

Schätzung und Abrechnung nach Wohn-/Nutzfläche

Zum Ende eines Abrechnungsjahres müssen für die Erstellung der Abrechnung die Zählerstände von sämtlichen Messgeräten ermittelt werden. Es ist allerdings nicht immer möglich alle Zählerstände zu ermitteln, denn es kann durchaus vorkommen, dass ein Nutzer auch bei mehreren Ableseterminen nicht angetroffen wurde oder das bei der Ablesung festgestellt wird, dass ein Zähler defekt ist. Damit die Abrechnung der Betriebskosten beim Eintritt eines solchen Falles dennoch durchgeführt werden kann, muss entweder eine Schätzung des Verbrauchs für die fehlenden Zählerstände durchgeführt werden oder - in Ausnahmefällen - der gesamte Verbrauch aller Nutzer nach Wohnfläche abgerechnet werden. Nachfolgend wird beschrieben wie DiWaSO in solchen Fällen vorgeht.

Für fehlende Ablesewerte von Warm- und Kaltwasserzählern gilt:

Sind in dem Anwesen Zwischenzähler vorhanden und kann mittels deren Zählerständen der Verbrauch des Nutzers eindeutig ermittelt werden, dann erhält der Nutzer die so ermittelte Differenz als Verbrauchswert. In der Praxis ist es allerdings oft nicht möglich, dass der Verbrauch so eindeutig bestimmt werden kann und daher gilt: Wenn Zählerstände aus vorherigen Abrechnungsjahren vorliegen, erhält der Nutzer den durchschnittlichen Wert dieser Jahre. Bei der Bildung des Durchschnittswertes werden bis zu vier Jahre berücksichtigt. Ebenso wird berücksichtigt, ob sich seit den vorherigen Jahren die Personenzahl für die Räumlichkeiten des betreffenden Nutzers und somit dessen Verbrauchstendenz geändert hat, wenn ja wird dies entsprechend berücksichtigt. Wenn nur ein Zählerstand aus dem vorherigen Abrechnungsjahr vorliegt, erhält der Nutzer diesen Wert. Hierbei wird aber ebenfalls berücksichtigt, ob sich die Verbrauchstendenz des betreffenden Nutzers geändert hat.

Ist der Verbrauch des Nutzers von Warm- oder Kaltwasser nicht mit Zwischenzählern ermittelbar und liegen keine Zählerstände aus Vorjahren vor oder sind diese nicht verwendbar, weil sie ebenfalls durch eine Schätzung ermittelt wurden, gelten folgende Regelungen:

Für Warmwasser: Anhand der Zählerstände, die wir in vergleichbaren Wohnungen in dem Anwesen ablesen konnten, wird ein Durchschnittsverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Dieser Durchschnitt gilt dann ebenso für die Wohnung mit dem ausgefallenen Zähler. Als vergleichbare Wohnungen sind hierbei jedoch nur solche Wohnungen anzusehen, in welchen der zur Bildung des Durchschnitts verwendete Zähler die gleichen Wasserentnahmestellen zählt. Wird also von dem ausgefallenen Zähler nur der Verbrauch im Badezimmer - also ohne den Verbrauch in Küche, Gäste-WC und dgl. - gezählt, werden auch zur Bildung des Durchschnittswertes nur solche Wohnungen herangezogen, in denen das ebenso der Fall ist.

Beispiel: Ein Anwesen mit 6 Wohnungen, jede Wohnung ist ausgestattet mit einem Warmwasserzähler im Bad, welcher jeweils nur den Verbrauch im Bad erfasst und in einer Wohnung ist dieser Zähler ausgefallen. Der gesamte Warmwasserverbrauch der übrigen 5 Wohnungen beträgt zusammen 200m³, die gesamte Wohnfläche dieser 5 Wohnungen beträgt 375 m². Der Durchschnitt errechnet sich somit wie folgt: 200 m³ geteilt durch 375 m² ergibt 0,533 m³. Dies ist der Verbrauch an Warmwasser je m²-Wohnfläche. Die Wohnung mit dem ausgefallenen Zähler hat eine Wohnfläche von 78 m². Der Schätzwert errechnet sich somit wie folgt: 78 x 0,533 = 41,57 m³.

