

# >> Ihre Einzelabrechnung im Detail

## Einzelabrechnung - Heizung

Hundt GmbH Heizkostenverteiler - Heizkostenabrechnung  
2340 Mödling, Gabrielstr. 25, Tel. 02236/42320, Fax 892110, www.hundt.at

### EINZELABRECHNUNG

**Hundt** GmbH

Liegenschaft: Hauptplatz 24  
2700 Wr. Neustadt

BL: 1 Anlage: 815

Mieter Nr.: 1

Name: MAIER Franz u. Helga

Wohnung: 1

Anzahl Geräte: 7

Etage: 1 WNr: 1 beheizbare Nfl.: 81,19 m<sup>2</sup> Ablesedatum: 31.01.2008 Periode: 01.01. - 31.12.2007

KtoNr: 101 **1** **2** **3** **4**

### HEIZUNG

Heizkörper <b>5</b>	Gerätenummer	BF <b>6</b>	HKV	von <b>7</b> bis	Verbrauch	Verbrauch x BF
.	42534197	0,37	Vor	1 6.623 6.624	1 <b>8</b>	0,37
.	42533999	1,83	Zim	1 16.485 18.973	2.488	4.553,04
.	42534202	1,28	Zim	1 4.879 7.932	3.053	3.907,84
.	42534201	1,83	Zim	1 11.765 12.250	485	887,55
.	42534200	1,24	Bad	1 3.726 4.863	1.137	1.409,88
.	42534154	2,28	Zim	1 17.826 18.140	314	715,92
.	42534199	2,28	Zim	1 12.374 13.447	1.073	2.446,44

BF=Bewertungsfaktor

Summe Ihrer Verbrauchsanteile (VA): **9** 13.921,04

Variable Heizkosten ( 65% )	<b>10</b>	0,0331	Faktor variabel	x	13.921,04 VA	= EUR	460,55
Fixe Heizkosten ( 35% )	<b>11</b>	1,2204	Faktor fix	x	81,19 m <sup>2</sup>	= EUR	99,09
Nebenkosten	<b>12</b>	1,4650	Faktor NK	x	81,19 m <sup>2</sup>	= EUR	118,95
	<b>13</b>		Heizkosten netto			EUR	678,59
	<b>14</b>		20 % MwSt.			EUR	135,72
	<b>15</b>		Heizkosten brutto			EUR	814,31
	<b>16</b>		- Anzahlung			EUR	960,00
	<b>17</b>		Heizkosten Guthaben (-) / Nachzahlung brutto			EUR	- 145,69

- 1. Ihre (Mieter-) Kontonummer:** Diese wird uns von der Hausverwaltung oder dem Liegenschaftseigentümer bekanntgegeben. Wird uns keine Kontonummer gemeldet, so entspricht diese Nummer der fortlaufenden Reihung.
- 2. Beheizbare Nutzfläche:** Dient als Grundlage zur Aufteilung der fixen Heizkosten und Nebenkosten.
- 3. Ablesedatum:** Datum der letzten Ablesung – die Ablesung findet einmal jährlich statt.

4. Die **Abrechnungsperiode** entspricht in der Regel einem Zeitraum von 12 Monaten. Die in diesem Zeitraum angefallenen Energie- und Nebenkosten werden auf Basis ermittelten Verbrauchsanteile und der beheizbaren Nutzflächen aufgeteilt.
5. **Heizkörper und Gerätenummer:** Die Heizkostenverteiler sind nach Heizkörpermaßen und/oder den Gerätenummern zuordenbar. Grundsätzlich erfolgt die Reihung im Uhrzeigersinn.
6. **Bewertungsfaktor:** Die abgelesenen Werte müssen nachträglich mit dem Bewertungsfaktor (BF) multipliziert werden, um die tatsächlichen Verbrauchsanteile zu errechnen. Der Bewertungsfaktor richtet sich nach der Leistung des Heizkörpers, d.h. je größer der Heizkörper, desto höher fällt auch der Bewertungsfaktor aus.

7. Die **abgelesenen Werte:** Bei elektronischen Heizkostenverteilern (HKV-E) mit fortlaufender Zählung (wie hier in unserem Beispiel) ergibt sich Ihr Verbrauch aus der Differenz der letzten beiden Ablesewerte.

Bei *HKV-E mit Stichtagsprogrammierung* wird immer nur der aktuelle Ablesewert herangezogen, da sich diese Geräte per Stichtag wieder auf Null zurückstellen.

