

Heizkostenabrechnung gem. HeizkV vom 5.10.2009 (neue Fassung)

Im WohnungsManager können Sie die Heizkostenabrechnung selbst erstellen, wenn elektronische Heizkostenverteiler die Ablesung des Verbrauchs ermöglichen. Wir haben an anderer Stelle (http://www.wohnungsmanager.de/hzk_Abr.htm) bereits früher beschrieben, wie Sie z.B. mit Siemeca Funkablesung die Ablesung automatisieren können und die Ergebnisse der Ablesung ebenfalls automatisch im WohnungsManager erfassen können. Mit diesem System können auch unterjährige Ablesungen bei einem Wechsel entfallen, wenn der Wechsel zu Monatsende/Monatsanfang erfolgt, weil das elektronische Messgerät die Monatsverbräuche (z.B. bei Siemeca-Geräten) separat speichert.

Die neue Heizkostenverordnung von 2009 bestimmt neben anderen Änderungen, dass der Energieverbrauch für die Erhitzung des Warmwassers nicht mehr mit der bisher verwendeten Formel empirisch ermittelt, sondern dass der Verbrauch gemessen werden muss, wenn dies zumutbar ist.

Unter diesem Aspekt haben wir die eigenerstellte Heizkostenabrechnung in der Weise geändert, dass der Energieverbrauch, der zwischen Kessel und Boiler gemessen werden muss, mit dem Abrechnungsjahr 2014 (letzter Termin gem. HeizkV n.F.) im WohnungsManager erfasst wird (Karteikarte „Heizkosten-Abr“, dort der Button „Wärmezähler Heizkessel -> Boiler“). Die Berechnung nach der neuen HeizkV erfolgt automatisch, wenn der Beginn des Abrechnungsjahres im Jahr 2014 liegt (ab 1.1.2014). Wenn ein Grund vorliegt, die Abrechnung ab 2014 nach der alten HeizkV zu erstellen, dann ist dies möglich, wenn die Option „Abrechnung nach der alten HeizkV.....“ markiert wird.

Im Gegensatz dazu kann auch eine Heizkostenabrechnung vor dem Jahr 2014 nach der neuen HeizkV erstellt werden, wenn im WohnungsManager auf Globalebene im Menü Datei / Konfiguration / Sonderkonfiguration die Option „HEIZKOSTENABR_NEUE_FASSUNG=JA“ gewählt wird. Diese Einstellung ist objektübergreifend und unabhängig vom Abrechnungsjahr, so dass auch Heizkostenabrechnungen für 2013 nach der HeizkV neue Fassung erstellt werden können.

Die HeizkV (neue Fassung) verlangt in § 9 Abs. 2, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ab spätestens 31.12.2013 mit einem Wärmezähler zu messen ist. Die Anteile an den (.....) Kosten sind an den Anteilen am Brennstoffverbrauch zu bestimmen. Eine mathematische Formel wird nicht genannt, es handelt sich um eine einfache Dreisatz-Rechnung. Zur Nachvollziehung erklären wir nachfolgend den Rechengang:

Heizmaterial-Verbrauch * Hu-Wert (ergibt den Gesamt-Energieverbrauch in KWh), minus Messung des Energieverbrauchs zwischen Kessel und Boiler (in KWh) ergibt die auf die Heizung entfallende Verbrauchs-Menge. Die insgesamt zu verrechnenden Kosten dividiert durch den Gesamtverbrauch in KWh und multipliziert mit dem auf die Heizung entfallende Energiemenge ergibt den Kostenanteil, der auf die Heizung entfällt. Der Kostenanteil, der auf die Warmwasseraufbereitung entfällt, ergibt sich aus den Gesamtkosten abzüglich der auf die Heizung entfallenden Kosten.

Weiter in § 9 HeizkV: „Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 25 * (\text{KWh} / \text{m}^3 * \text{K}) * V - (t_w - 10 \text{ } ^\circ\text{C})$$

bestimmt werden“. Diese Formel, erweitert um die Umrechnung der Menge auf KWh mit dem Hu-Wert, ist im WohnungsManager enthalten und wird verwendet, vorausgesetzt eine

Warmwasser-Erfassung in m³ (cbm) für die Wohnungen liegt vor. Die in §9 HeizkV angegebene Formel ist in mehreren Veröffentlichungen, u.a von Prof.Dr. Lammel in „HeizkV Kommentar“, 3. Auflage, 2010, Verlag C.H. Beck München, als drucktechnisch fehlerhaft bezeichnet (Seite 258 RN 24), ebenso bei Kreuzberg/Wien „Handbuch der Heizkostenabrechnung“, 8. Auflage, Werner Verlag, 2013, Seite 93 ff „Erste falsche Formeldarstellung im Gesetz....“.

Bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas und Fehlen der Wärmemessung zwischen Kessel und Boiler ist die Menge Q mit 1,11 zu multiplizieren. In diesem Fall markieren Sie auf der Karteikarte Heizkosten-Abr. Die Option „Brennwertkessel“.

Bei Vorliegen von Fernwärme und Fehlen der Wärmemessung zwischen Kessel und Boiler ist die Menge Q mit 1,15 zu dividieren. In diesem Fall markieren Sie die Option „Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme“.

Im WohnungsManager geben Sie wie bisher die Verbrauchs-Gesamtmenge für die Heizungsanlage und den Hu-Wert ein. Diese Menge wird intern bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung über den Hu-Wert in KWh umgerechnet und dem Energieverbrauch in KWh gegenübergestellt, der zwischen Kessel und Boiler gemessen wird. Das Ergebnis KWh-Gesamtverbrauch minus KWh Energieverbrauch für die Warmwassererhitzung ergibt den auf die Heizung entfallenden Energieverbrauch in KWh. Dieser Wert wird über den Hu-Wert zurückgerechnet in Brennstoffmenge., die auf die Heizung entfällt. Aus dem Verhältnis der Menge für die Heizung und für die Warmwasseraufbereitung ergibt sich die Aufteilung der Gesamtkosten, die dann in Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt und auf die Wohnungen verteilt werden.

Falls der Energie-Lieferant (Stadtwerke etc) den Energieverbrauch nur in KWh mitteilen, dann tragen Sie denKWh-Wert als Verbrauchs-Menge ein. Der Hu-Wert ist dann mit „1“ einzugeben, damit das Gesamt-Resultat den Energieverbrauch in KWh ergibt. Bitte stellen Sie sicher, dass die Ablesung der Messung zwischen Kessel und Boiler in KWh und nicht in Megawattstunden (MWh) erfolgt. Bei einer Messung von MWh erfolgt die Umrechnung in KWh durch Anfügen von drei Nullen. Beispiel 1 MWh sind 1.000 KWh.

Die eigenerstellte Heizkostenabrechnung kann ab 2014 nur noch erfolgen, wenn entweder die Messung zwischen Kessel und Boiler erfolgt oder in den Stammdaten der Verbrauch von Warmwasser in cbm vorhanden ist.

Wenn es sich nicht um eine verbundene Anlage handelt (Kessel und Boiler), sondern nur um eine Heizungsanlage ohne Warmwasseraufbereitung handelt (z.B. bei Vorhandensein von Elektro-,Boilern in den Wohnungen), dann wird wie bisher die Warmwasser-Temperatur mit „0“ eingegeben. Die so erstellte Heizkostenabrechnung gleicht dann der Abrechnung nach alter Fassung, weil die Änderung in der HeizkV n.F. hier nur die Aufteilung der Gesamtenergie in Heizungs-Anteil und Warmwasser-Anteil betrifft. Neben dieser Änderung bringt die HeizkV neuer Fassung weitere Änderungen, die Sie ggf. berücksichtigen müssen, u.a.. Einschränkung der Wahlfreiheit bei der Festlegung des Abrechnungsmaßstabs (prozentuale Anteile Grundkosten / Verbrauchskosten für Gebäude vor BJ 1995, Austausch veralteter Warmwasserkostenverteiler, Ausnahmeregelung für Passivhäuser sowie weitere Änderungen.

Allgemeine Anmerkung:

In den vergangenen Jahren wurden viele Gebäude mit einer besseren Wärmedämmung ausgestattet, die dazu führte, dass der Wärmeverlust geringer wurde. In der Folge reduziert sich der Gesamt-Heizungsverbrauch, bei gleichem Warmwasserverbrauch erhöht sich

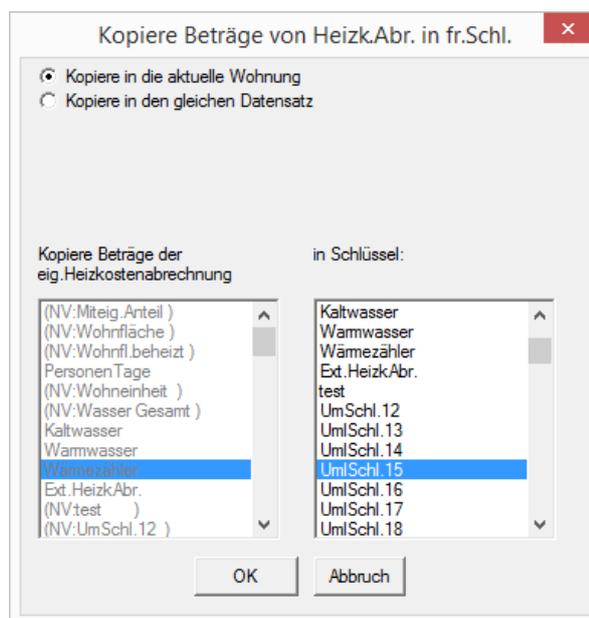
jedoch der prozentuale Anteil, der auf die Warmwassererhitzung entfällt. Dies kann dazu führen, dass der WohnungsManager meldet, dass der Anteil für die Warmwassererhitzung ungewöhnlich hoch ist (unplausibel), das wäre jedoch im Falle einer verbesserten Wärmedämmung des Gebäudes erklärbar und plausibel. Der WohnungsManager meldet gem. ARGE Heiko unplausible Anteile der Warmwasserversorgung, wenn dieser Anteil 8% unterschreitet oder 30% überschreitet. Bitte prüfen Sie bei Anzeige einer solchen Meldung die Abrechnung, aber aus oben gesagten Gründen (Wärmedämmung) können Überschreitungen (über 30%) vermehrt auftreten, ohne dass die Abrechnung falsch wäre.

Hinweis zum Wirtschaftsplan:

Es bestand bisher die Möglichkeit, den geplanten Heizungsverbrauch nach der Rechenmethode der alten HeizkV berechnen zu lassen. Dies war bisher mit dem Schlüssel 109 oder 509 möglich. Nachteil dieser Methode war früher, dass die neu errechneten Umlageanteile für Heizung abweichen konnten von den Umlageanteilen in der Jahresabrechnung. Der Grund für die Abweichung konnte bei unterjährigem Wechseln in der Jahresabrechnung liegen oder bei abweichenden Planzahlen. Um gleiche Ergebnisse/Umlageschlüssel wie in der Jahresabrechnung zu erhalten, ist in der aktuellen Programmversion diese Rechenmethode nicht mehr vorgesehen. Stattdessen wird ein freier Schlüssel verwendet. Die Ergebnisse der Heizkostenabrechnung werden mit dem nachstehenden Arbeitsablauf automatisch aus der Jahresabrechnung in einen freien Schlüssel 11 – 50 übernommen. Diese Übernahme ist automatisiert, Sie müssen den Vorgang jedoch manuell ausführen, weil der freie Schlüssel anwenderseitig gewählt werden muss. Voraussetzung ist, dass die Jahresabrechnung des Vorjahres (Jahr vor dem Wirtschaftsplan) bereits berechnet wurde, d.h. die Jahresabrechnung wurde vor der Erstellung des Wirtschaftsplans ausgeführt.

So gehen Sie vor:

1. Starten Sie im WohnungsManager im Menü Abrechnungen das Untermenü "Zähler und Umlageschlüssel kopieren", dort wählen Sie "Kopie eig.Heizk.Abr. in Freie Schlüssel", Sie sehen dann folgendes Bildschirmfenster:



2. Belassen Sie im oberen Fensterbereich die Wahl „Kopiere in die aktuelle Wohnung“. Im linken Fenster ist bereits markiert "Wärmezähler" , im rechten Fenster wählen Sie einen beliebigen freien Schlüssel im Bereich 11-50, der noch nicht verwendet wird. Nach dem Klicken auf OK sind die Heizkosten-Umlagewerte aus der Jahresabrechnung in dem gewählten freien Schlüssel kopiert. Wählen Sie im rechten Fenster möglichst nicht den Schlüssel Ext.Heizk.Abr., weil dies ein absoluter Schlüssel ist (EUR-Schlüssel), während Sie mit dem freien Schlüssel auch abweichende Planvorgaben prozentual verteilen können. Den freien Schlüssel können Sie wie bekannt umbenennen.
3. Kontrollieren Sie das Ergebnis im Menü Stammdaten - Tabelle freie Umlageschlüssel, indem Sie eines der Felder des gewählten Schlüssels markieren (mit Punkten umrandet) und dann auf den Knopf "Summe" klicken. Es müsste die Summe der Heizkosten-Umlage aus der Jahresabrechnung in Summe angezeigt werden.
4. Danach - letzter Schritt - wählen Sie das Menü Abrechnungen - WEG-Wirtschaftsplan und ändern bei der Position "Heizkosten...." den Umlageschlüssel von 109 auf 111 (bzw. den gewählten Freien Schlüssel) oder wenn der Ausweis als mieterumlagefähig erfolgt von 509 auf 511 (bzw. den gewählten Schlüssel).

Danach den Wirtschaftsplan ausdrucken und kontrollieren, bitte vergessen Sie nicht, beim Wirtschaftsplan "neu Berechnen" zu wählen.

Der Vorteil dieser Bearbeitung ist, dass Sie keine Werte bei der Wirtschaftsplan-Karteikarte "Heizkosten" eingeben müssen und - wichtig! -, dass die Umlageschlüssel des jeweiligen Eigentümers exakt seinem Anteil an den Heizkosten in der Jahresabrechnung entspricht.