

# MINOL INFORMIERT

## Verteilerschlüssel in der Wärmekostenabrechnung

*Weshalb ein Teil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche abgerechnet werden muss?*

Heiz- und Warmwasserkosten werden nicht ausschließlich nach den Verbrauchsanzeigen der Messgeräte verteilt. Nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung sind zwischen 30 und 50 % der Brennstoff- und Nebenkosten nach einem festen Maßstab auf alle Bewohner eines Gebäudes zu verteilen. In der Regel werden dafür die gesamte oder die beheizte Nutzfläche verwendet, seltener - aber auch zulässig - der umbaute Raum. In der Abrechnung erscheint das dann als Grundkosten.

Der Sinn einer solchen Grundkostenberechnung wird häufig nachgefragt. Was soll das Ganze? Schließlich will man doch eine Abrechnung nach Verbrauch. Was haben dann Grundkosten in einer Verbrauchsabrechnung zu suchen? Widerspricht dieser Aufteilungsmodus nicht dem Gedanken der Energieeinsparung und Abrechnungsgerechtigkeit? Wäre es nicht viel besser, alle Energiekosten ausschließlich nach Verbrauch zu verteilen?

Kein Spezialist auf dem Gebiet der Wärmekosten-Verteilung wird eine Abrechnung ohne Grundkosten befürworten und – im Gegenteil - sogar ausdrücklich davor warnen. Eine Abrechnung nur nach Verbrauch - ohne dass ein gewisser Anteil nach Fläche abgerechnet wird - ist nicht gerechter, sondern in den meisten Fällen sogar fachlich falsch.

### Fixkosten des Heizungsbetriebs

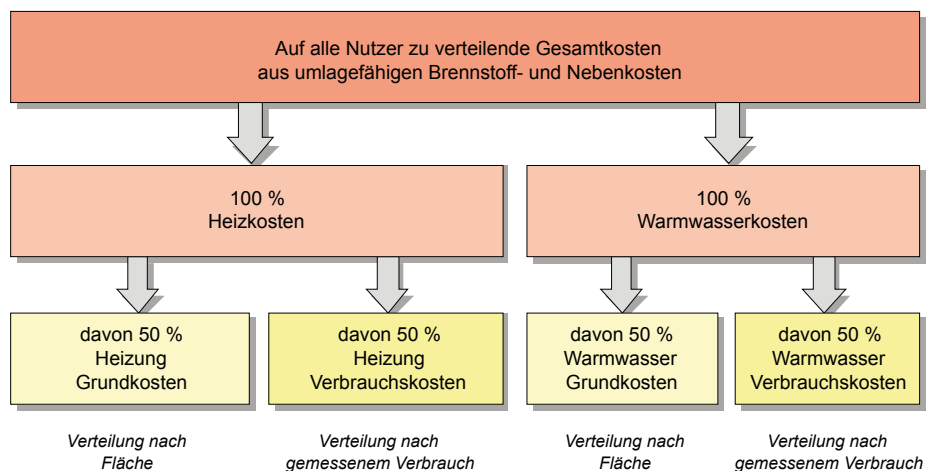
Beim Betrieb einer Heizanlage entstehen regelmäßige Kosten, die mit dem Verbrauch nichts zu tun haben und deshalb nach einem festen Maßstab auf alle Bewohner zu verteilen sind. Typische Fixkosten entstehen zum Beispiel für Wartungs- und Reinigungsarbeiten, Eichserviceverträge, aber auch für die Abrechnung der Heizkosten durch ein Messdienstunternehmen. Bei der Wärmeversorgung mit Fernwärme oder Erdgas enthalten die Rechnungen der Versorgungsunternehmen oftmals verbrauchsunabhängige Kosten in Form von Grund- und Abrechnungspreisen, die bis zu 50 % der Gesamtkosten ausmachen können. Da versteht sich eine Abrechnung zu einem gewissen Teil nach Fläche von selbst.

Würde man eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch erstellen, hätte ein Bewohner ohne Verbrauch im krassesten Fall überhaupt keine Kosten zu bezahlen. Die Fixkosten einer zentralen Heizanlage nur nach dem Verbrauch an den Messgeräten zu verteilen, ist sachlich falsch.

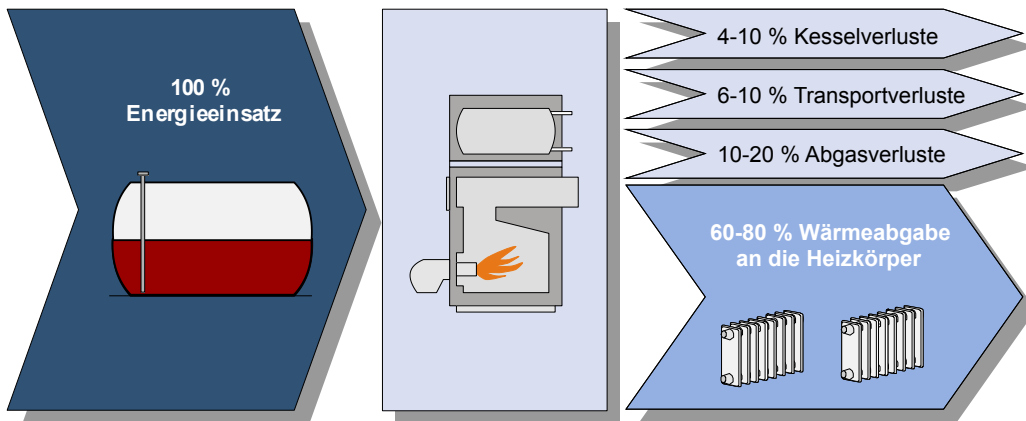


### Wärmeverluste der Heizanlage

Auch wenn sich die Effizienz der Heizungen in den vergangenen Jahren stark verbessert hat, liegen die Verluste von öl- und gasbefeuerten Heizanlagen - je nach Alter, Größe und Ausstattung - in der Summe immer noch zwischen 20 und 40 %. Von jedem eingesetzten Liter Heizöl oder Kubikmeter Gas kommen lediglich 60-80 % als nutz- und damit messbare Wärme an den Heizkörpern in den Wohnungen an. Nur diese 60-80% der erzeugten Wärme werden von Heizkostenverteilern oder Wärmehählern auch erfasst. Folgerichtig kann dann auch nur das als Verbrauch abgerechnet werden, was auch als Nutzwärme geliefert wurde und was man als Verbraucher auch selbst beeinflussen konnte. Die Verluste der Heizanlage, die nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun haben, können nicht nach Verbrauch verteilt werden. Dafür bleibt nur ein fester Maßstab, wie z. B. die gesamte oder die beheizte Nutzfläche.



Die nach Heizkostenverordnung vorgesehene Aufteilung der Gesamtkosten, zunächst in Heiz- und Warmwasserkosten und dann jeweils in Grund- und Verbrauchskosten.



Durchschnittliche Verluste von konventionellen Öl- oder Gasanlagen. Es wäre angesichts dieser Werte völlig falsch, eine Heizkostenabrechnung zu 100 % nach Verbrauch zu machen, weil sowohl bei der Erzeugung, wie auch der Verteilung der Heizenergie, Verluste bis zu 40 % entstehen.

So stellen sich die durchschnittlichen Verluste bei öl- und gasbefeuerten Heizanlagen dar:

- **10-20 % sind Abgasverluste.** Das ist die Wärme, die durch den Kamin verloren geht.
- **6-10 % sind Transportverluste.** Das ist die Wärme, die von den Rohrleitungen an das Gebäude abgegeben wird, selbst dann, wenn diese Rohrleitungen vorschriftsmäßig isoliert sind. Besonders hoch sind die Transportverluste in vielen älteren Gebäuden mit offener Verlegung der Verteilungen und unzureichender oder fehlender Isolierung. Doch selbst bei modernen Wohngebäuden mit im Estrich verlegten Heizungsrohren sind diese Transportverluste erheblich. Das kann man sogar spüren, wenn beispielsweise der geflüeste Fußboden im Bad an manchen Stellen etwas wärmer ist, als an anderen Punkten und selbst bei abgestellten Heizkörpern ist im Bereich des Thermostatventils eine erhebliche Wärme festzustellen. Die Wärme kommt zwar dem Gebäude und seinen Bewohnern zugute, ist aber eben nicht am Heizkörper messbar.
- **4-10 % sind schließlich Betriebsbereitschafts- oder Kesselverluste,** die entstehen, wenn die Heizanlage zwar in Bereitschaft steht, aber nicht voll genutzt wird. Dieser Verlustanteil ist in den Übergangszeiten im Herbst und Frühjahr besonders hoch, weil dann die Heizanlage kaum ausgelastet ist und oftmals nur wegen ein paar frierenden Bewohnern eingeschaltet werden muss. Die Kesselverluste erwärmen den Heizraum und nicht die Heizkörper und deshalb ist auch diese Wärme an den Heizkörpern nicht messbar und kann nicht nach Verbrauch abgerechnet werden.

### Fernwärmeversorgung

Bei Öl- und Gasanlagen ist das ja noch nachvollziehbar. Wie sieht es aber bei Fernheizungen aus? Bei Fernwärmeversorgungen entfallen die typischen 10-20 % für Abgas- und Kesselverluste. Dafür entstehen aber Umwandlungsverluste zwischen dem Primär- und dem Sekundärheizkreis und die Transportverluste innerhalb des Gebäudes sind identisch mit der von öl- oder gasbetriebenen Anlagen. Daraus aber zu schließen, dass die Fernheizung insgesamt verlustfreier und damit prinzipiell umweltfreundlicher arbeitet, wäre ein Trugschluss.

Es gibt zwar im fernwärmeversorgten Gebäude weniger Verluste als bei der Öl- oder Gasanlage, dafür entstehen die Kamin- und Kesselverluste aber schon im Fernheizwerk. Ganz erheblich sind jetzt

aber noch die Transportverluste zwischen dem Fernheizwerk und dem versorgten Gebäude. Bei schlechter Rohrisolierung kann man diese Wärmeverluste im Winter sogar mancherorts an der geschmolzenen Schneedecke über der Fernwärmeleitung erkennen. Bei der Rasenheizung im Stadion ist das beabsichtigt, bei der Fernwärmeversorgung ist das eine Wärmeabgabe, die niemandem direkt nützt und die nur Geld kostet.

Die Verteilverluste werden den Fernwärmekunden über den so genannten Grundpreis in Rechnung gestellt. Das führt in manchen fernwärme-

versorgten Gebäuden sogar dazu, dass mit der Fernwärmeabrechnung mehr für den Grundpreis, als für den Verbrauchspreis bezahlt wird. Das liegt oft auch daran, dass die Fernwärmeanschlussleistung für das Gebäude zu hoch angesetzt wurde, was für viele Jahre eine hohe Fernwärmeabrechnung bedeutet. Eine Fernwärmerechnung ausschließlich nach Verbrauch umzulegen, wäre sachlich völlig falsch.

