

Süddeutsche
Wohnwirtschaft

Das Hauseigentümer-
Magazin in Baden

8/2017

Haus & Grund



Thema des Monats
Energiekosten senken
ohne Komfortverlust

Haus & Grund-Studie
Massive Unterschiede
bei Abwassergebühren

Energetische Sanierung
Beschlüsse in der Wohnungs-
eigentümergeinschaft



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Baden

AUS DEM ALLTAG EINES SACHVERSTÄNDIGEN

Besonderheiten bei der verbrauchsabhängigen Verteilung von Heizkosten

Streitigkeiten über Heizkostenabrechnungen sind keine Seltenheit und belasten Eigentümer und Wohnungsmieter gleichermaßen. Im schlimmsten Fall führen solche Streitfragen zum Zerwürfnis der Parteien. Neben Rechtsfragen nehmen Zweifel an den messtechnischen Grundlagen einer Abrechnung einen immer höheren Stellenwert ein. Gerade im technischen Bereich können die unterschiedlichsten Faktoren das Ergebnis einer Abrechnung beeinflussen. Als Sachverständiger stelle ich im Rahmen von privaten und gerichtlichen Beauftragungen fest, ob Zweifel am Abrechnungsergebnis berechtigt sind. Ist die Höhe der Heizkosten tatsächlich auf technische Einflüsse wie z.B. Messfehler zurückzuführen oder ist das Abrechnungsergebnis nachweislich durch das Verhalten der Nutzer begründet? Die folgenden Praxisbeispiele zeigen, dass der Teufel im Detail steckt.

WAS KÖNNEN WOHNUNGSNUTZER BEEINFLUSSEN?

Hohe Heizkosten obwohl die Wohnung nicht warm wird

In vielen Abrechnungen ist zu erkennen, dass einzelne Räume einen überdurchschnittlichen Verbrauchskostenanteil aufweisen. Häufig liegt dies daran, dass die Heizkörper in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Heizkörper können einen Raum nur dann richtig erwärmen, wenn die Wärme ungehindert in den Raum gelangen kann. Nicht jedem ist bewusst, dass der Energiebedarf um einen Raum zu erwärmen um circa 40 Prozent steigt, wenn die Heizkörper mit schweren Vorhängen zugehängt oder durch Möbelstücke zugestellt sind.

Dies beeinträchtigt die Konvektion und führt dazu, dass sich die Wärme unmittelbar am Heizkörper staut und der eigentlich zu erwärmende Raum kalt bleibt. Gerade in diesen Fällen verbleibt das Thermostatventil des Heizkörpers oft

permanent geöffnet da dessen Wärmeabgabe nicht wahrgenommen wird. Dies führt zu dauerhaft hohen Heizkosten, obwohl die Wohnung nicht warm wird. Werden in einem solchen Fall die sogenannten „Verdunstungsmesser“, also mit Messampullen versehene Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung verwendet, verstärkt sich das Problem.

Die gestaute Wärme führt dazu, dass die Messflüssigkeit der Heizkostenverteiler deutlich schneller verdunstet und dementsprechend mehr Verbrauchseinheiten anfallen. Mehrkosten im unteren bis mittleren dreistelligen Bereich sind hier nicht ungewöhnlich.

Ein weiterer Faktor ist, dass in einigen Gebäuden die Heizkörper nicht regelmäßig entlüftet werden oder das Heizungswasser nicht regelmäßig aufgefüllt wird. Gelangt das Heizungswasser z.B. nur bis zur Mitte eines Heizkörpers sinkt die Wärmeleistung des Heizkörpers deutlich. Da die Heizkostenverteiler im Regelfall in der Mitte der Heizkörper angebracht sind, registrieren diese die gegebene Wärmeabnahme jedoch und bewerten diese so, als würde der Heizkörper vollständig durchströmt werden.

Verbrauchskostenanteil, obwohl die Heizkörper auf Stern gestellt waren

Es sollte regelmäßig geprüft werden ob Thermostatventile voll funktionsfähig sind. Regeln diese nicht mehr ab, sollten sie umgehend ausgetauscht werden. Mir begegnet häufig die Aussage, dass die Heizkostenverteiler einen Verbrauch erfasst haben, obwohl die Heizkörper

abgestellt waren. Schließen die Thermostatventile nicht mehr richtig, wird der Heizkörper permanent durchströmt und entsprechend erwärmt. Gerade geringe Durchflussmengen sind nicht ohne weiteres feststellbar.

