

Erläuterung zur Einzelabrechnung

Einzelabrechnungen weisen den Verbrauchs- und Kostenanteil einer Nutzeinheit innerhalb eines Nutzungszeitraumes aus. Im Folgenden wird der Aufbau der Abrechnungen von Thermomess anhand eines Musters abschnittsweise erläutert. Im Interesse der Nutzer wird das Endergebnis, die Rubrik „Ihre Abrechnung“, im Druck vorgezogen. Um die Abrechnung nachzuvollziehen, beginnen Sie aber mit dem Lesen bitte in der Rubrik „Aufstellung der Gesamtkosten“.

Im **Kopfbereich** ist angegeben, in wessen Auftrag (Eigentümer oder Hausverwaltung) und für wen (Nutzer) die Abrechnung erstellt wurde. Der Infoblock rechts oben enthält Angaben zum Abrechnungszeitraum, zur Identifikation der abgerechneten Räumlichkeiten, des Nutzers und eines eventuell verkürzten Nutzungszeitraumes. Im Falle von Rückfragen geben Sie bitte die Nummern der Anlage und der Nutzeinheit sowie den Abrechnungszeitraum an (jeweils grau hinterlegt).

Einzelabrechnung

Erstellt am 19.02.2014 (104)

Muster Hausverwaltung
Äußerer Ring 25 - 80331 München

Fischer Karla
Musterstraße 79
80331 München

Thermomess

Abrechnungszeitraum 01.01.13 bis 31.12.13

Liegenschaft Nr. MUSTERA

Musterstr. 79

Strasse/Hausnummer Objektbezeichnung lt. Kunde

D 80331 München

Land PLZ (Straße) Ort

Nutzungszeitraum 01.01.13 bis 30.06.13

Nutzer Nr. 0007 / 01

Fischer Karla

Nutzer/Mieter Eigentümer

Wohn 7

Die Aufstellung „**Gesamtkosten der Liegenschaft im Abrechnungszeitraum**“ listet alle Kosten der Anlage auf, die vom Auftraggeber zur Verteilung gemeldet wurden. Dabei können zu einundderselben Position auch mehrere Rechnungen aufgeführt sein, z. B. wenn der verrechnete Versorgerzeitraum vom Abrechnungszeitraum abweicht und die Rechnungen deshalb nur anteilig in die Abrechnung einfließen. Auch kann das Rechnungsdatum durchaus außerhalb des Abrechnungszeitraumes liegen.

Die Kostenaufstellung wird gegliedert in „Energieträgerkosten“ und „sonstige Heizungskosten“, beides dann zusammengefasst zur „Summe Heizungskosten“. Ferner gibt es je nach Umfang des Abrechnungsauftrages auch Auflistungen für Wasserkosten, sowie für Hausneben- und Direktkosten.

Gesamtkosten der Liegenschaft im Abrechnungszeitraum					
Energieträgerkosten					
Kostenposition	Datum	Menge	Betrag	enth. MwSt.	enth. hntL
Gas in KWH	2.01.2014	89.600,00	5.609,55 EUR		
Zwischensumme Energieträgerkosten		89.600,00	5.609,55 EUR		
Sonstige Heizungskosten					
Kostenposition	Datum	Menge	Betrag	enth. MwSt.	enth. hntL
Betriebsstrom	17.12.2013		198,60 EUR		
Kaminkehrer	10.07.2013		78,60 EUR		
Wartung Heizanlage	2.09.2013		133,43 EUR		
Abrechnungsdienst Heizung	2.01.2014		344,39 EUR	54,99	
Zwischensumme Sonstige Heizungskosten			755,02 EUR	54,99	
Summe Heizungskosten			6.364,57 EUR	54,99	
Wasserkosten					
Kostenposition	Datum	Menge	Betrag	enth. MwSt.	enth. hntL
Abwasser	17.12.2013		798,00 EUR		
Kaltwasser	16.12.2013		987,00 EUR		
Abrechnungsdienst Wasser	2.01.2014		65,45 EUR	10,45	
Summe Wasserkosten			1.850,45 EUR	10,45	
Hausneben- und Direktkosten					
Kostenposition	Datum	Menge	Betrag	enth. MwSt.	enth. hntL
Grundsteuer	31.12.2013		986,00 EUR		
Hausmeister			550,00 EUR		550,00
Niederschlagswasser			122,00 EUR		
Sach- und Haftpflichtversch.	6.05.2013		998,60 EUR		
Allgemeinstrom	8.02.2013		228,14 EUR		
Summe Hausneben- und Direktkosten			2.884,74 EUR		
Gesamtkosten zur Verteilung			11.099,76 EUR		