### Verluste der Warmwasserbereitung

Wie sieht es nun aber mit den Verlusten bei der Warmwasserbereitung aus? Immer wieder wird angenommen, dass von den Wärmeverlusten nur die Heizungsversorgung betroffen ist und das Ganze nichts mit der Warmwassererwärmung zu tun hat. Von Eigentümergemeinschaften und Vermietern wird deshalb immer häufiger eine 100 %ige Verbrauchsabrechnung für Warmwasser gefordert, zumindest möchte man aber mehr nach Verbrauch abrechnen und typisch ist hier die Umstellung von 50:50 auf 30:70. Besonders wenn geichtete Wasserzähler eingebaut wurden, gehen viele davon aus, dass nun eine stärkere Berücksichtigung der Verbrauchskomponente für mehr Verteilgerechtigkeit sorgt. Diese Folgerung ist fachlich nicht haltbar.

» Die Verluste von Heizanlagen werden in einer Abrechnung mit Grundkosten auf alle Bewohner unabhängig vom eigenen Verbrauch verteilt.

Auch bei der Erzeugung von Warmwasser entstehen Verluste zwischen 40 und 60 %, also mehr, als bei der reinen Heizwärmeversorgung. Von den Kamin- und Kesselverlusten ist die Warmwassererzeugung genauso betroffen, wie die Heizungsversorgung. Ganz besonders im Sommer, wenn die Heizanlage nur zur Warmwasserbereitung läuft, entstehen Verluste von teilweise über 50 %. Das liegt an der im Sommer gegebenen Überkapazität der Heizanlage, die ja prinzipiell für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser an kalten Wintertagen ausgelegt ist und nun lediglich für die Warmwassererzeugung läuft. Dazu kommt noch die Abkühlung des Warmwassers in den Verteilungen, die immer einen zusätzlichen Erwärmungsaufwand zur Folge hat. Komfortgewohnt hat heute jeder Bewohner den

## Verteilerschlüssel in der Wärmekostenabrechnung

Anspruch darauf, dass sofort nach dem Öffnen des Wasserhahns auch gleich heißes Wasser aus der Leitung kommt.

Um das zu erreichen werden typischerweise Zirkulationsleitungen installiert, in denen das warme Wasser permanent in einem Kreislauf durch das Gebäude strömt. Die natürliche Folge dieser ständigen Zirkulation ist die Abkühlung des Warmwassers und die dadurch notwendige ständige Wiedererwärmung im Boiler. Selbst wenn keiner im Haus seinen Warmwasserhahn aufdreht, entstehen alleine durch die Zirkulation erhebliche Energiekosten, die nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun haben und die mit keinem Wasserzähler messbar sind. Werden statt der weit verbreiteten Zirkulationsleitung so genannte Elektrobegleitheizbänder verwendet, ist dieser Energieaufwand zur ständigen Wiedererwärmung nicht geringer - er wird nur besonders deutlich. In solchen Fällen wurde auf die Verlegung von Zirkulationsleitungen verzichtet. Stattdessen wird das abkühlende Warmwasser in den Versorgungsleitungen mit einer Art elektrischem Heizkissen auf einer Mindesttemperatur gehalten. Die dafür entstehenden Stromkosten sind erheblich und machen oft die Hälfte der Erwärmungskosten für das Warmwasser aus, was gleichzeitig den enormen Energieanteil der Wiedererwärmung deutlich macht.

Wer stattdessen als Vermieter sowohl auf Zirkulationsleitungen, als auch auf Elektrobegleitheizbänder verzichtet, wird im Gegenzug viel Ärger mit seinen Mietern bekommen. Wer zu lange auf warmes Wasser warten muss, hat nach einigen Gerichtsurteilen sogar das Recht zu einer immerhin 10 %igen Mietminderung.

Weil zur ständigen Bereithaltung von Warmwasser viel Energie aufgewendet werden muss, gilt auch und ganz besonders für die Warmwasserabrechnung ein hoher Grundkostensatz als fachlich richtig. Bei einer Warmwasserabrechnung zu 100 % nach Verbrauch bezahlen die Bewohner mit einem hohen Verbrauch die Verteilverluste, wogegen ein anderer mit Nullverbrauch, dem aber ständig warmes Wasser zur Verfügung gestellt wurde, dann überhaupt keine Kosten trägt. Das ist nicht gerecht und fachlich unververtretbar.

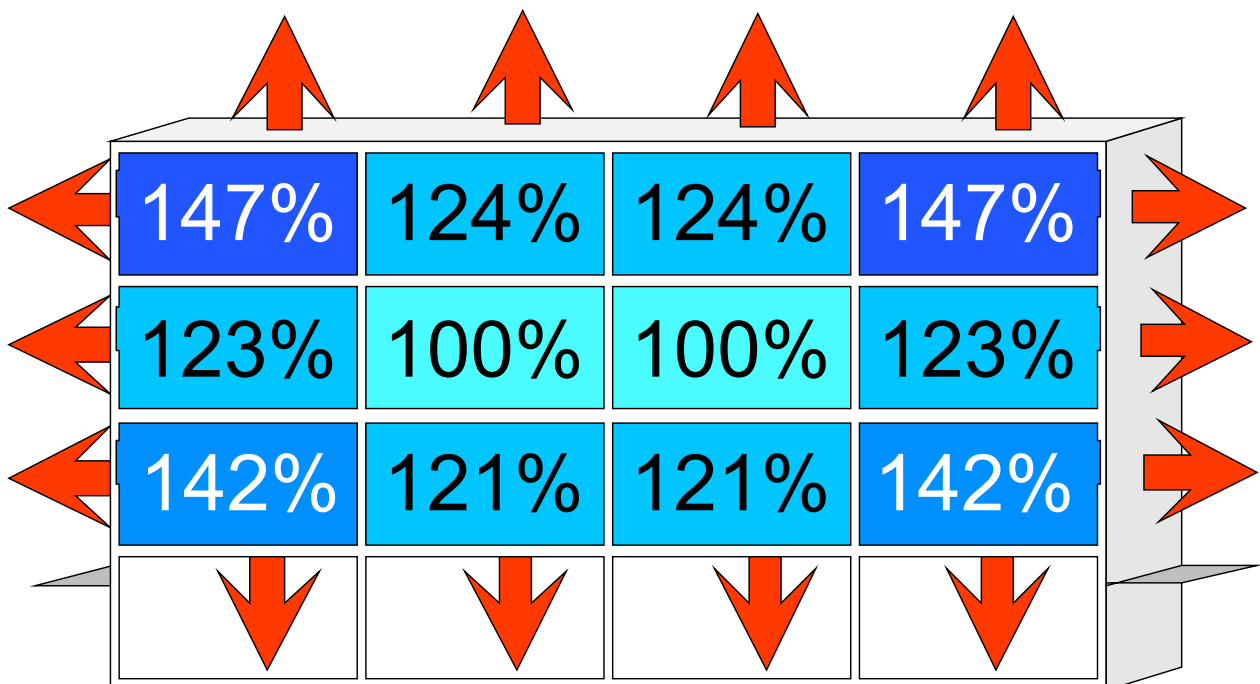
## Heizbedarf durch die Wohnlage

Die Höhe der Heizkosten wird maßgeblich vom eigenen Verbrauchsverhalten bestimmt. Wer sparsam heizt, erwartet auch eine geringere Kostenbelastung. Das ist der eigentliche Sinn einer Abrechnung nach Verbrauch und es trifft auch weitgehend zu. Dennoch gibt es wesentliche Randbedingungen beim Zustandekommen von Heizkosten, die vom Wärmebedürfnis und vom Heizverhalten eines Mieters oder Wohnungseigentümers völlig unabhängig sind. Einer dieser bestimmenden Faktoren ist die Wohnlage im Gebäude und da gibt es erhebliche Unterschiede im grundsätzlichen Wärmebedarf.

Wärmetechnisch gesehen hat die innen liegende Wohnung die größten Vorteile, da sie weniger Außenwände hat und die umliegenden Wohnungen sie vor Kälte schützen. Außen liegende Wohnungen haben dagegen einen höheren Heizbedarf, weil sie von mehr kalten Außenwänden umgeben sind. Dieser Mehrverbrauch hat überhaupt nichts mit dem persönlichen Wärmebedürfnis der Bewohner zu tun. In Räumen mit durch die Lage bedingtem höherem Heizbedarf sind zur Deckung des erhöhten Heizbedarfs entweder mehr Heizkörper vorhanden, als in den innen liegenden Wohnungen, oder die Heizkörper sind größer und leistungsstärker.

» **Höhere Heizkosten durch exponierte Wohnlagen sind unvermeidlich und dürfen nicht innerhalb der Heizkostenabrechnung ausgeglichen werden.**

Den höchsten Heizbedarf in Mehrfamilienhäusern haben Wohnungen im obersten Geschoss und das noch mit Randlage, schlimmstenfalls auch noch nach Norden ausgerichtet. Hier kann durch die Größe der Außenwandflächen und die stärkeren Witterungseinflüsse der Heizbedarf um bis zu 50 % höher sein, als in einer flächenmäßig



Spezifischer Wärmebedarf von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, abhängig von der Lage im Gebäude. Basis 100 % für die wärmetechnisch ideale innen liegende Wohnung.

gleich großen, aber innen liegenden Wohnung. Ganz extrem ist dieser erhöhte Wärmebedarf bei Penthouse-Wohnungen, die zwar komfortabel und sehr schön sind, aber einen Wärmebedarf haben, der einem freistehenden Einfamilienhaus auf einem Berg gleichkommt. Trotz gleichem Heizverhalten haben die Bewohner der exponierten Wohnlagen viel mehr Heizkosten zu bezahlen, als ihre Nachbarn in den innen liegenden Wohnungen. Das ist wärmetechnisch kaum zu ändern, man sollte es aber zur Beurteilung einer Heizkostenabrechnung zumindest wissen.

Wenn die Heizkosten eines Gebäudes zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet werden, dann trifft die Bewohner der Randlagen der wärmetechnische Nachteil in voller Härte und ungewöhnlich hohe Heizkosten sind die logische Folge.

### Abschläge für ungünstige Wohnlagen?

Ob der unterschiedliche Wärmebedarf in der Heizkostenabrechnung, durch wie auch immer geartete Abschläge, ausgeglichen werden soll, wurde vor Verabschiedung der Heizkostenverordnung vor einigen Jahren unter Fachleuten heftig diskutiert. In der Tat sprechen einige Argumente dafür, andere aber auch dagegen.

Wer in einer Wohnung mit baulich bedingtem höherem Wärmebedarf lebt, hat zumindest in dieser Beziehung Pech gehabt und sollte deshalb besser schon beim Kauf einer Eigentumswohnung oder bei der Anmietung einer Wohnung auf diese Besonderheiten achten. Erfahrungsgemäß tun das aber nur Wenige. Das Augenmerk wird auf die Größe und den Schnitt der Wohnung gerichtet, aber nur ganz wenige achten auf die zu erwartenden Heizkosten. Es gibt im Rahmen der heutigen rechtlichen Möglichkeiten keine Entlastungsmöglichkeit der Heizkosten für die Bewohner ungünstiger Wohnlagen.

