

BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT

REGIOMESS OHG * BUCHER HANG 2 * 87448 WALTENHOFEN

WEG GARTEN STR. 5
 VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
 GARTEN STR. 5 A
 87488 WALTENHOFEN

ERSTELLT AM: 10.02.21
 IM AUFTRAG VON: WEG GARTEN STR. 5
 VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
 GARTEN STR. 5 A
 87488 WALTENHOFEN
 ANLAGENNUMMER: 3711112
 LIEGENSCHAFT: GARTEN STR. 5
 87488 WALTENHOFEN
 ABRECHNUNGSZEIT: 01.01.20 - 31.12.20

AUFSTELLUNG DER KOSTEN

BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR
WASSER	192,78
ABWASSER	244,80
GRUNDSTEUER	0,00
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	108,00
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTONNE	170,40
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94
ALLGEMEINSTROM	1.007,40
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23
BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG	14,88
SUMME BETRIEBSKOSTEN	3.004,89
HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR	5.019,46
SUMME	8.024,35

VERTEILUNG DER KOSTEN

GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
169.951	GES.WASSER	1.1343270		
169.951	GES.WASSER	1.4404152		
0.00	MITEIGENT.	0.0000000		
4.000	NUTZEINH.	27.0000000		
8.00	PERSONEN	21.3000000		
362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985		
362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279		
5.00	NUTZEINH.	17.4920000		
5.00	NUTZEINH.	8.2460000		
1.000	DIREKT	14.8800000		
	HEIZKOSTEN			

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
Umlageschlüssel : GES. WASSER
Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzählern
Umlageschlüssel : NUTZEINH.
Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten
Umlageschlüssel : PERSONEN
Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Personen
Umlageschlüssel : DIREKT
Direkte Zuordnung der Kosten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem BundesImmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

