

# Kostenaufstellung Anleitung



**BRUNATA  
METRONA**

Einfach. Mehr. Qualität.

# Schnellanleitung: In aller Kürze auf einen Blick

Die „Schnellanleitung zum Ausfüllen der Kostenaufstellung“ bietet Ihnen einen raschen Überblick über alle Erfassungsfelder. Eine ausführliche Beschreibung mit Hintergrundinformationen finden Sie im Anschluss an diese Schnellanleitung.

2

4

6

## 2 Raum für Berichtigung der Anschrift und Kontaktangaben

Haben sich Ihre Anschrift, Tel.-Nr. oder E-Mail-Adresse geändert? In diesem Feld können Sie Ihre neuen Daten angeben.

## 4 Brennstoff / Energielieferung

Bitte geben Sie uns bei nicht zutreffendem Andruck bzw. bei Brennstoffwechsel die Brennstoffart mit dem entsprechenden Gültigkeitsdatum an.

## 6 Prüfung und Richtigkeit

Prüfen Sie bitte die von Ihnen gemachten Angaben. Ist alles korrekt angegeben, dann bestätigen Sie dies mit Ihrer Unterschrift.

## 8/9 Bankverbindung/SEPA-Basis-Lastschrift

Die uns vorliegende Bankverbindung für den Andruck auf den Einzelabrechnungen der Nutzer ist hier angedruckt. Prüfen Sie diese Angaben und teilen Sie uns Änderungen mit.

Wenn wir die fälligen Rechnungsbeträge bequem von Ihrem Konto abbuchen sollen, dann erteilen Sie uns bitte ein SEPA-Basis-Lastschriftmandat. Geben Sie hierzu bitte die Kontodaten an, von denen die Beträge abgebucht werden sollen und bestätigen Sie dies durch Ihre Unterschrift.

8/9

## 12 Brennstoff- / Energiekosten

Bitte tragen Sie die Daten laut der Endabrechnung des Energieversorgers ein: Rechnungsdatum, verbrauchte Menge und Betrag. Geben Sie keine Abschlagszahlungen an, denn Abschlagszahlungen sind von Ihrem Energieversorger im Voraus geschätzte Beträge und lassen keine genaue Kostenabgrenzung zu.

Bei zu lagernden Brennstoffen (z. B. Öl, Flüssiggas oder Pellets) muss eine möglichst genaue Abgrenzung zum Ende des Abrechnungszeitraumes erfolgen. Denn nur die während des Abrechnungszeitraumes verbrauchte Brennstoffmenge darf umgelegt werden.

### 13 Weitere Heizungsbetriebskosten

Weitere Heizungsbetriebskosten, die von Ihnen im Vorjahr angegeben wurden, sind auf dem Kostenformular wieder angedruckt. Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung einfach heraus.

### 14 Angaben zur Abtrennung der Wassererwärmungskosten

Wird das Nutzwasser über die zentrale Heizungsanlage erwärmt (verbundene Anlage), wird die für Ihre Liegenschaft bei uns gespeicherte Abrechnungsform angedruckt. Änderungen tragen Sie bitte in die dafür vorgesehenen Felder ein.

### 15/16 Kaltwasserkosten/Hausnebenkosten

Kaltwasserkosten sowie die Hausnebenkosten, die von Ihnen im Vorjahr angegeben wurden, sind auf dem Kostenformular wieder angedruckt. Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine schon vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung bitte heraus.

### 17 Wohnungs-/Nutzerdaten

Die Liste der Wohnungs-/Nutzerdaten ist für die Meldung der innerhalb des Abrechnungszeitraumes eingetretenen Bestandsänderungen bestimmt.

Zieht ein aufgeführter Nutzer innerhalb des Abrechnungszeitraumes aus, so vermerken Sie bitte in der entsprechenden Zeile das Datum, zu dem das Nutzverhältnis beendet wurde. In der nächsten Zeile geben Sie bitte den Namen des nachfolgenden Nutzers an sowie das Datum, zu dem das neue Nutzverhältnis beginnt. Für eine evtl. Leerstandszeit zwischen Auszug und neuem Nutzer bitten wir um entsprechende Angabe. Diese Leerstandszeiten werden in der Abrechnung zu Lasten des Hauseigentümers ausgewiesen.

Die Vorauszahlungsbeträge der letzten Abrechnung für die Nutzeinheiten sind angedruckt. Wenn Sie uns keine Änderung angeben, wird der gleiche Betrag für die diesjährige Abrechnung übernommen.

**Kostenaufstellung** 

Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
 Mandant: 0  
 8555 Musterstadt

Kundennummer: 800001  
 Kundennummer: 800000  
 Objekt: Musterhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 6 von 8

**12** **Kostendaten Heizung / Warmwasser**

Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung einfach heraus.

Position	Bezeichnung	Einheit	Preis	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung
1	Wärmehilfen	1000 kWh	0,10	1000	100,00		
2	Wärmehilfen	1000 kWh	0,10	1000	100,00		

**13** **Kostendaten Wassererwärmung**

Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung einfach heraus.

Position	Bezeichnung	Einheit	Preis	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung
1	Wärmehilfen	1000 kWh	0,10	1000	100,00		
2	Wärmehilfen	1000 kWh	0,10	1000	100,00		

**14** **Kostendaten Kaltwasser**

Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung bitte heraus.

Position	Bezeichnung	Einheit	Preis	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung
1	Kaltwasser	1000 kWh	0,10	1000	100,00		
2	Kaltwasser	1000 kWh	0,10	1000	100,00		

1) Teilbeträge für entgeltliche Mehrfachumlegung angedruckt sind.

**Kostenaufstellung** 

Auftrag zur Liegenschaft: 1955462 A  
 Mandant: 0  
 8555 Musterstadt

Kundennummer: 800002  
 Kundennummer: 800000  
 Objekt: Musterhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 6 von 8

**15/16** **Kostendaten Kaltwasser**

Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine schon vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung bitte heraus.

Position	Bezeichnung	Einheit	Preis	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung
1	Kaltwasser	1000 kWh	0,10	1000	100,00		
2	Kaltwasser	1000 kWh	0,10	1000	100,00		

1) Teilbeträge für entgeltliche Mehrfachumlegung angedruckt sind.

**Kostenaufstellung** 

Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
 Mandant: 0  
 8555 Musterstadt

Kundennummer: 800001  
 Kundennummer: 800000  
 Objekt: Musterhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 6 von 8

**17** **Wohnungs-/Nutzerdaten**

Bitte prüfen Sie die Angaben und tragen hier die entsprechenden Rechnungsdaten ein. Soll eine schon vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt werden, streichen Sie die Bezeichnung bitte heraus.

Position	Wohnungs-/Nutzerdaten	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung	Abrechnung
1	Wohnung 1	01.01.20XX	31.12.20XX		
2	Wohnung 2	01.01.20XX	31.12.20XX		
3	Wohnung 3	01.01.20XX	31.12.20XX		

1) Teilbeträge für entgeltliche Mehrfachumlegung angedruckt sind.

# Kostenaufstellung Anleitung

## 1 Abrechnungszeitraum

Der jeweilige Abrechnungszeitraum muss nach den gesetzlichen Vorgaben 12 Monate betragen. Bei preisfreiem Wohnraum ist eine Abweichung hiervon nur in Ausnahmefällen bei Vorliegen eines sachlichen Grundes und einer Vereinbarung mit den Nutzern zulässig (BGH, Urt. v. 27.07.2011, VIII ZR 316/10). Dabei darf die Vereinbarung für den Nutzer nicht nachteilig sein. Für den preisgebundenen Wohnraum ist der Abrechnungszeitraum von 12 Monaten zwingend. Der einmal ausgewählte Zeitraum sollte immer beibehalten werden. Eine Ausnahme ist z. B. bei Änderung des Heizmediums statthaft. Ein Nutzerwechsel darf den Zeitraum nicht ändern. Erhalten Sie bei leitungsgebundener Versorgung (Gas, Fernwärme, Strom) nur eine Jahresrechnung, dann setzen Sie bitte den Zeitraum des Energieversorgers auch als Abrechnungszeitraum ein.

## 2 Raum für Berichtigung der Anschrift und Kontaktangaben

Prüfen Sie Ihre bei uns gespeicherten Daten. Stimmt Ihre Postanschrift? Änderungen/ Ergänzungen Ihrer Anschrift, Tel.-Nr. oder E-Mail-Adresse bitte in diesem Feld angeben.

## 3 Verteilschlüssel der Abrechnungsbereiche

Hier sind alle abrechnungsrelevanten Abrechnungsbereiche und deren Verteilung entsprechend den vorliegenden Angaben aufgeführt. Erfolgt in einem Abrechnungsbereich eine Vorverteilung der Kosten nach Nutzergruppen, so wird dies entsprechend angedruckt.



**Auftrag zur Liegenschaft: 1958462 A**  
**Musterstr. 1**  
**55555 Musterstadt**

BRUNATA-METRONA GmbH • 50351 Hürth  
**Max Mustermann**  
**Hausverwaltung**  
**Max-Planck-Str. 2**  
**50354 Hürth**

**Kundennr.: 0000002**  
**Konzernnr.: 8000000**  
**Objektbez.: Wohnhaus**  
**Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX**  
**Seite 1 von 8**

1

Raum für Berichtigung der Anschrift und Kontaktangaben:

Telefon: 0221 1234567  
Mobil: bitte angeben  
Fax: 0221 1234444  
E-Mail: max.mustermann@mail.de

## ● Allgemeine Angaben

2

### Verteilschlüssel der Abrechnungsbereiche

Abrechnungsbereich	Grundkosten	nach	
		Verbrauchsdaten	nach
Heizung	50,00%	m <sup>2</sup> beh. Wohnfl.	50,00% Einheiten
Warmwasser	50,00%	m <sup>3</sup> Wohnfläche	50,00% Kubikmeter
Kaltwasser			100,00% Kubikmeter
Hausnebenkosten	100,00%	siehe Hausnebenkosten	

3

Bei Änderungen des Verteilschlüssels bitte unbedingt unsere Hinweise zur Anleitung der Kostenaufstellung beachten!

