

Brunata Minol informiert

Verteilerschlüssel in der Heizkostenabrechnung

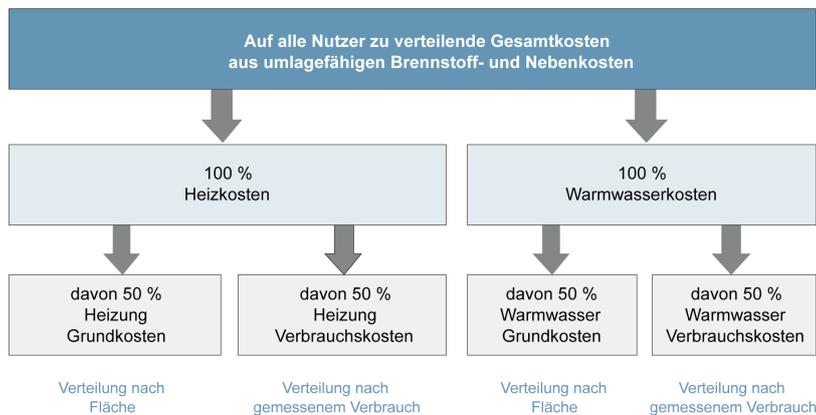
Fachliche Empfehlungen für Wohnungsverwalter und Vermieter zur richtigen Auswahl des Prozentsatzes für Grundkosten und Verbrauchskosten

Kurz und knapp

Neben dem individuellen Verbrauch werden 30 bis 50 Prozent der Heizkosten flächenabhängig umgelegt. Dies liegt zum einen an Fixkosten des Heizungsbetriebs und Wärmeverlusten der Anlage, die sich nicht nach Verbrauch zuordnen lassen. Zum anderen sollen lagebedingte Nachteile ausgeglichen und Wärmeübergänge zwischen Wohnungen berücksichtigt werden.

Welcher Verteilerschlüssel ist der richtige? Wer Immobilien bewirtschaftet und verwaltet, stellt sich diese Frage regelmäßig. Laut Heizkostenverordnung (HKVO) dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht ausschließlich nach individuellem Verbrauch - das heißt nach den Verbrauchsanzeigen der Mess- und Erfassungsgeräte - unter den Bewohnern verteilt werden. Es gibt immer auch Grundkosten, die nach einem festen Maßstab aufzuteilen sind. In der Regel wird dafür die Wohn- oder Nutzfläche der einzelnen Wohnungen in Quadratmetern verwendet.

Jeder Heizkostenabrechnung liegt deshalb ein Verteilerschlüssel zugrunde, der den prozentualen Anteil der Verbrauchs- und Grundkosten festlegt. Laut [§ 6 der Heizkostenverordnung](#) darf der Gebäudeeigentümer diesen Verteilerschlüssel bestimmen und er hat dabei laut §§ 7 und 8 den Spielraum, "mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert" verbrauchsabhängig zu verteilen. Die augenscheinlich vernünftigste Lösung, Heiz- und Warmwasserkosten nur nach dem Verbrauch der Bewohner zu verteilen, ist fachlich nicht zu unterstützen. Lesen Sie hier, weshalb Grundkosten eine gute Sache sind.



Die nach Heizkostenverordnung vorgesehene Aufteilung der Gesamtkosten (hier bei Verteilerschlüssel 50:50). Quelle: Brunata Minol

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,

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

Wichtig zu wissen

Nur in ganz wenigen Einzelfällen besteht die tatsächliche rechtliche Notwendigkeit mit 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten abzurechnen. Dennoch wird dieser Verteilerschlüssel häufig ausgewählt, weil man damit eine höhere Gerechtigkeit in der Kostenverteilung erwartet. Das ist nicht immer der Fall.

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 klein. Die erste Bedingung (Baujahr vor 1994) und auch die zweite (Öl- oder Gasheizung) betreffen nach Einschätzung von Brunata Minol zwar jeweils rund 70 Prozent des Gebäudebestandes, doch die dritte (Leitungen überwiegend gedämmt) nur rund 5 Prozent. Laut HKVO 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.

