# Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung: DIE ABRECHNUNG

Fortbildungskurs für Liegenschaftsverwalter
ANACI Sektion Pustertal
April 2019

Referent: Hans Paul Griesser

## Referent



## Hans Paul Griesser

Präsident ANCCA – Associazione Nazionale Contabilizzazione del Calore e Acqua



Seit mehr als 20 Jahren Mitglied des Comitato Termotecnico Italiano – CTI – Kommission für verbrauchsabhängige HKV als "nationaler Experte" für Italien beim CEN/TC 171 tätig



Beratungsfunktion an verschiedenen Projekten und Richtlinien der EC zur verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung



Geschäftsleitung der Firma Oilcontrol GmbH – Bozen

Kontakte:

griesser@ancca.org - griesser@oilcontrol.it

Handy: +39 328 83 84 640

Nationale Gesetzgebung nach Energieeffizienz Richtlinie der Europäischen Union 2012/27/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

Dekret 102/2014 abgeändert mit Dekret 141/2016 (freie Übersetzung in Stichworten)

#### Art. 2 - Definitionen

f) Mehrfamilienhaus ("condominio"): **Gebäude mit mindestens <u>zwei</u> Nutzeinheiten (unità immobiliari)** im exklusiven Besitz von Subjekten, die auch Miteigentümer von gemeinschaftlichen Teilen sind;

#### Art. 9, Komma 5

b) In Mehrfamilienhäusern und Mehrzweckgebäuden (*edifici polifunzionali*), die mit einer zentralisierten Quelle für Heizung, Kühlung oder Fernwärme ausgerüstet sind (...) <u>müssen</u> innerhalb 31.12.2016 individuelle Unterzähler eingebaut werden, um den tatsächlichen Verbrauch von Wärme, Kälte und sanitärem Warmwasser jeder Nutzeinheit zu messen. (Ende 2016 wurde der obligatorische Einbautermin mit «milleproroghe» auf 31.07.2017 verschoben)

#### Ausnahmen:

- wenn technisch nicht möglich oder
- nicht kosteneffizient (Referenzmethode <u>kann</u> UNI EN 15495 sein)
   (Beides muss eventuell von einem befähigten Techniker durch Gutachten bestätigt werden.)

Nationale Gesetzgebung nach Energieeffizienz Richtlinie der Europäischen Union 2012/27/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

Fortsetzung Dekret 102/14 abgeändert durch Dekret 141/2016

... (Art. 9, Komma 5)

- c) Sollte der Einsatz von Unterzählern technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient und nicht verhältnismäßig im Bezug auf die potentiell mögliche Energieeinsparung sein, sind die Subjekte gemäß Punkt c) verpflichtet, für die Verbrauchsermittlung für Heizung, <u>individuelle Wärmeregulierungs- und Heizkostenverteilungssysteme einzubauen</u>, die es, ermöglichen den Wärmeverbrauch <u>an jedem Heizkörper,</u> der sich in den Nutzeinheiten der Mehrfamilienhäuser oder Mehrzweckgebäude befindet, zu quantifizieren. Der Einbau muss gemäß bestehenden technischen Normen vorgenommen werden. Ausnahmen:
- wenn technisch nicht möglich oder
- wenn nicht kosteneffizient (Referenzmethode <u>muss</u> UNI EN 15495 sein)
   (Beides muss eventuell von einem befähigten Techniker durch Gutachten bestätigt werden.)

Nationale Gesetzgebung nach Energieeffizienz Richtlinie der Europäischen Union 2012/27/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

Fortsetzung Dekret 102/14 abgeändert durch Dekret 141/2016 ... (Art. 9, Komma 5)

d) Wenn die obengenannten Gebäude (Mehrfamilienhäuser etc.) mit einem zentralisierten Heizungs- oder Kältesystem (inkl. Fernwärme usw.) ausgerüstet sind, wird für eine korrekte Aufteilung der Kosten im Zusammenhang mit Wärmeverbrauch, Kältegewinnung der Nutzeinheiten und der Gemeinschaftsräume, wie auch des Warmwassers für den sanitären Gebrauch - sofern zentralisiert erzeugt - der Gesamtbetrag der entstandenen Kosten auf die einzelnen Endnutzer gemäß der technischen Norm UNI 10200 aufgeteilt.

Wenn diese Norm nicht anwendbar ist, oder - bestätigt durch ein beglaubigtes Gutachten (perizia asseverata) eines befähigten Technikers - <u>zwischen mindestens zwei Nutzeinheiten des Gebäudes</u>

<u>Unterschiede von über 50% an Wärmebedarf pro m² bestehen,</u> kann der Gesamtbetrag unter den Endnutzern aufgeteilt werden, indem man einen Anteil von <u>mindestens</u> 70% auf die effektiven freiwilligen Entnahmen an Wärmeenergie basiert. In diesem Fall kann der Grundkostenanteil für jede Nutzeinheit, als Beispiel, gemäß Tausendstel, m² oder m³ beheizter Fläche oder eingebauter Heizleistung aufgeteilt werden.

Ausnahmen: alles unter diesem Punkt d) Vorgesehene, ist für jene Gebäude freiwillig, die schon vor Einführung dieses Dekretes (Juli 2016) die Geräte für die Verbrauchserfassung eingebaut und demgemäß die Spesen aufgeteilt hatten.

Nationale Gesetzgebung nach Energieeffizienz Richtlinie der Europäischen Union 2012/27/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

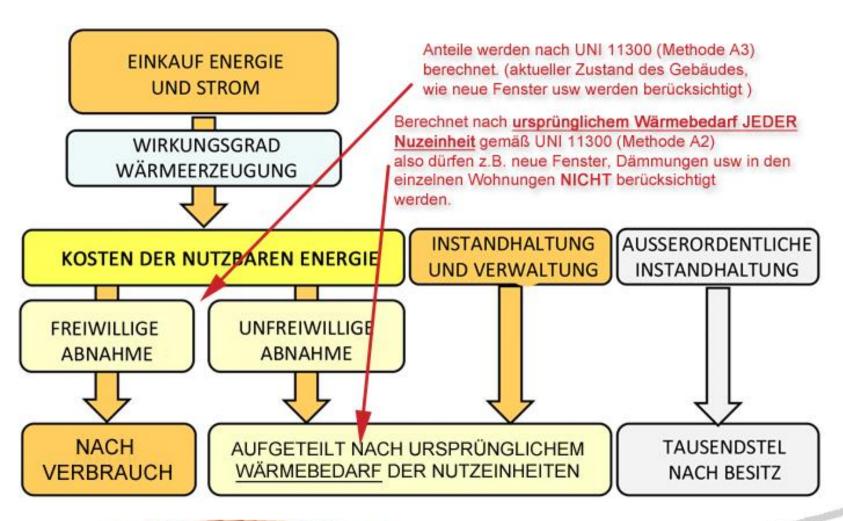
Fortsetzung Dekret 102/14 abgeändert durch Dekret 141/2016

#### **Art. 16**

- 6. Im Falle, dass der **Besitzer der Nutzeinheit** innerhalb der angegebenen Frist den Einbau des im Art. 9, Komma 5, Punkt b) vorgesehenen Unterzählers in der Nutzeinheit nicht vorsieht, unterliegt er einer administrativen **Strafe von 500 bis 2.500 Euro je Nutzeinheit.** (Wärmezähler)
- 7. Im Falle, dass der **Besitzer der Nutzeinheit** innerhalb der angegebenen Frist den Einbau der im Art. 9, Komma 5, Punkt c) vorgesehenen Systeme zur Wärmeregulierung und individuellen Erfassung des Wärmeverbrauchs an jedem Heizkörper in der Nutzeinheit nicht vorsieht, unterliegt er einer administrativen **Strafe von 500 bis 2.500 Euro je Nutzeinheit.** (Heizkostenverteiler)
- 8. Das Gebäude (Mehrfamilienhaus, usw.) mit zentralisierter Heiz- und Kälteproduktion (inkl. Fernwärme), welches die Spesen nicht wie im Art. 9, Komma 5, Punkt d) vorgesehen abrechnet, untersteht einer administrativer **Strafe von 500 bis 2.500 Euro.**
- 14. Die in den Kommata 6, 7 und 8 vorgesehenen Strafen werden von den zuständigen Regionen und den autonomen Provinzen von Trient und Bozen, oder von ihnen bevollmächtigten Behörden, verhängt.

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung nach Norm 10200

Stark vereinfachtes Schema (ca. 100 Seiten!):





### Verteilung mit Wärmezähler

In Kurzform nach Norm UNI 10200:

«Grundkosten» = verbrauchte Wärmeenergie (nach dem Wärmeerzeuger)

– Summe der Verbrauchswerte der Wärmezähler der Nutzeinheiten

Diese Vorgehensweise beinhaltet ein nächstes großes Problem der Norm: z.B., wenn die Wärmezähler im Heizraum sind, werden die Wärmeverluste im gesamten Strang als «Verbrauch» dem betroffenen Nutzer zugewiesen.

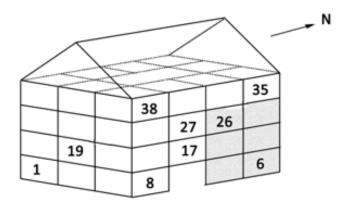
Die Grundkosten werden praktisch null.

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung nach Norm 10200

CONDOMINIO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO					
Unità immobiliare	Piano	Millesimi precedenti	Millesimi nuovi mQh,cli	Qh,id,cli [kWh]	
Interno 1	Т	17,86	28,63	3386,38	
Interno 2	Т	30,70	45,52	5384,07	
Interno 3	1	32,46	34,17	4041,44	
Interno 4	1	30,96	27,74	3280,66	
Interno 5	1	50,35	44,52	5266,14	
Interno 6	1	36,84	34,48	4078,52	
Interno 7	2	43,66	43,15	5104,04	
Interno 8	2	27,87	26,70	3158,50	
Interno 9	2	29,67	29,43	3480,85	
Interno 10	2	38,60	34,34	4062,32	
Interno 11	3	40,48	33,78	3995,71	
Interno 12	3	27,87	18,72	2214,17	
Interno 13	3	31,66	22,00	2601,62	
Interno 14	3	39,63	28,99	3428,56	
Interno 15	4	43,66	31,15	3684,09	
Interno 16	4	27,87	16,30	1928,11	
Interno 17	4	30,15	18,20	2152,66	
Interno 18	4	36,84	27,50	3252,83	
Interno 19	5	50,82	72,76	8605,63	
Interno 20	5	31,68	42,47	5022,79	
Interno 21	5	33,25	44,67	5284,10	
Interno 22	5	40,82	60,80	7191,07	
Totale Edificio				118280,63	

_				
-	ferenza illesimi	Percentuale di variazione		
1	-10,77	60,3%		
	-14,82	48,3%		
1	-1,71	5,3%		
₽	3,23	-10,4%		
₽	5,83	-11,6%		
₽	2,36	-6,4%		
₽	0,51	-1,2%		
1	1,16	-4,2%		
₽	0,24	-0,8%		
₽	4,25	-11,0%		
₽	6,70	-16,5%		
₽	9,15	-32,8%		
₽	9,66	-30,5%		
₽	10,64	-26,9%		
₽	12,51	-28,7%		
₽	11,57	-41,5%		
₽	11,95	-39,6%		
₽	9,34	-25,4%		
1	-21,94	43,2%		
1	-10,79	34,1%		
1	-11,42	34,3%		
	-19,97	48,9%		

Questo grafico rappresenta il calcolo della **tabella millesimale per il riscaldamento** di un edificio secondo la nuova UNI10200. Possiamo notare come gli appartamenti posizionati in alto (piano quinto) e in basso dell'edificio (piano terra) sono quelli che pagheranno di più la quota involontaria del riscaldamento (fino al 60% in più) mentre gli appartamenti ai piani intermedi pagheranno meno. **Il colore rosso mostra gli appartamenti più svantaggiati, il verde quelli più avvantaggiati** 



Stude 1.0 & C

u.i. Na.	prima della contabilizzazione millesimi riscaldamento	secondo il "metodo europeo" 50% fisso - 50% consumi il fisso ripartito secondo i millesimi di riscaldamento ante UNI 10200	secondo II "metodo europeo" 30% fisso - 70% consumi il fisso ripartito secondo i millesimi di riscaldamento ante UNI 10200	secondo UNI 10200 il fisso (variabile ogni anno) ripartito con i millesimi basati sui fabbisogni delle –u.i. *)
1	€ 902,00	€ 1.245,00 € 1.382.000		€ 1.520,00
6	€ 902,00	€1.364,00	€ 1.549.000	€ 1.743,00
8	€ 902,00	€1.284,00	€ 1.438.000	€ 1.759,00
17	€ 902,00	€1.086,00	€ 1.160.000	€ 1.227,00
19	€ 902,00	€ 486,00	€ 320,00	€ 168,00
26	€ 902,00	€ 593,00	€ 470,00	€ 349,00
27	€ 902,00	€ 593,00	€ 470,00	€ 336,00
35	€ 902,00	€ 1.443,00	€ 1.660.00	€ 1.819,00
38	€ 902,00	€ 1.229,00	€ 1.360.00	€ 1.486,00
	in the section of the section			

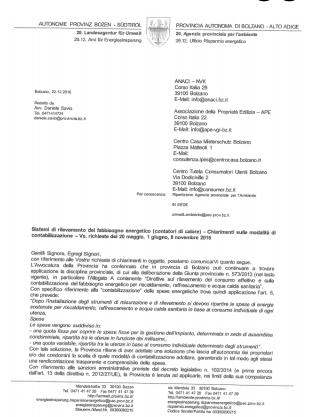
Fonte: Studio Tecnico S.D.&C.

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung nach Norm 10200

#### Zusammenfassung einiger kritischen Punkte der Methode UNI 10200

- Für jedes Gebäude muss ein "Projekt" seitens eines befähigten Technikers erstellt werden
- Alle Heizungstausendstel müssen <u>neu</u> berechnet werden (basierend auf historischen Wärmebedarf der Nutzeinheiten) -> UNI TS 11300
- Proteste und Reklamationen seitens der benachteiligten Nutzer (sind aber in der Minderheit)
- Komplizierte Abrechnung, die nicht einmal Fachleute nachvollziehen können, geschweige denn, der "normale" Verbraucher (UNI 10200 ca. 100 Seiten ca. 100€)
- Einige in der Abrechnung wichtigen Punkte (z.B. Mieterwechsel, usw.) nicht grundlegend behandelt
- Besitzerversammlung hat keine Kompetenzen mehr -> muss alles nach der technischen Norm UNI 10200 abgewickelt werden
- Bei zentralisierter Warmwasserbereitung keine Motivation zum Sparen: die Grundkosten für jeden m³ Warmwasser so hoch, dass der Verbrauchsanteil einen SEHR kleinen Einfluss hat.

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung - Südtirol





WICHTIGE AUSSAGE: in Südtirol gilt weiter der Beschluss der Landesregierung Nr. 573/2013. <u>Die Anwendung der Norm UNI 10200 ist freiwillig!</u> (Strafen aber nach Nationalgesetz Dlgs 102/14)

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung - Südtirol

### Beschluss der Landesregierung Südtirol Nr. 573 vom 15. April 2013:

#### Art.3

Diese Richtlinien sind auf alle bestehenden Gebäude in der Provinz Bozen <u>mit mehr als vier Nutzereinheiten</u> mit einer gemeinschaftlich genutzten Heiz-, Kühl- und/oder Warmwasserbereitungsanlage anzuwenden, bei denen die Kosten getrennt getragen werden. Diese Richtlinien gelten für Gebäude mit einer Baukonzession, welche vor dem 30. Juni 2000 ausgestellt worden ist. (Für nach 30.06.2000 ausgestellten Baukonzessionen gilt die Verpflichtung schon)

#### Art. 4

### a) Heizanlage

Die Heizanlage muss mit Mess- und Erfassungsgeräten zur Erhebung des individuellen Verbrauchs jeder Nutzereinheit ausgestattet sein.

Es sind Wärmemengenzähler einzubauen. Falls dies technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, sind individuelle Heizkostenverteiler zu installieren, welche an jedem Heizkörper angebracht werden müssen. Der Einbau von Wärmemengenzählern gilt als technisch möglich, wenn deren Einbau ohne Austausch der bestehenden Anbindungsleitungen des Gebäudes erfolgen kann.

Jede Nutzereinheit muss mit einem <u>automatischen Regelgerät zur individuellen Regelung der Raumtemperatur</u> ausgestattet sein.

#### b) Kühlanlage

Jede Nutzereinheit muss mit einem **Wärmemengenzähler** ausgestattet sein, um den individuellen Energieverbrauch zu messen.

... Fortsetzung Beschluss der Landesregierung vom 15. April 2013 Nr. 573:

## c) Warmwasserbereitungsanlage <u>Jede Nutzereinheit muss mit einem Warmwasserzähler</u> ausgestattet sein, um den individuellen Warmwasserverbrauch messen zu können.

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

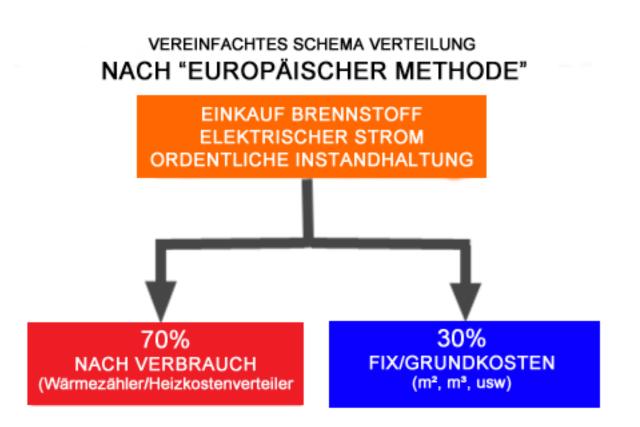
#### Art. 5

Nach Einbau der Mess- und Erfassungsgeräte muss die Aufteilung der angefallenen Energiekosten für Heizwärme, Kühlung und Warmwasser aufgrund des individuellen Verbrauchs pro Nutzeinheit vorgenommen werden.

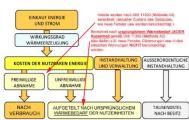
### Die Kosten werden folgendermaßen aufgeteilt:

- Ein fester Anteil zur Deckung der Fixkosten für den Betrieb der Anlage, der anlässlich der <u>Versammlung aller</u> <u>Miteigentümer</u> festgelegt <u>und auf Basis der Besitzanteile in Tausendsteln auf die einzelnen Nutzeinheiten verteilt wird.</u>
- Ein variabler Anteil, der je nach individuellem und von den Geräten angezeigtem Verbrauch den Nutzeinheiten zugerechnet wird.

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – "Europäische Methode"



#### Zur Erinnerung:



Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – "Europäische Methode"

- Berücksichtigt "soziale" Aspekte einer Miteigentümergemeinschaft
- Abrechnung kann von Jedermann erstellt werden, da einfach und leicht verständlich
- Klare Vorgehensweisen z.B. bei Mieterwechsel, Schätzungen, usw.

Aber ...

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung - allgemein



Gennalo 2015

## Man muss gewisse Aspekte berücksichtigen

- Es gibt keine gesetzliche Regelung, wie die Berechnung vorgenommen werden muss. Zum Unterschied aller anderen europäischen Staaten (z.B. in Deutschland die Heizkostenverordnung). Deshalb sollte von der Eigentümerversammlung die Abrechnungsmethode angenommen werden.
- ANCCA hat die "Europäische Methode" mit allen verschiedenen Thematiken in einem Dokument ausgearbeitet

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung - allgemein

## Wie Schätzungen durchgeführt werden müssen



#### Technische Informationen zu Schätzungen in der verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung nach Regeln der Technik.

Wenn von der Verwaltung der Liegenschaft nicht anders beauftragt, geht die Firma Oilcontrol bei Schätzungen zur verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung wie folgt vor.

#### Fall :

#### Wenn kein Heizkostenverteiler vorhanden ist

-1 a) Wenn es technisch nicht möglich ist einen Heiskostenwerteiler fachgerecht nach europäischer Norm UNI EN 834 zu installiere (2.8. Heisköprertyp vom Handbuch des Herstellers nicht vorgesahen, wie einige Dezign-Heisköprer usw.) werden die Verbrauchseinheiten an Hand der Nominalwatteilstung des betreffenden Heisköprer geschätzt. Die ermittelhein verbrauchseinben aller in der Uizeenschaft.



vorhandenen Heitkostenverteiller werden durch die Nominalwatteillerungen aller in der tillegenschaft vorhandenen Heitkörper, die mit Heitkostenverteiller ausgerützet sind, dividiert. Als Ergebnis erhält man die geschätten Verbrauchseinheiten je Watt. Diese Verbrauchseinheiten pro Watt werden mit der jeweiligen Nominalwatteilstung des oder der zu schätzenden Heitkörper multipliziert. Dies ergibt den geschätzten Verbrauchswert für den/die Heitkörpe höhne Heitkostenverteiler.

-1.b) Wenn es technisch möglich wäre den Heitkörper mit Heitkostenwerteller auszurürten, den Vituter sich jedoch weiger diesen einbauen zu lüssen, werden die unter Punkt 1 a) ermittelken geschätzten Verbrauchswerte um 20% erhöht. Der Prosentsatzt von 20 % rechtfertigt sich durch die potentiell mögliche Einsparung bei der Heitkostenwerteilung nach Verbrauch, die jedoch nur mittels Verbrauchserfassungsgeräte ermittelt werden kann.



-1.c.) Manchmal int es auch technisch möglich einen Heikkostenverteiller auf einen Heiktörper einzubauen, auch wenn dieser nicht im Handbuch des Hentsellers der Heikkostenverteiller vorgesehen ist (z.B. keine im Labor geprüften Kr. Werter vorhanden). Dies macht einen korrekten Einbau gemäß europäischer Norm UNI EN 834 unmöglich. In diesen Eile Belle kann man dem Nutzer trotzdem vorschlagen den Heiskörper mit einem Heiskosterwerteiler auszurüsten und die Kr.-Werte sowie Kry-Werter in bestmöglichen Annaherung zu schätzen. Dies hat für den Nutzer den Vorteil, dass er durch energiebewusstes Verhalten auch mit diesem Heiskörper kosten verringern konnt.

#### Fall 2

#### Wenn Heizkostenverteiler ausgefallen sind oder die Verbrauchswerte nicht zur Verfügung stehen

Wenn vorhanden, wird der Verbrauch gemäß dem Vorjahresverbrauch der betroffenen Heizkörper geschätzt: Verbrauch betroffener Heizkörper dividiert durch Gesamtverbrauch mal 100. Dies ergibt den prozentualen Anteil des Heizkörpers am Gesamtwerberuch der Liegenschaft.

Mit diesem Prozent-Anteil werden die fehlenden Verbrauchseinheiten in Bezug auf der zu ermittelnden Summe aller Verbrauchseinheiten des zu schätzenden Abrechnungszeitraumes in der Liegenschaft berechnet. Wenn keine Vorjahres-Werte für die zu schätzenden Heizkörper/Nutzeinheiten vorhanden sind, wird wie unter Punkt 1 a) vorgezengen.

Wenn die Verbrauchswerte durch Verschulden des Nutzers nicht zur Verfügung stehen (Abwesenheit bei Ablesung, Verletzung der Siegel, Manipulationen, nicht sofortiges Mitteilen des Heizkörperaustausches oder Fehlfunktion der Heizkörbererteilers, zusv.) kann, nach Absprache mit der Hausverwaltung, wie unter Punkt 1 b)

(c) 2008 Oilcontrol GmbH Bozen – aktualisierte Version 2017 V4.0

## BEISPIELE Infoblätter

### Was sich die Verwaltung von der Eigentümerversammlung bewilligen lassen sollte



#### Contabilizzazione del Calore nei Condomini: Procedura di buona pratica e per evitare contestazioni

Per evitare futuri disguidi, incertezze e contestazioni anche legali con l'introduzione della contabilizzazione del calore secondo i consumi individuali, consigliamo vivamente di fare approvare dall'assemblea le seguenti procedure.

- Farsi sempre redigere la perizia tecnica asseverata dalla quale risulti che nell'edificio polifunzionale (condominio) tra almeno due unità immobiliari esistano differenze di fabbisogno termico per m² superiori al 50%. Una condizione quasi sempre vera, soprattutto in edifici più
- Fare approvare dall'assemblea il criterio di ripartizione che vuole adottare ("Metodo Europeo" o "secondo UNI 10200")
- Dare delega all'Amministrazione per regolamentare preventivamente le decisioni da adottare in caso di imprevisti che potrebbero capitare durante l'esercizio (eventuali stime necessarie per la rottura di dispositivi, dati di lettura per singole unità immobiliari non disponibili per malafede e non, ecc.). Le decisioni dovrebbero sempre possibilmente basaris siulle "regole dell'arte".



 Prevedere come procedere nel caso che un'utenza impedisca l'accesso ai dispositivi per eventuali controlli durante l'esercizio oppure li abbia manomessi e/o staccati, ecc.

Il quorum minimo dell'Assemblea per deliberare un criterio di riparto è la maggioranza degli intervenuti, che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio [art. 26 comma 5 della Legge n. 10/1991 che fa riferimento al comma 2 dell'articolo 1120 del Codice Civile]. (Comunicato MISE del giugno 2017)

#### Approfondimenti sui singoli punti:

#### 1. Perizia tecnica asseverata

Questa peritia in genere è a costo bassissimo, visto che possono essere prese in considerazione solo due utenze dove già in anticipo si presume che la differenza dei fabbisogni al m'è superiore. Si prenda anche in considerazione che la legge prevede una asseverazione semplice (quindi non "a gluramento"), cio è il tencio abilitato deve semplicemente confermare sotto la "proprio personale responsabilità" che esistano queste differenze. La Olicontrol, come asienda abilitata, è anche disponibile a fornire questa perizia asseverata.

Questa certificazione è importantissima perché tutela il condominio e i condomini contro

© 2017 OILCONTROL orl - Via Crispi 29-33 SQLZANO - V 1.0

eventuali pesanti sanzioni (fino a 2.500 € per utenza) nel caso in un riparto ci siano delle inadempienze per non avere applicato alla lettera ogni punto previsto dalla norma UNI 10200. Inoltre tutela l'Amministrazione e il condominio contro contestazioni di singoli utenti per le stesse ragioni appena indicate.

Inoltre la perizia asseverata ridà il pieno potere decisionale all'assemblea in merito al criterio di ripartizione, rimanendo l'unica condizione che i costi fissi non possono superare il 30%.

#### 2. Criterio di ripartizione

Fare approvare esplicitamente il criterio di ripartizione, per esempio secondo "UNI 10200", "Metodo Europeo", un compromesso tra i due, ecc., significa evitare qualsiasi contestazione

Parina 1

## Überarbeitete Energieeffizienzrichtlinie der EU (EED)

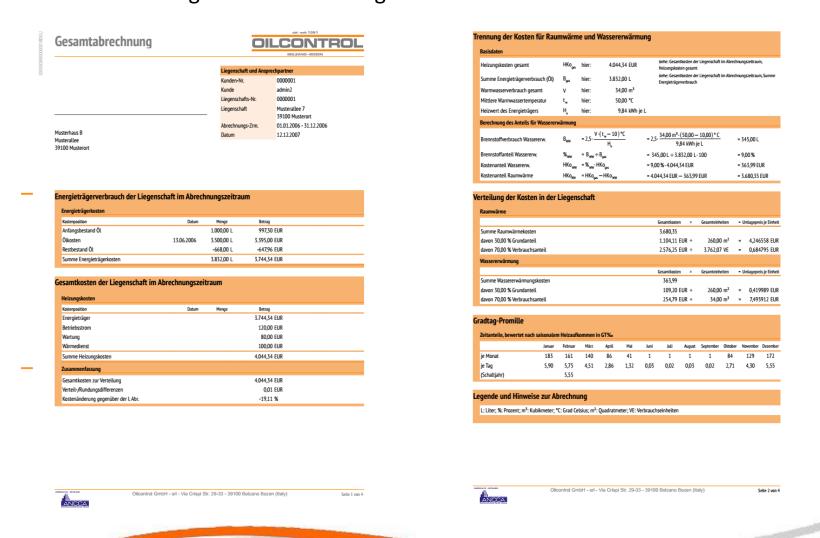
328/210 im Amtsblatt der EU veröffentlicht am 21.12.2018



Die neue Richtlinie muss innerhalb 25. Oktober 2020 von allen EU Staaten in nationales Recht umgewandelt werden

- Ab 25. Oktober 2020 müssen alle <u>neu installierten</u> Zähler und Heizkostenverteiler <u>fernauslesbar</u> sein
- Ab **1. Januar 2027** müssen **alle** Zähler und Heizkostenverteiler <u>fernauslesbar</u> sein (also Bestand muss ggF ausgetauscht werden)
- Sobald EED in Italien umgesetzt, können Nutzer, bei denen fernauslesbare Geräte verbaut sind, eine <u>vierteljährliche Verbrauchsinformation</u> aktiv anfordern. Wenn nicht ausdrücklich angefordert -> <u>zwei mal im Jahr</u> <u>automatisch</u>, auch ohne Anforderung.
- Ab 1. Januar 2022 müssen alle Nutzer (mit fernauslesbaren Geräten) monatlich eine Verbrauchsinformation erhalten (z.B. über Email). Wärmeverbrauch kann außerhalb der Heizperiode entfallen.
- Man muss abwarten was die nationalen Staaten bei der Umsetzung der EED genau definieren werden, da sie in einzelnen Punkten eine gewisse Freiheit haben. Zum Beispiel: erfüllen "Walk-by" Systeme die Anforderungen der EED? Wenn ja, würde eine zwingende monatliche/vierteljährliche/halbjährliche Verbrauchsinformation mit hohen Kosten verbunden sein. Eine Lösung dafür -> Selbstablesungen

## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – Beispiel Musterabrechnung Zusammenfassung für die Verwaltung:



## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – Beispiel Musterabrechnung

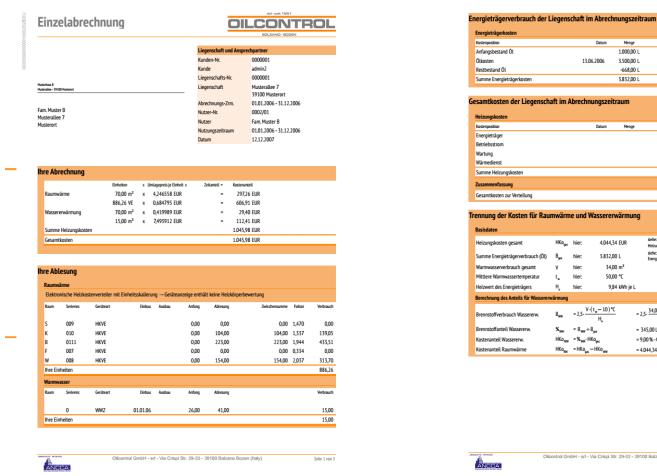
## Zusammenfassung für die Verwaltung:

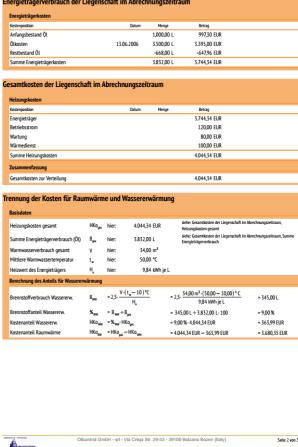
0001/02 Fam. Mus	ter A					
Straße / Nr. / Stockwerk	/ Lage				Nutzungszeitraum	
Musterallee 7 / EG					01.01.2006 - 31.12.2006	
		Einheiten	Umlagepreis je Einheit	Zeitanteil	Kostenanteil	
Raumwärme	Grundanteil	70,00 m <sup>2</sup>	4,246558 EUR		297,26 EUR	
	Verbrauchsanteil	1.531,04 VE	0,684795 EUR		1.048,45 EUR	
Wassererwärmung	Grundanteil	70,00 m <sup>2</sup>	0,419989 EUR		29,40 EUR	
	Verbrauchsanteil	8,00 m <sup>3</sup>	7,493912 EUR		59,95 EUR	
Heizungskosten ge:	samt				1.435,06 EUR	35,4
Gesamtkosten					1.435,06 EUR	35,4
Vorauszahlung ./.				0,00 EUR		
Nachzahlung				1.435,06 EUR		
0002/01 Fam. Mus	ter B					
Straße / Nr. / Stockwerk / Lage				Nutzungszeitraum		
Musterallee 7 / EG					01.01.2006 - 31.12.2006	
		Einheiten	Umlagepreis je Einheit	Zeitanteil	Kostenanteil	
Raumwärme	Grundanteil	70,00 m <sup>2</sup>	4,246558 EUR		297,26 EUR	
	Verbrauchsanteil	886,26 VE	0,684795 EUR		606,91 EUR	
Wassererwärmung	Grundanteil	70,00 m <sup>2</sup>	0,419989 EUR		29,40 EUR	
	Verbrauchsanteil	15,00 m <sup>3</sup>	7,493912 EUR		112,41 EUR	
Heizungskosten ge:	samt				1.045,98 EUR	25,8
Gesamtkosten					1.045,98 EUR	25,8
Vorauszahlung ./.					0,00 EUR	
Nachzahlung					1.045,98 EUR	
0003/02 Fam. Mus	ter C					
Straße / Nr. / Stockwerk	/ Lage				Nutzungszeitraum	
Musterallee 7 / 1.0	G				01.01.2006 - 31.12.2006	
		Einheiten	Umlagepreis je Einheit	Zeitanteil	Kostenanteil	
Raumwärme	Grundanteil	120,00 m <sup>2</sup>	4,246558 EUR		509,59 EUR	
Wassererwärmung	Verbrauchsanteil	1.344,77 VE	0,684795 EUR		920,89 EUR	
	Grundanteil	120,00 m <sup>2</sup>	0,419989 EUR		50,40 EUR	
	Verbrauchsanteil	11,00 m <sup>3</sup>	7,493912 EUR		82,43 EUR	
Heizungskosten ge:	samt				1.563,31 EUR	38,6
Gesamtkosten					1.563,31 EUR	38,6
Vorauszahlung ./.					0,00 EUR	
Nachzahlung					1.563.31 EUR	





## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – Beispiel Musterabrechnung Einzelabrechnung für den Nutzer:





## Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung – Beispiel Musterabrechnung Einzelabrechnung für den Nutzer:





## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!