

# Information zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung



**BRUNATA  
METRONA**

Einfach. Mehr. Qualität.

# Von der Kostenaufstellung zur fertigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung

Jahrzehntelange Erfahrung, die Ihnen zugute kommt: BRUNATA zählt zu den Marktführern für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie- und Wasserkosten.

## Heizkostenaufstellung und Nutzer- und Vorauszahlungsliste

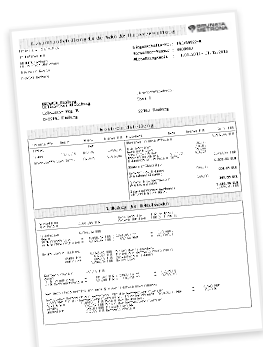


Die Heizkostenaufstellung und die Nutzer- und Vorauszahlungsliste schicken wir Ihnen als Papierformulare zum Ende des Abrechnungszeitraums zu.

Auf der von BRUNATA bereits zum Teil ausgefüllten Heizkostenaufstellung geben Sie an, welche Brennstoff- und Heizungsbetriebskosten im Abrechnungszeitraum in der Liegenschaft angefallen sind. In der Nutzer- und Vorauszahlungsliste werden außerdem Informationen über Nutzerwechsel, Vorauszahlungen oder Ähnliches festgehalten. Noch bequemer ist die Übermittlung aller abrechnungsrelevanten Daten über das BRUNATA-Online-Portal BOP. [www.brunata-metrona.de/direkt](http://www.brunata-metrona.de/direkt)

Erläuterung auf Seite 3.

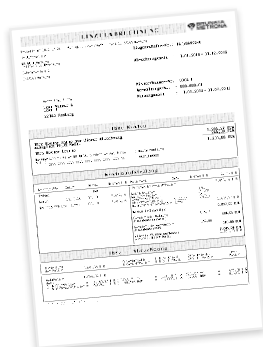
## Gesamtabrechnung



Die Gesamtabrechnung enthält detaillierte Angaben zu jedem einzelnen Nutzer wie etwa Nutzernummer, Name, Anteile der Grund- und Verbrauchskosten und die Saldierung der Vorauszahlungen. Sie erhalten somit eine fertige Buchungsunterlage, die Sie von sämtlichen Berechnungen zur Heizkostenverteilung entlastet. Die Gesamtabrechnung stellen wir Ihnen auch gerne im Datenaustauschverfahren digital zur Verfügung.

Ausführliche Erläuterung auf Seite 4 und 5.

## Einzelabrechnung



Die von Ihnen übermittelten abrechnungsrelevanten Angaben fasst BRUNATA zusammen und schlüsselt sämtliche Kosten verbrauchsabhängig auf. Anschließend gleichen wir den errechneten Kostenanteil mit den Vorauszahlungen ab und ermitteln das verbleibende Guthaben bzw. die Nachzahlung.

Ausführliche Darstellung im Prospekt „Erläuterung zur Einzelabrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten“.

# Heizkostenaufstellung Nutzer- und Vorauszahlungsliste

## In den Formularen sind folgende Angaben bereits angedruckt:

- Daten der Liegenschaft und des Eigentümers/Verwalters
- Bankverbindung
- Brennstoffart und Maßeinheit
- Restmenge aus der vorherigen Abrechnung (z. B. bei Brennstoffart Heizöl)
- Kostenartenbezeichnungen laut vorheriger Abrechnung
- Durch BRUNATA entstandene Miet- und/oder Abrechnungskosten
- Der von Ihnen gewählte Abrechnungsmaßstab für die Grund- und Verbrauchskosten
- Nutzer, Flächenanteile und Vorauszahlungen aus der vorherigen Abrechnung

## Sie ergänzen:

- Änderungen bei Liegenschafts- oder Bankdaten
- In der Abrechnungsperiode angefallene Brennstoff- und Heizungsbetriebskosten und – wenn vereinbart – Kaltwasserkosten
- Lohnkosten laut § 35 a EStG
- Nicht umlagefähige Kostenanteile (z. B. Reparaturanteile in Wartungsrechnungen)
- Aus- und Einzugsdaten bei Nutzerwechsel, Änderung der Vorauszahlungen, eventuelle Änderung der Wohn-/Nutzflächen
- Wünschen Sie einen Energieausweis für die Liegenschaft?
- Datum und Unterschrift



### Hinweis

Auf der Rückseite der Formulare finden Sie ausführliche Ausfüllanleitungen. Noch einfacher ist die Übermittlung aller abrechnungsrelevanten Daten über das BRUNATA-Online-Portal BOP.

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

**Heizkostenaufstellung**  
Das Original bitte unterschrieben an BRUNATA zurück. Keine Rechnungen und Belege beilegen, denn sie müssen für die Nutzer zur evtl. Einsichtnahme bei der Hausverwaltung vorhanden sein.

BRUNATA METRONA

1.0 Abrechnungszeitraum: 1.01.2015 - 31.12.2015

**Nutzer- und Vorauszahlungsliste**  
(Formblatt VZL) Das Original diese Liste zusammen mit der Heizkostenaufstellung (Formblatt HKA) an BRUNATA zurücksenden.

Abrechnungszeitraum: Test 1  
Liegenschaft: VE: ABRG 4922

Liegenschaftsnummer: 22143 Hamburg  
A  
20000089230  
BRUNATA METRONA  
143/64922-A

30 % Grundkosten Heizung  
70 % Verbrauchskosten Heizung

30 % Grundkosten Warmwasser  
70 % Verbrauchskosten Warmwasser

Die Heizkosten verteilen sich auf

BRUNATA Nutzernummer	Name	Personen-Anzahl	Lage	Grundkostenanteil Heizung Warmwasser	Nutzerwechsel Einzug & Verzug	Vorauszahlungen aus voriger Abrechnungszeit
1/1	Test Nutzer 1			377,64 M2 377,64 M2		
2/1	Test Nutzer 2		00EG01	144,05 M2 144,05 M2		
3/1	Test Nutzer 3		00EG02	152,05 M2 152,05 M2		
4/1	Test Nutzer 4		00EG03	498,26 M2 498,26 M2		
5/1	Test Nutzer 5	888.888.01	00EG04	120,05 M2 120,05 M2		
6/1	WM2 Warmwasser		00EG05			
				<b>Summe Heizung</b>	1.292,05 M2	<b>Summe Vorausz.</b>
				<b>Summe Warmwasser</b>	1.292,05 M2	<b>Summe nicht vergessen</b>

Vorname-Nr.: 4409980


Bitte überprüfen und – wenn nötig – berichtigen Sie die Grundkostenanteile (z.B. Quadratmeter) von Heizung/Warmwasser. Tragen Sie nur die Vorauszahlungen ein, die sich gegenüber dem vorigen Abrechnungszeitraum geändert haben. Unsere Abrechnungsabteilung erreichen Sie werktags am besten von 9-12 Uhr unter der Telefon-Nr. (040) 6 75 01-0.

+ - NW +- M2 +- VZ +- PM +-  
! ! ! ! ! ! !

# Leitfaden zur BRUNATA-Gesamtaufstellung der Heiz- und Warmwasserkosten

## Kundendaten

**1** **2** **3** **4** **5** **6** **7**

**Gesamtaufstellung für die Aktien der Hausverwaltung** 

Erstellt am 4.11.2016  
im Auftrag von  
BRUNATA Hamburg  
Online-Test Abrechnung  
Doberaner Weg 10  
D-22143 Hamburg

Liegenschafts-Nr.: 143/64922-A  
Verwalter-Nummer : 4409980  
Abrechnungszeit : 1.01.2015 - 31.12.2015

BRUNATA Hamburg  
Online-Test Abrechnung  
Doberaner Weg 10  
D-22143 Hamburg

Liegenschaftsadresse  
Test 1  
22143 Hamburg

## Kostenaufstellung

**8** **9**

**Kostenaufstellung**

Brennstoffe	Datum	Menge	Betrag EUR	Kostenart	Datum	Betrag EUR	Summe EUR
Erdgas		kWh		Übertrag Brennstoffkosten			5.459,04 EUR
Bezug	13.01.16	87.076	5.459,04	Betriebsstrom		326,00	
				Wartungskosten		150,85	
				Schornsteinfeger		40,00	
Brennstoffkosten Summe		87.076	5.459,04	Abrechnungsdienst	30.11.15	916,12	
				Heizungsbetriebskosten Summe			1.432,97 EUR
				<b>Kosten der Heizanlage</b>			<b>6.892,01 EUR</b>
				Gerätemiete Heizung		604,05	
				Zusatzkosten Heizung			604,05 EUR
				Gerätemiete Warmwasser		149,88	
				Zusatzkosten WW			149,88 EUR
				Heiz- und Warmwasserkosten einschließlich MwSt.			7.645,94 EUR
							1.220,78 EUR

## Betriebskosten


**10** **11** **12**

**Aufteilung der Betriebskosten**

Verteilung der Kosten	7.645,94 EUR	Gesamtanteile Gesamteinheiten	EUR je Anteil EUR je Einheit
Heizkosten	6.894,39 EUR		
davon			
30 % Grundkosten	= 2.068,32 EUR	: 1292,050 m <sup>2</sup>	= 1,600805
70 % Verbrauchskosten	= 4.826,07 EUR	: 68.564 MWh	= 70,387813
Heizkostenermittlung:	6.892,01 EUR	Kosten der Heizanlage	
abzüglich	601,67 EUR	Kosten der Warmwasserversorgung	
zuzüglich	604,05 EUR	Zusatzkosten Heizung	
	6.894,39 EUR	Heizkosten	
Warmwasserkosten	751,55 EUR		
davon			
30 % Grundkosten	= 225,47 EUR	: 1292,050 m <sup>2</sup>	= 0,174506
70 % Verbrauchskosten	= 526,08 EUR	: 60.782 m <sup>3</sup>	= 8,655193
Warmwasserkostenermittlung nach § 9 der Heizkostenverordnung:			
Gemessener Verbrauch der Wärmemenge für die Warmwasserversorgung	7.598 kWh		= 7,598 kWh
7.598 kWh für die Warmwasserversorgung vom Energieverbrauch	87.076,00 kWh		= 8,73 %
8,73 % von	6.892,01 EUR	Kosten der Heizanlage	
ergibt	601,67 EUR	Kosten der Warmwasserversorgung	
zuzüglich	149,88 EUR	Zusatzkosten WW	
	751,55 EUR	Warmwasserkosten	

## Gesamtabrechnung

**13**

**Gesamtabrechnung** 


143/64922-A  
Erstellt am 4.11.2016  
Seite 1

UST-ID/Steuer-Nr.: - Abrechnungszeitraum 1.01.2015 bis 31.12.2015

Nutzer Nr.	Verwaltungs Nr.	GK-Ant.	Verbr-Werte	Vorauszahlung	EUR Nachzahlung	Int. Stat.
Anz. Pers.	Abrechnungszeit	m <sup>2</sup>	MWh		Guthaben	EUR/m <sup>2</sup>
0001		377,640	29,000	Heizung	2.645,77	7,01
Test Nutzer 1		377,640	15,838	Warmwasser	202,98	
				Hausnebenk.	76,26	
				Gesamtbeitrag	2.924,00 EUR	
0002		144,050	7,125	Heizung	732,10	5,08
Test Nutzer 2		144,050	7,207	Warmwasser	81,52	
				Hausnebenk.	50,32	
				Gesamtbeitrag	869,94 EUR	
0003		152,050	5,134	Heizung	604,77	3,98
Test Nutzer 3		152,050	6,608	Warmwasser	83,72	
				Hausnebenk.	59,86	
				Gesamtbeitrag	748,35 EUR	

## Ableseergebnisse

**14**

**Geräteausstattung / Ableseergebnisse** 

143/64922-A  
Erstellt am 4.11.2016  
Seite 1

Abrechnungszeitraum 1.01.2015 bis 31.12.2015

**Aufteilung der Verbrauchseinheiten**

Nutzernummer	Nutzername	Geschoss / Lage	Nummer beim Verwalter
raum	yp	nummer	hJ
		Anfangsstand	Ablesung
		Differenz	Zuschlag
		Faktor	K-Faktor
		Verbrauch	Bemerkung
0001	Test Nutzer 1	00EG01	
HEI	KWZ	11110	11
		0,300	29,000
		25,000	0,000
		0,00	0,00
		0,000	0,000
		29,000	29,000
HEI	KWZ	11111	11
		0,300	15,838
		15,838	0,000
		0,00	0,00
		0,000	0,000
		15,838	15,838
HEI	KWZ	11112	11
		0,300	20,589
		20,589	20,589
		0,000	0,000
		0,00	0,000
		0,000	0,000
		20,589	20,589



## Kundendaten

---

- 1 Erstellungsdatum der Abrechnung.
- 2 Anschrift des Auftraggebers (Gebäudeeigentümer/zuständige Hausverwaltung).
- 3 Zustelladresse. An diese Adresse wird die Abrechnung verschickt.
- 4 Unter dieser Liegenschafts-Nr. wird die Liegenschaft bei BRUNATA geführt. Bei Korrespondenz mit BRUNATA bitte unbedingt zusammen mit der Nutzer-Nr. angeben.
- 5 Unter dieser Verwalter-Nr. werden alle Liegenschaften des Auftraggebers verwaltet, die durch BRUNATA betreut werden.
- 6 Der Abrechnungszeitraum, für den die Heizungsbetriebskosten zu verrechnen sind. Der Zeitraum umfasst normalerweise 12 Monate.
- 7 Liegenschaftsadresse

## Kostenaufstellung

---

- 8 Auflistung aller im Abrechnungszeitraum entstandenen Kosten der Heizanlage für die gesamte Liegenschaft, wie vom Auftraggeber angegeben.
- 9 Gesamtsumme aller Kosten, die im Zusammenhang mit Betrieb und Abrechnung der Heizanlage der gesamten Liegenschaft entstanden sind.

## Betriebskosten

---

- 10 Der Grundkostenanteil Heizung errechnet sich nach den gesetzlichen Vorschriften als Anteil (im Beispiel 30%) der Gesamtheizkosten, dividiert durch die Gesamtgrundfläche aller Nutzeinheiten der Liegenschaft.  
  
Der Verbrauchskostenanteil Heizung ergibt sich nach den gesetzlichen Vorschriften als Anteil (im Beispiel 70%) der Gesamtheizkosten, dividiert durch die Summe der in der Liegenschaft abgelesenen Verbrauchseinheiten.
- 11 Der Grundkostenanteil Warmwasser ergibt sich nach den gesetzlichen Vorschriften als Anteil (im Beispiel 30%) der Gesamtwarmwasserkosten, dividiert durch die Gesamtgrundfläche aller Nutzeinheiten der Liegenschaft.  
  
Der Verbrauchskostenanteil Warmwasser errechnet sich nach den gesetzlichen Vorschriften als Anteil (im Beispiel 70%) der Gesamtwarmwasserkosten, dividiert durch die Summe der in der Liegenschaft abgelesenen Verbrauchseinheiten.
- 12 Berechnung des Warmwasserkostenanteils an den Gesamtkosten. Grundlage sind die Warmwasserzähler der einzelnen Wohnungen/Nutzeinheiten und der Gesamtwärmezähler für Warmwasser der Heizungsanlage.

## Gesamtabrechnung

---

- 13 Gesamtkosten je Nutzeinheit mit Auflistung der einzelnen Kostenarten und Gesamtsaldo der Nutzeinheit (ein eventuelles Guthaben bzw. eine Nachzahlung hängt von der geleisteten Vorauszahlung ab).

## Ableseergebnisse

---

- 14 Nutzerübersicht inklusive Auflistung aller abrechnungsrelevanten Geräte mit Gerätedaten, Ableseständen und Verbräuchen.

# Einzelabrechnung für die Nutzer

Mit der Einzelabrechnung teilt der Gebäudeeigentümer/Verwalter dem Nutzer die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten schriftlich mit. Hierzu gehören eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe des Abrechnungsmaßstabs, die Berechnung des Kostenanteils des Nutzers und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Mit den angedruckten Ablesergebnissen der Erfassungsgeräte seiner Nutzeinheit für Wärme, Kalt- und Warmwasser kann der Nutzer den abgerechneten Verbrauch nachvollziehen.

Saldierung mit Vorauszahlungen

Zusammenstellung der Gesamtkosten

Berechnung der anteiligen Kosten

**BRUNATA METRONA**

**EINZELABRECHNUNG**

Erstellt am 18.10.2016 für die Liegenschaft Test 1, 22143 Hamburg  
 im Auftrag von BRUNATA Hamburg  
 Online-Test Abrechnung  
 Döbener Weg 10  
 D-22143 Hamburg

Liegenschafts-Nr.: 143/64922-A  
 Abrechnungszeit : 1.01.2015 - 31.12.2015

Mieter/Nutzer-Nr.: 0004 1  
 Verwaltungs-Nr.: 888.888.01  
 Nutzungszeit : 1.01.2015 - 31.07.2015

Herrn/Frau/Firma  
 Test Nutzer 4  
 Test 1  
 22143 Hamburg

**Ihre Kosten**

Ihre Kosten netto aus dieser Abrechnung	1.289,27 EUR
zuzüglich 19,0% MwSt.	244,39 EUR
<b>Ihre Kosten brutto</b>	<b>1.530,66 EUR</b>

Nachzahlung nicht an BRUNATA, sondern an das Konto : Hausverwaltung  
 def : DE99 9999 9999 9999 9999 9999 9999 99 HASPDEHXXX

**Kostenaufstellung**

Brennstoffe	Datum	Menge	Betrag EUR	Kostenart	Datum	Betrag EUR	Summe EUR
Erddgas	13.01.16	87,076	5.459,04	Übertrag Brennstoffkosten		325,00	5.459,04 EUR
Bezug		87,076	5.459,04	Betriebsstrom		150,85	
Brennstoffkosten Summe				Wartungskosten		49,00	
				Schornsteinfeger	30.11.15	918,12	1.432,97 EUR
				Abrechnungsfenster			6.892,01 EUR
				Heizungsbetriebskosten Summe			
				<b>Kosten der Heizanlage</b>		604,05	604,05 EUR
				Geräteteile Heizung			
				Zusatzkosten Heizung		149,88	149,88 EUR
				Geräteteile Warmwasser			
				Zusatzkosten WW		7.645,94	7.645,94 EUR
				Heiz- und Warmwasserkosten		1.220,77	1.220,77 EUR
				einschließlich MwSt.			

**Ihre Abrechnung**

Verteilung der Kosten	Gesamteinnahmen	EUR Je Anteil	EUR Je Einheit	Ihre Anteile	Ihre Einheiten
Heizkosten	7.645,94 EUR				
davon	5.894,39 EUR				
30 % Grundkosten	2.068,32 EUR	1282,050 m <sup>2</sup>	= 1,600805	297,213 m <sup>2</sup>	=
70 % Verbrauchskosten	4.826,07 EUR	68,564 kWh	= 70,387813	11,847 kWh	=

Fortsetzung auf Seite 2

## Hinweis



Eine interaktive Einzelabrechnung erhalten Sie unter folgendem Link: [www.brunata-metrona.de/abrechnung-info](http://www.brunata-metrona.de/abrechnung-info)



## FAQ

### Welche Möglichkeiten der Abrechnung gibt es?

- BRUNATA weist Ihnen auf Wunsch die Mehrwertsteuer für einen, mehrere oder alle Nutzer aus. Auch Netto-Abrechnungen (mit einem ausgewiesenen gesetzlichen Mehrwertsteueranteil von pauschal 19 %) sind möglich.
- Nicht umlagefähige Kostenanteile (wie z. B. Reparaturanteile in Wartungsrechnungen) können aufgegeben und für die Nutzer ausgewiesen werden.
- Auf Wunsch erhalten Sie auch eine Abrechnung der Kaltwasserkosten.
- Kosten können online eingegeben werden. Abrechnungsergebnisse können Sie auch im Online-Archiv einsehen.
- Lohnkostenanteile laut § 35a EStG weist BRUNATA auf Wunsch aus.

### Welche Kosten dürfen verteilt werden?

Grundlage für die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser bildet die Heizkostenverordnung. Kosten, die an die Nutzer weitergegeben werden dürfen, sind zum Beispiel:

- Brennstoffkosten
- Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage
- Wartungskosten
- Schornsteinfeger- und Immissionsmessungskosten
- Tankreinigungskosten (BGH, Urteil v. 11.11.09, VIII ZR 221 /08)
- Kosten der Verbrauchsanalyse
- Mietkosten für Heizkostenverteiler, Wärmezähler und/oder Wasserzähler
- Eichkosten

### Wie werden diese Kosten verteilt?

Die Heizkostenverordnung schreibt vor, 50 - 70 % der Betriebskosten als sogenannte Verbrauchskosten nach dem erfassten Wärme- beziehungsweise Warmwasserverbrauch zu verteilen sind. Für bestimmte Gebäude ist der Verbrauchskostenanteil auf 70 % festgelegt. Der verbleibende Rest wird als Grundkosten nach einem festen Anteil verteilt. Als guter Maßstab hat sich der Schlüssel 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten bewährt.

Im Regelfall ist die Wohn- oder Nutzfläche der Liegenschaft Grundlage für die Verteilung der Grundkosten. Die Verbrauchskosten werden entsprechend der Anzeige der Erfassungsgeräte verteilt. Die Verbrauchskosten können durch den Nutzer selbst beeinflusst werden. Wer weniger verbraucht, muss auch weniger bezahlen – eine gerechte Kostenverteilung.

#### Hinweis

Mit der BRUNATA Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erhalten die Nutzer eine klar und leicht verständliche Abrechnung von einem neutralen Partner.