Die hier dargestellten Werte sind aus mehreren Muster-Abrechnungen zusammengestellt und hängen nicht miteinander zusammen.

Die Rubrik **„Trennung der Kosten für Raumwärme und Wassererwärmung“** erscheint nur, wenn die zentrale Heizanlage auch zur Warmwasserbereitung dient. Die Aufteilung der „Summe Heizungskosten“ erfolgt nach gesetzlichen Berechnungsvorschriften. Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir im Absatz „Basisdaten“ zunächst die zur Berechnung nötigen Werte für Sie zusammengestellt. Im folgenden Absatz ist die Berechnung des Energie- bzw. Brennstoffverbrauches für Wassererwärmung und gegebenenfalls die prozentuale Anteilbil-

Trennung der Kosten für Raumwärme und Wassererwärmung						
Basisdaten						
Heizungskosten gesamt	HK _{ges}	hier:	3.853,79 EUR	siehe Zwischensumme Heizungskosten		
Brennstoffverbrauch gesamt	B _{ges}	hier:	75.000,00 kWh Gas	siehe Zwischensumme Energieträgerkosten		
Wärmeverbr. Wassererwärmung	Q _{WW}	hier:	23,00 MWh	lt. Wärmezähler für Warmwasserbereitung		
Brennwertfaktor	f _{WH}	hier:	1,11			
Berechnung des Anteils für Wassererwärmung nach § 9 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkV 2009)						
Energieverbrauch Wassererw.	Q	= Q _{WW} x 1,15 x 1000	$\frac{\text{kWh}}{\text{MWh}}$	= 23,00 MWh x 1,15 x 1000	$\frac{\text{kWh}}{\text{MWh}}$	= 26.450,00 kWh
Brennstoffverbrauch Wassererw.	B	= Q x 1,11		= 26.450,00 kWh x 1,11		= 29.360 kWh Gas
Energieanteil Wassererw.	% _{WW}	= B : B _{ges}		= 29.360,00 kWh Gas ÷ 75.000,00 kWh Gas x 100		= 39,15 %
Kostenanteil Wassererw.	HK _{ow}	= % _{WW} x HK _{ges}		= 39,15 % x 3.853,79 EUR		= 1.508,76 EUR
Kostenanteil Raumwärme	HK _{rw}	= HK _{ges} – HK _{ow}		= 3.853,79 EUR – 1.508,76 EUR		= 2.345,03 EUR

dung dargestellt. Abschließend erfolgt dann die Aufteilung der Summe „Heizungskosten“ in den „Kostenanteil Wasser-Erwärmung“ und den „Kos-

tenanteil Raumwärme“ im Verhältnis des Energie- bzw. Brennstoffverbrauches.

Im Abschnitt **„Verteilung der Kosten in der Liegenschaft“** wird zu jeder „Umlageposition“ anhand der angefallenen „Gesamtkosten“ und „Gesamteinheiten“ ein „Umlagepreis je Einheit“ errechnet. Diese Umlagepreise sind nicht vergleichbar mit den Preisangaben der Versorger, u. a. weil die Gesamtkosten neben den Versorgerkosten auch weitere Kostenpositionen enthalten, wie im Abschnitt **„Gesamtkosten der Liegenschaft im Abrechnungszeitraum“** dargestellt. Bei den Umlagen „Raumwärme“ und „Wassererwärmung“ werden die Gesamtkosten je Umlageposition zunächst den gesetzlichen Vorgaben entsprechend in einen „Grundanteil“ und einen „Verbrauchsanteil“ aufgeteilt, bevor jeweils der „Umlagepreis je Einheit“ gebildet wird. Bei allen anderen Umlagepositionen entfällt dieser Zwischenschritt. Eine weitere Ausnahme stellen Umlagepositionen dar, die nicht alle Nutzer der Liegenschaft betreffen oder die z. B. gemäß bestehender Vereinbarungen als Fix-

Verteilung der Kosten in der Liegenschaft (Ermittlung der Umlagepreise je Einheit)					
Raumwärme					
	Gesamtkosten	+	Gesamteinheiten	=	Umlagepreis je Einheit
Summe Raumwärmekosten	2.345,03 EUR				
davon 30% Grundanteil	703,51 EUR	+	461,20 QM	=	1,525388 EUR
davon 70% Verbrauchsanteil	1.641,52 EUR	+	327,55 VE	=	5,011513 EUR
Wassererwärmung					
	Gesamtkosten	+	Gesamteinheiten	=	Umlagepreis je Einheit
Summe Wassererwärmungskosten	1.508,78 EUR				
davon 30% Grundanteil	452,63 EUR	+	461,20 QM	=	0,981414 EUR
davon 70% Verbrauchsanteil	1.056,13 EUR	+	154,07 CBM	=	6,854884 EUR
Wasser					
	Gesamtkosten	+	Gesamteinheiten	=	Umlagepreis je Einheit
Summe Wasserkosten	2.507,73 EUR	+	1.319,17 CBM	=	1,900991 EUR
Hausneben- und Direktkosten					
	Gesamtkosten	+	Gesamteinheiten	=	Umlagepreis je Einheit
Grundsteuer	1.286,00 EUR	+	461,20 QM	=	2,788378 EUR
Hausmeister	340,00 EUR	+	461,20 QM	=	0,737207 EUR
Hausmeister	160,00 EUR	+	461,20 QM	=	0,346921 EUR
Niederschlagswasser	123,00 EUR	+	461,20 QM	=	0,266696 EUR
Kostentrenn. Nutzungsperioden	20,83 EUR				
Sach- und Haftpflichtversch.	435,70 EUR	+	461,20 QM	=	0,944710 EUR
Allgemeinstrom	228,14 EUR	+	461,20 QM	=	0,494666 EUR
Müllabfuhr	270,00 EUR	+	19,00 PERS	=	14,210526 EUR

beträge den Nutzern direkt zugewiesen werden. In solchen Fällen gibt es keinen einheitlichen Verteilschlüssel, weshalb dann „Aufteilung nach Verursacher“ oder „Aufteilung nach Betrag“ angegeben wird. Ein typisches Beispiel hierfür ist

die Kostenposition „Kostentrenn. Nutzungsperioden“, die bei einem Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode anfällt.

Der Abschnitt **„Unterverteilung von Umlagen in den Nutzergruppen“** erscheint nur in Sonderfällen, wenn für einzelne Umlagepositionen zunächst eine Vorverteilung auf Nutzergruppen vorgenommen wird. Unumgänglich ist dies, wenn z. B. der Wärmeverbrauch nicht in der gesamten Anlage mit gleichartigen Messgeräten erfasst wird und deshalb die Ablesewerte nicht miteinander vergleichbar sind. Eine Vorverteilung kann aber auch dann sinnvoll sein, wenn mehrere Gebäude oder unterschiedlich genutzte Gebäudetrakte von einer gemeinschaftlichen Anlage versorgt werden.

In mit **„Kostenanteile der Nutzergruppe ...“** bezeichneten Absätzen wird zunächst angegeben, welche Nutzereinheiten der jeweiligen Nutzergruppe angehören. Sie liefern in Summe die „Einhei-

