

Informationen zum Abrechnungsdienst

Montage von Messgeräten

Vor Erstbezug der Wohnungen bzw. zu Beginn eines Abrechnungszeitraumes müssen die Messgeräte zur Verbrauchserfassung in der betreffenden Liegenschaft vollzählig installiert worden sein. Werden Heizkostenverteiler an Heizkörpern eingesetzt, erfolgt deren Montage grundsätzlich durch uns. Können einzelne Heizkörper wegen Verbauung (z. B. bei einer Einbauküche) auf Dauer nicht mit Heizkostenverteilern ausgerüstet werden, muss deren Verbrauch bei der Abrechnung eingeschätzt werden. Heizkörper in gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie z. B. Hausflure, Treppenhäuser oder Waschküchen, müssen in der Regel nicht mit Heizkostenverteilern ausgerüstet werden.

Sonderheizungen

Sind im Haus Sonderheizungen, wie z. B. Fußbodenheizungen, Deckenstrahlheizungen oder Gebläseheizungen, dann teilen Sie uns dies bitte mit. Da der Verbrauch nicht durch Heizkostenverteiler erfasst werden kann, muss eine Installation (zusätzlicher) Wärmezähler erfolgen.

Warmwasserbereitung

Ist an die Heizungsanlage eine zentrale Warmwasserbereitung angeschlossen, muss der Warmwasserverbrauch jeder Wohnung mit Wasserzählern erfasst werden. Für die Abtrennung der Wassererwärmungskosten von den Heizkosten muss der Gesamtwarmwasserverbrauch erfasst werden. Kann der Gesamtverbrauch nicht aus der Verbrauchssumme der Wohnungszähler ermittelt werden, muss ersatzweise im Kaltwasserzulauf des Boilers ein Wasserzähler eingebaut werden.

Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum kann erst mit dem Zeitpunkt einer vollständigen Installation der erforderlichen Messgeräte beginnen. Er beträgt bei Wohnraum ein Jahr. Längere Abrechnungszeiträume sind unzulässig, kürzere können nur in Ausnahmefällen in Frage kommen, z. B. bei Erstabrechnungen. Der Abrechnungszeitraum muss

nicht mit dem Kalenderjahr identisch sein. Bei einer leitungsgebundenen Belieferung mit Erdgas oder Fernwärme empfiehlt sich eine Abstimmung des Abrechnungszeitraumes auf die Jahresrechnung des Energieversorgers, so dass Abrechnungs- und Energieversorgungszeitraum identisch sind. Sind beide Zeiträume nicht identisch, müssen Sie für die Betriebskostenmitteilung eine Kostenabgrenzung bzw. zeitanteilige Berechnung vornehmen.

Abrechnungsmaßstab

Bei der Heizkostenabrechnung wird zwischen einem Grundkosten- und einem Verbrauchskostenanteil unterschieden. Mindestens 30%, höchstens 50% der Heizungs- bzw. Wassererwärmungskosten werden verbrauchsunabhängig als Grundkosten abgerechnet. Die übrigen Kosten werden nach dem gemessenen Verbrauch auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Der Verteilschlüssel zwischen Grund- und Verbrauchskosten wird vom Eigentümer festgelegt. Üblich sind die Schlüssel 30/70, 40/60 und 50/50. Die Umlage der Grundkosten erfolgt in der Regel nach den Flächenanteilen der einzelnen Wohnungen. Dazu erhalten Sie von uns ein Grunddatenblatt, auf dem Sie uns die einzelnen Wohnflächen in m² mitteilen.

Vorauszahlungen für die Heizkosten

Vereinbaren Sie mit Ihren Mietern eine monatliche Heizkostenvorauszahlung. Da die Höhe der Heizkosten im wesentlichen vom jeweiligen Energiepreis, der Wohnungsgröße, dem individuellen Verbrauchsverhalten, der Wärmeisolation des Hauses und dem Wirkungsgrad der Heizanlage abhängig ist, können wir Ihnen keinen allgemeinen Richtwert für die Höhe des Vorauszahlungsbetrages nennen. Wenn Sie uns die Vorauszahlungsbeträge zusammen mit den Betriebskosten mitteilen, können wir diese bei der Heizkostenabrechnung mit den tatsächlich angefallenen Kosten der einzelnen Mieter verrechnen.

Aufnahme von Gesamtzählerständen

Ihre Aufgabe ist es, uns die für den Abrechnungszeitraum angefallenen Betriebskosten mitzuteilen. Zur Ermittlung des Energie- bzw. Wasserverbrauchs und damit zur genauen Kostenabgrenzung müssen Sie zu Beginn und zum Ende des Abrechnungszeitraumes die Stände des Hauptwasserzählers, des Gaszählers (bei Gasversorgung), des Gesamtwärmezählers (bei Fernwärme) oder den Tankinhalt in Liter (bei Öl oder Flüssiggas) aufnehmen und schriftlich dokumentieren.

Startablesung

Sind die Messgeräte nicht gleichzeitig installiert worden oder beginnt der Abrechnungszeitraum später als der Montagetermin, muss eine Startablesung der Messgeräte erfolgen.

Durchführung des Ablesedienstes

Zum Ende des festgelegten Abrechnungszeitraumes nehmen wir in Ihrer Liegenschaft die Ablesung der Messgeräte vor. Damit erfassen wir den Heizungs- und Wasserverbrauch in den einzelnen Wohnungen. Die Ablesung wird in der Regel in einem Zeitrahmen von 14 bis 30 Tagen (Stichtag 31.12.) vor oder nach Ende des Abrechnungszeitraumes an einem Werktag vorgenommen. Unser Kundendienst teilt Ihnen den genauen Termin mit Uhrzeit in der Regel drei Wochen vorher schriftlich mit.