Warum Grundkosten in der Heizkostenabrechnung?

Ein genauerer Blick auf die Grundkosten verdeutlicht, warum sie zu Recht in die Heizkostenabrechnung einfließen sollten und warum ihr Anteil nicht vorschnell von zumeist angemessenen 50 % auf weniger reduziert werden sollte. Eine Abrechnung ohne Berücksichtigung der Grundkosten ist aus verschiedenen Gründen fachlich nicht zu empfehlen:

Fixkosten des Heizungsbetriebs

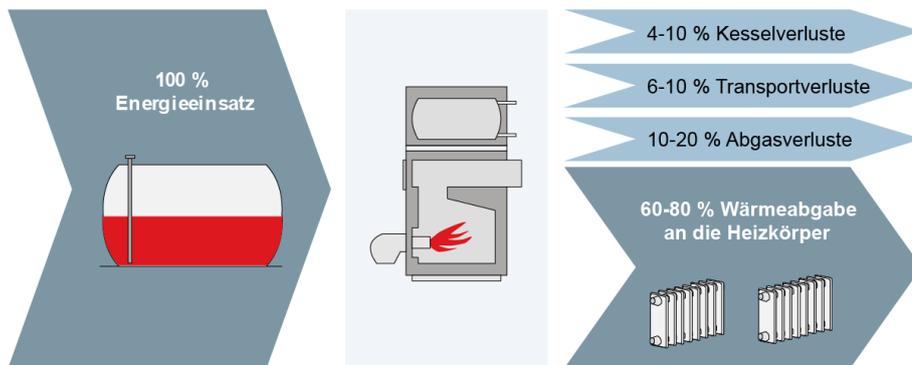
Zu den vom Verbrauch gänzlich unabhängigen Fixkosten von Heizungsanlagen gehören unter anderem Wartungskosten, Instandhaltungskosten, Reinigungskosten, Schornsteinfegergebühren, Kosten der Heizkostenabrechnung und der Eichung von Messgeräten sowie Grundpreise für Erdgas und Fernwärme. Diese Kostenpositionen entstehen unabhängig vom individuellen Verbrauch einer Wohnung und sollten über einen angemessenen Grundkostenanteil abgedeckt werden.

Verluste der Heizung

Auch wenn sich die Effizienz unserer Heizungen in den letzten Jahren deutlich verbessert hat, entstehen bei öl- und gasbefeuerten Heizungsanlagen – je nach Alter, Größe und Ausstattung – immer noch Wärme- und Verteilverluste von 20 bis 40 Prozent. Somit gelangt nur 60 bis 80 Prozent der erzeugten Wärme tatsächlich als nutzbare und messbare Wärme an den Heizkörpern der Wohnungen an. Nur diese 60 bis 80 Prozent sind vom Heizverhalten der Wohnungsnutzer beeinflussbar. Bei Fernwärmeanlagen entstehen zwar weniger Verluste im Gebäude selbst, aber bei der Fernwärmeerzeugung und der Wärmeverteilung bis zum versorgten Haus sind dennoch Verluste zu verzeichnen.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de



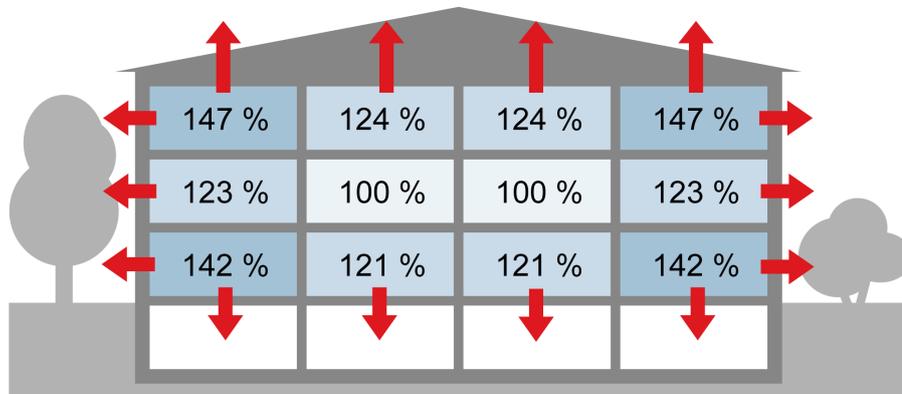
Verluste bei der Warmwasserbereitung

Bei der Erzeugung von Warmwasser geht sogar noch mehr Energie verloren (40 bis 60 Prozent) als bei der reinen Heizwärmeversorgung. Einerseits ist die Warmwasserbereitung ebenfalls von den Abgas- und Kesselverlusten betroffen. Andererseits entstehen vor allem im Sommer erhöhte Verluste durch die dann gegebene Überkapazität der Heizungsanlage. Zudem verbrauchen auch Zirkulationsleitungen oder Elektrobegleitheizbänder viel Energie, die nichts mit dem messbaren individuellen Verbrauch zu tun haben.

Der Einfluss der Wohnlage auf den Wärmebedarf

Der grundsätzliche Wärmebedarf einer Wohnung hängt stark von ihrer Lage im Gebäude ab. Innenliegende Wohnungen haben den niedrigsten Bedarf, da sie von anderen Wohnungen umschlossen sind und somit weniger Außenfläche besitzen. Dadurch geht weniger Wärme verloren. Eckwohnungen und Wohnungen an der Außenfassade haben hingegen einen deutlich höheren Wärmebedarf. Sie sind in der Regel bis zu 50 Prozent kälter als gleich große innenliegende Wohnungen. Dies liegt daran, dass sie mehr Außenwände haben, durch die Wärme entweichen kann. Der lagebedingte Nachteil von Wohnungen in Randlage wird durch die Umlage der Heizkosten teilweise ausgeglichen. Je höher der Grundkostenanteil in der Heizkostenabrechnung ist, desto geringer fällt die zusätzliche Belastung für Bewohner von Randwohnungen aus. Ein Verteilerschlüssel von 50:50 zwischen Grundkosten und Verbrauchskosten gleicht den Nachteil immerhin um die Hälfte aus. Für die meisten Bewohner ist dies ein akzeptabler Kompromiss.

Die Alternative – eine Staffelung der Kaltmiete nach Wohnlage – würde auf wenig Verständnis stoßen. Zum einen ist es schwierig, den genauen Einfluss der Lage auf den Wärmebedarf zu beziffern. Zum anderen wäre eine Staffelung der Miete mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden.



Beispielhafter spezifischer Wärmebedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich, abhängig von der Lage im Gebäude. Quelle: Minol

Transmissionswärme oder Wärmeklau

Das Heizverhalten der Nachbarn hat einen erheblichen Einfluss auf die Heizkostenabrechnung, der durch angemessene Grundkostenanteile in der Abrechnung reduziert werden kann. Die Transmissionswärme, die von wärmeren zu kälteren Wohnungen strömt, macht je nach Stärke und Baumaterial der Innenwände 10 bis 40 Prozent aus. Dieser Effekt ist besonders stark ausgeprägt, wenn eine konstant beheizte Wohnung (z. B. eines Rentnerhepaars) von weniger beheizten Wohnungen (z. B. von Berufstätigen) umgeben ist. Gemäß den physikalischen Gesetzen des Wärmeaustauschs ist ein Wärmeübergang innerhalb eines Gebäudes unvermeidlich. Durch die Abrechnung mit Grundkosten wird berücksichtigt, dass die Transmissionswärme aus den beheizten Wohnungen den weniger oder gar nicht beheizten Wohnungen zugutekommt. Dies erklärt auch, warum für leerstehende Wohnungen vom Eigentümer zumindest die Heizungsgrundkosten zu tragen sind.

