

## DIE

# HEIZKOSTENABRECHNUNG

Berichte, Fakten, Analysen und Urteile rund um die Heizung

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.  
 Burgstraße 1177 Bonn, Tel. 0228 23 14 14, Fax 0228 23 14 15, www.arbeitsgemeinschaft.de

und Wohnungswassermessern nicht möglich ist. Hieraus ergeben sich aber für die verbrauchergerechte Wasserkostenabrechnung keine Probleme, weil die auftretenden Differenzen alle Nutzenheiten betreffen und die Relation untereinander hierdurch kaum beeinträchtigt wird.

- Technisch wäre es zwar möglich, Wohnungswassermessern zu verwenden, die kleinste Wasserverbräuche erfassen. Dies wäre jedoch mit höheren Kosten verbunden. Eine pauschale Abrechnung nach Quadratmetern oder Personen ist jedoch weder aus Gründen der Verursachergerechtigkeit noch unter dem Gesichtspunkt der Wassereinsparung akzeptabel.
- Entscheidend ist vielmehr, dass mit der vorhandenen und gesetzlich anerkannten Technik (geeichte Wassermessern) eine rechtlich gesicherte Basis für eine wirtschaftliche und verursachergerechte Erfassung und Abrechnung der Wasserkosten und damit auch ein wichtiger Anreiz zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser zur Verfügung steht.
- Ausschlaggebend ist, dass die korrekt ermittelten Kosten der Wasserversorgung auf der Basis der gemessenen Verbräuche aller Wohnungswassermessern verteilt werden. Auch wenn die Verbrauchssumme um etliche Prozentpunkte niedriger liegt als jene des Hauswassermessers, hat dies auf die korrekte Kostenverteilung keinen Einfluss.

### Abrechnungstechnische Aspekte

- Verbräuche an gemeinschaftlichen Zapfstellen werden häufig nicht mit Wassermessern erfasst, da dieses Wasser allen Wohnungsnutzern gleichermaßen zugute kommt (Gartenbewässerung, Gröhweg- und Treppenhausreinigung, Waschküche, Fahrradkeller, Heizungsraum, usw.). Diese nicht erfassten Verbräuche fehlen dann beim Vergleich mit dem Anzeigergebnis des Hauswassermessers.
- Wohnungswassermessern – auch untereinander – und Hauswassermessern werden nicht immer zur gleichen Zeit abgelesen. Hier können manchmal mehrere Wochen vergehen.
- Häufig unterscheidet sich auch der Abrechnungszeitraum des Wasserversorgungsunternehmens von dem der Hausverwaltung / der Eigentümergemeinschaft.
- Ebenso kommt es vor, dass der Verbrauch an einzelnen Wohnungswassermessern wegen Abwesenheit der Nutzer beim Ablesetermin oder wegen Unzugänglichkeit geschätzt wird.
- Wenn z. B. der Hauswassermessern ausfällt oder der Eigentümer bzw. Hausverwalter dem Wasserversorgungsunternehmen keine Ablesung ermöglicht, ergeben sich zwangsläufig Unterschiede.
- Häufig wird der Anteil kalten Wassers, der zu Warmwasser bereitet wird, bei den Warmwasserkosten abgerechnet. Auch diese Verbrauchsmenge ist zu berücksichtigen.

### Fazit

- Die Ausführungen zeigen, dass eine völlige Übereinstimmung der Anzeigergebnisse zwischen Haus-

## Besonderheiten bei der verbrauchergerechten Wasserkostenabrechnung

Die verbrauchergerechte Wasserkostenabrechnung hat sich bewährt. Immer mehr Wohnungen verfügen heute über eigene Wohnungswassermessern zur Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs. Angesichts der hohen Preise für Frisch- und Abwasser kommt der wohnungsweisen Erfassung und Abrechnung eine immer größere Bedeutung zu. Die Verpflichtung zur Messung des Warmwasserverbrauchs ist in der Heizkostenverordnung vom 20. Januar 1989 gesetzlich geregelt. Für den Kaltwasserbereich fordert die Mehrzahl der Bundesländer in ihren jeweiligen Landesbauordnungen für Neubauwohnungen die Ausstattung mit Wohnungswassermessern. Auch der Deutsche Mieterbund als Sachverwalter einer der größten Gruppen von Wohnungsnutzern unterstützt die verbrauchergerechte Wasserkostenabrechnung (Mieterzeitung 2/98).

In der Praxis der Wasserkostenabrechnung treten jedoch Besonderheiten auf. Um unnötigen Missverständnissen vorzubeugen, wollen die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V., die Fachvereinigung Heizkostenverteilung e.V., die Fachvereinigung Wasserkostenverteilung e.V. und der Verband der Deutschen Wasser- und Wärmezählerindustrie e.V. dieses Thema generell erläutern.

## Wasserkostenabrechnung in der Praxis

Das Wasserversorgungsunternehmen rechnet das gelieferte Wasser mit den Hauseigentümern oder den Eigentümergemeinschaften auf der Grundlage des vom Hauswasserzähler gemessenen Verbrauchs ab. Die Weiterverteilung der Wasserkosten auf die einzelnen Nutzenheiten erfolgt über Wohnungswasserzähler. Neben den Kosten der Frischwasser- und Abwasserentsorgung fallen bei der wohnungsweisen Abrechnung - genauso wie bei der Pauschalabrechnung - stets zusätzliche Preispositionen an, z.B. für die Wasseraufbereitung, für Wartung, Gerätemiete, Service, Abrechnung usw. Die Umlage der verschiedenen Betriebskosten ist nach Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes am 1. September 2001 nunmehr ausschließlich in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sowie in § 20ff. der Neubaumietenverordnung (NBMV) geregelt. § 556a Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 Ziff. 2 und 3 BetrKV ermächtigen den Vermieter zur verbrauchsabhängigen Umlage der Kosten der Wasserver- und -entsorgung selbst dann, wenn im Mietvertrag keine verbrauchsabhängige, sondern nur eine pauschale Abrechnung vereinbart ist (früher § 4 Abs. 5 MHG). Welche Betriebskosten einschließlich der Erfassung, Abrechnung und Eichung umgelegt werden können, bestimmt die am 1. Januar 2004 in Kraft getretene Betriebskostenverordnung (BetrKV), die gleichermaßen für den „frei finanzierten“ als auch den mit öffentlichen Mitteln finanzierten (sog. „sozialen“) Wohnungsbau gilt.

Daraus ergibt sich, dass den Nutzern im Rahmen einer verbrauchsabhängigen Wasserkostenabrechnung keinesfalls nur der Kubikmeterpreis des Wasserversorgungsunternehmens in Rechnung gestellt werden kann. Hinzu kommen die im Katalog des § 2 Ziff. 2 und 3 BetrKV bzw. § 21 NBMV aufgeführten Zusatzkosten wie z.B. Kosten der Anmietung von Wasserzählern, Kosten der Ablesung und Berechnung,

Kosten der Eichung, etc. Daraus ergeben sich „Gesamtwasserkosten“, die in die Verbrauchsabrechnung einfließen. Die Summe dieser Gesamtwasserkosten auf der Basis des von den Wohnungswasserzählern erfassten Verbrauchs wird auf die Nutzer „verteilt“.

### Differenzen zwischen der Verbrauchsanzeige am Hauswasserzähler und den Anzeigen der Wohnungswasserzähler

Beim Vergleich zwischen dem vom Hauswasserzähler gemessenen Verbrauch und der Summe aller von den Wohnungswasserzählern gemessenen Verbrauchswerte sind regelmäßig Abweichungen festzustellen. Meistens weist der Hauswasserzähler einen höheren Verbrauch aus. Diese normalen Differenzen können bis zu 30% betragen.

Diese Anzeigenunterschiede haben verschiedene Ursachen (technischer und nicht-technischer Art) und stellen keine Abrechnungsfehler dar:

#### Technische Aspekte für Anzeigedifferenzen

- Kleinstdurchflüsse, z. B. durch tropfende Wasserhähne oder rinnende Spülkästen in einzelnen Wohnungen, reichen bei den gebräuchlichen Wohnungswasserzählern oft für eine Anzeige nicht aus. Auf die Summe der Kleinstdurchflüsse im Haus und bedingt durch die Gleichzeitigkeit, mit der sie auftreten, reagiert aber der Hauswasserzähler.

#### Hierzu ein Beispiel:

Unbemerkt tropfende Wasserhähne und rinnende Spülkästen können sich schnell zu großen Verbrauchsmengen aufsummieren. Ein durchschnittlich gut ausgestatteter Haushalt verfügt heute über

zahlreiche Warm- und Kaltwasserzapfstellen. Bei nur einem tropfenden Wasserhahn kommt übers Jahr gerechnet schnell ein Wasserverbrauch in einer Größenordnung von mehreren tausend Litern zusammen. Ein rinnender Spülkasten kann bis zu 10% des durchschnittlichen Wasserverbrauchs einer Wohnung erzeugen.

- Haus- und Wohnungswasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach 6 Jahren (Warmwasserzähler nach 5 Jahren) neu geeicht oder ausgetauscht werden. Da jedes Messgerät nur eine endliche Genauigkeit besitzt, kann es zu unterschiedlichem Anzeigeverhalten kommen. So dürfen Wasserzähler im praktischen Einsatz laut Eichordnung im Bereich kleiner Durchflüsse bis zu  $\pm 10\%$  an Messtoleranzen aufweisen, ohne dass das Messergebnis in Frage gestellt werden kann. Wichtig ist daher eine regelmäßige Gerätewartung, um andere Einflüsse erkennen und ggf. beseitigen zu können.

Hauswasserzähler sind mit horizontaler Ziffernblattebene eingebaut. Hieraus resultiert eine höhere Messempfindlichkeit als bei Wohnungswasserzählern, die in der Regel mit vertikaler Ziffernblattebene eingebaut werden.

Hauswasserzähler und Wohnungswasserzähler unterscheiden sich in ihrer Bauart. Auch hieraus begründet sich ein unterschiedliches Anzeigeverhalten. Der Hauswasserzähler - von der Bauart ein sogenannter Nassläufer - reagiert im Gegensatz zum Wohnungswasserzähler - als sogenannter Trockenläufer - schon auf kleinste Durchflussmengen. Nassläufer eignen sich jedoch aus bestimmten Gründen (u.a. mögliche Algenbildung) nicht für den Einsatz im Wohnbereich.

- Einflüsse des Trinkwassernetzes und unterschiedliche Wasserqualitäten können Minderanzeigen hervorrufen (Verschmutzungen, Verkalkungen, Leckagen, etc.).