

## Wie werden die Betriebskosten verteilt?

Üblicherweise wird im Mietvertrag festgelegt nach welchem Maßstab die Kosten verteilt werden. Die Verteilerschlüssel orientieren sich hierbei meistens an der Wohnungsgröße, der Personenanzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten.

## Welche Kosten können auf die Nutzer umgelegt werden?

Beim Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sind gemäß § 7 Heizkostenverordnung folgende Kosten umlagefähig:

- ✓ Lieferung und Verbrauch von Brennstoffen
- ✓ Betriebsstrom
- ✓ Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- ✓ regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- ✓ Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- ✓ Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- ✓ Anmietung oder Nutzung anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung
- ✓ Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Berechnung und Aufteilung
- ✓ Die Kosten der Verbrauchsanalyse

Weitere umlagefähige Betriebskosten müssen im Mietvertrag geregelt sein.

## Welche Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden?

Nicht alle Kosten, die bei einem Objekt anfallen, können auf die Mieter umgelegt werden. Dazu gehören beispielsweise die Kosten für die Verwaltung, Reparaturen oder Ersatzteile.

## Können Nutzerwechselgebühren umgelegt werden?

Nutzerwechselgebühren sind generell nicht umlagefähig. Sie können nur dann umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag festgehalten wurde.

## Die Heizkostenverordnung HKVO

In Deutschland gilt seit 1981 die Heizkostenverordnung. Die letzte Novellierung der Verordnung trat Anfang 2009 in Kraft.

Eingeführt wurde die Verordnung um ein Bewusstsein für den Energieverbrauch zu schaffen. Die Heizkosten werden so auf die Mieter verteilt, dass jeder nur das bezahlt, was er auch verbraucht. Somit hängen die Heizkosten vom individuellen Verbrauchsverhalten der einzelnen Mieter ab und jeder Mieter hat die Möglichkeit, seinen Energieverbrauch im Blick zu behalten und mögliche Einsparpotenziale zu identifizieren.

## Abrechnung multienergetischer Anlagen

Bei multienergetischen Anlagen spricht man von Anlagen mit regenerativem Energiemix, wie beispielsweise Erdgas in Kombination mit einer Wärmepumpe, Solarthermie oder Öl. Hierbei gibt es sehr viele unterschiedliche Kombinationsmöglichkeiten. Diese stellen eine besondere Herausforderung hinsichtlich der Heizkostenabrechnung dar, da diese Anlagen meist in großer technischer Vielfalt auftreten und somit abrechnungstechnisch individuell analysiert und behandelt werden müssen.

Wir bei ABM sind spezialisiert auf multienergetische Anlagen und stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

## BHKW - Blockheizkraftwerke

Ein Blockheizkraftwerk ist ein kompaktes Kraftwerk, welches ein Gebäude mit Wärme und Strom versorgt. BKHWS können mit unterschiedlichen Brennstoffen, wie Diesel, Gas, Öl, Pellets oder Hackschnitzel betrieben werden. Der produzierte Strom kann in das eigene Netz eingespeist oder verkauft werden. Bei der Produktion des Stroms entsteht Wärme, die zum Heizen des Gebäudes und/oder zur Aufbereitung von Warmwasser genutzt werden kann.

## Altbeglaubigte Zähler und deren Bedeutung für die Abrechnung

Am 01.01.2015 trat die Neuregelung des Eichgesetzes in Kraft. Dieses besagt, dass alle neu geeichten Zähler an eine nach Landesrecht zuständige Behörde gemeldet werden müssen. Ungeeichte Messgeräte dürfen ab dem obenstehenden Datum nicht mehr verwendet werden. Außerdem dürfen die Messwerte ungeeichter Geräte nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden. Um in so einem Fall einem Bußgeld zu entgehen, darf der entsprechende Verbrauch nur noch geschätzt, bzw. nach Quadratmeter abgerechnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine Abrechnung mit geschätzten Werten eventuell von Seiten des Mieters anfechtbar ist.

Zusatz: Heizkostenverteiler an Heizkörpern sind keine eichpflichtigen Messgeräte und sind somit von der gesetzlichen Neuregelung ausgenommen.

## Persönliche Betreuung und ausgezeichnete Qualität

Unsere Kunden profitieren von mehr als 35 Jahren Erfahrung auf dem Gebiet der Wärme- und Betriebskostenabrechnung. Trotz kontinuierlichem Wachstum ist es uns sehr wichtig, unseren Kunden eine persönliche Betreuung bieten zu können. Bei ABM gibt es keine Hotline. Jeder Kunde wird an den jeweiligen Sachbearbeiter verbunden, der die Abrechnung erstellt hat.

Des Weiteren wollen wir uns für unsere Kunden stetig verbessern und wurden dafür mit dem wt-Qualitätssiegel ausgezeichnet. Das Siegel zeichnet Messdienstunternehmen für besondere Leistungskraft, Angebotssicherheit und Zuverlässigkeit in der Betriebskostenabrechnung aus.



## Direkte Ansprechpartner

Unsere Kunden profitieren von der persönlichen Betreuung durch direkte Ansprechpartner in der Abrechnungsabteilung. Bei ABM gibt es keine Hotline.

