

# Heizkosten im Fokus

**Den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser, stellt die Deutsche Energieagentur fest, schätzten die meisten Haushalte viel zu niedrig ein. Ihnen sei nicht bewusst, dass Heizwärme gut zwei Drittel ihres Energiebedarfs daheim ausmacht. Vor dem Blick auf die jährliche Abrechnung erschrecken die meisten zurück. Doch auch wenn der Zahlensalat zunächst verwirrend anmutet: Die Heizkostenabrechnung ist kein Buch mit sieben Siegeln.**

VON HARTMUT NETZ

## 1. Heizperiode.

Gerichte gehen oft davon aus, dass der Vermieter von Anfang Oktober bis Ende April für kontinuierliche Heizwärme sorgen muss. Aber wie ist es im Mai oder September? Für den Vermieter besteht Heizpflicht, wenn die Raumtemperatur einen Tag unter 18 Grad (°C) bleibt und für die nächsten Tage keine Besserung zu erwarten ist, urteilte das Amtsgericht Köln. Selbst im Sommer darf der Vermieter die Heizung nicht gänzlich abdrehen. Wohnräume müssen tagsüber auf 20 °C beheizbar sein; das Bad auf 21 °C.

**2. Vermieter.** Fällt die Heizung aus oder lässt sich die Wohnung nicht behaglich temperieren, muss der Vermieter ran. Er ist verpflichtet, die Heizungsanlage zu warten und ihre Funktion sicherzustellen. Wird es kalt in der Wohnung, sollte der Mieter dies dem Vermieter melden und eine Reparierfrist setzen. Lässt die der Vermieter verstreichen, kann der Mieter selbst einen Handwerker beauftragen und die Kosten mit der Miete verrechnen. In der Zwischenzeit darf er die Miete mindern. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der jeweiligen Einbuße an Wohnqualität.

**3. Verordnung.** Wie der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser zu erfassen ist, welche Kosten man auf die Mieter umlegen darf und nach welchem Schlüssel sie aufzuteilen sind, regelt die Heizkostenverordnung. Danach dürfen die Kosten für Lieferung, Brennstoffverbrauch, Betriebsstrom für Pumpen, Überwachung, Wartung, Verbrauchserfassung

und Messungen nach dem Bundesimmissionsgesetz an den Mieter abgewälzt werden. Die Verordnung unterscheidet zwischen Grundkosten, die die Wärmebereitstellung und Leitungsverluste umfassen, und Verbrauchskosten, in denen die Heizenergie und Betriebsstrom berechnet sind. Der Grundkostenanteil wird über die

Wohnungsgröße ermittelt und darf zwischen 30 und 50 Prozent der Heizkosten betragen. Der Rest, also 50 bis 70 Prozent, wird gemessen. Während die Grundkosten demnach fix sind, hängen die Verbrauchskosten vom Heizverhalten ab.

## 4. Heizkostenverteiler.

Strenggenommen sind Heizkostenverteiler keine Messgeräte, denn sie erfassen lediglich einen anteiligen Wärmeverbrauch.

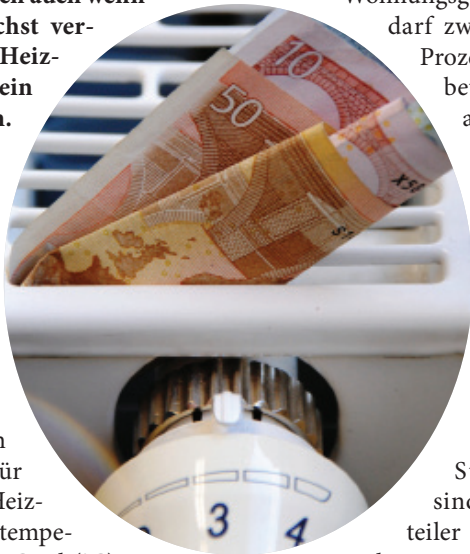
Die individuellen Heizkosten einer Wohnung ergeben sich erst, wenn man die erfassten Werte aller Verteiler im Gebäude ins Verhältnis setzt. Heizkostenverteiler werden wärmeleitend mit dem Heizkörper verbunden. Man unterscheidet zwei Gruppen: Bei Heizkostenverteilern, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, verdunstet – abhängig von der Heizkörpertemperatur – über den Abrechnungszeitraum eine Messflüssigkeit. Geräte dieser Bauart werden jedoch mehr und mehr von elektronischen Heizkostenverteilern verdrängt. Diese erfassen über Sensoren Heizkörper- und Raumtemperatur und errechnen mithilfe eines elektronischen Rechners die Differenz. Den nötigen Strom liefert eine Batterie. Der Vorteil elektronischer Heizkostenverteiler: Da sie sich per Funk auslesen lassen, muss der Ableser die Wohnung nicht mehr betreten.

