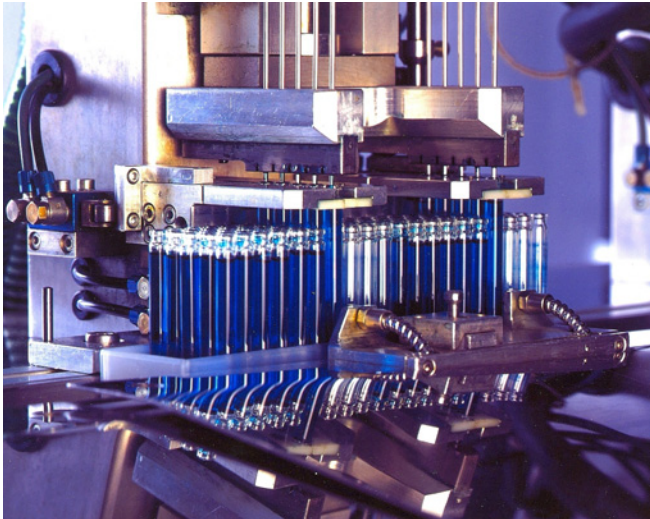
Welche Kostenarten im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Nutzer umlagefähig sind, regelt die Heizkostenverordnung in §§ 7 für Heizung und 8 für Warmwasser. Grundsätzlich sind das die Brennstoffkosten, aber auch Nebenkosten, die beim Betrieb der Heizanlage entstehen.

Verbaute Heizkörper

Eine reibungslose Ablesung ist nur möglich, wenn alle Heizkörper zugänglich sind. Die Messwerte verbauter Heizkörper werden geschätzt. Der Ableseservice darf aus versicherungsrechtlichen Gründen keine Möbel, Verkleidungen oder sonstige Gegenstände entfernen.

Verbrauchskosten

Der mit Mess- oder Erfassungsgeräten ermittelte und abgerechnete Verbrauch in einer Abrechnung wird Verbrauchskosten genannt. Die-



Die Befüllung der Ampullen von Heizkostenverteilern erfolgt präzise auf einer vollautomatischen Anlage.

sen Anteil kann der Nutzer durch sein eigenes Verhalten erheblich beeinflussen.

Verbrauchsunterschiede

Unterschiede in der Heizkostenabrechnung innerhalb eines Gebäudes bis zum 6fachen sind durchaus möglich und kommen immer wieder vor. Maßgeblich ist dafür das eigene Verbrauchsverhalten. Aber die Höhe der Heizkosten wird nicht nur davon bestimmt. Auch die Wohnlage im Gebäude und die nachbarlichen Heizgewohnheiten spielen eine bedeutende Rolle.

Verbrauchsvergleich

Bei Heizkostenverteilern ist es nicht möglich, gleich nach der Ablesung zu sagen, welche Heizkosten entstanden sind. Diese sind u. a. von den Brennstoffpreisen und auch von den Witterungsbedingungen abhängig. Die Verbrauchseinheiten können somit von Jahr zu Jahr, trotz gleichem Brennstoffverbrauch, sehr stark schwanken. Erst nach der Auswertung aller Ableseergebnisse steht der Kostenanteil einer Wohnung fest.



Verdunsterflüssigkeit

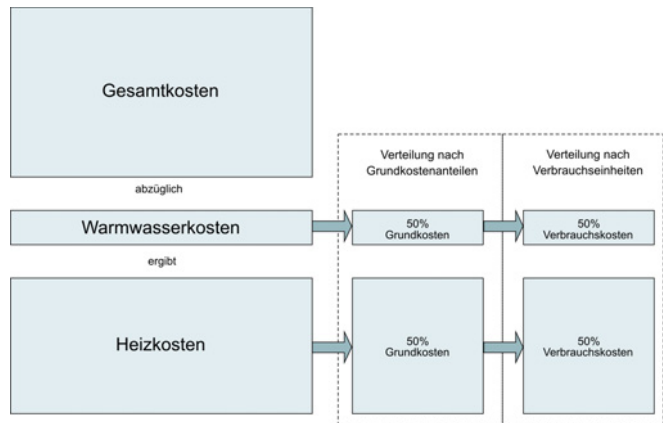
Es werden nur zugelassene Messflüssigkeiten eingesetzt, die bei sachgemäßer Verwendung völlig unbedenklich sind. Bei der Verdunsterflüssigkeit Methylbenzoat handelt es sich z. B. um einen aromatischen Ester, der auch in der Natur vorkommt, und der zur Seifenparfümierung und auch als Aromastoff in Lebensmitteln zugelassen ist. Die Farbe der Verdunstungsflüssigkeit wechselt jährlich.

