



**ABM**  
TECHNIK + SERVICE



# Wärme- und Betriebskostenabrechnung

Verbrauchsorientiert abrechnen!

## Persönlich und kompetent

Seit der Gründung des Unternehmens bis heute liegt unsere Kernkompetenz in der Wärme- und Betriebskostenabrechnung.

In enger Zusammenarbeit mit Eigentümern und Hausverwaltungen entwickeln wir individuelle Lösungen für jede Liegenschaft. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine rechtskonforme, übersichtliche und nachvollziehbare Abrechnung.

Wir sorgen dafür, dass Sie als Eigentümer, Hausverwalter oder Vermieter entlastet werden und legen sehr viel Wert auf die persönliche Betreuung unserer Kunden. Trotz unseres kontinuierlichen Wachstums ist es uns stets wichtig, dass sich unsere Kunden direkt mit der Fachabteilung austauschen können.





## Unser Rundum-Service

### + Langjährige Erfahrung

Wir bieten unseren Kunden mehr als 35 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet Wärme- und Betriebskostenabrechnung. Von Zwei- bis Mehrfamilienhäusern oder Einkaufszentren – wir entwickeln ein Konzept für Ihre Liegenschaft.

### + Zeitnahe Prüfung

Um eine zeitnahe Prüfung zu ermöglichen, stellen wir die Abrechnung direkt nach Erstellung in digitaler Form zur Verfügung. Selbstverständlich erhalten unsere Kunden die Abrechnung auch separat per Post.

### + Ausgezeichnete Qualität

Wir wurden mit dem wti-Qualitätssiegel ausgezeichnet. Das Siegel steht für Qualitätsbewusstsein, Einhalten eines definierten hohen Leistungsstandards und geschulte Fachkräfte.

### + Kundenportal

Über das Kundenportal bieten wir Ihnen zu jeder Zeit Zugriff auf Ihre Daten und die Möglichkeit bei einem Nutzerwechsel Kosten und Daten online zu übermitteln sowie Zwischenableseprotokolle bei einem Mieterwechsel abzurufen und auszudrucken. Das umfangreiche handschriftliche Ausfüllen der Abrechnungsformulare entfällt.

### + App

Wohnungsnutzer können mit unserer App „ABM direkt“ auf deren Daten zugreifen und den Verbrauch überwachen. Hierbei halten wir uns an die EEG-Richtlinien. Außerdem kann eine digitale Selbstablesung durchgeführt und defekte Geräte gemeldet werden.

### + Direkte Ansprechpartner

Unsere Kunden profitieren von der persönlichen Betreuung durch direkte Ansprechpartner in der Abrechnungsabteilung.

## Vom Ablesen zur Abrechnung – in drei Schritten!

### 1

Bei der Wahl der Messgeräte setzen wir seit jeher auf beste Qualität, Effizienz und Innovation. Unsere zertifizierten Servicetechniker übernehmen die Montage und das Ablesen der Messgeräte. Die Messgeräte können entweder manuell und/oder per Funk ausgelesen werden.

### 2

Die Ablesewerte der Messgeräte werden zeitnah in mehreren Abteilungen auf Plausibilität geprüft und anschließend für die Wärme- und Betriebskostenabrechnung verwendet. Bei der Erstellung der Abrechnung fällt eine zusätzliche Prüfung der Umlagefähigkeit nach aktuellem Rechtsstand an.

### 3

Sie erhalten von uns eine klar strukturierte Abrechnung. Zusätzlich zu der Aufstellung der gesamten Liegenschaft, wird für jeden Mieter eine eigene Kostenaufstellung sowie eine Anteilsabrechnung erstellt. Außerdem besteht die Möglichkeit einen Datenaustausch durchzuführen. Bei allen Fragen steht Ihnen Ihr Ansprechpartner aus unserer Abrechnungsabteilung immer gerne persönlich zur Seite.

## Ihre Vorteile

- + optimale Geräteauswahl für individuelle Lösungen
- + persönliche Betreuung durch direkte Ansprechpartner in der Abrechnungsabteilung
- + moderne und innovative Messgeräte
- + Prüfung der Rechnung auf Umlagefähigkeit nach aktuellem Rechtsstand
- + Plausibilitätsprüfung der Messergebnisse und der Abrechnung
- + Komplettlösungen aus einer Hand
- + durch Funkablesung entfallen für die Wohnungsnutzer Vor-Ort-Termine
- + Zeitersparnis mit Datenaustausch



# Aufbau Ihrer Wärme- und Betriebskostenabrechnung

Auf der ersten Seite finden Sie die Aufstellung der Wärme- und Betriebskosten der gesamten Liegenschaft.