Unterverteilung von Umlagen in den Nutzergruppen (Ermittlung der Umlagepreise je Einheit)					
Kostenanteile der Nutzergruppe Wohnungen					
Nutzereinheiten in der Nutzergruppe:	0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008				
	Einheiten	x	Umlagepreis je Einheit	Kostenanteil	
Raumwärme:	652,80 QM	x	0,393356 EUR	=	256,78 EUR
	10,54 MWh	x	58,548116 EUR	=	618,15 EUR
Betrag wird nachfolgend weiter verteilt.					
Unterverteilung innerhalb der Nutzergruppe Wohnungen					
	Gesamtkosten	+	Gesamteinheiten	=	Umlagepreis je Einheit
	618,15 EUR	+	21.480,11 VE	=	0,028778 EUR
Kostenanteile der Nutzergruppe Gewerbe EG					
Nutzereinheiten in der Nutzergruppe:	0001, 0002				
	Einheiten	x	Umlagepreis je Einheit	Kostenanteil	
Raumwärme:	2.433,50 QM	x	0,393356 EUR	=	957,23 EUR
	37,76 MWh	x	58,548116 EUR	=	2.214,55 EUR

ten“ dieser Nutzergruppe aus der Vorerfassung. Multipliziert mit dem „Umlagepreis je Einheit“ aus dem Block **„Verteilung der Kosten je Liegenschaft“** ergeben sich die Kostenanteile je Nutzergruppe.

In **„Unterverteilung innerhalb der Nutzergruppe ...“** werden vorverteilte Umlagepositionen weiter

verteilt. Oft betrifft dies nur die Verbrauchsanteile. Falls beauftragt, kann aber auch die gesamte Umlage innerhalb einer Nutzergruppe neu in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt werden. Die „Umlagepreise je Einheit“ ergeben sich aus den „Gesamtkosten“ der Nutzergruppe dividiert durch die „Gesamteinheiten“ der Geräte, die zur Unterverteilung genutzt werden.

In der Rubrik „**Legende und Hinweise zur Abrechnung**“ erläutern wir verwendete Kürzel sowie Besonderheiten der jeweiligen Abrechnung.

Legende und Hinweise zur Abrechnung

Bedeutung von Kürzeln

AE = Anzeigeeinheit, unbewertet	FM = Festmeter	KG = Kilogramm	NG = Nutzergruppe	TO = Tonnen
ANT = Anteil	GAR = Garagen	KJ = Kilojoule	PERS = Personen	UMBR = Umbauter Raum
ANZ = Anzahl	GCAL = Gigakalorien	KW = Kilowatt	PROZ = Prozentanteil	VE = Verbrauchseinheit, bewertet
BETR = Betrag	GJ = Gigajoule	KWH = Kilowattstunde	QM = Quadratmeter	WE = Wohneinheit
BH = Betriebsstunden	HNL = haushaltsnahe Leistungen	LTR = Liter	SRM = Schültraummeter	ZAPF = Zapfstelle
CBM = Kubikmeter	K = Kelvin	MEA = Miteigentumsanteil	STK = Stück	
		MWH = Megawattstunde	STP = Stellplatz	

In der Sparte „**Ihre Ablesewerte**“ ist aufgeführt, welche Zählstände wir für die Verbrauchsermittlung dieser Nutzeinheit verwendet haben. Die Werte sind in der Regel deckungsgleich mit denen des Ableseprotokolls, das Sie von unserem Ablesepersonal erhalten haben. (Ausnahme: Bei Datenbus- oder Funkauslesung entfällt das Ableseprotokoll). Der Verbrauch wird zeilenweise je Gerät ermittelt und je Geräteart in Summenzeilen aufaddiert. In der grau hinterlegten Spalte „K“ wird gekennzeichnet, wenn der Verbrauch nach Gesetzesvorgabe geschätzt werden musste. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn Geräte nicht abgelesen werden konnten, Zählstände aus besonderen Gründen nicht verwertbar oder Geräte defekt waren. Die Bedeutung des jeweiligen Kennzeichens wird gegebenenfalls in einer nachfolgenden, grau hinterlegten Zeile ausgegeben.

Bei allen Heizkostenverteilern muss zur (zeilenweisen) Verbrauchsermittlung je Gerät die Heizkörperleistung und die thermische Kopplung von Heizkörper und Heizkostenverteiler berücksichtigt werden. Dies geschieht entweder, indem die Zwischensumme aus „Ableseung“ minus „Anfang“ mit einem heizkörpertypischen „Faktor“ multipliziert wird oder aber, indem dieser Faktor bereits in der Anzeige des Heizkostenverteilers berücksichtigt wird. Ist letzteres der Fall, ist die Zwischensumme gleichzeitig auch der Verbrauchswert.