Verordnungen und Normen

Die Heizkostenverordnung ist die Grundlage jeder verbrauchsabhängigen Abrechnung. Technische Vorschriften zum Aufbau von Heizkostenverteilern geben die Europäischen Normen EN 834 und EN 835. Alle Minol Messgeräte sind grundsätzlich gemäß den deutschen und europäischen Bestimmungen und Zulassungsnormen geprüft und zugelassen.

Vorauszahlungen

Der Betreiber einer Heizanlage wird im Regelfall und bei mietvertraglicher Vereinbarung von den angeschlossenen Verbrauchern monatliche Abschlagszahlungen verlangen, um damit die laufenden Brenn-



Das Abrechnungsprinzip nach Heizkostenverordnung.

stoff- und Betriebskosten zu finanzieren. Mit der endgültigen Heizkostenabrechnung werden die geleisteten Vorauszahlungen dann verrechnet, woraus sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung ergibt.

Wärmekostenabrechnung

Basis für die Wärmekostenabrechnung (=Heizkostenabrechnung) sind die Verbrauchsablesungen und die vom Hausbesitzer oder Wohnungsverwalter ermittelten und zusammengestellten Brennstoff- und Nebenkosten. Wenn alle Daten vorliegen, wird die Abrechnung in der Minol-Unternehmenszentrale erstellt und an den Hausverwalter versandt.

Warmwasser

Der Warmwasserverbrauch muss nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung gemessen werden. Zulässig und geeignet sind dafür nur geeichte Warmwasserzähler. Die manchmal noch vorhandenen Warmwasserkostenverteiler sind ein Messsystem aus den 70er Jahren und sollten dringend gegen moderne zeitgemäße Wasserzähler ausgetauscht werden.

Wärmezähler

Wärmezähler sind die einzigen Erfassungsgeräte für die Heizungsanlage, die den Wärmeverbrauch in physikalischen Einheiten messen. Ihre Anzeige erfolgt bei kleinen Geräten in Kilowattstunden (kWh) oder bei größeren Geräten in Megawattstunden (MWh). Wärmezähler gehören zu den eichpflichtigen Messgeräten und müssen im Abstand von fünf Jahren nachgeeicht werden.

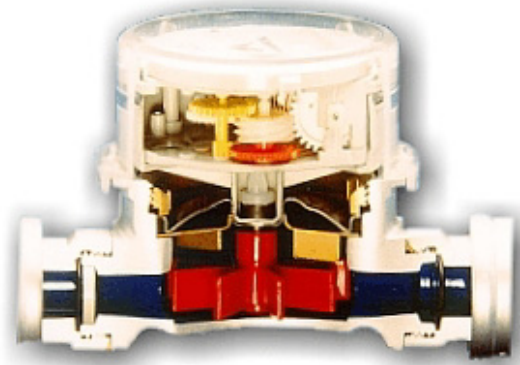


Wasserzähler

Zur Erfassung eines Warm- und Kaltwasserverbrauchs werden Wasserzähler verwendet. Dabei kommen für kleine Zapfmengen typischerweise Wohnungswasserzähler mit einem Nenndurchfluss von 1,5 m³ pro Stunde zum Einsatz, die es in unterschiedlichen Bauformen für jeden Einsatzzweck gibt. Wasserzähler müssen geeicht sein.

Zwei Heizkostenverteiler an einem Heizkörper

Bei größeren Heizkörpern werden wegen der ungleichen Wärmeverteilung im Heizkörper meistens zwei Heizkostenverteiler eingesetzt. Auch wenn es so scheint: Heizkosten werden deshalb nicht doppelt bezahlt. Der Grund: Die Bewertung der Heizleistung des Heizkörpers erfolgt in diesen Fällen für jeden Heizkostenverteiler nur zur Hälfte, so dass die Gesamtbewertung (Summe beider Bewertungsfaktoren) wieder der Heizleistung des Heizkörpers entspricht.



Querschnitt durch einen Standard-Wohnungswasserzähler.

