

MINOL INFORMIERT

Warmwasser bei Gewerberäumen

Volle Flächenberechnung bei minimalem Wasserverbrauch?

Eine Büroetage innerhalb eines Wohngebäudes, in der lediglich Warmwasser zum Händewaschen und Tassenspülen benutzt wird, mit den vollen Quadratmeteranteilen an den Grundkosten für Warmwasser zu beteiligen, scheint nicht gerecht zu sein. Auch bei gewerblichen und gleichzeitig für Wohnzwecke genutzten Gebäuden gibt es oft Ungerechtigkeiten, wenn ein Einkaufsmarkt mit sehr geringem Warmwasserverbrauch die gleichen Grundkosten für Warmwasser bezahlen soll, wie 5-6 Wohnungen zusammen. Für diesen Sonderfall bietet jedoch die Heizkostenverordnung keine Lösung an. Denkbare Wege für eine dennoch billige, d. h. gerechte Abrechnung sind:

- Die Warmwasserkosten werden nach einer Sondervereinbarung gem. § 10 der Heizkostenverordnung ausnahmsweise zu 100 % nach Verbrauch verteilt. Dann stellt sich dieses Problem erst gar nicht.

- Bei den Gewerbenutzern werden nur die Flächen der Räume mit Warmwasserzapfstellen als Grundkostenanteil eingesetzt.
- Es wird ein Verteilerschlüssel vereinbart, nach dem indirekt die Warmwasser-Zapfstellen in zulässige m²

umgerechnet werden. Beispiel: 10 Wohnungen mit 70 m², in der jede Wohnung 7 "Zapfstellenanteile" hat (Waschbecken 1, Küchenspüle 3, Badewanne 3). Das entspricht pro Zapfstellenanteil je 10 m². Ein Gewerbebereich mit 120 m² Fläche verfügt über 1 Handwaschbecken. Es wird demnach mit 10 m² bei der Grundkostenverteilung berücksichtigt.

Die praktikabelste Lösung dürfte jedoch der erste Abrechnungsvorschlag sein, bei dem in solchen Fällen ohne Grundkosten abgerechnet wird.

» Einen Supermarkt mit zwei kleinen Handwaschbecken mit 500 m² Flächenanteil bei Warmwasser abzurechnen wäre nicht sachgerecht.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

Ein anderes Extrem können Großabnehmer für Warmwasser (Friseur, Gaststätten) in einem Mischobjekt sein. Dort empfiehlt sich eine Nutzergruppentrennung, d. h. ein Vorwegabzug aufgrund eingebauter Zwischenzähler der Warmwasserkosten dieser Großabnehmer von den Kosten für die übrigen Wohnungen, die dann ganz normal nach Grund- und Verbrauchskosten verteilt werden.



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält. Frank

Peters, *Handbuch zur Wärmekostenabrechnung*, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.