

MINOL INFORMIERT

Modernisierung von Heizkostenverteilern

Alte Heizkostenverteiler sind nach dem 31.12.2013 nicht mehr zugelassen. Jetzt austauschen!

Mindestens so wichtig wie die Abrechnung nach Verbrauch selbst, ist auch die dazu verwendete Messtechnik. Heizkostenverteiler müssen für das Heizsystem geeignet sein. Finanzielle Verluste, Ärger mit der Abrechnung und Streit mit den Mietern sind sonst die unangenehmen Folgen.

Skepsis macht sich besonders dann breit, wenn auf einmal nicht nachvollziehbare Verbrauchsspreizungen zwischen einzelnen Wohnungen auftreten. Unglaublich sind auch Null-Verbräuche in nachweislich genutzten Räumen und wenn eine bewohnte Wohnung auf einmal überhaupt keinen Heizungsverbrauch mehr haben soll, ist das mehr als seltsam. Da sind Unstimmigkeiten in der Mieter- oder Eigentümergemeinschaft vorprogrammiert, weil man von einer verbrauchsabhängigen Abrechnung schließlich eine gerechte Verteilung erwartet.

Veränderte Betriebsbedingungen

Die Ursache unplausibler Abrechnungen liegt oft in nicht mehr geeigneten Messausstattungen. Wenn vor über 30 Jahren eingebaute Heizkostenverteiler heute kaum noch etwas anzeigen, liegt das an grundlegend veränderten Betriebsbedingungen unserer Heizanlagen gegenüber früheren Jahren. Noch bis 1970 hatten wir überwiegend großdimensionierte Heizanlagen mit hohen Heizkörpertemperaturen. Die Idee der Energieeinsparung steckte noch in den Kinderschuhen und Thermostatventile waren eher selten. Die damals verwendeten Heizkostenverteiler passten zu diesen Bedingungen. Typischerweise wur-

den damals Verdunstergeräte mit einer sehr langsam verdunstenden Flüssigkeit eingebaut. In 50 % der Bauhöhe des Heizkörpers waren die Geräte zudem am seinerzeit optimalen Punkt angebracht.

Anfang der 1970er-Jahre wurden verstärkt Maßnahmen zur Energieeinsparung ergriffen. Heizanlagen wurden modernisiert, Thermostatventile eingebaut, Wärmedämmungen angebracht, Vorlauftemperaturen elektronisch nach unten geregelt und in der Nacht schließlich noch zusätzlich abgesenkt. Die Einsparungen sind beachtlich: Zwischen 1974 und heute verbrauchen wir in Deutschland rund 50 % weniger Energie für Heizung in unseren Wohnungen. Für den Einzelnen, die Volkswirtschaft und den Umweltschutz eine positive Entwicklung.

Folgen einer veralteten Messausstattung

In gleichem Maß haben sich aber auch die Heizflächentemperaturen gesenkt. Alte Heizkostenverteiler - ausgelegt auf frühere Betriebsbedingungen - zeigen heute kaum noch etwas an. Sie sind in 50 % Bauhöhe zu tief montiert und ihre Anzeigeempfindlichkeit ist zu gering. Der Einsatz von Thermostatventilen drosselt zusätzlich den Massenstrom des Heizwassers. Die Temperaturschichtung im Heizkörper verschob sich von der Mitte nach oben. Im Extremfall ist der Heizkörper oben warm und unten kalt. An alten Heizkostenverteilern wird kaum noch ein Verbrauch angezeigt und die Einheitenpreise werden für die Abrechnung zu hoch. Das scheint für den Einzelnen erst mal positiv zu sein, ist es aber logischerweise nicht. Die Senkung der Verbrauchsanzeigen tritt ja bei allen Bewohnern auf und dadurch erhöht sich selbstverständlich der Einheitenpreis für jeden. Ein Preis je Verbrauchseinheit über 5 Euro ist ein sicheres Indiz für eine veraltete Messausstattung mit zu geringer Auflösung.

Ein weiterer Faktor verschärft das messtechnische Desaster: Geringe Wärmeentnahmen bei niedrigen Heizflächentemperaturen, wie sie üblicherweise im Herbst und im Frühjahr auftreten, werden messtechnisch kaum noch erfasst. In Über-



Elektronische Heizkostenverteiler sind heute die erste Wahl für eine präzise Verbrauchserfassung.

Heizkostenverteiler mit Einbau vor 1981 berechtigen Ihre Mieter zur Kürzung der Heizkostenabrechnung

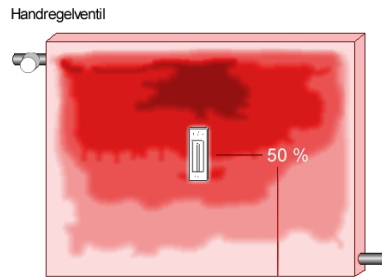
Die letzte Heizkostenverordnung von 2009 beschränkt den Einsatz von Heizkostenverteilern mit Einbaudatum vor Juli 1981 bis längstens 31. Dezember 2013 (§ 12, Abs. 2). Solche Heizkostenverteiler dürfen danach für die Abrechnung nicht mehr verwendet werden. Sind bis 31.12.2013 keine neuen geeigneten Heizkostenverteiler eingebaut worden, ist die einzig zulässige Alternative eine pauschale Abrechnung der Heizkosten nach Wohnfläche (§ 9a, Abs. 2). Dann wird aber entgegen den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht nach Verbrauch abgerechnet. Mieter haben in diesem Fall das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten den auf sie entfallenden Anteil um **15 % zu kürzen** (§ 12, Abs. 1). Das ist für Vermieter ärgerlich und teuer. Lassen Sie veraltete Heizkostenverteiler deshalb rechtzeitig austauschen.

» Zu tief angebrachte Heizkostenverteiler zeigen in modernisierten Heizanlagen zu geringe Verbrauchsergebnisse.

Modernisierung von Heizkostenverteilern

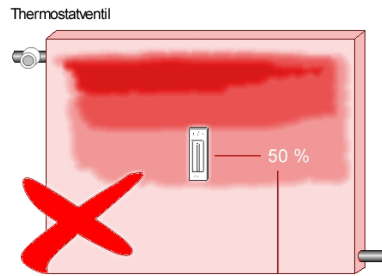
Betriebsbedingungen früher

mit alten Heizkostenverteilern: Die Heizflächentemperaturen waren hoch und der Heizkostenverteiler saß mit seiner schwer verdunstenden Flüssigkeit in 50 % Bauhöhe am optimalen Punkt der mittleren Wärmeabgabe.



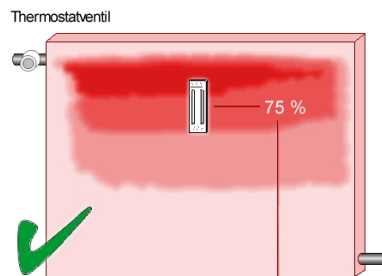
Betriebsbedingungen heute mit alten Heizkostenverteilern:

Die Heizflächentemperaturen sind, auch durch den Einsatz von Thermostatventilen, erheblich geringer geworden. Die alten Heizkostenverteiler sitzen im 'kalten' Bereich und sind zur Verbrauchserfassung ungeeignet.



Betriebsbedingungen heute mit neuen Heizkostenverteilern:

Erst eine Anpassung der Montagehöhe an die heute gültigen technischen Anforderungen schafft wieder eine optimale Verbrauchserfassung und sorgt für eine gerechte Heizkostenabrechnung.



Temperaturschichtungen im Heizkörper. Je dunkler die Fläche, um so heißer ist der Heizkörper an dieser Stelle (in Graustufen umgewandelte Infrarotaufnahmen). Heizkostenverteiler in 50 % Bauhöhe sind heute zu niedrig montiert. Der Montagepunkt liegt inzwischen nach DIN/EN im oberen Drittel. Minol hat 75 % Bauhöhe als optimalen Punkt für alle Betriebsbedingungen ermittelt.

gangszeiten ist die Heizkörpertemperatur zu gering, um von den alten Heizkostenverteilern erfasst zu werden. Es ergeben sich unplausible Verbrauchsunterschiede, die zu berechtigter Kritik am Messsystem und der Abrechnung führen.

