

Die häufigsten Fragen

Lesen Sie hier die Antworten auf 25 häufige Fragen, die uns unsere Kunden stellen

1. Wie spare ich Heiz- und (Warm)wasserkosten?

Die einfachste und effektivste Möglichkeit, Heizkosten zu sparen, besteht darin die Heizkörper nicht so weit aufzudrehen. Jedes einzelne Grad weniger Temperatur bringt eine Ersparnis von ca. 6%!

Selbstverständlich soll dies nicht zu Lasten Ihres Wohnkomforts gehen. In Räumen wie Wohn- oder Kinderzimmer, in denen Sie sich oft aufhalten, sind für die meisten Menschen ca. 20° Celsius angenehm. Im Bad dürfen es auch gerne 22° Celsius oder mehr sein. In Räumen, die Sie nicht so oft nutzen, können Sie durch einige Grad weniger jedoch viel Energie sparen. So können Sie z.B. im Schlafzimmer oder anderen wenig genutzten Räumen die Temperatur bei nur ca. 18° Celsius lassen.

Lassen Sie Ihren Heizkörpern Platz zum heizen!

Wenn Sie Ihre Heizkörper zustellen, ergeben sich verschiedene unerwünschte Auswirkungen. Die vom Heizkörper abgegebene Wärme erhitzt zuerst die Rückseite Ihres Sofas und kann nicht in der Raum strömen. Weil es dann nicht warm wird, müssen Sie Ihre Heizkörper mehr aufdrehen, um dies auszugleichen. Dadurch steigen Ihre Heizkosten. Hinter dem Sofa entsteht ein Hitzestau.

Wenn Sie Heizkostenverteiler an Ihren Heizkörpern haben, messen diese zu viel, da die Wärme unter normalen Bedingungen sofort in den Raum strömt und es dadurch am Messgerät nicht so heiß wird.

Entlüften Sie Ihre Heizkörper regelmäßig!

Heizkörper, die nicht vollständig befüllt sind, machen unerwünschte Geräusche. Außerdem wird der Heizkörper nur teilweise warm. Um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen, müssen Sie solche Heizkörper mehr aufdrehen.

Heizkostenverteiler sind normalerweise horizontal in der Mitte des Heizkörpers, vertikal etwa im ersten viertel von oben montiert. Wenn Ihr Heizkörper nur zur Hälfte warm wird, führt dies zu Falschmessungen. Sie nutzen nur die Hälfte Ihres Heizkörpers, bezahlen aber für den ganzen. Nur Wärmemengenzähler können auch hier den korrekten Verbrauch erfassen, da diese die Wärmedifferenz zwischen Vor- und Rücklauf der Wohnung messen.

Besser kräftig Stoßlüften statt Fenster kippen!

Durch gekippte Fenster fällt kalte Luft nach unten und trifft auf das Thermostatventil. Dies kann dazu führen, dass das Thermostatventil öffnet, um den vermeintlich kalten Raum auf die eingestellte Temperatur zu bringen. Die vom Heizkörper abgegebene Wärme geht jedoch über das gekippte Fenster weitgehend wieder verloren und das Spiel beginnt von neuem.

Öffnen Sie Ihre Fenster am Besten mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten ganz, so dass die verbrauchte und feuchte Luft nach draußen gelangen kann. Dies führt zu einem angenehmen Raumklima. Zudem geht dadurch insgesamt weniger Wärme verloren.

In Nischen eingebaute Heizkörper

Sind Ihre Heizkörper in Nischen eingebaut, prüfen Sie, ob diese ausreichend gedämmt sind. Oft ist die Wand an dieser Stelle besonders dünn und die Wärme kann leicht entweichen. Auch ohne großen Aufwand können Sie Dämmplatten hinter den Heizkörpern anbringen. Damit bleibt die Wärme im Raum.

Was Sie für die Nacht tun können

Viele Heizungen verfügen über eine automatische Nachtabsenkung, die auch die Außentemperatur berücksichtigt. Dadurch wird nachts die Heizleistung reduziert oder die Heizung ganz abgeschaltet. Ist die Regelung für die Nachtabsenkung technisch auf neuem Stand und

optimal eingestellt, lässt sich auf diese Weise viel Energie sparen. An kalten Tagen sollten Sie die Heizung jedoch nicht ganz abschalten, da das Mauerwerk sonst sehr stark auskühlt. Um dann wieder ein angenehmes Raumklima zu schaffen, müssen Sie meistens mehr Energie aufwenden, als Sie durch das Ausschalten der Heizung einsparen.

Schließen Sie nachts sämtliche Rollläden oder Fensterläden! Das zusätzliche Luftpolster zwischen Fenster und Läden bringt Ihnen eine weitere Wärmedämmung.

Vorhänge an Fenstern

Achten Sie darauf, dass Ihre Vorhänge nicht die Heizungen überdecken, sondern nur bis an die Heizkörper reichen. Wenn Ihre Vorhänge bis zum Boden reichen und die Heizkörper ganz abdecken, benötigen Sie bis zu 25% mehr Energie um die gleiche Raumtemperatur zu erreichen. Durch Vorhänge, die nur die Fenster bedecken und die Heizkörper frei lassen, können Sie erheblich mehr Energie einsparen.

Energiesparen beim (Warm-)Wasser

Je nach Art und Weise wie das Wasser erwärmt wird, können Sie viel Strom oder Öl / Gas einsparen, wenn Sie folgende Tipps beachten.

Wie auch bei der Heizung gilt: Die größte Einsparung ergibt sich aus geringerem Verbrauch. Duschen Sie, anstelle eines Vollbads. Dadurch benötigen Sie drei mal weniger (Warm-)Wasser. Wenn Sie, während Sie sich einseifen, das Wasser auch noch abstellen, können Sie noch mehr sparen. Das gleiche geht beim Händewaschen, Zähneputzen, Abschminken oder Rasieren.

Bei Wasserspeichern sollten Sie die Standardtemperatur nicht zu hoch einstellen. Ca. 60° Celsius genügen normalerweise. Auch hier gilt, dass sonst zu viel Energie durch Verluste am Boiler verloren geht.

Wenn Sie in den Urlaub fahren, stellen Sie Ihren Speicher auf Frostschutz. Damit wird nur minimal oder gar keine Energie verbraucht.

Zum Schluss noch einige allgemeine Tipps

Die Lösung zum Energiesparen liegt nicht in der Reduzierung der Wärme in den Wohnungen (und damit der Verminderung der Wohnqualität) sondern darin, die vorhandene Energie möglichst effektiv zu nutzen und am gewünschten Ort zu halten.

Durch geeignete Wärmedämmfenster, wirksame Wärmedämmung der Wände, Decken und Böden insbesondere im Keller und am Dach können Sie den Wärmebedarf erheblich reduzieren.

Lassen Sie Ihre Heizanlage von einem Fachmann regelmäßig überprüfen und einstellen. Dadurch wird die Energieausbeute auf bestmöglichem Niveau gehalten.

Haben Sie eine alte Heizanlage sollten Sie über den Kompletttausch nachdenken. Neue moderne Heizanlagen haben eine erheblich bessere Energieausnutzung.

2. Wofür stehen Grund- und Verbrauchskosten bei der Abrechnung?

Die Aufteilung nach Grund und Verbrauchskosten ergibt sich aus den §§ 7 und 8 der Heizkostenverordnung:

§ 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung betrifft die Versorgung mit Wärme:

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

§ 8 Abs. 1 der Heizkostenverordnung betrifft die Versorgung mit Warmwasser:

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 von Hundert, höchstens 70 von Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Warum wird überhaupt eine Trennung von Grund- und Verbrauchskosten vorgenommen?

Der Grundgedanke der Trennung von Grund- und Verbrauchskosten ist die Tatsache, dass jede Heizungsanlage feste Kosten verursacht, die unabhängig vom individuellen Verbrauch entstehen. Dies sind insbesondere:

Wärmeverluste in den Leitungen, besonders in den Zirkulationsleitungen, welche die Aufgabe haben, ständig Wärme oder Warmwasser "parat" zu halten.

Verluste bei der Umwandlung des Brennstoffes (Öl, Gas) in Wärme. Diese können je nach Heizanlage bis zu 25% betragen.

Kosten für die Wartung, Pflege und Überprüfung der Heizanlage, z.B. Immissionsmessung, Kessel- und Brennerreinigung.

Kosten für die Erfassung des individuellen Verbrauchs, z. B. Kosten der Wärmedienstunternehmen und unter gewissen Umständen die Gebühren der Erfassungsgeräte.

Welche Spielräume gibt es, wie können sie genutzt werden?

Wie oben beschrieben, gibt die Heizkostenverordnung für den verbrauchsabhängigen Teil den Rahmen von 50 - 70 % vor. Demzufolge bleiben für die Grundkosten zwischen 30 und 50 % übrig. Nach unten ist der Anteil der verbrauchsabhängigen Kosten von mindestens 50% zwingend! Sie können also nicht beispielsweise nur 40 % nach Verbrauch und 60 % nach Grundkosten abrechnen.

Nach oben ist unter bestimmten Voraussetzungen ein höherer Anteil als die im Verordnungstext genannten 70 % für verbrauchsabhängige Kosten möglich.

Was muss bei der Festlegung der Anteile von Grund- und Verbrauchskosten beachtet werden?

Grundsätzlich sollten Sie die Anteile von Grund- und Verbrauchskosten von den Gegebenheiten in betreffenden Gebäude abhängig machen. Hierzu gehört insbesondere die Wärmedämmung. In jedem Fall muss der Verteilerschlüssel der Billigkeit entsprechen, also angemessen sein.

Weiterhin sollten Sie bei der Wahl des Verteilerschlüssels auch einzelne Wohnungen berücksichtigen, wenn diese bei vergleichbarer Größe, bedingt durch die Bauart oder Lage einen höheren Wärmebedarf haben wie z.B. ein Penthouse mit großen Fensterfronten oder über einer kalten Garage gelegene Wohnungen. Diese Verbrauchsspreizungen können in extremen Fällen im Verhältnis von bis zu 7 zu 1 liegen.

Bis zum 01. Juli 1981 war es zulässig, diesen Lagenachteil durch eine Reduzierung bei der Bewertung der Skalen der Heizkostenverteiler zu berücksichtigen. Danach ist eine solche Grundlage jedoch nicht mehr gegeben. Einen Ausgleich können Sie durch einen höheren Grundkostenanteil erreichen (ansonsten bleibt in solchen Fällen nur die Berücksichtigung durch Zu- oder Abschläge auf die Kaltmiete).

Beachten Sie jedoch, dass der Verteilerschlüssel für das gesamte Gebäude gilt. Sie müssen daher auch dann, wenn es extreme Verbrauchsspreizungen gibt, immer die Gesamtheit der Wohnungen im Auge behalten.

Unterschiedliche Verteilerschlüssel sind nur dann möglich, wenn einzelne Bereiche (einer gemeinsam versorgten Anlage) durch Vorerfassung getrennt werden.

Faustregeln

Neues oder gut isoliertes Gebäude mit folgenden Merkmalen:

Errichtet unter Einhaltung der Vorgaben:
Des Energieeinsparungsgesetzes.
Der Heizungsanlagenverordnung.
Der Wärmeschutzverordnung.

Verbrauchsabhängiger Anteil: 70 %
Grundkostenanteil: 30 %

Mittelmäßig isoliertes Gebäude mit folgenden Merkmalen:

Teilweise, evtl. nachträglich oder unvollständig installierte Isolierung.
Außenwände nur teilweise isoliert, Leitungen nicht oder unvollständig isoliert.
Gemischt genutzte Gebäude, unterschiedliche Isolierung der einzelnen Bereiche.

Verbrauchsabhängiger Anteil: 60 %
Grundkostenanteil: 40 %

Älteres oder schlecht isoliertes Gebäude mit folgenden Merkmalen:

Veraltete Heizanlage mit schlechter Energieausbeute und hohen Verlusten.
Keine oder unzureichende Wärmedämmung der Heizungs- und Warmwasserrohre und der Außenwände.
Einfache Fenster, vielleicht sogar ohne Isolierglas.

Verbrauchsabhängiger Anteil: 50 %
Grundkostenanteil: 50 %

Können hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen werden?

Gemäß § 10 der Heizkostenverordnung können auch höhere Anteile vereinbart werden:
"Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt".

Sie bewegen sich mit verbrauchsabhängigen Anteilen von über 70 % jedoch auf "dünnem Eis". Grundsätzlich müssen Sie beachten, dass die Wahl nach billigem Ermessen erfolgt. Sie sollten eine solche Vereinbarung also nur dann treffen, wenn das Gebäude dies zulässt. Dazu gehört eine ausgezeichnete Wärmedämmung des gesamten Hauses. Weiterhin sollten die Wohnungen keine all zu große Verbrauchsspreizung aufweisen.

In jedem Fall ist für eine Überschreitung der Regelsätze eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung erforderlich. In der Regel geschieht dies im Mietvertrag.

Vorsicht

Um hierbei nicht in die Falle des § 3 und 9 des AGB-Gesetzes (überraschende Klausel und grobe Benachteiligung) zu tappen, empfiehlt es sich, diesen Teil des Vertrags besonders hervorzuheben und ausführlich zu erläutern. Hierbei sollten sie möglichst alle Aspekte einer solchen Vereinbarung aufzeigen.

Weiterhin ist die Zustimmung aller Beteiligten Bewohner erforderlich, um nicht einzelnen Mietern gegen ihren Willen einen eventuellen Nachteil aufzubürden.

