



Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkostenabrechnung

A+S genau!



Mit A+S sparen Sie Zeit, Kosten und Nerven

Jedes Jahr aufs Neue: Als Vermieter oder Hausverwalter quälen Sie sich mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung herum. Überlassen Sie diesen zeitraubenden Aufwand einfach uns: Den Profis der A+S GmbH. Seit 1976 sind wir Spezialist für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Wir erstellen für Sie verbrauchsabhängige Abrechnungen, die übersichtlich und nachvollziehbar sind sowie auf den aktuellen gesetzlichen und technischen Vorgaben basieren. Unsere modernen Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler sorgen dafür, dass Sie und Ihre Wohnungsnutzer nur für den jeweils eigenen Verbrauch bezahlen. Das ist für alle gerecht und hilfreich, um gezielt Energie- und Wasserkosten einzusparen.

Mit A+S wird die Hausnebenkostenabrechnung zum Kinderspiel.



So einfach ist Abrechnung

Wir bieten Ihnen ein umfassendes Komplettpaket: Montage, Wartung, Service und eine nach Nutzparteien aufgeschlüsselte Nebenkostenabrechnung.

1. Beratung und Vertragsabschluss

- Informationen über die geeigneten Erfassungsgeräte und A+S-Dienstleistungen.

2. Ersteinrichtung

- Montage neuer Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder, Wärme- und Wasserzähler.

- Ggf. Erfassung bereits vorhandener Geräte.
- Klärung des grundsätzlichen Abrechnungsschemas anhand Ihres Grunddatenblattes – Anlegen einer Liegenschaftsakte und elektronische Speicherung der Daten.
- Bei Heizkostenverteilern: Aufmaß und Bestimmung jedes einzelnen Heizkörpers, Berechnung der Bewertungsfaktoren für jede Heizkörper-Heizkostenverteiler-Kombination.

3. Jahresabrechnung

- Jährliche Fernauslesung aller Heizkostenverteiler, Zähler und Rauchwarnmelder.
- Erstellen der Heiz-, Warmwasser- und auf Wunsch der gesamten Betriebskostenabrechnung.
- Auf Anforderung: Kostentrennung bei Miet- oder Eigentumswechseln.

Zusammenstellung der Einzelabrechnungen

Abrechnungszeitraum: 01.03.2019 bis 28.02.2020
 Liegenschaft: Musterstraße 1 12345 Musterstadt
 Liegenschaftsnummer: 123456
 Aktenzeichen A+S: 01.03.2019 - 28.02.2020
 Erstellt am: 06.04.2020
 Erstellt von: Mitarbeiter
 Dokument: 1 von 5

Claudia Mustermann
 Musterstraße 2
 12345 Musterstadt

Aufstellung aller angefallenen Kosten

Bezeichnung	Datum	Menge
Bezug Brennstoffkosten - Erdgas L		3.196,00 m ³
Betriebsstrom Heizung	01.03.2020	3.196,00 m ³
Abgasmessung		
Lohnkosten Abgasmessung		
Lohnkosten Schornsteinreinigung		
Heizungswartung		
Lohnkosten Heizungswartung		
Anlage Grundgebühr		
Grundgebühr je Einzelabrechnung		
Kommunikationsaufwand		
Abrechnen Vorauszahlung		
Ausweis Arbeitskostenanteil		
Beweissicherung / Entsorgung		
Gebühr je Heizkostenverteiler		
Verbrauchsanalyse		
A+S Abrechnung	06.04.2020	229,16
Summe Wärme (Heizkosten)		400,00
Gesamtkosten		366,84

Aufteilung der Gesamtkosten

Kosten Heizung	30,00% Wohnfläche in m ²	70,00% Verbrauchseinheiten HKV-V81
Wohnr.: 1	Lage A+S: 2.OG	Lage Kunde:
Nutzer: Thomas Mustermann		Wohnzeitraum: 01.03.2019 - 28.02.2020

1 Heizkosten	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Einheit	Betrag pro Anteil	Ihre Anteile
Grundkosten	793,05	252.000 m ² WF	3,147	65,000	
Verbrauchskosten	1.850,45	220,261 VE	8,401	103,353	
Summe	2.643,50				
Zwischensumme:	2.643,50				
Gesamtsumme:	366,84				
geleistete Vorauszahlungen:	400,00				
Günstigen:	33,7				

Wohnr.: 2
 Nutzer: Tanja Mustermann
 Lage A+S: 3.OG
 Wohnzeitraum: 01.03.2019 - 28.02.2020

