

Kundeninformation

Berücksichtigung der Rohrwärme

Elektronische Heizkostenverteiler in Liegenschaften mit Einrohranlage

Das Problem

Durch elektronische Heizkostenverteiler wird nicht die gesamte verbrauchte Primärenergie für Heizung einer Liegenschaft erfasst (man spricht vom „Verbrauchswärmeanteil“ auch bekannt als die sogenannte „Erfassungsrate“). Heizkostenverteiler werden in der Regel an Heizkörpern montiert und erfassen nur die Wärmeabgabe der Heizkörper. Wärme, die von gar nicht oder schlecht gedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, wird somit nicht gemessen.

Bei Einrohrheizung werden alle Heizkörper eines Strangs nur über ein Rohr versorgt, in dem das Heizungswasser ständig mit hoher Temperatur zirkuliert. Wenn diese nur unzureichend gedämmt sind, stammt ein erheblicher Anteil der Wärme einer Wohnung vom Rohrsystem. Der beschriebene Sachverhalt ist kein einmaliges Phänomen und tritt vorrangig in Objekten mit sogenannten Einrohrheizungen auf (senkrecht oder auch waagrecht verlegt). Nennenswerte Rohrwärmeabgabe kann jedoch auch bei Zweirohrheizungen entstehen, wenn Heizleitungen in beheizbaren Räumen unzureichend gedämmt sind. Dies bedeutet, ein Teil der Nutzer profitiert von der Wärme, die über die Rohrleitungen abgegeben wird. Die übrigen Nutzer tragen allerdings diese Kosten über einen hohen Preis je gemessener Verbrauchseinheit mit. Problematisch wird dies immer dann, wenn der Anteil der Rohrwärme wesentlich ist.

Rechtliches

Die bis 2009 gültige Heizkostenverordnung (Heizkosten V) bot keinerlei Basis für die Behandlung der Erscheinung. Seit 2002 haben sich Gerichte mehrfach mit der Problematik beschäftigt. Hier erklärten die Gerichte – auf der Grundlage von Sachverständigenurteilen – die verbrauchsabhängige

Heizkostenabrechnung für unzulässig. Bekannt ist in diesem Zusammenhang das Urteil des Landgerichtes Meiningen (LG Meiningen, Urt. v. 23.09.2002 - 6 S 169/00 - WuM 2003, 453). In diesem Fall entschied das Gericht, dass die Heizkosten bei einem zu niedrigen Anteil der erfassten Wärme vollständig nach Wohnfläche zu verteilen sind. Gleichzeitig wurde dem Mieter das Recht zugesprochen, die neu berechneten Heizkosten gemäß § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung um 15% zu kürzen.

Lösungsansatz

In der VDI 2077 werden letztlich drei Kriterien zur Beurteilung einer Heizkostenabrechnung aufgestellt. Erst wenn alle drei Kriterien erfüllt sind, wird ein wesentlicher Rohrwärmefall erkannt und eine Korrektur empfohlen. Die Berechnungen sind anspruchsvoll und können nur anhand der Verbrauchsdaten aller Nutzer erfolgen. Damit kann die notwendige Entscheidung noch vor Abschluss der Abrechnung getroffen werden. Neben den abrechnungstechnischen Empfehlungen sind im Beiblatt zur VDI 2077 auch heizungsseitige Optimierungsmaßnahmen dokumentiert. Durch einfache Maßnahmen, wie Verbesserung der Isolation des Rohrnetzes, Einsatz von elektrisch geregelten Pumpen, hydraulischem Abgleich und Absenkung der Vorlauftemperaturen lassen sich Potentiale zur Verminderung der Rohrwärmeabgabe und zusätzlich nennenswerte Effekte zum Einsparen von Energie und damit von Heizkosten erzielen.

Rechnerische Berücksichtigung

Jeder Nutzer bekommt zusätzliche Verbrauchseinheiten für die vorher berechnete Rohrwärmemenge der Liegenschaft entsprechend seiner Heizfläche zugewiesen. Diese werden in der Heizkostenabrechnung in Form eines „Rohrwärmeheizkörpers“ ausgewiesen. Da die Gesamtsumme der

Verbrauchseinheiten steigt, sinken die Kosten pro gemessene Verbrauchseinheit auf ein normales Maß. Für das gesamte Gebäude bleiben die Heizkosten jedoch gleich. Das Rohrwärme Korrekturverfahren nach VDI 2077 stellt somit sicher, dass die erzeugte Wärme in dem betroffenen Gebäude gerechter nach tatsächlicher Nutzung verteilt wird. Bei Vorliegen eines niedrigen Verbrauchswärmeanteils ist es gemäß VDI 2077 sinnvoll, auch wenn die Kriterien der VDI nicht erreicht werden, den Abrechnungsschlüssel 50/50 zu verwenden. Lt. § 6 Abs. 4 der „Neuen Heizkosten V“, hat der Eigentümer nunmehr die Möglichkeit den Abrechnungsmaßstab für zukünftige Abrechnungszeiträume zu ändern, wenn sachgerechte Gründe dies erfordern.

Bedeutung

Die Nutzer, die bisher deshalb einen niedrigen Verbrauch am Heizkostenverteiler verzeichnet haben, weil sie von der Nichterfassung der Rohrwärmeabgabe profitiert haben, werden an der Rohrwärmeabgabe stärker beteiligt und müssen etwas höhere Heizkosten zahlen. Nutzer mit einem höheren erfassten Verbrauch, die potentiell weniger von der Rohrwärmeabgabe profitiert haben, werden dagegen entlastet. Der Mieterbund fordert die Anwendung des Verfahrens im Interesse einer gerechteren Heizkostenabrechnung ausdrücklich.

Ausrüsten von Einrohranlagen mit elektronischen Heizkostenverteilern

Einrohranlagen können mit elektronischen Heizkostenverteilern ausgestattet werden. Die Abrechnung sollte jedoch unter Berücksichtigung der VDI 2077 durchgeführt werden, um eine ungerechte Verteilung der Heizkosten zu vermeiden. Wenn vertretbar, ist eine Erfassung der Heizkosten mit Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip weiterhin ratsam.