



- ablesen
- eingeben
- abrechnen – HEIZWARE eigenständige Verbrauchserfassung im Internet

> www.heizware.de <

Nutzergruppen - Differenzrechnung

Warum Nutzergruppen?

Nutzergruppen dienen zur abrechnungstechnischen Berücksichtigung unterschiedlicher Gegebenheiten innerhalb einer Liegenschaft. In einer Nutzergruppe werden mehrere Wohn / Nutzeinheiten gleicher Charakteristik zusammengefasst. Es erfolgt eine Vorerfassung und Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Nutzergruppen. Danach werden die ermittelten Teilbeträge anhand des individuellen Aufteilungsschlüssels der Nutzergruppe auf die zur Nutzergruppe gehörenden Wohn-/ Nutzeinheiten umgelegt. Der Abrechnungsgang gestaltet sich dabei für jede Nutzergruppe wie bei einer eigenen Liegenschaft.

Die nachfolgenden stark praxisorientierten Beispiele sollen als Entscheidungshilfe dienen, ob in Ihrem Objekt eine Nutzergruppentrennung erforderlich ist.

Wann sind Nutzergruppen erforderlich?

HKVO §5 Absatz 2: Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

Für die Praxis bedeutet das, dass eine Nutzergruppentrennung dann erforderlich ist, wenn

1. Unterschiedliches Nutzungsverhalten [2] vorliegt z.B bei:

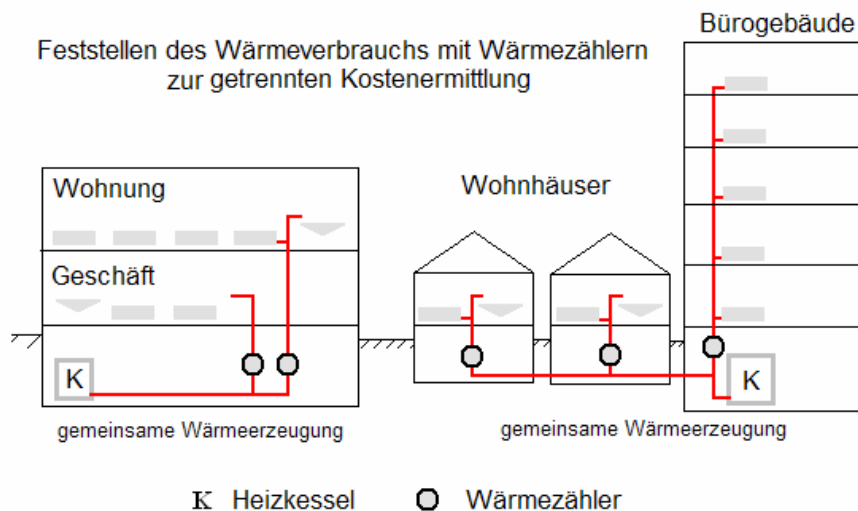
- unterschiedliche bestimmungsgemäße Nutzung (z.B. Wohnungen und Gewerbeeinheiten)
- Unterschied der Auslegungsinnentemperatur um mehr als 5°C (z.B. Wohnungen und beheizbarer Garagentrakt, Sauna oder Schwimmbad)
- nicht vergleichbare Verbrauchseinrichtungen / Bedarfswerte bei der Warmwasserversorgung (z.B. Wohnungen und ein Friseursalon oder Wohnung und eine große Lagerhalle mit nur einem WC und einem Handwaschbecken)

2. die Anzeigewerte oder Verbrauchswerte nicht vergleichbar sind z.B. bei:

- Wärmezähler in Verbindung mit Heizkostenverteilern
- Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip in Verbindung mit elektronischen Heizkostenverteilern
- Heizkostenverteiler unterschiedlicher Fabrikate

Haftung für Inhalte: Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen

Trifft mindestens einer dieser Fälle auf Ihre spezielle Abrechnungssituation zu, so sind Nutzergruppen zu bilden. Beim Einrichten von Nutzergruppen ist darauf zu achten, dass innerhalb einer Nutzergruppe nur Heizkostenverteiler gleichen Fabrikats und Typs verwendet werden und dass die Verwaltungseinheiten einer Nutzergruppe ein identisches Nutzungsprofil aufweisen. Weiter ist unumgänglich, dass die Vorerfassung des Gesamtwärmeverbrauchs jeder einzelnen Nutzergruppe mit geeichten Wärmehählern vorgenommen wird. Somit benötigt jede Nutzergruppe einen eigenen Wärmehähler.



Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Wärmehähler>

[2] zu beachten: „...Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass bei der Abrechnung des Vermieters von preisfreiem Wohnraum über Betriebskosten soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben ein Vorwegabzug der Kosten, die auf die in einem gemischt genutzten Gebäude befindlichen Gewerbeflächen entfallen, jedenfalls dann nicht geboten ist, wenn sie hinsichtlich aller oder einzelner Betriebskostenarten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen. Der Vorwegabzug ist nur für bestimmte Mietverhältnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau gesetzlich vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 der Neubaumietenverordnung). Er soll verhindern, dass die Wohnungsmieter mit Kosten belastet werden, die allein oder in höherem Maße aufgrund einer gewerblichen Nutzung in gemischt genutzten Objekten entstehen. Dem Wohnungsmieter entsteht jedoch kein Nachteil, wenn er durch die Umlage der auf das Gebäude entfallenden Gesamtkosten nach einem einheitlich für alle Mieter geltenden Maßstab nicht schlechter gestellt wird als im Falle einer Voraufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Hierdurch wird auch dem Interesse beider Mietvertragsparteien an einer Vereinfachung der Abrechnung Rechnung getragen...“

Instanzenzug :
 AG Berlin-Mitte 2 C 144/03
 LG Berlin 67 S 99/04
 BGH vom 8.03. 2006 - VIII ZR 78/ 2005

Quelle: Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 34/ 2066 => siehe Infothek

Haftung für Inhalte: Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen



- ablesen
- eingeben
- abrechnen – HEIZWARE eigenständige Verbrauchserfassung im Internet

> www.heizware.de <

Differenzrechnung oder Nutzergruppen?

Leitsatz: Eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV erfordert, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Das gilt auch dann, wenn nur zwei Nutzergruppen vorhanden sind. In diesem Fall genügt es nicht, dass nur der Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch gemessen wird und der Anteil der anderen Nutzergruppe am Gesamtverbrauch in der Weise errechnet wird, dass vom Gesamtverbrauch der gemessene Anteil der einen Nutzergruppe abgezogen wird.

Instanzenzug :

AG Mannheim, 8 C 703/04 vom 27.04.2005
LG Mannheim, 4 S 63/05 vom 24.01.2007
BGH vom 16.07.2008 - VIII ZR 57/ 2007

Bildet der Vermieter „Nutzergruppen“, z. B. weil Flächen eines Hauses oder einer Wohnanlage mit unterschiedlichen Erfassungsgeräten ausgestattet sind, so muss der Gesamtverbrauch jeder Nutzergruppe erfasst werden, beispielsweise mit Wärmemengenzählern. Es geht nicht an, den Verbrauch einer Nutzergruppe nur im Wege einer Differenzrechnung zu ermitteln (BGH, VIII ZR 57/07, Urteil vom 16.7.2008). Die Abrechnung ist nur dann ordnungsgemäß, wenn sie nachvollziehbar erkennen lässt, wie die Nutzergruppen gebildet wurden.

Haftung für Inhalte: Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen