

Fach-Information Abrechnungshilfe

Der hier vorliegende Formularsatz ist als einfache Musterlösung gedacht, um bei kleinen Wohnanlagen eine Abrechnung selbst erstellen zu können. Im Allgemeinen sind dies Anlagen, die folgende Kriterien erfüllen.

- ✓ Erfassung des Wärmeverbrauchs je Nutzer mit Wärmezählern (diese sind direkt im Leitungssystem der Heizung eingebaut und nicht an den Heizkörpern angebracht; ein oder in selteneren Fällen mehrere Zähler erfassen den Wärmeverbrauch der ganzen Wohnung)
- ✓ maximal 4 Nutzer
- ✓ jeder Nutzer hat höchstens 2 Wärmezähler
- ✓ Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauches mit bis zu je 3 Warm- und 3 Kaltwasserzählern je Nutzer (optional)

Auf die zahlreichen Sonderfälle, die in der Praxis häufig eine Rolle spielen, kann hier nicht eingegangen werden. Für folgende Anwendungsfälle ist der Formularsatz nicht geeignet:

- × Abrechnung von Anlagen mit mehr als 4 Nutzern
- × Abrechnung von Anlagen mit Heizkostenverteilern (die Erfassungsgeräte sind an den Heizkörpern direkt montiert)
- × Differenzmessungen (der Verbrauch einzelner Nutzer errechnet sich aus der Differenz zweier oder mehrerer Zähler)
- × Nutzergruppenabrechnungen (für mehrere Nutzer existiert ein Zwischenzähler, der dort gemessene Verbrauch wird über Unterzähler aufgeteilt)
- × ausweisen der Mehrwertsteuer für gewerbliche Mieter
- × ausweisen von haushaltnahen Dienstleistungen, die gegebenenfalls vom Mieter gegenüber dem Finanzamt steuerlich geltend gemacht werden können

Zur Vereinfachung wird auch davon ausgegangen, dass in der gesamten Abrechnungsperiode keine Nutzerwechsel stattgefunden haben – in solchen Fällen ist eine Kostentrennung notwendig, die den Rahmen dieser Musterlösung sprengen würde. Im Bedarfsfall wenden Sie sich hier an ein Fachunternehmen.

1. Hinweis zur Ablesekarte

Dieses Formular ist als Hilfe für die Ablesung gedacht. Tragen Sie neben Ihrer Anschrift auch die des jeweiligen Mieters ein, d. h. Sie müssen je Abrechnungseinheit eine Ablesekarte ausfüllen. In dem oberen Block ergänzen Sie die Anschrift der jeweiligen Liegenschaft, den eigentlichen Abrechnungszeitraum, die Geschosslage der Nutzereinheit und die laufende Nummer. Für die Versorgungszähler (z. B. Hauswasserzähler, Gaszähler oder Öltank) empfiehlt es sich, zu Kontrollzwecken eine Ablesekarte mit der laufenden Nummer „0“ anzulegen, auf der diese Zählerstände festgehalten werden. Dies erfolgt handschriftlich auf dem ausgedruckten Formular:

Spalte	Inhaltsbeschreibung
Raum	Raumbezeichnung, wo das jeweilige Messinstrument eingebaut ist, z.B. Flur, Bad, Küche etc.
geeicht bis	Jahreszahl, wie lange der Zähler nach dem Eichgesetz für Abrechnungszwecke benutzt werden darf, steht in der Regel auf dem Zähler z.B. "geeicht bis ..." oder "beglaubigt bis..."
Typ und Gerätebezeichnung	Typ des Zählers KWZ = Kaltwasserzähler, WWZ= Warmwasserzähler, WMZ= Wärmemengenzähler Die Gerätebezeichnungen dienen der technischen Beschreibung der Messgeräte.
Gerätenummer	Hier genügt es in der Regel, für Unterscheidungszwecke die letzten 5 Stellen der auf dem Zähler angegebenen Nummer einzutragen.
Anfangsstand	Zählerstand zum Beginn des Abrechnungszeitraumes; entspricht in der Regel dem Endstand des vorherigen Abrechnungszeitraumes

Die Spalte Ablesewert empfiehlt sich beim Aufnehmen der Verbrauchswerte – möglichst im Beisein des Mieters – auf dem ausgedruckten Formular handschriftlich auszufüllen. Benötigen Sie eine Kopie der Ablesekarte für Ihren Mieter, kopieren Sie das Formular nach dem Ausfüllen.