## Heizung und Warmwasser

Laut Heizkostenverordnung müssen mindestens 50%, höchstens jedoch 70% der Kosten verbrauchsabhängig auf die Nutzer verteilt werden. Ein darüber hinausgehender Prozentanteil bis zu einem Wert von 100% kann nur auf der Grundlage einer mit allen Nutzern getroffenen Vereinbarung angewendet werden. Dies ist jedoch i.d.R. wegen wohnlagenbedingter Nachteile nicht zu empfehlen.

## Hinweise zur Änderung des Verteilschlüssels

Änderungen des Verteilschlüssels können nach § 6 Abs. 4 Heizkostenverordnung unter nachfolgenden Voraussetzungen vorgenommen werden:

1. Bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. Nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Änderung des Verteilschlüssels muss den Nutzern vor Beginn des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt werden, so dass die Nutzer die Möglichkeit haben, ihr Verbrauchsverhalten entsprechend anzupassen. Nach § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung besteht allerdings eine zwingende Pflicht zur Anwendung des Verteilschlüssels 30% Grundkosten zu 70% Verbrauchskosten, wenn alle nachfolgend genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese sind:

- das Gebäude erfüllt die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 nicht,
- die Wärmeversorgung erfolgt mit Öl- oder Gasheizung,
- es sind überwiegend gedämmte, freiliegende Leitungen zur Wärmeverteilung vorhanden.

Sehr häufig sind jedoch nicht alle Kriterien erfüllt, so dass keine Änderungspflicht besteht. Wir empfehlen Ihnen, die Voraussetzungen daher sorgfältig zu prüfen. Sollten Sie Zweifel an der Änderung des Verteilschlüssels haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.



**Wichtig:** Liegen die Voraussetzungen für eine Änderung des Verteilschlüssel nach § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung vor, empfehlen wir Ihnen unbedingt, dass Sie die Nutzer im Zusammenhang mit der Verteilung der Heizkostenabrechnung über die Änderung des Verteilschlüssels informieren.

## Die Maßstäbe für die Umlage der Grundkosten wurden vom Gesetzgeber wie folgt festgelegt:

### Für die Heizung gilt

Wohn- oder Nutzfläche (m<sup>2</sup>) oder der umbaute Raum dieser Räume (m<sup>3</sup>) bzw. Wohn- oder Nutzfläche der beheizten Räume (m<sup>2</sup>) oder der umbaute Raum dieser Räume (m<sup>3</sup>).

### Für Warmwasser gilt

Wohn- oder Nutzfläche (m<sup>2</sup>).

Immer dann, wenn für die Verteilung der Betriebskosten heizungs- oder wasserseits Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler etc.) für die Nutzeinheiten installiert sind, ist nach Verbrauchs- und Grundkosten aufzuschlüsseln. Die Grundkostenanteile dürfen dann nur nach den vorgenannten Maßstäben gebildet werden.

## Bei pauschalen Warmwasser-Abrechnungen, soweit erlaubt, gilt:

### Für preisgebundene Wohnungen

Die pauschale Umlage der Warmwasserkosten hat entsprechend § 20 (2) NMV nach dem Verhältnis der Wohnflächen (m<sup>2</sup>) zu geschehen.

### Für frei finanzierte Häuser

Auch hier empfiehlt sich die Abrechnung nach dem Verhältnis der Wohnflächen, obwohl bestehende Maßstäbe beibehalten werden können.

**Kostenaufstellung** 

Auftrag zur Liegenschaft: 1958461 A

Muster Nr. 1  
60354 Hürth

Kunden Nr.: 000001  
Kontostamm: 000000  
Objekt: Mietobjekt  
Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
Seite 1 von 8

Max-Planck-Str. 2  
50354 Hürth

Telefon: 02233 5000  
Fax: 02233 501169  
E-Mail: info@brunata-huerth.de

**Allgemeine Angaben**

Abrechnungsart	Grundkosten	nach	Verbrauchsdaten	nach
Heizung	100%	af nach Stand	100%	Einlesen
Elektrizität	100%	af nach Stand	100%	Kundenzähler

(\*) Die Einlesung des Verbrauchers ist einseitig unsere Ressource zur Erbringung der Kostenabrechnung.

**3. sonstige Ergänzungen**

**Für Rückfragen zum Abrechnungsservice**

Moritz Hilfreich  
Telefon: 02233 5000  
Fax: 02233 501169  
E-Mail: info@brunata-huerth.de

**Für Rückfragen zum Vor-Ort-Service**

BRUNATA-METRONA GmbH  
Max-Planck-Str. 2  
50354 Hürth  
Telefon: 02233 5000  
Fax: 02233 501169  
E-Mail: Vertreter01@mail.de

Bitte Rückseiten beachten!

## Kaltwasser

Der Verteilschlüssel richtet sich nach der mietvertraglichen Vereinbarung. In der Praxis werden die Kaltwasserkosten häufig zu 100% nach Verbrauch umgelegt. Der Gesetzgeber lässt aber auch im Bereich der Kaltwasserabrechnung eine prozentuale Aufteilung nach Grund- und Verbrauchskosten zu. Dies kann bei größeren Leerständen sinnvoll sein, um eine Belastung der Nutzer mit den verbrauchsunabhängigen Kaltwasserkosten (Geräteteile, Grundgebühren etc.), die den Leerstand betreffen, zu vermeiden.

## Hausnebenkosten

Die Maßstäbe für die Umlage der Hausnebenkosten müssen den mietvertraglichen Vereinbarungen bzw. gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Bitte beachten Sie hierzu auch Punkt 16!



**4 Brennstoff / Energielieferung**

(Heizung/Warmwasser) Heizöl (leicht) EL in I Änderung: ab:

**5 Für Rückfragen zum Abrechnungsservice**

Moritz Hilfreich  
Telefon: 02233 5000  
Fax: 02233 501169  
E-Mail: info@brunata-huerth.de

**Für Rückfragen zum Vor-Ort-Service**

BRUNATA-METRONA GmbH  
Max-Planck-Str. 2  
50354 Hürth  
Telefon: 02233 5000  
Fax: 02233 501169  
E-Mail: Vertreter01@mail.de

**6** \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

➔ Unterschrift:

**Bitte Rückseiten beachten!**

Nachstehende Angaben sind geprüft und richtig. Die einseitig angedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die beigefügte aktuelle Preisliste werden von mir anerkannt. Die Preisliste gilt für alle im Zusammenhang mit dem Abrechnungsservice zu erbringenden Leistungen.

## 4 Brennstoff / Energielieferung

Bitte prüfen Sie die Richtigkeit der Vorgaben. Sind die Angaben nicht korrekt? Dann nennen Sie bitte die korrekten Brennstoffarten mit entsprechendem Gültigkeitsdatum. Sofern Sie parallele Brennstoffe bzw. Energielieferungen verwenden oder Sie Warmwasser nicht über eine verbundene Anlage erzeugen, erfolgt für jede Bezugsart eine separate Auflistung.

## 5 Für Rückfragen zum Abrechnungsservice / Für Rückfragen zum Vor-Ort-Service

Haben Sie Fragen oder Hinweise zu Ihrer Abrechnung, Rechnungsstellung oder Zahlung? Dann wenden Sie sich bitte schriftlich an unsere Zentrale in Hürth.

**Im Feld:** „Für Rückfragen zum Abrechnungsservice“ finden Sie übrigens unsere kompletten Kontaktdaten. Für Rückfragen zu Terminabsprachen, zu Ablesungen oder zu Reparaturen, wenden Sie sich bitte direkt an unsere zuständige Gebietsvertretung/Niederlassung.

**Im Feld:** Für Rückfragen zum „Vor-Ort-Service“ sind entsprechende Telefonnummern und E-Mail-Adressen angegeben.



## 9 SEPA-Basis-Lastschriftmandat

Wenn wir die fälligen Rechnungsbeträge bequem von Ihrem Konto abbuchen sollen, dann erteilen Sie uns bitte ein SEPA-Basis-Lastschriftmandat. Geben Sie hierzu bitte die Kontodaten (IBAN, und Name des Kreditinstitutes) an, von denen die Beträge abgebucht werden sollen und bestätigen Sie dies durch Ihre Unterschrift.

**Kostenaufstellung**  
 Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
 Mustersatz 1  
 5035 Mustersatz  
 Brunata Metrona  
 Kundennummer: 800001  
 Kundennummer: 800002  
 Objektbez.: Wohnhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 3 von 5

**Allgemeine Angaben - Fortsetzung**  
 Angaben zu Wohnfläche: **Wohnfläche**  
 Wohnfläche befreit?  ja  nein, da keine Änderung  
 Gibt es in dieser Liegenschaft Eigentumswohnungen?  ja  nein  
 Sollen ausgerechnete Zuschussleistungen befreit?  ja  nein

**Bestandigung**  
 Sollen die Bestandigungen auf den Einreichungen der Nutzer eingetragt werden?  ja  nein  
 Kundennummer:  alle Kundennummern  
 Kreditinstitut / Ort:  Wohnhaus  
 IBAN:  DE12 2505 0100 1200 0000 00

**SEPA-Basis-Lastschriftmandat Referenz 0000001**  
 Gläubiger-Identifikationsnummer: DE35FIB00000033580  
 Hiermit ermächtige ich / ermächtigen wir Sie widerruflich, die von mir / uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines / unseres Kontos:  
 IBAN  Kreditinstitut   
 Kontoinhaber (falls abweichend):   
 durch die SEPA-Basis-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Ich / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.  
 Ort, Datum  Unterschrift

## 10 Zusätzlich gewünschte Dienstleistungen

Sie interessieren sich für weitere Dienstleistungen unseres Hauses, wie z. B. Kaltwasserabrechnung, Hausnebenkostenabrechnung, Energieausweis oder Rauchmelderservice? Kreuzen Sie einfach die gewünschte Dienstleistung an. Wir kontaktieren Sie gerne und senden Ihnen ein entsprechendes Angebot.

