

# Erläuterung zur Abrechnung

**1. Alphamess- Wärmekostenabrechnungen** erfolgen nach der in § 22 NMV (Neubaumietenverordnung) festgelegten Form. Sie entsprechen der Neufassung der „Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten“ (Verordnung über Heizkostenabrechnung – Heizkosten V), d.h. der Heizkostenverordnung HKVO vom 08.10.2009 – (Bundesgesetzblatt G 5702 Teil 1 Jahrgang 2009 Nr. 66, ausgegeben zu Bonn am 08. Oktober 2009, Seite 3251 bis Seite 3255), sowie der VDI 2067. Diese Kostenabrechnung umfasst die Heiz- und Warmwasserkosten.

**2.** Auf Wunsch werden auch Betriebskosten BK (Hausnebenkosten) unabhängig von den Heizkosten mit abgerechnet. Abrechnungen von BK erfolgen grundsätzlich nach einzelvertraglichen Vereinbarungen, sowie der Betriebskostenverordnung (BetrKV); hier insbesondere dem Katalog des § 2 der BetrKV.

**3.** Die für das Wohnhaus bzw. die Wohngemeinschaft aufgeführten Kosten wurden uns vom Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung zur Umlage aufgegeben und sind **ohne** unseren Einfluss! Rückfragen bitten wir deshalb nicht an uns, sondern an den Hauseigentümer bzw. die zuständige Hausverwaltung zu richten.

**4.** Gemäß gesetzlicher Bestimmung ist jeder Nutzer berechtigt, Belege über die abgerechneten Betriebskosten zeitlich begrenzt beim Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung einzusehen.

**5. Aufteilung der Wärme- Gesamtkosten.** Nach Grundlage der Neubaumietenverordnung sowie der HKVO sind die Heiz- und/oder Warmwasserkosten in Bereitstellungs-Fixkosten (=Grundkosten) und Verbrauchskosten aufzuteilen. Die %- Anteile der Grundkosten betragen im frei finanzierten und sozialen Wohnungsbau 30 – 50 % der Gesamtkosten. Innerhalb dieser Bandbreite bleibt die Wahl des %-Satzes (unter Berücksichtigung § 7 HKVO) dem Gebäude-Eigentümer überlassen.

Bei einer Vorverteilung (VVT) für z.B. unterschiedliche Nutzergruppen kann die Aufteilung bis zu 100% nach Verbrauch gemäß VVT-Wärmezähler erfolgen. Die Unterverteilung der Kosten der jeweiligen Nutzergruppe gemäß Vorverteilung erfolgt dann wieder nach den %-Sätzen, wie oben beschrieben.

**6. Grundkosten Heizung/Warmwasser** dienen der Abdeckung von nicht messbaren Kessel-, Rohrleitungs- und sonstigen Wärmeverlusten, sowie natürlichen Wärmeabgaben durch Decken und Wände (sog.Transmissions-Verluste). Diese Grundkosten für Heizung und/oder Warmwasser werden demgemäß nach einem verbrauchsunabhängigen Maßstab (qm Wohnfläche, Nutzfläche) aufgeteilt.

**7. Verbrauchskosten Heizung** ergeben sich aus den Ablesewerten der Heizkostenverteiler und/oder Wärmezähler. Die Alphamess GmbH ermittelt Verbrauchswerte (Ablesewerte) der Heizkostenverteiler nach Einheitswerten, die noch mit dem jeweiligen Gesamtbewertungsfaktor (GBF) des Heizkörpers multipliziert werden müssen. Der GBF beinhaltet die Wärmeleistung des Heizkörpers. Durch die Multiplikation Ablesewert x GBF=Verbrauchseinheit ergibt sich der tatsächliche Verbrauch am Heizkörper. Hierzu ein Beispiel:

