

Unsere Themen

Seite 1

Technische Anforderungen der novellierten Heizkostenverordnung

- Wärmehähler für die Warmwasserbereitung
- Warmwasserkostenverteiler
- Heizkostenverteiler (Verdunster)

Seite 2

Trinkwasserverordnung mit Checkliste

Seite 2

Aktuelle Urteile

Impressum:

PROMESS GmbH
Energiesmesstechnik
Röntgenstr. 1/1
73730 Esslingen a.N.
www.promess.eu
Telefon: (0711) 40961-0
Telefax: (0711) 40961-10



Die Zeit läuft: Technische Anforderungen der novellierten Heizkostenverordnung

Mit Bekanntgabe der Novelle vom 02.12.2008 wurde die Verordnung über Heizkostenabrechnung zum 01.01.2009 geändert. Einige Änderungen treten zum 31.12.2013 in Kraft. Hier gilt es nun, die entsprechenden Weichen zu stellen.

§ 9 Absatz 2 – Wärmehähler für die Warmwasserbereitung

Zukünftig muss die Energiemenge für die Erwärmung des Trinkwassers (nur bei zentraler Trinkwasserbereitung) über einen Wärmehähler erfasst werden. Ist dieser nicht vorhanden, muss ein solcher Zähler in die Ladeleitung eingebaut werden. Wir empfehlen hier grundsätzlich den Einbau von Ultraschall-Wärmehälern.



Wir stellen Ihnen gerne passende Einbausätze für die Installationsvorbereitung durch Ihren Heizungsbauer zur Verfügung. Der Vorlauffühler muss zwingend direkt tauchend montiert werden. Die Verwendung von Tauchhülsen bei Wärmehälern bis Qn 6 ist im Neueinbau nicht mehr zulässig!

Als Größenauslegung nach VDI 2077 Blatt 3.2 Tabelle 4 können die nachfolgenden Richtwerte dienen:

Anzahl Wohneinheiten	Volumenstrom Wärmehähler in m³/h	Speiseleitung WWB	Speichervolumen WWB	Volumenstrom Wärmehähler in m³/h
2 – 26	2,5	bis DN 32	bis 350 Liter	2,5
27 – 80	6,0	bis DN 40	bis 750 Liter	6,0
81 – 100	10,0	bis DN 50	bis 1500 Liter	10,0
über 100	nach Berechnung	über DN 50	über 1500 Liter	nach Berechnung

§ 12 Absatz 2 – Warmwasserkostenverteiler

Wasserkostenverteiler auf Basis einer Verdunstung waren bisher abrechenbar, sofern die Ergebnisse plausibel waren. Dieser sogenannte Bestandsschutz entfällt nun zum 31.12.2013 komplett. Eine Abrechnung nach diesen Warmwasserkostenverteilern ist danach nicht mehr möglich.

Als Ersatz für diese „Warmwasser-Verdunster“ empfehlen wir – sofern technisch möglich – den Einbau von Ventilzählern. Dieser ist insbesondere im vermieteten Wohnungsbereich kostengünstig und schnell erledigt. Gerne erstellen wir Ihnen ein entsprechendes Angebot.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Die novellierte Heizkostenverordnung setzt außerdem eine letzte Frist „für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung“. Die betreffenden Kunden haben wir bereits individuell angesprochen. Alle Heizkostenverteiler des Typs „duo2000“ (Verdunstungs-Geräte) sind nach wie vor zugelassen und können für die Verbrauchserfassung verwendet werden. Eine zwangsweise Umrüstung ist daher nicht erforderlich.

Möchten Sie sich dennoch von der Leistungsfähigkeit der elektronischen Geräte (mit oder ohne Funktechnik) überzeugen? Gerne erstellen wir ein passendes Angebot für Sie!

Trinkwasserverordnung

Wir hatten bereits alle Kunden im Vorfeld über die Notwendigkeit dieser erweiterten Verordnung informiert.

Probenahme und Analytik unterliegen nach §15 TrinkwV strengen Regeln der Qualitätssicherung – nur akkreditierte und zertifizierte Labor und Probennehmer dürfen diese Untersuchungen durchführen. Jedes Bundesland führt Listen, die die im jeweiligen Bundesland tätigen Untersuchungsstellen auflistet.

Wir arbeiten mit einem akkreditierten Labor zusammen und haben bereits viele eigene Mitarbeiter für die Durchführung der Probenahmen ausbilden und zertifizieren lassen.