**Kostenaufstellung**  
 Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
 Mustersatz 1  
 5035 Mustersatz  
 Brunata Metrona  
 Kundennummer: 800001  
 Kundennummer: 800002  
 Objektbez.: Wohnhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 3 von 5

**Allgemeine Angaben - Fortsetzung**  
 Angaben zu Wohnfläche: **Wohnfläche**  
 Wohnfläche befreit?  ja  nein, da keine Änderung  
 Gibt es in dieser Liegenschaft Eigentumswohnungen?  ja  nein  
 Sollen ausgerechnete Zuschussleistungen befreit?  ja  nein

**Bestandigung**  
 Sollen die Bestandigungen auf den Einreichungen der Nutzer eingetragt werden?  ja  nein  
 Kundennummer:  alle Kundennummern  
 Kreditinstitut / Ort:  Wohnhaus  
 IBAN:  DE12 2505 0100 1200 0000 00

**SEPA-Basis-Lastschriftmandat Referenz 0000001**  
 Gläubiger-Identifikationsnummer: DE35FIB00000033580  
 Hiermit ermächtige ich / ermächtigen wir Sie widerruflich, die von mir / uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines / unseres Kontos:  
 IBAN  Kreditinstitut   
 Kontoinhaber (falls abweichend):   
 durch die SEPA-Basis-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Ich / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.  
 Ort, Datum  Unterschrift

**Zusätzlich gewünschte Dienstleistungen**  
 Bitte nehmen Sie Kontakt zu mir/uns zu folgenden Themen auf:  
 Hausnebenkostenabrechnung  Energieausweis  Rauchmelder  
 Wärmehäufigkeit für Warmwasser

Bitte senden Sie die ausgefüllten Unterlagen zurück an  
**BRUNATA-METRONA GmbH**  
 50351 Hürth

**Bitte senden Sie keine Rechnungsbelege mit. Diese werden von uns nicht eingesehen.**  
 Sofern Sie die Geräte zum Teil oder vollständig selbst ablesen, legen Sie die Werte bitte dieser Kostenaufstellung bei.

**Anmerkungen**

## 11 Anmerkungen

Dieses Feld kann für abrechnungsrelevante Zusatznotizen oder für ergänzende Angaben bezüglich der bereits eingetragenen Daten genutzt werden.

**Kostenaufstellung**  
 Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
 Mustersatz 1  
 5035 Mustersatz  
 Brunata Metrona  
 Kundennummer: 800001  
 Kundennummer: 800002  
 Objektbez.: Wohnhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 3 von 5

**Allgemeine Angaben - Fortsetzung**  
 Angaben zu Wohnfläche: **Wohnfläche**  
 Wohnfläche befreit?  ja  nein, da keine Änderung  
 Gibt es in dieser Liegenschaft Eigentumswohnungen?  ja  nein  
 Sollen ausgerechnete Zuschussleistungen befreit?  ja  nein

**Bestandigung**  
 Sollen die Bestandigungen auf den Einreichungen der Nutzer eingetragt werden?  ja  nein  
 Kundennummer:  alle Kundennummern  
 Kreditinstitut / Ort:  Wohnhaus  
 IBAN:  DE12 2505 0100 1200 0000 00

**SEPA-Basis-Lastschriftmandat Referenz 0000001**  
 Gläubiger-Identifikationsnummer: DE35FIB00000033580  
 Hiermit ermächtige ich / ermächtigen wir Sie widerruflich, die von mir / uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines / unseres Kontos:  
 IBAN  Kreditinstitut   
 Kontoinhaber (falls abweichend):   
 durch die SEPA-Basis-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Ich / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.  
 Ort, Datum  Unterschrift

**Zusätzlich gewünschte Dienstleistungen**  
 Bitte nehmen Sie Kontakt zu mir/uns zu folgenden Themen auf:  
 Hausnebenkostenabrechnung  Energieausweis  Rauchmelder  
 Wärmehäufigkeit für Warmwasser

Bitte senden Sie die ausgefüllten Unterlagen zurück an  
**BRUNATA-METRONA GmbH**  
 50351 Hürth

**Bitte senden Sie keine Rechnungsbelege mit. Diese werden von uns nicht eingesehen.**  
 Sofern Sie die Geräte zum Teil oder vollständig selbst ablesen, legen Sie die Werte bitte dieser Kostenaufstellung bei.

**Anmerkungen**



Bei zu lagernden Brennstoffen wird am Ende des Abrechnungszeitraumes die Restmenge des Brennstoffes festgehalten. Hier benötigen wir nur die von Ihnen ermittelte Restmenge, den dazugehörigen Betrag ermitteln wir gerne für Sie.

Der Betrag für den Restbestand wird nach dem Prinzip „first in – first out“ errechnet, dies bedeutet, dass sich der Betrag für die Restmenge aus der jeweils jüngsten Lieferung berechnet.

### Kostenverwaltung – Hilfe zur Errechnung des Brennstoffrestes

Die aktuelle Rechtsprechung und die geltende Heizkostenverordnung schreiben eine genaue Kostenabgrenzung unter Angabe von Anfangs- und Restbestand bei zu lagernden Brennstoffen vor. Wie man dies korrekt durchführt, erläutern wir wie folgt:

#### 12.2 Ermittlung des Restbestandes bei einem Öltank

Mit welchen Hilfsmitteln kann der Brennstoffrestbestand ermittelt werden?

##### Ölmessuhr

Zwischen Öltank und Heizung ist eine Ölmessuhr eingebaut, die zum Stichtag des Abrechnungszeitraumes von Ihnen abgelesen wird. Die Differenz der beiden Ablesewerte zum Anfang und Ende des Abrechnungszeitraumes entspricht dem tatsächlichen Verbrauch. (Die Angabe des Brennstoffrestes entfällt hierbei, geben Sie in diesem Fall die Restmenge „0“ ein).

##### Peilstab

Der Peilstab wird zum Stichtag des Abrechnungszeitraumes von Ihnen abgelesen (normalerweise wird in diesem Fall eine Umrechnungstabelle vom Tankhersteller benötigt). Geben Sie den errechneten Wert in Litern im Feld Menge des Restbestands ein.

##### Transparenttank mit geeichter Markierung

Geben Sie den am Ende des Abrechnungszeitraumes abgelesenen Wert in Litern im Feld Menge des Restbestands ein.

##### Ölstandsanzeiger

Geben Sie den am Ende des Abrechnungszeitraumes abgelesenen Wert in Litern im Feld Menge des Restbestands ein.

##### Nachtanken

Wenn Sie den Öltank jedes Jahr zum Stichtag des Abrechnungszeitraumes bis zur maximalen Menge befüllen, dann entspricht die nachgetankte Ölmenge dem Verbrauch im Abrechnungszeitraumes.

#### In diesem Fall ist jedoch das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten:

- Der Hauseigentümer muss Öl zum günstigen Zeitpunkt einkaufen.

**OLG Koblenz, Urteil vom 17.9.1985, Az. U 1623/83 WM, Heft 9/S. 282, 1986**

- Der Vermieter ist verpflichtet, Heizöl kostengünstig einzukaufen, sofern eine Abrechnung der Heizkosten mietvertraglich vereinbart ist.

**AG Rotenburg, Urteil vom 24.10.1991, Az. C 350/91 WM, Heft 3/S. 139**

Der EURO-Betrag des Brennstoffrestes richtet sich dabei nach dem Literpreis der letzten Lieferung.

### Beispiel 1:

Abrechnungs-Zeitraum 01.07. – 30.06.

	Datum	Liter	Euro	Euro / Liter
Anfangsbestand	01.07.	2.000	1.200	0,60
Lieferung im Abrechnungszeitraum	31.01.	5.000	4.000	0,80
Restbestand	30.06.	3.000	2.400	0,80
Verbrauch im Abrechnungszeitraum		4.000	2.800	

Der Restbestand ist kleiner als die Menge der letzten Lieferung, daher wird der Restbestand anhand des Literpreises der letzten Lieferung bewertet:

$$3.000 \text{ Liter} \times 0,80 \text{ Euro / Liter} = 2.400 \text{ Euro}$$

Ist der Brennstoffrest allerdings größer als die letzte Lieferung, ist die über diese letzte Lieferung hinausgehende Menge nach dem Literpreis der vorletzten Lieferung zu berechnen.

### Beispiel 2:

Abrechnungs-Zeitraum 01.07. – 30.06.

	Datum	Liter	Euro	Euro / Liter
Anfangsbestand	01.07.	2.000	1.200	0,60
Lieferung 1 im Abrechnungszeitraum	31.01.	5.000	4.000	0,80
Lieferung 2 im Abrechnungszeitraum	31.03.	3.000	1.800	0,60
Restbestand	30.06.	4.000	2.600	0,65
Verbrauch im Abrechnungszeitraum		6.000	4.400	

Da der Brennstoffrest mit 4.000 Liter größer ist als die zuletzt gekaufte Menge (3.000 Liter), sind  $4.000 \text{ Liter} - 3.000 \text{ Liter} = 1.000 \text{ Liter}$  mit dem Preis der vorletzten Lieferung (5.000 Liter) zu bewerten:

Berechnung für den Brennstoffrest:

Lieferung 2:	komplett	1.800 Euro
Lieferung 1:	$1.000 \text{ l} \times 0,80 \text{ Euro / l}$	800 Euro
Summe:		2.600 Euro

Der zum Ende des Abrechnungszeitraumes ermittelte Brennstoffrest wird von BRUNATA-METRONA automatisch für den nächsten Abrechnungszeitraum als Brennstoffanfangsbestand vorgetragen.

### 12.3 Abzug

Als „Abzug“ werden die Kosten eingetragen, die nicht von BRUNATA-METRONA verteilt werden sollen, wie zum Beispiel Bauaustrocknung oder Entsorgung von Restöl bei Umstellung auf Gas oder Fernwärme. Der hier angegebene Betrag wird von den Brennstoffkosten abgezogen und muss dementsprechend auch darin enthalten sein. Abzüge erfassen Sie ebenfalls im Block der Brennstoff- / Energiekosten. Bitte kennzeichnen Sie einen Abzug mit einem Minuszeichen.

## 12.4 Brennstoff- / Energiekosten gesamt

Wenn Sie mit nicht gelagerten Brennstoff- / Energiearten heizen, können Sie bei den Mengen und Beträgen die jeweiligen Summen bilden.