GESAMTABRECHNUNG ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

LIEGENSCHAFT: GARTEN STR. 5
 87488 WALTENHOFEN

ANLAGE: 3711112
 DATUM: 10.02.21
 ABRECHNUNGSZEITRAUM: 01.01.20 - 31.12.20
 SEITE: G 1

LFD. NR.	NAME / NUMMER LAGE / NUTZUNGSZEITRAUM	KOSTENPOSITION	PREIS PRO EINHEIT	x EINHEITEN	x ZEITFAKTOR	= KOSTEN		
001	MAIER DENNIS EGLI 01.01.20 - 31.12.20	WASSER	1.1343270	48.087		54,55		
		ABWASSER	1.4404152	48.087		69,27		
		GRUNDSTEUER	0.0000000	0.00		0,00		
		MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	27.0000000	1.000		27,00		
		MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTonne	21.3000000	1.00		21,30		
		GEBÄUDEVERSICHERUNG	3.1387985	73.02		229,20		
		ALLGEMEINSTROM	2.7787279	73.02		202,90		
		MIETE KALTWASSERZÄHLER	17.4920000	1.00		17,49		
		KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	8.2460000	1.00		8,25		
		SUMME BETRIEBSKOSTEN					629,96	
		HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR					2.363,12	
		GESAMTKOSTEN :						EUR 2.993,08
		ABZ. VORAUSZ. :						EUR 2.400,00
		NACHZAHLUNG :						EUR 593,08
002	TÖLLE (LAGER) EGRE 01.01.20 - 31.12.20	WASSER	1.1343270	0.800		0,90		
		ABWASSER	1.4404152	0.800		1,15		
		GRUNDSTEUER	0.0000000	0.00		0,00		
		GEBÄUDEVERSICHERUNG	3.1387985	26.75		83,96		
		ALLGEMEINSTROM	2.7787279	26.75		74,33		
		MIETE KALTWASSERZÄHLER	17.4920000	1.00		17,49		
		KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	8.2460000	1.00		8,24		
		SUMME BETRIEBSKOSTEN					186,07	
		HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR					79,88	
		GESAMTKOSTEN :						EUR 265,95
		ABZ. VORAUSZ. :						EUR 0,00
		NACHZAHLUNG :						EUR 265,95
		003	DANNHUBER MARIA HAGERMOSER MICHAEL 1.0GLI 01.01.20 - 31.12.20	WASSER	1.1343270	77.447		87,85
				ABWASSER	1.4404152	77.447		111,55
GRUNDSTEUER	0.0000000			0.00		0,00		
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	27.0000000			1.000		27,00		
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTonne	21.3000000			2.00		42,60		
GEBÄUDEVERSICHERUNG	3.1387985			72.61		227,91		
ALLGEMEINSTROM	2.7787279			72.61		201,77		
MIETE KALTWASSERZÄHLER	17.4920000			1.00		17,50		
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	8.2460000			1.00		8,25		
SUMME BETRIEBSKOSTEN							724,43	
HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR							1.086,81	
GESAMTKOSTEN :						EUR 1.811,24		
ABZ. VORAUSZ. :						EUR 2.400,00		
GUTHABEN :						EUR 588,76		
004	HAGER JOHANNES 1.0GRE 01.01.20 - 31.12.20	WASSER	1.1343270	5.589		6,34		
		ABWASSER	1.4404152	5.589		8,05		
		GRUNDSTEUER	0.0000000	0.00		0,00		
		MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	27.0000000	1.000		27,00		
		MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTonne	21.3000000	1.00		21,30		
		GEBÄUDEVERSICHERUNG	3.1387985	65.06		204,21		
		ALLGEMEINSTROM	2.7787279	65.06		180,78		
		MIETE KALTWASSERZÄHLER	17.4920000	1.00		17,49		
		KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	8.2460000	1.00		8,24		
		BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG	14.8800000	1.000		14,88		
		SUMME BETRIEBSKOSTEN					488,29	
		HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR					731,30	
		GESAMTKOSTEN :						EUR 1.219,59
		ABZ. VORAUSZ. :						EUR 0,00
NACHZAHLUNG :						EUR 1.219,59		

GESAMTABRECHNUNG ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

LIEGENSCHAFT: GARTEN STR. 5
 87488 WALTENHOFEN

ANLAGE : 3711112
 DATUM : 10.02.21
 ABRECHNUNGSZEITRAUM : 01.01.20 - 31.12.20
 SEITE : 2

LFD. NR.	NAME / NUMMER LAGE / NUTZUNGSZEITRAUM	KOSTENPOSITION	PREIS PRO EINHEIT	x EINHEITEN	x ZEITFAKTOR	= KOSTEN
005	HUBER DANIEL DG 01.01.20 - 31.12.20	WASSER	1.1343270	38.028		43,14
		ABWASSER	1.4404152	38.028		54,78
		GRUNDSTEUER	0.0000000	0.00		0,00
		MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	27.0000000	1.000		27,00
		MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTonne	21.3000000	4.00		85,20
		GEBÄUDEVERSICHERUNG	3.1387985	125.10		392,66
		ALLGEMEINSTROM	2.7787279	125.10		347,62
		MIETE KALTWASSERZÄHLER	17.4920000	1.00		17,49
		KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	8.2460000	1.00		8,25
		SUMME BETRIEBSKOSTEN				976,14
		HEIZKOSTEN GEM.HEIZK.ABR				758,35
		GESAMTKOSTEN :			EUR	1.734,49
		ABZ. VORAUSZ. :			EUR	3.000,00
		GUTHABEN :			EUR	1.265,51
		SUMME KOSTEN :	EUR	8.024,35		
		SUMME VORAUSZAHLUNGEN :	EUR	7.800,00		
		SUMME GUTHABEN :	EUR	1.854,27		
		SUMME NACHZAHLUNGEN :	EUR	2.078,62		
		RUNDUNGSDIFFERENZ :	EUR	0,00		

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN * GARTEN STR. 5 A * 87488 WALTENHOFEN

MAIER DENNIS

GARTEN STR. 5
87488 WALTENHOFEN

ERSTELLT AM: 10.02.21
IM AUFTRAG VON: WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
GARTEN STR. 5 A
87488 WALTENHOFEN
ABLESEPROTOKOLL: 3711112/001
ABRECHNUNGSZEIT: 01.01.20 - 31.12.20
NUTZUNGSZEIT: 01.01.20 - 31.12.20
WOHNUNGS-LAGE: EGLI

AUFSTELLUNG DER KOSTEN		VERTEILUNG DER KOSTEN				
BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
WASSER	192,78	169.951	GES.WASSER	1.1343270	48.087	54,55
ABWASSER	244,80	169.951	GES.WASSER	1.4404152	48.087	69,27
GRUNDSTEUER	0,00	0.00	MITEIGENT.	0.0000000	0.00	0,00
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	108,00	4.000	NUTZEINH.	27.0000000	1.000	27,00
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTONNE	170,40	8.00	PERSONEN	21.3000000	1.00	21,30
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94	362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985	73.02	229,20
ALLGEMEINSTROM	1.007,40	362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279	73.02	202,90
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46	5.00	NUTZEINH.	17.4920000	1.00	17,49
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23	5.00	NUTZEINH.	8.2460000	1.00	8,25
SUMME BETRIEBSKOSTEN						629,96
HEIZKOSTENÜBERNAHME AUS HEIZKOSTENABRECHNUNG			HEIZKOSTEN			2.363,12
						<u>2.993,08</u>

GESAMTKOSTEN: EUR 2.993,08

ABZÜGLICH
VORAUSZAHLUNGEN: EUR 2.400,00

NACHZAHLUNG: EUR 593,08

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
 Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
 Umlageschlüssel : GES. WASSER
 Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzählern
 Umlageschlüssel : NUTZEINH.
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten
 Umlageschlüssel : PERSONEN
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Personen
 Umlageschlüssel : DIREKT
 Direkte Zuordnung der Kosten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

WARMWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
9837	KE	30.014	-	0.331	=	29.683
9832	KUE	5.676	-	0.122	=	5.554
					Summe Einheiten :	35.237

KALTWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
5036	KE	13.680	-	0.830	=	12.850
					Summe Einheiten :	12.850

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN * GARTEN STR. 5 A * 87488 WALTENHOFEN

TÖLLE (LAGER)

GARTEN STR. 5
87488 WALTENHOFEN

ERSTELLT AM : 10.02.21
IM AUFTRAG VON : WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
GARTEN STR. 5 A
87488 WALTENHOFEN
ABLESEPROTOKOLL : 3711112/002
ABRECHNUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
NUTZUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
WOHNUNGS-LAGE : EGRE

AUFSTELLUNG DER KOSTEN		VERTEILUNG DER KOSTEN				
BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
WASSER	192,78	169.951	GES.WASSER	1.1343270	0.800	0,90
ABWASSER	244,80	169.951	GES.WASSER	1.4404152	0.800	1,15
GRUNDSTEUER	0,00	0.00	MITEIGENT.	0.0000000	0.00	0,00
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94	362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985	26.75	83,96
ALLGEMEINSTROM	1.007,40	362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279	26.75	74,33
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46	5.00	NUTZEINH.	17.4920000	1.00	17,49
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23	5.00	NUTZEINH.	8.2460000	1.00	8,24
SUMME BETRIEBSKOSTEN						186,07
HEIZKOSTENÜBERNAHME AUS HEIZKOSTENABRECHNUNG			HEIZKOSTEN			79,88
						<hr/> <hr/> 265,95

GESAMTKOSTEN: EUR 265,95

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
Umlageschlüssel : GES. WASSER
Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen
der Kalt- und Warmwasserzählern
Umlageschlüssel : NUTZEINH.
Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

KALTWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
5037	WK	2.080	-	1.280	=	0.800*
					Summe Einheiten :	0.800

* : Ablesewert nach vergleichbaren Räumen geschätzt.