Wird der Heizkörper z.B. auf ca. 30 °C erwärmt, empfindet man diesen beim Auflegen der Hand (Körpertemperatur circa 36-37 °C) noch als kalt. Die sensiblen elektronischen Heizkostenverteiler erfassen diese geringe Wärmeabnahme jedoch und verzeichnen dementsprechend auch Verbrauchseinheiten.

WAS KÖNNEN WOHNUNGSNUTZER NICHT BEEINFLUSSEN?

Montagepunkt von Heizkostenverteiltern, Leistungsbewertung von Heizkörpern

Damit Heizkostenverteiler richtig messen können ist es wichtig, dass die Messdienstleister bei der Montage der Geräte die Einbauempfehlungen aus den

Normen DIN EN 834 bzw. DIN EN 835 befolgen. Im Regelfall sollen die Geräte in der Mitte des Heizkörpers auf circa 75 Prozent der Bauhöhe montiert werden. Diese Standardvorgabe lässt sich jedoch nicht auf jeden einzelnen Heizkörpertypen übertragen. So sind bei

langen oder niedrigen Heizkörpern, bei Heizkörpern mit einem Mittelanschluss, bei Designheizkörpern oder sogenannten Sonderheizkörpern abweichende Montagepunkte oder sogar die Montage von mehreren Geräten vorgeschrieben. Werden die Geräte an der falschen Stelle montiert, hat dies Minder- oder Mehrmessungen zur Folge. In vielen Fällen

ÜBER DEN AUTOR

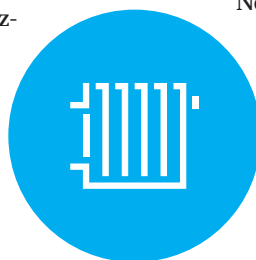
Andreas Ehret



Der Autor dieses Beitrags ist geprüfter Sachverständiger für Heiz- und Hausnebenkostenabrechnungen, Messtechnik und deren Installation. Er ist außerdem als Referent tätig und hält

Seminare und Fachvorträge.

Weitere Informationen:
www.sachverstaendiger-ehret.de



erfolgt die Montage aus den verschiedensten Gründen fehlerhaft. So sind z. B. bei Einbauküchen die Montagestellen nicht zugänglich oder den Monteuren fehlt schlicht die Zeit, um die Heizkörper richtig zu identifizieren. In manchen Fällen führt fehlendes Fachwissen dazu, dass Sonderheizkörper z. B. Heizkörper mit einer seriellen Durchströmung nicht als solche erkannt werden und die Standardmontage angewendet wird. Dies hat deutliche Mehrmessungen zur Folge. Werden die Geräte nicht ordnungsgemäß montiert, können die Verbrauchseinheiten der Geräte nicht als abrechnungstechnische Grundlage verwendet werden. Verständlicherweise möchte jeder nur das zahlen, was tatsächlich verbraucht wurde.

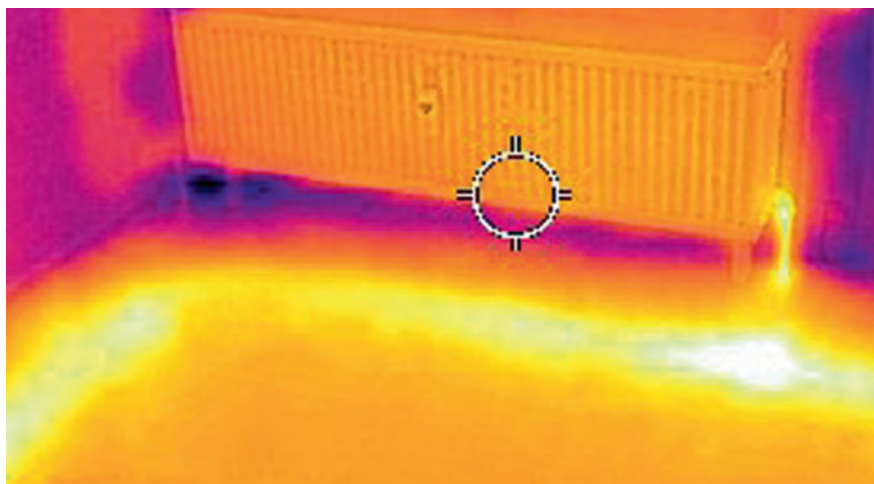
Neben der Bestimmung des richtigen Montagepunkts müssen die jeweiligen Heizkörpertypen und deren individuelle Wärmeleistung zutreffend identifiziert werden. Dies ist zwingend erforderlich, weil Heizkostenverteiler den Verbrauch nicht in Kilowattstunden, sondern in dimensionslosen Einheiten oder Strichen erfassen.