In Ausnahmefällen berücksichtigen wir bei der Bildung des Durchschnittswertes anstatt der Wohnfläche die Anzahl aller Personen - z.B. dann, wenn 6 Wohnungen annähernd gleich groß sind, aber 5 Wohnungen jeweils mit 3 - 4 Personen belegt sind und die Wohnung mit dem ausgefallenen Zähler nur mit einer Person belegt ist.

Für Kaltwasser: Anhand des vom Hauptwasserzähler insgesamt gezählten Wasserverbrauchs aller Nutzer, wird ein durchschnittlicher Kaltwasserverbrauch je Person ermittelt. Hierzu wird vom gesamten Wasserverbrauch des Anwesens das insgesamt gezählte Warmwasser sowie der ermittelte Allgemeinverbrauch abgezogen und das Ergebnis durch die Anzahl der Nutzer geteilt, welche im Abrechnungsjahr in dem Anwesen wohnten. Das so ermittelte Ergebnis ist der Kaltwasserverbrauch in m³ je Nutzer und wird mit der Personenzahl der Wohnung - bei welcher der Zähler ausgefallen ist - multipliziert. Diesen Wert erhält der Nutzer als geschätzten Verbrauch.

Für die Ermittlung des Allgemeinverbrauchs verwenden wir die Ablesewerte der Allgemeinzähler. Gibt es solche nicht oder wird der Allgemeinverbrauch nicht vollständig gezählt, verwenden wir den im Vorjahr ermittelten Allgemeinverbrauch. Insofern Werte aus mehreren Vorjahren vorliegen ermitteln wir anhand dieser Wert einen durchschnittlichen Allgemeinverbrauch. Hierbei berücksichtigen wir bis zu 4 Abrechnungsjahre.

Es gibt zu viele mögliche Varianten um alle hier aufzuzählen - für alle Warm- und Kaltwasser Schätzfälle gilt aber, dass der geschätzte Verbrauch nicht höher sein wird, als der insgesamt Wasserverbrauch des Anwesens. Hat also beispielsweise der Hauptwasserzähler 200 m³ gezählt und beträgt der geschätzte Verbrauch zuzüglich dem gezählten Verbrauch in der Summe z.B. 210 m³, wird der Schätzwert um 10 m³ herabgesetzt.

Für fehlende Ablesewerte von Heizkostenverteilern gilt:

Wenn Zählerstände aus dem vorherigen Abrechnungsjahr vorliegen, werden diese verwendet um den Schätzwert zu ermitteln. Der Nutzer erhält aber nicht einfach den Wert des vorherigen Jahres, sondern es wird hierbei die Verbrauchstendenz berücksichtigt und somit gelten folgende Schätzverfahren:

Handelt es sich nur um den fehlenden Wert eines Heizkostenverteilers, wird die Verbrauchstendenz gegenüber den anderen Heizkostenverteilern in den Räumlichkeiten des Nutzers berücksichtigt. Beispiel: Bei einem Nutzer ist der Heizkostenverteiler im Wohnzimmer ausgefallen. Im Vorjahr wurden auf diesem 100 Einheiten gezählt und auf allen seiner übrigen Heizkostenverteilern wurden 300 Einheiten gezählt - zusammen also 400 Einheiten. Der Verbrauch des Heizkörpers im Wohnzimmer hat somit 25% seiner insgesamt gezählten Einheiten betragen und daher erhält er in diesem Jahr wieder 25% seiner Einheiten. Wurden z.B. in diesem Jahr auf allen seiner übrigen Heizkostenverteiler zusammen 380 Einheiten abgelesen, sind dies 75% seines gesamten Verbrauchs. Er erhält somit als Schätzwert 126,67 Einheiten für den ausgefallenen Heizkostenverteiler im Wohnzimmer.