Wenn man es historisch betrachtet, ist gegen diese Auffassung auch nichts einzuwenden. Bei der früher üblichen Beheizung mit Einzelöfen war die Problematik des erhöhten Wärmebedarfs genau die Gleiche, doch damals kam noch niemand auf die Idee, den wärmetechnisch günstiger gelegenen Nachbarn um eine Beteiligung an den eigenen Kohlekosten zu bitten, nur weil man im Dachgeschoss wohnte. Doch soweit muss man gar nicht zurückblicken. Auch heute gibt es Wohnungsbeheizungen mit Nachtstrom-Einzelöfen oder

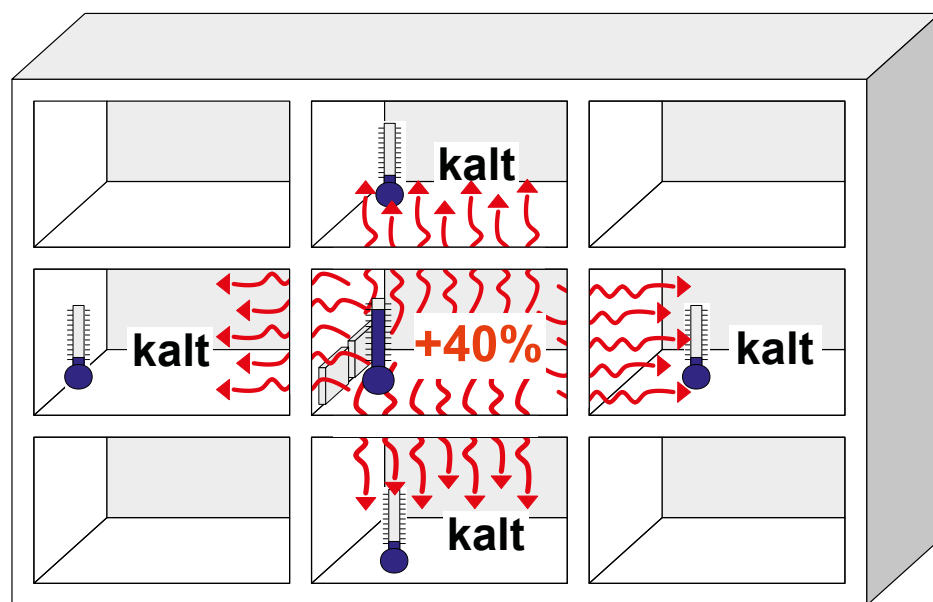
Gasetagenheizungen und da bezahlen die Bewohner immer ihre bezogene Energie, ohne irgendwelche Abschläge oder Vergünstigungen. Die Rechtsprechung ist zumindest in diesem Punkt eindeutig und sieht erhöhte Heizkosten wegen eines Lagenachteils als zumutbar an und selbst eine unzureichende Wärmedämmung wurde vom Landgericht Hamburg nicht als Rechtfertigung für eine Mietminderung anerkannt.

### Grundkosten reduzieren den Lagenachteil

Nach den geltenden Vorschriften der Heizkostenverordnung gibt es nur zwei Möglichkeiten, um krasse Unterschiede im Wärmebedarf zumindest zu reduzieren:

- Zum Ersten ist das eine Staffelung der Kaltmieten, indem exponierte Wohnungen weniger Miete bezahlen, als die innen liegenden Wohnungen. Diese Lösung ist aber zugegebenermaßen nur theoretisch, weil Änderungen bei einmal festgelegter Mietstaffel nach der Neubaumietenverordnung nicht, bzw. nur schwer möglich sind. Selbst wenn eine Anpassung möglich wäre, würde das zu Unruhe unter den Mietern führen, denn um die Kosten zu decken müssten nicht nur auf der einen Seite Mieten gesenkt, sondern auf der anderen Seite auch welche erhöht werden. Da ergeben sich in jedem Fall Probleme, die sich kein Vermieter antut. Außerdem hätte man mit geänderten Kaltmieten die identischen Schwierigkeiten beim Wohnungseigentum auch nicht beseitigt.
- Sinnvoller und völlig unproblematisch ist dagegen die Festlegung eines Heizkostenverteilerschlüssels mit durchdachtem und sinnvollem Grundkostensatz. Je höher der Grundkostenanteil in einer Heizkostenabrechnung ist, desto geringer wirkt sich auch der lagebedingte Nachteil für einzelne Bewohner aus. Bei einem Verteilerschlüssel mit 50 % Grundkosten reduziert sich der lagebedingte Nachteil immerhin um die Hälfte und das ist für die meisten ein akzeptabler Kompromiss.

Es keine Ideallösung. Eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch würde aber den teilweise erheblichen lagebedingten Nachteil ganz außer Acht lassen, weshalb das keinesfalls zu empfehlen ist. Die Abrechnung mit einem Grundkostensatz von 50 % ist deshalb die einfachste Möglichkeit, um mit geringstem Aufwand zu einer bestmöglichen Gerechtigkeit zu kommen.



Eine Wohnung, die nur von kalten Nachbarwohnungen umgeben ist, hat einen bis zu 40 % erhöhten Heizbedarf.

### Transmissionswärme

Auch das Heizverhalten des Nachbarn hat einen ganz erheblichen Einfluss auf die eigenen Heizkosten. Ein wärmetechnisches Grundprinzip ist der Wärmestrom vom Bereich mit höherer Temperatur zum Bereich mit niedrigerer Temperatur. Ein Wärmeaustausch findet immer vom warmen zum kalten Raum statt. Auch wenn man es versucht, ist es prinzipiell doch unmöglich, die Wärme in einem Raum zu halten, dessen Temperatur sich von der Umgebungstemperatur unterscheidet. Am bekanntesten ist der Wärmeaustausch durch die Außenwände eines Gebäudes aufgrund der Wärmeleitung des Baumaterials, die man durch gute Isolierungen zwar nicht völlig verhindern, aber doch reduzieren kann. Was für die Außenwände eines Gebäudes gilt, trifft aber auch auf die Innenwände eines Hauses zu.

