

Mieterinformation:

Die Vorgehensweise bei der Durchführung einer **verbrauchsabhängigen Abrechnung** über die Heiz- und Warmwasserkosten ist in der **Heizkostenverordnung**, auf **Grundlage** der §§ 3 und 5 Absatz 4 des **Energieeinsparungsgesetzes** geregelt.

Hier steht unter anderem

in § 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu versehen...

in § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- (1) ... Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein ... (!)

Die Eignung der Erfassungsgeräte wird in technischen Normen festgelegt.

Hier gibt es seit 2009 eine neue Richtlinie des „Verein Deutscher Ingenieure“, die **VDI 2077**. Diese Richtlinie bezieht sich auf Anlagen mit signifikanter Rohrwärmeabgabe.

Hier steht ausdrücklich im **Teil 6 „Abrechnungstechnische Empfehlung“**:

- (6.2) ...Für die Erst- oder Ersatzausstattung mit Heizkostenverteilern sind elektronische Einfühlergeräte ohne raumseitigen Sensor nicht empfehlenswert.

Da die betroffenen Objekte exakt die in der VDI 2077 beschriebenen Kennwerte aufweisen, sind die Eigentümer gesetzlich verpflichtet (vgl. oben) das den aktuell geltenden technischen Normen entsprechendes Erfassungssystem auszuwählen.

Eine rechtliche Anfechtung der Abrechnungen oder der Mietvereinbarungen wegen des Gerätetausches ist deshalb keinesfalls gerechtfertigt !



Informationen zum Austausch der elektronischen Heizkostenverteiler



In den bisher im Objekt eingesetzten Heizkostenverteilern sind elektronische Bauteile enthalten, die über eine begrenzte technische Nutzungsdauer verfügen. Um ausreichend verwendbare Verbrauchseinheiten zur Erstellung einer rechtssicheren Abrechnung gewährleisten zu können, müssen diese Geräte daher regelmäßig rechtzeitig ausgetauscht werden.

Elektronische Heizkostenverteiler registrieren mit einer Art „Anlegethermometer“ thermische Veränderungen an der Heizkörperoberfläche. Die bisher verwendeten Geräte arbeiteten dabei mit einer fest programmierten Einschaltsschwelle.

Wie alle anderen Bereichen der Elektrotechnik, ist auch die Messtechnik ständig neuen, fortschrittlichen Entwicklungen unterworfen, um eine möglichst genaue Verbrauchserfassung erreichen zu können. Da inzwischen eine vollkommen neue Gerätegeneration des Herstellers zum Einsatz kommt, haben diese Geräte eine neue Parametrierung.

Mit dem Austausch des Vorgängermodells Delta-E1 setzen wir seit einigen Jahren nur noch Heizkostenverteiler nach dem Zweifühlersystem ein. Beim Delta-E5 wurde das Startverhalten grundlegend verändert. Entscheidend ist dabei nicht mehr das Erreichen einer vorgegebenen Temperatur an der Heizkörperoberfläche, sondern eine um 5 °C höhere Temperatur am Heizkörper als die seiner Umgebung.

Diese Funktion der sogenannten Zweifühlergeräte (1 Fühler für die Heizkörperoberfläche und 1 Fühler für die raumseitige Temperatur) wird inzwischen als Stand der Technik angesehen, weshalb die geltenden technischen Richtlinien ausdrücklich von der Verwendung von Heizkostenverteilern „ohne raumseitigen Sensor“ abraten.

In diesem Zusammenhang muss aber besonders beachtet werden, dass diese technische Neuerung für alle in der Liegenschaft eingesetzten Heizkostenverteiler gilt und daher kaum Auswirkungen auf die Gewichtung der Verbrauchseinheiten aller Wohneinheiten untereinander zu erwarten sind. Man muss außerdem davon ausgehen, dass durch das sensiblere Startverhalten insgesamt mehr Verbrauchseinheiten anfallen. Bei der Anwendung der relativen Verteilung wird damit der Preis je Verbrauchseinheit kleiner als im Vorjahr, sofern keine signifikante Steigerung der zu Verteilenden Kosten erfolgt.

Die Sorge einzelner Nutzer, dass durch den Gerätetausch eine merkliche Steigerung der individuellen Heizkosten zu erwarten sei, können wir aus den genannten Gründen nicht bestätigen. Vielmehr war die Umstellung notwendig, um Ihren Anspruch auf ein Höchstmaß an Verteilergerechtigkeit und Rechtssicherheit der Heizkostenabrechnung dauerhaft gewährleisten zu können.



Weitere Erläuterungen zum Zählverhalten Delta-E-5.5 nach Tausch D-E1



Diese Ausführungen sind als Ergänzung zu unserer Nutzerinfo „Tausch D-E1 auf D-E5“ zu verstehen.