## Unser 360° Rundum-Service

### Individuelle Lösungen

In enger Zusammenarbeit mit Eigentümern und Hausverwaltungen entwickeln wir individuelle Lösungen für jede Liegenschaft. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine rechtskonforme, übersichtliche und nachvollziehbare Lösung.

### Langjährige Erfahrung

Seit der Gründung des Unternehmens bis heute liegt unsere Kernkompetenz in der Wärme- und Betriebskostenabrechnung. Wir bieten unseren Kunden mehr als 35 Jahre Erfahrung auf diesem Gebiet.

### Zeitnahe Prüfung

Um eine zeitnahe Prüfung zu ermöglichen, stellen wir die Abrechnung direkt nach Erstellung in digitaler Form zur Verfügung. Selbstverständlich erhalten unsere Kunden die Abrechnung auch separat per Post.

### Kundenportal

Über das Kundenportal haben die Kunden zu jeder Zeit Zugriff auf Ihre Daten und die Möglichkeit bei einem Nutzerwechsel, Kosten und Daten online zu übermitteln sowie Zwischenableseprotokolle bei einem Mieterwechsel auszudrucken. Das umfangreiche handschriftliche Ausfüllen der Abrechnungsformulare entfällt.



Wärmekostenabrechnung Einzelabrechnung		ABM TECHNIK + SERVICE	
Servicenummer: 12345.01 abgerechnet für: WEG Musterweg 6 vorfr. d. Maria Musterfrau 12369 Musterdorf		Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2015	
Max Mustermann Musterstr. 1 12345 Musterstadt		Nutzeinheit: 0001 Wohnungsnummer: A 01 Hausverwaltung intern: Maria Musterfrau Eigentümer: Maria Musterfrau Nutzungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2015 abgerechnet am: 11.01.2016	
		Ihre Nachzahlung beträgt: 69,77 €	
<b>Aufstellung der Wärmekosten</b>			
	Einheit	Brutto	
<b>Kosten Erdgas</b>	- kWh		
	6.240,00	532,10 €	
	212.807,00	11.581,06 €	
<b>Summe</b>	<b>219.055,00</b>	<b>12.113,16 €</b>	
<b>Nebenkosten für die Heizanlage</b>			
Betriebsstrom Heizanlage		508,39 €	
Immissionsmessung und Kehrgebühren	(gemäß Abrechnen)	92,36 €	
Wartung Heizanlage	(gemäß Abrechnen)	203,39 €	
Ableseung und Abrechnung		715,50 €	
<b>Summe</b>		<b>1.521,70 €</b>	
<b>Gesamtsumme der Kosten für die Heizanlage</b>		<b>13.634,86 €</b>	
daraus ergeben sich Kostenanteile für:			
<b>Raumheizung</b>		<b>9.785,64 €</b>	
<b>Warmwasserbereitung</b>		<b>3.849,22 €</b>	
<small>Warmwasserbereitung gem. Formel § 9 Abs. 2 HeizKV: 2,50 × 445,70 m<sup>2</sup> × (60°C - 10) × 1,11 = 61.840,88 kWh 13.634,86 € : 219.055,00 kWh × 61.840,88 kWh = 3.849,22 €</small>			
<b>Aufstellung der Betriebskosten</b>			
		Brutto	
Frischwasser- und Kanaleinleitungsgebühr		4.320,98 €	
Gerätemiete - Warmwasserzähler (Funk)		391,51 €	
Gerätemiete - Kaltwasserzähler (Funk)		643,08 €	
Gerätemiete - Wärmehzähler (Funk)		1.581,03 €	
Ableseung Kaltwasserzähler und Verbrauchsermittlung		375,25 €	
<b>Summe</b>		<b>7.317,85 €</b>	
<b>Nutzerbezogene Leistungen</b>		<b>32,80 €</b>	
<b>Gesamtkosten</b>		<b>20.952,71 €</b>	

- ① Allgemeine Daten wie Ihre Service-Nummer, Abrechnungszeitraum, Nummer der Nutzeinheiten, etc.
- ② Brennstoffmenge, die im Abrechnungszeitraum verbraucht wurde, sowie die zugehörigen Brennstoffkosten
- ③ Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage ohne Brennstoffkosten
- ④ Summe Brennstoff und Nebenkosten der Heizanlage
- ⑤ Die Kosten für die Warmwasserbereitung werden anhand des Wärmehzählers für die Warmwasserbereitung errechnet. Ist kein Wärmehzähler montiert, so wird die Formel §9 Abs. 2 HeizKV verwendet
- ⑥ Aufstellung aller Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum
- ⑦ Summe aller Kosten, die nur einzelne Nutzer direkt betreffen (z.B. Kosten für Nachablesungen, ...)

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind unsere Abrechnungen in drei Teile aufgeteilt. In Teil 1 finden Sie die Aufstellung der Wärme- und Betriebskosten der gesamten Liegenschaft. Im darauffolgenden Teil 2 finden Sie ihre Kosten und in Teil 3 Ihre Anteilsberechnung.

Eine detaillierte Erläuterung unserer Wärme- und Betriebskostenabrechnung finden Sie im Downloadbereich auf unserer Homepage unter [www.abm-service.de](http://www.abm-service.de).