

Betriebskosten

3. Teil: HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN

(sh/yd) Eine weitere alljährliche Position in Ihrer Betriebskostenabrechnung sind die Heiz- und Warmwasserkosten auch „warme Betriebskosten“ genannt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind auch, wie die übrigen Betriebskostenarten, im § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) verankert.

Wesentliches Merkmal dieser umlegbaren Kosten ist die Tatsache, dass auf Grundlage einer eigens hierfür geschaffenen Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) die Gesamtkosten - wenn auch nur zu einem bestimmten Teil - entsprechend dem Verbrauch der Nutzer abgerechnet werden müssen.

Bei Versorgung mit Fernwärme befinden sich in den Hausanschlussstationen zu jedem Abrechnungskreis (meist die Wirtschaftseinheit) Wärmemengenzähler. Für die hier abgenommene Wärmemenge erfolgt die Rechnungslegung durch den Wärmelieferanten Stadtwerke Güstrow.

Befindet sich im Haus eine eigenständige Heizanlage für Gas oder Öl, werden für die abgenommenen Wärmemengen ebenfalls die Kosten durch den Gaslieferanten Stadtwerke Güstrow bzw. durch den Öllieferanten in Rechnung gestellt.

Erhöhungen der weltmarktabhängigen Öl- und Gaspreise sowie der abhängigen Mineralöl- und Stromsteuer führen zur stetigen Steigerung der Fernwärme- / Gas- und Ölpreise, was sich demzufolge auch auf die jährlich abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten auswirkt.

Neben den Wärme- bzw. Brennstoffkosten entstehen Heizneben- und Zusatzkosten, z. B. für Betriebsstrom, Wartung, Bedienung/Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, Gebrauchsüberlassung der Messeinrichtungen sowie für die Berechnung und Aufteilung des Verbrauches.

Die Verteilung der Heizkosten muss zu mindestens 50 bis höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Verbrauch erfolgen. **Je umfassender die Wärmedämmmaßnahmen der Fassade, desto höher wird der prozentuale Anteil der Umlage nach Verbrauch festgelegt. Zur Ermittlung des individuellen Verbrauchs dienen die Ihnen bekannten Verbrauchserfassungsgeräte (EHKV, KWZ, WWZ), welche einmal im Jahr bzw. bei Mieterwechseln durch den Hausmeister abgelesen werden.**

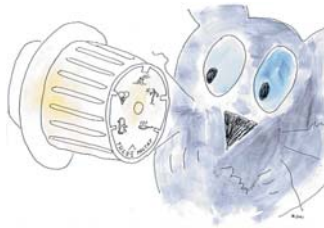
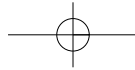
Die restlichen Heizkosten sind nach einem festen Maßstab zu verteilen (z. B. Wohn- und Nutzfläche), denn beim Betrieb einer Heizungsanlage entstehen regelmäßig Kosten, die nicht verbrauchsabhängig sind und auch häufig als „Grundkosten“ bezeichnet werden. Hierzu zählen z. B. die Kosten für Wartungs-/Reinigungsarbeiten und die Verwendung von messtechnischen Ausstattungen. In diesem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass trotz stark verbesserter Effizienz der Heizungsanlagen nach wie vor nicht unerhebliche Wärmeverluste auftreten, die eben nicht über Mess- bzw. Verteilungsinstrumente erfasst werden. Somit müssen die Verbräuche, die nichts mit den individuellen Verbräuchen der einzelnen Mieter zu tun haben, nach einem festen Maßstab verteilt werden.

Für die Verteilung der Warmwasserkosten gelten die gleichen Regeln.

Steigende Energiekosten treffen Vermieter und Wohnungsnutzer gleichermaßen.

Jeder Wohnungsnutzer kann wesentlich die Höhe der Heizkosten ohne Komfortverzicht mit dem richtigen Heizen und Lüften beeinflussen. Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass Sie während der kalten Jahreszeit nur dann ein angenehmes Raumklima schaffen, wenn Sie in allen Räumen für eine gleichmäßige, individuelle Beheizung sorgen.

- bitte nächste Seite weiterlesen-



Mithilfe des Thermostatventils, das mit mehreren Einstellungsmöglichkeiten versehen ist, kann die gewünschte Raumtemperatur beeinflusst werden. Nachts oder bei längerer Abwesenheit sollte das Thermostat nicht komplett zurückgedreht werden, sondern zwischen 1 und 2 (= Nachtabsenkung) stehen, da der Raum ansonsten bei niedrigen Temperaturen zu sehr auskühlt und dann umso mehr Heizenergie zur Wiedererwärmung des Raumes benötigt wird. Das spart Energie und Geld.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die ordnungsgemäße Funktion des Thermostatventils nur gewährleistet ist, wenn es sich frei im Raum befindet und die Luftzirkulation nicht durch Vorhänge oder Möbelstücke behindert wird, da dies zur Schließung des Ventils führen kann, obwohl die gewünschte Raumtemperatur nicht erreicht ist.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der angepasste und regelmäßige Austausch der belasteten Innenraumluft mit frischer Außenluft, wobei die Feuchtigkeit im Raum durch Fensterlüftung entfernt wird, da diese ansonsten zur gesundheitsschädigenden Schimmelbildung führen kann. Dabei sollte ein langes Dauerlüften während der Heizperiode auf jeden Fall vermieden werden. Eine Kipplüftung ist daher nur im Sommer zu empfehlen, während im Winter mehrere Stoßlüftungen sinnvoll sind. Schließen Sie beim Lüften die Thermostatventile.

Weitere Betriebskostenarten werden wir Ihnen in der nächsten „Mietze“ vorstellen.