Der grundlegende Unterschied zwischen der alten Generation HKV und den neuen liegt darin, dass in der neuen Generation zusätzlich einen Temperaturfühler zur Erfassung der Raumtemperatur vorhanden ist. Somit kann der Temperaturwert des Heizkörpers direkt mit der tatsächlichen Raumtemperatur verglichen werden. Die Vorgänger-Geräte gingen bei der Erfassung von einem fix hinterlegten Wert der Raumtemperatur von 20 Grad Celsius aus. Somit registrierten diese Heizkostenverteiler erst ab einer Oberflächentemperatur von 25 ° C am Heizkörper Verbrauchseinheiten. Der neue Delta-E5 ist nun durch den zusätzlichen Fühler auch in der Lage, Heizwärme bei niedrigeren Temperaturen zu erkennen.

Hierzu ein Beispiel:

Bei einer Raumtemperatur von 17° C und einer Oberflächentemperatur von 22° C wurden auf dem Delta-E1 kein Verbrauch registriert, obwohl natürlich Heizwärme (wenn auch nur in geringem Maße) vorlag.

Der neue Delta-E5 würde in der beschriebenen Konstellation nach einem bestimmten Zeitraum Zählfortschritt aufweisen.

Letztlich stellt das verbesserte Erfassungsverhalten ausdrücklich einen technischen Fortschritt dar, auch wenn die damit verbundene höhere Anzahl an Verbrauchseinheiten zunächst für Rückfragen sorgt. Im Rahmen der bei der Verteilung von Heizkosten vorgeschriebenen „relativen Kostenverteilung“ wirkt sich diese Veränderung jedoch auf alle Beteiligten aus, sodass damit keine unbilligen Benachteiligungen einzelner Mieter ergeben können. Außerdem ist die neue Geräte-Generation natürlich den Vorgaben der Heizkostenverordnung entsprechend von einer Sachverständigen Stelle nach § 5 Abs. 1 HKVO zugelassen und daher unbedenklich. Wir bedauern, wenn sich durch den Gerätetausch ein erhöhtes Aufkommen an Rückfragen ergeben haben sollte, möchten aber betonen, dass der Einsatz von modernster Messtechnik ganz im Sinne des Ordnungsgebers und daher auch der Nutzer der Liegenschaft erfolgt.

Ergänzende Informationen zu den Erfassungsgeräten, der relativen Verteilung sowie den Forderungen der Bundesregierung (EnSimiMaV) finden Sie unter delta-t.de



Informationen zur relativen Verteilung der Heizkosten



Bei der jährlichen Heizkostenabrechnung wird allgemein das Prinzip der relativen Verteilung der Kosten angewandt.

Diese Art der Berechnung der Heizkosten je Nutzer hat mit der etwa aus dem Strommarkt bekannten **Tarifabrechnung** nichts gemeinsam ! Dort **verkauft** ein Anbieter ein Produkt wie z.B. Strom oder Gas zu einem von ihm kalkulierten Festpreis je kWh.

Bei der **Heizkostenabrechnung** werden dagegen alle aus dem Jahresverlauf entstandene Kosten auf die an der Entstehung beteiligten Nutzer **verteilt**.

Dabei ist folgender Ablauf gesetzlich vorgeschrieben:

Einmal jährlich teilt die Hausverwaltung dem Messdienst die in der Abrechnungsperiode aufgelaufenen Kosten der Liegenschaft mit. Welche Kosten umlagefähig sind, ist in der Heizkostenverordnung exakt geregelt. Diese werden dann vom Abrechnungsunternehmen summiert und nach dem vorgeschriebenen Schema auf die Nutzer verteilt (Grundkostenanteil nach Wohnfläche – Verbrauchskostenanteil nach erfassten Einheiten).

Dafür werden die vom Ableser vor Ort festgestellten Ablesewerte verwendet, aber auch für den gesetzlich vorgeschriebenen Festkostenanteil die jeweilig bewohnte Fläche in Quadratmetern.

Aus diesem Ablauf ergibt sich, dass viele Komponenten der Abrechnung einer ständigen Veränderung unterliegen. So sind die Brennstoffkosten je nach Preislage auf den Energiemärkten und sogar je nach Einkaufszeitpunkt durch die Hausverwaltung teilweise deutlichen Schwankungen unterworfen. Ebenso wird sich die Summe der insgesamt in der Liegenschaft festgestellten Werte je nach dem Heizverhalten der Nutzer von Jahr zu Jahr verändern. Auch z.B. der Einfluss von leerstehenden Wohnungen auf die Auskühlung umliegender Parteien und den Wirkungsgrad der Heizung wirkt sich auf die Abrechnung aus.

Die beschriebene ständige Veränderung aller Vorgaben ist auch der Grund, warum sich der Preis je verrechneter Einheit oder je Quadratmeter Fläche jährlich ändert. In Jahren mit hohem Bereitstellungsanteil und vergleichsweise geringer Wärmeabnahme (etwa klimatisch bedingt) kann das Verhältnis der Ableseeinheiten zum Brennstoff deutlich anders ausfallen, als in Zeiträumen mit hohem Heizbedarf. Es ist daher ausdrücklich nicht sinnvoll, hier einen linearen Zusammenhang zu erwarten.

Entscheidend ist, dass alle gemeinschaftlich entstandenen Kosten nach der gesetzlichen Regel verteilt werden.