Brunata Minol informiert

Vor- und Unterverteilungen in der Heizkostenabrechnung

Wird der Wärme- und Warmwasserverbrauch im gleichen Gebäude mit unterschiedlicher Messtechnik erfasst, sind zwei Abrechnungsschritte nötig.

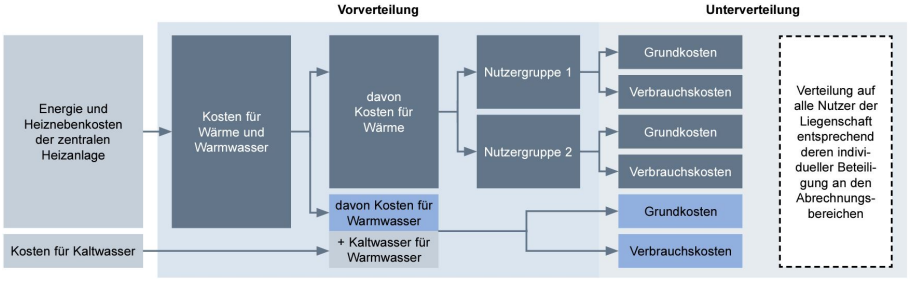
Um die Kosten für Heizung und Warmwasser transparent und für alle Bewohner nachvollziehbar abzurechnen, müssen Verwalter und Vermieter einiges beachten – vor allem, wenn es Unterschiede in der Art der Beheizung oder der Messtechnik gibt. Dann lassen sich die Verbrauchswerte der Einheiten nicht einfach miteinander vergleichen und abrechnen. Abhilfe schafft die Aufteilung des gemeinsamen Wärmeverbrauchs in homogene Nutzergruppen mit einer entsprechenden Vor- und Unterverteilung der Kosten.

Kurz und knapp

Werden Wärmeverbräuche in einem Bereich mit Heizkostenverteilern erfasst und in einem anderen mit Wärmezählern, ist ein besonderes Abrechnungsverfahren anzuwenden.

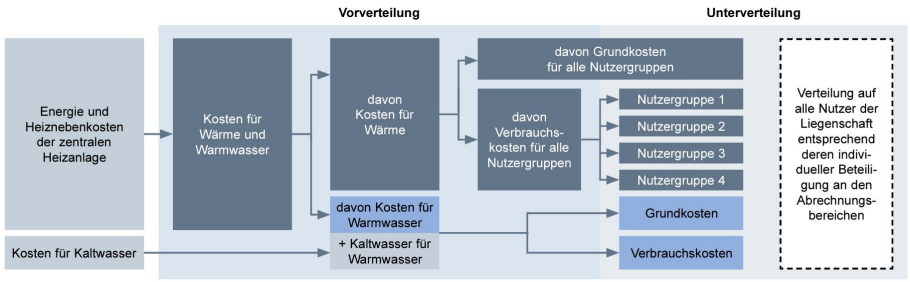
Laut Heizkostenverordnung (§ 5, Absatz 7) sind Vorverteilungen bei unterschiedlicher Messtechnik verpflichtend. Ein Beispiel sind Wohnungen mit Fußbodenheizungen – hier wird der Wärmeverbrauch mit Wärmezählern gemessen – und Wohnungen mit Heizkörpern, bei denen Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung eingesetzt werden. Der jeweilige Wärmeanteil der Einheiten mit Wärmezählern und der der Einheiten mit Heizkostenverteilern muss deshalb zunächst gesammelt gemessen werden – erst dann können die Kosten auf die einzelnen Einheiten weiterverteilt werden. Technisch sind Vorverteilungen immer bei unterschiedlichen Zonenregelungen notwendig, wenn also beispielsweise für einen Teil der Einheiten andere Vor- und Rücklauftemperaturen gelten als für einen anderen. Auch wenn die gemeinsame Wärmeversorgung sowohl aus Einrohr- als auch Zweirohrheizungssystemen besteht, müssen die Kosten vorverteilt werden. Das liegt daran, dass bei der Wärmeverteilung mit Einrohrheizungen systembedingt mehr Wärme ungemessen an das Gebäude abgegeben wird als bei Zweirohrheizungen.

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



Modell einer Vor- und Unterverteilung, bei der die Kosten zuerst für die Gruppen vorerfasst und anschließend nach Grund- und Verbrauchskosten unterverteilt werden.

In vielen Fällen ist es auch kaufmännisch sinnvoll, Teile einer Liegenschaft voneinander abzugrenzen, auch wenn Messtechnik und Wärmeversorgung identisch sind. Ein Beispiel ist die Abrechnung von Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten in einem Gebäude. Eine Vor- und Unterverteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser schafft mehr Transparenz, wenn in gemischten Anlagen der Gewerbeanteil für die Wohnungsmieter sichtbar separat ermittelt wird. Die Erfahrung zeigt, dass Mieter in Wohnbereichen oft befürchten, dass ihnen die gemeinsame Abrechnung mit Gewerbenutzern Nachteile bringen könnte. Dies ist zwar abrechnungstechnisch nicht der Fall, lässt sich aber erst durch eine Vorverteilung für Wohnen und Gewerbe zweifelsfrei darstellen.



