

Erläuterungen zur Abrechnung

Abrechnungsgrundlage

Die alljährliche Abrechnung der Heizungs- und Wassererwärmungskosten wird nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) erstellt. Grundlage zur Abrechnung aller übrigen Betriebskosten ist die II. Berechnungs- und die Betriebskostenverordnung, sowie die vertragl. Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Abrechnungszeitraum/Nutzungszeitraum

Unter Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum zu verstehen, in dem alle angegebenen Kosten für ein volles Jahr abgerechnet werden. Bei einem späteren Bezug oder Wohnungswechsel ist die Dauer der Nutzung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum und aus diesem Grund wird auch der Nutzungszeitraum ausgewiesen.

Zu Seite 2: Aufstellung der gesamten Heizkosten des Anwesens

Dieser Bereich zeigt die gesamten Brennstoff- und Heiznebenkosten des Anwesens. Die Zusammenstellung dieser Kosten erfolgt nach den Angaben der Hausverwaltung sowie unter Berücksichtigung der gemäß Heizkostenverordnung § 7 Abs. 2 zur Umlage zugelassenen Kosten. Auf Wunsch wird Ihnen als Mieter/Eigentümer die Hausverwaltung Einsicht in die einzelnen Kostenbelege gewähren.

Die Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage werden nach allgemeinen Mittelwerten prozentual vom verbrauchten Allgemeinstrom ermittelt, wenn kein separater Stromzähler vorhanden ist.

Die Kosten für Messgeräte beinhalten die Anmietungs- oder die anteiligen Eichkosten der Zählereinrichtungen, welche zur Abrechnung der Heizungs- und Wassererwärmungskosten erforderlich sind.

Die Position Ablesen & Abrechnen beinhaltet die Kosten für das Ablesen der Zählereinrichtungen und für das Abrechnen der Heizungs- und Wassererwärmungskosten.

Kostentrennung: Heizung/Wassererwärmung

Der Betrag für die gesamten Heizkosten des Anwesens enthält auch die Kosten für die Wassererwärmung. In diesem Bereich erfolgt die Trennung der Gesamtkosten in Kosten für Wassererwärmung und in Kosten für Heizung. Hierzu wird die zur Wassererwärmung benötigte Wärmemenge (Q) umgerechnet in Brennstoffverbrauch (B) in Liter, m³, kg oder SRm (Berechnungs-Formel: $B = Q / Hi$). Wurde Q nicht mit einem Wärmehändler gemessen, erfolgt die Berechnung gemäß HeizkostenV § 9 Abs. 2 nach der Gleichung: $Q = 2,5 \times \frac{kWh}{m^3 \times K} \times V \times (tw - 10)$

V = Warmwassermenge in m³, Hi = Heizwert des Brennstoffs, tw = Wassertemperatur

Aufteilung der Gesamtkosten für Heizung und Wassererwärmung

Gemäß § 7 und § 8 der HeizkostenV werden diese Kosten aufgeteilt in Grund- und Verbrauchskosten (Heizung = HGK u. HVK; Wassererwärmung = WEGK u. WEVK). Das prozentuale Aufteilungsverhältnis legt die Hausverwaltung fest.

Aufteilung der HVK und WEVK in Nutzergruppen (NG-1, NG-2, NG-3)

Hier werden die - gemäß dem vorherigen Absatz ermittelten - Verbrauchskosten für Heizung und Wassererwärmung (HVK und WEVK) aufgeteilt in Nutzergruppen (NG). Hierzu werden die für die Aufteilung des Gesamtverbrauchs zugrunde liegenden Gesamteinheiten prozentual nach dem Verhältnis der je NG erfassten Anteile aufgeteilt und die HVK, bzw. die WEVK, dementsprechend auf die einzelnen NG verteilt.

Bsp.: In einem Anwesen wird der Verbrauch mit Wärmehältern (Fußbodenheizung) und mit Heizkostenverteilern (Heizkörper) erfasst. Zentral ist noch ein Wärmehändler vorhanden, der die verbrauchte Wärme aller Heizkörper zählt. Alle Wärmehändler haben zusammen 12000 kWh gezählt, die für Fußbodenheizung 9000 kWh und der für alle Heizkörper 3000 kWh. Für die Fußbodenheizung ergibt sich somit ein prozentualer Anteil am Wärmebedarf von 75%, für die Heizkörper ein Anteil von 25%. Entsprechend dieser Anteile werden die Verbrauchskosten (HVK) verteilt. Auf die Wärmehändler für Fußbodenheizung (NG-1) entfallen 75% der Kosten und auf die Heizkörper (NG-2) 25% der Kosten. Die so aufgeteilten Kosten sind dann auf Seite 3 die Grundlage dafür, die in Ihren Räumen abgelesenen Werte abzurechnen.