### 13 Weitere Heizungsbetriebskosten

Nach § 7 Heizkostenverordnung gehören zu den Betriebskosten einer Heizanlage inkl. Abgaseinrichtung neben den Brennstoffkosten auch die weiteren Heizungsbetriebskosten, wie zum Beispiel die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Wartung, Reinigung, Schornsteinfeger und Immissionsmessung, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung. Die Kosten der Heizkostenabrechnung sind ebenfalls umlagefähig. Die Kosten der Abrechnungserstellung werden von uns direkt mit umgelegt und müssen daher von Ihnen nicht auf unserem Formular mit angegeben werden. Nachfolgend finden Sie einige Erläuterungen zu weiteren Heizungsbetriebskostenarten:

#### Kosten des Betriebsstromes

Hierzu gehören der Betriebsstrom für Brenner, Umwälzpumpen, Regelungsanlagen und Kompressoren. Bei großen Heizungsanlagen wird der Betriebsstrom über Zwischenzähler erfasst. Bei kleinen Heizungsanlagen ist u. a. eine prozentuale Berechnung abhängig vom Brennstoffpreis anerkannt (5 – 7%).

#### Bedienungskosten

Bei vollautomatisch geregelten Heizungsanlagen fällt in der Regel kein Bedienungsaufwand an, es entstehen also auch keine umlagefähigen Kosten. Werden feste Brennstoffe verwendet, können Bedienungskosten jedoch gerechtfertigt sein. Beim Einsatz von halbautomatischen Anlagen sind die Bedienungskosten umlagefähig. Führt der Hausmeister die Bedienung der Anlage durch, können die hierfür aufgewendeten Kostenanteile in die Heizkostenabrechnung einfließen.

#### Wartungskosten

Diese Kosten betreffen im Wesentlichen die Wartungskosten der Heizanlage. In der Regel werden dabei die Wartungsarbeiten durch eine Fachkraft ausgeführt.

#### Zur Wartung zählen insbesondere:

- die regelmäßige Prüfung, Reinigung und Einstellung der Heizanlage.
- die Kosten für Wartungsverträge hinsichtlich der regelmäßigen Wartung der Heizanlage durch ein Fachunternehmen (ausgenommen sind dabei etwaige Reparaturkostenanteile).
- die Kosten des Gerätedienstes der Messausstattung.
- die Kosten der Entlüftung und das Nachfüllen des Wassers der Heizanlage.

Zu den Kosten sollen dabei auch die Aufwendungen für den Austausch von Filtereinsätzen, Düsen und Dichtungen gehören, nicht aber die Reparatur- oder Austauschkosten für unbrauchbar gewordene Werkteile (Ölpumpe, Brenner, Umwälzpumpe). Unter den Begriff der Wartung fallen des Weiteren nicht die Kosten für Reparaturen an der Heizungsanlage oder für Sach- und Haftpflichtversicherungen (Öltankversicherung).

### **Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes**

Reinigungskosten des Betriebsraumes entstehen hauptsächlich bei Heizungsanlagen, die mit Koks oder Kohle betrieben werden. Beim Betrieb solcher Anlagen sind die Kesselheizflächen regelmäßig zu reinigen. Auch die Schornsteinreinigung gehört hier zu den umlagefähigen Kosten.

Die Umlage der Tankreinigungskosten ist nach § 2 Nr.4a BetrKostVo zulässig, da es sich um Kosten der Reinigung der Anlage handelt. Diese Kosten können grundsätzlich in dem Jahr umgelegt werden, in dem sie angefallen sind (BGH-Entscheidung AZ: VIII ZR 221/08).

Die Kosten der Neubeschichtung des Öltanks sind ebenso wie die Kosten der Öltankversicherung nicht umlagefähig. Die Aufwendungen für die Versicherungsprämie können aber bei der Umlage der Sach- und Haftpflichtversicherungen berücksichtigt werden.

### **Kosten der Immissionsmessung**

Die Kosten dieser nach dem Immissionsschutzgesetz vorgeschriebenen Tätigkeit des Schornsteinfegers sind in der Heizkostenabrechnung umlegbar.

### **Kosten der Gerätemiete und des Gerätedienstes**

Neben den Kosten unseres Gerätedienstes sind unter Berücksichtigung des Anhörungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 der Heizkostenverordnung auch die Kosten der Anmietung der Erfassungsgeräte oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung umlagefähig. Zur Verteilung dieser Kosten geben Sie uns bitte den entsprechenden Rechnungsbetrag an.

### **Kosten der Berechnung und Aufteilung**

Die Kosten der Erstellung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung sind umlagefähig. Der Rechnungsbetrag wird von uns automatisch bei der Abrechnung umgelegt.

Abrechnung und Ausweis begünstigter Aufwendungen nach § 35a EStG (Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen):

Nach § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) können Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen/Handwerkerleistungen zu einer Steuerermäßigung führen.

Aufgrund des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 03.11.2006 zu § 35a EStG, sollen auch Mieter bzw. Wohnungseigentümer, die auf sie entfallenden Arbeitskostenanteile steuerlich geltend machen können, wenn diese in der Jahresabrechnung gesondert ausgewiesen werden oder durch eine Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters nachgewiesen sind.

Nach dem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums gehören zu den steuerbegünstigten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung beispielsweise die Wartungskosten der Heizungsanlage und die Schornsteinfegerkosten. Gleiches gilt z. B. für die Kosten der Treppenhausreinigung und Gartenpflege bei der Hausnebenkostenabrechnung.

Voraussetzung einer steuerlichen Begünstigung ist, dass die Beträge für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen/Handwerkerleistungen unbar gezahlt wurden.

Wir nehmen den Ausweis der Arbeitskosten der haushaltsnahen Dienstleistungen/Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit der Abrechnungserstellung gerne für Sie vor.

Hierfür bitten wir Sie, für die betreffenden Kosten, den enthaltenen Betrag für die Arbeitskosten nach § 35a in das dafür vorgesehene Eingabefeld anzugeben. Bitte teilen Sie uns zusätzlich den jeweiligen Typ für die Arbeitskosten mit. Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen

- Typ 1: Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse
- Typ 2: Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen
- Typ 3: Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Entsprechende Angaben finden Sie auf den Rechnungen Ihres Handwerkers oder Dienstleisters.

Hinsichtlich der Frage, welche Aufwendungen im Sinne von § 35a EStG begünstigt werden und in welcher Höhe, wenden Sie sich bitte an das für Sie zuständige Finanzamt oder an Ihren Steuerberater. Gleiches gilt im Hinblick auf eine Zuordnung der jeweiligen Aufwendungen zu den steuerlich begünstigten Leistungsgruppen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Ausweis der Aufwendungen nach § 35a EStG entsprechend Ihren Angaben erfolgt. Eine steuerrechtliche Prüfung wird von uns nicht vorgenommen. Ob eine steuerliche Begünstigung hinsichtlich der mitgeteilten Beträge erfolgen kann, obliegt allein der Klärung des Steuerpflichtigen bzw. hängt von der Entscheidung der zuständigen Finanzbehörde ab.

**Kostenaufstellung**  
BRUNATA METRONA

Auftrag zur Liegenschaft: 1955461 A  
Muster-Nr.: 88888 Musterstadt

Kunden-Nr.: 8888888  
Kunden-Nr.: 8888888  
Ort: Musterstadt  
Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
Seite 4 von 8

**Kostendaten Heizung / Warmwasser**

Bezeichnung / Anlage	Datum	Belegwert in EUR	Restwert in EUR	Belegwert in EUR	Belegwert in EUR
Anlagekosten	01.01.20XX	0,00	0,00	0,00	0,00
Restwert					

**Weitere Heizungsbetriebskosten**

Kostenart	HZ	Datum	Betrag in EUR netto exkl. MwSt.	Betrag in EUR brutto inkl. MwSt.	Typ	Anteil Arbeitskosten
Stromkosten						
Wartung						
Schornsteinfeger						
Miete Warmwasserzähler	WW					
<b>Weitere Heizungsbetriebskosten gesamt</b>			<b>13.7</b>			



**Weitere Heizungsbetriebskosten**

Sofern die Kostenart nur Heizung oder nur für Warmwasser gelten soll, tragen Sie bitte HZ für Heizung oder WW für Warmwasser ein. Ausführliche Hinweise zur Ausweisung der Arbeitskosten nach §35a finden Sie in der Anleitung zur Kostenaufstellung.

Kostenart	HZ/WW	Datum	Betrag in EUR netto exkl. MwSt.	Betrag in EUR brutto inkl. MwSt.	Typ	Anteil Arbeitskosten
13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	
Stromkosten						
Wartung						
Schornsteinfeger						
Miete Warmwasserzähler	WW					
<b>Weitere Heizungsbetriebskosten gesamt</b>			<b>13.7</b>			

Bitte geben Sie den Betrag der Heizungsbetriebskosten an, sofern hierfür eine Umlage erfolgen soll (z.B. Gerätemiete).

**13.1 „Kostenart“ der weiteren Heizungsbetriebskosten**

In diesen Feldern können Sie uns angeben, welche Arten von weiteren Heizungsbetriebskosten (z. B. Stromkosten, Schornsteinfeger, Wartung etc.) Sie umlegen möchten. Weitere Heizungsbetriebskosten, die im Vorjahr angegeben wurden, werden namentlich auf dem Kostenformular wieder angedruckt. Sollten Sie diese schon vorgegebene Kostenart in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht mehr umgelegt haben wollen, streichen Sie die Bezeichnung einfach heraus.



Eine Ausnahme von dieser Pflicht ist lediglich dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge nur mit einem unzumutbaren Aufwand vorgenommen werden kann. Dies ist nur der Fall, wenn die Anbringung des Wärmemengenzählers aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Sofern ein Wärmemengenzähler zur Abtrennung der Wassererwärmungskosten installiert ist, geben Sie uns bitte den Zählerstand zum Ende des Abrechnungszeitraums sowie das Ablesedatum in den entsprechenden Freifeldern „Ablesung“ und „Ablesedatum“ an.

Ist kein Wärmemengenzähler installiert, erfolgt eine rechnerische Ermittlung des Warmwasseranteils auf der Basis des gemessenen Volumens des verbrauchten Warmwassers. Gegebenenfalls kann diese Ermittlung über einen Kaltwasserzähler im Zulauf zum Warmwasserbereiter vorgenommen werden. Vorzugsweise sollte jedoch die Ermittlung mittels Warmwasserzähler in allen Nutzeinheiten erfolgen. In diesen beiden Fällen wird die Warmwassermenge in Kubikmetern ermittelt.