2. Verbrauchswerte (1)

Hier können Sie die Zählerstände der ersten 2 Nutzer eintragen. Rechts neben der jeweiligen Nutzereinheit ist der Name des Mieters einzutragen, in dem Feld rechts daneben die Wohnfläche gemäß Mietvertrag. In den darunter liegenden Zeilen tragen Sie die Zählerstände gemäß Ablesung ein. Nicht benötigte Nutzerblöcke lassen Sie einfach frei. Sind in den Wohnungen weniger Zähler installiert, lassen Sie die übrigen Zeilen bei dem jeweiligen Nutzer leer.

3. Verbrauchswerte (2)

Hier können die Verbrauchswerte des 3. und 4. Nutzers eingetragen werden analog wie unter Punkt 2. beschrieben. In dem darunterliegenden Block werden die Gesamtwerte der Liegenschaft eingetragen. Nach der Heizkostenverordnung in der Fassung vom Dezember 2008 ist für die Erfassung der benötigten Energie für die Warmwasserbereitung ein Wärmemengenzähler in dem Boilerkreis zu installieren. Die Zählerstände dieser Messstelle tragen Sie hier ein. Ist dieser Zähler nicht vorhanden, ist er bis zum 31.12.2013 nachzurüsten. Verwenden Sie im Bedarfsfall für die Übergangsfrist bis Ende 2013 das Formular " Berechnung Warmwasserkostenanteil". Den mit dem Formular errechneten Energiewert tragen Sie als Endstand für den Zähler ein, im Feld Anfangsstand eine „0“. Übertragen Sie die angegebenen Summenwerte auf die entsprechenden Felder unten auf dem Blatt 2 „Gesamtkosten der Liegenschaft“. Der Verbrauchswert „WMZ für Warmwasser“ ist dabei in der Zeile „Summe der Energie für Warmwasser“ einzusetzen.

4. Gesamtkosten der Liegenschaft

Dieses Blatt hat eine Doppelfunktion - zum einen dient es der Ermittlung der zu verteilenden Kosten, gleichzeitig ist es ein Teil, der an den Mieter zu übergebenden Abrechnung, d. h. wenn das Blatt ausgefüllt ist, benötigen Sie für jeden Mieter ein Exemplar und ein weiteres für Ihre Unterlagen.

Brennstoffkosten

Im Bereich der Kopfzeilen ist zunächst die Mengeneinheit, in welcher der Energieträger abgerechnet wird, anzugeben (z. B. für Öl Liter, bei Erdgas kWh oder m³, je nach Angabe auf der Rechnung). Die Zeilen mit Anfangs- und Endbestand sind nur auszufüllen, wenn Sie eine Heizanlage mit einem Vorratsspeicher (z. B. Öltank) betreiben. In diesem Fall sind von dem Anfangsbestand die Menge und der Rechnungsbetrag anzugeben. Die Ermittlung des Rechnungsbetrages ist am Beispiel Endbestand dargestellt:

Brennstoffkosten	Menge in l	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag
	2000	10.01.2009	1.000,00 €
	2000	12.03.2009	1.100,00 €
	1000	30.05.2009	600,00 €
abzügl. Endbestand	1500		875,00 €
Zwischensumme Brennstoff	3500		1.825,00 €

Ermittlung des Restbetrages:	500 l	275,00 €
	1000 l	600,00 €

		875,00 €
		=====

Die Lieferung mit den 1000 l ist noch vollständig im Tank. Hinzu kommen noch anteilig 500 l von der Lieferung vom 12.3.2009. Dies ergibt mit dem Dreisatz einen Kostenanteil von 275,00 €. Vergessen Sie nicht, bei den Brennstofflieferungen neben der Menge und dem Rechnungsbetrag auch das jeweilige Rechnungsdatum einzutragen. Beachten Sie ferner, dass Sie nur Kosten einsetzen, die den jeweiligen Zeitraum betreffen. In der Zeile Zwischensumme bitte die Daten ermitteln und eintragen.

