

## 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 (= Verbrauchskosten) verteilt werden. Die restlichen Kosten werden in der Regel nach m<sup>2</sup> (= Grundkosten) aufgeteilt. Den Verteilungsschlüssel Verbrauchskosten zu Grundkosten legt der Vermieter fest.
- Alle vom Vermieter gemeldeten Kosten für den Heizbetrieb (= Brennstoffkosten und weitere Heizungsbetriebskosten) 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.



## Die verbrauchsabhängige Abrechnung

# Betriebskostenabrechnung

Eine transparente und übersichtliche Aufstellung der Betriebskosten kann bei Bedarf separat angefordert werden.

**BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG** KALO KALORIMETA  
Messdienste

Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
Muster - GmbH

Bei Rückfragen bitte angeben: 01.902.91

Liegenschaft:  
Tulpenstr. 5  
20095 Hamburg

Muster - GmbH  
Hendriksweg 40 - 20097 Hamburg

Abrechnungseinheit: BA0-001115-1  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2007 - 31.12.2007

Abrechnung erstellt am: 17.01.2008

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

655,61 EUR
- 624,00 EUR
31,61 EUR
26,90 EUR
58,51 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

**Betriebskostenaufstellung**

Datum	EUR	Betrag
09.01.2007	879,00 EUR	879,00 EUR (1)
04.04.2007	172,80 EUR	172,80 EUR (2)
09.01.2007	443,56 EUR	443,56 EUR (3)
10.01.2008	278,00 EUR	278,00 EUR (4)
17.08.2007	212,80 EUR	212,80 EUR (5)
10.01.2008	89,55 EUR	89,55 EUR (6)
10.01.2008	1.028,70 EUR	1.028,70 EUR (7)
	89,55 EUR	89,55 EUR (8)
	81,95 EUR	81,95 EUR
	3.994,13 EUR	3.994,13 EUR

**Verteilung der Kosten**

Kostenart	Verteilung der Kosten		Ihre Abrechnung	
	Betrag	Gesamteinheiten	Kosten je Einheit	Ihre Kosten
Gesamtkosten	3.994,13 EUR			
Müllabfuhr	879,00 EUR	168 (Person(en)*Mon.)	5,23214286	24 125,57 EUR (1)
Gartenpflege	172,80 EUR	465,89m² Wohnfläche	0,37090300	63,75 23,65 EUR (2)
Grundsteuer	443,56 EUR	465,89m² Wohnfläche	0,95207023	63,75 60,59 EUR (3)
Allgemeinstrom	278,00 EUR	84 (Nutzer*Mon.)	3,30952381	12 39,71 EUR (4)
Aufzugwartung	212,80 EUR	168 (Person(en)*Mon.)	1,26666667	24 30,40 EUR (5)
Abwasser	807,77 EUR	345,200m³ Wasser	2,34000579	64,800 151,63 EUR (6)
Kaltwasser	1.028,70 EUR	345,200m³ Wasser	2,98001159	64,800 193,10 EUR (7)
Abrechnungsservice	89,55 EUR	345,200m³ Wasser	0,25941483	64,800 16,81 EUR (8)
Nutzerbezogene Kosten	81,95 EUR			
Darstellung der Lohn- und Fahrtkosten				1,19 EUR
Zwischensumme				642,75 EUR
2% Umlageausfallwagnis				12,86 EUR
Ihre Betriebskosten				655,61 EUR
Ihre Vorauszahlung				- 624,00 EUR
Ihr Betriebskostensaldo				31,61 EUR
Energiekostenübertrag				26,90 EUR
Ihre Nachzahlung				58,51 EUR

**Hinweise zur Abrechnung**

\*\*\*Musterabrechnung\*\*\*  
Überweisungen bitte nur an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung, nicht an KALORIMETA.

**Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen**

**Haushaltsnahe Dienstleistungen**

Art der Aufwendung	Zeitraum / Rechnung vom	Betrag / EUR	Davon Lohn- und Fahrtkosten / EUR	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten / EUR
Gartenpflege	04.04.2007	172,80	172,80	23,65
Summe				23,65

**Handwerkerrechnungen**

Art der Aufwendung	Zeitraum / Rechnung vom	Betrag / EUR	Davon Lohn- und Fahrtkosten / EUR	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten / EUR
Aufzugwartung	17.08.2007	212,80	212,80	30,40
Summe				30,40



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

# Erklärung der Einzelabrechnung

## Die Abrechnung

Die in den Wohnungen abgelesenen Verbrauchseinheiten werden anschließend mit der elektronischen Datenverarbeitung 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.

## Die Gesamtsumme

Sie enthält alle Kosten für den Brennstoffverbrauch und den Heizungsbetrieb eines Hauses. In diesem Fall: EUR 5.427,47 für Wassererwärmungs- und Heizkosten.

Wie die Wassererwärmungskosten für die Liegenschaft, hier: EUR 923,07, errechnet werden, ist in der Einzelabrechnung exakt ausgewiesen. Welche Ölmenge zur Erwärmung von 1 m<sup>3</sup> 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 Verbrauchsverhalten, 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 m<sup>2</sup>) zu 70 % (Verbrauchskosten) festgelegt.

## ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
Muster - GmbH

Bei Rückfragen bitte angeben: 01.002.01

Muster - GmbH  
Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg

Heinrich Meier  
Tulpenstr. 5  
20095 Hamburg

Liegenschaft:  
Tulpenstr. 5  
20095 Hamburg

Abrechnungseinheit BAO-001115-1 1

Abrechnungszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2007

Abrechnung erstellt am 17.01.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o.g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:  
Abzüglich der vereinbarten Vorauszahlung:  
Ihre Nachzahlung:

986,90 EUR
- 960,00 EUR
26,90 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Kostenaufstellung				Betrag
	Datum	Menge	EUR	
<b>Brennstoffkosten</b>				
Brennstoffart: Öl Mengenangabe in Liter				
Anfangsbestand		3000,00	1.373,00	
+ Rechnung	13.04.2007	3500,00	1.855,00	
+ Rechnung	25.05.2007	3001,00	1.620,54	
+ Rechnung	17.12.2007	2300,00	1.265,00	
- Restbestand		3000,00	1.643,00	
Summe		8801,00	4.470,54	
<b>Weitere Kosten</b>				
Prüfung und Einstellung	12.02.2007		128,53	
Bedienung, Überwachung, Pflege	13.08.2007		239,34	
Immissionsmessung	06.12.2007		34,32	
Betriebsstrom	15.01.2008		125,49	
Abrechnungsservice			319,93	
Summe			847,61	
<b>Kosten für Heizung und Wassererwärmung</b>			5.318,15	5.318,15 EUR (1)
<b>Nutzerbezogene Kosten</b>			109,32	109,32 EUR
<b>Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				5.427,47 EUR
<b>Kostentrennung in Heizung und Warmwasser gemäß § 9 (2) Heizkostenverordnung</b>				
<b>Kosten für Heizung und Wassererwärmung</b>			5.318,15	5.318,15 EUR (1)
Der Brennstoffverbrauch (B) der zentralen Warmwasserversorgungsanlage wird errechnet nach der Formel:				
$B = \frac{2,5 \times V \times (t_w - 10)}{H_s}$				
V = 122,200m <sup>3</sup> (Warmwasserverbrauch) t <sub>w</sub> = 60°C (Warmwassertemperatur) H <sub>s</sub> = 10kWh (Heizwert pro Liter Öl)				
B = 1.527,50 Liter Öl für die Wassererwärmung Kosten Heizung/Wassererwärmung 5.318,15 EUR : 8.801,00 Liter = 0,6043 EUR/Liter. Öl für Warmwasser 1.527,50 Liter x 0,6043 EUR/Liter = 923,07 EUR				
Kosten für Wassererwärmung			923,07	923,07 EUR (2)
= <b>Kostensumme für Warmwasser</b>			923,07	923,07 EUR (2)
verbliebene Kosten			4.395,08	
Kosten für Heizung			4.395,08	4.395,08 EUR (3)
= <b>Kostensumme für Heizung</b>			4.395,08	4.395,08 EUR (3)

## So wird gerechnet

Die Grund- und Verbrauchskosten in der Einzelabrechnung werden nach einer gesetzlich festgelegten Formel verteilt, wie das Beispiel zeigt:

Die Grundkostenverteilung, am Beispiel der Wassererwärmungskosten:

$$\frac{\text{Grundkosten EUR 276,92}}{\text{Gesamt-m}^2 \text{ der Liegenschaft 465,89 m}^2} \times \text{eigene Wohnfläche 63,75 m}^2 = \text{eigene Kosten EUR 37,89}$$

Die Verbrauchskostenverteilung, am Beispiel der Heizkosten:

$$\frac{\text{Verbrauchskosten EUR 3.076,56}}{\text{Gesamtverbrauchswerte der Liegenschaft 344,6}} \times \text{eigene Verbrauchswerte 76,8} = \text{eigene Kosten EUR 685,66}$$

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

Verteilung der Kosten				Ihre Abrechnung	
Kostenart	Betrag	Gesamteinheiten	Kosten je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
<b>Gesamtkosten</b>	5.427,47 EUR				
<b>Kosten für Warmwasser</b>	923,07 EUR				
30% Grundkosten	276,92 EUR	465,89m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,59438923	63,75	37,89 EUR (2)
70% Verbrauchskosten	646,15 EUR	122,200m <sup>3</sup> Wasser	5,28764321	11,800	62,39 EUR (3)
<b>Kosten für Heizung</b>	4.395,08 EUR				
30% Grundkosten	1.318,52 EUR	465,89m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,83011011	63,75	180,42 EUR (2)
70% Verbrauchskosten	3.076,56 EUR	344,6 Verbrauchswerte	8,92791642	76,8	685,66 EUR (3)
<b>Nutzerbezogene Kosten</b>	109,32 EUR				
Darstellung der Lohn- und Fahrtkosten					1,19 EUR
<b>Zwischensumme</b>					967,55 EUR
2% Umlageausfallwagnis					19,35 EUR
<b>Ihre Energiekosten</b>					986,90 EUR
<b>Ihre Vorauszahlung</b>					- 960,00 EUR
<b>Ihre Nachzahlung</b>					26,90 EUR
<b>Bankverbindung</b>					
Muster GmbH	Hamburger Sparkasse	BLZ 20050550	Konto-Nr. 9876543210		
<b>Hinweise zur Abrechnung</b>					
MUSTERABRECHNUNG *** Überweisungen bitte nur an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung, nicht an KALORIMETA.					
<b>Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen</b>					
<b>Handwerkerrechnungen</b>					
Art der Aufwendung	Zeitraum / Rechnung vom	Betrag / EUR	Davon Lohn- und Fahrtkosten / EUR	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten / EUR	
Prüfung und Einstellung	12.02.2007	128,53	128,53	23,36	
Bedienung, Überwachung, Pflege	13.08.2007	239,34	239,34	43,49	
Immissionsmessung	06.12.2007	34,32	34,32	6,22	
<b>Summe</b>				73,07	