Damit die Einheiten eines kleinen Heizkörpers nicht genau wie die Einheiten eines großen Heizkörpers behandelt werden, müssen diese mit einem sog. „Bewertungsfaktor“ gegengerechnet werden. Wurde dieser Faktor falsch ermittelt, können die Verbrauchseinheiten nicht verwendet werden. Die Geräte erfassen zwar grundsätzlich richtig, sie bewerten die Wärmeabnahme jedoch falsch. Fehler bei der Montage oder bei der Ermittlung der Bewertungsfaktoren sind für Laien nicht ohne weiteres zu erkennen.

Kostenverzerrungen durch ungemessene Rohrwärmeabgabe

In manchen Gebäuden kommt es tatsächlich vor, dass einzelne Nutzer nahezu gar keine Verbrauchskosten zugewiesen bekommen, während andere Nutzer Verbrauchskosten in Höhe von mehreren tausend Euro in Rechnung gestellt bekommen.

Doch ist das Verbrauchsverhalten der Nutzer wirklich so unterschiedlich? Nein! Dieses Phänomen kann durch einen hohen Anteil an unerfasster Rohrwärme begründet sein. Wie hier auf dem Wärmebild erkennbar ist, verläuft die Wärme unter dem Heizkörper vorbei.



Durch unerfasste Rohrwärme – hier unterhalb des Heizkörpers deutlich zu erkennen – kann es zu Kostenverzerrungen kommen.

Der Raum wird ausreichend erwärmt, ohne dass der Heizkostenverteiler Verbrauchseinheiten erfasst. Andere Wohnungen profitieren weniger von der über den Fußboden abgegebenen Wärme und müssen dementsprechend die Heizkörper anstellen. Da meistens 70 Prozent der Heizkosten verbrauchsabhängig verteilt werden, entfallen diese Kosten nur auf die Wohnungen, welche nicht von der Rohrwärmeabgabe profitieren.

Für derartige Problemfälle hat der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) ein Verfahren entwickelt, um solche gravierenden Kostenverzerrungen auszugleichen. Leider lässt die aktuelle Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofs (Urteil VIII ZR 5/16) die Anwendung dieses Korrekturverfahrens nur bei einer bestimmten Konstellation zu: *die Rohrleitungen der Wärmeverteilung müssen freiliegend und überwiegend ungedämmt sein.*

Der BGH geht dabei nicht auf die Tatsache ein, dass die nicht durch Heizkostenverteiler messbare Wärmeabgabe von unter Putz – sprich im Estrich – verlaufenden Rohrleitungen höher sein kann als bei freiliegenden Rohrleitungen. Das Urteil fördert somit die ungenaue Verteilung von Heizkosten. Wie sollen 70 Prozent der Heizkosten nach dem gemessenen Anteil am Verbrauch verteilt werden, wenn stellenweise deutlich weniger als 34 Prozent der Wärme durch Heizkostenverteiler erfasst wird? In der Vergangenheit konnte das Korrekturverfahren in vielen Liegenschaften – trotz unter Putz liegenden Rohrleitungen – angewendet werden. Dies war durch Urteile einzelner Amts- oder Landesgerichte

möglich, welche die gegebene Notwendigkeit erkannt hatten. Aus meiner Sicht stellt das höchstrichterliche Urteil des Bundesgerichtshofs einen Rückschritt dar. Emotional aufgeladene WEG-Versammlungen und Streitgespräche zwischen Vermietern und Mietern sind vorprogrammiert.

Einbaufehler und Fehlmessungen bei Wärmehzählern

Nicht in jedem Gebäude können Heizkostenverteiler als Grundlage für die Verbrauchserfassung verwendet werden. Diese sind z.B. bei Wohnungen mit Fußbodenheizungen technisch ungeeignet. In diesen Fällen kommen sog. Wärmehzähler zum Einsatz. Diese Geräte messen die gesamte Wärmemenge, welche den jeweiligen Nutzereinheiten zugeführt wird. Auch hier sollte unbedingt beachtet werden, dass die Geräte im Sinne der Einbauempfehlungen aus der DIN EN 1434-6 bzw. den Richtlinien TR-K 08 und TR-K 09 der Physikalisch-Technischen-Bundesanstalt (PTB) montiert werden. Fehlerhaft installierte Temperaturfühler, für die betref eine Nutzereinheit ungeeignete, sprich über- oder unterdimensionierte Geräte oder ein zu geringer Abstand zu elektromagnetischen Störfeldern, wie z. B. Pumpen, führen zu Mehr- oder Mindermessungen und demnach zu falschen Abrechnungen.

Auf dem Bild links unten ist zu erkennen, dass ein Wärmehzähler zu nahe an der Zirkulationspumpe eingebaut wurde. In dem betroffenen Gebäude war dieses Problem in diversen Wohnungen gegeben und führte dazu, dass die Wärmehzähler nicht richtig gemessen haben.

So wurden von ca. 300 Megawattstunden an Heizwärme nur ca. 50 Megawattstunden durch die Wärmehähler gemessen. Vergleichbar mit einem Rohrwärmefall wurden auch hier die Verbrauchskosten nur auf die Wohnungen verteilt, in denen die Zähler richtig gemessen haben. Diese Wohnungen haben – bis zur Aufdeckung des Problems – den Verbrauch der übrigen Wohnungen mitgezahlt.

Kostenverteilung bei verschiedenen Nutzergruppen

Werden in einem Gebäude die Verbrauchskosten für Wärme über verschiedene Gerätetypen gemessen, z.B. weil der Verbrauch von Lüftungsanlagen in Gewerbeeinheiten nicht von Heizkostenverteilern, sondern nur durch Wärmehähler gemessen werden kann, während die übrigen Wohnungen im Gebäude mit Heizkostenverteilern ausgestattet sind, muss eine sogenannte „Vorerfassung“ erfolgen.

Dies ist dadurch begründet, dass die Verbrauchseinheiten von Heizkostenverteilern nicht mit den Verbrauchseinheiten der Wärmehähler verglichen werden können. Bei einer solchen Vorerfassung muss zunächst der gesamte Verbrauch der Ge-

HEIZWÄRME			
Nutzergruppe 1 (Gewerbeeinheiten)		Nutzergruppe 1 (Wohnungen)	
Vorerfassung nach Wärmehähler		Vorerfassung nach Wärmehähler	
Nutzer 1	Unterverteilung nach Wärmehähler	Nutzer 1	Unterverteilung nach Heizkostenverteiler
Nutzer 2		Nutzer 2	
Nutzer 3		Nutzer 3	
Nutzer 4		Nutzer 4	

Weil Verbrauchseinheiten von Heizkostenverteilern und Wärmehältern nicht vergleichbar sind, muss bei Gewerbe- und Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes, eine Vorerfassung erfolgen.

werbeeinheiten als auch der Gesamtverbrauch der Wohnungen durch einen eigenen Wärmehähler gemessen werden.

Hierdurch wird eine sogenannte „Differenzmessung“ vermieden und verhindert, dass die Gruppe, deren Energieanteil rechnerisch ermittelt wurde, mit den Messverlusten der anderen Gruppe belastet wird. Differenzmessungen sind grundsätzlich unzulässig und führen zu einem Kürzungsrecht der Nutzer. Neben der Vermeidung von Differenzmessungen ist ein weiterer Vorteil einer Vorerfassung, dass die Verbrauchswerte bei evtl. erforderlichen Verbrauchsschätzungen realistischer ausfallen.

Seien Sie gut beraten!

Betriebskostenabrechnungen müssen kein Ärgernis sein. Viele Streitfälle können bereits im Vorfeld durch qualifizierte Beratung vermieden werden. Gerade weil sich die komplexen rechtlichen und technischen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen stetig verändern, ist es gut zu wissen, an wen man sich wenden kann und wo man Hilfe bei abrechnungstechnischen Fragen erhält. Nutzen Sie das Fachwissen der Experten in Ihrem Haus- und Grundbesitzerverein. Bei technischen Fragen steht Ihnen der Autor zur Verfügung. *Andreas Ehret*



Fehlender Abstand zwischen Wärmehähler und Zirkulationspumpe führt zu Fehlmessungen und falschen Abrechnungen.