



Schuka GbR Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Hinter jedem erfolgreichen Service steckt eine Menge Arbeit, egal in welcher Branche. Um einen über die Jahre erfolgreichen und vor allem gefragten Service bieten zu können sind eine gute Intuition, Fortbildung, Planung, Reflexion und ein sehr gutes Team unabdingbar. Durch kontinuierliche Fortbildung gewährleisten wir Ihnen eine vorschriftskonforme Abrechnung die Ihnen nicht nur **Zeit** und **Geld**, sondern auch **Stress erspart**.

Jeder Betreiber einer gemeinschaftlich genutzten Heizungsanlage ist gemäß **Heizkostenverordnung** zu einer verbrauchsabhängigen **Abrechnung verpflichtet**. Die **Heizkostenabrechnung** umfasst alle Kosten die durch die **Heizung und Wassererwärmung** entstanden sind.

Bei der **Betriebskostenabrechnung** werden alle Kosten die für das jeweilige Grundstück des Objektes anfallen, wie zum Beispiel **Versicherungen oder Müllentsorgung** berücksichtigt. Die Kostenumlage ist meist im Mietvertrag vereinbart und je nach Abrechnung ist eine Nachzahlung durch den Mieter oder Erstattung durch den Vermieter zu zahlen.

Ganz egal ob Mehrfamilienhaus oder Wohnkomplex, getreu unseres Mottos – **Zeitnah – Zuverlässig – Kundennah** – bieten wir Ihnen das rundum Sorglos Paket zum Thema Heiz- und Betriebskostenabrechnung für Ihre Liegenschaft.

- ✓ **Optimale Geräteauswahl für Ihr Objekt**
- ✓ **Dank Funktechnik entfallen Vor-Ort-Termine für Ihre Nutzer**
- ✓ **Persönliche Betreuung durch unseren Kundenservice**
- ✓ **Komplettlösung aus einer Hand**

Erstellt im Auftrag und nach Angaben von

Max Mustermann
Musterstraße 52
01234 Musterstadt



Schuka GbR
Memminger Straße 18
89257 Illertissen
Telefon: 07303/9041270
Telefon: 07303/9041271

EINZELABRECHNUNG

NUTZER 001
Musterstraße 10
01234 Musterstadt

Liegenschaft-Nr. 90129
Musterstraße 10
01234 Musterstadt
Nutzer-Nr. 0001-001 / ERDGESCH
Whg.-Nr.
Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020
Ihr Nutzungszeitraum entspricht 01.01.2020 - 31.12.2020
366 Tage / 1000.00 GT

Ihre Heizkosten-/Kaltwasserabrechnung

11

5

Kostenart	Ihre Einheiten	Ihr Zeitanteil	Preis je Einheit	Ihre Kosten	Summen
Heizkosten					
30,00 % Grundkosten	109,000 qm HZ Wohnfläche		X 2,159406 =	235,38 €	
70,00 % Verbrauchskosten	3.450,000 kWh H1 Einheiten		X 0,174790 =	603,03 €	
				<u>838,41 €</u>	
Warmwasserkosten (Wassererwärmungskosten)					
30,00 % Grundkosten	109,000 qm WW Wohnfläche		X 0,328218 =	35,78 €	
70,00 % Verbrauchskosten	20,000 cbm Warmwasser 1		X 6,314286 =	126,29 €	
				<u>162,07 €</u>	

Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkosten-Verordnung (HKVO)

1.000,48 €

Hausnebenkosten	Einheiten	Preis je Einheit	Ihre Kosten
Wasser/Abwasser	49,000 cbm Wasser gesamt	X 1,865672 =	91,42 €
Niederschlagswasser	109,000 qm HN Wohnfläche	X 0,059406 =	6,48 €
Wartung/Miete Messgeräte KW	29,000 cbm Kaltwasser	X 0,588235 =	17,06 €
Versicherungen	109,000 qm HN Wohnfläche	X 1,856436 =	202,35 €
Grundsteuer	109,000 qm HN Wohnfläche	X 1,856436 =	202,35 €
Müllgebühren	1,000 Anzahl WE	X 30,000000 =	30,00 €
Summe Hausnebenkosten			549,66 €

Ihre Gesamtkosten 1.550,14 €
abzgl. Vorauszahlungen -1.800,00 €
Ihr Guthaben 249,86 €

25

Ablese-/Verbrauchswerte

Wärmemengenzähler - ermittelt durch Hauptablesung									
Pos.	Gerätart.	Gerät-Nr.	Raum	Datum	Ende	Anfang	Faktor	Verbrauch	Bemerkung
1001001	WMZ	102030	Flur	31.12.2020	3.850,000	400,000	1,000	3450,0000	HA
Summe Wärmemengenzähler								3450,0000	

Warmwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung									
Pos.	Gerätart.	Gerät-Nr.	Raum	Datum	Ende	Anfang	Faktor	Verbrauch	Bemerkung
1002000	WWZ	102040	Bad	31.12.2020	100,000	80,000	1,000	20,0000	HA
Summe Warmwasserzähler								20,0000	

Kaltwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung									
Pos.	Gerätart.	Gerät-Nr.	Raum	Datum	Ende	Anfang	Faktor	Verbrauch	Bemerkung
1003000	KWZ	102050	Bad	31.12.2020	150,000	121,000	1,000	29,0000	HA
Summe Kaltwasserzähler								29,0000	
zuzüglich Summe Warmwasserzähler								20,0000	
Gesamtsumme der Wasserzähler								49,0000	

Brennstoffkosten Heizöl	Datum	Menge	Kosten EUR
Anfangsbestand Heizöl	01.01.20	5.000 Ltr.	2.800,00
Zukauf Heizöl	30.06.20	2.000 Ltr.	1.000,00
Endbestand Heizöl	31.12.20	-2.000 Ltr.	-1.000,00
Summe Einheiten		5.000 Ltr.	2.800,00
Strom Heizung			140,00
aus der Summe der Brennstoffkosten			
Kaminkehrer			60,00
Wartung Heizung			200,00
Summe Heizbetriebskosten			400,00
Kosten Heizung gesamt			3.200,00

Kostenart	Datum	Betrag	Summen EUR
Übertrag Kosten der Heizanlage			3.200,00
Wartung/Miete Messgeräte Hzg.		100,00	
Sonderkosten Heizung			100,00
Wartung/Miete Messgeräte WW		50,00	
Sonderkosten Warmwasser			50,00
Hausnebenkosten			1.914,00
Gesamtkosten der Liegenschaft			5.264,00

Aufteilung der Kosten der Heizanlage

Ermittlung der Warmwassererwärmungskosten	
V = 49,00 m ³ Wasserverbrauch	
tw = 60,00 °C Warmwassertemperatur	
Qtw = 6.125,000 kWh Wärmemenge für Warmwasser	$Qtw = 2,5 \times \frac{kWh}{m^3 \times K} \times V \times (tw - 10^\circ C)$
K = 1 °Kelvin	
Qges = 50.000,000 kWh Heizöl	Anteil Qtw an Qges = 12,25% Brennstoffverbrauch für Warmwasser
==> Wärmeverbrauch für Warmwasser = 12,25% von 3.200,00 € = 392,00 €	
= Erwärmungskosten Warmwasser	392,00 €
+ Sonderkosten Warmwasser	50,00 €
= Gesamtkosten Warmwasser	442,00 €

Ermittlung der Heizkosten	
Kosten der Heizanlage	3.200,00 €
abzüglich Erwärmungskosten Warmwasser	392,00 €
Zwischensumme	2.808,00 €
+ Sonderkosten Heizung	100,00 €
= Gesamtheizkosten	2.908,00 €

Kostenverteilung	
Heizkosten	2.908,00 €
Grundkosten Heizung	872,40 €
Verbrauchskosten	2.035,60 €
Warmwasserkosten (Wassererwärmungskosten)	442,00 €
Grundkosten Warmwasser	132,60 €
Verbrauchskosten	309,40 €

30,00 % ==>	404,000 qm HZ Wohnfläche	=	2,159406 €
70,00 % ==>	11.646,000 kWh H1 Einheiten	=	0,174790 €
30,00 % ==>	404,000 qm WW Wohnfläche	=	0,328218 €
70,00 % ==>	49,000 cbm Warmwasser 1	=	6,314286 €

Hausnebenkosten			
Kostenart	Betrag	Einheiten	Preis/Einheit
Wasser/Abwasser	250,00 €	134,000 cbm Wasser gesamt	= 1,865672 €
Niederschlagswasser	24,00 €	404,000 qm HN Wohnfläche	= 0,059406 €
Wartung/Miete Messgeräte KW	50,00 €	85,000 cbm Kaltwasser	= 0,588235 €
Versicherungen	750,00 €	404,000 qm HN Wohnfläche	= 1,856436 €
Grundsteuer	750,00 €	404,000 qm HN Wohnfläche	= 1,856436 €
Müllgebühren	90,00 €	3,000 Anzahl WE	= 30,000000 €
Gesamtsumme Hausnebenkosten	1.914,00 €		

Erläuterungen zur Heiz-, Warm- und Kaltwasserkostenabrechnung

Die Erstellung der Abrechnung erfolgt von uns gemäß den Vorschriften der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserversorgung (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV). Die für die Abrechnung benötigten Angaben wie die Gesamtkosten, die Gesamtverbräuche, Wohnungsgröße und Mietdauer werden uns von den Hausverwaltungen zur Verfügung gestellt.

