

Abrechnung

Verbrauchsabhängig – was heißt das?

Die verbrauchsabhängige Abrechnung wird vom Gesetzgeber durch die Heizkostenverordnung (HKVO) vorgeschrieben. Damit wird Mietern, Vermietern und Eigentümern ein Anreiz gegeben, sparsam mit Heizwärme und Warmwasser umzugehen. Das heißt:

- » Individuell muss für jede Wohnung der tatsächliche Verbrauch ermittelt werden.
- » Es müssen mindestens 50 %, höchstens 70 % der Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch (= **Verbrauchs-kosten**) verteilt werden. Die restlichen Kosten werden in der Regel nach m² (= **Grundkosten**) aufgeteilt. Der **Verteilungsschlüssel** Verbrauchskosten zu Grundkosten richtet sich nach der Heizkostenverordnung.
- » Alle vom Vermieter gemeldeten Kosten für den Heizbetrieb (= **Brennstoffkosten** und **weitere Heizungs-betriebskosten**) werden nach Verbrauchskosten und Grundkosten aufgeteilt. Dabei erfolgt eine Trennung nach **Heizkosten** und **Warmwasserkosten**.
- » Für die Ermittlung des Verbrauchs schreibt der Gesetzgeber Mess- und Verteilgeräte vor, die technische Mindestvoraussetzungen erfüllen müssen.

120409-2013

KALO
einfach persönlicher.

KALO
einfach persönlicher.

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel 040 – 237 75-0
Fax 040 – 237 75-555
info@kalo.de
www.kalo.de

„Ihre korrekte verbrauchsabhängige Abrechnung – dafür Sorge ich persönlich.“

Elisa Timar, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung bei KALO

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

KALO
einfach persönlicher.

Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Muster GmbH

Bei Rückfragen bitte angeben: 01.002.01

Muster GmbH
Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg

Heinrich Maier
Tulpenstraße 5
20095 Hamburg

Liegenschaft:
Tulpenstraße 5
20095 Hamburg

Abrechnungseinheit BAO-001115-1 1

Abrechnungszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

Abrechnung erstellt am 25.06.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o.g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:

Abzüglich der vereinbarten Vorauszahlung:

Ihr Betriebskostensaldo:

Energiekostenübertrag:

Ihre Nachzahlung:

633,47 EUR
- 600,00 EUR
33,47 EUR
48,61 EUR
82,08 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Betriebskostenaufstellung			
	Datum	EUR	Betrag
Müllabfuhr	08.01.2012		879,00 EUR (1)
Gartenpflege	04.04.2012		172,80 EUR (2)
Grundsteuer	08.01.2012		443,56 EUR (3)
Allgemeinstrom	17.01.2013		166,60 EUR (4)
Aufzugwartung	19.09.2012		212,80 EUR (5)
Abwasser	26.01.2013		887,77 EUR (6)
Kaltwasser	26.01.2013		1.028,70 EUR (7)
Abrechnungsservice			134,77 EUR (8)
Nutzerbezogene Kosten			67,83 EUR
Gesamtkosten der Liegenschaft			3.995,83 EUR

Verteilung der Kosten		Ihre Abrechnung	
Kostenart	Betrag : Gesamteinheiten = Kosten je Einheit	x Ihre Einheiten	= Ihre Kosten
Gesamtkosten	3.993,83 EUR		
Müllabfuhr	879,00 EUR 173,51 (Person(en)/Mon.)	5,06599043	24,00
Gartenpflege	172,80 EUR 465,89 m ² Wohnfläche	0,37090300	63,75
Grundsteuer	443,56 EUR 465,89 m ² Wohnfläche	0,95207023	63,75
Allgemeinstrom	166,60 EUR 84,00 (Nutzinh./Mon.)	1,98333333	12,00
Aufzugwartung	212,80 EUR 465,89 m ² Wohnfläche	0,45676018	63,75
Abwasser	887,77 EUR 270,800 m ³ Wasser	3,27832349	49,300
Kaltwasser	1.028,70 EUR 270,800 m ³ Wasser	3,79874446	49,300
Abrechnungsservice	134,77 EUR 270,800 m ³ Wasser	0,49767356	49,300
Nutzerbezogene Kosten	67,83 EUR		
Darstellung der Lohn- und Fahrtkosten			1,19 EUR
Ihre Betriebskosten			633,47 EUR
Ihre Vorauszahlung			- 600,00 EUR
Ihr Betriebskostensaldo			33,47 EUR
Energiekostenübertrag			48,61 EUR
Ihre Nachzahlung			82,08 EUR

Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen				
Handwerkerrechnungen				
Art der Aufwendung	Zeitraum / Rechnung vom	Betrag / EUR	Davon Lohn- und Fahrtkosten / EUR	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten / EUR
Bestellung, Überwachung, Pflege	06.06.2011	214,20		214,20
Immissionsmessung	12.02.2011	41,65		41,65
Prüfung und Einstellung	27.05.2011	154,70		154,70

Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten müssen jährlich abgerechnet werden. Da dies ein periodischer Vorgang mit erheblichem Zeitaufwand ist, werden die Betriebskosten oft zeitgleich mit den Heizkosten erfasst und in einem Vorgang abgerechnet.

Nach dem am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz sind die Betriebskosten nach Wohnfläche umzulegen, sofern keine anderweitige Regelung vereinbart ist und keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt. Bisherige Regelungen bleiben aber bestehen.

Durch Änderung der Steuergesetzgebung (§ 35a Einkommenssteuergesetz – EStG) ist es seit dem 01.01.2006 Mietern und Eigentümern von Wohnungen möglich, Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse geltend zu machen.

KALO bietet als zusätzlichen Service an, die haushaltsnahen Aufwendungen je Nutzer in der Einzelabrechnung separat darzustellen.

Gesamteinheiten der Liegenschaft

Nennung der Gesamtbeträge

Auflistung der Kostenarten

Definition des Umlagemaßstabes

Betrag je Einheit

Einheiten des Nutzers

Individuelle Verbrauchskosten

Individueller Kostenanteil

Verrechnung der Vorauszahlung

Übertrag des Heizkostensaldos

Ermittlung des Differenzbetrages


Erklärung der Einzelabrechnung

Die Abrechnung

Die in den Wohnungen abgelesenen Verbrauchswerte werden in digitaler Form erfasst. Jeder Wert durchläuft verschiedene Kontrollen und wird auf seine Plausibilität geprüft.

Wie Ihre Einzelabrechnung zustande kommt, soll das Beispiel einer Ölheizanlage zeigen. Abrechnungen für Heizanlagen mit anderen Energiearten oder Fernwärme werden entsprechend erstellt.





einfach persönlicher.

ENERGIEABRECHNUNG

Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
 Muster GmbH

Bei Rückfragen bitte angeben: 01.002.01

Muster GmbH
 Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg

Heinrich Maier
 Tulpenstraße 5
 20095 Hamburg

Liegenschaft:
 Tulpenstraße 5
 20095 Hamburg

Abrechnungseinheit BA0-001115-1 1

Abrechnungszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

Abrechnung erstellt am 25.06.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,
 für die o.g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:
 Abzüglich der vereinbarten Vorauszahlung:
 Ihre Nachzahlung:

1.248,61 EUR
- 1.200,00 EUR
48,61 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Kostenaufstellung					Betrag
Brennstoffkosten	Datum	Menge	EUR		
Brennstoffart: leichtes Heizöl Mengenangabe in Liter					
Anfangsbestand		2000,00	1.500,00		
+ Rechnung	13.04.2012	3505,00	2.138,50		
+ Rechnung	06.06.2012	3001,00	1.785,60		
+ Rechnung	27.10.2012	2300,00	1.505,35		
- Restbestand		1900,00	1.243,55		
Summe		8906,00	5.685,90		
andere Kosten					
Immissionsmessung	12.02.2012		41,65		
Prüfung und Einstellung	27.05.2012		154,70		
Bedienung, Überwachung, Pflege	06.06.2012		214,20		
Betriebsstrom	17.01.2013		174,45		
Abrechnungsservice			369,32		
Summe			954,32		
Kosten für Heizung und Wassererwärmung			6.640,22	6.640,22 EUR	
Nutzerbezogene Kosten			67,83	67,83 EUR	
Gesamtkosten der Liegenschaft				6.708,05 EUR	

Die Gesamtsumme

Sie enthält alle Kosten für den Brennstoffverbrauch und den Heizungsbetrieb eines Hauses. In diesem Fall EUR 6.708,05 für Wassererwärmungs- und Heizkosten.

So wird gerechnet

Die Grund- und Verbrauchskosten in der Einzelabrechnung werden nach den individuellen Anteilen am Gesamtverbrauch verteilt, wie das Beispiel zeigt.

§ 9 Heizkostenverordnung

Wie die Wassererwärmungskosten für die Liegenschaft, hier EUR 905,90, errechnet werden, ist in der Einzelabrechnung exakt ausgewiesen. Welche Ölmenge zur Erwärmung von 1 m³ Wasser benötigt und abgerechnet wird, ist gesetzlich festgelegt.


Die Verteilung

Die Heiz- und Wassererwärmungskosten werden jeweils auf zweierlei Art verteilt:

» Ein Grundkostenanteil (mind. 30 %, max. 50 %), der unabhängig vom Verbrauchverhalten für alle Mieter oder Nutzer entsteht.

» Ein Verbrauchskostenanteil (mind. 50 %, max. 70 %), der, mit den Heizkostenverteilern/Warmwasserzählern ermittelt, den individuellen Verbrauch angibt.

In dem Beispiel ist ein Verteilerschlüssel von 30 % (Grundkosten nach m²) zu 70 % (Verbrauchskosten) festgelegt.



einfach persönlicher.

Kostentrennung in Heizung und Warmwasser gemäß §9 (2), (3) Heizkostenverordnung				
Kosten für Heizung und Wassererwärmung				6.640,22
Der Brennstoffverbrauch (B) der zentralen Warmwasserversorgungsanlage wird errechnet nach der Formel:				
$B = \frac{2,5 \times V \times (t - 10)}{H}$	V = 97,200 m ³ (Warmwasserverbrauch)	t = 60 °C (Warmwassertemperatur)	H = 10 kWh (Heizwert pro Liter leichtes Heizöl)	
B = 1.215,00 Liter leichtes Heizöl für die Wassererwärmung Kosten Heizung/Wassererwärmung 6.640,22 EUR : 8.906,00 Liter = 0,7456 EUR/Liter. leichtes Heizöl für Warmwasser 1.215,00 Liter x 0,7456 EUR/Liter = 905,90 EUR				
Kosten für Wassererwärmung	905,90			-905,90
= Kostensumme für Warmwasser				905,90 EUR
verbleibende Kosten				5.734,32
Kosten für Heizung	5.734,32			
= Kostensumme für Heizung				5.734,32 EUR

Verteilung der Kosten			Ihre Abrechnung		
Kostenart	Betrag	Gesamteinheiten	Kosten je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Gesamtkosten	6.708,05 EUR				
Kosten für Warmwasser	905,90 EUR				
30% Grundkosten	271,77 EUR	465,89 m ² Wohnfläche	0,58333512	63,75	37,19 EUR
70% Verbrauchskosten	634,13 EUR	97,200 m ³ Wasser	6,52397119	12,100	78,94 EUR
Kosten für Heizung	5.734,32 EUR				
30% Grundkosten	1.720,30 EUR	465,89 m ² Wohnfläche	3,69250252	63,75	235,40 EUR
70% Verbrauchskosten	4.014,02 EUR	344,1 Verbrauchswerte	11,66527172	76,8	895,89 EUR
Nutzerbezogene Kosten	67,83 EUR				
Darstellung der Lohn- und Fahrtkosten					1,19 EUR
Ihre Energiekosten					1.248,61 EUR
Ihre Vorauszahlung					- 1.200,00 EUR
Ihre Nachzahlung					48,61 EUR

Bankverbindung
 Muster GmbH Hamburger Sparkasse BLZ 20050550 Konto-Nr. 1963987654

Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen

Art der Aufwendung	Zeitraum / Rechnung vom	Betrag / EUR	Davon Lohn- und Fahrtkosten / EUR	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten / EUR
Bedienung, Überwachung, Pflege	06.06.2012	214,20	214,20	40,24
Immissionsmessung	12.02.2012	41,65	41,65	7,83
Prüfung und Einstellung	27.05.2012	154,70	154,70	29,06
Summe				77,13

Hinweise zur Abrechnung
 MUSTERABRECHNUNG ***
 Überweisungen bitte nur an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung, nicht an KALORIMETA.

Die Grundkostenverteilung am Beispiel der Wassererwärmungskosten:

$$\frac{\text{Grundkosten EUR 271,77}}{\text{Gesamt-m}^2 \text{ der Liegenschaft 465,89 m}^2} \times \frac{\text{eigene Wohnfläche 63,75 m}^2}{\text{Gesamt-m}^2 \text{ der Liegenschaft 465,89 m}^2} = \text{eigene Kosten EUR 37,19}$$

Die Verbrauchskostenverteilung am Beispiel der Heizkosten:

$$\frac{\text{Verbrauchskosten EUR 4.014,02}}{\text{Gesamtverbrauchswerte der Liegenschaft 344,1}} \times \frac{\text{eigene Verbrauchswerte 76,8}}{\text{Gesamtverbrauchswerte der Liegenschaft 344,1}} = \text{eigene Kosten EUR 895,89}$$

Das Einzelergebnis

Von den Gesamtkosten werden die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abgezogen. Hier wird Ihre Nachzahlung oder Ihr Guthaben ausgewiesen.

Haushaltsnahe Aufwendungen

Durch Änderung der Steuergesetzgebung (§ 35a Einkommenssteuergesetz – EStG) ist es seit dem 01.01.2006 Mietern und Eigentümern von Wohnungen möglich, Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse geltend zu machen.

KALO bietet als zusätzlichen Service an, die haushaltsnahen Aufwendungen je Nutzer in der Einzelabrechnung separat darzustellen.