Modell einer Vor- und Unterverteilung, bei der die Kosten bereits in der Vorverteilung nach Verbrauch und Grundfläche gesplittet werden. Anschließend werden nur die Verbrauchskosten an die einzelnen Nutzergruppen unterverteilt.

Nutzeinheiten in einheitliche Gruppen einteilen

Vor der eigentlichen Vorverteilung müssen Vermieter und Verwalter die Aufteilung der Einheiten ihrer Liegenschaft in entsprechende Nutzergruppen veranlassen, um deren Energie verbrauch zu ermitteln. Wie auch bei der Heizkostenabrechnung bekommen sie dabei Unterstützung von Minol. Bestenfalls wird der Messdienstleister schon in der Planungsphase einbezogen, um ein wirtschaftliches Messkonzept zu erarbeiten. Wichtig ist, dass alle Mitglieder einer Nutzergruppe die gleichen Messgeräte zur Verbrauchserfassung haben. Nur mit einer solchen Vorverteilung ist sichergestellt, dass die Verbrauchswerte der Gruppen einheitlich, vergleichbar und abrechnungsfähig sind.

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

Damit die Kosten nachvollziehbar an die einzelnen Nutzergruppen vor- und unterverteilt werden können, sind zwei Abrechnungsschritte nötig: Als erstes wird der Anteil der Gruppen am Gesamtenergieverbrauch mit Wärmezählern ermittelt. Anhand der Messergebnisse dieser Vorerfassung ermittelt Minol die Gesamtheizkosten jeder Gruppe. Für die Vorverfassung eignen sich am besten Ultraschallzähler mit Funkübertragung, weil sie verschleißfrei arbeiten und bestens auf sprunghafte Änderungen der Heizwassertemperatur reagieren. Damit die Abrechnung fachlich korrekt und rechtlich sicher ist, benötigt jede Nutzergruppe ihren eigenen Wärmezähler. Den Verbrauch nur einer Gruppe mit einem Wärmezähler zu messen und bei der anderen die Summe aller Unterzähler als Gruppenverbrauch anzusetzen, ist ein häufiger Planungsfehler aus falsch verstandener Sparsamkeit. Eine solche Vorerfassung per Differenzmessung ist laut BGH-Urteil (2008, VIII ZR 57/07) nicht zulässig. Nur wenn für jede Gruppe ein Gruppenzähler installiert ist, sind die Messergebnisse vergleichbar und können in die weitere Abrechnung einfließen. Erst im zweiten Schritt werden die in der Vorerfassung ermittelten Kosten pro Gruppe an die einzelnen Einheiten unterverteilt.

Den passenden Verteilerschlüssel wählen

Wie und wann welche Kosten umgelegt werden, legt der Verteilerschlüssel fest, der Verbrauchs- und Grundkosten in Bezug zueinander setzt. Für die Wahl des richtigen Verteilerschlüssels bei der Vor- und Unterverteilung gibt es zwei Möglichkeiten: Wenn die Abrechnungsbereiche miteinander vergleichbar sind – also gleichartig genutzt werden – sollten Grundkosten immer in die Abrechnung einfließen, bestenfalls im Verhältnis von 50 Prozent Grundkosten zu 50 Prozent Verbrauchskosten. Heizanlagen sind typischerweise so ausgelegt, dass genug Wärme zur Verfügung steht, um auch am kältesten Wintertag alle Räume beheizen zu können. Bei Verzicht auf eine Grundkostenabrechnung würden Verbrauchergruppen mit extrem geringem Verbrauch für die Wärmebereitstellung nichts bezahlen. Sind die einzelnen Abrechnungsbereiche aber nicht vergleichbar, bleibt in der Vorerfassung nur die Vorverteilung der Heizkosten nach dem reinen Verbrauch. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Energieverbrauch für das Warmwasser als eigene Nutzergruppe definiert wurde. Dann gibt es keine einheitliche Grundfläche, die in die Abrechnung einfließen könnte. Generell muss in der Vorverteilung nicht derselbe Verteilerschlüssel genutzt werden wie in der Unterverteilung. Zu empfehlen ist dennoch die einheitliche Feststellung der Grundkosten schon in der Vorverteilung, um Unterschiede zur Unterverteilung zu vermeiden.

Vor- und Unterverteilungen in der Heizkostenabrechnung trennen die Verbräuche nach Nutzergruppe auf, schaffen so Transparenz für die Bewohner und sind damit auch ein Vorteil für Vermieter und Verwalter. Weil sie sehr spezielle Abrechnungssituationen voraussetzen, sind Vor- und Unterverteilungen bei Heizkostenabrechnungen eher selten: Ihr Anteil am Gesamtbestand beträgt nur etwa vier Prozent. Weil sie messtechnisch und rechnerisch sehr komplex sind, ist der Aufwand bei der Messausstattung und Abrechnung für Vermieter und Verwalter höher und auch für Mieter und Eigentümer ist eine solche Heizkostenabrechnung nicht unbedingt intuitiv verständlich. Damit sie dennoch nachvollziehbar ist, sollten Vermieter und Verwalter alle Abrechnungsschritte darstellen. Dabei helfen auch professionelle Messdienstleister wie Minol, die Abrechnungen mit Vor- und Unterverteilungen übersichtlich gestalten.

Quelle: www.minol.de/vor-und-unterverteilungen-in-der-heizkostenabrechnung.html - Stand vom: 19.04.2024

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