- 1 Absender**
Name und Anschrift der Hausverwaltung / des Eigentümers
- 2 Nutzernamen**
Name und Anschrift des Nutzers
- 3 Liegenschaftsnummer / Liegenschaftsanschrift**
Unsere Registriernummer der Liegenschaft und der Wohnungen, Anschrift der Liegenschaft
- 4 Abrechnungszeitraum**
Periode in welcher die angefallenen Gesamtkosten entstanden sind
- 5 Gradtagszahlen (Tabelle) und Kalendertage des Abrechnungszeitraum**
Fand im Abrechnungszeitraum ein Mieterwechsel statt und konnte keine Zwischenablesung realisiert werden, wird der Verbrauch der Heizung nach der Gradtagszahlen-Tabelle (1 Jahr = 1000 Gradtage) berechnet. Kalt- und Warmwasser wird anteilig nach Kalendertagen (1 Jahr = 365 Tage) berechnet.

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
170	150	130	80	40	14	13	13	30	80	120	160

- 6 Nutzungsdauer (Mietzeitraum)**
Zeitraum in welchem die Mieteinheit im Abrechnungszeitraum genutzt wurde
- 7 Aufstellung der Gesamtkosten**
Hier sind auf der linken Seite die Brennstoffkosten und Liefermengen aufgelistet. Zusammen mit den weiteren Heizungsbetriebskosten und den Hausnebenkosten auf der rechten Seite ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft
- 8 Gesamtkosten der Liegenschaft**
- 9 Heizkosten**
Diese ergeben sich aus dem Abzug der Warmwassererwärmungskosten von den Kosten Heizanlage gesamt.
- 10 Warmwassererwärmungskosten**
Diese setzen sich aus den Brennstoffkosten für Warmwasser (gem. Formel §9 Abs. 2 der HeizkostenV, alternativ Berechnung über Einheiten gemessen am Wärmemengenboilerzähler) und aus den anteiligen Nebenkosten für die Bereitstellung des Warmwassers zustande.
- 11 Heizkosten und Warmwasserkosten**
Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden in einen Grundkostenanteil (min. 30%) und in einen Verbrauchskostenanteil (max. 70%) aufgeteilt.
- 12 Grundkosten**
Dies sind Kosten, die durch die Betriebsbereitschaft, ständige Wärmebereitstellung der Anlage und durch Leitungsverluste entstehen.
- 13 Verbrauchskosten**
Dies sind Kosten, die gemäß des individuell erfassten Heizungs- und Warmwasserverbrauchs verteilt werden.

- 14 Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser**
Laut Rechnung des Wasserversorgers
- 15 Kosten für Ablesung/Abrechnung Kaltwasser und Miete Kaltwasserzähler**
Laut Rechnung des Messdienstunternehmens
- 16 Gesamtwohnfläche der Liegenschaft in m²**
- 17 Gesamtverbräuche der Liegenschaft**
Das sind die Verbräuche an Heizung und Warmwasser, welche von den Messgeräten erfasst wurden.
- 18 Anzahl der Wohneinheiten der Liegenschaft**
- 19 Grundkosten je Einheit**
Dieser Betrag wird ermittelt, indem die Grundkosten durch die Gesamteinheiten der Liegenschaft (in der Regel Gesamtwohnfläche der Liegenschaft) geteilt werden.
- 20 Verbrauchskosten je Einheit**
Dieser Betrag wird ermittelt, indem die Verbrauchskosten durch die Gesamteinheiten der Liegenschaft (VE Heizung, m³ Warmwasser) geteilt werden.
- 21 Hausnebenkosten je Einheit**
Dieser Betrag wird ermittelt, indem die Hausnebenkosten durch die Gesamteinheiten der Liegenschaft (m³ Kalt- und Abwasser, m² Wohnfläche, Anzahl WE) geteilt werden.
- 22 Einheiten Hausnebenkosten**
- 23 Ihre Gesamtkosten**
Der Betrag wird berechnet aus der Summe von Heizkosten und Warmwasserkosten, sowie Summe der Hausnebenkosten.
- 24 Gesamtkosten und Vorauszahlungen**
Die Gesamtkosten ergeben sich durch die Summierung der Kostenanteile (26). Die geleisteten Vorauszahlungen werden davon abgezogen und der verbleibende Betrag wird als Guthaben oder Nachzahlung ausgewiesen.
- 25 Berechnung der individuellen Verbrauchseinheiten**
Hier finden Sie die Auflistung aller Messgeräte in der Nutzeinheit, die abgelesenen Verbrauchswerte, Zähler-Nummern und Raumbezeichnungen.