Heiznebenkosten

Hier sind die in dem Abrechnungszeitraum angefallenen Heiznebenkosten mit Rechnungsdatum anzugeben, im Bedarfsfall können Sie bis zu 3 weitere Nebenkosten ergänzen. Auch hier ist wieder die Zwischensumme zu bilden. Beachten Sie dabei, dass die jeweiligen Kosten mit dem betreffenden Abrechnungszeitraum übereinstimmen. Die Kosten für die Abrechnung sind ebenfalls umlagefähig, allerdings nur, wenn dazu eine Rechnung vorliegt. Dies ist in der Regel nur gegeben, wenn Sie einen Dritten damit beauftragen (z. B. Abrechnungsunternehmen).

5. Verteilung der Gesamtkosten

Kaltwasserkosten

Dieser Block ist für den Fall gedacht, dass Ihre Liegenschaft auch mit Kaltwasserzählern ausgestattet ist. Andernfalls können Sie diese Kosten auch in Ihrer separat zu erstellenden Nebenkostenabrechnung mit aufführen. Die Leerzeilen sind für bis zu 3 weitere Kostenarten gedacht, die bei Kaltwasser anfallen können, z.B. für die Einleitung von Regenwasser, Grundkosten für den Wasseranschluss etc. Beim Ausfüllen des Blockes sind die gleichen Hinweise wie bei den Heiznebenkosten zu beachten.

Verteilung der Gesamtkosten

Unter dem Kaltwasserkostenblock übernehmen Sie in der ersten Zeile "Gesamtheizkosten der Anlage" den Betrag Gesamtkosten Heizung aus der letzten Zeile des Blattes "Gesamtkosten der Liegenschaft". Diese Gesamtkosten werden zunächst in dem Verhältnis der gemessenen Energiewerte für Heizung und Warmwasser (die Daten finden Sie auf dem Blatt Verbrauchswerte (2) auf die Heizung und das Warmwasser vorverteilt. Als nächstes sind die Prozentsätze für die Grund- und Verbrauchskosten (sind üblicherweise im Mietvertrag festgelegt) sowohl für Heizung als auch Warmwasser anzugeben. Der ausgewiesene Kostenanteil „davon für Heizung“ aus dem Block Gesamtheizkosten ist zunächst nach den eingetragenen Prozentsätzen für Grund- und Verbrauchskosten aufzuteilen. In der Zeile mit den Grundkosten ist vor den m^2 die Gesamtwohnfläche der Liegenschaft (Summe Wohn-/Nutzfläche der Liegenschaft) einzutragen und dahinter der Euro-Betrag je m^2 . In der Zeile darunter ist neben dem Energieverbrauch für Heizung der Euro-Wert je kWh anzugeben. Die Bereiche für Warmwasser sind analog auszufüllen, lediglich der Verbrauch wird statt der Energie nach den gemessenen m^3 Warmwasser aufgeteilt. Die Kaltwasserzeile ist nur relevant, wenn Sie auch Kaltwasserzähler installiert haben. In diesem Fall sind hier die Gesamtkosten Kaltwasser, die Summe Verbrauch Kaltwasser und der daraus resultierende Preis pro m^3 anzugeben. Haben Sie das Blatt vollständig ausgefüllt, kopieren Sie das Blatt anschließend für jeden Mieter.

6. Einzelabrechnung Heiz- und Wasserkosten

Insgesamt benötigen Sie dieses Blatt für jeden einzelnen Mieter, d. h. es muss für jeden Nutzer separat ausgefüllt werden. Tragen Sie zunächst die Anschrift des Nutzers und der Liegenschaft, Ihre Absenderdaten sowie den Abrechnungszeitraum und die Lage der Wohnung in den dafür vorgesehenen Feldern ein.

Die Angaben für "Preis je Einheit" können Sie dem Blatt "Verteilung der Gesamtkosten" entnehmen, die Werte für "Ihr Anteil" finden Sie bei den Verbrauchswerten. Danach errechnen Sie die daraus resultierenden Gesamtkosten des Mieters und saldieren diese. Vergessen Sie nicht, das Formular vor dem Ausfüllen in der benötigten Anzahl zu kopieren (je Mieter). Optional können Sie noch ergänzen, bis wann Nachzahlungen fällig sind bzw. Guthaben ausgezahlt werden.

7. Zum Schluss - welche Unterlagen erhält der Mieter?

1. Einzelabrechnung Heiz- und Wasserkosten
2. Gesamtkosten der Liegenschaft
3. Verteilung der Gesamtkosten

Haben Sie eine zentrale Warmwasserbereitung und die dafür benötigte Energie wird nicht mit einem Wärmezähler erfasst, so ist auch das Blatt „Berechnung Warmwasserkostenanteil“ dem Mieter in Kopie zur Verfügung zu stellen. Die Mieter haben ein Recht auf Einsichtnahme in die Rechnungen, die in der Abrechnung angesetzt wurden. Es können dem Mieter auch Kopien zur Verfügung gestellt werden, in der Regel jedoch gegen Berechnung eines angemessenen Kostenanteils. Beachten Sie auch, dass die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes beim Mieter sein muss – danach sind Sie zwar weiterhin in der Pflicht, können aber keine Nachforderungen aus der Abrechnung mehr geltend machen.

Ablesekarte

Hausverwalter/Eigentümer

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	
Lage der Wohnung	

Nr.	Raum	geeicht bis	Typ und Gerätebezeichnung	Geräte-nummer	Anfangs-stand	Ablesewert
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
Datum			Unterschrift Ableser		Unterschrift Nutzer	

Verbrauchswerte 1

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	

Zählertyp	Zählernummer	Anfangs-stand	End-stand	Verbrauch
-----------	--------------	---------------	-----------	-----------

Nutzeinheit 1 (Wohnung)					m ²
WMZ 1					kWh
WMZ 2					kWh
Verbrauch Heizung					kWh
WWZ 1					m ³
WWZ 2					m ³
WWZ 3					m ³
Verbrauch Warmwasser					m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)					m ³

Nutzeinheit 2 (Wohnung)					m ²
WMZ 1					kWh
WMZ 2					kWh
Verbrauch Heizung					kWh
WWZ 1					m ³
WWZ 2					m ³
WWZ 3					m ³
Verbrauch Warmwasser					m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)					m ³

Verbrauchswerte 2

Zählertyp	Zählernummer	Anfangs-stand	End-stand	Verbrauch
Nutzeinheit 3 (Wohnung)				m ²
WMZ 1				kWh
WMZ 2				kWh
Verbrauch Heizung				kWh
WWZ 1				m ³
WWZ 2				m ³
WWZ 3				m ³
Verbrauch Warmwasser				m ³
KWZ 1				m ³
KWZ 1				m ³
KWZ 1				m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)				m ³

Nutzeinheit 4 (Wohnung)				m ²
WMZ 1				kWh
WMZ 2				kWh
Verbrauch Heizung				kWh
WWZ 1				m ³
WWZ 2				m ³
WWZ 3				m ³
Verbrauch Warmwasser				m ³
KWZ 1				m ³
KWZ 1				m ³
KWZ 1				m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)				m ³

Wärmezähler für Warmwasser				kWh
-----------------------------------	--	--	--	-----

Gesamt Wohn-/Nutzfläche der Liegenschaft				m ³
Summe Verbrauch Heizung (ohne Warmwasser)				kWh
Summe Verbrauch Warmwasser				m ³
Summe Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserzähler)				m ³

Stammdaten

Eigentümer/Verwalter der Liegenschaft	
Firma/Name	
Straße/Hausnummer	
PLZ und Ort	

Anschrift der Liegenschaft	
Straße/Hausnummer	
PLZ und Ort	

Abrechnungszeitraum			
Beginn		Ende	

Der Abrechnungszeitraum beträgt in der Regel 1 Jahr, kann aber auch kürzer sein (z.B. Rumpffahr bei einer Erstabrechnung). Üblicherweise ist der Abrechnungsrhythmus im Mietvertrag mit festgelegt. Änderungen des Abrechnungszeitraumes (z.B. Umstellung vom Abrechnungstichtag 30.09. auf den 31.12. eines Jahres) sind immer vor **Beginn des Zeitraumes** den Mietern mitzuteilen.

Energieträger/Brennstoff	
--------------------------	--

Aufteilung Grund- und Verbrauchskosten					
Grundkosten Heizung		%	Verbrauchskosten Heizung		%
Grundkosten Warmwasser		%	Verbrauchskosten Heizung		%

In der Heizkostenverordnung ist festgelegt, dass ein Teil der Heizkosten nach der Wohn/Nutzfläche (Grundkosten) umzulegen ist. Hintergrund dafür ist, dass bestimmte Kostenarten auch anfallen, wenn in einzelnen Nutzeinheiten nicht geheizt wird (z.B. Wartung der Heizanlagen, Immissionsmessung, Miete von Messgeräten etc.). Die Grundkosten können in der Regel zwischen 30..50 % der Heizkosten betragen, der übrige Anteil (70...50 %) wird nach dem gemessenen Verbrauch verteilt.

Für Öl- und Gasanlagen, welche die Wärmeschutzverordnung von 1994 **nicht** erfüllen und deren freiliegende Leitungen überwiegend gedämmt sind, ist der Grundkostenanteil mit 30 % zu wählen.

Für Warmwasser gilt ebenfalls ein Grundkostenanteil der zwischen 30...50 % betragen soll.

Eine (miet-) vertragliche Vereinbarung von 100 % Verbrauchskosten sowohl für Heizung als auch Warmwasser ist zwar prinzipiell möglich, wird aber nicht empfohlen.

Üblicherweise ist die Aufteilung von Grund- und Verbrauchskosten im Mietvertrag festgehalten und für die gesamte Abrechnungseinheit gleich.

Gesamtkosten der Liegenschaft

Liegenschaft	
---------------------	--

Heizkosten			
Brennstoffkosten	Menge in <i>Liter</i>	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag €
Anfangsbestand			
abzügl. Endbestand			
Zwischensumme Brennstoff			
Heiznebenkosten			
Wartung			
Kaminreinigung			
Miete Warmwasser- und Wärmemengenzähler			
Zwischensumme Heiznebenkosten			
Gesamtkosten Heizung			

Verteilung der Gesamtkosten

Liegenschaft		
Abrechnungszeitraum		
Kaltwasserkosten	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag €
Kaltwasser		
Abwasser		
Miete Kaltwasserzähler		
Geamtkosten Kaltwasser		
Verteilung der Gesamtkosten		
Gesamtheizkosten der Anlage		
davon für Heizung (Summe Heizung) _ % Grundkosten (nach Wohn-/Nutzfläche in m ²) _ % Verbrauchskosten (nach Wärmezähler in kWh)		
davon für Warmwasser (Summe Energie für Warmwasser) _ % Grundkosten (nach Wohn-/Nutzfläche in m ²) _ % Verbrauchskosten (nach Wärmezähler in kWh)		
Kaltwasserkosten (nach Kalt- Warmwasserzählern in m ³)		
Summe Wohn-/Nutzfläche der Liegenschaft		m ²
Summe Heizung (ohne Warmwasser)		kWh
Summe Energie für Warmwasser <input type="checkbox"/> Wärmezähler <input type="checkbox"/> Formel ¹⁾		kWh
Summe Verbrauch Warmwasser (Summe Warmwasserzähler)		m ³
Summe Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserzähler)		m ³

¹⁾Berechnung nach HKVO - siehe Blatt Berechnung Warmwasserkostenanteil

Einzelabrechnung

Heiz- und Wasserkosten

Hausverwalter/Eigentümer

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	
Lage der Wohnung	

Ihre Abrechnung			
	Preis je Einheit	Ihr Anteil	Gesamtkosten €
Heizung 30 % Grundkosten 70 % Verbrauchskosten			
Warmwasser 30 % Grundkosten 70 % Verbrauchskosten			
Zwischensumme Heizung			
Kaltwasserkosten			
Ihre Gesamtkosten			
abzüglich Vorauszahlung			
Nachzahlung/Guthaben			

Berechnung Warmwasserkostenanteil

Dieses Blatt wird nur benötigt, wenn für die Erfassung der Warmwassermenge kein Wärmehähler installiert ist (ab 01.01.2014 auch für Bestandsanlagen Pflicht)

Variante 1: Warmwasserzähler **vorhanden** (Berechnung über Formel nach § 9 der Heizkostenverordnung)

$$\square \quad Q = 2,5 \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ\text{C})$$

Q: auf die Warmwasserbereitung entfallende Wärmemenge in kWh
 V: gemessenes Volumen entsprechend der Summe der Warmwasserzähler in m³
 t_w: gemessene (Boilereinstellung) oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers in °C

Volumen Warmwasser V	Temperatur Warmwasser t _w	Wärmemenge Q
<input type="text"/> m ³	<input type="text"/> °C	<input type="text"/> kWh

Variante 2: **keine** Warmwasserzähler (Berechnung über Formel nach §9 der Heizkostenverordnung)

$$\square \quad Q = 32 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \cdot \text{A}_{\text{Wohn}}} \cdot A_{\text{Wohn}}$$

Q: auf die Warmwasserbereitung entfallende Wärmemenge in kWh
 A_{Wohn}: durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- und Nutzfläche in m²

Wohn- oder Nutzfläche A _{Wohn}	Wärmemenge Q
<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> kWh

Bei beiden Varianten ist eine Korrektur der berechneten Wärmemenge Q unter folgenden Bedingungen vorzunehmen:

- Bei Anlagen mit **Erdgas** und brennwertbezogener Abrechnung (siehe Abrechnung Versorger) ist der errechnete Wert Q mit dem Faktor 1,11 zu **multiplizieren**
- Bei Anlagen mit eigenständiger **gewerblicher Wärmelieferung** (z.B. Nah- oder Fernwärme) ist der errechnete Wert durch 1,15 zu **dividieren**

Wärmemenge Q in kWh für Warmwasser	kWh
<input type="checkbox"/> keine Korrektur erforderlich <input type="checkbox"/> brennwertbezogene Erdgaslieferung (multipliziert mit Faktor 1,11) <input type="checkbox"/> gewerbliche Wärmelieferung (dividiert durch Faktor 1,15)	

Ablesekarte

Hausverwalter/Eigentümer

Max Mustermann
Waldstraße 1

01234 Irgendwo

Herrn
Franz Tester
Sandweg 1

01234 Irgendwo

Liegenschaft	Sandweg 1, Irgendwo
Abrechnungszeitraum	01.01.2009 bis 31.12.2009
Lage der Wohnung	EG lfd. Nr. 1

Nr.	Raum	geeicht bis	Typ und Gerätebezeichnung	Geräte-nummer	Anfangs-stand	Ablesewert
1	Heizung	2014	WMZ Wärmehähler	24563	0,000	
2	Bad	2014	KWZ Unterputzzähler	22546	0,000	
3	Bad	2014	WWZ Unterputzzähler	55687	0,012	
4						
5						
6						
7						
8						
31-12-2009 Datum		Unterschrift Ableser			Unterschrift Nutzer	

Verbrauchswerte 1

Liegenschaft	Seestr. 4, 01234 Musterhausen
Abrechnungszeitraum	01-01-2009 bis 31-12-2009

Zählertyp	Zählernummer	Anfangs-stand	End-stand	Verbrauch	
Nutzeinheit 1 (Wohnung)	Anton Anfang			70,23	m²
WMZ 1	12345	0	12.512	12.512	kWh
WMZ 2	51234	12	1.200	1.188	kWh
Verbrauch Heizung				13.700	kWh
WWZ 1	22335	0,010	25,300	25,290	m ³
WWZ 2					m ³
WWZ 3					m ³
Verbrauch Warmwasser				25,290	m³
KWZ 1	33122	0,005	35,800	35,795	m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)				61,085	m³

Nutzeinheit 2 (Wohnung)	Bernd Bunse			65,23	m²
WMZ 1	21213	0	15.123	15.123	kWh
WMZ 2					kWh
Verbrauch Heizung				15.123	kWh
WWZ 1	32155	2,300	27,954	25,654	m ³
WWZ 2					m ³
WWZ 3					m ³
Verbrauch Warmwasser				25,654	m³
KWZ 1	42551	6,100	34,112	28,012	m ³
KWZ 1					m ³
KWZ 1					m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)				53,666	m³

Verbrauchswerte 2

Zählertyp	Zählernummer	Anfangsstand	Endstand	Verbrauch		
Nutzeinheit 3 (Wohnung)						m ²
WMZ 1						kWh
WMZ 2						kWh
Verbrauch Heizung						kWh
WWZ 1						m ³
WWZ 2						m ³
WWZ 3						m ³
Verbrauch Warmwasser						m ³
KWZ 1						m ³
KWZ 1						m ³
KWZ 1						m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)						m ³
Nutzeinheit 4 (Wohnung)						m ²
WMZ 1						kWh
WMZ 2						kWh
Verbrauch Heizung						kWh
WWZ 1						m ³
WWZ 2						m ³
WWZ 3						m ³
Verbrauch Warmwasser						m ³
KWZ 1						m ³
KWZ 1						m ³
KWZ 1						m ³
Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserverbrauch)						m ³
<hr/>						
Wärmezähler für Warmwasser	22336	0	6.500	6.500		kWh
Gesamt Wohn-/Nutzfläche der Liegenschaft					135,46	m ²
Summe Verbrauch Heizung (ohne Warmwasser)					28.823	kWh
Summe Verbrauch Warmwasser					50,944	m ³
Summe Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserzähler)					114,751	m ³

Stammdaten

Eigentümer/Verwalter der Liegenschaft	
Firma/Name	Haus & Grundbesitz
Straße/Hausnummer:	Königsallee 12
PLZ und Ort	01234 Irgendwo

Anschrift der Liegenschaft	
Straße/Hausnummer:	Seestr. 4
PLZ und Ort	01234 Musterhausen

Abrechnungszeitraum			
Beginn:	01.01.2009	Ende:	31.12.2009

Der Abrechnungszeitraum beträgt in der Regel 1 Jahr, kann aber auch kürzer sein (z.B. Rumpfbjahr bei einer Erstabrechnung). Üblicherweise ist der Abrechnungsrhythmus im Mietvertrag mit festgelegt. Änderungen des Abrechnungszeitraumes (z.B. Umstellung vom Abrechnungstichtag 30.09. auf den 31.12. eines Jahres) sind immer vor **Beginn des Zeitraumes** den Mietern mitzuteilen.

Energieträger/Brennstoff:	Öl
---------------------------	----

Aufteilung Grund- und Verbrauchskosten					
Grundkosten Heizung	30	%	Verbrauchskosten Heizung	70	%
Grundkosten Warmwasser	30	%	Verbrauchskosten Heizung	70	%

In der Heizkostenverordnung ist festgelegt, dass ein Teil der Heizkosten nach der Wohn/Nutzfläche (Grundkosten) umzulegen ist. Hintergrund dafür ist, dass bestimmte Kostenarten auch anfallen, wenn in einzelnen Nutzeinheiten nicht geheizt wird (z.B. Wartung der Heizanlagen, Immissionsmessung, Miete von Messgeräten etc.). Die Grundkosten können in der Regel zwischen 30..50 % der Heizkosten betragen, der übrige Anteil (70..50 %) wird nach dem gemessenen Verbrauch verteilt.

Für Öl- und Gasanlagen, welche die Wärmeschutzverordnung von 1994 **nicht** erfüllen und deren freiliegende Leitungen überwiegend gedämmt sind, ist der Grundkostenanteil mit 30 % zu wählen.

Für Warmwasser gilt ebenfalls ein Grundkostenanteil, der zwischen 30..50 % betragen soll.