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem BundesImmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN * GARTEN STR. 5 A * 87488 WALTENHOFEN

DANNHUBER MARIA
HAGGERMOSER MICHAEL
GARTEN STR. 5
87488 WALTENHOFEN

ERSTELLT AM: 10.02.21
IM AUFTRAG VON: WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
GARTEN STR. 5 A
87488 WALTENHOFEN
ABLESEPROTOKOLL: 3711112/003
ABRECHNUNGSZEIT: 01.01.20 - 31.12.20
NUTZUNGSZEIT: 01.01.20 - 31.12.20
WOHNUNGS-LAGE: 1.0GLI

AUFSTELLUNG DER KOSTEN		VERTEILUNG DER KOSTEN				
BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
WASSER	192,78	169.951	GES.WASSER	1.1343270	77.447	87,85
ABWASSER	244,80	169.951	GES.WASSER	1.4404152	77.447	111,55
GRUNDSTEUER	0,00	0.00	MITEIGENT.	0.0000000	0.00	0,00
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	108,00	4.000	NUTZEINH.	27.0000000	1.000	27,00
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTONNE	170,40	8.00	PERSONEN	21.3000000	2.00	42,60
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94	362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985	72.61	227,91
ALLGEMEINSTROM	1.007,40	362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279	72.61	201,77
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46	5.00	NUTZEINH.	17.4920000	1.00	17,50
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23	5.00	NUTZEINH.	8.2460000	1.00	8,25
SUMME BETRIEBSKOSTEN						724,43
HEIZKOSTENÜBERNAHME AUS HEIZKOSTENABRECHNUNG			HEIZKOSTEN			1.086,81
						<hr/> <hr/> 1.811,24

GESAMTKOSTEN: EUR 1.811,24

ABZÜGLICH
VORAUSZAHLUNGEN: EUR 2.400,00

GUTHABEN: EUR 588,76

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
 Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
 Umlageschlüssel : GES. WASSER
 Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzählern
 Umlageschlüssel : NUTZEINH.
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten
 Umlageschlüssel : PERSONEN
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Personen
 Umlageschlüssel : DIREKT
 Direkte Zuordnung der Kosten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

WARMWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
9838	BAD	27.400	-	5.398	=	22.002
9838	KUE	37.800	-	1.441	=	36.359
					Summe Einheiten :	58.361

KALTWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
5020	BAD	15.600	-	2.639	=	12.961
3824	KUE	7.300	-	1.175	=	6.125
					Summe Einheiten :	19.086

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN * GARTEN STR. 5 A * 87488 WALTENHOFEN

HAGER JOCHEN

GARTEN STR. 5
87488 WALTENFHOEN

ERSTELLT AM : 10.02.21
IM AUFTRAG VON : WEG SONTHOFENER STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
GARTEN STR. 5 A
87488 WALTENHOFEN
ABLESEPROTOKOLL : 3711112/004
ABRECHNUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
NUTZUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
WOHNUNGS-LAGE : 1.0GRE

AUFSTELLUNG DER KOSTEN		VERTEILUNG DER KOSTEN				
BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
WASSER	192,78	169.951	GES.WASSER	1.1343270	5.589	6,34
ABWASSER	244,80	169.951	GES.WASSER	1.4404152	5.589	8,05
GRUNDSTEUER	0,00	0.00	MITEIGENT.	0.0000000	0.00	0,00
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	108,00	4.000	NUTZEINH.	27.0000000	1.000	27,00
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTonne	170,40	8.00	PERSONEN	21.3000000	1.00	21,30
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94	362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985	65.06	204,21
ALLGEMEINSTROM	1.007,40	362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279	65.06	180,78
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46	5.00	NUTZEINH.	17.4920000	1.00	17,49
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23	5.00	NUTZEINH.	8.2460000	1.00	8,24
BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG	14,88	1.000	DIREKT	14.8800000	1.000	14,88
SUMME BETRIEBSKOSTEN						488,29
HEIZKOSTENÜBERNAHME AUS HEIZKOSTENABRECHNUNG			HEIZKOSTEN			731,30
						<hr/> <hr/> 1.219,59

