



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori*

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Aufteilung der Heizkosten im Mehrfamiliengebäude

Verbrauchsabhängige Energieerfassung

Stand

10/2024

Seit 1. Jänner 2017 sind in Südtirol die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung des Energiebedarfes für Heizung, Kühlung und Warmwasser Pflicht (Beschluss der Landesregierung 1457 vom 02. Dezember 2014).

Systeme zur Heizkostenaufteilung

Prinzipiell kann zwischen zwei Systemen unterschieden werden und zwar den so genannten Wärmemengenzählern und den Heizkostenverteilern.

Wärmemengenzähler

Wärmemengenzähler sind Geräte, welche in den Vor- bzw. Rücklauf (= Heizungsleitung zum Heizkörper hin bzw. vom Heizkörper weg) eines Heizkörpers, einer Wohnung bzw. eines gesamten Gebäudes eingebaut werden, um den Energieverbrauch zu bestimmen.

Hierbei wird im Gegensatz zum Heizkostenverteiler der effektive Energieverbrauch ermittelt, daher ist es auch noch notwendig die Geräte in regelmäßigen Abständen eichen zu lassen.

Heizkostenverteiler

Die Heizkostenverteiler werden direkt am Heizkörper befestigt und erfassen dort durch den guten Wärmekontakt die Temperatur des Heizkörpers, aus welcher dann über die Heizleistung ein Maß für die verbrauchte Heizenergie ermittelt werden kann.

Die klassische Variante stellen die **Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip** dar. Hierbei wird die Verdunstungsrate einer speziellen Messflüssigkeit als Berechnungsgrundlage herangezogen. Dieser Typ von Heizkostenverteilern ist robust und zuverlässig, langlebig und kostengünstig. Er ist allerdings am Markt kaum mehr erhältlich. Durch die Verdunstung von Chemikalien trägt er ausserdem in kleinem Ausmass einer gewissen Belastung der Innenraumluft bei.

Funktionsweise

Der Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip besitzt am oberen Ende eine Öffnung. Wird der Heizkörper warm, erwärmt sich die im Messröhrchen befindliche Messflüssigkeit. In Abhängigkeit von der am Montageort auftretenden mittleren Temperatur des Heizkörpers verdunstet die Flüssigkeit. Der absinkende Flüssigkeitspegel ist damit das Maß für den Wärmeverbrauch am Heizkörper.

Technisch aufwendiger und kostenintensiver sind hingegen die **elektronischen Heizkostenverteiler**.

Funktionsweise

Bei den elektronischen Heizkostenverteilern wird das Messröhrchen durch ein batteriebetriebenes Rechenwerk ersetzt, das seine Signale über Temperaturfühler erhält. Die Anzeige erfolgt über ein LCD-Display, welches bei Bedarf (z.B. bei Holzverkleidungen oder schlecht zugänglichen Stellen) mittels Kabel auch an einer anderen Stelle (bis zu 4 Meter Entfernung) montiert werden kann. Es wird sowohl die Raumtemperatur, als auch die Heizkörpertemperatur erhoben und bewertet. Die Temperaturdifferenz bildet den Maßstab für die verbrauchte Wärmemenge.

Ablesung des Heizverbrauches

Die Ablesung des Heizverbrauches kann manuell (1x pro Jahr) durch den Kondominiumsverwalter, den Wohnungsbesitzer oder den Mieter erfolgen (korrekte Ablesung erforderlich). Anhand dieser Ablesung werden die wohnungsbezogenen Kosten für die Heizenergie bestimmt.

Alternativ kann die Ablesung auch über ein Funksystem erfolgen. In diesem Fall wird eine externe Firma mit der Ablesung und meist auch Abrechnung beauftragt.

Diese Funksysteme sind jedoch nicht unkritisiert, da sie nicht zuverlässig so eingestellt werden können, dass sie tatsächlich nur einmal im Jahr die Daten aussenden. Wenn nicht hundertprozentig sichergestellt werden kann, dass solche Geräte wirklich nur bei Bedarf einmal oder höchstens zwei-, dreimal im Jahr punktuell die Daten aussenden, dann stellen die eine zusätzliche Strahlenquelle im

Haushalt dar. Wir haben bereits sehr viele Belastungsquellen, die wir nicht ausschalten können, da sie etwa vom Nachbarn oder vom Aussenbereich kommen. Die unabhängige wissenschaftliche Forschung liefert nunmehr viele Belege über die negative Wirkung selbst kleinster künstlicher Strahlung auf die menschliche Gesundheit, sodass internationale Gremien mittlerweile zur Vorsicht und zur Reduzierung der somit verbundenen Belastung mahnen. Tatsache ist, dass hochsensible Menschen diese Strahlen auf jeden Fall wahrnehmen und meist ihre Wohnungen dagegen abgeschirmt haben. Da würden funkbetriebene Systeme zur Heizkostenverteilung gar nicht korrekt funktionieren...

Weitere Infos zur Strahlenbelastung durch Funkheizkostenverteiler können über die von der Verbraucherzentrale gebotene Beratung über Elektrosmog eingeholt werden.

Energieeinsparungspotential

Erfahrungsgemäß können durch die Umstellung von Tausendstel auf eine verbrauchsabhängige Aufteilung auch gut und gerne 30% der Heizkosten eingespart werden. Dies nicht durch die Tatsache, dass die verwendeten Systeme Energie sparen, sondern lediglich durch das Bewusstsein, dass man durchs Energiesparen nun direkt und unmittelbar die eigene Geldtasche schont.

Zum Thema der "gerechten Aufteilung"

Die Aufteilungskriterien in Mehrfamilienhäusern sollten auch Elemente wie verschiedene Wärmedämmungssituationen in den einzelnen Stockwerken und dergleichen berücksichtigen. Die Region Lombardei sieht hier z.B. vor (Beschluss Nr. IX/2601 vom 30.11.11), dass zwischen erstem und letztem Stockwerk eines Hauses unterschieden wird. Nehmen wir an, dass das Dach auf Kosten aller Miteigentümer isoliert wurde. Nach Einführung der Heizkostenverteiler, in Ermangelung einer entsprechenden Kalibrierung der Berechnung, zahlt nun eine Parterrewohnung (ohne thermische Isolation vom Kellergeschoss) höhere Heizkosten als das letzte Stockwerk. Dasselbe passiert bei einer Wohnung, die von den Heizleitungen des gesamten Hauses durchquert ist: diese wird künftig auf die Heizkörper fast verzichten können bzw. an den Kosten kaum beteiligt sein (ihre Wärme wird sozusagen quasi von den anderen Besitzern finanziert). Hier hilft eine Analyse durch ein thermotechnisches Büro weiter. Die entsprechenden Kosten werden durch die gerechtere Aufteilung der Heizspesen bzw. die korrekte Kalibrierung der Ablesegeräte wettgemacht.

Gesetzliche Grundlagen

Laut dem Beschluss Nr. 573 vom 15. April 2013 wäre ab 01. Jänner 2015 die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung des Energiebedarfes für Heizungs-, Kühlung und Warmwasser Pflicht. Diese Pflicht wurde um zwei Jahre, also auf den 01. Jänner 2017 verschoben (Beschluss der

Landesregierung Nr. 1457 vom 02.12.2014).

Die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung ist für Gebäude deren Baukonzession vor dem 30. Juni 2000 ausgestellt wurde und die über mehr als vier Nutzereinheiten verfügen, verpflichtend vorgesehen, sofern die Anlage gemeinschaftlich genutzt wird und die Kosten getrennt getragen werden.

Gebäude deren Baukonzession nach dem 30. Juni 2000 ausgestellt wurden, müssten bereits mit einem System zur individuellen Erfassung des Energiebedarfes ausgestattet sein.

Sofern technisch möglich sind Wärmemengenzähler einzubauen, ansonsten sind individuelle Heizkostenverteiler zu installieren. Zudem muss eine jede Nutzeinheit mit einem automatischen Regelgerät zur individuellen Regelung der Raumtemperatur ausgestattet sein (z.B. Thermostat-Ventile).

Auch die Kühlanlage muss mit einem Kältemengenzähler ausgestattet sein, um den individuellen Energieverbrauch einer jeden einzelnen Wohneinheit messen zu können.

Des Weiteren muss eine jede Wohneinheit mit einem Warmwasserzähler ausgestattet sein.

Soweit technisch möglich, ist an der gemeinschaftlich genutzten Warmwasseraufbereitungsanlage ein Wärmemengenzähler anzubringen.

Weitere Informationen: www.provinz.bz.it