Zwischenablesung

Bei Wohnungswechsel kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Zwischenablesung vorgenommen werden, um den Verbrauch zwischen vorigem und neuem Wohnungsnutzer aufzuteilen. Alternativ dazu ist die rechnerische Kostenaufteilung nach Gradtagzahlen möglich. Bei Verdunstungsheizkostenverteilern ist wegen der technischen Besonderheiten dieses Gerätetyps immer eine Trennung nach Gradtagzahlen zu empfehlen. Falls Sie eine Zwischenablesung wünschen, so wenden Sie sich bitte an Ihren Hausbesitzer/-verwalter, der die zuständige Minol Niederlassung oder das Minol Kundendienstbüro beauftragt. Bei Zwischenablesungen werden die Ampullen in Verdunstungsheizkostenverteilern nicht gewechselt, sondern nur die Verbrauchseinheiten festgestellt.

nungen benötigt. Die Abrechnung eines ausgezogenen Mieters kann deshalb erst mit der nächsten Gesamtabrechnung für das ganze Gebäude erstellt werden. Der Hausbesitzer ist allerdings dazu berechtigt, von dem ausziehenden Mieter eine angemessene Vorauszahlung zu verlangen.

Zwischenabrechnung

Eine Heizkostenabrechnung ist mit einer Zwischenablesung nicht sofort möglich. Dazu werden die Brennstoff- und Nebenkosten der Liegenschaft für das ganze Jahr und die Gesamtablesungen aller Woh-

Erstellt im Auftrag von:
Mustermann
 Wohnungsverwaltung
 Musterstrasse 10
 12345 Musterstadt

Minol
 Alles, was zählt.
 www.minol.com

Heizkostenabrechnung 05/06
 Erstellt am 30.06.06

Peter Beispiel	Liegenschafts-Nummer:	123.456-7
Musterstrasse 3	Nutzer-Nummer:	002
12345 Musterstadt	Abrechnungszeitraum:	01.06.05 - 31.05.06

Ihre Abrechnung

Kosten für Heizung				
Nach Nutzfläche	83,00 m ²	x	5,2525 €/m ²	= 435,96 €
Nach Einheiten	104,00 Einh.	x	7,7965 €/Einh.	= 810,84 €
Summe Heizung				1.246,80 €
Kosten für Warmwasser				
Nach Nutzfläche	83,00 m ²	x	0,3432 €/m ²	= 28,49 €
Nach Verbrauch	14,00 m ³	x	5,9857 €/m ³	= 83,80 €
Summe Warmwasser				112,29 €
Ihre Kosten				1.359,09 €
Abzüglich Vorauszahlungen				1.500,00 €
Ihr Guthaben				▶ 140,91 €

Kostenaufstellung umseitig

Zählerstände

Heizung - Hauptablesung		Ableitung	Antfangsstand	Differenz	Bewertung	Faktor	Verbrauch	Summe
Raum	Gerätenummer	Ableitung	Antfangsstand	Differenz	Bewertung	Faktor	Verbrauch	Summe
Wohnzimmer	3540	16,9		x	2,302		38,9	
Schlafzimmer	5547	11,8		x	1,534		18,1	
Esszimmer	7867	12,2		x	1,263		15,4	
Bad	8469	20,1		x	0,826		16,6	
Küche	7358	10,4		x	1,442		15,0	104,0
Warmwasser - Hauptablesung								
Raum	Gerätenummer	Ableitung	Antfangsstand		Bewertung	Faktor	Verbrauch	Summe
Bad	4588	20,7	15,7				5,0	
Küche	9824	11,5	2,5				9,0	14,0

Das Ergebnis: Die Abrechnung nach Verbrauch.

Handbuch zur Wärmekostenabrechnung
 12. Auflage

Fachinformationen für Wohnungswalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure

Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Auf dem neuesten Stand der Dinge ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 12. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält.

Frank Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung, 610 Seiten, 25 Euro (Buch), 15 Euro (CD-ROM), erhältlich bei Minol (info@minol.com, www.minol.com) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-0-1. Dieses Informationsblatt ist ein Auszug aus dem aktuellen Handbuch.

Minol Messtechnik
 W. Lehmann GmbH & Co. KG
 Nikolaus-Otto-Straße 25
 70771 Leinfelden-Echterdingen
 Telefon +49 (0)711-94 91-0
 Telefax +49 (0)711-94 91-238
 e-mail info@minol.com, www.minol.com