Ein Beispiel

Nehmen Sie an, in Ihrem Haus wohnt im ersten Stock der junge Geschäftsmann Herr Spar, der regelmäßig den ganzen Winter über in Florida verweilt. Während dieser Zeit stellt er alle Thermostatventile auf Frostschutz.

Während dieser Zeit benötigt Herr Spar keinerlei Heizung, da seine Wohnung durch die über und unter ihm gelegenen Wohnungen auch bei eisigem Frost nicht ganz auskühlt. Dafür müssen die beiden anliegenden Bewohner um so mehr heizen. Man spricht von "Wärmeklau" über die anliegenden Wände, Decken oder Fußböden.

Herr Spar hat den Nutzen einer nicht gänzlich auskühlenden Wohnung. Dies beinhaltet beispielsweise auch den Schutz kälteempfindlicher Elektrogeräte, Blumen oder ähnlichem. Weiterhin steht die Heizung und Warmwasser in der Zirkulationsleitung ständig bereit, z. B für den Fall, dass Herr Spar überraschend nach Deutschland zurückkehrt. In der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung hat er aber je nach vereinbartem Verteilerschlüssel jedoch nur

sehr wenig oder gar keine Kosten. Eine solche Konstellation wird über kurz oder lang zu Ärger im Haus führen.

Wer legt die Anteile von Grund- und Verbrauchskosten fest?

Die Festlegung der Verteilermaßstäbe obliegt in der Regel dem Vermieter. Er ist jedoch einerseits durch den gesetzlichen Rahmen und andererseits durch die Forderung des billigen Ermessens gemäß § 315 BGB gebunden.

Wann und wie können die bereits festgelegten Anteile von Grund- und Verbrauchskosten abgeändert werden?

Der Vermieter darf Änderungen nicht beliebig vornehmen - auch dann nicht, wenn er die Bestimmung der Anteile bei der ersten Festlegung einseitig vorgenommen hat. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn ihm dieses Recht vertraglich zugestanden wird.

Für die Änderung eines einmal gewählten Verteilerschlüssel müssen triftige Gründe vorliegen, die diese Änderung rechtfertigen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich der bisherige Verteilerschlüssel als nicht zweckmäßig oder grob ungerecht herausstellt. In diesem Zusammenhang müssen Sie besonders achtsam sein, da eine Änderung des Verteilerschlüssels meist zu Gunsten einer und zu Lasten einer anderen Partei geht.

Gemäß § 6 Abs. 4 der Heizkostenverordnung kann der Vermieter den Umlegungsmaßstab jedoch ohne Angabe von Gründen innerhalb von drei Abrechnungsperioden ändern. Damit soll eine unbürokratische Anpassung ermöglicht werden, falls sich der ursprüngliche Maßstab als ungeeignet herausgestellt hat.

Weiterhin ist eine Änderung möglich, wenn eine Vorerfassung für Nutzergruppen eingeführt wurde. Dies kann der Fall sein, wenn eine Liegenschaft gemischt (mit Geschäften und Wohnungen) genutzt wird. Gewerbliche Wohnräume werden fast immer anders beheizt und genutzt als Wohnungen. Nun können diese Bereiche durch Wärmemengenzähler vorerfasst und für jeden Bereich ein separater Verteilerschlüssel vereinbart werden.

Als letztes ist eine Änderung möglich, wenn bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die eine erhebliche Einsparung von Energie bewirken.

Natürlich ist der Vermieter auch bei einer Änderung wie bei der ersten Festlegung an die gesetzlichen Vorgaben und an das billige Ermessen gebunden. Eine Abänderung des Verteilermaßstabs kann auch nur für zukünftige Abrechnungszeiträume erfolgen.

Die Absicht, den Verteilerschlüssel zu ändern, muss der Vermieter gegenüber allen Mietern schriftlich und mit ausführlichen Erläuterungen und Angabe der Gründe bekannt geben.

3. Was muss man über Eichung und Beglaubigung wissen?

Der Begriff Eichung oder Beglaubigung bedeutet, dass ein Zähler eine genau definierte und festgelegte Messgenauigkeit einhält.

Der Unterschied zwischen einer Eichung und einer Beglaubigung ist folgender: Eine Eichung kann ausschließlich durch staatliche Eichämter durchgeführt werden. Hersteller von Wasser- und Wärmezählern bringen aber nicht alle Geräte zu den staatlichen Eichämtern, sondern diese sind nach entsprechender Prüfung berechtigt ebenfalls Erfassungsgeräte zu prüfen und diese Prüfung zu kennzeichnen. Diesen Vorgang nennt man Beglaubigung. Von der rechtlichen Seite und Wirkung gibt es zwischen Eichung und Beglaubigung keinen Unterschied.

Das Eichgesetz und die Eichpflicht

Das Eichgesetz in seiner aktuellen Fassung schreibt vor, dass Geräte zur Bestimmung der thermischen Energie (Wärmemengenzähler) und der Durchflussmenge von Flüssigkeiten (Wasserzähler) geeicht sein müssen, wenn sie im geschäftlichen Verkehr verwendet werden.

Von geschäftlichem Verkehr ist immer dann auszugehen, wenn die Erfassungsgeräte zur Abrechnung von Kosten verwendet werden. Also für Heizkostenabrechnungen und Betriebskostenabrechnungen.

Ist eine Umgehung durch Eigentümerbeschluss möglich?

Viele Eigentümer sind der Meinung, das Eichgesetz könnte durch einen entsprechenden Beschluss umgangen werden. Dadurch werde ja der Wille der Eigentümer, sich anderweitig zu einigen, zur Abstimmung gebracht und fixiert.

Das Bayerische Oberste Landesgericht hat in seinem Beschluss vom 26.03.1998 (AZ: 2Z BR 154/97) diese Frage eindeutig und endgültig geklärt.

Die Eigentümer hatten folgendes beschlossen: „Die Versammlung verzichtet auf das Auswechseln der Warmwasserzähler gemäß Eichgesetz.“

Dieser Punkt des Beschlusses wurde als Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften angesehen und entspricht nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung, auf die jeder Wohnungseigentümer Anspruch hat.

Es heißt in der Begründung: "Wasserzähler unterliegen grundsätzlich der Eichpflicht (...) Die Verrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs durch Zwischenzähler innerhalb einer Wohnanlage ist geschäftlicher Verkehr im Sinn der eichrechtlichen Vorschriften." Weiterhin: "Wasserzähler dürfen nach Ablauf der Eichfrist nicht mehr zur Abrechnung verwendet werden; Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden."

Rechtlicher Rahmen der Eichung/ Beglaubigung und Konsequenzen bei Zuwiderhandlungen

Werden nicht geeichte/ beglaubigte Erfassungsgeräte für die Abrechnung verwendet - gleichgültig ob vorsätzlich oder fahrlässig - liegt eine Ordnungswidrigkeit vor. Dieser Verstoß gegen das Eichgesetz kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden. Wie schon oben beschrieben auch dann, wenn ein Beschluss über die Verwendung nicht geeichter Geräte besteht, oder hierüber eine anderweitige Vereinbarung vorliegt.

Die Strafverfolgung tritt jedoch nicht automatisch in Kraft. Voraussetzung ist z.B. eine Meldung bei der Eichaufsichtsbehörde. Diese ist verpflichtet, allen Meldungen nachzugehen und wird die Nacheichung anordnen. Zusätzlich fallen dann Geldbußen an, deren Höhe sich nach dem Durchgangsvolumen der Zähler richtet. Diese Geldbußen betragen je nach durchflossenem Volumen bei Kaltwasserzählern bis 300,00 € und bei Warmwasserzählern bis zu 750,00 € pro Erfassungsgerät!

Kürzungsrecht der Abrechnung durch den Mieter?

Eine Abrechnung die auf Daten von ungeeichten Erfassungsgeräten beruht, ist fehlerhaft und nicht fällig! Der Mieter muss eine solche Abrechnung erst einmal nicht bezahlen. Als einzige Möglichkeit bleibt für den Vermieter eine pauschale Abrechnung, z.B. nach der Wohnungsfläche. Eine pauschale Abrechnung widerspricht aber der Heizkostenverordnung, der Mieter kann diese dann gemäß § 12 der Verordnung um 15 % kürzen.

Welche Geräte müssen überhaupt geeicht oder beglaubigt sein?

Im Zusammenhang mit der Heizkostenverordnung müssen folgende Geräte geeicht oder beglaubigt sein: Kaltwasserzähler, Wärmemengenzähler, Warmwasserzähler.

Nicht eichfähige Geräte sind: Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip Elektronische Heizkostenverteiler, Wasserkostenverteiler nach den Verdunstungs- oder Destillationsprinzip.

Diese Erfassungsgeräte liefern einen dimensionslosen Wert in Einheiten. Der zu zahlende Betrag pro Einheit ergibt sich erst innerhalb der Abrechnung.

Welche Eichfristen gelten für welche Geräte?

Die Eichfristen betragen für:

Wärmemengenzähler: 5 Jahre
Warmwasserzähler: 5 Jahre
Kaltwasserzähler: 6 Jahre

Die Beglaubigungsdauer beträgt für Wärmemengenzähler oder Warmwasserzähler:

Jahr der Beglaubigung: Austausch spätestens bis:

1995	31.12.2000
1996	31.12.2001
1997	31.12.2002
1998	31.12.2003
1999	31.12.2004
2000	31.12.2005

Die Beglaubigungsdauer beträgt für Kaltwasserzähler:

Jahr der Beglaubigung: Austausch spätestens bis:

1995	31.12.2001
1996	31.12.2002
1997	31.12.2003
1998	31.12.2004
1999	31.12.2005
2000	31.12.2006

Wer muss die Eichfristen überwachen?

Hierfür ist der Gebäudeeigentümer oder der Wohnungseigentümer verantwortlich. Es gibt keine Behörde oder anderweitige Stelle, die den Eigentümer nach Ablauf der Eichgültigkeit darauf aufmerksam macht. Es gehört nach dem Eichgesetz auch nicht in den Aufgabenbereich des Verwalters. Er wird aber schon aufgrund seiner Sorgfaltspflicht die Eigentümer rechtzeitig darauf aufmerksam machen und einen entsprechenden Punkt auf die Tagesordnung der Versammlung setzen.

Wer trägt die Kosten für die Beschaffung/ Erstaussstattung von Zählern?

Bei Neubauten trägt die Kosten für die Anschaffung und den Einbau der Gebäude, bzw. Wohnungseigentümer. Eine Umlage dieser Kosten auf die Mieter kann nicht erfolgen, sie sind mit der Miete abgegolten. Einzige Ausnahme ist die Gerätemiete!

Miete von Erfassungsgeräten

Bei bestehenden Gebäuden (Altbau) ist der Einbau von geeichten Wasserzähler eine Energie einsparende Maßnahme. Die Kosten für den Einbau der Geräte dürfen nach § 3 des Miethöhegesetzes mit jährlich 11 % auf die Mieter umgelegt werden, der Gebäudeeigentümer darf um diesen Betrag die Miete anheben. Die Investition wird sich also nach 9 Jahren amortisiert haben. (Im Preis gebundenen Wohnraum ist zusätzlich § 6 der Neubaumietenverordnung zu beachten).

Wer trägt die Kosten für den Austausch nach Ablauf der Eichgültigkeit?

Die Kosten für die Geräteeichung gehören zu den nach der Heizkostenverordnung § 7 Absatz 2 und § 8 Abs. 2 sowie nach § 21 Absatz 1 der Neubaumietenverordnung umlagefähigen Kosten.

Heutzutage sind neue Wasser- oder Wärmezähler günstiger denn je. Die Kosten für neue Zähler sind daher (fast) immer günstiger, als die vorhandenen Geräte auszubauen, wieder aufzubereiten und neu zu beglaubigen. Zumal für die Zwischenzeit ein Ersatzgerät installiert werden müsste.

Sind die Kosten für neue Geräte nicht höher als die Summe der Kosten für den Ausbau, die Wiederaufbereitung und anschließenden Einbau inklusive Ersatzgerät, können die Kosten für neue Zähler komplett auf die Mieter umgelegt werden. Wichtig ist jedoch, dass die Kosten nicht auf einmal, sondern nach der Nutzungsdauer umgelegt werden. Bei Warmwasserzählern z. B. auf fünf Jahre, jeweils nachschüssig.

Umlage bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen ist der Mehrheitsbeschluss bindend. Die Wohnungseigentümer können die Kostentragung frei vereinbaren.

Tipps für eine reibungslose Beschaffung der Geräte und Umlage der Folgekosten

Aufgrund der enorm gestiegenen Nebenkosten, vor allem die kommunalen Abgaben, empfehlen wir Ihnen bei vermieteten Wohnungen die Erfassungsgeräte einmalig zu kaufen - diese Kosten sind dann aber nicht umlagefähig. Für den turnusmäßigen Austausch nach den Vorgaben des Eichgesetzes schließen Sie dann mit uns einen Wartungsvertrag/ Eichservicevertrag ab. Dies hat für Sie enorme Vorteile:

Die Kosten eines Wartungs- oder Eichservicevertrags sind nach der Heizkostenverordnung § 7 Absatz 2 und § 8 Abs. 2 sowie nach § 21 Absatz 1 der Neubaumietenverordnung sofort innerhalb der Abrechnung auf die Mieter umlagefähig. Die Umlage dieser Kosten erfolgt durch uns. Das schafft Vertrauen.

Wir überwachen die Eichfristen in unserer hauseigenen EDV- gestützten Datenbank und nehmen den erforderlichen Gerätetausch automatisch vor. Ein unbeabsichtigtes überschreiten der Eichfristen ist damit ausgeschlossen.