Auch bei *Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip* wird nur der jeweilige aktuelle Ablesewert verrechnet. (Austausch der Meßampullen bei der jährlichen Ablesung)

8. Ihre **Verbrauchsanteile** errechnen sich aus der Multiplikation des aktuellen Verbrauchs mit dem jeweiligen Bewertungsfaktor. (Verbrauch x BF)
9. **Summe der Verbrauchsanteile:** Diese Summe wird zur Berechnung Ihrer verbrauchsabhängigen Kosten herangezogen.
10. Die **variablen (verbrauchsabhängigen) Heizkosten** ergeben sich durch Multiplikation Ihrer Verbrauchsanteile mit dem "Faktor variabel". (siehe auch Punkt 30)

11. Die **fixen Heizkosten** werden durch Multiplikation Ihrer beheizbaren Nutzfläche mit dem "Faktor fix" errechnet. (siehe auch Punkt 31)

12. Die **Nebenkosten** werden wie die fixen Heizkosten durch Multiplikation der beheizbaren Nutzfläche mit dem "Faktor NK" berechnet. (siehe auch Punkt 32)

13. Summe Ihrer errechneten Gesamtheizkosten exklusive Mehrwertsteuer. (netto)

14. Mehrwertsteuer (20 %)

15. Summe Ihrer errechneten Gesamtheizkosten inklusive 20 % MwSt. (brutto)

16. Ihre geleistete **Anzahlung** für Heizung in der betreffenden Abrechnungsperiode. Diese Anzahlung wird durch die Hausverwaltung oder dem Liegenschaftseigentümer eingehoben und uns am Ende des Abrechnungszeitraumes bekannt gegeben. Eine Berücksichtigung dieser Vorauszahlungen erfolgt immer auf Wunsch der Hausverwaltung, d.h. geleistete Vorauszahlungen können auch erst bei der Betriebskostenabrechnung durch die Hausverwaltung berücksichtigt werden.

17. Ihre **Nachzahlung** oder **Guthaben (-)** nach Berücksichtigung Ihrer Vorauszahlung. Wurden keine Vorauszahlungen bekanntgegeben (Akonto EUR 0,00), so entspricht dieser Betrag Ihren gesamten Heizkosten.

## Einzelabrechnung - Warmwasser

W A R M W A S S E R						
J ( J = m³, N = Wohnfläche, X = kein Warmwasser)						
Variable Warmwasserkosten	18	Faktor var:	3,2759	x	30 m³	= EUR 98,28
Fixe Warmwasserkosten	19	Faktor fix:	0,5230	x	78,34 m²	= EUR 40,98
Nebenkosten	20	Faktor NK:	0,6279	x	78,34 m²	= EUR 49,19
					21 Warmwasser netto	EUR 188,44
					22 10 % MwSt.	EUR 18,84
					23 Warmwasserkosten brutto	EUR 207,28
					24 - Anzahlung	EUR 197,40
	25	Warmwasser Guthaben (-) / Nachzahlung brutto:				EUR 9,88

**18. Variable (verbrauchsabhängige) Warmwasserkosten:** In unserem Beispiel erfolgt die Verbrauchserfassung über einen *Warmwasserzähler* (Anzeige in m<sup>3</sup>). Die variablen Warmwasserkosten werden durch Multiplikation Ihres Verbrauches mit dem "Faktor variabel" errechnet. Sind keine Warmwasserzähler vorhanden, so erfolgt die Verteilung zumeist pauschal nach beheizbarer Nutzfläche. In diesem Fall gibt es dann nur fixe Warmwasserkosten und Warmwasser-Nebenkosten.

**19. Fixe Warmwasserkosten:** dieser Grundkostenanteil für Warmwasser errechnet sich durch Multiplikation Ihrer beheizbare Nutzfläche mit dem "Faktor fix".

**20. Nebenkosten** für Warmwasser errechnen sich ebenfalls durch Multiplikation Ihrer beheizbaren Nutzfläche mit dem "Faktor NK".

*Informationen zur Berechnung der Faktoren der Warmwasserkostenabrechnung finden Sie unter "Berechnung der Faktoren" auf Seite 4.*

**21.** Summe Ihrer gesamten Warmwasserkosten exklusive Mehrwertsteuer. (netto)

**22.** Mehrwertsteuer (für Warmwasser im Regelfall 10 %).

**23.** Warmwasserkosten inklusive Mehrwertsteuer. (brutto)

**24.** Ihre geleistete **Anzahlung** für Warmwasser in der betreffenden Abrechnungsperiode. Diese Anzahlung wird durch die Hausverwaltung oder dem Liegenschaftseigentümer eingehoben und uns am Ende des Abrechnungszeitraumes bekannt gegeben. Eine Berücksichtigung dieser Vorauszahlungen erfolgt immer auf Wunsch der Hausverwaltung, d.h. geleistete Vorauszahlungen können auch erst bei der Betriebskostenabrechnung durch die Hausverwaltung berücksichtigt werden.