Pos.	Raum	Masse des Heizkörpers	GBF	x	Ablesewert	=	Verbrauchseinheit	
001	Bad	11/1000/160	<b>2,680</b>	x	<b>50</b>	=	134,00	
002	Wohnzi	30/ 600/160	<b>4,590</b>	x	<b>278</b>	=	1.276,02	
003	Schlafzi	22/ 600/160	<b>3,470</b>	x	<b>100</b>	=	347,00	
Gesamt-Verbraucheinheiten für die Abrechnung							=	<b>1.757,02</b>

Die Wärmeleistungswerte aller in Ihrer Wohneinheit installierten Heizkörper können in den Ablesequittungen oder auf der Wärmekostenabrechnung nachgelesen werden und so die Berechnung der gesamten Verbrauchswerte jederzeit nachvollzogen werden. Alle physikalischen Einheiten (Wattstunde = Wh,kWh,MWh, oder Kubikmeter = cbm etc.) werden direkt abgerechnet!

**8. Verbrauchskosten Warmwasser** werden nach den Messwerten des Wärmezählers für die Warmwasser (WW)- Aufbereitung ermittelt, in bestimmten Fällen auch über die Messwerte der einzelnen WW- Zähler oder nach einer Pauschale gem. HKVO. Die Kostenermittlung für die Wassererwärmung erfolgt über das Verhältnis: „erforderliche WW- Energie zur Gesamt- Energie“. Die Basis für diese Kostenermittlung sind die Gesamtkosten der Heizungsanlage incl. der allgemeinen Nebenkosten der Heizungsanlage.

**9. Verteilung der Wärme-Gesamtkosten.** Die Grund- und Verbrauchskosten je Kostenart werden wie folgt ermittelt: Gesamtbetrag € je Kostenart geteilt durch die jeweiligen Gesamteinheiten zu dieser Kostenart= Betrag je Einheit. Der Betrag je Einheit pro Kostenart wird sodann mit den auf den abzurechnenden Nutzer entfallenden Anteil pro Kostenart multipliziert. Die Summe aller so ermittelten Einzel- Ergebnisse pro Kostenart ergibt den Gesamtanteil für den abzurechnenden Nutzer.

**10. Nutzer-Wechsel.** Bei Wohnungswechsel während der Abrechnungsperiode wird unter Berücksichtigung der Ein- und Auszugsdaten für Vor- und Nachmieter je eine gesonderte Abrechnung erstellt (kostentrennende Abrechnung). Der ausziehende Mieter erhält seine Abrechnung jedoch erst zum Ende des Abrechnungszeitraumes.

Die Grundkosten der Heizung werden nach der Gradtagzahlen(GTZ)-Tabelle gemäß VDI 2067 aufgeteilt. Die Verbrauchskosten für die Teilwohnzeit ergeben sich aus den Werten der Zwischenablesung (ZA). Liegt diese Zwischenablesung nicht vor, so erfolgt die Trennung der Jahresverbrauchskosten für Vor- und Nachmieter ebenso nach den Werten der GTZ- Tabelle.

Die Grundkosten für Warmwasser werden zeitanteilig nach Kalender Tagen verteilt; ebenso die Verbrauchskosten Warmwasser, wenn eine Zwischenablesung nicht vorliegt.

**11. Gradtagzahlentabelle** gemäß VDI 2067 (Aufteilung von Erfassungsergebnissen bei Abnehmer-Wechsel und fehlender Zwischenablesung).

Monat	Promille-Anteil
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	14
Juli	13
August	13
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
1000	

**12. Schätzung.** Konnte in einzelnen Fällen die Ablesung in einer Wohnung oder in einzelnen Räumen nicht durchgeführt werden, so muss entsprechend der HKVO § 9a geschätzt werden.

**13. Mehrwertsteuer.** Für gewerbliche Nutzer wird auf Wunsch die Mehrwertsteuer gesondert ausgewiesen; ansonsten enthalten alle Beträge die gesetzliche Mehrwertsteuer.

**14. Umlageausfallwagnis.** Gemäß § 25a der Neubaumietenverordnung ist es im sozialen Wohnungsbau möglich, bis zu 2% Umlageausfallwagnis zu den Kosten der einzelnen Nutzer hinzuzurechnen.