Ermittlung der Brennstoffkosten

Wird eine Heizanlage mit Heizöl oder Flüssiggas betrieben, muss der Brennstoffverbrauch für den Abrechnungszeitraum ermittelt und kostenmäßig bewertet werden. Dazu muss der Anfangsbestand zu Beginn des Abrechnungszeitraumes zum damaligen Einkaufspreis pro Mengeneinheit bewertet werden. Die Nachfüllungen während des Abrechnungszeitraumes müssen mit Füllmenge, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag einzeln festgehalten werden. Dann muss der Endbestand zum Ende des Abrechnungszeitraumes mit dem Einkaufspreis pro Mengeneinheit der letzten Nachfüllung bewertet werden. Die Ver-

brauchsmenge errechnet sich wie folgt: Anfangsbestand zuzüglich Nachfüllungen während des Abrechnungszeitraumes abzüglich Endbestand. Die *Brennstoffkosten* errechnen sich wie folgt: Wert des Anfangsbestand zuzüglich Rechnungsbeträge der Nachfüllungen abzüglich Wert des Endbestandes.

Ihre Mitteilung der Betriebskosten

Im Anschluss an die Ablesung der Messgeräte erhalten Sie für die Mitteilung der Kosten an uns ein Betriebskostenblatt zugesandt. Sie dürfen nur Kosten angeben, die Ihnen während des Abrechnungszeitraumes tatsächlich entstanden sind. Alle in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung aufgeführten Kosten müssen Sie gegenüber Nutzern durch Rechnungen belegen können. Die Abrechnung von Pauschalbeträgen oder von Abschlagszahlungen ist innerhalb der Heizkostenabrechnung nicht zulässig.

Umlagefähige Heizkosten

Neben Brennstoff- bzw. Heizenergiekosten können folgende Betriebskosten abgerechnet werden:

- a) Kosten des Betriebsstromes der Heizanlage.
- b) Kosten für Bedienung, Wartung und Reinigung der Heizanlage
- c) Kosten der Schornsteinreinigung
- d) Kosten für Anmietung oder Garantiewartung der Erfassungsgeräte
- e) Kosten des Ablesedienstes und der Abrechnungserstellung

Erstellung der Heizkostenabrechnung

Nachdem die Ablesung der Messgeräte erfolgt ist und Sie uns Ihre Betriebskosten mitgeteilt haben, erstellen wir für Sie in unserer Abrechnungszentrale die Heizkostenabrechnung. Sie erhalten von uns eine Gesamtabrechnung für Ihre Unterlagen und für jede Wohnung eine Einzelabrechnung zur Weitergabe an Ihre Mieter.

Wohnungsmietvertrag

Grundsätzlich gilt, dass Mieter Heiz- und sonstige Betriebskosten nur dann zu tragen haben, wenn eine vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter vorliegt. Existiert keine vertragliche Vereinbarung, sind sämtliche Betriebskosten im Mietzins enthalten. In einer mietvertraglichen Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten sollte folgendes festgelegt werden:

- die einzelnen Betriebskostenarten,
- die Bestimmung, ob es sich um abrechenbare oder pauschale Betriebskosten handelt,
- bei abrechenbaren Betriebskosten der Modus der Vorauszahlungen,
- der Abrechnungsmaßstab (Umlageschlüssel) für jede abrechenbare Betriebskostenart.

Mietnebenkostenabrechnung

Existiert eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung, können neben den Heizkosten folgende Betriebs- bzw. Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden:

- a) Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- b) Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- c) Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- d) Kosten der Hausreinigung bzw. Gartenpflege
- e) Kosten für den Hausmeister
- f) Grundsteuer
- g) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- h) Kosten des Betriebs eines Aufzuges
- i) Kosten des Betriebs einer Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. eines Kabelanschlusses
- j) Kosten des Betriebs einer Gemeinschafts-Waschmaschine

Gerne erstellen wir für Sie auch die Mietnebenkostenabrechnung.

Wichtige Sonderfälle

Auszug eines Nutzers:

Wenn ein Nutzer während des Abrechnungszeitraumes auszieht, fordern Sie bitte bei unserem zuständigen Kundendienst eine Zwischenablesung an. Diese Zwischenablesung ist auch dann erforderlich, wenn nach dem Auszug die betreffende Wohnung leer steht.

Nachträglicher Ausbau einer Wohnung:

Wenn nachträglich eine Wohnung fertiggestellt wird und an die Heizung bzw. Wasserversorgung angeschlossen ist, muss diese Wohnung mit Messgeräten ausgerüstet werden. Teilen Sie daher unserem zuständigen Kundendienst diese Fertigstellung umgehend mit.

Neuer Heizkörper:

Wenn ein Heizkörper ausgetauscht wird oder hinzukommt, muss dieser mit einem Heizkostenverteiler ausgerüstet werden. Teilen Sie deshalb unserem zuständigen Kundendienst die Heizkörpermontage umgehend mit.

Defekt von Messgeräten:

Stellen Sie an einem Gerät einen Defekt fest, dann informieren Sie bitte unverzüglich unseren zuständigen Kundendienst.

Eichungültigkeit von Zählern:

Wärme- und Wasserzähler müssen geeicht oder beglaubigt sein. Nach fünf bzw. sechs Jahren müssen sie erneut beglaubigt werden. Falls Zähler in Ihrer Liegenschaft eichungültig geworden sind, wenden Sie sich bitte an unseren Kundendienst.