Sie erhalten die Abrechnung für Ihre Mieter inklusive der Gebühren der Wartungskosten. So entfällt jeglicher Aufwand für Sie diese Kosten zu berechnen und selbst umzulegen.

Für den vorgeschriebenen turnusmäßigen Austausch der Messwerke fallen für Sie als Haus- oder Wohnungseigentümer keine Kosten an.

Jeder Mieter trägt die Kosten für eine gerechte, genaue und rechtlich einwandfreie Abrechnung nach dem Verursacherprinzip selbst.

Beim Jahreskundendienst prüfen wir die Erfassungsgeräte auf Funktionstüchtigkeit. Sie haben daher Sicherheit, dass alle Geräte stets einwandfrei funktionieren.

Die Gerätewartung umfasst auch eine Garantie über die komplette Dauer der Eichgültigkeit. Fällt ein Gerät aufgrund eines Material- oder Herstellungsfehlers einmal aus, erhalten Sie kostenlosen Ersatz oder Reparatur.

Sie können Erfassungsgeräte auch anmieten. Hierfür sind jedoch einige Vorgaben zu beachten. In der Antwort auf die nächste Frage erfahren Sie hierzu mehr.

4. Miete von Erfassungsgeräten. Was ist zu beachten?

Gemäß § 4 Abs. 2 der Heizkostenverordnung können Erfassungsgeräte gemietet werden, die Miete ist unter bestimmten Voraussetzungen auf die Mieter umlagefähig:

(2) ...Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht...

Soweit der Text der Heizkostenverordnung.

Kosten für Gerätemiete oder Leasingraten gehören zu den in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung genannten Kosten und können daher auf die Mieter umgelegt werden. Jedoch bedarf es hierzu einer vertraglichen Vereinbarung, da nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, für die es auch eine solche vertragliche Grundlage gibt!

In den meisten üblichen Mietverträgen ist zur Miete und Umlage von Kosten für Erfassungsgeräten für Heizung und Wasser nichts oder nur wenig enthalten. Ein Änderungsvorbehalt für neu entstehende Kosten dürfte aber ausreichen, um die Mietkosten auf die Mieter umzulegen. Maßgeblich sind hierfür jedoch immer die Umstände des Einzelfalles.

Wenn jedoch ein solcher Passus fehlt, muss die rechtliche, vertragliche Regelung erst geschaffen werden, bevor die Kosten umgelegt werden dürfen!

Wie der Vermieter hier vorgehen muss, schreibt die Heizkostenverordnung in o. g. Absatz detailliert vor:

„...hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht...“

In der Praxis sieht dies so aus, dass der Vermieter ein Schreiben an die Mieter verfasst, in dem er seine Absicht mitteilt, die Erfassungsgeräte zu mieten. Inhaltlich muss dieses Schreiben mindestens folgendes beinhalten:

Die Absicht / Erklärung, die Erfassungsgeräte zu mieten.

Die Kosten, die auf den einzelnen Mieter pro Jahr zukommen.

Die Laufzeit der Überlassung / Verträge.

Ob der Vermieter die Mieter auch auf ihr Recht zum Widerspruch aufmerksam machen muss, wird in der Literatur und den gerichtlichen Entscheidungen überwiegend verneint. Dies ergibt sich auch nicht aus dem Wortlaut der Heizkostenverordnung. Liegt dem Vermieter an einem guten Verhältnis zu seinen Mietern, wird er diesen aber trotzdem mitteilen, dass sie das Recht haben, dieser Absicht zu widersprechen. Eine ausführliche Absichtserklärung könnte folgende Punkte enthalten:

Die Absicht / Erklärung, die Erfassungsgeräte zu mieten.

Die Kosten, die auf den einzelnen Mieter pro Jahr zukommen.

Das Recht des Mieters dieser Absicht innerhalb eines Monats zu widersprechen.

Gegenüberstellung der Kosten zwischen Kauf und Miete (Falls diese Alternative geplant ist).

Die Art der Geräte, die gemietet werden soll.

Die Art der Gebrauchsüberlassung (Miete oder Leasing).

Die Laufzeit der Überlassung / Verträge.

Eventuelle technische und die Erfassungsgenauigkeit betreffende Unterschiede der Geräte, falls andere Geräte gekauft als gemietet werden sollen.

Besonderes Augenmerk verdient der Zugang des Schreibens. Es genügt nicht, nur einen Aushang im Treppenhaus anzubringen! Schon aus Beweisgründen empfiehlt es sich die Schreiben so zu übermitteln, dass dies auch bewiesen werden kann - Idealerweise persönlich mit Zeugen oder per Einschreiben mit Rückschein.

Ab Zugang des Schreibens beim Mieter (Das Datum, wann der Mieter das Schreiben erhält - nicht der Tag, an dem es zur Post gebracht wurde!) hat dieser einen Monat Zeit dem zu widersprechen. Um sich nachher nicht über 2 oder 3 Tage zu streiten, empfiehlt es sich einen Zeitraum von 31 Tagen einzuräumen.

Wenn innerhalb dieses Zeitraums die Mehrheit der Nutzer widerspricht, ist die Maßnahme unzulässig. Die Mehrheit bedeutet die Hälfte und mindestens einer. Gleichstand ist nicht die Mehrheit, die Maßnahme wäre dann also zulässig.

Als Nutzer sind nicht die tatsächlich dort wohnenden Mieter anzusehen, sondern die einzelnen Wohnungen.

Ein Beispiel

In einem 7-Familienhaus sollen die Wasserzähler gemietet werden. Der Vermieter teilt dies allen Mietern per Einschreiben mit Rückschein am 17.05.2000 mit. Am 19.05.2000 erhält er 6 Rückschreiben und am 23.05.2000 1 Rückschreiben zurück. Gemäß dem Datum auf dem letzten Rückschreiben ist dieses am 22.05.2000 dem Mieter zugegangen. Die Frist beginnt also am 22.05.2000 zu laufen.

Er wartet nun bis zum 21.06.2000. Dies entspricht 31 Tagen. Von den 7 Mietern erklären Herr Meier und Herr Müller durch persönliches Gespräch, dass Sie die Miete nicht übernehmen möchten, Frau Eberle teilte dies telefonisch mit. Auch die Frau von Herrn Müller, schreibt ihm, dass ihre Familie die Miete nicht übernehmen möchte. Da Herr und Frau Müller die gleiche Wohnung bewohnen, zählen ihre beiden Stimmen nur als eine. Es widersprachen 3 von 7 Mieter dem Vorhaben - die Maßnahme ist also zulässig.

Die Mieter müssen auch nicht zustimmen, damit die Maßnahme wirksam wird. Enthält sich die Mehrzahl der Mieter, können die Kosten umgelegt werden.

Widersprüche, die nach Ablauf der oben genannten Frist beim Vermieter eingehen, können unberücksichtigt bleiben. Hier obliegt es dem Mieter zu beweisen, dass sein Widerspruch rechtzeitig eingegangen ist. Die selben Rechte und Pflichten den Zugang der Korrespondenz betreffend gelten für den Vermieter und den Mieter gleichermaßen.

5. Wann besteht Bestandsschutz bei Wasser- und Heizkostenverteilern?

Gemäß § 12 der Heizkostenverordnung (Absätze 2, 3 und 5) genießen Warmwasserkostenverteiler und sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung unter bestimmten Voraussetzungen Bestandsschutz. Im einzelnen:

Für den preisfreien Wohnungsbau

Für Warmwasserkostenverteiler, wenn sie vor dem 01.01.1987 bereits installiert waren.

Für sonstige Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie vor dem 01.07.1981 bereits installiert waren.

Für Wasserzähler zur Erfassung der Energie bei Fernwärme gelten die Anforderung des § 5 der Heizkostenverordnung als erfüllt, wenn die Geräte vor dem 30.09.1989 bereits installiert waren.

Für den Preis gebundenen Wohnungsbau gilt das gleiche wie im preisfreien Wohnungsbau, mit einer Ausnahme: Für sonstige Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie vor dem 01.08.1984 bereits installiert waren.

Dieser Bestandsschutz gilt jedoch nur dann, wenn das verwendete Erfassungssystem noch "zum Heizungssystem passt". § 5 der Heizkostenverordnung Satz 4 schreibt hierzu folgendes: "Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist."

Werden am Haus oder dem Heizungssystem Veränderungen vorgenommen, kann dieser Bestandsschutz erlöschen. Zum Beispiel wenn Sie eine oder mehrere der folgenden Veränderungen vornehmen oder schon vorgenommen haben:

Es wurden Thermostatventile eingebaut. Viele der Erfassungsgeräte wurden noch zu der Zeit installiert, als die Heizkörper noch nicht mit Thermostaten ausgestattet waren. Nach § 7 der Heizanlagenverordnung müssen heute aber nahezu alle Heizkörper mit Thermostatventilen ausgerüstet bzw. nachgerüstet sein.

Wenn Sie einen neuen Heizkessel einbauen lassen, der - was fast immer der Fall ist, eine bessere Energieausbeute hat und mit einer geringeren Vorlauftemperatur arbeitet. Also eine Energie einsparende Maßnahme.

Sie haben auf Niedrigtemperatur umgestellt

Sie haben Energie einsparende Maßnahmen am Gebäude vorgenommen, z. B. Wärmedämmung / Isolierung usw. Für die betreffende Liegenschaft bedeutet dies, dass die Erfassungsgeräte dann nicht mehr für das Heizungssystem geeignet sind. Die erstellte Abrechnung kann also von den Nutzern um 15% gekürzt werden.

Ein weiterer, wichtiger Punkt ist die Montagehöhe der Erfassungsgeräte. Die erste Generation von Heizkostenverteilern wurden noch in etwa 50 % der Heizkörperhöhe montiert.

Wird eine Liegenschaft nun mit modernen Thermostatventilen ausgestattet, ergibt sich je nach Heizkörperanschluss die Situation, dass vorrangig der obere Bereich des Heizkörpers erwärmt wird - Das Erfassungsgerät befindet sich aber noch in 50 % der Bauhöhe.

Die führt insbesondere in den Frühlings- und Herbstmonaten, wenn wenig Heizung benötigt wird dazu, dass der Verbrauch nur zum Teil erfasst wird. Besonders, wenn das Heizverhalten der Bewohner einer Liegenschaft stark unterschiedlich ist, ergeben sich daraus zum Teil erhebliche Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Kosten.

Wenn Sie eine Modernisierung Ihrer Liegenschaften in Betracht ziehen, müssen Sie die Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 beachten. Im dritten Abschnitt wird beschrieben, welche Vorgaben bei baulichen Veränderungen bestehender Gebäude zu beachten sind.

Insbesondere sollen Techniken und Materialien verwendet werden, die einen Energie einsparenden Effekt haben.

Nach der Durchführung von Energie einsparenden Maßnahmen sollten die Erfassungssysteme aber so gewählt oder angepasst werden, dass auch kleinere Energiemengen zuverlässig erfasst werden können.

Die europäische Norm prEN 835 empfiehlt für Verdunstungsheizkostenverteiler eine Montagehöhe in 75 % des Heizkörpers bezogen auf die Mitte des Erfassungsgeräts. Der Grund hierfür ist dass, wie oben bereits beschrieben, bei modernen Heizungsanlagen bzw. Thermostatventilen besonders der obere Bereich des Heizkörpers erwärmt wird. Mit 75 % Montagehöhe werden also auch kleinere Energiemengen zuverlässig erfasst.

Die Tendenz geht aufgrund der technischen Entwicklung dahin, mit immer niedrigeren Temperaturen zu heizen. Für das jeweilige Erfassungssystem bedeutet dies, dass die

"Starttemperatur" also die untere, niedrigste Temperatur ebenso zuverlässig gemessen werden muss, wie höhere Bereiche. Bei Niedrigtemperaturheizungen kann der Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip daher unter Umständen nicht eingesetzt werden.

Für den Einzelfall empfehlen wir Ihnen eine genaue Prüfung der technischen Gegebenheiten durch uns. Als Faustregel können Sie davon ausgehen, dass Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip dann nicht eingesetzt werden können, wenn Ihre Heizanlage mit 55 °C Vorlauf- und 45 °C Rücklaufftemperatur oder weniger betrieben wird. In diesem Fall empfehlen wir Ihnen elektronische Heizkostenverteiler oder Wärmemengenzähler.

6. Wirkt sich Sonneneinstrahlung auf Verdunstungsheizkostenverteiler aus?

Immer wieder berichten unsere Ableser, wie Mieter sich darüber ärgern, dass - anscheinend bedingt durch Sonneneinstrahlung - Verbrauchsanzeigen an den Verdunstungsheizkostenverteilern entstehen. Entspricht dies tatsächlich der Wahrheit?

In einem Kommentar zur DIN 4713 (Das technische Regelwerk für verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung) heißt es:

"Die Befürchtung, dass durch eine direkte Sonneneinstrahlung auf die Raumheizkörper ein erhöhter Wärmeverbrauch angezeigt werden würde, konnte nicht bestätigt werden. Der Ausschuss kam zu der Überzeugung, dass derartige Fälle ziemlich selten auftreten und dass Fehlmessungen im Rahmen der gesamten Wärmekostenabrechnung von untergeordneter Bedeutung sind. In extremen Fällen ist durch ausreichenden Sonnenschutz bzw. Auswahl des entsprechenden Wärme erfassungssystems der Einfluss der Sonneneinstrahlung soweit wie möglich auszuschließen."