- 1 Allgemeine Daten wie Ihre von uns vergebene Service-Nummer (für Rückfragen), Abrechnungszeitraum, Nummer der Nutzheiten, etc.
- 2 Brennstoffmenge, die im Abrechnungszeitraum verbraucht wurde, sowie die zugehörigen Brennstoffkosten.
- 3 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage ohne Brennstoffkosten.
- 4 Die Summe des Brennstoffs und Nebenkosten der Heizanlage.
- 5 Die Kosten für die Warmwasserbereitung werden anhand des Wärmezählers für die Warmwasserbereitung errechnet. Ist kein Wärmezähler montiert, so wird die Formel §9 Abs. 2 HeizKV verwendet.
- 6 Aufstellung aller Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum.
- 7 Summe aller Kosten, die nur einzelne Nutzer direkt betreffen (z.B. Kosten für Nachablesungen).

Wärmekostenabrechnung Einzelabrechnung		ABM TECHNIK + SERVICE	
<b>Max Mustermann</b> Musterstraße 1 12345 Musterstadt		<b>Service Nummer:</b> 12345.01 Musterstraße 1 12345 Musterstadt	<b>abgerechnet für:</b> WEG Musterweg 6 vertr. d. Maria Musterfrau 12369 Musterdorf
		<b>Abrechnungszeitraum:</b> 01.01.2018 - 31.12.2018 <b>Nutzungszeitraum:</b> 01.01.2018 - 31.12.2018 <b>Nutzeinheit:</b> 0001 <b>Wohnungsnummer:</b> Haus 1b <b>Eigentümer:</b> Maria Musterfrau	
		Energieverbrauch der Liegenschaft in kWh je m <sup>2</sup> : 59,73	
		<b>Ihre Nachzahlung beträgt: 234,39 €</b>	
<b>Aufstellung der Wärmekosten</b>			
<b>Kosten für Gas</b>			
	Einheit	Brutto	
	kWh		
<b>Summe</b>	14.455,00	1.052,35 €	
<b>Summe</b>	14.455,00	1.052,35 €	
<b>Nebenkosten für die Heizanlage</b>			
<b>Betriebsstrom Heizanlage</b>		247,03 €	
<b>Ablesung und Abrechnung</b>		218,73 €	
<b>Summe</b>		465,76 €	
<b>Summe der einheitlichen Kosten für die Heizanlage 1.518,11 €</b>			
<b>weitere Betriebskosten für die Heizanlage</b>			
<b>Miete Wärmezähler Boiler</b>		47,21 €	
<b>Summe</b>		47,21 €	
<b>Gesamtsumme der Kosten für die Heizanlage 1.565,32 €</b>			
daraus ergeben sich Kostenanteile für:			
<b>Raumheizung</b>		959,67 €	
<b>Warmwasserbereitung</b>		605,75 €	
enthält (47,21 €) Miete Wärmezähler Boiler			
Warmwasserbereitung gem. Formel § 9 Abs. 2 HeizKV: $1,29 \times 76,66 \text{ m}^2 \times 60 \text{ °C} - 10 = 1,11 \times 5,318,29 \text{ kWh}$ $1.518,11 \text{ €} : 14.455,00 \text{ kWh} = 5,218,29 \text{ kWh} = 556,54 \text{ €}$			
<b>Aufstellung der Betriebskosten</b>			
		Brutto	
<b>Frischwasser- und Kanaleinleitungsgebühr</b>		938,37 €	
<b>Niederschlagswasser</b>		74,99 €	
<b>Kosten für allgemeinen Betriebsstrom</b>		123,51 €	
<b>Grundsteuer</b>		707,94 €	
<b>Wohngebäudeversicherung</b>		440,41 €	
<b>Miete Warmwasserzähler</b>		20,49 €	
<b>Miete Kaltwasserzähler</b>		18,47 €	
<b>Miete Wärmezähler</b>		188,83 €	
<b>Ablesung Kaltwasserzähler und Verbrauchsermittlung</b>		51,16 €	
<b>Summe</b>		2.564,17 €	
<b>Nutzerbezogene Leistungen</b>		32,80 €	
<b>Gesamtkosten</b>		<b>4.162,29 €</b>	