Eine Aufteilung erfolgt nur, wenn der Verbrauch mit unterschiedlichen Zählern erfasst wird oder wenn nicht alle an die zentrale Versorgung angeschlossenen Wohn-/Nutzereinheiten mit Zählern ausgestattet sind. Sofern bei einer NG 100% ausgewiesen sind, wurde der Verbrauch einheitlich erfasst und es war keine Aufteilung notwendig.

Zu Seite 3: Berechnung Ihrer Heiz- und Wassererwärmungskosten

In diesem Bereich werden die für Ihre Räumlichkeiten geltenden Gesamteinheiten aufgeführt und Ihre Nutzereinheiten ermittelt. Sofern Ihr Nutzungszeitraum nicht mit dem Abrechnungszeitraum übereinstimmt, verändern sich die nicht durch Ablesung ermittelten Einheiten entsprechend Ihrer tatsächlichen Wohn- bzw. Gradtage (GTZ) - mehr hierzu erfahren Sie auch im Absatz "Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel". Die aufgeführten Gesamteinheiten sind - entsprechend der Aufteilung auf Seite 2 - in Nutzergruppen (NG) unterteilt; welche NG für Sie zutreffen, ist abhängig davon wie Ihr Verbrauch erfasst wird (wenn z.B. mit Wärmehältern, wären es "Alle NG" + "NG-1").

Im nächsten Absatz werden die auf Seite 2 ermittelten Grundkosten (HGK u. WEGK), sowie die für jede Nutzergruppe (NG) ermittelten Verbrauchskosten (HVK u. WEVK), durch die zugrunde liegenden Gesamteinheiten geteilt und so ein Einzelpreis (EP) je Einheit ermittelt. Dieser wird mit Ihren Einheiten multipliziert und ergibt "Ihre Kosten".

Berechnung Ihrer weiteren Betriebskosten

In diesem Bereich werden sämtliche weiteren Betriebskosten (Nebenkosten), welche zusätzlich zu den Heiz- und Wassererwärmungskosten angefallen sind, abgerechnet. Hierzu werden die jeweiligen Gesamtkosten durch die jeweiligen Gesamteinheiten geteilt und so ein Einzelpreis (EP) je Einheit ermittelt. Dieser wird mit Ihren Einheiten multipliziert und ergibt "Ihre Kosten".

Die in Spalte "Art der Einheiten" angegebenen Umlageschlüssel (Kurzform) bedeuten: WE = Wohn-/Nutzereinheiten | m² Wfl. = Wohn-/Nutzfläche | m³ Verbr. = Verbrauch

Die für diese Berechnung verwendeten Umlageschlüssel und Gesamtkosten sind von der Hausverwaltung angegeben worden. Auf Wunsch wird Ihnen als Mieter oder Eigentümer die Hausverwaltung Einsicht in die einzelnen Kostenbelege gewähren.

Anmerkung 1: Die in Spalte "Gesamteinheiten" angegebene Personenzahl muss nicht zwingend eine gerade Zahl sein, denn diese Zahl ist abhängig von allen Personen, welche über den gesamten Abrechnungszeitraum im Anwesen gewohnt haben.

Anmerkung 2: Wenn Ihr Nutzungszeitraum nicht mit dem Abrechnungszeitraum übereinstimmt, reduzieren sich die Angaben in der Spalte "Ihre Einheiten" entsprechend Ihres Nutzungszeitraumes - so können dort z.B. anstatt 1 Person 0,73 Personen oder anstatt 60 m² Wohnfläche 48,17 m² aufgeführt sein.

Nutzereinzelkosten

Dieser Bereich umfasst sämtliche von der Hausverwaltung angegebenen Kosten, welche nur auf Ihre Wohn-/Nutzereinheit umgelegt werden.

Ihre gesamten Kosten

Nach Abzug der von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung für Sie - beachten Sie hierzu den Hinweis, welcher sich links von "Ihre gesamten Kosten" befindet.

Allgemeines und Hinweise

Kürzel im Ablesebeleg: P = Plombe manipuliert oder fehlt | MD = Messgerät defekt | ZEA = Zähler Eichzeit abgelaufen | MR = Messgerät wurde kostenpflichtig repariert.

Schätzung

Eine Schätzung von Verbrauchswerten ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge eines ausgefallenen Messgerätes oder aus sonstigen zwingenden Gründen (z.B. die Ablesung in Ihrer Wohn-/Nutzereinheit konnte auch nach mehrmaligen Versuchen nicht durchgeführt werden) nicht erfasst werden konnte. Der Schätzwert wird unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Bestimmungen in der Heizkostenverordnung § 9a ermittelt.

