domo+plus

# Erläuterungen zur Heiz- und Hausnebenkostenabrechnung

Sehr geehrter Bewohner, sehr geehrte Bewohnerin,

Zum besseren Verständnis der Systematik der Heizkostenabrechnung im Allgemeinen und des Abrechnungsformulars der domoplus GmbH im Speziellen möchten wir Ihnen das Rechenwerk erläutern.

Weitere Informationen wie den Wortlaut der Heizkostenverordnung, eine Tabelle der Gradtage und Tipps zum sparsamen Umgang mit Energie finden Sie auf unserer Internetseite.

Auf der ***Vorderseite der Abrechnung*** befinden sich Ihre ***individuellen Daten***.

Auf Basis der **Ablesewerte** und der auf der Rückseite ermittelten **Einheitspreise** ergeben sich Ihre einzelnen Kostenpositionen. Üblicherweise bestehen Ihre individuellen Kosten aus den Positionen **Heizkosten** (im engeren Sinne), **Warmwasserkosten, Hausnebenkosten** und gegebenenfalls **Zusatzkosten**.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt grundsätzlich eine **Trennung in Grund- und Verbrauchskosten**. Das Verhältnis der Aufteilung entnehmen Sie der Rückseite. Die Heizkostenverordnung schreibt eine Aufteilung von 70:30 zwischen Verbrauchs- und Grundkosten vor. Nur in Ausnahmefällen kann an dem früher ebenfalls zulässigen Maßstab 50 : 50 festgehalten werden.
Die Trennung ist notwendig, weil der Verbrauch an Heizungs- und Warmwasserenergie nicht nur durch den Verbrauch am Heizkörper oder am Waschbecken erfolgt, sondern auch durch Verlust innerhalb des Leitungssystems und durch die Bereitstellung des Warmwassers in der Heizungsanlage. Speziell bei der Aufteilung der Heizkosten in Grund- und Verbrauchskosten kommt der Aspekt hinzu, dass einzelne Wohnungen auf Grund Ihrer Lage (Erdgeschoss, Dachgeschoss, Wandlage) grundsätzlich einen höheren Verbrauch hätten.

Sofern Sie während des Abrechnungsjahres die Wohnung verlassen oder eine andere bezogen haben, muss dieser **Nutzerwechsel** im Rahmen einer zeitanteiligen Trennung berücksichtigt werden. Dazu werden die Grundkosten der Heizung über die so genannten *Gradtage(GT)* reduziert. Mit den Gradtagen findet eine differenzierte Bewertung des allgemeinen Heizungsverbrauches im Jahresmittel statt. So ist ein Verbrauch im Januar wesentlich höher einzuschätzen als zum Beispiel im August. Die genauen Gradtage je Monat sind in der Norm VDI 2062 festgelegt und sind neuerdings auf der Rückseite der Abrechnung abgedruckt. Der Warmwasserverbrauch schwankt erfahrungsgemäß nicht über den Jahresverlauf, so dass hier eine Reduzierung nach (Kalender-)*Tagen* erfolgt. Liegen darüber hinaus keine Zwischenablesewerte vor, werden auch die Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser im Verhältnis der Gradtage bzw. Tage verteilt.

Fortsetzung umseitig

# Erläuterungen zur Heiz- und Hausnebenkostenabrechnung

Auf der ***Rückseite*** befindet sich zunächst die Aufstellung der ***Gesamtkosten***.

Neben den **Messdienstkosten** können auch

- die **Wartung der Heizanlage**,
- der **Betriebsstrom** der Heizanlage,
- die **Immissionsmessung** durch den Schornsteinfeger,
- die **Wartung der Heizkostenmessgeräte** (Wärmemengenzähler WMZ bzw. Heizkostenverteiler EHKV),
- die **Wartung von Warmwasserzählern** (Warmwasserzähler WWZ)

zu den **Energiekosten** hinzugerechnet werden.

Von den **Heizungsbetriebskosten** werden dann im Rahmen der „Aufteilung der Kosten der Heizanlage“ zunächst die **Kosten der Warmwassererwärmung** abgezogen. Die Berechnung basiert auf § 9 der Heizkostenverordnung. Als Zwischenergebnisse liegen dann die *Gesamtwarmwasserkosten* und die *Gesamtheizkosten* vor. Diese werden in einem vorher festgelegten Verhältnis jeweils auf Grund- und Verbrauchskosten verteilt (vgl. dazu die Erläuterung auf der Vorderseite). Die Grundkosten werden dann anhand der Heizfläche verteilt, die Verbrauchskosten anhand der ermittelten Ablesewerte.

Bei der Ermittlung des Einheitenpreises der Verbrauchskosten ist zu beachten, dass die ermittelten Preise je Kilowattstunde oder Kubikmeter von den Werten abweichen, die das Versorgungsunternehmen berechnet. Dies ist auf die unterschiedlichen Messtoleranzen der Stadtwerkezähler gegenüber den Wohnungszählern zurückzuführen. Die Wohnungszähler haben eine wesentlich geringere Genauigkeit. Außerdem werden z. B. Heizkörper in einem Treppenhaus nicht in die Heizkostenabrechnung einbezogen.

Kommen *elektronische Heizkostenverteiler* (EHKV) zum Einsatz, muss die Leistung des Heizkörpers, an dem der EHKV montiert ist, berücksichtigt werden, indem die Ablesedifferenz mit dem Faktor multipliziert wird. Der *Faktor* ist in der Tabelle der Ablesewerte enthalten und spiegelt die Leistung des Heizkörpers wieder. Wurden die EHKVs bereits bei der Montage auf den Heizkörper programmiert, beträgt der Faktor für alle EHKVs 1. Die Leistungsdaten des Heizkörpers erfahren Sie dann bei uns.
Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass bei EHKVs die Ablesewerte von mehreren Jahren nicht verglichen werden können. Entscheidend ist nur das Verhältnis der Ablesewerte der Bewohner innerhalb eines Jahres.

- NEU - Mit Hilfe der Gradtagstabelle errechnet man bei Nutzerwechseln während des Jahres den prozentualen Anteil an den Heizungsgrundkosten, bei fehlenden Zwischenablesewerten auch den Anteil an den Heizungsverbrauchskosten.

Auf Wunsch werden dann noch gegebenenfalls zusätzliche **Hausnebenkosten** auf die Bewohner verteilt. Vor allem die Verteilung von *Kalt- und Abwasserkosten* bietet sich bei Existenz auch von Kaltwasserzählern an. Auch hier gilt wieder, dass es Differenzen zwischen dem Einheitenpreis des Versorgungsunternehmens und dem errechneten Einheitenpreis geben kann. Die Rechtssprechung erlaubt Abweichungen bis zu ± 20 %.

V 2.6 – 23.09.2011