## Verteilerschlüssel in der Wärmekostenabrechnung

Zwar wird das Thema Wärmetausch bei Innenwänden publizistisch eher stiefmütterlich behandelt, weil damit keine Verbesserung der Energiebilanz des Gesamtgebäudes verbunden ist, für die Wärmeverteilung und die Heizkostenabrechnung innerhalb eines Hauses ist es aber doch von ganz besonderer Bedeutung. Unter Fachleuten wird dieser Aspekt als Transmissionswärme bezeichnet - in der Öffentlichkeit hört man gelegentlich das Schlagwort „Wärmeklau“. Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Wärmeklau eine Größenordnung von 10-40 % erreichen kann. Der Höchstwert wird dann erreicht, wenn eine ständig beheizte Wohnung an allen Seiten von weniger beheizten Wohnungen umgeben ist. Dabei ist das nicht die Ausnahme, sondern der Regelfall.

Die meisten Berufstätigen drehen im Winter morgens ihre Heizkörper auf Minimalstellung, während das Rentnerehepaar und die Mutter mit ihren Kleinkindern aber heizen müssen, um tagsüber nicht zu frieren. Kommen die Berufstätigen abends nach Hause, ist ihre Wohnung aber nicht eiskalt. Selbst bei völlig abgedrehten Heizkörperventilen erfolgte tagsüber zumindest eine Grunderwärmung über die Heizungsrohre, aber auch zu einem erheblichen Teil über den Wärmestrom durch die Innenwände von den beheizten Nachbarwohnungen. Es wäre krass ungerecht, dafür keinen Ausgleich über eine Grundkostenberechnung zu schaffen. Keine Grundkostenberechnung würde für völlig unbeheizte Wohnungen auch keine Heizkosten bedeuten, obwohl die Räume - über Umwege - Wärme aus der Heizanlage bezogen haben.

Ein extremes Beispiel sind in dieser Beziehung viele Ferienwohnanlagen. Die wenigen Bewohner, die ganzjährig zu Hause sind, z. B. der Hausmeister, zahlen selbst bei einem maximalen Grundkostensatz von 50 % enorme Heizkosten, weil sie alle Nachbarwohnungen mitbeheizen und schließlich auch noch mit einer überdimensionierten Heizanlage unwirtschaftlich heizen müssen. Auch eine hohe Leerstandsquote führt für die verbliebenen Bewohner oft zu einer Heizkostenabrechnung jenseits von Gut und Böse. Schließlich ist auch

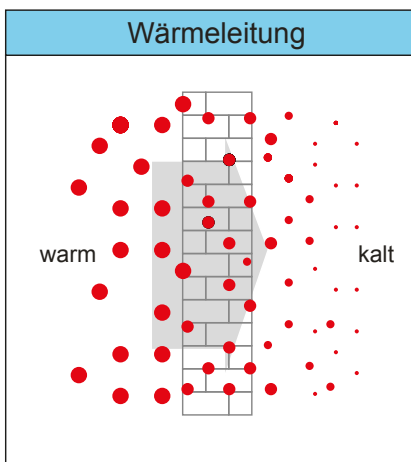
der besondere Fall eines gemeinschaftlichen Trockenraums im Keller in diesem Zusammenhang zu bedenken. Wie häufig öffnen die Hausbewohner selbst im tiefsten Winter das Kellerfenster und denken keinen Moment an die Bewohner der Erdgeschossräume? Die müssen bei kalten Kellerräumen auf eigene Kosten kräftig heizen, um bei der äußerst unangenehmen Fußkälte nicht zu frieren.

### Innenisolierung?

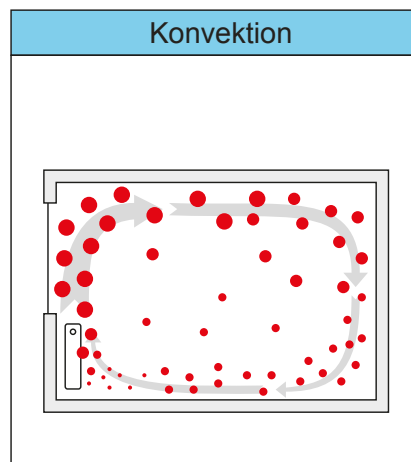
Die Problematik der Transmissionswärme könnte durch eine bessere Innenisolierung zwischen den Wohnungen zwar gemindert werden, doch die Realität sieht anders aus. Auch die neueste Energieeinsparverordnung verlangt keine besonders wirksame Dämmung zwischen den Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt eindeutig auf der Energiebilanz des Gesamtgebäudes und nicht auf der besonderen Isolierung von Innenwänden. Also müssen andere Wege gefunden werden, um die Auswirkung des Wärmeklaus innerhalb einer Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen.

» Das Heizverhalten der Nachbarn kann durch die Transmissionswärme einen Einfluss von bis zu 40 % auf die Höhe der eigenen Heizkosten haben.

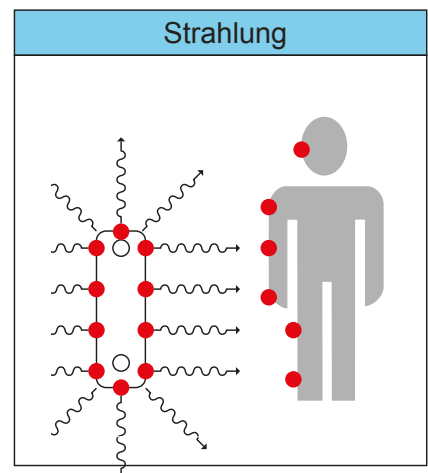
Das geht, wie schon bei der Verteilung der Wärmeverluste, idealerweise mit einem Grundkostensatz von 50 %, der wiederum alle daraus erwachsenden möglichen Ungerechtigkeiten wenigstens halbiert. Eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch würde die normal heizenden Bewohner stark benachteiligen und den Extremsparenern einen ungerechtfertigten Vorteil verschaffen.



Wärmeleitung findet je nach Wärmeleitfähigkeit zwischen allen Stoffen statt. Gute Wärmeleiter sind Metalle und schlechte Wärmeleiter werden als Dämmstoffe verwendet. Wärmeleitung erfolgt auch über die Wände eines Gebäudes. Somit hat auch das nachbarliche Heizverhalten Einfluss auf andere Wohnungen.



Erwärmte Luft dehnt sich aus, reduziert ihre Dichte, wird dadurch leichter und steigt auf. Dieser Wärmetransport wird als Konvektion bezeichnet. Zu nutzen ist diese Eigenschaft ideal zur Wärmeverteilung mit Heizkörpern unter dem Fenster. Es entsteht eine Warmluftwalze, die den gesamten Raum aufheizt.



Wärmestrahlung bedeutet Energietransport durch elektromagnetische Wellen und erfolgt von einem Körper zum anderen. Dabei wird kein materieller Wärmeträger benötigt. Am bekanntesten ist Wärmestrahlung von der Sonne. Strahlungswärme wird aber auch von Heizkörpern abgegeben. Je nach Heizkörpertyp mal mehr, mal weniger.

Die verschiedenen Möglichkeiten der Wärmeübertragung und ihre Bedeutung bei der Wohnungsbeheizung.



Verteilerschlüssel	Empfehlung
<b>50 : 50</b>	In den meisten Fällen angebracht. Reduziert Benachteiligungen durch Wohnlagen und kalte Nachbarwohnungen optimal und verteilt die Wärmeverluste gleichmäßig auf alle Wohnungen. Sorgt für wenig Ärger mit der Heizkostenabrechnung weil Spitzen vermieden werden.
<b>40 : 60</b>	Bei modernisierten Altbauten und Heizanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik empfehlenswert. Bietet eine etwas stärkere Gewichtung der verbrauchsabhängigen Komponente, ohne dabei krasse Ungerechtigkeiten zu verursachen.
<b>30 : 70</b>	Nur bei Gebäuden mit optimal geregelten Heizanlagen und gleichmäßiger Wohnungsnutzung zu empfehlen. Führt bei Anwendung in Gebäuden mit höheren Wärmeverlusten und verstärkter Transmissionswärme zu Ungerechtigkeiten für manche Bewohner.
<b>weniger als 30 Grundkosten</b>	In keinem Fall zu empfehlen und fachlich nicht vertretbar. Wärme- und Verteilverluste werden ungerechtfertigt nach Verbrauch verteilt. Wohnlagebedingte Nachteile und Transmissionswärme führen zu sehr hohen Heizkostenabrechnungen für die Betroffenen.

### Leerstehende Wohnungen

Unbestritten hat die Abrechnung von Grundkosten auch ihre Kritiker, weil Sie bei leer stehenden Wohnungen zu einer Heizkostenabrechnung für den Gebäude- oder Wohnungseigentümer führt. Für eine nicht vermietete oder nicht verkaufte Wohnung entstehen zumindest Grundkosten, die den physikalisch nachweisbaren und unbestreitbaren Anteil der Wohnung an den Wärmeverlusten und der Transmissionswärme decken sollen. Mancher Haus- oder Wohnungseigentümer ärgert sich aber darüber, weil er nun nicht nur einen Mietausfall, sondern zusätzlich auch noch Heizkosten zu bezahlen hat. Heiztechnisch und rechtlich gesehen ist das aber völlig in Ordnung.

Auch für leer stehende Wohnungen wird Wärme und Warmwasser bereitgestellt und es erfolgt über die Wände von den Nachbarwohnungen eine unvermeidbare Mitbeheizung. In einer rechtlich einwandfreien Heizkostenabrechnung entsprechend der Heizkostenverordnung ist zumindest der Grundkostenanteil in einer leer stehenden Wohnung anzusetzen. Bei einem nominellen Wohnungsleerstand kann aus praktischer Erfahrung heraus auch nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass keine Beheizung und keine Warmwasserentnahme stattgefunden hat. Oftmals werden in Leerstandszeiten die Räume renoviert und in den heizintensiven Wintermonaten ist eine Grundbeheizung zur Vermeidung von Frostschäden sowie so erforderlich. Wenn die heute üblichen Thermostatventile eingesetzt sind, ist auch zu beachten, dass diese in der Regel mit einer so genannten Frostschutzsicherung ausgestattet sind. Dann öffnet sich das Heizkörperventil automatisch bei Unterschreitung einer Umgebungstemperatur von unter +7 bis +10 °C. Bereits beim Lüften der leer stehenden Wohnung kann durch die einfallende kalte Außenluft die Frostschutzsicherung reagieren und es findet eine Beheizung statt.

Die Rechtsprechung ist hier eindeutig: Nebenkosten und Heizkosten für unvermietete Wohnungen können nach Ansicht der Richter nicht umgelegt werden, da kein Mieter vorhanden ist, mit dem die Umlage vereinbart ist. Eine Umlage auf die anderen Mieter ist nicht möglich, da nach den mietrechtlichen Vorschriften nur die tatsächlich für die jeweilige Wohnung entstandenen Kosten umgelegt werden dürfen. Damit sind die Kosten eines Leerzeitraumes bzw. für eine Leerwohnung vom Haus- oder Wohnungseigentümer zu tragen, auch wenn das nicht immer gleich nachvollziehbar ist.

### Sonderfall mit 30:70-Pflicht

Die aktuell geltende Heizkostenverordnung schränkt die Wahlfreiheit des Gebäudeeigentümers für Verteilerschlüssel im Rahmen von 50 % bis höchstens 70 % Verbrauchskosten in § 7 Abs. 1 nur ein für Gebäude,

- „die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen,
- die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und
- in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind“

Nur wenn **alle** diese Bedingungen erfüllt sind, ist ein Verteilerschlüssel von 30:70 (Grundkosten- zu Verbrauchskostenanteil) verpflichtend. Es handelt sich hier um eine Und-Verknüpfung und nicht um eine Oder-Aufzählung.

Diese Regelung führte mit dazu, dass Vermieter und Eigentümergemeinschaften in den vergangenen Jahren die Verteilerschlüssel von Bestandsgebäuden zunehmend von 50:50 auf 30:70 umgestellt haben. Dabei ist die tatsächlich betroffene Gebäudegruppe sehr



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

[www.minol.de](http://www.minol.de)

klein. Die erste Bedingung (Baujahr vor 1994) und auch die zweite (Öl- oder Gasheizung) betreffen nach Einschätzung von Minol zwar jeweils rund 70 Prozent des Gebäudebestandes, doch die dritte (Leitungen überwiegend gedämmt) nur rund 5 Prozent. Laut Heizkostenverordnung müssen jedoch alle drei Bedingungen erfüllt sein, und das ist – grob geschätzt – bei 2,5 Prozent der Bestandsgebäude der Fall. Eine allgemeine 30:70-Pflicht lässt sich aus diesem Sonderfall also nicht ableiten.

Für Irritationen sorgte das BGH-Urteil vom 16.01.2019. Darin wurde der Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, mit 30:70 abzurechnen, aber nur, weil in diesem Fall alle Bedingungen aus HKVO § 7, Abs. 1, Satz 1 erfüllt waren. Daraus lässt sich keine generelle Verpflichtung zu 30:70 ableiten, wenn nur eine oder zwei der Bedingungen zutreffen. Das wird immer wieder missverstanden.

### Verteilerschlüssel in der Praxis

Die überwiegende Mehrheit unserer Abrechnungskunden verwendet den Verteilerschlüssel 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten. Das liegt sicher auch daran, dass dieser Verteilerschlüssel bei der Erstaufnahme der Liegenschaften in den Abrechnungsservice als Standard nahegelegt und empfohlen wird, was die Mehrzahl der Gebäudeeigentümer und Wohnungsverwalter auch akzeptiert.

Allerdings ist gerade beim Wohnungseigentum eine Tendenz zur Abrechnung verstärkt nach Verbrauch zu beobachten. Trotz stichhaltiger Argumente für die Beibehaltung des Verteilerschlüssels 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten herrscht offensichtlich in einigen Gemeinschaften die Meinung vor, dass mit einem höheren Verbrauchskostensatz und der entsprechender Senkung der

Grundkostenanteile eine größere Gerechtigkeit geschaffen wird. Das stimmt aber nicht in allen Fällen.

Eine Erhöhung des Verbrauchskostenanteils führt lediglich dazu, dass künftig einige Bewohner weniger und andere dafür mehr Wärme- und Warmwasserkosten zu bezahlen haben. Die zu verteilenden Gesamtkosten reduzieren sich erfahrungsgemäß durch einen geänderten Verteilerschlüssel nicht - es findet lediglich eine Umverteilung innerhalb des Gebäudes statt. Ob diese Umverteilung aber gerechtfertigt ist, bleibt zumindest fragwürdig. Seltsamerweise stimmen bei WE-Versammlungen auch die Eigentümer für eine Änderung des Verteilerschlüssels, die davon in der nächsten Abrechnung einen spürbaren Nachteil haben werden, weil sie zum Beispiel in einer benachteiligten Lage wohnen oder neben einer kalten Nachbarwohnung liegen. Diese Zustimmung hat nachhaltige Folgen, über die man sich bei der Abstimmung sicher nicht im Klaren war.

### Empfehlung: 50:50

Minol empfiehlt generell, für ältere und für neuere Wohngebäude – außer den Sonderfällen nach Heizkostenverordnung – den Verteilerschlüssel 50:50. Bei einem zu hohen Verbrauchskostensatz kommt es zu großen Spreizungen innerhalb des Hauses, die für viele Bewohner nicht nachvollziehbar sind. Je höher der Verbrauchskostenanteil, desto höher ist nach Erfahrungen von Minol auch die Reklamationsquote. Den Sinn und Zweck der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung kann all das nicht schmälern: Sie ist für Hausbewohner nach wie vor die größte Motivation, Energie zu sparen. Dieser Effekt ist in gut gedämmten Wohnhäusern genauso wichtig wie im Altbau: Die bundesweit größte Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden des Instituts für Energietechnik an der TU Dresden (Prof. Dr. Clemens Felsmann, 2013) zeigt: Je besser der energetische Zustand der Gebäudehülle, desto weniger kümmert die Bewohner ihr Umgang mit der Wärme. Deshalb plädiert der Wissenschaftler für verursachergerechtes Abrechnen der Heizkosten auch in sehr gut wärmegeprägten Gebäuden. Die Studie belegt auch das hohe CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial der Heizkostenabrechnung nach Verbrauch.

## Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon 0711 94 91 - 0  
Telefax 0711 94 91 - 238  
E-Mail [info@minol.com](mailto:info@minol.com) | [www.minol.de](http://www.minol.de)