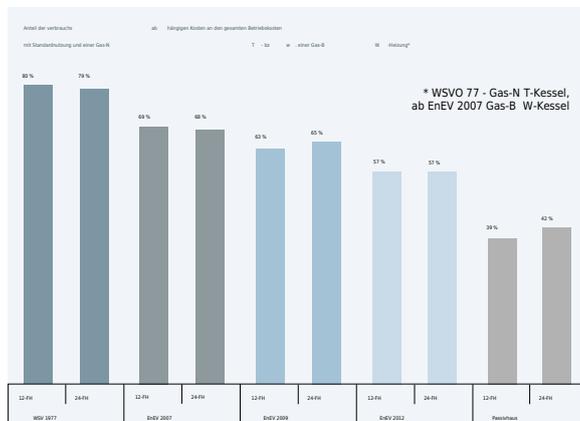
Einfluss der energetischen Gebäudequalität

Wie beeinflusst die zunehmend bessere energetische Qualität von Gebäuden - durch eine rundum gedämmte Außenhülle und gut isolierte Fenster - den Verteilerschlüssel?

Die verbreitete Ansicht, dass der verbrauchsabhängige Anteil in gut gedämmten Gebäuden möglichst hoch sein sollte, ist ein Irrtum. Im Gegenteil: Je besser die energetische Hülle ist, desto höher wird der relative Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten. Gerade weil diese Gebäude weniger Heizwärme als vergleichbare ältere Häuser benötigen, steigt der prozentuale Anteil der Fixkosten, etwa für Wartung, Schornsteinfeger, Messtechnik, Abrechnung oder die Grundpreise der Gas- oder Fernwärmversorger.

Dieser Zusammenhang wird auch in einem Gutachten des Instituts für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG), verfasst von Prof. Dr.-Ing. Bert Oschatz im Jahr 2008, dargestellt, auf das sich auch der GdW in seiner Arbeitshilfe 63 zur Heizkostenverordnung-Novelle von 2009 bezieht. Ein weiterer Aspekt: Die Wohnlage spielt im Neubau eine geringere Rolle als im Altbau, weil weniger Wärme nach außen entweicht, dafür nimmt jedoch der Wärmetausch innerhalb des Gebäudes (Transmissionswärme) proportional zu.

Fachlich ist der derzeitige Trend zu einer stärkeren Gewichtung des Verbrauchsanteils nicht zu begründen. Je neuer und sparsamer ein Gebäude ist, desto geringer wird der Einfluss des Nutzers auf seine Heizkosten. Im Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung 2012 beträgt dieser Einfluss lediglich 57 %.



Gegenüberstellung der verbrauchsabhängigen Kostenanteile bei Gebäude mit Gas-Heizungsanlagen in Abhängigkeit vom Gebäudebaujahr. Quelle: ITG-Gutachten, Dresden, 2008

Empfehlung: 50:50

Brunata Minol empfiehlt in der Regel – abgesehen von wenigen Sonderfällen gemäß der Heizkostenverordnung – einen Verteilerschlüssel von 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten. Ein zu hoher Anteil an Verbrauchskosten kann insbesondere in energieeffizienten, neueren Gebäuden zu großen Unterschieden innerhalb des Hauses führen, die für viele Bewohner nicht nachvollziehbar sind. All dies mindert jedoch nicht den Zweck der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung: Sie bleibt für Wohnungsnutzer weiterhin die wichtigste Motivation, Energie zu sparen. Dieser Effekt ist in gut gedämmten Wohnhäusern genauso bedeutend wie in Altbauten.

Die größte bundesweite Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden, durchgeführt vom Institut für Energietechnik an der TU Dresden unter der Leitung von Prof. Dr. Clemens Felmann im Jahr 2013, zeigt: Je besser der energetische Zustand der Gebäudehülle ist, desto weniger achten die Bewohner auf ihren Umgang mit Wärme. Daher plädiert der Wissenschaftler für eine verursachergerechte Abrechnung der Heizkosten, auch in sehr gut wärmegeämmten Gebäuden. Die [Studie](#) belegt ebenfalls das hohe Potenzial der Heizkostenabrechnung nach Verbrauch zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Das könnte Sie auch interessieren:

[Informationen zur Flächenberechnung für Grundkostenanteile in der Heizkostenabrechnung](#)

[Informationen zur Änderung von Verteilerschlüsseln in der Heizkostenabrechnung](#)

Quelle: www.minol.de/verteilerschluessel.html - Stand vom: 19.04.2024