**25.** Ihre **Nachzahlung** oder **Guthaben (-)** nach Berücksichtigung Ihrer Vorauszahlung. Wurden keine Vorauszahlungen bekanntgegeben (Akonto EUR 0,00), so entspricht dieser Betrag Ihren gesamten Warmwasserkosten.

## Berechnung der Faktoren

<b>Gesamtkosten der Liegenschaft (Heizung):</b>				
26	Energiekosten gesamt:	EUR	9.343,03	
27	Nebenkosten gesamt:	EUR	3.925,47	Energieart: Fernwärme
28	Verbrauchsanteile gesamt:	183.566,4500		Menge: 135,27 Mwh
29	beheizbare Nfl. gesamt (m <sup>2</sup> ):	2.679,42		
<b>Berechnung der Faktoren:</b>				
30	Faktor variabel: 65 % der Energiekosten :	VA ges. = Faktor:	0,0331	
31	Faktor fix: 35 % der Energiekosten :	Nfl. ges. = Faktor:	1,2204	
32	Faktor NK:	Nebenkosten : Nfl. ges. = Faktor:	1,4650	

**26. Energiekosten für Heizung:** Diese umfassen Brennstoffkosten (Fernwärme, Gas, Öl, etc.) und Stromkosten für die Pumpe. (jeweils für die gesamte Liegenschaft)

**27. Heizungsnebenkosten** umfassen Grundgebühr, Zählermiete, Brennerservice, Rauchfangkehrer, Kosten für die Heizungsablesung, etc.

**28.** Summe aller ermittelten Verbrauchsanteile der gesamten Liegenschaft.

**29.** Beheizbare Nutzfläche der gesamten Liegenschaft.

**30. Faktor variabel:** Gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) sind 55 - 75 % der Energiekosten nach Verbrauchsanteilen aufzuteilen. Dieser Anteil wird durch die Gesamtsumme der ermittelten Verbrauchsanteile für die Liegenschaft dividiert, um so den "Faktor variabel" zu erhalten. Dieser Faktor ändert sich jedes Jahr, da die gemeldeten Heizkosten jedes Jahr eine unterschiedliche Höhe aufweisen.

**31. Faktor fix:** Gemäß HeizKG sind die restlichen 45 - 25 % der Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen. Dieser Grundkostenanteil dient zur Berücksichtigung der Steigleitungsverluste und des Wärmeüberganges zwischen zwei Wohnungen. Für die Berechnung des Faktor fix wird der restliche Anteil der Energiekosten durch die Gesamtsumme der beheizbaren Nutzfläche dividiert.

**32. Faktor NK:** Hier werden die gesamten Nebenkosten durch die gesamte beheizbare Nutzfläche dividiert. Bedingt durch Preisschwankungen ändert sich auch dieser Faktor von Jahr zu Jahr.

<b>Gesamtkosten der Liegenschaft (Warmwasser):</b>				
	Energiekosten gesamt:	EUR	4.004,16	
	Nebenkosten gesamt:	EUR	1.682,35	
	Ablesung m <sup>3</sup> gesamt:	794,5		
	beheizbare Nfl. gesamt (m <sup>2</sup> ):	2.679,42		
<b>Berechnung der Faktoren:</b>				
	Faktor variabel: 65 % der Energiekosten :	m <sup>3</sup> ges. = Faktor:	3,2759	
	Faktor fix: 35 % der Energiekosten :	Nfl. ges. = Faktor:	0,5230	
	Faktor NK:	Nebenkosten : Nfl. ges. = Faktor:	0,6279	

Die Kosten für Warmwasser werden zumeist aus einer Splittung der gesamten Heizkosten von 70 % für Heizung und 30 % für Warmwasser ermittelt. (Teilung der Energie- und Nebenkosten).

Die Faktoren berechnen sich grundsätzlich wie die Faktoren der Heizkostenabrechnung.

**Die Verrechnung von Nachzahlungen bzw. Guthaben aus der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung erfolgt stets über die zuständige Hausverwaltung oder dem Liegenschaftseigentümer. Informationen zur Höhe der Kosten, Fristen und den Belegen sind bei der zuständigen Hausverwaltung zu erfragen. (siehe auch Information in Ihrer Betriebskostenabrechnung.)**