Handelt es sich um die fehlenden Werte von mehreren oder allen Heizkostenverteilern eines Nutzers, wird die Verbrauchstendenz gegenüber vergleichbarer Räumlichkeiten im gesamten Anwesen berücksichtigt. Wenn z.B. bei einem Nutzer die Heizkostenverteiler nicht abgelesen werden konnten, weil er auch bei mehreren Versuchen nicht angetroffen wurde, muss für jeden Heizkostenverteiler in dessen Räumlichkeiten ein Schätzwert ermittelt werden. Hierzu verwenden wir für jeden Raum in der Wohnung des Nutzers, alle Zählerstände welche wir in vergleichbaren Räumen in dem gesamten Anwesen ermittelt haben. Um also z.B. den Wert seines Heizkostenverteilers im Wohnzimmer zu bestimmen verwenden wir die Werte von allen Wohnzimmern im Anwesen, für den Wert in der Küche die Werte von allen Küchen usw. Beispiel: Wir ermitteln für den Heizkostenverteiler im Bad eines Nutzers einen Schätzwert. Der Nutzer hatte im Vorjahr 100 Einheiten auf seinem Heizkostenverteiler im Bad. Auf allen Heizkostenverteilern in allen Bädern wurden im Vorjahr 600 Einheiten gezählt. Der Nutzer hatte also im Vorjahr 16,67% aller "Bad"-Einheiten und somit erhält er für den Heizkostenverteiler in seinem Bad auch in diesem Jahr wieder 16,67% der Einheiten von allen Bädern. Wurden z.B. in diesem Jahr bei allen übrigen Nutzern in den Bädern zusammen 580 Einheiten abgelesen, sind dies 83,33% des gesamten Anwesens und der Nutzer erhält somit als Schätzwert 116 Einheiten für den Heizkostenverteiler im Bad. Diese Berechnung wird für jeden Raum in der gesamten Wohnung des Nutzers durchgeführt und so sein gesamter Verbrauch ermittelt.

Liegen keine Vorjahreswerte vor und handelt es sich nur um den fehlenden Wert eines Heizkostenverteilers, erhält der Nutzer einen Durchschnittswert, welcher sich aus seinen übrigen Heizkostenverteilern ergibt. Ist z.B. der Heizkostenverteiler im Wohnzimmer ausgefallen und zeigen die übrigen Heizkostenverteiler in der Wohnung überwiegend mittleren Verbrauch an, dann erhält auch der Heizkostenverteiler im Wohnzimmer einen mittleren Verbrauchswert als geschätzten Wert. Zeigen die übrigen Heizkostenverteiler unterschiedliche Werte, wird aus diesen ein Durchschnitt ermittelt und dieser als Schätzwert für den ausgefallenen Heizkostenverteiler vergeben. Hierbei wird selbstverständlich auch die jeweilige Heizleistung der Heizkörper berücksichtigt.

Handelt es sich um die fehlenden Werte von mehreren oder allen Heizkostenverteilern eines Nutzers, wird mit den in vergleichbaren Räumlichkeiten des gesamten Anwesens abgelesenen Werten, ein Durchschnittswert für jeden Raum ermittelt. Beispiel: Ein Anwesen mit 6 Wohnungen und von einer Wohnung fehlen die Ablesewerte. Die Heizkostenverteiler in 5 Wohnzimmern haben zusammen 800 Einheiten gezählt und somit ergeben sich im Durchschnitt 160 Einheiten je Wohnzimmer. Das 6. Wohnzimmer erhält als Schätzwert ebenfalls 160 Einheiten. Diese Berechnung wird für jeden Raum der betreffenden Wohnung durchgeführt und somit erhält jeder Raum den Durchschnittswert aller vergleichbaren Räume (die Küche den aller Küchen, das Bad den aller Bäder usw.).