Besonderheiten bei Verdunstungsgeräten:

- Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird eine rechnerische Korrektur der

Ihre Ablesewerte

Raumwärme (Verdunstungs-Heizkostenverteiler mit Einheitsskala => Skala enthält keine Heizkörperbewertung)

Raum	Seitenr.	Geräteart	Anfang AE	mm	Ableseung AE	Kaltverdunstungs-Ausgleich mm	Zw. Summe AE	Faktor Heizkörper	Verbrauch VE	K
B	6220	PRISMATIC	0,00	5	2,50		2,50	0,920	2,30	
S	6221	PRISMATIC	0,00	1	0,50		0,50	1,234	0,62	
W	6222	PRISMATIC	0,00	17	9,00		9,00	1,014	9,13	
Ihre Einheiten									12,05	

Ihre Ablesewerte

Wärmewasser

Raum	Seitenr.	Geräteart	Einbau	Ausbau	Anfang	Ableseung	Verbrauch K
B	1922	WWZ			79,80	105,00	25,20
Ihre Einheiten							25,20

Kaltwasser

Raum	Seitenr.	Geräteart	Einbau	Ausbau	Anfang	Ableseung	Verbrauch K
B	7248	KWZ			154,00	199,00	45,00
Ihre Einheiten							45,00

Wasser

Raum	Seitenr.	Geräteart	Einbau	Ausbau	Anfang	Ableseung	Verbrauch K
Ihre Einheiten							70,20

Unter dem Punkt Wasser ergibt sich der (Gesamt-)verbrauch als Summe aus den Werten für die Warm- und Kaltwasserzähler. Dieser Wert ist die Basis für die Wasserabrechnung.

Ihre Ablesewerte

Raumwärme (Verdunstungs-Heizkostenverteiler mit Einheitsskala => Skala enthält keine Heizkörperbewertung)

Raum	Seitenr.	Geräteart	Anfang AE	mm	Ableseung AE	Kaltverdunstungs-Ausgleich mm	Zw. Summe AE	Faktor Heizkörper	Verbrauch VE	K
		Schätzung PRISMATIC			37,88				37,88	Q
Ihre Einheiten									37,88	

Q: Der Verbrauch wurde gemäß § 9 HeizKV anhand des Flächenanteils und des Durchschnittsverbrauch rechnerisch ermittelt.

Wärmewasser

Raum	Seitenr.	Geräteart	Einbau	Ausbau	Anfang	Ableseung	Verbrauch K
		Schätzung WWZ					18,62
Ihre Einheiten							18,62

Q: Der Verbrauch wurde gemäß § 9 HeizKV anhand des Flächenanteils und des Durchschnittsverbrauch rechnerisch ermittelt.

Kaltwasser

Raum	Seitenr.	Geräteart	Einbau	Ausbau	Anfang	Ableseung	Verbrauch K
		Schätzung KWZ					1020,13
Ihre Einheiten							1020,13

Q: Der Verbrauch wurde gemäß § 9 HeizKV anhand des Flächenanteils und des Durchschnittsverbrauch rechnerisch ermittelt.

Ablesewerte notwendig. Sie dient zur Aufteilung der nach der europäischen Fachnorm EN 835 bestimmten, ampullentypischen Kaltverdunstung auf Vor- und Nachnutzer. Als Kaltverdunstung wird der Anzeigefortschritt bezeichnet, der systembedingt auch bei abgestelltem Heizkörper durch Fremderwärmung auftreten kann.

- In den Spalten „Ableseung“ und „Kaltverdunstungs-Ausgleich“ wird jeweils links von den Anzeigeeinheiten (AE) zu Kontrollzwecken

auch der zugehörige mm-Wert angegeben. Für die Berechnung sind aber immer nur die AE-Werte maßgeblich.

- Die Zwischensumme ergibt sich aus den AE-Werten von „Ableseung“ minus „Anfang“ und gegebenenfalls plus „Kaltverdunstungs-Ausgleich“.

Für alle Wärme-, Kälte und Wasserzählern ergibt sich der Verbrauch je Gerät aus den Werten „Ableseung“ minus „Anfang“.

