

Brunata Minol informiert

Dauerschätzungen in der Heizkostenabrechnung

Hinweise zu Abrechnungsverfahren, wenn keine Montage von Heizkostenverteilern möglich ist

Einige Sonderfälle der Heizkörperausstattung sind messtechnisch nicht mit Heizkostenverteilern erfassbar und erzwingen damit eine individuelle Dauerschätzung. Besondere Bedeutung haben dabei Badewannenkonvektoren, aber auch Rohrschleifen im Rücklauf von Badheizkörpern und zusätzlich elektrisch betreibbare Heizkörper.

Badewannenkonvektoren

Besonders bei Wohnungen mit innen liegenden Bädern wurden früher häufig Konvektionsheizkörper eingebaut, die platzsparend direkt unter der Badewanne angebracht sind. Solche Anlagen kommen in der Praxis zwar recht selten vor, der damit verbundene Ärger ist dafür umso häufiger, weil bei Badewannenkonvektoren eine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern aus technischen Gründen nur bedingt oder gar nicht möglich ist.

Kurz und knapp

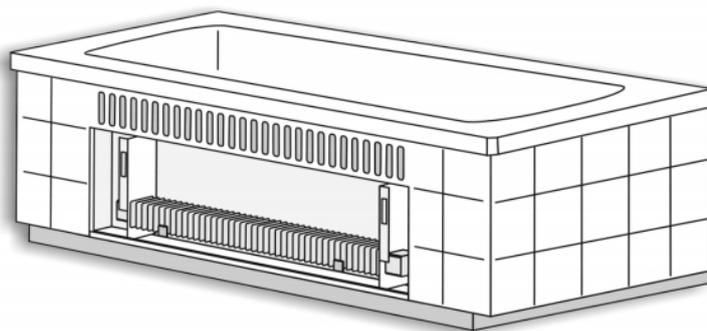
Badewannenkonvektoren können nicht mit Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfasst werden und sind in den meisten Fällen zu schätzen.

In keinem Fall können **Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip** verwendet werden. Die DIN EN 835 ist in diesem Punkt eindeutig. Das Ausstattungsverbot begründet sich damit, dass es in dem Hohlraum unter der Badewanne zu Wärmeeinwirkungen kommen kann, die nicht von der Heizanlage stammen, sondern vom warmen Badewasser. Auch der Wärmestau hinter der Badewannenschürze verfälscht die Verbrauchsergebnisse zum Nachteil des Wohnungsnutzers. Der Wärmestau kann auch nicht mit einer Korrektur des Bewertungsfaktors berücksichtigt werden.

- **Elektronische Heizkostenverteiler** könnten prinzipiell verwendet werden. Dabei gilt es aber zu beachten,
 - dass elektronische Heizkostenverteiler mit Fernfühlern eingesetzt werden,
 - dass Heizleistungen und Wärmeübergangswerte auch messbar sind,
 - dass die Konvektoren durch den Bewohner individuell geregelt werden können,
 - dass die raumseitigen Temperaturfühler außerhalb des Badewannenkonvektors liegen und
 - dass die Anzeige des Heizkostenverteilers jederzeit sichtbar ist.

Praktisch sind nie alle Punkte gleichzeitig realisierbar, wobei besonders die Messung der Heizleistung Schwierigkeiten bereitet, weshalb die Einsatzmöglichkeiten elektronischer Heizkostenverteiler bei Badewannenkonvektoren nur theoretischer Natur sind. Es gibt in der Praxis so gut wie keine Anlage mit elektronischen Heizkostenverteilern an Badewannenkonvektoren.

Wenn bei Badewannenkonvektoren keine Verbrauchserfassung möglich ist, bleibt nur eine ständige Schätzung des Verbrauchs.



Konvektoren hinter einer vorgehängten Schürze an Badewannen können aus technischen Gründen nicht mit Heizkostenverteilern ausgestattet werden - meistens auch nicht mit elektronischen Geräten.