Eine (miet-) vertragliche Vereinbarung von 100 % Verbrauchskosten sowohl für Heizung als auch Warmwasser ist zwar prinzipiell möglich, wird aber nicht empfohlen.

Üblicherweise ist die Aufteilung von Grund- und Verbrauchskosten im Mietvertrag festgehalten und für die gesamte Abrechnungseinheit gleich.

Gesamtkosten der Liegenschaft

Liegenschaft		Seestr. 4, 01234 Musterhausen		
Heizkosten				
Brennstoffkosten	Öl	Menge in Liter	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag €
Anfangsbestand		1.000,000		500,00
		4.500,000	02.02.2009	2.700,00
abzügl. Endbestand		500,000		300,00
Zwischensumme Brennstoff		5.000,000		2.900,00
Heiznebenkosten				
Wartung			03.03.2009	122,13
Kaminreinigung			05.04.2009	78,23
Miete Warmwasser- und Wärmemengenzähler			02.01.2009	245,23
Zwischensumme Heiznebenkosten				445,59
Gesamtkosten Heizung				3.345,59

Verteilung der Gesamtkosten

Liegenschaft		Seestr. 4, 01234 Musterhausen	
Abrechnungszeitraum		01-01-2009 bis 31-12-2009	
Kaltwasserkosten		Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag €
Kaltwasser		29.12.2009	980,00
Abwasser		29.12.2009	890,00
Miete Kaltwasserzähler			
Gesamtkosten Kaltwasser			1.870,00
Verteilung der Gesamtkosten			
Gesamtheizkosten der Anlage			3.345,59
davon für Heizung (Summe Heizung)		28.823 kWh	2.729,95
30 % Grundkosten (nach Wohn-/Nutzfläche in m ²)		818,99 € : 135,46 m ²	= 6,0460 €/m ²
70 % Verbrauchskosten (nach Wärmezähler in kWh)		1.910,96 € : 28.823 kWh	= 0,0663 €/kWh
davon für Warmwasser (Summe Energie für Warmwasser)		6.500 kWh	615,64
30 % Grundkosten (nach Wohn-/Nutzfläche in m ²)		184,69 € : 135,46 m ²	= 1,3634 €/m ³
70 % Verbrauchskosten (nach Wärmezähler in kWh)		430,95 € : 50,944 m ³	= 8,4593 €/m ³
Kaltwasserkosten (nach Kalt- Warmwasserzählern in m ³)		1.870,00 € : 114,751 m ³	= 16,2962 €/m ³
Summe Wohn-/Nutzfläche der Liegenschaft		135,46	m ²
Summe Heizung (ohne Warmwasser)		28.323	kWh
Summe Energie für Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Wärmezähler <input type="checkbox"/> Formel ¹⁾		6.500	kWh
Summe Verbrauch Warmwasser (Summe Warmwasserzähler)		50,944	m ³
Summe Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasserzähler)		114,751	m ³

¹⁾Berechnung nach HKVO - siehe Blatt Berechnung Warmwasserkostenanteil

Einzelabrechnung

Heiz- und Wasserkosten

Hausverwalter/Eigentümer

Haus & Grundbesitz

Königsallee 12

01234 Irgendwo

Herrn
Anton Anfang
Seestr. 4

01234 Musterhausen

Liegenschaft	Seestr. 4, 01234 Musterhausen		
Abrechnungszeitraum	01.01.2009	bis	31.12.2009
Lage der Wohnung	EG	Abrechnung erstellt am:	31.12.2009

Ihre Abrechnung			
	Preis je Einheit	Ihr Anteil	Gesamtkosten €
Heizung 30 % Grundkosten 70 % Verbrauchskosten	6,0460 € 0,0663 €	70,23 m ² 13.700 kWh	424,61 908,31
Warmwasser 30 % Grundkosten 70 % Verbrauchskosten	1,3634 € 8,4593 €	70,23 m ² 25,29 m ³	95,75 213,94
Zwischensumme Heizung			1.642,61
Kaltwasserkosten	16,2962 €	61,085 m ³	995,45
Ihre Gesamtkosten			2.638,06
abzüglich Vorauszahlung			2.500,00
Nachzahlung/Guthaben			138,06