Für fehlende Ablesewerte eines Wärmemengenzählers gilt:

Sind in dem Anwesen Zwischenzähler vorhanden und kann mittels deren Zählerständen der Wärmeverbrauch des Nutzers eindeutig ermittelt werden, dann erhält der Nutzer die so ermittelte Differenz als Verbrauchswert. In der Praxis ist es allerdings selten der Fall, dass ein Wärme-Zwischenzähler vorhanden ist und daher gilt: Wenn ein Zählerstand aus dem vorherigen Abrechnungsjahr vorliegt, wird dieser verwendet um den Schätzwert zu ermitteln. Der Nutzer erhält aber nicht einfach den Wert des vorherigen Jahres, sondern es wird hierbei die Verbrauchstendenz gegenüber den anderen Nutzern in dem Anwesen berücksichtigt. Beispiel: Der Nutzer hatte im Vorjahr 200 Einheiten und alle Nutzer zusammen hatten im Vorjahr 1000 Einheiten. Der Nutzer hatte also im Vorjahr 20% aller Einheiten und somit erhält er in diesem Jahr wieder 20% aller Einheiten. Wurden z.B. bei allen übrigen Nutzern in diesem Jahr zusammen 900 Einheiten abgelesen, sind dies 80% des gesamten Anwesens und der Nutzer erhält als Schätzwert 225 Einheiten.

Ist der Verbrauch des Nutzers nicht mit Zwischenzählern ermittelbar und liegt kein Zählerstand aus dem Vorjahr vor oder ist dieser nicht verwendbar, weil er ebenfalls durch eine Schätzung ermittelt wurde, gilt folgende Regelung: Anhand der Zählerstände, die wir in vergleichbaren Wohnungen in dem Anwesen ablesen konnten, wird ein Durchschnittsverbrauch je m²-Wohnfläche ermittelt. Dieser Durchschnitt gilt dann ebenso für die Wohnung mit dem ausgefallenen Zähler. Ein Beispiel: Ein Anwesen mit 5 Wohnungen, jede Wohnung ist mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet und in einer Wohnung ist dieser Zähler ausgefallen. Die Ablesewerte der übrigen 4 Wohnungen ergeben zusammen 800 Einheiten, die gesamte Wohnfläche dieser 4 Wohnungen beträgt 320 m². Der Durchschnitt beträgt also 2,5 Einheiten je m²-Wohnfläche. Die Wohnung mit dem ausgefallenen Zähler hat 79 m² Wohnfläche und erhält somit 197,50 Einheiten als Schätzwert ($79 \times 2,5 = 197,50$).

Für alle Schätzfälle gilt, dass wir bereits während der Ablesung den Schätzwert berechnen, diesen Wert dem Nutzer mitteilen, mit ihm besprechen und ihm ein Protokoll vorlegen mit welchem er diesen Schätzwert akzeptiert. Unterschreibt der Nutzer dieses Protokoll, hat er den Schätzwert verbindlich als seinen Verbrauch anerkannt und kann diesen später nicht reklamieren. Unterschreibt der Nutzer nicht, kann er den Schätzwert zwar reklamieren, aber rechtliche Schritte seinerseits haben keinen Aussicht auf Erfolg, da alle unsere Schätzverfahren entweder ohnehin gesetzlich so vorgeschrieben sind oder durch die ständige Rechtssprechung als bestätigt gelten.

Auch wenn das eine oder andere Schätzverfahren Ihnen vielleicht ungerecht erscheinen mag - es ist leider entweder so vorgeschrieben oder darf aufgrund der Rechtssprechung nur so ausgeführt werden.

Eine Abrechnung nach Wohnfläche wird nötig, wenn die Wohnfläche von der keine Verbrauchserfassung möglich war, größer ist als 25% der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen. Dies ist allerdings nur sehr selten der Fall und kommt in der Regel nur in kleinen Anwesen vor. Es kommt allerdings vor und wenn dies der Fall ist ermitteln wir ebenfalls einen Schätzwert und versuchen, dass der Nutzer diesen mit der Unterzeichnung unseres Protokolls akzeptiert, denn das Ziel ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung für alle Nutzer! Unterzeichnet der Nutzer unser Protokoll nicht, ist die Schätzung in einem solchen Fall nicht zulässig und wir sind verpflichtet, den gesamten Verbrauch aller Nutzer nach Wohnfläche abzurechnen.