Zwei Möglichkeiten bieten sich dafür an:

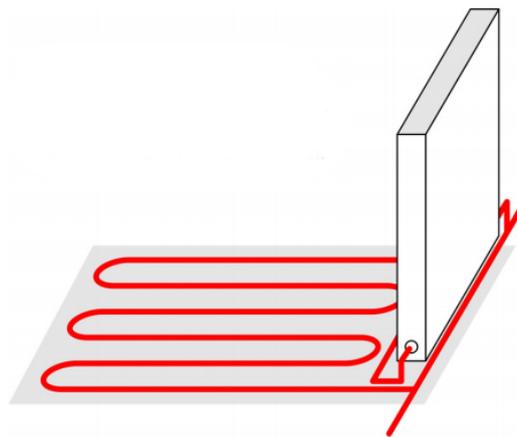
- Der Verbrauch für die Badewannenkonvektoren wird mit einem festen Wert geschätzt, der sich nach der Heizleistung und einer durchschnittlichen Nutzungsdauer richtet. Diese Abrechnungsvariante führt jedoch erfahrungsgemäß zu ständigem Ärger in der Hausgemeinschaft, weil die Heizkostenabrechnung dann Verbrauchswerte enthält, deren Herkunft nicht so schnell erkennbar ist. Es werden beispielsweise 60 Einheiten in der Wohnung abgelesen und in der Abrechnung stehen dann 66 Einheiten, weil 6 Einheiten für die Schätzung des Badewannenkonvektors dazu gerechnet wurden. Wohnungseigentümer und Mieter möchte aber nur das bezahlen, was bei ihnen auch schwarz auf weiß abgelesen wurde und so besteht ständiger Erklärungszwang für die dazu addierten Verbrauchseinheiten durch die Schätzung. Das ist in der Praxis immer wieder ein großes Ärgernis, bei dem die Verbraucher oft das Vertrauen in die verbrauchsabhängige Abrechnung verlieren, obwohl es fachlich einwandfrei ist.
- Sinnvoller und weiter verbreitet ist die zweite Möglichkeit. Dabei wird in der Verbrauchsabrechnung gänzlich auf eine Schätzung verzichtet. Die Wärmeabgabe der Badewannenkonvektoren wird dann über die Verbrauchsanzeige der anderen Heizkostenverteiler der Wohnung mit abgerechnet. Das ist dann möglich, wenn in jeder Wohnung des Gebäudes die gleiche Situation herrscht, also bei je dem ein Badewannenkonvektor eingebaut ist und alle Wohnungen eine ähnliche Größe haben. In diesem Fall ist es aber dringend zu empfehlen, den Wert für die Grundkostenabrechnung von vornherein auf 50 % zu setzen, weil die Bewohner erfahrungsgemäß die Heizkörper ihrer Wohnung am intensivsten benutzen, bei denen keine Erfassungsgeräte angebracht sind. Mit einem ständig aufgedrehten Heizkörperventil im Badezimmer und gleichzeitig geöffneter Badezimmertür lässt sich eine Wohnung im Winter zwar nicht voll beheizen - für eine ordentliche Grunderwärmung in der Übergangszeit reicht es aber aus. Das gilt ganz besonders für kleine Wohnungen. Wichtig: Wenn auf die Montage von Heizkostenverteilern an Badewannenkonvektoren verzichtet wurde und einzelne Wohnungen andere Heizkörpertypen im Bad haben, die prinzipiell auszustatten wären, darf aus Gründen der Gleichbehandlung auch dort keine Montage von Messgeräten erfolgen.

Es gibt im Sonderfall der Badewannenkonvektoren keine Ideallösung. Welche dieser beiden Möglichkeit letzten Endes angewendet wird, muss zwischen der Hausverwaltung und dem Messdienstunternehmen unter Abwägung aller Vor- und Nachteile jeweils individuell entschieden werden.

Fußbodenheizungen im Bad

Badewannenkonvektoren sind nur eine besondere Form der Beheizung, bei denen keine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern möglich ist. Immer häufiger haben wir - jetzt aber im Eigentumswohnungsbau - kleine Fußbodenheizungen, die einfach am Rücklauf eines Badheizkörpers angeschlossen sind und nur zwei bis drei Quadratmeter der Bodenfläche erwärmen. Oftmals wurde dieser Einbau in direkter Absprache zwischen dem neuen Wohnungseigentümer und dem Heizungsbauer vereinbart, ohne dass der Bauträger oder gar die spätere Wohnungsverwaltung irgendetwas davon wissen. Die Folge: Fußbodenheizungen sind nicht mit Heizkostenverteilern zu erfassen und für den alternativen Einbau eines Wärmezählers fehlen die technischen Voraussetzungen. Außerdem wäre es viel zu teuer und unwirtschaftlich, dafür einen eigenen Wärmezähler einzubauen.