Faktoren zur Bewertung von Heizkörpern (Faktor HK Bewertung)

Die Verwendung von Faktoren ist abhängig von der Art des auf dem Heizkörper installierten Heizkostenverteilers (HKV). Es gibt HKV welche bereits bei der Montage auf den Typ und die Heizleistung des Heizkörpers programmiert werden. Für diese Geräte ist kein Umrechnungsfaktor erforderlich da diese Geräte die tatsächlich verbrauchten Einheiten anzeigen. Desweiteren gibt es HKV welche universell auf jedem Heizkörper - ohne spezielle Programmierung - eingesetzt werden können.

Für diese HKV sind Umrechnungsfaktoren erforderlich, welche sich auf den Typ des Heizkörpers und dessen Heizleistung beziehen, denn diese Geräte zählen nicht den tatsächlichen Verbrauch, sondern lediglich Einheiten. Die gezählten Einheiten werden mit dem ermittelten Faktor multipliziert und ergeben so Ihren tatsächlichen Verbrauch.

Bsp.: In Ihren Räumen sind 2 Heizkörper des gleichen Typs vorhanden, aber ein Heizkörper hat die Abmessungen 200 x 60 cm und der andere 60 x 60 cm. Beide Heizkörper sind mit dem gleichen Universal-HKV ausgestattet und sind jeweils einen Monat lang, zu exakt der gleichen Zeit sowie auf der gleichen Stufe eingeschaltet. Beide HKV werden nach diesem Monat nahezu das gleiche Messergebnis anzeigen (z.B. 400). Da jedoch die beiden Heizkörper völlig unterschiedliche Heizleistungen haben, wird das Messergebnis mit dem jeweiligen Faktor des Heizkörpers multipliziert. Ihr tatsächlicher Verbrauch errechnet sich dann nach diesem Bsp. für den größeren Heizkörper mit 1240 Einheiten und für den kleineren mit 346 Einheiten.

Die Faktoren für Ihre Heizkörper wurden bereits bei der Montage der HKV anhand der Angaben des Herstellers der Heizkörper oder vergleichbarer Modelle berechnet.

Auf Wunsch wird Ihnen die Hausverwaltung gerne Einblick in diese Berechnungen gewähren oder fragen Sie bei der nächsten Ablesung den/die Ableser(in) danach.

Aufteilung der Kosten bei Nutzer-/Eigentümerwechsel

Die Kostenaufteilung wird gemäß den Bestimmungen der HeizkostenV § 9b durchgeführt und diesbezüglich wird die Gradtaganteil-Tabelle, welche in Anlehnung an die Tabelle zum monatl. Wärmeverbrauch in VDI 2067, Blatt 1 erstellt wurde, verwendet. Dieses Verfahren wird bei der Berechnung der Grundkosten Heizung angewendet. Dabei wird der gesamte Anteil einer Nutzereinheit (m²-Wohnfläche) reduziert.

Die Aufteilung der Grundkosten für Warmwasser sowie der sonstigen Betriebskosten wird nach den tatsächlichen Kalendertagen durchgeführt.

Die Berechnung der Verbrauchskosten für Heizung und Wassererwärmung wird mittels den Ergebnissen der Zwischenablesung durchgeführt. Stehen keine verwertbaren Ergebnisse zur Verfügung, erfolgt die Aufteilung der Heizungskosten auf Vor- und Nachnutzer ebenfalls nach den Gradtaganteilen und die Aufteilung der Wassererwärmungskosten ebenfalls nach tatsächlichen Kalendertagen.

Beim Umlage-Schlüssel Personen reduziert sich die Personenzahl im Verhältnis des Nutzungszeitraumes.

Gradtaganteil-Tabelle (GTZ)

Für Monat	Promille-Anteil je		Für Monat	Promille-Anteil je	
	Monat	Tag		Monat	Tag
Januar	170	170/31 = 5,48..	Juni - August	40	40/92 = 0,43..
Februar (28)	150	150/28 = 5,35..	September	30	30/30 = 1,00
Februar (29)	150	150/29 = 5,17..	Oktober	80	80/31 = 2,58..
März	130	130/31 = 4,19..	November	120	120/30 = 4,00
April	80	80/30 = 2,66..	Dezember	160	160/31 = 5,16..
Mai	40	40/31 = 1,29..			

Fragen richten Sie bitte an Ihre Hausverwaltung oder Ihren Vermieter!

Einwände gegen diese Betriebskostenabrechnung richten Sie bitte innerhalb von 3 Wochen schriftlich begründet an Ihre Hausverwaltung.