+++++ CHECKLISTE +++++

Prüfen Sie anhand der nachfolgenden Checkliste, ob Ihre Anlage der Trinkwasserverordnung unterliegt. Wenn alle Punkte zutreffen, müssen Sie die systemische Untersuchung der Wasserqualität vornehmen:

- Zentrale Warmwasserbereitung (1 Boiler für mindestens 3 Wohnungen)**
- Boilergröße >400 Liter und/oder Rohrleitungsinhalt >3 Liter (das betrifft in der Regel alle Gebäude ab 3 Wohnungen!)**
- Mindestens eine Wohnung wird vermietet**
- Duschen oder Badewannen vorhanden**

Untersuchungen aus Baden-Württemberg und Bayern über bereits überwachte Objekte zeigen die Notwendigkeit dieser erweiterten Vorschriften. Zwischen 21% und 28% der untersuchten Anlagen ergaben Beanstandungen bei der Trinkwasserqualität. In diesen Fällen wurde der technische Maßnahmenwert teilweise deutlich überschritten.

Sie sollten die Verpflichtung zur Untersuchung des Trinkwassers auf jeden Fall sehr ernst nehmen!



Weitergehende Information im Internet auf unserer Homepage. Gerne stehen wir Ihnen auch für eine ausführliche Beratung zur Verfügung.



Aktuelle Urteile

Ablehnung der Abberufung des Verwalters trotz erheblicher Verfehlungen

Auch wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt, muss dies nicht zwingend zur Kündigung des Verwaltervertrages führen. Den Wohnungseigentümern steht insoweit ein Ermessensspielraum zu, ob sie einen solchen Schritt im Hinblick auf die bisherigen Leistungen des Verwalters mehrheitlich für notwendig halten und nach einer Erörterung der Mängel mit dem Verwalter auf eine Besserung in der Zukunft vertrauen. Erweist sich danach die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht als vertretbar, kann sie von einem einzelnen Wohnungseigentümer nicht erfolgreich angefochten werden. BGH, Urteil vom 10.02.2012 - V ZR 105/11

Wohnungserwerber haftet für Nachzahlungen aus Jahresabrechnung

Beschließen die Wohnungseigentümer Jahresabrechnungen für die Vorjahre, die mit Nachzahlungen enden, weil die Vorauszahlungen nicht kostendeckend waren, trifft die Verpflichtung stets nur die derzeitigen Wohnungseigentümer. Ein früherer Eigentümer ist auch dann nicht zur Nachzahlung verpflichtet, wenn er in den abgerechneten Zeiträumen (zeitweise) noch Eigentümer war.

Hinweis: Der Erwerber kann derartige Nachzahlungen nur mit einer entsprechenden Vereinbarung im Rahmen des notariellen Kaufvertrags von dem Verkäufer erstattet verlangen. BGH, Urteil vom 02.12.2011 - V ZR 113/11

Kostenverteilung bei Heizungsanierung (Heizkörper)

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung der Heizungsanlage einer Eigentumswohnanlage kam es zum Streit darüber, ob die Kosten für die Erneuerung der Heizkörper und damit auch der Heizungs- und Thermostatventile den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden dürfen. Der Bundesgerichtshof vertritt hierzu die Auffassung, dass Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung in einer Teilungserklärung oder einer nachträglichen Vereinbarung in Form eines Mehrheitsbeschlusses dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, gehören dann auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate zum Sondereigentum. Daher ist es rechtmäßig, den jeweiligen Wohnungseigentümern die Kosten für die Erneuerung aufzuerlegen.

BGH, Urteil vom 08.07.2012 - V ZR 176/10

Keine Nichtigkeit des Verbots der Hunde- und Katzenhaltung

Ein Mehrheitsbeschluss, der die Hunde- und Katzenhaltung mit Ausnahme der bereits vorhandenen Tiere in einer Wohnanlage generell verbietet, ist nicht nichtig. Hat es ein Wohnungseigentümer versäumt, den gegen seinen Willen ergangenen Beschluss rechtzeitig anzufechten, ist dieser daher auch für ihn bindend. Nur bei einer Nichtigkeit des Beschlusses hätte er sich dann noch erfolgreich zur Wehr setzen können. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main vertrat jedoch die Auffassung, dass der Beschluss weder sittenwidrig ist noch in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift. Ob eine Anfechtung erfolgreich gewesen wäre, konnte wegen des Ablaufs der Klagefrist letztlich offen bleiben. OLG Frankfurt, Urteil vom 17.01.2011 – 20 W 500/08