Es bleibt auch in diesen Fällen nur eine ständige Schätzung des Verbrauchs, der sich an der Verbrauchserfassung am Badezimmerheizkörper orientiert. Das ist recht einfach möglich, wenn sich die Heizleistung der drei bis vier Rohrschleifen im Fußboden ermitteln lässt. Leider sind diese Rohrschleifen aber meistens ohne ordentliche Dokumentation im Estrich eingegossen worden. In diesem Fall bleiben nur Pauschalen für die ständige Schätzung. Die Heizleistung von Rohrschleifen im Rücklauf von Badheizkörpern liegt erfahrungsgemäß bei rund 40 Watt je Quadratmeter und kann als Basis für eine Erhöhung des Bewertungsfaktors für den messtechnisch erfassten Badheizkörper dienen.



Eine Fußbodenheizung im Rücklauf des Badheizkörpers ist messtechnisch nicht zu erfassen.

Besondere Heizkörper

Weitere Dauerschätzungen sind immer wieder bei verbauten Heizkörpern, zum Beispiel in Einbauküchen, aber auch bei Fußleistenheizungen oder Fußbodenkonvektoren erforderlich. Auch Deckenstrahlungsheizungen in Lagerräumen und Badheizkörper mit elektrischen Heizpatronen machen ständige Schätzungen notwendig. In beiden Fällen können keine Heizkostenverteiler eingesetzt werden. Vor allem die elektrischen Heizpatronen in Badheizkörpern werden immer häufiger verwendet.

Damit ist es möglich, den Badheizkörper, der ganz normal von der zentralen Heizanlage mit Wärme versorgt wird, im Bedarfsfall auch in den Sommermonaten elektrisch zu erwärmen. Diese prinzipiell gute Idee ist messtechnisch nicht lösbar. Ein Heizkostenverteiler an so einem Heizkörper kann nicht erfassen, ob die Wärme von der zentralen Heizanlage kam, oder von der elektrischen Heizpatrone. Deshalb dürfen an solchen Heizkörpern keine Heizkostenverteiler angebracht werden. Die einzig sinnvolle Lösung ist auch hier die ständige Schätzung der Verbrauchswerte.

Verzicht auf Heizkostenverteiler



Badheizkörper, die, neben konventioneller Wärme aus der Zentralheizung, mit elektrischen Heizpatronen ausgestattet sind, können nicht mit Heizkostenverteilern erfasst werden.

Immer wieder gibt es Fälle, in denen prinzipiell Heizkostenverteiler montiert werden könnten, ein Wohnungseigentümer aber aus ästhetischen Gründen darauf verzichten möchte. Meistens geht es um Heizkörper mit integriertem Handtuchwärmer im Bad, bei denen ein montierter Heizkostenverteiler in der Tat nicht besonders schön aussieht.

Hier muss in Abhängigkeit von der Heizleistung des Badheizkörpers eine jährliche Verbrauchsschätzung erfolgen. Dabei ist unter Berücksichtigung der Heizleistung des Heizkörpers von der Eigentümergeinschaft oder dem Vermieter festzulegen, welcher Beheizungsgrad für die Schätzung anzusetzen ist (hoch, mittel, niedrig).

In jedem Fall ist eine solche Entscheidung messtechnisch sehr ungünstig, denn eine Schätzung kann eine Verbrauchsmessung nicht ersetzen. Oft gibt es dann Ärger in der Hausgemeinschaft, weil die Mitbewohner einen Vorteil für den Eigentümer ohne Heizkostenverteiler vermuten. Es ist auch nicht vermeidbar, dass bei einem einmal festgelegten Schätzwert niemand mehr nachvollziehen kann, ob das nun auch für alle Zeiten stimmt. Legt man beispielsweise einen Schätzwert für eine mittlere Beheizung fest und der Heizkörper läuft danach das ganze Jahr rund um die Uhr durch, hat das wirklich nichts mit Gerechtigkeit zu tun. Wenn es irgendwie möglich ist, sollte ein Heizkostenverteiler montiert werden, auch wenn das die geschmacklichen Ansprüche nicht immer erfüllt. Rechtlich ist diese Situation übrigens eindeutig. Gemäß Heizkostenverordnung sind Heizkostenverteiler zu montieren (§ 4 (1) HKVO) und der Wohnungseigentümer oder Mieter hat den Einbau zu dulden (§ 4 (2) HKVO).

Quelle: www.minol.de/dauerschaeetzungen.html - Stand vom: 18.04.2024