Um den Energieanteil nach § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung zu errechnen, benötigen wir die mittlere Warmwassertemperatur. Diese ist bei bestehenden Anlagen bereits angedruckt und kann ggf. verändert werden. Bei neu an die Warmwasserversorgung angeschlossenen Anlagen benötigen wir diese Angaben von Ihnen. Fehlt diese Angabe, setzen wir eine mittlere Warmwassertemperatur von 60 °C ein.

Erfolgt eine Ermittlung der Wassermenge mit einem Kaltwasserzähler im Zulauf zum Boiler, geben Sie uns bitte den Zählerstand zum Ende des Abrechnungszeitraums sowie das Ablesedatum in den entsprechenden Freifeldern „Ablesung“ und „Ablesedatum“ an.

Kann in ganz wenigen Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden, erfolgt die Berechnung des Energieanteils für die Warmwasserversorgung in Abhängigkeit zur Wohn- oder Nutzfläche. Bitte beachten Sie: Die Heizkostenverordnung geht grundsätzlich von einer Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten aus (§ 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung) und gesteht dem Nutzer bei einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung ein Kürzungsrecht i.H.v. 15% zu (§ 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung). Erfolgt die Berechnung des Energieanteils für die Warmwasserversorgung in Abhängigkeit der Wohn- oder Nutzfläche, benötigen wir von Ihnen die hierzu erforderliche Flächenangabe, die Sie ggf. in das dafür vorgesehene Feld eintragen können.

Sofern Sie die Wassererwärmungskosten auf der Rechnung Ihres Energielieferanten mitgeteilt bekommen, wird das Nutzwasser nicht über die zentrale Heizungsanlage erwärmt (keine verbundene Anlage). In diesem Fall müssen Sie die Brennstoff- / Energiekosten sowie die weiteren Heizungsbetriebskosten getrennt angeben. Dazu erhalten Sie dann jeweils separate Eingabeblöcke (Kostendaten Heizung und Kostendaten Warmwasser).

## **15** Kaltwasserkosten

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung in § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB, können die Kaltwasserkosten auch z.T. verbrauchsunabhängig nach der Wohnfläche umgelegt werden. Es besteht die Möglichkeit, die verbrauchsunabhängigen Kostenanteile, wie Wassergrundgebühr, Abrechnungsgebühr, Eichgebühren und Miete der Wasserzähler, nach der Wohnfläche umzulegen. Die Verteilung der Frischwasserkosten erfolgt dann verbrauchsabhängig. Verbrauchsunabhängig entstehende Kosten und verbrauchsabhängige Kosten werden dabei getrennt.

## ● Kostendaten Kaltwasser

**i** Bitte geben Sie uns den Verbrauch der lt. Wasserversorger an. Abzüge markieren Sie bitte mit einem Minuszeichen. Ausführliche Hinweise zur Ausweisung der Arbeitskosten nach §35a finden Sie in der Anleitung zur Kostenaufstellung.

Kostenart	Datum	Menge in m <sup>3</sup>	Betrag in EUR netto exkl. MwSt. <sup>1)</sup>	Betrag in EUR brutto inkl. MwSt.	Typ §35a	Anteil Arbeitskosten nach §35a brutto
Kaltwasser						
Kanalgebühren						
<b>Kaltwasserkosten gesamt</b>			=	=		=

Bitte geben Sie den Betrag der Kaltwasserkosten an, sofern hierfür eine Umlage erfolgen soll (z.B. Gerätemiete).



**Kostenaufstellung**

Auftrag zur Liegenschaft: 1958462 A

Mieter: 1  
5858 Mietvertrag

Kundennummer: 800002  
Kontaktnummer: 800002  
Objekt: Mietwohn  
Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
Seite 6 von 8

**W Kostendaten Kaltwasser**

Bitte geben Sie den Verbrauch der lt. Wasserversorger an. Abzüge markieren Sie bitte mit einem Minuszeichen. Ausführliche Hinweise zur Ausweisung der Arbeitskosten nach §35a finden Sie in der Anleitung zur Kostenaufstellung.

Kostenart	Datum	Menge in m <sup>3</sup>	Betrag in EUR netto exkl. MwSt. <sup>1)</sup>	Betrag in EUR brutto inkl. MwSt.	Typ §35a	Anteil Arbeitskosten nach §35a brutto
Kaltwasser						
Kanalgebühren						
<b>Kaltwasserkosten gesamt</b>			=	=		=

Bitte geben Sie den Betrag der Kaltwasserkosten an, sofern hierfür eine Umlage erfolgen soll (z.B. Gerätemiete).

1) Selbstläge nur entfallen wenn Mehrschichtabrechnung besteht und

Wünschen Sie eine dieser Varianten, bitten wir um Angabe des entsprechenden Verteilschlüssels bzw. der Grundgebühr Ihres Wasserversorgers sowie der Ihnen ggf. entstandenen Zählermiete, Eichkosten bzw. Gerätedienstkosten.

Außerdem müssten Sie uns die Wohnfläche für die Kaltwassermulagen angeben, wenn diese von der für die Heizkosten zu berücksichtigenden Fläche abweicht. Erhalten wir von Ihnen keine entsprechende Mitteilung, werden die Kaltwasserkosten im Falle der Verbrauchserfassung zu 100% nach Verbrauch umgelegt.

Bitte geben Sie neben dem Rechnungsdatum und dem Rechnungsbetrag auch die Menge des verbrauchten Kaltwassers in m<sup>3</sup> der Kaltwasserabrechnung an.

Für die Angabe der Kosten nach § 35a beachten Sie bitte die unter Punkt13 stehenden Ausführungen.

## 16 Hausnebenkosten

Hier werden alle Kostenarten der übrigen Betriebskosten aufgeführt, die Sie uns in der Vorjahresabrechnung angegeben haben. Bitte geben Sie jeweils das Rechnungsdatum und den Rechnungsbetrag an. Wenn Sie zusätzliche Kostenarten auf die Nutzer verteilen möchten, geben Sie uns ergänzend bitte auch an, nach welchem Schlüssel die Kosten auf die Nutzer umgelegt werden sollen. Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt nach den im Mietvertrag festgelegten Verteilschlüsseln. Es besteht auch die Möglichkeit, einzelnen Mietern feste Beträge zuzuordnen (siehe hierzu „Kosten nur für diesen Nutzer“ im Block Wohnungs- / Nutzerdaten).

Für die Angabe der Kosten nach § 35a beachten Sie bitte die unter Punkt 13 stehenden Ausführungen.

Bitte reichen Sie uns keine Rechnungsbelege ein, da die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift bestätigt wird.

**Kostenaufstellung** 

Auftrag zur Liegenschaft: 1955462 A  
 Mustersatz: 1  
 85588 Mustersatz

Kundenref.: 000002  
 Kostenträger: 000002  
 Objektbez.: Wohnhaus  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.20XX - 31.12.20XX  
 Seite 7 von 8

**Kostenarten Hausnebenkosten**

Kostenart	Einheit	Wohnfläche	Personen	Nutzeinheit	Verbrauch
Treppenhausreinigung	m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Straßenreinigung	m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Müllabfuhr	Personen				
Grundsteuer	m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Gartenpflege	Nutzeinheit				
Kaltwasser	m <sup>3</sup> Verbrauch				
Kanalgebühren	m <sup>3</sup> Verbrauch				
<b>Hausnebenkosten gesamt</b>					

\*) Nebenkosten für entgegen einer Mehrbelastungsmessung zu erheben



## ● Kostendaten Hausnebenkosten

**i** Ausführliche Hinweise zur Ausweisung der Arbeitskosten nach §35a finden Sie in der Anleitung zur Kostenaufstellung.

Kostenart	nach	Datum	Betrag in EUR netto exkl. MwSt. <sup>1)</sup>	Betrag in EUR brutto inkl. MwSt.	Typ §35a	Anteil Arbeitskosten nach §35a brutto
Treppenhausreinigung	m <sup>2</sup> Wohnfläche					
Straßenreinigung	m <sup>2</sup> Wohnfläche					
Müllabfuhr	Personen					
Grundsteuer	m <sup>2</sup> Wohnfläche					
Gartenpflege	Nutzeinheit					
Kaltwasser	m <sup>3</sup> Verbrauch					
Kanalgebühren	m <sup>3</sup> Verbrauch					
<b>Hausnebenkosten gesamt</b>			=	=		=

Bitte geben Sie den Betrag der Hausnebenkosten an, sofern hierfür eine Umlage erfolgen soll (z. B. Gerätemiete).

### Vorwegabzug

Wenn in Ihrer Liegenschaft Gewerbe- und Wohneinheiten vorhanden sind, ist – soweit im Gewerberaumvertrag nichts anders vereinbart – nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) ein Vorwegabzug für alle oder einzelne Betriebskostenarten durchzuführen, wenn die gewerbliche Nutzung zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führt (Entscheidung des BGH vom 08.03.2006, Az.: VIII ZR 78/05).

Der Vorwegabzug für Gewerbeflächen bei Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung ist etwa dann erforderlich, wenn der Grundsteuermessbescheid und die Versicherungsprämien zwischen Wohnfläche und Gewerbefläche unterscheiden. Bei verbrauchsabhängigen Positionen wie Wasser, Abwasser und Müllabfuhr ist der Vorwegabzug nach dem BGH für Gewerberäume ebenfalls nur dann erforderlich, wenn die gewerbliche Nutzung eine entsprechende Mehrbelastung verursacht. Soweit dies möglich ist, sollte aber unabhängig davon eine Ermittlung des Verbrauchs vorgenommen werden.

Bei gemischten Kosten, die Kostenanteile enthalten, die nicht zu den Betriebskosten gehören – wie beispielsweise bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten als Teil der Hausmeisterkosten – sind die tatsächlich angefallenen Kosten und die Höhe der nichtumlagefähigen Kosten anzugeben.

Bitte beachten Sie: Eine Abrechnung ist ohne die Aufschlüsselung nach Gesamtkosten und nichtumlagefähigen Kosten formell fehlerhaft und damit unwirksam (Entscheidung des BGH vom 14.02.2007, Az.: VIII ZR 1/06). Entsprechende Angaben bei einem notwendigen Vorwegabzug bzw. einer erforderlichen Aufschlüsselung teilen Sie uns bitte auf dem Kostenformular mit.

## **17 Wohnungs-/Nutzerdaten**

Die Liste der Wohnungs-/Nutzerdaten ist für die Meldung der innerhalb des Abrechnungszeitraumes eingetretenen Bestandsänderungen bestimmt. Das Formular ist individuell nach den abzurechnenden Kostenarten gestaltet. D. h. Sie erhalten ein Formular für die Abrechnung von Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten oder, sofern Sie auch die Hausnebenkosten abrechnen lassen, ein Formular, auf dem die entsprechenden Kostenarten ergänzt sind.

Wenn Sie nur die Hausnebenkosten abrechnen lassen wollen, erhalten Sie eine Version mit den für Sie relevanten Kostenarten. Wir haben die von uns gespeicherten Daten der Nutzeinheiten aufgeführt. Sie entsprechen im Prinzip dem Stand der letzten Abrechnung bzw. den von Ihnen angegebenen Grunddaten. Bitte prüfen Sie unsere Angaben und berichtigen diese, falls erforderlich.

### **17.1 Nummer der Nutzeinheit / Lage der Nutzeinheit**

Jede Nutzeinheit erhält von uns eine Nutzeinheitennummer. Die Reihenfolge wird von BRUNATA-METRONA festgelegt und darf nicht verändert werden, da dies zu fehlerhaften Abrechnungsergebnissen führt. Sofern uns die Lage der Nutzeinheit im Objekt bekannt ist, drucken wir diese ebenfalls an. Hier dürfen Sie gerne Korrekturen vornehmen, wenn sich Änderungen ergeben haben.

### **17.2 Nutzername**

Wurde der Nutzername richtig erfasst? Der Name kann ggf. durch Ihre Verwaltungsnummer oder Ihre interne Wohnungsnummer ergänzt werden. Tragen Sie diese Angaben dann einfach unter dem jeweiligen Nutzernamen ins Formular ein.

### **17.3 UAW (Umlageausfallwagnis), MwSt (Mehrwertsteuerausweis), NWK (keine Umlage der Nutzerwechselkosten), HNK (Umlage der Abrechnungskosten Hausnebenkosten)**

Soll für einen Nutzer das Umlageausfallwagnis berechnet, die Mehrwertsteuer ausgewiesen oder die Umlage der Nutzerwechselgebühr ausgeschlossen werden, kreuzen Sie bitte das entsprechende Feld an (siehe hierzu auch die nachfolgende Erläuterung). Rechnen Sie zusätzlich über uns die Hausnebenkosten ab, teilen Sie uns bitte ebenfalls mit, ob die Abrechnungskosten der Hausnebenkosten auf den Nutzer umgelegt werden sollen (siehe hierzu ebenfalls die nachfolgende Erläuterung).

### **Bei Auszug keine Umlage der Nutzerwechselkosten auf die Nutzer**

In seinem Urteil vom 14. November 2007 (Az. VIII ZR 19/07) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten sind, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Vermieter zur Last fallen.

In der Praxis bedeutet dies, dass die bisher vorgenommene Umlage dieser Kosten (Kosten der Zwischenablesung sowie auszugsbedingte Kosten für die Aufteilung in Zusammenhang mit der Abrechnungserstellung) auf die betroffenen Mieter nur bei Vorliegen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung möglich ist. In den meisten der heute verwendeten Mietverträge ist bereits eine Regelung zur Kostentragung bei Nutzerwechsel enthalten.

Enthält der von Ihnen verwendete Mietvertrag keine Vereinbarung, kann eine Kostenübernahme durch den Mieter nachträglich vereinbart werden.



### Umlegbarkeit der Abrechnungskosten bei Hausnebenkosten

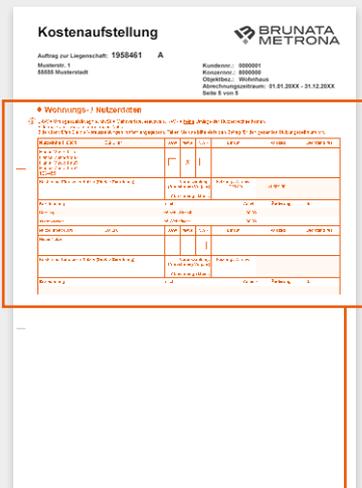
Bei Wohnraummietverhältnissen sind diese für Sie entstehenden Kosten nicht umlagefähig. Umlagefähig ist dieser Rechnungsbetrag nur bei Gewerbemietverhältnissen, soweit die Umlage vertraglich vereinbart wurde. Eine Ausnahme besteht bei den Kosten für die Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten und der Müllbeseitigung, wenn Müllmengenerfassungsanlagen vorhanden sind. Bitte geben Sie bei Hausnebenkosten an, auf welche Nutzer die Kosten verteilt werden sollen.

### 17.4 Vorauszahlungen

Der Vorauszahlungsbetrag, der in der letzten Abrechnung für diese Nutzeinheit zur Verrechnung kam, ist angedruckt (Vorauszahlung Abrechnung Vorjahr). Wenn Sie uns keine Änderung angeben, wird der gleiche Betrag für die diesjährige Abrechnung übernommen. Trifft dieser Betrag nicht mehr zu, tragen Sie bitte den neuen Vorauszahlungsbetrag (Gesamtsumme der im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen) ein (Vorauszahlung Abrechnung aktuell).

Ist keine Vorauszahlung zu verrechnen, dann setzen Sie eine Null ein. Sie haben auch die Möglichkeit, die Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser und Kaltwasser bzw. Hausnebenkosten getrennt anzugeben.

**Bitte beachten Sie:** Im Falle von Nutzerwechseln im Vorjahr werden für die betroffenen Nutzeinheiten keine Vorjahresvorauszahlungen angedruckt!



### Wohnungs- / Nutzerdaten

UAW = Umlageausfallwagnis, MwSt. = Mehrwertsteuerausweis, NWK = keine Umlage der Nutzerwechselkosten  
 Bitte markieren Sie die zutreffenden Nutzer.  
 Bitte überprüfen Sie die Vorauszahlungen (sofern angegeben). Teilen Sie uns bitte stets den Betrag für den gesamten Nutzungszeitraum mit.

Nutzeinheit: 0001	17.1	EG Li 01	UAW	MwSt.	NWK	Einzug	Auszug	Leerstand bis:
Hanna Musterfrau1	17.2		<input type="checkbox"/>					
Hanna Musterfrau2			<input type="checkbox"/>					
Hanna Musterfrau3			<input type="checkbox"/>					
Hanna Musterfrau4			<input type="checkbox"/>					
123-456								
Kosten nur für diese	17.7	ekte Zuordnung)				Vorauszahlung: (Abrechnung Vorjahr)	He	17.4 w.
						Abrechnung aktuell:		(1.800,00)
Bezeichnung						17.6	Anteile	Änderung ab
Heizung						m <sup>2</sup> beh. Wohnfl.	100,00	
Warmwasser						m <sup>2</sup> Wohnfläche	100,00	
Nutzeinheit: 0001		EG Li 01	UAW	MwSt.	NWK	Einzug	Auszug	Leerstand bis:
Neuer Nutzer			<input type="checkbox"/>					
Kosten nur für diese	17.5	ekte Zuordnung)				Vorauszahlung: (Abrechnung Vorjahr)	Heizung / Warmw.	
						Abrechnung aktuell:		
Bezeichnung						nach	Anteile	Änderung ab

### 17.5 Nutzerwechsel

Ist der aufgeführte Nutzer innerhalb des Abrechnungszeitraumes ausgezogen, tragen Sie bitte in dem Eingabefeld „Auszug“ das Datum ein, zu dem das Nutzverhältnis vertraglich beendet wurde. Erfolgte der Auszug erst nach der vertraglichen Beendigung, geben Sie bitte das tatsächliche Auszugsdatum an. Im nächsten Nutzerblock ist der Name des nachfolgenden Nutzers anzugeben sowie das Datum, zu dem das neue Nutzverhältnis beginnt. Für eine evtl. Leerstandszeit zwischen Auszug des alten Nutzers und Einzug des neuen Nutzers, bitten wir um entsprechende Angabe in dem Eingabefeld „Leerstand bis“. Diese Leerstandszeiten müssen in der Abrechnung zu Lasten des Eigentümers ausgewiesen werden.

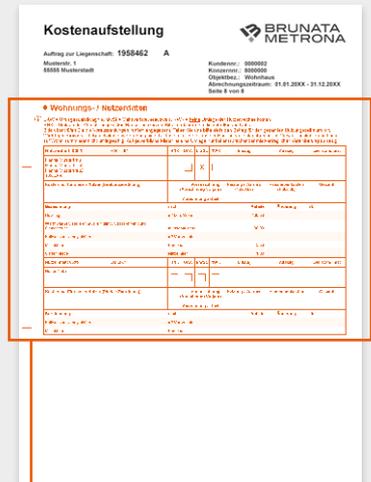
### 17.6 Anteile der Nutzer

Die Anteile (z. B. m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, Personen) dienen der Grund- bzw. Nebenkostenverteilung. Haben sich die angedruckten Anteile für einen Nutzer geändert, so bitten wir, diese mit dem Änderungsdatum anzugeben. Werden für verschiedene Abrechnungsbereiche die gleichen Anteile verwendet, haben wir diese im Block Bezeichnung zusammengefasst. Bitte beachten Sie, dass Änderungen der Anteilsarten nur für den gesamten Abrechnungszeitraum Gültigkeit haben.

Bei dem Block zur Erfassung neuer Nutzer innerhalb einer Nutzeinheit (Nutzerwechsel) werden Ihnen nur variable Anteile (z. B. Personen) angedruckt. Alle weiteren Anteile werden, wie beim ersten Nutzer der Nutzeinheit vorgedruckten Angaben, herangezogen.

### 17.7 Kosten nur für diesen Nutzer (Direkte Zuordnung)

Wenn Sie angefallene Kosten nur einem bestimmten Nutzer berechnen möchten, (die Kosten werden nicht auf alle Nutzer verteilt) tragen Sie diese Kosten bitte bei dem jeweiligen Nutzer in dieses Feld ein.



### Wohnungs- / Nutzerdaten

**i** UAW = Umlageausfallwagnis, MwSt = Mehrwertsteuerausweis, NWK = **keine** Umlage der Nutzerwechselkosten  
 HNK = Umlage der Abrechnungskosten Hausnebenkosten, Bitte markieren Sie die zutreffenden Nutzer.  
 Bitte überprüfen Sie die Vorauszahlungen (sofern angegeben). Teilen Sie uns bitte stets den Betrag für den gesamten Nutzungszeitraum mit.  
**Wichtiger Hinweis:** Lt. Betriebskostenverordnung sind die Kosten zur Erstellung der Hausnebenkostenabrechnung Verwaltungskosten und somit auf Wohnraummietler nicht umlagefähig. Auf gewerbliche Mieter ist eine Umlage nur bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung zulässig.

Nutzeinheit: 0001	17.1	EG Li 01	HNK	UAW	MwSt	NWK	Einzug	Auszug	Leerstand bis:
Hanna Musterfrau1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Hanna Musterfrau2	17.2		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Hanna Musterfrau3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
123-456									
Kosten nur für diesen Nutzer (Direkte Zuordnung)			Vorauszahlung: (Abrechnung Vorjahr)			Heizung / Warmw. (1.200,00)	Hausnebenkosten (1.800,00)	Gesamt	
17.7			Abrechnung aktuell:			17.4			
Bezeichnung	nach		Anteile			Änderung	ab		
Heizung	m <sup>2</sup> beh. Wohnfl.		100,00						
Warmwasser, Treppenhausreinigung, Straßenreinigung, Grundsteuer	17.6		Wohnfläche			100,00			
Kaltwasser, Kanalgebühren	m <sup>3</sup> Verbrauch								
Müllabfuhr	Personen		3,00						
Gartenpflege	Nutzereinheit		1,00						
Nutzeinheit: 0001	EG Li 01		HNK	UAW	MwSt	NWK	Einzug	Auszug	Leerstand bis:
Neuer Nutzer	17.5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Kosten nur für diesen Nutzer (Direkte Zuordnung)			Vorauszahlung: (Abrechnung Vorjahr)			Heizung / Warmw.	Hausnebenkosten	Gesamt	
17.7			Abrechnung aktuell:						
Bezeichnung	nach		Anteile			Änderung	ab		
Kaltwasser, Kanalgebühren	m <sup>3</sup> Verbrauch								
Müllabfuhr	Personen								

# Die Verbrauchsanalyse

## Geldsparen durch Energiesparen:

Energiesparen ist notwendig – für die Umwelt, aber auch dem eigenen Geldbeutel zuliebe. Denn: Rund 90 Prozent der in den Haushalten verbrauchten Energie entfallen auf Heizung und Warmwasserbereitung. Deshalb hat der Gesetzgeber mit der aktuellen Heizkostenverordnung von 2009 einen weiteren Anreiz geschaffen, sparsam mit Heizwärme und Warmwasser umzugehen. Durch die Verbrauchsanalyse ergänzend zur Abrechnung und unser damit für Sie erweitertes Online-Portal werden Verbrauch und Kosten sichtbar gemacht und transparent dargestellt – Eigentümer, Verwalter und Mieter profitieren gleichermaßen von den Vorteilen.

**Auftrag Verbrauchsanalyse**  
zur Liegenschaft: 195461 A  
Musterstr. 1  
50525 Metternich

Kundennr.: 000001  
Kontostell.: 000002

**Auftraggeber:**  
BRUNATA METRONA GmbH  
50525 Metternich

**Auftrag:**  
Heizkostenabrechnung  
Wohnfläche: 100,00 m²  
Lage: 100,00 m²  
Wohnungsnummer: 100,00  
Tabelle: Heizkostenabrechnung

**Zusammenfassung:**  
Im Abrechnungszeitraum 01.07. - 30.06. hat sich Ihr Heizenergieverbrauch um 18,0 % im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Warmwasserverbrauch hat sich um 4,2 % erhöht. Ihre Kosten haben sich von 1078,59 EUR auf 1135,94 EUR und damit um 5,3 % erhöht.



**Verbrauchsvergleich zum Durchschnitt der Liegenschaft**

Im folgenden Diagramm können Sie Ihren Energieverbrauch und Ihren Warmwasserverbrauch zum Durchschnittsverbrauch in der Liegenschaft ablesen:

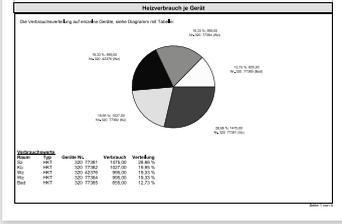
0,48 Stricheinheiten pro m² beheizb. Wohnfl. **Liegenschafts-Durchschnitt**

**Gering** **Viel**

Heizung  
Warmwasser

01.07. - 30.06. 25,00 Stricheinheiten

**Hinweis:** Mit Ihrem Heizverbrauch von 0,48 Stricheinheiten pro m² beheizb. Wohnfl. liegen Sie unterhalb des Durchschnittsverbrauchs der Liegenschaft. Beim Warmwasserverbrauch liegen Sie mit 25,00 Stricheinheiten über dem Liegenschafts-Durchschnitt (Aussage relativ, da die Anzahl der Bewohner nicht berücksichtigt wurde).



**Verbrauchsvergleich Abrechnungsjahr und Vorjahr**

Im folgenden Diagramm zeigen den Heiz- und Warmwasserverbrauch der letzten drei Jahre.

**Verbrauch Heizung** **Verbrauch Warmwasser**

**Hinweis:** Im Abrechnungszeitraum 01.07. - 30.06. hat sich Ihr Heizenergieverbrauch um 18,0 % im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Warmwasserverbrauch hat sich um 4,2 % erhöht. Ihre Kosten haben sich von 1078,59 EUR auf 1135,94 EUR und damit um 5,3 % erhöht.

**Verbrauchsvergleich Heizung Abrechnungsjahr und Vorjahr witterungsbedingt**

**Hinweis:** Das Diagramm zeigt den Temperaturverlauf im Abrechnungszeitraum 01.07. - 30.06. und im Vorjahr. Die Temperaturverläufe sind witterungsbedingt.

## Vorteile für Mieter und Wohnungseigentümer:

- Ergänzende Information zur Abrechnung
- Transparenz des eigenen Verbrauchsverhaltens
- Nutzerbezogener Vergleich
- Verbrauchs- und Kostenvergleich der letzten drei Jahre
- Vergleich unter Berücksichtigung unterschiedlicher Witterungen

## Ihre Vorteile durch das Internet-Portal:

- Interaktiver ausführlicher Liegenschafts-, Jahres- und Nutzervergleich mit der Übersicht zu Energieverbrauch und Kostenverteilung aller Ihrer Liegenschaften auf einen Blick – bis zu 3 Jahre rückwirkend
- Umfangreiche Auswahl-, Sortier-, Analyse- und Downloadfunktionen
- Viele übersichtliche Grafiken und Tabellen
- Keine manuellen Auswertungen mehr
- Ermittlung von Einsparpotenzialen
- Stärkere Aussagekraft der Heizkostenabrechnung

## Umlagefähige Kosten:

Gemäß Heizkostenverordnung §7 Abs. 2 können die Kosten für die Verbrauchsanalyse im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Nutzer umgelegt werden.

## Kostenlos testen:

Jetzt Demoversion des Online-Portals testen und alle Vorteile kennen lernen:  
www.brunata-metrona.de/verbrauchsanalyse

## Beauftragung:

Bitte nutzen Sie für die Beauftragung unser der Kostenaufstellung angehängtes Formular „Auftrag Verbrauchsanalyse“

# Der Energieausweis

## Die Gültigkeit der ersten Energieausweise läuft ab!

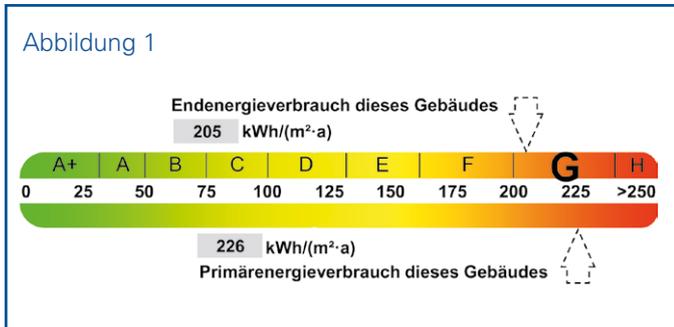
2007 wurde die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen bei Vermietung oder Verkauf eingeführt. Die ab 2007 erstellten Energieausweise müssen aufgrund der Gültigkeitsdauer von 10 Jahren ab 2017 neu ausgestellt werden. Auch Ihr Energieausweis läuft aus? Dann bestellen Sie frühzeitig einen neuen!

Wie das geht? Ganz einfach unter [www.brunata-metrona.de/energieausweis](http://www.brunata-metrona.de/energieausweis)

## Die wesentlichen Fakten des Energieausweises:

### a) Effizienzklassen und Farbskala

Die Farbskala des Energieausweises zeigt Ihnen, wie es um den energetischen Zustand Ihrer Immobilie bestellt ist. Wie bei Haushaltsgeräten wird Ihr Gebäude in Energieeffizienzklassen eingeteilt. So wird der Energiebedarf des Gebäudes sofort transparent. Neben den Energieeffizienzklassen enthält das Dokument den Energiekennwert in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr mit Vergleichswerten und Erläuterungen (siehe Abbildung 1).



### b) Vorlagepflichten und Angaben in kommerziellen Immobilienanzeigen

Kauf- oder Mietinteressenten muss der Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens bei Besichtigung des Gebäudes oder der Wohnung vorgelegt werden. Unverzüglich nach Abschluss des Vertrages muss der Verkäufer oder Vermieter den Energieausweis oder eine Kopie davon an den Käufer oder Mieter übergeben. Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (z. B. Zeitung oder Internet) vor Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes oder einer Wohnung, müssen die im Energieausweis ermittelten energetischen Kennwerte der Immobilie enthalten.

## Die kommerzielle Immobilienanzeige muss folgende Angaben enthalten:

1. Die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis).
2. Den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.
3. Den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude. Bei Energieverbrauchsausweisen für Wohngebäude, die vor dem 01.05.2014 erstellt wurden, gilt zusätzlich folgende Besonderheit: Ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten (auf dem Ausweis ersichtlich), so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen. Am Beispiel der Abbildung 1 wäre der Endenergieverbrauchskennwert von 205 kWh/(m<sup>2</sup>·a) auf 225 kWh/(m<sup>2</sup>·a) zu erhöhen.
4. Bei Wohngebäuden zusätzlich das im Energieausweis aufgeführte Baujahr.
5. Bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse. Wurde der Energieausweis noch ohne Energieeffizienzklasse ausgestellt, kann diese freiwillig angegeben werden gemäß der folgenden Einordnung:

Endenergieverbrauch oder -bedarf [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Energieeffizienzklasse
< 30	A+
< 50	A
< 75	B
< 100	C
< 130	D
< 160	E
< 200	F
< 250	G
≥ 250	H

6. Bei Nichtwohngebäuden zusätzlich zum Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für Wärme auch der entsprechende Wert für Strom.

Der ebenfalls im Energieausweis ausgewiesene Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch ist nicht anzugeben.

## Bitte beachten!



Beim Verkauf des Gebäudes ist die Veröffentlichung der Energiekennwerte in der Immobilienanzeige eine „öffentliche Äußerung“ nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB. Sind die Angaben zum Energiekennwert fehlerhaft, kann dies zu einer Sachmängelhaftung des Verkäufers führen. Um eine zivilrechtliche Haftung zu vermeiden, ist daher dringend darauf zu achten, dass die Angaben in der Immobilienanzeige zutreffend sind.

### c) Modernisierungsempfehlungen

Der Energieausweis enthält Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen.

### d) Aushangpflichten

Bei öffentlichen Gebäuden mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr, der auf einer behördlichen Nutzung des Gebäudes beruht, ist ein Aushang des Energieausweises vorzunehmen. Wird das Objekt nicht überwiegend vom Eigentümer genutzt, trifft die Aushangspflicht den Nutzer des Gebäudes (z.B. Pächter oder Mieter). Der Eigentümer hat dem Nutzer dann den Energieausweis oder eine Kopie davon zur Verfügung zu stellen.

Bei öffentlichen Gebäuden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> mit starkem Publikumsverkehr (z. B. Kaufhäuser, Hotels, Kinos etc.), ohne behördliche Nutzung, ist ebenfalls ein Aushang des Energieausweises vorzunehmen. Allerdings besteht diese Pflicht nur, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. Auch hier ist der Energieausweis oder eine Kopie davon vom Eigentümer zur Verfügung zu stellen, wenn das Gebäude überwiegend fremdgenutzt wird.

### e) Ordnungswidrigkeiten, Bußgeld und Stichprobenkontrolle

Für Eigentümer und Verwalter existiert ein Katalog an Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit dem Energieausweis. Für Verstöße gegen die bestehenden Pflichten drohen bis zu EUR 15.000 Bußgeld. Dies gilt insbesondere wenn der Energieausweis vorsätzlich oder leichtfertig bei Verkauf oder Vermietung nicht wie gefordert übergeben oder vorgelegt wird, oder durch den Verpflichteten nicht sichergestellt wird, dass die für Immobilienanzeigen geforderten Pflichtangaben enthalten sind. Die Behörden überprüfen durch Stichproben die ordnungsgemäßen Erstellung des Energieausweises.

Viele der Energieausweise verlieren 2017 ihre Gültigkeit. Nicht nur wegen der Bußgeldandrohung, sondern vor allem wegen der zivilrechtlichen Gefahrenquelle bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie empfiehlt sich die rechtzeitige Neuausstellung von Energieausweisen.

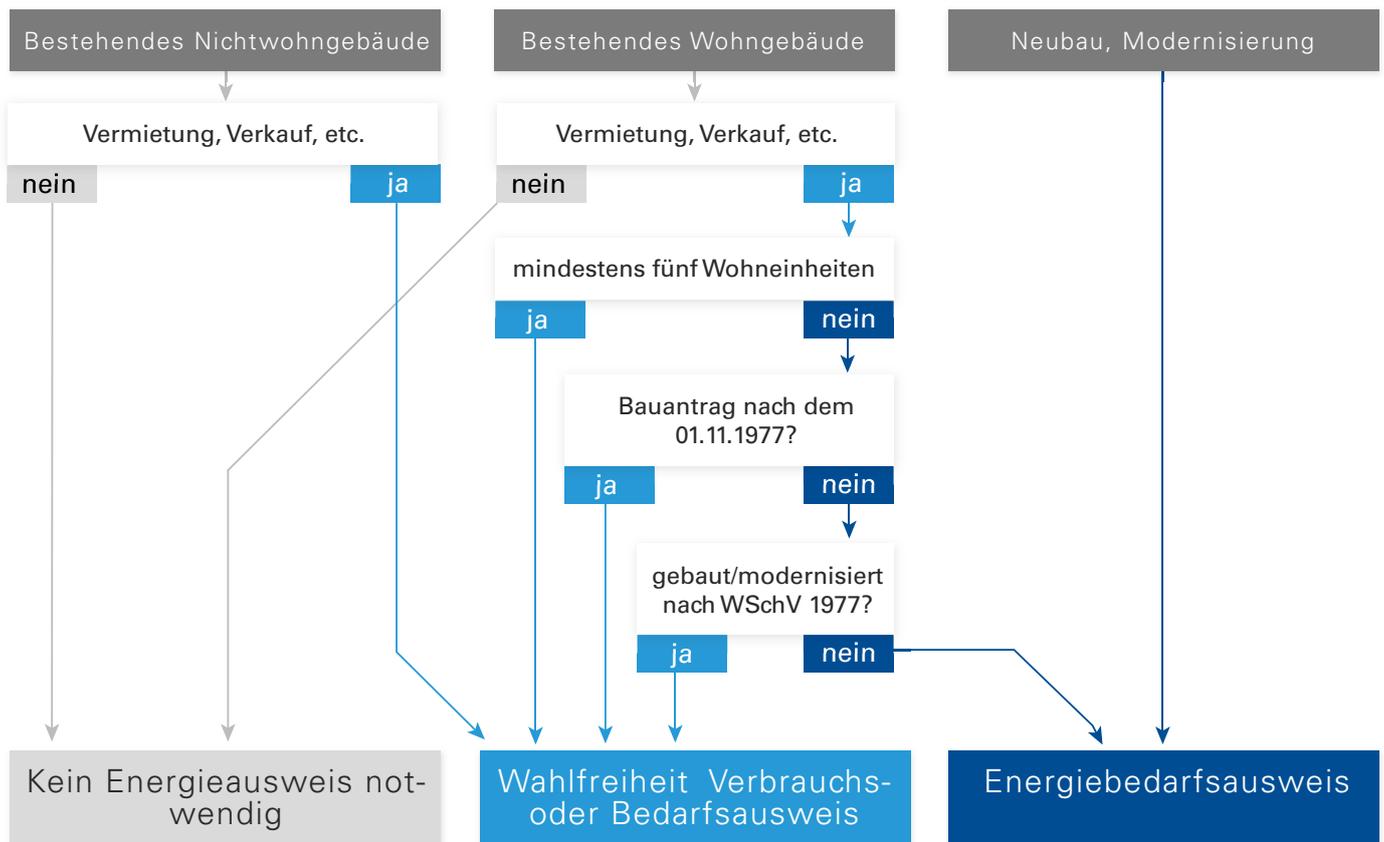
### Was ist bei der Bestellung von Energieausweisen zu beachten?

BRUNATA-METRONA bietet Ihnen für jedes Gebäude und jede Nutzung (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) einen Energieausweis (Energieverbrauchsausweis oder Energiebedarfsausweis) an. Folgendes ist dabei zu beachten:

1. Falls in der Liegenschaft neben der Wohnungsnutzung auch Gewerbe enthalten ist und der jeweilige Flächenanteil mindestens 10% beträgt, liegt eine Mischnutzung vor und die unterschiedlich genutzten Gebäudeteile werden wie eigenständige Gebäude behandelt. In diesen Fällen müssen für jede Nutzungsart (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) getrennte Energieausweise beauftragt und erstellt werden.
2. Energieausweise werden immer für ein Gebäude ausgestellt. Bei Wohngebäuden mit mehreren Hauseingängen ist für jeden Hauseingang ein separater Energieausweis zu beauftragen und zu erstellen.

Für Nichtwohngebäude kann ein Energieausweis für mehrere Gebäude und Hauseingänge ausgestellt werden, sofern diese über eine zentrale Heizungsanlage versorgt werden und die Energieverbräuche mangels dezentraler Messeinrichtung für die einzelnen Gebäude bzw. Hausnummern nicht ermittelt werden können.

3. Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten und einem Bauantragsdatum 31.10.1977 oder älter, ist der Bedarfsausweis für Wohngebäude zu erstellen, außer es wurde entsprechend der Wärmeschutzverordnung von 1977 saniert. Dies ist der Fall, wenn für drei der fünf Bau-/Anlagenteile (1. Dach/oberste Geschossdecke, 2. Außenwand, 3. Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss, 4. Fenster, 5. Heizung) eine energetische Verbesserung bzw. ein Austausch nach 1977 durchgeführt wurde. Für alle übrigen Wohngebäude besteht die Wahlfreiheit zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis. Bei bestehenden Nichtwohngebäuden gilt grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis.



## Wie kann ich einen Energieausweis bei BRUNATA-METRONA bestellen:

Für jeden zu erstellenden Energieausweis benötigen wir von Ihnen einen ausgefüllten Auftrag.

Nutzen Sie den schnellen Weg zu einem rechtssicheren Dokument. Die elektronische Bestellmöglichkeit und den passenden Fragenkatalog finden Sie unter [www.brunata-metrona.de/energieausweis](http://www.brunata-metrona.de/energieausweis). Dort finden Sie auch Informationen zu Details und Preisen der unterschiedlichen Energieausweise.

Gerne sind wir auch für alle Fragen rund um den Energieausweis für Sie erreichbar:

Telefon: 02233 50-1124

E-Mail: [energieausweis@brunata-huerth.de](mailto:energieausweis@brunata-huerth.de)



[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

BRUNATA-METRONA GmbH  
Max-Planck-Straße 2 · 50354 Hürth  
Tel. 02233 50-0 · Fax 02233 50-1169  
[info@brunata-huerth.de](mailto:info@brunata-huerth.de)