Rechtliche Notwendigkeit der Modernisierung

Der Gesetzgeber hat das Problem erkannt. In der Heizkostenverordnung heißt es unter § 5: "Die Messausstattung zur Verbrauchserfassung muss für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist." Diese Forderung ist mit alten Heizkostenverteilern nicht mehr erfüllt. Hinzu kommt die eindeutige Festlegung in der Fassung Heizkostenverordnung von 2009. Dort ist in § 12, Absatz 2, Nr. 1 geregelt, dass der Bestandsschutz für am 1. Juli 1981 vorhandene sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung am **31. Dezember 2013** ausläuft. Damit sind Heizkostenabrechnungen untersagt, die mit Verbrauchswerten von Heizkostenverteilern erstellt wurden, die vor dem 1. Juli

1981 eingebaut wurden. Rechnet der Vermieter doch damit ab, besteht für Mieter ein 15 %iges Kürzungsrecht nach § 12, Absatz 1, der Heizkostenverordnung. Diesem Risiko sollte man sich als Vermieter nicht aussetzen.

Die installierten Messgeräte gehören dem Gebäudeeigentümer oder der Eigentümergemeinschaft. Die Verantwortung für die technische Eignung der Messausstattung liegt beim Gebäudeeigentümer oder der Eigentümergemeinschaft und nicht beim beauftragten Abrechnungsunternehmen. Vermieter und Eigentümergemeinschaften sollten technisch überholte Heizkostenverteiler unbedingt modernisieren, sonst steht man schnell vor dem Problem unplausibler und nicht durchsetzbarer Abrechnungen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Verbrauchserfassung

Konkrete Abhilfe lässt sich nur durch die umgehende Anpassung der Erfassungsgeräte an die heutigen Betriebsbedingungen schaffen. Zu einer modernisierten Heizanlage gehören auch dafür konzipierte Heizkostenverteiler. Die Geräte der neuen Generation werden höher montiert und sie haben eine wesentlich bessere Auflösung als früher. Die Abrechnungsgenauigkeit ist vor allem bei elektronischen Heizkostenverteilern um ein Mehrfaches höher als bei alten Geräten nach dem Verdunstungsprinzip. Mit modernen Heizkostenverteilern gibt es keine Probleme mit der Verbrauchserfassung.

Sind Ihre Heizkostenverteiler sanierungsbedürftig?

Hier die wichtigsten Merkmale veralteter Messgeräte:

- Liegt die Montagehöhe der Heizkostenverteiler unter 66 % der Bauhöhe des Heizkörpers, bezogen auf die Mitte des Heizkostenverteilers? Montagen von Heizkostenverteilern in der Mitte der Heizkörper-Bauhöhe sind für die heutigen Betriebsbedingungen eindeutig zu niedrig.
- Wurden die Heizkostenverteiler vor Juli 1981 eingebaut? 1981 traten erstmals die technischen Normen DIN 4713 und 4714 in Kraft, worin der Montagepunkt auf 60 bis 80 % Bauhöhe festgelegt wurde. In der Folgefassung der DIN von 1989 und den darauf folgenden europäischen Normen DIN EN 834 und 835 von 1994, wurde der Montagepunkt dann im oberen Drittel festgelegt.
- Oft reicht auch ein Blick in die letzte Heizkostenabrechnung. Ein Einheitenpreis für Heizung über 5 Euro ist ein ziemlich sicheres Indiz für eine veraltete Messausstattung mit zu geringer Auflösung.

Nur mit geeigneten Erfassungsgeräten ist Ihre Heizkostenabrechnung hieb- und stichfest. Funktionierende Erfassungsgeräte sind der wesentlichste Faktor für eine gerechte Heizkostenverteilung. Angesichts heutiger Energiepreise sollte jeder Verwalter und Vermieter das Risiko einer anfechtbaren Abrechnung im eigenen Interesse vermeiden. Der mögliche Kürzungsbetrag von Mietern bei der Weiterverwendung ungeeigneter Heizkostenverteiler kann über 100 € betragen. Und das für jede Wohnung und jedes Jahr. Eine neue Ausstattung mit Heizkostenverteilern ist da erheblich günstiger.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

E-Mail info@minol.com, www.minol.de