Der Block „**Heizgradtagzahl-Promille nach VDI 2067**“ erscheint nur, wenn es während des Abrechnungszeitraumes in der betreffenden Nutzeinheit einen Nutzerwechsel gab. Heizgradtagzahl-Promille sind von Ingenieuren statistisch ermittelte Werte, die das im Jahresverlauf unterschiedliche Heizaufkommen im Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland beschreiben.

Heizgradtagzahl-Promille nach VDI 2067 (Zeitanteile, bewertet nach saisonalem Heizaufkommen)

Monat	je Monat	je Kalendertag	Monat	je Monat	je Kalendertag	Monat	je Monat	je Kalendertag
Januar	170	170/31 = 5,48	April	80	80/30 = 2,67	Oktober	80	80/31 = 2,58
Februar	150	150/28 = 5,35	Mai	40	40/31 = 1,29	November	120	120/30 = 4,00
		150/29 = 5,17	Juni / Juli / August	40	40/92 = 0,43	Dezember	160	160/31 = 5,16
März	130	130/31 = 4,19	September	30	30/30 = 1,00			

Sie dienen zur Aufteilung von Raumwärmekosten einer Abrechnungsperiode auf mehrere

Nutzungszeiträume. Bei allen anderen Umlagen erfolgt die Aufteilung nach Kalendertagen.

Die Rubrik „Ihre Abrechnung“ enthält das Endergebnis der Verteilrechnung. Für jede Umlageposition werden die individuellen „Einheiten“ dieses Nutzers aus dem Abschnitt „Ihre Ableswerte“ mit dem „Umlagepreis je Einheit“ aus dem Block „Verteilung der Kosten in der Liegenschaft“ multipliziert. (Sonderfall: Wurden einzelne Umlagepositionen innerhalb der Liegenschaft auf Nutzergruppen vorverteilt, stammt der „Preis je Einheit“ aus dem zwischengeschobenen Rechenschritt „Unterverteilung von Umlagen in den Nutzergruppen“).

Gab es während der Abrechnungsperiode in der betreffenden Nutzeinheit einen Nutzerwechsel, wird der Kostenanteil nur anteilig berechnet. Der Zeiteanteil wird in der gleichnamigen Spalte zeilenweise ausgewiesen. Bei „Kosten für Raumwärme“ wird er zur Berücksichtigung des im Jahresverlauf unterschiedlichen Heizaufkommens gemäß Abschnitt „Heizgradtagzahl-Promille nach VDI 2067“ bemessen, ansonsten in Kalendertagen. Bei Positionen, die nicht rechnerisch, sondern auf Basis von Zwischenablesungen aufgeteilt wurden, erscheint statt eines Zeiteanteiles die Angabe „Zw-Ablesung“. Gab es keinen

Ihre Abrechnung							
	Einheiten	x	Umlagepreis je Einheit	x	Zeiteanteil	=	Kostenanteil
Raumwärme	53,20 QM	x	1,525388 EUR	x	=		81,15 EUR
	12,05 VE	x	5,011513 EUR	x	=		60,39 EUR
Wasserenwärmung	53,20 QM	x	0,981414 EUR	x	=		52,21 EUR
	25,20 CBM	x	6,854884 EUR	x	=		172,74 EUR
Summe Heizungskosten							366,49 EUR
Wasser	70,20 CBM	x	1,900991 EUR	x	=		133,45 EUR
Summe Wasserkosten							133,45 EUR
Müllabfuhr	2,00 PERS	x	14,210526 EUR	x	=		28,42 EUR
Grundsteuer	53,20 QM	x	2,788378 EUR	x	=		148,34 EUR
Hausmeister	53,20 QM	x	0,737207 EUR	x	=		39,22 EUR
Hausmeister	53,20 QM	x	0,346921 EUR	x	=		18,46 EUR
Niederschlagswasser	53,20 QM	x	0,266696 EUR	x	=		14,19 EUR
Sach- und Haftpflichtversch.	53,20 QM	x	0,944710 EUR	x	=		50,26 EUR
Allgemeinstrom	53,20 QM	x	0,494666 EUR	x	=		26,32 EUR
Summe Hausneben- und Direktkosten							325,21 EUR
Gesamtkosten							825,15 EUR
Angabe von Zeiteanteilen: Die Ermittlung der Zeitspannen erfolgt bei Raumwärme nach Gradtagzahl-Promille, bei anderen Verbrauchsarten nach Kalendertagen.							