Normalerweise kommen Heizkostenverteiler mit Sonneneinstrahlung nicht direkt in Verbindung, so dass eine Erwärmung ausgeschlossen ist. Oft wird eingewendet, dass die Sonnenwärme die Heizkostenverteiler indirekt, also über die Erwärmung der Raumtemperatur erfolgen könnte.

Der kalte Heizkörper gleicht die Erwärmung des Heizkostenverteilers aber zum größten Teil wieder aus, da eine Erwärmung der Raumtemperatur vorrangig im Sommer stattfindet, die Heizkörper dann nicht in Gebrauch sind, das Gerätegehäuse aus Kunststoff besteht, welches in Verbindung mit Luft eher Wärme dämmend wirkt und die Messampulle mit Kupferfedern oder sogar direkt mit dem Heizkostenverteiler rückteil verbunden ist und die Wärmeleitung also nach hinten zum kalten Heizkörper erfolgt.

Das Landgericht Hamburg kam in einem Urteil vom 20.06.86 (Az. 1 S 125/85 C 306/84) nach der Prüfung eines Sachverständigengutachtens zu der Auffassung, dass erhöhte Verbrauchsanzeigen durch Sonnenschein nicht, bzw. nur sehr beschränkt möglich sind.

Der Wohnungsnutzer konnte seinen vermeintlichen Anspruch auf eine Gutschrift wegen der von ihm vermuteten erhöhten Verbrauchsanzeigen in diesem Fall nicht durchsetzen.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip sind millionenfach im Einsatz und wurden durch jahrelange Erfahrung und Praxis immer weiter optimiert.

7. Wie verhindert man Schimmel und feuchte Wände?

Feuchte Wände und die oft daraus resultierende Schimmelbildung sind nicht nur unschön, sondern auch gesundheitlich bedenklich. Zudem gibt eine feuchte Wand Wärme bis zu 30 mal schneller nach Außen ab, als eine trockene. Der daraus resultierende Wärmeverlust ist also erheblich.

Wodurch entstehen Feuchtigkeit und Schimmel – und wie vermeiden Sie beides?

Feuchte Wände entstehen – von Ausnahmen durch Rohrbruch oder ähnlichem abgesehen – durch zu hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Hierzu muss man wissen, dass die Sättigungsfeuchte der Luft direkt mit ihrer Temperatur zusammenhängt

Soviel Wasser kann ein Kubikmeter Luft bei folgenden Temperaturen aufnehmen:

Sättigungsfeuchte bei °C Gramm je Kubikmeter:

26 °C 24 g.
24 °C 22 g.
22 °C 19 g.
20 °C 17 g.
18 °C 15 g.
16 °C 14 g.
14 °C 12 g.
12 °C 11 g.
10 °C 9 g.
8 °C 8 g.

Ob die vorhandene Feuchtigkeit aufgenommen werden kann oder kondensiert, hängt also stark mit der Temperatur der Luft und der Wände zusammen.

Ausgehend von einer behaglichen relativen Luftfeuchtigkeit von 60 bis 65 % liegt der Taupunkt zwar erst bei ca. 13 °C, jedoch beginnt die Schimmelpilzbildung bereits bei etwa 16 °C.

Diese Raumtemperatur wird beispielsweise im Schlafzimmer leicht erreicht. Noch weiter kann die Temperatur der Wandoberfläche sinken, so dass es besonders hinter Schränken und Betten zu feuchten Wänden und Schimmel kommen kann. Dies gilt besonders für Außenwände.

Was Sie konkret tun können

Die Erfahrung zeigt, dass Schimmelbildung in fast allen Fällen auf unzureichende Lüftung zurückzuführen ist. Erstes Gebot ist also ausreichend und oft genug zu Lüften. Am besten: kurz aber kräftig. Öffnen Sie also für nur 8 bis 10 Minuten alle Fenster und sorgen Sie für Durchzug.

Nur mit Fenster kippen erreichen Sie nicht viel. Außerdem geht über ein gekipptes Fenster viel Wärme verloren, weil Sie, um den gleichen Luftaustausch zu erreichen, wesentlich länger öffnen müssen.

Wenn Sie Wasser auf dem Herd haben, nebenbei Staubsaugen und der Wäschetrockner noch läuft, müssen Sie öfters Lüften, als wenn Sie nur Fernsehen.

Lassen Sie Ihre Wohnung – Auch wenn Sie nicht zuhause sind – nie ganz auskühlen. Denn, je kälter die Räume, um so öfter müssen Sie Lüften. Außerdem benötigen Sie mehr Heizenergie um die ausgekühlten Wände Ihre Wohnung wieder zu erwärmen.

Sie sollten – falls dies möglich ist – keine Möbel an Außenwände stellen. Wenn dies nicht geht, sollten Sie zumindest so viel Abstand zur Wand einhalten, dass die Luft zirkulieren kann: Im Idealfall 4 bis 6 cm.

Im Schlaf gibt der Mensch etwa 50 bis 60 Gramm Wasser pro Stunde ab. Bei zwei Personen ergibt das in einer Nacht fast einen Liter Wasser. Deshalb besonders morgens, wenn Sie aufstehen, im Schlafzimmer die Fenster für 10 Minuten weit öffnen.

Ausnahme bei Erstbezug einer Wohnung

Neubauwohnungen und insbesondere Innenwände die oft erst kurz vor der Heizperiode fertig gestellt wurden, haben einen erheblich höheren Feuchtigkeitsgehalt. Diese feuchten Wände

müssen durch entsprechend höhere Raumtemperaturen ausgetrocknet werden. Der Heizmehraufwand liegt bei bis zu 20 % über Normal. Wer diese Kosten für das Trockenheizen zahlen muss, ist leider nirgends endgültig geklärt.

Es gibt zum Thema Lüften und Heizen auch einige Gerichtsurteile. Zwei möchten wir Ihnen kurz vorstellen:

LG Hamburg Urteil vom 09.02.1990 (AZ: 11 S 347/88):

Der Mieter muss so heizen und lüften, dass hohe Feuchtigkeit entweder von der wärmeren Luft aufgenommen wird oder, falls die Raumluft kälter ist, entsprechend öfters lüften. Dies gilt natürlich nur dann, wenn die Wohnung den Wärmeschutzbestimmungen entspricht, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten.

OLG Celle, RE vom 19.07.1984: (AZ. 2 UH 1/84):

Der Mieter muss entsprechend den Besonderheiten der gemieteten Wohnung ausreichend Lüften, um Schimmelbildung zu vermeiden

8. Wie entstehen Differenzen bei Wasser- und Wärmezählern?

Bei der Erfassung gibt es immer Differenzen zwischen Hauptzählern und Unterzählern. Es kann beispielsweise vorkommen, dass der Wasserzähler der Stadtwerke beispielsweise einen Verbrauch von 600 m³ anzeigt, die Summe der Wohnungszähler aber nur 520 m³ ergibt.

Kann es sein, dass ein Kaltwasserzähler im Boilerzulauf mehr Verbrauch anzeigt als die Summe der Warmwasserzähler in den Wohnungen ? Sind die Wasserzähler ungenau?

Bei der Erfassung von Warm- oder Kaltwasser stößt man recht schnell auf technisch bedingte Grenzen. Um eine absolute Genauigkeit zu erzielen, wäre ein immenser Aufwand an Material und Konstruktion nötig. Die Wasser- und Wärmezähler wären dann erheblich teurer. Als Resultat würde sich die Erfassung wirtschaftlich nicht mehr rechnen.

Um zu verhindern, dass das beschriebene Szenario ins Gegenteil umschlägt, und ungeeignete, weil zu ungenaue Geräte benutzt werden, unterliegen Wasser- und Wärmezähler dem Eichgesetz, bzw. der Eichordnung, welche die Toleranzen genau definieren.

Diese sogenannte Eichfehlergrenzen liegen bei Kaltwasserzählern bei + / - 2 % im oberen Bereich und + / - 5 % im unteren Bereich.

Bei Warmwasserzählern bei + / - 3 % im oberen Bereich und + / - 5 % im unteren Bereich.

Erklärung der Fachbegriffe

"Unterer Bereich" Die Spanne zwischen Qmin (kleinster Durchfluss) und Qt (Übergangsdurchfluss)

"Oberer Bereich" Die Spanne zwischen Qt (Übergangsdurchfluss) und Qmax (maximaler Durchfluss)

"Qmin" Der kleinste Durchfluss von dem an der Zähler die Eichfehlergrenzen einhalten muss. Dieser Wert wird in Abhängigkeit von Qn festgelegt.

"Qt" Übergangsdurchfluss, welcher den unteren Belastungsbereich Qmin - Qt vom oberen Belastungsbereich Qt - Qn trennt (Dies hängt zusammen mit dem Zustand der Strömung bei Re > 2300. Eine genaue Definition würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen. Wir verweisen daher auf entsprechende Literatur).

"Qn" Der Nenndurchfluss mit dem der Zähler unter der Einhaltung der Eichfehlergrenzen ununterbrochen betrieben werden kann.

"Qmax" Der größte Durchfluss, bei dem der Zähler die Eichfehlergrenzen einhalten muss.

Wichtig

Die Eichfehlergrenze bestimmt die Toleranz, die der Zähler auf dem Prüfstand einhalten muss, um eine Zulassung zu erhalten.

Die Verkehrsfehlergrenze dagegen ist die zulässige Toleranz, die der Zähler in der Praxis einhalten muss. Diese liegt doppelt so hoch wie die Eichfehlergrenze! Im unteren Bereich ist somit ein Fehler bis zu 10% zulässig.

Ein Standard-Wohnungs-Wasserzähler hat eine Nenngroße (Q_n) von $1,5 \text{ m}^3 / \text{h}$. Der größte Durchfluss (Q_{max}) liegt meistens bei $3,0 \text{ m}^3 / \text{h}$. Besonders wichtig ist aber der untere Durchfluss (Q_{min}), weil im Wohnungsbereich oft kleine Mengen gezapft werden. Diese Fehlergrenze hängt zusammen mit der Lage des Zählers, also damit wie er eingebaut ist:

Ist der Wasserzähler horizontal eingebaut und von oben ablesbar, liegt der minimale Durchfluss bei ca. 30 Liter je Stunde.

Bei vertikaler Montage oder wenn der horizontal eingebaute Zähler nach vorn gekippt wird, liegt der minimale Durchfluss bei ca. 60 Liter je Stunde.

Wird weniger Wasser gezapft, kann der Zähler aufgrund der Masseträgheitskräfte und Reibungswiderstände des Flügelrades und dessen Lagerung gar nichts oder nur einen Teil erfassen. Dies erklärt sich dadurch, dass der Lagerstift des Flügelrads (Die Achse) beim horizontalen Einbau (und von oben ablesbar) leichter und mit weniger Widerstand läuft, ähnlich wie ein Kreisel.

Die Anlaufschwelle, bei der ein Zähler beginnt, einen Teil zu messen liegt bei ca. 10 - 12 Liter je Stunde. Alles darunter liegt wird gar nicht erfasst. Diese nicht erfassten Teil nennt man "Schlupf". Auch wenn der Zapfvorgang beendet ist, läuft der Zähler ein bisschen nach, woraus wieder eine gewisse Ungenauigkeit entsteht. Diese Differenz zwischen Haupt- und Summe Unterzähler kann in der Praxis 20 % oder mehr betragen.

Es gibt jedoch auch andere Ursachen für Messdifferenzen

Es werden ungeeichte und oft sehr alte Wasserzähler verwendet. Durch Verschmutzung und Kalkablagerungen werden die Geräte ungenau. Und dies oft innerhalb einer Anlage in unterschiedlichem Umfang.

Es sind bestimmte Zapfstellen nicht erfasst. Beispielsweise im Keller, in Garagen oder bei Gartenleitungen.

Wasserverlust durch unbemerkte Rohrbrüche oder Leckagen. Vor allem dann, wenn Leitungen unterirdisch zwischen Häusern verlaufen. Abhängig von der Größe der Öffnung können sich erhebliche Verluste ergeben. Z.B. gehen bei einer Öffnung von nur 3 Millimeter und einem Wasserdruck von 5 bar jeden Monat über 350 m^3 (350.000 Liter) Wasser verloren!

9. Wie werden Vorauszahlungen für Heizung und Wasser kalkuliert?

Wenn Sie eine Wohnung neu vermieten, wird sich die Frage stellen, in welcher Höhe die Vorauszahlungen für die Energiekosten erhoben werden sollen.

Sind die Beträge zu niedrig, müssen die Mieter viel nachzahlen, was meist sehr unangenehm ist. Sind die Vorauszahlungen zu hoch, müssen Sie als Hausbesitzer oder Hausverwalter vielleicht hohe Beträge zurückbuchen.

Eine bestmögliche Annäherung an die tatsächlich zu erwartenden Kosten verhindert finanzielle Engpässe Ihres Mieters und trägt zudem zu einem guten Verhältnis bei. Im folgenden zeigen wir Ihnen die gesetzlichen Vorgaben auf und helfen Ihnen, einen möglichst genauen Betrag zu ermitteln.

Grundsätzlich sollten Sie darauf achten, dass sowohl die Vorauszahlung selbst, als auch deren Höhe explizit im Mietvertrag verankert ist. Fehlt dieser Passus, hat der Vermieter auch keinen Anspruch auf die Zahlung von Vorauszahlungen!

§ 2 der Heizkostenverordnung sagt zwar ausdrücklich, dass außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, die Vorschriften der Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen. Hiervon bleiben die sonstigen vertraglichen Regelungen jedoch unberührt, zu denen auch die Frage gehört, ob und in welcher Höhe Vorauszahlungen zu leisten sind. Kurz gesagt, gibt die Heizkostenverordnung überhaupt keine Handhabe zu diesem Thema.

