

Heizkosten – Abrechnungsgerechtigkeit

Die Heizkostenverordnung hat im Jahr 1981 in den alten Bundesländern ihren Siegeszug angetreten. Sie wurde zwischenzeitlich dreimal novelliert, in den Jahren 1984 und 1989.



Die dritte Änderung der Heizkostenverordnung ist im Januar 2009 in Kraft getreten. Gegenstand der Heizkostenverordnung ist die Verpflichtung der Gebäudeeigentümer, die Kosten des Energieverbrauchs von Gebäuden, die über eine zentrale Wärme- und/oder Warmwasserversorgung verfügen, nach den Vorgaben der Verordnung auf die Nutzeneinheiten, also auf die Mieter, zu verteilen.

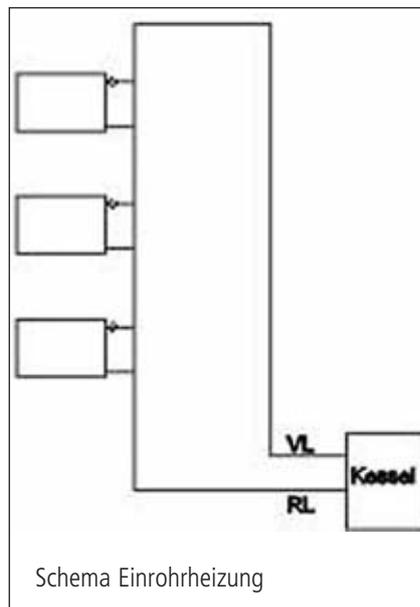
Auch nach der alten Heizkostenverordnung war es nicht statthaft, 100 Prozent der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer umzulegen.

Vielmehr durften höchstens 70 Prozent, mindestens jedoch 50 Prozent der Wärmekosten nach erfasstem Wärmeverbrauch und der Rest nach Quadratmeter/ Wohnfläche auf den Nutzer/ Mieter umgelegt werden.

Diese Regelung findet sich auch in der neuen Heizkostenverordnung im § 7 wieder. Jedoch hat nun der Gesetzgeber dazu zusätzliche Regelungen im § 7 aufgenommen,

um unter anderem auch den Besonderheiten der zahlreich aus früheren Jahrzehnten vorhandenen Einrohrheizungen mehr Abrechnungsgerechtigkeit zu ermöglichen.

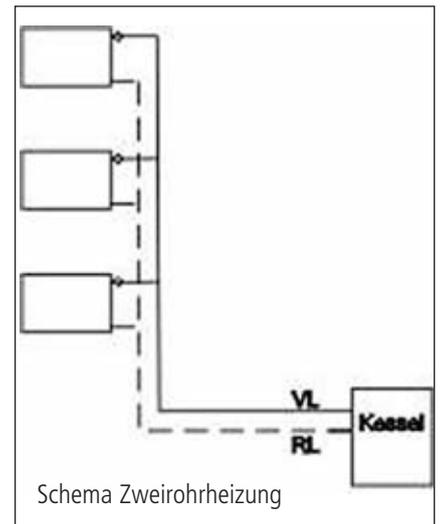
Gerade im Wohnungsbestand Ihrer Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG befinden sich in fast allen zu DDR-Zeiten erbauten Gebäuden, welche mit Fernwärme beheizt werden, Einrohrheizsysteme, weil diese einen geringeren Installations- und Materialaufwand hatten. Einrohrheizungen erkennt man daran, dass durch alle Etagen nur eine senkrechte Rohrleitung, beginnend mit dem Vorlauf in der obersten Etage, an jedem Heizkörper bis in den Keller geführt ist.



Das heißt, die höchste Temperatur in der Rohrleitung kommt in der obersten Etage an. Diese Temperatur im Heizungsrohr reduziert sich in Abhängigkeit der Wärmeabnahme der daran angeschlossenen Heizkörper in den Etagen abwärts.

Solche Einrohrheizungen werden heutzutage nicht mehr installiert. Heute verwendet man Zweirohrheizungen, welche man daran erkennt, dass an jedem Heizkörper

durch alle Etagen zwei senkrechte Heizleitungen geführt sind, so dass an jedem Heizkörper in allen Etagen die gleiche Vor-



laufemperatur anliegt, also kein Temperaturgefälle in der Etage.

Einrohrheizsysteme haben die Besonderheit, dass neben der Abgabe von Wärme über die Heizkörper auch ein wesentlicher Teil Wärme durch unisolierte Rohrleitungen abgestrahlt wird.

Diese Abstrahlung erfolgt nicht wohnetagegleichmäßig, sondern in einem starken Gefälle. Somit profitieren einige Mieter mehr von der Rohrwärme und müssen ihre Heizkörper weniger stark aufdrehen und andere Mieter erhalten weniger Rohrwärme und müssen ihre Heizkörper stark aufdrehen, um die Wohnung angenehm zu beheizen.

Insbesondere nach der Sanierung von Häusern, in welchen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie, wie die Erneuerung von Fenstern, Wärmedämmung der Fassade sowie Wärmedämmung im Dachbereich und der Kellerdecke durchgeführt wurden, zeigte sich schnell, dass in günstig gelegenen Wohnungen die Heizkörper nur noch wenig oder gar nicht aufgedreht werden mussten und dennoch über die Rohrwär-



meabgabe eine angenehme Raumtemperatur erreicht wurde.

Das, was Mieter in den oberen Etagen an Rohrwärme profitierten, war zum Nachteil der darunter liegenden Wohnungen.

Mit der Novellierung der Heizkostenverordnung in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2077 gibt es nun endlich die gesetzlich abgesicherte Möglichkeit, die Heizkosten gerechter zu verteilen.



Insofern müssen wir feststellen, dass es seitens der WBG richtig war, die Abrechnung der Heizkosten bei Einrohrheizungen von 70 Prozent Verbrauch zu 30 Prozent Fläche auf 50 Prozent Verbrauch zu 50 Prozent Fläche umzustellen.

In der VDI sind nun noch weitere Methoden festgelegt: So kann der Vermieter an den senkrechten Heizungsrohrleitungen in jeder Wohnung zusätzlich elektronische Heizkostenverteiler anbringen, um die Rohrwärmeabgabe zu erfassen. Diese Möglichkeit wird von Ihrer WBG nicht favorisiert, da die Mietgebühr für diese zusätzlichen Heizkostenverteiler von den Mietern in ihrer Heizkostenabrechnung zu tragen wären.

Eine weitere Methode ist das Bilanzkorrekturverfahren, welches in der VDI-Richtlinie im Detail auch mit Rechenformeln beschrieben ist. Bevor es angewendet werden kann, sind nachfolgende drei Kriterien zu prüfen, die verdeutlichen, ob eine Heizkostenverzerrung infolge wesentlicher nicht gemessener Rohrwärme vorliegt.

1. Der Verbrauchswärmeanteil muss kleiner bzw. gleich 34 Prozent sein.
2. Der Anteil des Niedrigverbrauches muss größer bzw. gleich 15 Prozent sein.
3. Die Standartabweichung der Verbrauchsfaktoren muss größer bzw. gleich 0,85 sein, welches im Schweizer Verfahren beschrieben ist.

Sind die genannten Kriterien erfüllt, kann eine Korrektur vorgenommen werden. Wer bisher einen niedrigen Verbrauch verzeichnet hat, wird an der Rohrwärmeabgabe stärker beteiligt und muss höhere Heizkosten zahlen.

Mieter mit einem größeren Wärmebedarf werden hingegen entlastet und zahlen weniger als bisher.

Die von einigen Mietern vertretene Meinung, dass mit dieser gesetzlichen Än-

derung sparsame Mieter „bestraft“ werden, ist falsch, denn die Mieter, welche keine oder wenig gezahlte Einheiten an den Heizkostenverteilern haben und dennoch den ganzen Winter in einer gut gewärmten Wohnung gelebt haben, haben nicht gespart, sondern von der Rohrwärme zu Lasten anderer Mieter profitiert.



Die Erfahrung der WBG hat gezeigt, dass innerhalb eines Wohnhauses bei ganzjährig bewohnten Wohnungen die gezahlten Einheiten bei einigen Mietern von Null oder bis zweistellige Einheiten bis zu Mietern mit bis zu 7900 Einheiten zu verzeichnen waren.

Das hatte in den wenigsten Fällen etwas mit Sparsamkeit oder Heizkostenquasen zu tun, sondern in der überwiegenden Zahl der Fälle mit den hier geschilderten Besonderheiten von Einrohrheizsystemen, welchen nun der Gesetzgeber mit der Novellierung der Heizkostenverordnung, in Verbindung mit der VDI 2077, sich angenommen hat, um mehr Abrechnungsgerechtigkeit zu schaffen.

Heizkostenverteiler



Die Heizkostenverteiler kann der Mieter jeder Zeit selbst ablesen. Im WBG-Wohnungsbestand sind ausschließlich elektroni-



sche Heizkostenverteiler an den Heizkörpern installiert. Nachfolgend eine Anleitung, wie Sie diese jeder Zeit selbst ablesen können.

Wechselnde Anzeige des Heizkostenvertailers

Die Verbrauchskosten der Heizung ergeben sich aus den Ablese-Einheiten der Heizkostenverteiler. Der Verbrauch wird anhand der abgelesenen Einheiten auf dem Heizkostenverteiler ermittelt. Alle Geräte sind stich-

tagprogrammiert, das heißt, sie speichern per 01. Januar um 00:00 Uhr den Wert für die Ablesung ab. Die Abspeicherung der während der Heizperiode aufgelaufenen Anzeigeeinheiten zum festgelegten Stichtag erlaubt es, diesen Vorjahresverbrauchs-wert (Altwert) jederzeit bis zu 364 Tage nach der Abspeicherung vom Display des Heizkostenvertailers abzulesen.

Die Checkzahl steht im Verhältnis zum Memoriewert (Speicherwert). Sie dient zur Kontrolle des Ablesewertes.

4 Sekunden	02579	aktueller Anzeigewert/Verbrauch
6 Sekunden	M03284	Altwert (Vorjahreswert)
4 Sekunden	271,01	271 = Checkzahl
		01 = Stichtag (01. Januar)
2 Sekunden	K026-2	026 = Bewertungsstufe k
		2 = Meßsystem