Nutzungswechsel während des Abrechnungszeitraumes, ist kein Zeiteanteil zu berücksichtigen und die Spalte bleibt leer. Je nach Umfang des Abrechnungsauftrages werden in gleicher Weise Kostenanteile für „Wasser“, „Nebenkosten“-Positionen und „Direktkosten“ zugewiesen. Dabei kann es durchaus vorkommen, dass einzelne Umlagepositionen der Rubrik „Verteilung der Kosten in der Liegenschaft“ nicht erscheinen oder mit Null ausgewiesen werden; nämlich dann, wenn der Nutzer an dieser Kostenposition nicht beteiligt war.

Die Ergebnisse der Umlagepositionen werden zunächst zu Summen je Kostenart und am Ende der Aufstellung zu „Gesamtkosten“ aufaddiert.

Falls beauftragt, werden die geleisteten „Vorauszahlungen“ abgezogen und der sich ergebende Saldo als „Guthaben“ oder „Nachzahlung“ ausgewiesen. Als weitere Optionen sind der Ausweis der „enthaltenen Vorsteuer“ und der Ausweis „enthaltener haushaltsnaher Leistungen“ verfügbar.

Ausweis haushaltsnaher Leistungen - Soweit beauftragt, wird hier in tabellarischer Form aufgelistet, welche Anteile an den gemäß § 35a EStG steuerbegünstigten Beträgen auf den jeweiligen Nutzer entfallen.

Ausweis der Anteile gemäß § 35a EStG					
Der Ausweis erfolgt auf Basis der Angaben des Auftraggebers. Dieser gewährleistet, dass es sich bei den aufgeführten Beträgen ausschließlich um im Sinne des § 35a EStG begünstigte Beträge ohne Materialkosten handelt. Die Zuordnung zur Steuerbegünstigungsart ist vom Steuerpflichtigen bzw. dessen Verwalter vorzunehmen.					
Position	Datum	Gesamtbetrag	davon steuerbegünstigt	Ihr Anteil	Umlageposition
Kaminkehrer	16.06.2013	34,32 EUR	34,32 EUR	3,26 EUR	Kosten für Heizung
Wartung Heizanlage	26.06.2013	128,43 EUR	128,43 EUR	12,21 EUR	Kosten für Heizung
Garantiewartung KWZ	11.01.2013	186,50 EUR	74,60 EUR	3,97 EUR	Kosten für Wasser
Hausmeister		340,00 EUR	340,00 EUR	39,22 EUR	Kosten für Hausmeister
Gartenpflege		160,00 EUR	120,25 EUR	13,87 EUR	Kosten für Gartenpflege

Ist noch etwas unklar? - Thermomess erstellt jede Abrechnung nach bestem Wissen und Gewissen. Sollten dennoch Unklarheiten oder Zweifel verbleiben, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an den Auftraggeber ihrer Abrechnung. In der Regel erweisen sich vermeintliche Fehler als völlig ordnungsgemäß bzw. haben triftige Hintergründe, die der Auftraggeber ganz einfach erklären kann, wie z. B. stark gestiegene Versorgerkosten. Fragen zu rechnerischen Details, die der Verwalter oder Eigentümer nicht

selbst erläutern kann, reicht er an uns weiter und wir geben dazu eine schriftliche Erläuterung ab.

Thermomess möchte auch bei dem zugegebenermaßen schwierigen Thema der Heizkostenabrechnung größtmögliche Transparenz für jeden Nutzer schaffen. Dieses „Gut zu wissen“, das im Dialog mit Kunden entstanden ist, dient dazu, den Nutzern in gebotener Kürze die praktizierten Aufteilungen zu erläutern. Haben Sie aber weitere Anregungen, wie unsere Abrechnung

noch verständlicher werden könnte, so lassen Sie es uns bitte wissen.