GESAMTKOSTEN: EUR 1.219,59

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
 Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
 Umlageschlüssel : GES. WASSER
 Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzählern
 Umlageschlüssel : NUTZEINH.
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten
 Umlageschlüssel : PERSONEN
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Personen
 Umlageschlüssel : DIREKT
 Direkte Zuordnung der Kosten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

WARMWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
9838	HR	3.610	-	0.687	=	2.923*
9831	KUE	0.118	-	0.088	=	0.030
Summe Einheiten :						2.953

KALTWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
3948	HR	3.073	-	0.490	=	2.583
9830	KUE	0.141	-	0.088	=	0.053
Summe Einheiten :						2.636

* : Ablesewert nach vergleichbaren Räumen geschätzt.

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

WEG GARTEN STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN * GARTEN STR. 5 A * 87488 WALTENHOFEN

HUBER DANIEL

GARTEN STR. 5
87488 WALTENHOFEN

ERSTELLT AM : 10.02.21
IM AUFTRAG VON : WEG SONTHOFENER STR. 5
VERTR.D. FRAU M. MUSTERMANN
GARTEN STR. 5 A
87488 WALTENHOFEN
ABLESEPROTOKOLL : 3711112/005
ABRECHNUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
NUTZUNGSZEIT : 01.01.20 - 31.12.20
WOHNUNGS-LAGE : DG

AUFSTELLUNG DER KOSTEN		VERTEILUNG DER KOSTEN				
BEZEICHNUNG	GESAMT/EUR	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	PREIS PRO EINHEIT	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EUR
WASSER	192,78	169.951	GES.WASSER	1.1343270	38.028	43,14
ABWASSER	244,80	169.951	GES.WASSER	1.4404152	38.028	54,78
GRUNDSTEUER	0,00	0.00	MITEIGENT.	0.0000000	0.00	0,00
MÜLLABFUHR-GRUNDGEBÜHR OHNE NE002	108,00	4.000	NUTZEINH.	27.0000000	1.000	27,00
MÜLLABFUHR-RESTMÜLLTONNE	170,40	8.00	PERSONEN	21.3000000	4.00	85,20
GEBÄUDEVERSICHERUNG	1.137,94	362.54	NUTZFLÄCHE	3.1387985	125.10	392,66
ALLGEMEINSTROM	1.007,40	362.54	NUTZFLÄCHE	2.7787279	125.10	347,62
MIETE KALTWASSERZÄHLER	87,46	5.00	NUTZEINH.	17.4920000	1.00	17,49
KOSTENERM. JE KALTWASSERZÄHLER	41,23	5.00	NUTZEINH.	8.2460000	1.00	8,25
SUMME BETRIEBSKOSTEN						976,14
HEIZKOSTENÜBERNAHME AUS HEIZKOSTENABRECHNUNG			HEIZKOSTEN			758,35
						<hr/> <hr/> 1.734,49

GESAMTKOSTEN: EUR 1.734,49

ABZÜGLICH VORAUSZAHLUNGEN: EUR 3.000,00

GUTHABEN: EUR 1.265,51

HINWEISE ZUR ABRECHNUNG

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel : NUTZFLÄCHE
 Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
 Umlageschlüssel : GES. WASSER
 Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzählern
 Umlageschlüssel : NUTZEINH.
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Nutzeinheiten
 Umlageschlüssel : PERSONEN
 Umlage der Kostenposition nach der Anzahl der Personen
 Umlageschlüssel : DIREKT
 Direkte Zuordnung der Kosten

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

WARMWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	\bar{A} =	Einheiten
5084	NR	18.431	-	3.993	\bar{A} =	14.438
9130	KUE	7.359	-	1.312	=	6.047
Summe Einheiten :					\bar{A}	20.485

KALTWASSERZÄHLER (Werte in cbm)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	\bar{A} =	Einheiten
5426	KE	20.971	-	3.428	=	17.543
Summe Einheiten :					\bar{A}	17.543

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. **Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.**

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in Bezug auf die Kostenentwicklung zu.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

Verwendete Abkürzungen

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm