

Die verbrauchsabhängige Abrechnung von Wärme und Wasser

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

Wo ist die verbrauchsabhängige Abrechnung geregelt?

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung ist die Heizkostenverordnung vom 23.02.1981 in der Neufassung vom 19.09.2008.

Wer erstellt die verbrauchsabhängige Abrechnung?

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

Wie läuft die verbrauchsabhängige Abrechnung ab?

Voraussetzung ist das Vorhandensein von eichgültigen Messgeräten (Wärme- und Wasserzähler) oder den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Erfassungsgeräten (Heizkostenverteiler nach EN 834/835). Die Messgeräte werden einmal im Jahr durch unseren Servicemitarbeiter mittels mobiler Datenerfassung (MDE) abgelesen. Selbstverständlich wird der Ablesetermin rechtzeitig durch einen Hausaushang angemeldet. Je nach Geräteausstattung kann auch eine Funkauslesung erfolgen.

Die Ablesung der Messgeräte erfolgt automatisch im Jahresrhythmus zum jeweiligen Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums. Falls der Mieter trotz Benachrichtigung nicht angetroffen wird und seinen Wohnungsschlüssel nicht hinterlegt hat, muss der erforderliche zweite Besuch nach Zeit und Aufwand in Rechnung gestellt werden. Sollte auch ein zweiter Besuch nach vorheriger Anmeldung keinen Erfolg haben, muss der Verbrauch gemäß Heizkostenverordnung geschätzt werden.

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

Welche monatlichen Vorauszahlungen werden empfohlen?

Wir empfehlen Ihnen als Hausverwalter angemessene Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Wärmekosten von Ihren Nutzern zu verlangen, um unangenehme Nachzahlungen für die Nutzer zu vermeiden. Die Höhe der Wärmekosten hängt von sehr vielen Faktoren ab. Unter anderem die Lage der Nutzereinheit im Gebäude, der Zustand der Heizungsanlage, die Größe der Nutzereinheit, die Energiepreise und vor allem das individuelle Nutzerverhalten beeinflussen die Höhe der Kosten. Da bei der ersten Abrechnungsperiode keine Erfahrungen über die tatsächlichen Kosten vorliegen, empfehlen wir Ihnen die folgenden Vorauszahlungen:

Bei reinen Heizungsanlagen	ca. 1,00 € - 1,50 € je m ² und Monat
Bei verbundenen Anlagen inkl. Warmwasserkosten	ca. 1,30 € - 1,80 € je m ² und Monat
Bei Neubauten	ca. 0,50 € je m ² und Monat weniger

Diese Werte dienen lediglich als grobe Richtwerte, bis erstmals eine verbrauchsabhängige Abrechnung erstellt wurde. Danach richten sich die Vorauszahlungen immer nach den tatsächlichen Kosten.

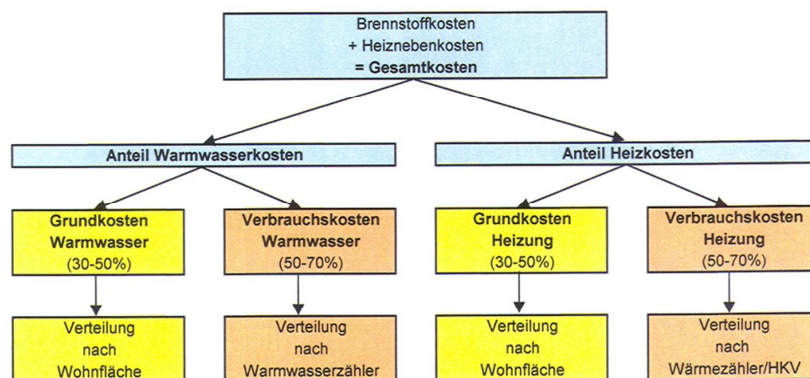
Welche Kosten können in der Wärmekostenabrechnung umgelegt werden?

Nach §7 der Heizkostenverordnung sind folgende Kosten umlagefähig:

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

Wie funktioniert die Wärmekostenabrechnung?

Die Brennstoffkosten zuzüglich der Heiznebenkosten stellen die Gesamtkosten dar, die es zu verteilen gilt. Gemäß §9 Abs.2 der Heizkostenverordnung (HKVO) werden zunächst die anteiligen Kosten für die Warmwasserbereitung mittels Wärmehzähler erfasst oder (falls dies technisch nicht möglich ist) ersatzweise mit einer Formel ermittelt. Die restlichen Kosten entfallen auf die reinen Heizkosten. Sowohl die Warmwasserkosten, als auch die Heizkosten sind nach §7 Abs.1 bzw. §8 Abs.1 der HKVO mit einem Grundkostenanteil von mindestens 30%, höchstens jedoch 50% verbrauchsunabhängig nach der Wohnfläche zu verteilen. Die übrigen Kosten von mindestens 50% und höchstens 70% werden nach Verbrauch entsprechend den Anzeigen der abgelesenen Messgeräte verteilt. In den meisten Fällen wird ein Verbrauchsanteil von 70% empfohlen. Den Aufbau einer Wärmekostenabrechnung können Sie dem nachfolgenden Schema entnehmen.



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

Wie funktioniert die Warmwasserabrechnung?

Bei der Warmwasserabrechnung können die Kosten sehr stark schwanken, da der Verbrauch pro Person bei den einzelnen Mietparteien sehr unterschiedlich sein kann. Es ist daher besonders vorteilhaft, die Abrechnung mittels Warmwasserzählern vorzunehmen. Auch ein nachträglicher Einbau ist oft möglich. Andernfalls erfolgt die Abrechnung des Warmwasserverbrauchs pauschal nach den Vorgaben in § 9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung. Die so ermittelten Kosten werden nach m² Wohnfläche bzw. Personen aufgeteilt. Im Durchschnitt rechnet man mit einem Verbrauch von ungefähr 1,50 m³ Warmwasser pro Monat und Person.