**5. Wärmehähler.** Im Gegensatz zu Heizkostenverteilern messen Wärmehähler die tatsächlich verbrauchte Wärmemenge. Anhand der Temperaturdifferenz von Vor- und Rücklauf und der durchfließenden Heizwassermenge errechnen sie den Energieverbrauch und zeigen ihn auf dem Display in Kilowattstunden (kWh) an.

**6. Wasserzähler.** Die verbrauchte Warm- und Kaltwassermengen werden mit Wasserzählern gemessen. In Miethäusern werden in der Regel Geräte eingesetzt, die die durchfließende Wassermenge per Flügelrad erfassen. Den gemessenen Wert zeigt der Zähler in Kubikmeter (m<sup>3</sup>) an; volle Kubikmeter in schwarzen, Bruchteile davon in roten Ziffern. Für die Abrechnung dürfen nur geeichte Wärme- und Wasserzähler eingesetzt werden, die binnen fünf (Warmwasser) und sechs Jahren (Kaltwasser) nachgeeicht werden müssen.

**7. Energiekennwert.** Wer wissen will, wie effizient sich die eigenen vier Wände auf Wohlfühltemperatur heizen lassen, muss zunächst den Energiekennwert ermitteln. Er gibt an, wie viel Heizenergie die Wohnung pro Quadratmeter und Jahr schluckt. Man entnimmt der Heizkostenabrechnung den Wert für den Jahresbrennstoffverbrauch für das gesamte Mietshaus (angegeben in Liter Heizöl, Kubikmeter Gas oder kWh Fernwärme) und zieht davon im ersten Schritt die Brennstoffmenge für die Erwärmung des Brauchwassers ab. Sollte die Warmwasserbereitung nicht separat ausgewiesen sein, kann der Wert geschätzt werden. In der Regel macht dies etwa ein Fünftel des gesamten Jahresbrennstoffverbrauchs aus. Im zweiten Schritt rechnet man den Eigenanteil aus. Man teilt die Abrechnungseinheiten der eigenen Wohnung durch die Verbrauchseinheiten des gesamten Hauses – beide Werte sind in der Abrechnung angegeben – und erhält den Eigenanteil in Prozent. Im dritten Schritt multipliziert man den Brennstoffverbrauch des gesamten Hauses (Ergebnis Schritt 1) mit dem Eigenanteil (Ergebnis Schritt 2) und erhält den jährlichen Brennstoffverbrauch für die eigene Wohnung. Diesen multipliziert man im vierten und letzten Schritt mit dem Heizwert des Brennstoffs – für 1 Liter Öl oder 1 Kubikmeter (m<sup>3</sup>) Gas etwa 10 kWh – und erhält den Eigenverbrauch an Heizenergie in kWh pro Jahr (entfällt für Fernwärme). Geteilt durch die Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> ergibt sich der Energiekennwert in kWh/m<sup>2</sup>a. Bewertung: ab 200 = schlecht; 120 bis 200 = mittel; unter 120 = gut.

Foto: Paulwip/pixelio.de



- ▶ Der Text der Heizkosten-Verordnung unter [www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/index.html)
- ▶ Die Broschüre *Mehr Transparenz bei der Heizkostenabrechnung* steht für Sie kostenlos zum Download bereit unter [www.ista.com/de/infocenter/download-center/](http://www.ista.com/de/infocenter/download-center/)