Servicenummer: 12345.01  
Nutzereinheit: 0001  
**Ihre Kosten**

Wärmekosten		Brutto
<b>Raumheizung 959,57 €</b>		
30,00 %	Grundkosten = 287,87 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 1,1895 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>	148,69 €
70,00 %	Verbrauchsdaten = 671,70 € : 5.531,40 kWh = Preis je Einheit 0,1214 € x Ihr Anteil 2.229,00 kWh	270,66 €
<b>Warmwasserbereitung 605,75 €</b>		
30,00 %	Grundkosten = 181,72 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 0,7509 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>	93,86 €
70,00 %	Verbrauchsdaten = 424,02 € : 76,68 m <sup>3</sup> = Preis je Einheit 5,5311 € x Ihr Anteil 49,54 m <sup>3</sup>	274,01 €
<b>Ihre Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten:</b>		<b>787,24 €</b>

Auf dem Ausdruck wird gerundet, zur weiteren Berechnung wird das genaue Ergebnis verwendet.

Betriebskosten		
Friedwasser- und Kanaleinleitungsgebühr = 938,37 € : 221,64 m <sup>3</sup> = Preis je Einheit 4,2337 € x Ihr Anteil 144,55 m <sup>3</sup>		611,99 €
Niederschlagswasser = 74,99 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 0,3096 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>		38,73 €
Kosten für allgemeinen Betriebsstrom = 123,51 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 0,5103 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>		63,80 €
Grundsteuer = 707,94 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 2,9253 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>		365,67 €
Wohngebäudeversicherung = 440,41 € : 242,00 m <sup>2</sup> = Preis je Einheit 1,8196 € x Ihr Anteil 125,00 m <sup>2</sup>		227,48 €
Miete Warmwasserzähler = 20,49 € : 2,00 Stück = Preis je Einheit 10,2450 € x Ihr Anteil 1,00 Stück		10,24 €
Miete Kaltwasserzähler = 18,47 € : 2,00 Stück = Preis je Einheit 9,2350 € x Ihr Anteil 1,00 Stück		9,24 €
Miete Wärmehzähler = 186,83 € : 4,00 Stück = Preis je Einheit 47,2075 € x Ihr Anteil 2,00 Stück		94,42 €
Ablesung Kaltwasserzähler und Verbrauchsermittlung = 51,16 € : 2,00 NE = Preis je Einheit 25,5800 € x Ihr Anteil 1,00 NE		26,58 €
<b>Ihre Betriebskosten:</b>		<b>1.447,15 €</b>

Auf dem Ausdruck wird gerundet, zur weiteren Berechnung wird das genaue Ergebnis verwendet.

Vorauszahlung:

Gesamtbeitrag:	2.234,39 €
Vorauszahlung:	2.000,00 €
<b>Gesamtbeitrag nach Vorauszahlungen:</b>	<b>234,39 €</b>

Auf der Seite „Ihre Kosten“ werden die anteiligen Kosten des jeweiligen Mieters dargestellt.

- 8 Ermittlung Ihrer Kosten. Dazu werden die Beträge von der Vorderseite übertragen und hier verteilt.
- 9 Verbrauchsunabhängiger Kostenanteil, der nach einem festen Schlüssel verteilt wird, meistens Quadratmeter.
- 10 Verbrauchsabhängiger Kostenanteil, dieser wird nach Ihren separat ermittelten Verbrauchseinheiten für Raumheizung umgelegt. Das Gleiche geschieht bei der Warmwasserbereitung.
- 11 Die Auflistung Ihrer anteiligen Betriebskosten.
- 12 Nach Abzug Ihrer geleisteten Vorauszahlungen wird ein Guthaben oder eine Nachzahlung ermittelt.

Auf Wunsch:

Haushaltsnahe Dienstleistungen werden gemäß § 35a EStG in der Wärme- und Betriebskostenabrechnung berücksichtigt und Ihr Anteil an dieser Stelle ausgewiesen. Die begünstigten Gesamtbeträge sind auf der Vorderseite gekennzeichnet. Eine derartige Abrechnung verteilt die Kostenpositionen, stellt aber keine Steuerbescheinigung dar.

# Informationen zur Abrechnung

## + Die Heizkostenverordnung HKVO

Eingeführt wurde die Verordnung um ein Bewusstsein für den Energieverbrauch zu schaffen. Die Heizkosten werden so auf die Mieter verteilt, dass jeder nur das bezahlt, was er auch verbraucht. Somit hängen die Heizkosten vom individuellen Verbrauchsverhalten der einzelnen Mieter ab und jeder Mieter hat die Möglichkeit, seinen Energieverbrauch im Blick zu behalten und mögliche Einsparpotenziale zu identifizieren.

## + Abrechnung multienergetischer Anlagen

Bei multienergetischen Anlagen spricht man von Liegenschaften mit mehreren Energiequellen, wie beispielsweise Erdgas in Kombination mit einer Wärmepumpe, Solarthermie oder Öl. Die vielen unterschiedliche Kombinationsmöglichkeiten stellen eine besondere Herausforderung für die Heizkostenabrechnung dar. Anlagen, welche meist in großer technischer Vielfalt auftreten, müssen vor Erstellung der Abrechnung individuell analysiert und behandelt werden.

Wir bei ABM sind spezialisiert auf multienergetische Anlagen und stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

## + BHKW – Blockheizkraftwerke

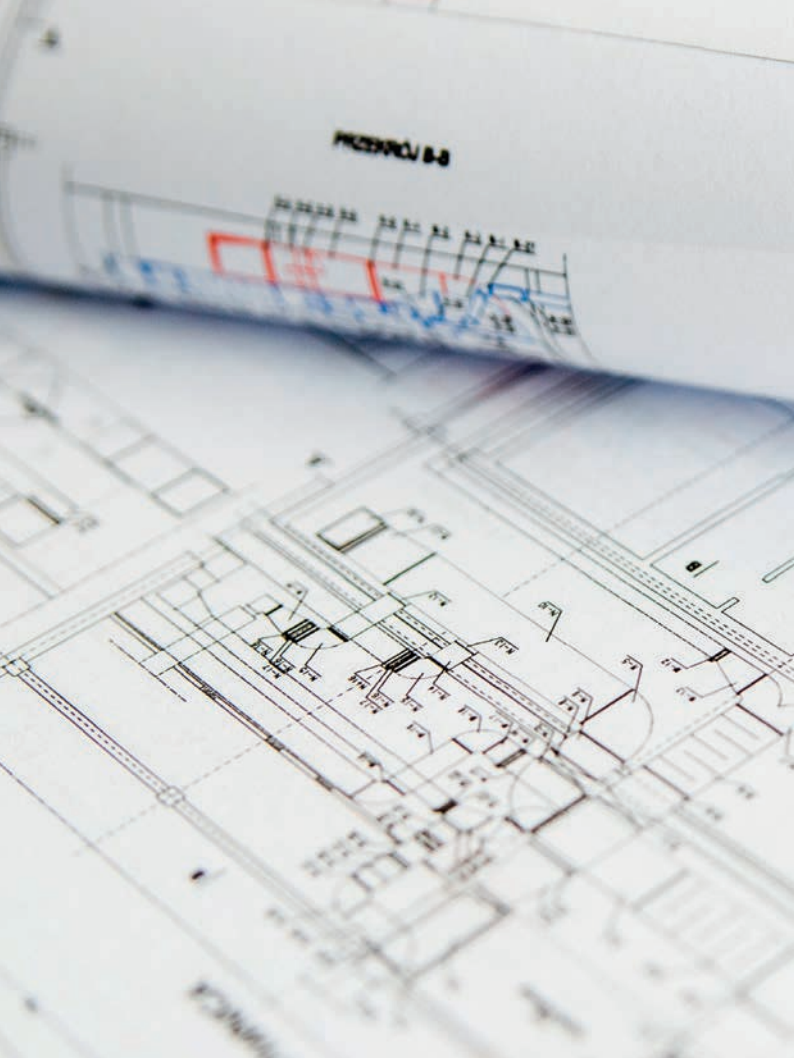
Ein Blockheizkraftwerk ist ein kompaktes Kraftwerk, welches ein Gebäude mit Wärme und Strom versorgt. BHKWs können mit unterschiedlichen Brennstoffen, wie Gas oder Öl, betrieben werden. Der produzierte Strom kann in das eigene Netz eingespeist oder verkauft werden. Bei der Produktion des Stroms entsteht Wärme, die zum Heizen des Gebäudes und/oder zur Aufbereitung von Warmwasser genutzt werden kann.

Eine Trennung von Stromerzeugung und Wärmeerzeugung muss vorgenommen werden.

## + Altbeglaubigte Zähler und deren Bedeutung für die Abrechnung

Am 01.01.2015 trat die Neuregelung des Eichgesetzes in Kraft. Dieses besagt, dass alle neu geeichten Zähler an eine nach Landesrecht zuständige Behörde gemeldet werden müssen. Ungeeichte Messgeräte und deren Verbrauchswerte dürfen nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden. Um in so einem Fall einem Bußgeld zu entgehen, darf der entsprechende Verbrauch nur noch geschätzt, bzw. nach Quadratmeter abgerechnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine Abrechnung mit geschätzten Werten eventuell von Seiten des Mieters anfechtbar ist. Ausgenommen von der gesetzlichen Neuregelung sind Heizkostenverteiler an Heizkörpern, da diese keine eichpflichtigen Messgeräte sind.





## Integrierte Abrechnung durch „Datenaustausch“ – so funktioniert’s!

Zu Beginn werden die Ordnungsbegriffe\* ausgetauscht. Ihre Ordnungsbegriffe werden in unserem System bei den jeweiligen Nutzerseinheiten hinterlegt und ermöglichen es so, Ihre und unsere Daten miteinander zu verknüpfen.

Zum Ende des Abrechnungszeitraums teilen Sie uns die Nutzerwechsel mit. Daraufhin prüfen wir, ob alle Ordnungsbegriffe übereinstimmen. Optional können Sie uns die Kosten der Nutzer übermitteln.

Aus den von Ihnen erhaltenen Daten erstellen wir die Abrechnung für Sie. Die integrierte Abrechnung wird daraufhin nach dem Standard E898 per PDF- oder Bilddatei an Sie übermittelt. Der hohe Aufwand, aufgrund des aufwendigen Sortierens der Abrechnungen und die manuelle Erfassung der Abrechnungsergebnisse entfallen für Sie, da die Ergebnisse automatisch in Ihre Software eingespielt werden.

**Bereits ab mindestens 10 Nutzerseinheiten lohnt sich die integrierte Abrechnung.**

### Ihre Vorteile

- + Zeitersparnis
- + Optimierung Ihrer Arbeitsprozesse
- + Reduktion von Fehlerquellen

\*Ein Ordnungsbegriff ist eine numerische oder alphanumerische Zuordnung von Objekten, Wirtschafts-, Verwaltungs-, Abrechnungs- und Nutzerseinheiten, Wohnungsnummern, ... in einer Software.

# Umlagefähige Betriebskosten

## Welche Kosten können auf die Nutzer umgelegt werden?

Dies ist grundsätzlich im Mietvertrag geregelt.

Beim Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sind gemäß § 7 Heizkostenverordnung folgende Kosten umlagefähig:

- + Lieferung und Verbrauch von Brennstoffen
- + Betriebsstrom
- + Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- + regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- + Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- + Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Schornsteinfeger)
- + Anmietung oder Nutzung anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung. Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Berechnung und Aufteilung.
- + Kosten der Verbrauchsanalyse

Gemäß Betriebskostenverordnung sind folgende Betriebskosten umlagefähig:

- + die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- + Kosten der Wasserversorgung
- + Kosten der Entwässerung
- + Heizkosten
- + Kosten der zentralen Warmwasserbereitung
- + Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- + Kosten für den Betrieb des Aufzugs
- + Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- + Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- + Kosten der Gartenpflege
- + Kosten der Beleuchtung
- + Kosten der Schornsteinreinigung
- + Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- + Kosten für den Hauswart
- + Kosten der Gemeinschaftsantenne und des Kabelfernsehens
- + Kosten der Wäschepflege
- + sonstige Betriebskosten

### **Welche Kosten können nicht auf die Wohnungsnutzer umgelegt werden?**

Nicht alle Kosten, die bei einem Objekt anfallen, können auf die Nutzer umgelegt werden. Dazu gehören beispielsweise die Kosten für die Verwaltung, Reparaturen oder Ersatzteile. Auch dies ist im Mietvertrag geregelt.

### **Können Nutzerwechselgebühren umgelegt werden?**

Nutzerwechselgebühren sind generell nicht umlagefähig. Sie können nur dann umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag festgehalten wurde.

### **Können Zwischenablesungen umgelegt werden?**

Nein, dies ist nicht möglich.

**Besuchen Sie unsere Homepage [www.abm-service.de](http://www.abm-service.de).  
Dort finden Sie noch weitere Informationen zur Wärme- und Betriebskostenabrechnung.**





**ABM-Mess Service GmbH**  
Dieselstraße 17  
89160 Dornstadt

Tel. 07348 / 9870-0  
Fax 07348 / 9870-99  
E-Mail [ulm@abm-service.de](mailto:ulm@abm-service.de)

**ABM-Energie Service GmbH**  
Knautnaundorfer Straße 223  
04249 Leipzig

Tel. 0341 / 42613-0  
Fax 0341 / 42613-99  
E-Mail [leipzig@abm-energie.de](mailto:leipzig@abm-energie.de)

[www.abm-service.de](http://www.abm-service.de)