

**Auftrag**  
**Bilanzverfahren**  
**Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe**



Tel.: +49 40 67501-487  
Fax: +49 40 67501-444  
E-Mail: [abrechnung@brunata-hamburg.de](mailto:abrechnung@brunata-hamburg.de)  
oder per Post

**BRUNATA Wärmemesser**  
**Hagen GmbH & Co. KG**  
**Doberaner Weg 10**  
**22143 Hamburg**

Verwalternr., Name

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer für Rückfragen

E-Mailadresse

Hiermit beauftrage/n ich/wir die Anwendung des rechnerischen Verfahrens zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe gemäß Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 – das so genannte Bilanzverfahren<sup>1</sup> – für die Heizkostenabrechnung der folgenden Liegenschaft:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------

Liegenschaftsnummer

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Abrechnungszeitraum<sup>2</sup>

Die Kosten sollen in der Heizkostenabrechnung umgelegt werden:  Ja (Standard)  Nein

Rohrwärme Korrektur nach VDI 2077	EUR Netto	EUR Brutto
je Nutzer	4,75	5,65

Das Bilanzverfahren wird dauerhaft gemäß den Anwendungsgrenzen laut Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077<sup>3</sup>, beginnend mit oben angegebenem Abrechnungszeitraum eingesetzt, bis diese nicht mehr erfüllt werden oder bis der Auftrag widerrufen wird.

**Wichtige Hinweise zum Bilanzverfahren**

- Die vorliegende Abrechnung ist ohne Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe nicht vertretbar. Beim Einsatz des Bilanzverfahrens handelt es sich um eine einseitige Änderung des Abrechnungsverfahrens<sup>4</sup>.
- Es wird empfohlen, dass eine Überprüfung der Anlagentechnik unter Berücksichtigung der anlagentechnischen Empfehlungen aus dem Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 durch einen Heizungsfachbetrieb vorgenommen wird<sup>5</sup>.
- Falls die hiermit bestellte Heizkostenabrechnung mit dem Bilanzverfahren doch nicht an die Nutzer ausgehändigt und stattdessen die Heizkostenabrechnung ohne Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe verwendet wird, ist BRUNATA-METRONA darüber unbedingt zeitnah zu informieren.
- Die Auswirkungen einer hohen unerfassten Rohrwärmeabgabe und deren Berücksichtigung durch Einsatz des Bilanzverfahrens sowie die Notwendigkeit anlagentechnischer Verbesserungen wurden von BRUNATA-METRONA erläutert. Ebenso wurde dabei auch die Funktion des Bilanzverfahrens und der rechtliche Hintergrund dargestellt<sup>6</sup>.
- Es wird angenommen, dass die Zufuhr der Rohrwärme zu den Nutzeinheiten weitestgehend gleichmäßig erfolgt, das heißt, dass die Rohrwärmeabgabe im wesentlichen proportional zur Nutzfläche der Nutzeinheit ist<sup>7</sup>.

<sup>1-7</sup> Bitte beachten Sie die umseitigen Erläuterungen.

Die Hinweise und Aussagen zum BGH-Urteil 15.03.2017, Az.: VIII ZR 05/16 sowie die wichtigen Hinweise zum Bilanzverfahren habe ich zur Kenntnis genommen und bei meiner Auftragserteilung berücksichtigt.

Hiermit beauftrage/n ich/wir BRUNATA-METRONA auf Basis des oben genannten Angebotes unter Geltung der zum Zeitpunkt der Beauftragung gültigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), siehe auch [www.brunata-metrona.de/agb](http://www.brunata-metrona.de/agb).

Unsere Widerrufsbelehrung und Verbraucherinformation finden Sie unter: [www.brunata-metrona.de/widerruf](http://www.brunata-metrona.de/widerruf).

Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

## Erläuterungen

**1**

Das rechnerische Verfahren zur Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils kann nur angewendet werden, wenn die Anwendungsgrenzen gemäß Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 von der vorliegenden Heizkostenabrechnung erfüllt werden. Das Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 gibt Empfehlungen zur Reduktion der Wärmeabgabe von Rohrleitungen an die zu beheizenden Nutzeinheiten und definiert Verfahren, mit denen bei der Heizkostenabrechnung die Rohrwärmeabgabe berücksichtigt und damit Kostenverzerrungen vermieden werden können.

**2**

Die zusätzliche Angabe des Abrechnungszeitraums dient zur eindeutigen Identifikation der ersten mit dem Bilanzverfahren zu wiederholenden Heizkostenabrechnung. Hier wird auch festgelegt, ob ein laufender, zukünftiger oder bereits abgeschlossener Abrechnungszeitraum zu korrigieren ist. Dies hat dann unterschiedliche Auswirkungen auf gegebenenfalls vorhandene Informationspflichten und die Beschlussfassung bezüglich Anwendung des Bilanzverfahrens.

**3**

Das Bilanzverfahren wird so lange für die Heizkostenabrechnungen der genannten Liegenschaft angewendet, bis die Anwendungsgrenze gemäß Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 nicht mehr erfüllt ist. Die Heizkostenabrechnungen werden bis dahin immer mit Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils ausgeliefert. Falls die Anwendungsgrenze nicht mehr erfüllt wird, so wird BRUNATA-METRONA über den zwingend erforderlichen Wechsel des Abrechnungsverfahrens (dann wieder ohne Bilanzverfahren) informieren. Alternativ kann die Anwendung des Bilanzverfahrens durch eine schriftliche Mitteilung des Auftraggebers abbestellt werden.

**4**

Das grundlegende Verständnis für das Bilanzverfahren sowie eine ausführliche Information im Vorfeld ist entscheidend für die Akzeptanz der unter Einsatz des Bilanzverfahrens erstellten Heizkostenabrechnung bei Eigentümern und Mietern.

**5**

In jedem Fall muss der anlagentechnische Zustand und der Anlagenbetrieb überprüft werden. Können Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden, so dient die Reduzierung der Rohrwärmeabgabe auch zur Energieeinsparung. Die anlagentechnischen Empfehlungen sehen eine Überprüfung folgender Punkte vor: Einstellung der Vorlauftemperaturregelung, Durchführung eines hydraulischen Abgleichs, Ersatz der eingesetzten Pumpen und bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Rohrwärmeabgabe. Diese Überprüfung kann zum Beispiel durch einen Heizungsfachbetrieb vorgenommen werden.

**6**

Für eine rechtssichere Heizkostenabrechnung und Anwendung des Bilanzverfahrens sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Heizkostenverordnung (novellierte Fassung ab 2009) und das Blatt 3.5 zur Richtlinie VDI 2077 zu beachten. Hervorzuheben sind daraus die Vorschriften bei Änderung des Abrechnungsverfahrens und die Voraussetzungen zur Anwendung des Bilanzverfahrens.

**7**

Die Anwendung des Bilanzverfahrens durch BRUNATA-METRONA setzt voraus, dass sich die Rohrwärmeabgabe in den Nutzeinheiten in etwa proportional zur Nutzfläche verhält. Dies ist nicht der Fall, wenn sich die Wärme abgebenden Rohrleitungen für die einzelnen Nutzeinheiten deutlich unterscheiden, zum Beispiel in Länge oder auch Durchmesser. Ein mögliches Temperaturgefälle in den Leitungen ist jedoch nicht zu berücksichtigen. Da diese Parameter oft nur mit hohem Aufwand oder gar nicht zu ermitteln sind, muss durch den Auftraggeber eine Abschätzung erfolgen.