Sie sind jedoch nach § 4 Abs. 1 des Miethöhegesetzes berechtigt, Vorauszahlungen zu verlangen. Wörtlich heißt es: "Für Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen."

Wie viel ist angemessen?

Grundsätzlich gesehen, ist die Höhe der Vorauszahlungen angemessen, die dem tatsächlichen Verbrauch entspricht oder zumindest sehr nahe kommt. Diese Höhe können Sie, falls bereits eine Heizkostenabrechnung vorliegt, einfach berechnen:

Gesamtkosten der letzten Abrechnung dividiert durch 12 Monate ergibt die Vorauszahlung für die kommende Periode.

Falls Sie jedoch, wie oben schon angesprochen zum ersten Mal vermieten, helfen Ihnen weder die Heizkostenverordnung, noch gesetzliche Vorgaben. Dies bedeutet, Sie müssen den zu erwartenden Verbrauch, also auch die Vorauszahlungen schätzen.

Nach unseren Erfahrungen liegen die Kosten für Heizung / Wasser bei ca. 07,50 bis 10,00 € je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr, ausgehend von einem Öl / Gaspreis von 0,25 - 0,30 € je Liter. Das Verbraucherverhalten lässt sich kaum vorhersagen. Es kann daher sein, dass es trotzdem Nachzahlungen oder Überschüsse gibt. Passen Sie daher die Vorauszahlungen für die kommende Heizperiode unbedingt mit den Daten Ihrer ersten Heizkostenabrechnung an.

10. Sind Wärmeeinflüsse auf Verdunstungsheizkostenverteiler relevant?

Wenn Heizkörper in der Küche direkt neben einen Backofen oder im Bad in unmittelbarer Nähe zum Trockner positioniert sind, können Falschmessungen bei Verdunstungsheizkostenverteiler entstehen. Vielleicht haben sie sich schon gefragt, durch welche Maßnahmen dies umgangen werden kann oder ob eine Gutschrift auf die Heizkostenabrechnung möglich ist?

In vielen Wohnungen wird neben der Zentralheizung zusätzlich ein Kachel- oder Kaminofen eingesetzt. Diese Öfen befinden sich meist im Wohn- oder Esszimmer. Wenn der Heizkörper einen Abstand von ca. zwei Meter zur Wärmequelle hat, kann davon ausgegangen werden, dass eine Auswirkung auf den Heizkostenverteiler nicht stattfindet. Sogar eine Raumtemperaturerhöhung von bis zu 5° C wirkt sich auf den Heizkostenverteiler geringer aus als die übliche Kaltverdunstung.

Ist ein Heizkörper und damit auch der Heizkostenverteiler direkt neben einem Backofen in der Küche installiert, so kann die Wärme des Backofens dazu beitragen, dass eine erhöhte Anzeige an Verdunstungsheizkostenverteilern entsteht. In wie weit sich dies auf die Absenkung der Messflüssigkeit auswirkt, hängt von folgenden Faktoren ab:

Wie lange ist der Heizkostenverteiler der Wärme ausgesetzt?

Mit welcher Temperatur wird der Heizkostenverteiler beeinflusst?

In welcher Entfernung befindet sich der Heizkostenverteiler zur Wärmequelle?

Trifft die Wärme ungehindert auf den Heizkostenverteiler?

Entsteht eine "kaminartige" Luftzirkulation?

Eine Gutschrift ist in der Praxis nicht machbar, da die aufgeführten Faktoren nicht bekannt sind und die auf diesem Wege verdunstete Menge nicht ermittelt werden kann. Eine direkte Wärmeeinwirkung wie in diesem Beispiel muss also in jedem Fall vermieden werden! Um eine Auswirkung auf die Heizkostenabrechnung zu vermeiden, stehen Ihnen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

Entfernen sie die Wärmequelle bis auf eine Entfernung von möglichst 2 Metern oder mehr.
Isolieren sie den Heizkostenverteiler mit Wärmedämmenden Mitteln, ohne jedoch einen Hitzestau zu verursachen, da die Verdunstung sonst eher beschleunigt würde.
Der betreffende Heizkörper kann auch durch eine Fachfirma (Heizungsbauer) plombiert oder abgeschlossen werden, so daß eine Wärmeentnahme nicht mehr möglich ist.

Sie sollten sich vorher jedoch genau überlegen, ob sich die Kosten für z. B. eine Außerbetriebnahme auch rechnen. In vielen Fällen sind die Kosten für die erhöhte Verdunstung sogar auf Jahre hinaus geringer als das, was die Stilllegung des betreffenden Heizkörpers gekostet hat.

Fragen sie sich also vorher, nach wie viel Jahren sich der Aufwand amortisiert und ob er überhaupt in einem gesunden Verhältnis zu den entstehenden Kosten steht. Ihr Heizungsbauer gibt ihnen hierzu gerne Auskunft.

11. Wofür wird Warm- und Kaltwasser in Privathaushalten verwendet?

Wenn Sie sich für die Erfassung des Verbrauchs von Warm- und / oder Kaltwassers entschieden haben oder Sie diese Entscheidung demnächst treffen möchten, interessiert Sie sicher, wofür im einzelnen das Wasser eigentlich verbraucht wird.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch liegt bei etwa 140 Liter pro Kopf und Tag. Davon werden 68 %, was 95,2 Liter entspricht, ausschließlich im Bad und WC verbraucht.

Für das Warmwasser fallen zwei Positionen an, die für die Erfassung und Berechnung von Interesse sind. Die Kosten für die Aufbereitung und die Kosten für das Wasser selbst.

Vielen Bewohnern ist nicht bewusst, dass das Warmwasser gegenüber dem Kaltwasser wesentlich teurer ist, da hierbei nicht nur die Aufbereitung, also der Vorgang des Erhitzens über die Öl, Gas oder Stromrechnung zu bezahlen ist. Zusätzlich entstehen auch noch Kosten für das ständige "Warmhalten" des Warmwassers in der Zirkulationsleitung.

12. Wann ist eine Zwischenablesung sinnvoll oder erforderlich?

Viele Eigentümer und Nutzer sind der Meinung, dass eine Zwischenablesung bei einem Nutzerwechsel generell erforderlich, bzw. sinnvoll ist. Bei Wasserzählern, Wärmemengenzählern und elektronischen Heizkostenverteilern ist dies sicher richtig. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip muss jedoch differenziert werden.

Zudem stellt sich die Frage, ob eine Zwischenablesung ausreicht, die Stände also nur festgehalten werden sollen, oder ob auch eine Zwischenabrechnung gemacht werden soll, oder muss. Was hierbei zu beachten ist und wie Sie am Besten vorgehen, zeigt dieser Beitrag auf.

Von Bedeutung für Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel ist die Heizkostenverordnung:

§ 9 b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der von Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Zwischenabrechnung bei Nutzerwechsel

Die Heizkostenverordnung gibt zu dieser Frage keine Antwort, jedoch wurde sie von richterlicher Seite bereits mehrfach geklärt (AG Düsseldorf WM 1975, 207 und LG Hamburg, NJW-RR 1988, 907).

Laut diesen Urteilen muss eine Zwischenabrechnung bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode nicht durchgeführt werden.

Eine anders lautende Auslegung hätte auch gravierende praktische Nachteile, denn wenn in einer großen Wohnanlage nur ein einziger Nutzer auszieht, müsste, da die gängigsten Erfassungsgeräte keine absolute Mengenangabe liefern, die gesamte Anlage abgelesen werden. Hier würde sich dann die Frage stellen, wer für diese Kosten aufkommen soll.

Etwas anderes kann also nur gelten, falls Sie im Mietvertrag etwas anderes vereinbart hätten (§ 9 b Abs. 4). Der Nutzer muss demnach bis zum Ende des Abrechnungszeitraums auf die Abrechnung und damit auf den Ausgleich der geleisteten Vorauszahlungen warten.

Zwischenablesung bei Nutzerwechsel

Eine Zwischenablesung muss laut § 9 b Abs. 1ff jedoch vorgenommen werden, um die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten zwischen Vor- und Nachnutzer aufzuteilen (abweichende Vereinbarungen können Sie jedoch jederzeit Mietvertraglich vereinbaren).

Die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs sind auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen (§ 9 b Abs. 2).

Mit "Die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs" sind die Kosten gemeint, die nicht konkret erfasst werden, also die Grundkosten. Die Wahl, ob diese nach Gradtagszahlen oder Zeitanteilig umgelegt werden bleibt dem Vermieter überlassen. Nach unserer Erfahrung ist die Aufteilung der verbrauchsunabhängigen Wärmekosten nach Gradtagszahlen jedoch wesentlich genauer und gerechter, da diese den unterschiedlichen Heizungsbedarf je nach Jahreszeit berücksichtigt. Anders ist es mit "den übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs", da diese nicht jahreszeitabhängig sind. Diese Kosten werden einfach nach Tagen abgerechnet.

Zwischenablesung bei Nutzerwechsel mit Verdunstungsheizkostenverteilern

Findet der Nutzerwechsel kurz vor dem Jahreskundendienst statt, kann aufgrund der langsamen Verdunstung der Ampullenflüssigkeit kaum ein Unterschied zwischen den Werten der Zwischenablesung und denen der Jahresablesung festgestellt werden. Ähnlich verhält es sich, wenn der Nutzer kurz nach der Jahresablesung auszieht.

Der für dieses Thema relevante Unterschied zwischen elektronischen Heizkostenverteilern, Wärmemengenzählern und Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ist die Kaltverdunstungsvorgabe.

Wird der Jahreskundendienst im Sommer durchgeführt und die Zwischenablesung soll nun z. B. im August oder September erfolgen, ist die Kaltverdunstung noch nicht so weit vorangeschritten, dass bereits Ablesewerte entstanden sind.

Findet der Jahreskundendienst im Winter statt, hat der ausziehende Nutzer evtl. die Kaltverdunstungsvorgabe "verheizt" und der Verbrauch wurde nicht in den eigentlichen Verbrauchsanzeigen erfasst. Die Kaltverdunstung im Sommer führt dann zu "echten" Verbrauchsanzeigen. Wenn in der Nutzeinheit kein Nutzerwechsel stattfindet, ist es unbedeutend wann die Kaltverdunstungsvorgabe "verbraucht" wird.

Für die genannten Fälle ist eine Aufteilung nach der Gradtagszahlentabelle vorgesehen. Wir nehmen diese Aufteilung gerne in Ihrem Auftrag vor. Hierzu müssen Sie nur auf dem Kostenvordruck das Datum des Wechsels und die Namen der beteiligten Parteien angeben.

Die Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung, hält eine Zwischenablesung nur dann für sinnvoll, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400 und höchstens 800 Promille an Gradtagszahlen verstrichen sind.

13. Wer trägt die Kosten für die Zwischenablesung?

Zweck der Zwischenablesung ist es, die Verbrauchskosten der Nutzer auch dann möglichst gerecht und nach dem Grundsatz des Verursachers aufzuteilen, wenn während der laufenden Heizperiode ein Mieterwechsel stattfindet. Der Gesetzgeber schreibt eine Zwischenablesung mit Absatz 1 des Paragraphen 9 b zwingend vor - jedoch mit drei Ausnahmen:

Wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist. Gründe, die dies rechtfertigen, sind zwar nicht aufgelistet, jedoch können hier die gleichen Grundsätze wie in § 9 a Absatz 1 der Heizkostenverordnung angenommen werden.

Gemäß § 9 b Absatz 3 der Heizkostenverordnung kann eine Kostenaufteilung auch nach der Gradtagszahlenmethode erfolgen, wenn dies zu einem genaueren Ergebnis führt, bzw. die Wert der (Zwischen-) Ablesung abrechnungstechnisch nicht korrekt verwendet werden können.

Wann ist eine Zwischenablesung erforderlich?

Gemäß § 9b Absatz 4 der Heizkostenverordnung: "abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt" kann im Mietvertrag auch etwas anderes vereinbart werden, als hier gefordert.

Wo muss abgelesen werden?

Es müssen nur die vom Wechsel betroffenen Räume bzw. die vom Wechsel betroffenen Geräte abgelesen werden. Eine Zwischenablesung im ganzen Haus ist also nicht nötig.

Es kann jedoch vorkommen, dass auch Geräte in anderen Wohnungen abgelesen werden müssen - und zwar dann, wenn es eine Differenzberechnung gibt. Beispielsweise kommt es in der Praxis häufig in Zweifamilienhäusern vor, dass das (Warm-) Wasser einerseits im Zulauf zum Boiler und andererseits in einer der beiden Wohnungen erfasst wird. Der Nutzer, der keine(n) Wasserzähler hat, erhält die Differenz aus dem Gesamtzähler abzüglich dem Verbrauch der erfassten Nutzeinheit. Zieht nun der Nutzer der die Differenz erhält aus, müssen alle an der Berechnung beteiligte Wasserzähler abgelesen werden.

Bitte beachten Sie, dass eine solche Differenzrechnung rechtlich nur dann zulässig ist, wenn der Gebäudeeigentümer selbst im Haus wohnt und die Differenz auf sich nimmt.

Beauftragung der Zwischenablesung

Für die Beauftragung der Zwischenablesung ist der Gebäudeeigentümer zuständig. Bitte beachten Sie hierbei, dass gemäß § 1 Abs. 2 folgende Personen dem Gebäudeeigentümer gleichstehen:

der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,

derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,

beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer,

bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter. Normalerweise wird dies Ihr Vermieter oder Ihre Hausverwaltung sein.

Kosten- und Verbrauchsaufteilung

Beachten Sie, dass zum Ende der Heizperiode keine Kostenaufteilung, sondern eine Verbrauchsaufteilung stattfindet. Dies bedeutet, dass Kosten die in der laufenden Heizperiode anfallen, anteilig auf beide Parteien umgelegt werden. Auch wenn sie erst nach dem Mieterwechsel anfallen (z. B. die Gebühren für den Schornsteinfeger oder Kosten für die Wartung der Heizanlage).

Zeitpunkt der Ablesung

Die Zwischenablesung sollte möglichst zeitnah zum tatsächlichen Mieterwechsel erfolgen. In den Sommermonaten können Sie dies im Gegensatz zu den Wintermonaten etwas "lockerer" nehmen. Zwei oder gar drei Wochen Differenz sind aber zuviel.

Beachten Sie, dass die Zwischenablesung nicht unbedingt zum Ende des Gebrauchs der Wohnung erfolgen muss, sondern zum Ende des Mietvertrags. Wenn Ihr Mietvertrag also z.B. zum Ende Dezember endet, Sie Ihre Wohnung aber schon zum Ende November räumen und diese dann einen Monat leer steht, endet der Gebrauch zum Ende Dezember! Warum?

Es kann vorkommen, dass besonders in Wintermonaten Ihre Heizungen "anspringen", um Frost zu vermeiden. Dieser Verbrauch ist Ihnen noch anzulasten, da Sie die Wohnung bis zum Ende Dezember gemietet haben.

Andererseits könnte Ihr Mietvertrag bis zum Ende Dezember laufen, Sie gestatten Ihrem Nachmieter z.B. für Renovierungsarbeiten die Wohnung aber schon zum Ende November zu betreten. Hier würde Ihr Gebrauch zum Ende November enden.

Wer führt die Zwischenablesung durch?

Am einfachsten ist es für Sie, wenn Ihr Abrechnungsunternehmen die Zwischenablesung durchführt. Dies gilt insbesondere bei Verdunstern, da für deren richtige Ablesung etwas Erfahrung erforderlich ist.

Bei elektronischen Heizkostenverteiltern oder bei modernen Wasser- und Wärmezählern können Sie die Ablesung auch selbst durchführen. Um Unstimmigkeiten zu vermeiden empfehlen wir Ihnen die Ablesung gemeinsam mit Ihrem Vermieter oder dem Nachmieter durchzuführen. Bitte achten Sie auch darauf, dass Sie und Ihr "Mitableser" auf dem Formular unterschreiben. Viele Abrechnungsunternehmen haben hierfür spezielle Unterlagen vorbereitet, die Sie bei der Erfassung des Verbrauchs unterstützen.

Wer trägt die Kosten?

Diese Frage wurde bereits von vielen Gerichten behandelt und ebenso viele verschiedene Urteile wurden ausgesprochen.

Gemäß § 9 b Absatz 4 der Heizkostenverordnung können abweichende vertragliche Bestimmungen vereinbart werden, welche dieser Verordnung dann vorgehen. Meist fehlt jedoch ein solcher Passus - sonst würde die Frage nach der Kostenübernahme ja nicht auftreten.

Es gibt im Gesetzestext auch keine Handhabe, wie die Kosten, auf welche Partei auch immer, zu verteilen wären. Allgemein und mit gesundem Menschenverstand betrachtet, sollten die Kosten dem Verursacher angelastet werden.

Bei fristloser Kündigung oder bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund von Vertragsverletzungen muss jedenfalls derjenige die Kosten tragen, der die Vertragsbeendigung schuldhaft verursacht hat.

Kündigt der Mieter fristgerecht und unter Einhaltung der Vertragsvorschriften, könnte der Eindruck entstehen, dass er zwar der Verursacher ist, jedoch nur von seinem vertraglichen Recht Gebrauch macht. Wäre eine Kostenübernahme also ungerecht?

In der Literatur wird überwiegend die Meinung vertreten, dass die Kosten für eine Zwischenablesung gemäß § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung zu "den Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung" gehören.

Dem Inhalt des § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung nach, betreffen die dort genannten Kosten jedoch die gesamte Liegenschaft und nicht einzeln verursachte Kosten. Es müssten sonst alle Parteien der Anlage die Kosten tragen, die eine einzelne Partei verursacht hat. Dies scheint doch ziemlich ungerecht zu sein.

Der Vermieter kann jedoch in Anwendung des § 670 Bürgerliches Gesetzbuch die Kosten vom ausziehenden Mieter verlangen: "Macht der Beauftragte zum Zwecke der Ausführung des Auftrags Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf, so ist der Auftraggeber zum Ersatze verpflichtet" Die Zwischenablesung und damit die Kosten sind erforderlich, um § 9 b Absatz 1 der Heizkostenverordnung zu entsprechen. Gemäß § 679 Bürgerliches Gesetzbuch (Unbeachtlichkeit des entgegenstehenden Willens) ist es unerheblich, ob der ausziehende Mieter hier anderer Meinung ist.

Die von einigen Gerichten und auch in mancher Literatur favorisierte Lösung die Kosten auf den Vor- und Nachmieter aufzuteilen, trägt § 670 BGB jedoch nicht, da der Nachmieter mit dem Gebäudeeigentümer noch nicht in einem auftragsähnlichen Verhältnis steht. Trotzdem ist eine solche Verteilung eine gute Lösung, da beide - Vor- und Nachmieter - an der Ursache der Kosten beteiligt sind und von der Zwischenablesung profitieren.

Sofern sich die Frage nach den Kosten erst beim Auszug des Mieters stellt, vereinbaren Sie die Kostenübernahme einfach schriftlich auf dem Protokoll der Wohnungsübergabe. Beachten Sie jedoch, dass in diesem Fall nur eine solche Vereinbarung zulässig ist, die ausschließlich den ausziehenden Mieter betrifft.

Grundsätzlich ist also weder in der Literatur noch aus der Summe vieler Gerichtsurteile ein roter Faden zu erkennen - Außer der, dass abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen unberührt bleiben - Sie können also, was die Kostenübernahme betrifft, mietvertraglich vereinbaren, was Sie für richtig und gerecht halten, sofern es billigem Ermessen entspricht.

Genau dieses sollten Sie bei der Gestaltung Ihres Mietvertrags auch tun. Vereinbaren Sie eine verbindliche Regelung, wer die Kosten bei Mieterwechsel zu tragen hat. Sie haben sich damit aller Fragen hierzu entledigt.

14. Was ist die Gradtagszahlentabelle?

Wenn eine Zwischenablesung wegen rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen ausgeschlossen ist, z.B. durch Ausschluss im Mietvertrag oder der Teilungserklärung, (§ 9 b Abs. 4 der Heizkostenverordnung) der Zugang zur Wohnung aus anderen Gründen nicht möglich ist, oder das Datum des Nutzerwechsels zeitnah mit der Jahresablesung zusammenfällt, können die Kosten bei Mieterwechsel auch nach Tagen getrennt werden.

In den Wintermonaten wird jedoch wesentlich mehr Heizung verbraucht, als beispielsweise im Sommer, wenn die Heizanlage nur das Wasser erhitzt oder vielleicht sogar ganz abgestellt wurde. Aus diesen Gründen wurde die Gradtagszahlentabelle ins Leben gerufen, die genau bei diesen Fällen greift.

15. Welche Flüssigkeit ist in Verdunstungsheizkostenverteilern?

Wir werden des Öfteren nach der Zusammensetzung der Messflüssigkeit gefragt. Ist das Einatmen, Berühren oder gar der Verzehr gefährlich? Was ist zu tun, wenn Kinder damit in Kontakt kommen? An wen können Sie sich in einem solchen Fall wenden?

Bei der Messflüssigkeit handelt es sich um Methylbenzoat 613018. Die Chemische Zusammensetzung im einzelnen: Wasseranteil: 0,01 - 0,03 %, Säure: max. 50 ppm Benzoesäure, Organische Bestandteile: 99% C₆H₅ . CO₂ - CH₃. Gefahrgut: Vstr Klasse 3, Ziffer 4.

Methylbenzoat ist ein aromatischer Ester, der sowohl in der Natur vorkommt, (u. a. im Tuberosöl, Ylang-Ylangöl, Nelkenöl) als auch synthetisch hergestellt wird. Jährlich werden weit über 10.000 Tonnen dieses Stoffes verarbeitet. Aufgrund des blumigen Geruchs und des etwas würzigen Geschmacks wird Methylbenzoat oft und gern in Parfümkompositionen, Seifenparfümierungen, blumigen Basen und Geschmackskompositionen (z. B. zur Imitation von Erdbeeraroma) eingesetzt.

Methylbenzoat findet auch industrielle Anwendung u. a. in der Mikroskopie, beim Färben von Polyesterfasern und unter Ausnutzung der geringen Flüchtigkeit, in den Ampullen von Heizkostenverteilern als Verdunstungsflüssigkeit. Nach der BRD-Aromenverordnung ist Methylbenzoat ein naturidentischer Aromastoff, d.h. sein Einsatz in Lebensmitteln ist zugelassen. Auch in den USA wird dieser Stoff nach den geltenden rechtlichen Vorschriften der FDA - Food and Drug Administration und der FEMA-Flavor and Extrakt Manufaktur Assosiation als Aromastoff zugelassen und als sicher beurteilt.

Für den Einsatz in der Riechstoffindustrie wurde dieser Ester in einer RIFM Monografie (Resarch Institute for Fragrance Materials) beschrieben. Diese enthält auch gebräuchliche und maximale Konzentrationen für das Endprodukt. Zur Anwendung von Methylbenzoat in den Ampullen von Heizkostenverteilern wollen wir die beiden möglichen Verwendungsarten kurz betrachten.

a) Als konzentrierter Stoff in der Größenordnung von max. 2 g pro Ampulle:

Bei durchgeführten Tierversuchen mit dem konzentrierten Stoff Methylbenzoat wurden Werte ermittelt, die als statistisches Mittel außerhalb der Grenzwerte liegen, die einen Stoff als gesundheitsschädlich kennzeichnen.

Der Europarat legte als unschädliche Tagesmengendosis einen Wert von 5 mg / Kg Körpergewicht fest. Hieraus ergibt sich auch die Gefährlichkeit insbesondere für Kinder, wenn diese Messflüssigkeit zu sich nehmen. Bei einem Körpergewicht von 15 kg wären 75 mg Einnahme noch vertretbar. In der Ampulle befinden sich jedoch insgesamt ca. 2 g also 2000 mg Methylbenzoat. Die Einnahme von Meßflüssigkeit muß also unbedingt vermieden werden.

b) Als verdunstete Flüssigkeit im Wohnraum:

Unter der Berücksichtigung des Ampulleninhaltes von 2 g der im Verlauf eines Jahres zu etwa 1/3 verdunstet ergibt sich bei einer Raumgröße von 50 m³ unter der Voraussetzung, dass im gesamten Jahr kein Luftaustausch stattfindet, eine Konzentration von nur 0,000014 Gramm je Liter Luft. Berechnungen dieser Art sind sicher auch vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz angestellt worden, das nach einer Untersuchung von Methylbenzoat für diesen Zweck zusammenfassend feststellte, dass eine gesundheitliche Gefährdung sehr unwahrscheinlich ist.

Ein weiteres Beispiel unterstreicht diese Aussage

Vergleicht man die Menge Methylbenzoat, die während einer angenommenen Heizperiode von 6 Monaten verdunstet, mit der Menge, die vom Europarat als ADI (Acceptable Daily Intake) angegeben ist, ergibt sich die Situation, dass täglich nur etwa 1/100 der Menge verdunstet, die bei einem Körpergewicht von 75 kg ohne Schaden aufgenommen werden kann.

Sollte es zu Berührungen mit der Haut oder den Augen kommen, empfehlen wir vorsorglich die betroffenen Stellen gründlich mit Wasser abzuwaschen, wie dies auch bei anderen, frei erhältlichen Stoffen z. B. Essigessenz der Fall ist.

Aufgrund der vorliegenden und gesicherten Daten halten wir den Einsatz von Methylbenzoat in Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip für unbedenklich.

Dass die Dämpfe der Messflüssigkeit nicht gesundheitsschädlich sein dürfen, stellte das LG Hamburg in einem Urteil klar (LG Hamburg WuM 1990, 33).

16. Wie entstehen Verbrauchsanzeigen an unbenutzten Heizkörpern?

Oft wird der Vorwurf erhoben, dass bei Verdunstungsheizkostenverteilern auch an unbenutzten Heizkörpern Verbrauchsanzeigen entstehen. Besonders für Schlafzimmer, Toiletten und Kellerräumen tritt dieser Einwand auf. Natürlich möchte niemand für Wärme bezahlen, die er nicht genutzt hat. Wie können Verbrauchsanzeigen an nicht benützten Heizkörpern überhaupt entstehen und wer trägt die Kosten für diese Einheiten?

Um diese Fragen zufrieden stellend zu beantworten, holen wir etwas weiter aus und erklären ihnen zuerst das Funktionsprinzip dieser Geräte:

Verdunstungsheizkostenverteiler tragen im Gehäusedeckel eine Ampulle, die mit Methylbenzoat gefüllt ist. Diese Ampulle wird über einen Wärmeträger mit der Heizkörperwärme "versorgt". Das Messglas ist nach oben geöffnet um das Entweichen der Flüssigkeit zu ermöglichen.

Die Messflüssigkeit ist so beschaffen, dass das Verhältnis zwischen Warm- und Kaltverdunstung möglichst groß ist, d.h. dass die Flüssigkeit bei Wärmeabgabe des Heizkörpers schneller verdunstet als allein auf Grund der Raumtemperatur bei abgeschaltetem Heizkörper. Diese Eigenschaft der Kaltverdunstung lässt sich jedoch nicht völlig unterdrücken, was dadurch ausgeglichen wird, dass die Ampulle über den Skalennullpunkt hinaus mit der sogenannten Kaltverdunstungsvorgabe überfüllt wird.

Zum Ausgleich der heizfreien Monate ist die Ampulle über den Nullpunkt entsprechend überfüllt. Die Menge der Überfüllung wird bei der Konstruktion der Geräte gemäß DIN 4713 und 4714 festgelegt. Da sich der Witterungsverlauf im Laufe der Jahre aber verändert, stimmt irgendwann auch die Menge der Kaltverdunstungsvorgabe nicht mehr.

Dies wird bei der Konstruktion von neuen Geräten natürlich berücksichtigt. Alte Heizkostenverteiler haben aber unter bestimmten Voraussetzungen Bestandsschutz und werden weiterhin für Abrechnungen verwendet. Aus diesem Grund ist besonders bei alten Geräten die Überfüllung in

manchen Jahren ausreichend und in manchen Jahren nicht. Sie können die Überfüllung nach dem Austausch der Ampullen beim Jahreskundendienst übrigens selbst kontrollieren.

Die Problematik der Anzeige an unbenutzten Heizkörpern ergibt sich, wie bereits angedeutet daraus, dass der Klimaverlauf im voraus völlig unbekannt ist. Theoretisch sollte die Messflüssigkeit in den heizfreien Monaten genau auf den Nullpunkt verdunsten. Dies ist natürlich nicht die Regel und so kann es bei unbenutzten Heizkörpern Verbrauchsanzeigen geben.

Die Bewertung der Einheiten erfolgt nach dem Prinzip - Gesamte Verbrauchskosten geteilt durch gesamte Verbrauchseinheiten ergibt den Preis pro Einheit – Daher gleicht diese Regel eine erhöhte Kaltverdunstung wieder aus, denn sie betrifft alle Mieter in gleichem Umfang.

Nochmals: Trotz einer erhöhten Kaltverdunstung bleiben die insgesamt zu verteilenden Kosten gleich. Variabel ist lediglich der Preis je Verbrauchseinheit. Wenn also weniger Verbrauchseinheiten durch die Gesamtkosten dividiert werden, erhöht dies nur den Preis je Verbrauchseinheit oder im umgekehrten Fall, wenn mehr Verbrauchseinheiten durch die Gesamtkosten dividiert werden, verringert sich der Preis pro Einheit. Würden die Einheiten aufgrund der erhöhten Kaltverdunstung verringert werden, wäre das Ergebnis aufgrund des höheren Strichpreises wieder identisch.

Berücksichtigt man alle aufgeführten Gegebenheiten und die Tatsache, dass Verdunstungsheizkostenverteiler aufgrund Ihrer einfachen und robusten Bauweise sehr zuverlässig arbeiten, so können sie darauf vertrauen, dass Ihre Abrechnung, die auf Grundlage dieser Geräte erstellt wurde, korrekt, gerecht und genau ist.

17. Wann, wie und weshalb wird Verbrauch geschätzt?

Wenn eine Wohnung beim normalen Jahreskundendienst nicht zugänglich ist, oder der Ampullentausch aus anderen Gründen nicht möglich war, wird die betreffende Nutzeinheit nach dem Vorjahr oder nach dem Hausdurchschnitt eingeschätzt. Wie hierbei vorgegangen wird und welche, auch rechtlichen Fakten der Schätzung zu Grunde liegen, soll der folgende Beitrag aufzeigen.

Die Heizkostenverordnung § 9 a, Abs 1 hierzu:

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

Bitte beachten Sie unbedingt, dass § 9 a der Verordnung nur dann wirksam ist, wenn die sich aus den §§ 4 (Pflicht zur Verbrauchserfassung) und 5 (Ausstattung zur Verbrauchserfassung) ergebenden Verpflichtungen vom Gebäudeeigentümer erfüllt wurden. Ist dies nicht der Fall, wäre die Abrechnung zu verwerfen, bzw. unterliegt dem 15 % Kürzungsrecht gemäß § 12 Abs. 1 der Verordnung.

... "wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen"

Die Heizkostenverordnung vermeidet bewusst eine Aufzählung zwingender Gründe, da sich immer ein Grund finden würde, welcher in der Aufzählung fehlt. Als zwingend kann jeder Ausfall von Erfassungsgeräten, also die Unmöglichkeit verbrauchsabhängiger Erfassung, angesehen werden,

gleich welcher Art und von wem verursacht, allerdings nur in unverschuldeten Fällen (immer unter Berücksichtigung der §§ 4 und 5 der Verordnung).

Für den Fall zwingender Gründe sieht die Verordnung also zwei Möglichkeiten vor:

1. Entweder die Schätzung aufgrund vergleichbarer früherer Abrechnungszeiträume

oder (beide Möglichkeiten sind gleichgestellt)

2. Die Schätzung aufgrund vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum.

Die Wohnung oder das betreffende Gerät wird aufgrund vergleichbarer früherer Abrechnungszeiträume eingeschätzt. Diese Vorgehensweise wird meist dann angewendet, wenn:

Einzelgeräte defekt sind oder die Nutzeinheit aus anderen zwingenden Gründen nicht abgelesen werden konnte,

im Vorjahr eine Ablesung durchgeführt wurde,

im Vorjahr und im laufenden Jahr kein Nutzerwechsel war.

Die Schätzung aufgrund vergleichbarer anderer Räume. Diese Vorgehensweise wird meist dann angewendet, wenn:

die gesamte Nutzeinheit aus zwingenden Gründen nicht abgelesen werden konnte,

es im Vorjahr keine Ablesung gab,

es im laufenden oder im Vorjahr einen Nutzerwechsel gab.

Verbrauch vergleichbarer Räume

Die Heizkostenverordnung lässt mit der Formulierung "oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum" auch den Vergleich mit anderen vergleichbaren Räumen in der Liegenschaft zu, jedoch führt dies zu weitreichenden Bedingungen, die nicht in jeder Anlage gegeben sind:

Die vergleichbaren Räume müssen im selben Gebäude liegen.

Das Nutzerverhalten muss vergleichbar sein (Berufstätige sind nicht mit Rentnern vergleichbar).

Die Anzahl der Nutzer muss vergleichbar sein.

Die Lage der Wohnung muss vergleichbar sein (eine EG-Wohnung mit untenliegender Garage braucht mehr Heizung als eine Mittellage).

Die Anzahl und Größe der Heizkörper muss vergleichbar sein.

Die Anzahl und Größe der Fenster muss vergleichbar sein.

Die Fläche oder der umbaute Raum müssen vergleichbar sein.

Die Grenze von 25 % bei Schätzungen

Die Heizkostenverordnung hierzu:

§ 9 a, Abs. Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

Liegt der Anteil der Schätzung über 25 % des vertraglich vereinbarten oder vom Gebäudeeigentümer bestimmten Umlengungsmaßstab, so darf gemäß der Verordnung die gesamte Liegenschaft nicht nach Verbrauch abgerechnet werden. Die Heizkosten müssen dann nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum verteilt werden. Es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden. Die Warmwasserkosten müssen nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt werden.

Diese Grenze dient dem Schutz der Nutzer, bei denen der Verbrauch korrekt erfasst wurde. Denn, je größer der Schätzanteil ist, um so ungenauer wird auch der übrige nicht geschätzte Anteil.

18. Wie wird der Ölrest beim Ende der Heizperiode ermittelt?

Wird eine zentrale Heizungsanlage mit Öl betrieben, wird der Verbrauch durch Gegenüberstellung des Anfangs- und Endstands ermittelt.

Gemäß § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung gehören zu den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage auch die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung.

Bei Gas betriebenen Anlagen ergeben sich die Kosten aus der Rechnung des Lieferanten. Anders bei Öl betriebenen Anlagen: Hier ergibt sich der Verbrauch aus der Differenz zwischen Anfangsbestand und Zulieferung abzüglich dem Endbestand.

Eine Schätzung des Ölbestandes, ob zu Beginn oder zum Ende der Heizperiode, ist nicht zulässig.

Außerdem sollte der Eigentümer die Feststellung des Restbestandes möglichst mit Zeugen durchführen, da er den gemessenen Stand bei einer eventuellen gerichtlichen Auseinandersetzung beweisen muss.

Wenn der Eigentümer den Tank immer genau zum Ende der Heizperiode füllt, entspricht die zugetankte Menge exakt dem Verbrauch. Der Endstand muss dann nicht separat gemessen werden.

Sehr oft wird der Fehler gemacht, dass für die Kosten des Ölbestands pauschal der jeweils zuletzt bezahlte Preis eingesetzt wird, auch wenn sich der Bestand aus mehreren Lieferungen mit jeweils unterschiedlichen Preisen zusammensetzt.

Nach dem Grundsatz "First in - First out" wird das "älteste" Öl zuerst verrechnet. Der Preis je Liter für die verschiedenen rechnerisch vorhandenen Lieferungen wird einzeln ermittelt.

Für Ihre rechtssichere Heiz- und (Warm) Wasserkostenabrechnung haben Sie die Pflicht, alle in den Abrechnungszeitraum fallenden Lieferungen mit Datum, Menge, Einzel- und Gesamtpreis aufzulisten. Ihre Mieter müssen Ihre Aufstellung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können.

19. Wann sollten Wasserkostenverteiler modernisiert werden?

Früher wurden zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs meist Warmwasserkostenverteiler nach dem Verdunstungs- oder Destillationsprinzip eingesetzt. Wasserkostenverteiler lassen im Laufe der Jahre an Genauigkeit deutlich nach. Die Heizkostenverordnung hat aus diesem Grund die Installation solcher Geräte seit 1989 untersagt. Nachfolgend wollen wir Ihnen die Hintergründe und technischen Gegebenheiten hierzu aufzeigen.

Die Warmwasserabrechnung erfolgt in vielen Liegenschaften noch über Wasserkostenverteiler, die bereits seit vielen Jahren im Einsatz sind und aufgrund des Funktionsprinzips mit den Jahren an Genauigkeit deutlich nachlassen.

Dies erklärt sich daher, dass die Wasserkostenverteiler durch einen Venturi Effekt, also durch eine Verengung im Unterteil und die Erzeugung eines Sogs das Wasser durch das Gerät leiten. Dieser Durchfluss ist etwa 2 Millimeter stark. Durch Kalk und sonstige Ablagerungen verengt sich dieser Durchfluss. Da die Verschmutzung im Gerät nie bei allen Nutzeinheiten gleich ist, verfälscht dies die Warmwasserabrechnung in immer größerem Umfang.

Aus diesem Grund ist es seit 1989 nach Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht mehr gestattet, Wasserkostenverteiler neu zu installieren. Die entsprechenden Verordnungen sind in der Neufassung im Bundesgesetzblatt vom 26.01.1989 im § 5 Absatz 1 geregelt:

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

"(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist."

Altbestände, die vor dem 01.01.1987 eingebaut waren, sind zwar für die Verbrauchserfassung geschützt, jedoch dürfen seit 1989 Neuinstallationen und insbesondere Reparaturen von Wasserkostenverteilern nicht mehr durchgeführt werden. Der Grund hierfür ist einfach: Auch wenn der Grad der Verkalkung der Geräte innerhalb einer Liegenschaft unterschiedlich ausfällt, ist dies Missverhältnis noch bedingt hinzunehmen.

Wenn jedoch einzelne oder ein einzelner Wasserkostenverteiler gegen ein neues Gerät ausgetauscht wird, ergibt sich ein erheblicher Unterschied in der Verbrauchserfassung zwischen stark verkalkten und völlig intakten Geräten. Der Wohnungsnutzer mit dem neuen Gerät hätte wesentlich höhere Verbrauchsanzeigen, als die Wohnungen in denen die Geräte verkalkt sind.

Als Faustregel gilt: Sind die Wasserkostenverteiler älter als 8 Jahre, empfehlen wir Ihnen die Demontage der Altgeräte und die Installation von geeichten Warmwasserzählern. Zudem sprechen noch folgende Gründe für eine Umrüstung auf geeichte Warmwasserzähler:

Falschmessungen aufgrund von Dauerbelastung über Wärmeabstrahlende Zirkulationsrohre entfällt.

Der Wasserverbrauch kann vom Nutzer jederzeit über klar ablesbare Rollenzählwerke kontrolliert werden.

Ablesungen sind jederzeit korrigier- und kontrollierbar.

Das Vertrauen in die Abrechnung steigt, da nur dann Wasser erfasst wird, wenn auch eine Entnahme stattfindet.

Inwieweit Ihre Anlage sanierungsbedürftig und wie die Installation von geeichten Warmwasserzählern möglich ist, besprechen wir mit Ihnen gerne nach einer Besichtigung vor Ort.

20. Wie wird die Fläche der Grundkostenanteile errechnet?

Bei der Erstellung der verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung werden zur Festlegung der Grundkosten die Fläche oder der umbaute Raum, also die Kubikmeter je Nutzeinheit benötigt. Die entsprechenden Regelungen sind in folgenden Paragraphen der Heizkostenverordnung festgelegt.

§ 7 (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

§ 8 (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 von Hundert, höchstens 70 von Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Für diesen Festkostenanteil stellt die Heizkostenverordnung Raum bezogene Schlüssel zur Verfügung. Ob Sie die Verteilung nach Wohn-, - Nutzfläche oder nach umbautem Raum vornehmen, steht ihnen zunächst frei. Welche Empfehlung für ihre Liegenschaft am sinnvollsten ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Anlage ab.

Folgende Grundkostenarten stehen zur Auswahl:

Für Heizung:

Die gesamte Wohn- oder Nutzfläche in m².

Der gesamte umbaute Raum in m³.

Die beheizte Wohn- oder Nutzfläche in m².

Der beheizte umbaute Raum in m³.

Für Warmwasser:

Die gesamte Wohn- oder Nutzfläche in m².

Wenn sich im Haus unterschiedliche Raumhöhen vorfinden, beispielsweise wegen eines Geschäftes mit einer Raumhöhe von 3 Metern und Wohnungen mit nur 2,40 Metern, ist für den Bereich der Heizung eine Berechnung nach umbautem Raum also in m³ vorzuziehen. Damit werden Sie den unterschiedlichen Rauminhalten am besten gerecht. Bei gewerblich genutztem Raum ist außerdem zu beachten, dass der Nutzraum und nicht der Wohnraum der Liegenschaft ermittelt wird.

Wenn dagegen die Bauweise aller Nutzeinheiten gleich ist, kann auch die Festlegung im Mietvertrag als Grundlage herangezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um möglichst genaue Angaben und nicht um ca. Maße handelt, wie dies oft der Fall ist.

Wichtig ist, dass für die gesamte Liegenschaft bzw. Nutzergruppe die gleiche Berechnung angewendet wird.

Sollten Sie die Berechnung nach der beheizte Wohn- oder Nutzfläche in m² vorziehen, ist zu beachten, dass (entgegen dem genauen Wortlaut der Heizkostenverordnung) nicht nur die beheizten Räume, sondern insgesamt die beheizbare Räume zur Berechnung herangezogen werden. Darunter fallen alle Räume, die von den vorhandenen Heizkörpern direkt und indirekt erfasst werden. Dies sind z. B. innen liegende Flure, Dielen, Abstellräume u. ä., die selbst nicht mit Heizkörper ausgestattet sind. Gültigkeit hat diese Regelung sogar für den nach außen abgeschlossenen Wintergarten, wenn dieser durch offen stehen lassen der Zugangstüre Wärme aus der Heizanlage mittelbar erhalten kann.

Besonders wichtig ist, dass für die Errechnung der m² die Raumhöhe berücksichtigt wird. Zu 100 % werden alle Flächen mit einer Raumhöhe von mehr als 2,00 m gerechnet. Zu 50 % werden alle Flächen mit einer Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m gerechnet. In der allgemeinen Handhabung werden Balkone, Loggien, Schwimmbäder u. ä. trotz einer höheren Höhe zu 50 % bewertet. Nicht hinzugenommen werden alle Flächen mit einer kleineren Raumhöhe als 1,00 m.

Normalerweise wird für die Verteilung die gesamte Wohn- oder Nutzfläche in m² verwendet. Dies hat zusätzlich zur einfachen Handhabung den Vorteil, dass Sie diese Maße auch für das Warmwasser anwenden können und sich hierfür zusätzlichen Aufwand ersparen.

21. Wie wird der Betriebsstrom für die Heizanlage berechnet?

Im Rahmen der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung fallen auch Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage an. Nach § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung sind diese Kosten umlagefähig. Wenn ein geeichter, separater Stromzähler hierfür installiert ist, fällt die Berechnung denkbar einfach aus. Was müssen sie aber tun, wenn die Heizanlage am Allgemeinstrom angeschlossen ist, oder wenn gar kein Stromzähler hierfür vorhanden ist?

§ 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Grundsätzlich muss der Begriff Betriebsstrom für Heizanlagen näher definiert werden. Dieser fällt an für: Elektrische Umwälzpumpen, Ölpumpen, Regelungsanlagen, Zeitschaltuhren, Elektrisch arbeitende Wärmefühler, Kompressoren, Brenner.

Nicht zum Betriebsstrom für die Heizanlage gehört der Strom für die Beleuchtung des Heizraums. Umgelegt werden darf nur der tatsächlich entstandene Betriebsstrom. Wenn nun kein separater Betriebsstromzähler vorhanden ist, ergeben sich zwei Möglichkeiten für die annäherungsweise Verbrauchsermittlung.

Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte multipliziert mit der 24stündigen Laufzeit je Tag, multipliziert mit der Anzahl der Heiztage, multipliziert mit dem Strompreis je kWh.

Beispiel:

$$0,25 \text{ kWh} \times 24 \text{ h} \times 150 \text{ Tage} \times 0,40 \text{ DM/kWh} = 360,00 \text{ DM oder:}$$

$$0,35 \text{ kWh} \times 24 \text{ h} \times 170 \text{ Tage} \times 0,55 \text{ DM/kWh} = 785,40 \text{ DM.}$$

Zum anderen können Erfahrungswerte herangezogen werden, wonach die Kosten des Betriebsstroms zwischen 3 % und 5 % der Brennstoffkosten betragen. Sie dürfen jedenfalls nicht mehr als 5 % der Brennstoffkosten betragen. Diese Angaben gehen jedoch von einem Energiepreis von ca. 0,60 DM je Liter Heizöl oder je Kubikmeter Gas aus.

Wenn Öl oder Gaspreise jedoch variieren, ergeben sich hiervon abweichende Werte, die sie mit der folgende Tabelle prüfen können.

Öl/Gaspreis je l./m ³ Anteil %	Öl/Gaspreis je l./m ³ Anteil %
1,20 DM 2,50 %	0,65 DM 4,62 %
1,15 DM 2,61 %	0,60 DM 5,00 %
1,10 DM 2,73 %	0,55 DM 5,45 %
1,05 DM 2,86 %	0,50 DM 6,00 %
1,00 DM 3,00 %	0,45 DM 6,67 %
0,95 DM 3,16 %	0,40 DM 7,50 %
0,90 DM 3,33 %	0,35 DM 8,57 %
0,85 DM 3,53 %	0,30 DM 10,00 %
0,80 DM 3,75 %	0,25 DM 12,00 %
0,75 DM 4,00 %	0,20 DM 15,00 %
0,70 DM 4,29 %	0,15 DM 20,00 %

22. In meiner Abrechnung habe ich gesehen, dass die angefallenen Kosten zu 50 % als Grundkosten und nur zu 50 % als Verbrauchskosten abgerechnet werden. Ist das richtig und zulässig?

Die Aufteilung nach Grund und Verbrauchskosten ergibt sich aus den §§ 7 und 8 der Heizkostenverordnung:

§ 7 Absatz 1 der Heizkostenverordnung betrifft die Versorgung mit Wärme:

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

§ 8 Absatz 1 der Heizkostenverordnung betrifft die Versorgung mit Warmwasser:

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 von Hundert, höchstens 70 von Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Der Verordnungsgeber lässt durch den Spielraum von mindestens 30 % und maximal 50 % Festkosten einen Handlungsspielraum für Kosten die nicht verbrauchsabhängig entstehen. Dieser sollte je nach Beschaffenheit des Gebäudes und der Heizanlage gewählt werden.

Kosten, die nicht verbrauchsabhängig entstehen, sind z. B. Wärmeverluste durch die Heiz- und Warmwasserleitungen, Verluste bei der Umwandlung von Brennstoffen in Wärme, Kosten für die Emissionsmessung, Kaminfeger, Pflege der Anlage, Kosten für die Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, also die Servicegebühren und noch weitere.

Wenn ein Gebäude nur nach Verbrauch abgerechnet würde, hätten die Mieter Vorteile, die Ihre Wohnung nur selten nutzen. Sie genießen aber die gleichen Vorteile wie die Mieter, die ihre Wohnung ständig nutzen und durch ihre Anwesenheit einen Großteil der Kosten tragen würden, nämlich die ständige Bereitschaft der Heizanlage Warmwasser und Heizung quasi auf Knopfdruck zu liefern.

Ein weiterer Punkt betrifft die Lage der einzelnen Wohnungen. Eine Wohnung direkt über der kalten Garage benötigt mehr Heizung als Räume, die von oben und unten von anderen warmen Wohnungen umgeben sind. Auch große Fensterfronten oder ein schlecht isoliertes Dach verursachen höhere Kosten.

Um einen Mittelweg zwischen Sparanreiz und Gerechtigkeit zu finden wurden die genannten Prozentsätze vorgegeben.

Gemäß § 10 der Heizkostenverordnung darf auch ein höherer Faktor für den verbrauchsabhängigen Anteil verwendet werden: Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

Für eine solche Vereinbarung müssen aber alle beteiligten Parteien ihr (schriftliches) Einverständnis erklären. Eine konkludente Vereinbarung genügt hier nicht. (Als Konkludent wird ein Verhalten bezeichnet, das nach den konkreten Umständen auf einen bestimmten Willen der Parteien schließen lässt). Außerdem darf nur ein höherer Prozentsatz als die genannten 70 % vereinbart werden. Ein geringerer Faktor als 50 % würde dem Grundgedanken der Heizkostenverordnung widersprechen und ist daher unzulässig.

23. Ende Juni bin ich aus meiner Wohnung ausgezogen. Aufgrund eines Verwalterwechsels waren die abgelesenen Daten für Heizung und Wasser nicht mehr auffindbar. Die Kostentrennung wurde dann einfach nach den anteiligen Monaten abgerechnet. Ist dies zulässig?

Für die rechtliche Seite bei einem Mieterwechsel und Zwischenablesung ist die Heizkostenverordnung § 9 b. Dort heißt es im ersten Absatz:

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

Grundsätzlich muss also eine Zwischenablesung gemacht werden, allerdings gilt dies nicht ohne Ausnahme! Hierzu gleich mehr.

Im Absatz 2 heißt es weiter:

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

Der verbrauchsabhängige Anteil des Wärmeverbrauchs muss also nach den Werten der Zwischenablesung abgerechnet werden, der verbrauchsunabhängige Teil, also die Grundkosten entweder nach der Gradtagszahlenmethode oder zeitanteilig nach Monaten und Tagen.

Sämtliche Kosten einfach zeitanteilig abzurechnen ist unüblich und meistens auch ungerecht. Es sollten normalerweise nur die verbrauchsunabhängigen Kosten (Die Grundkosten) nach Monaten und Tagen oder nach der Gradtagszahlenmethode abgerechnet werden.

Jetzt noch kurz zu den oben genannten Ausnahmen

Hierzu weiter mit Absatz 3 der Heizkostenverordnung:

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

"...Zwischenablesung nicht möglich" kann bedeuten, dass die Wohnung nicht zugänglich ist oder die Erfassungsgeräte fehlen oder defekt sind.

"...wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen" trifft normalerweise dann zu, wenn das Datum des Mieterwechsels kurz vor oder nach der Jahresablesung stattfindet. Da noch kaum Flüssigkeit verdunstet ist, kann kein genaues Ergebnis abgelesen werden (dies betrifft nicht elektronische Heizkostenverteiler, diese Geräte können immer für eine Zwischenablesung verwendet werden).

Wenn also nicht abgelesen werden kann, die Daten folglich fehlen, soll der Wärmeverbrauch entweder nach der Gradtagszahlenmethode oder zeitanteilig abgerechnet werden, der Wasserverbrauch jedoch nur zeitanteilig. Nach unserer Erfahrung ist die Abrechnung des Wärmeverbrauchs nach der Gradtagszahlenmethode aber gerechter, da hierbei berücksichtigt wird, dass im Sommer weniger geheizt wird als im Winter.

Noch zum letzten Absatz des § 9 b der Heizkostenverordnung:

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Sie können also mietvertraglich etwas von der Heizkostenverordnung abweichendes vereinbaren. Beachten Sie aber, dass nicht nur der Vermieter und der ausziehende Mieter von einer solchen Vereinbarung betroffen sind, sondern auch der neue, einziehende Mieter. Idealerweise treffen Sie die Vereinbarung also mit allen Beteiligten um nicht einen unzulässigen Vertrag zu lasten Dritter abzuschließen.

24. Wie lange habe ich Zeit, die Heizkosten oder Betriebskostenabrechnung zu prüfen? Muss mein Vermieter mir die Unterlagen, die der Abrechnung zugrunde liegen zeigen?

Um Ihre Abrechnung zu prüfen, haben Sie das Recht, alle hierfür erforderlichen Unterlagen einzusehen (§ 810 Bürgerliches Gesetzbuch - Einsicht in Urkunden).

Dieses Einsichtsrecht kann in den Räumen des Vermieters wahrgenommen werden, muss es aber nicht. Dies ist insbesondere dann nicht möglich, wenn der Vermieter weit weg wohnt. Er wird Ihnen auch nicht die Originale zusenden, es genügen normalerweise Kopien, welche aber vom "Prüfer" bezahlt werden müssen. Die Kosten, die der Vermieter für Kopien verlangt, müssen aber verhältnismäßig sein.

Geprüft werden dürfen nicht nur die Rechnungen, sondern alle für die Abrechnung relevante Unterlagen und Daten - auch die der anderen Parteien. Diese Informationen dürfen nicht mit der Begründung des Datenschutzes vorenthalten werden.

Verweigert der Gebäudeeigentümer oder eine ihm gleichgestellte Person die Einsicht und ermöglicht er dem Nutzer die Überprüfung damit nicht, tritt die Fälligkeit der Abrechnung nicht ein. Diese hängt vom Verstreichen einer Prüfungsfrist ab, die normalerweise ca. zwei bis vier Wochen beträgt, im Einzelfall aufgrund bestimmter Gegebenheiten aber auch länger sein kann.