1 Heizkosten	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Einheit	Betrag pro Anteil	Ihre Anteile
Grundkosten	793,05	252.000 m ² WF	3,147	60,000	
Verbrauchskosten	1.850,45	220,261 VE	8,401	21,118	
Summe	2.643,50				
Zwischensumme:	2.643,50				
Gesamtsumme:	366,84				
geleistete Vorauszahlungen:	400,00				
Günstigen:	33,7				

Einzelabrechnung 000001 - 2.OG, Musterstraße 1

Abrechnungszeitraum: 01.03.2019 - 28.02.2020
 Ihre Abrechnungsnummer: ME123456789

Herr / Frau / Eheleute / Firma
 Thomas Mustermann
 Musterstraße 1
 12345 Musterstadt

Erstellt im Auftrag und nach Angaben von: Claudia Mustermann
 Musterstraße 2
 12345 Musterstadt

Für Abrechnungseinheit: Musterstraße 1
 Liegenschaftsnummer: 123456
 Eigentümernummer: 123456
 Aktenzeichen A+S: 01.03.2019 - 28.02.2020
 Abrechnungszeitraum: 06.04.2020
 Erstellt am: 1 von 2
 Seite

1 Heizkosten	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Einheit	Betrag pro Anteil	Ihre Anteile	= Ihr Betrag
Grundkosten	793,05	252.000 m ² WF	3,147	65,000	204,56	
Verbrauchskosten	1.850,45	220,261 VE	8,401	103,353	868,29	
Summe	2.643,50				1.072,85	
Zwischensumme:	2.643,50				1.072,85	
Gesamtsumme:	366,84				400,00	
geleistete Vorauszahlungen:	400,00				672,85	
Lasten:						

A. Aufstellung aller verwendeten Anteile und Abkürzungen

Einheit	Bezeichnung / Verteilschlüssel	Abkürzung	Beschreibung
KDT	Kalenderlage		
GT	Gradlage		
m ² WF	Wohnfläche in m ²	F	Flur
VE	Verbrauchseinheiten HKV-V81	HKV	Heizkostenverteiler
		SZ	Schlafzimmer
		WZ	Wohnzimmer

Abkürzung	Beschreibung	Jan	Feb	Marz	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
B	Bad												
GT	Gradlage												
KU	Küche												
VE	Verbrauchseinheit(en)												
VE	Quadratmeter												

B. Aufstellung aller angefallenen Kosten

Bezeichnung	Datum	Menge
Bezug Brennstoffkosten - Erdgas L	01.03.2020	3.196,00 m ³
Betriebsstrom Heizung		
Abgasmessung		
Lohnkosten Abgasmessung		
Lohnkosten Schornsteinreinigung		
Heizungswartung		
Lohnkosten Heizungswartung		
A+S Abrechnung	06.04.2020	229,16
Summe Wärme (Heizkosten)		400,00
Gesamtkosten		366,84

Betrag	Beträge in EUR
1.905,34	1.905,34
90,00	90,00
90,00	90,00
70,00	70,00
109,00	109,00
229,16	229,16
2.643,50	2.643,50

Übersichtlich, nachvollziehbar, umfassend

Am Ende einer Abrechnungsperiode erhalten Sie von uns zwei Formulare, die Sie ausfüllen, unterschreiben und uns zusenden sollten:

1. Kosten- und Abnehmeraufstellung

Die allgemeinen, uns bekannten Angaben sind in den Formularen bereits vorgedruckt. Hier prüfen Sie bitte die Daten und tragen Korrekturen, Ergänzungen und Änderungen ein.

- In der Kostenaufstellung geben Sie uns die Positionen und Beträge für den Abrechnungszeitraum an, die wir in der Abrechnung berücksichtigen sollen (z. B. Menge und Kosten der verbrauchten Brennstoffe, Kosten für Schornsteinfeger, sonstige abzurechnende Betriebskosten).
- In der Abnehmeraufstellung tragen Sie bitte die einzelnen Nutzpartei-

en und Nutzzeiträume ein, für die wir Einzelabrechnungen erstellen sollen.

Auch sonstige Daten, die wir in der Abrechnung bei den einzelnen Nutzzeiträumen berücksichtigen sollen oder müssen (z. B. die Angaben zu den Vorauszahlungen oder den Umlageschlüsseln wie m² Wohnfläche oder Personenzahl) tragen Sie hier ein.

Wir prüfen Ihre Angaben auf Vollständigkeit und Plausibilität. Zweifelsfragen klären wir mit Ihnen.

2. Ableseergebnisse

Das übernehmen wir für Sie: Die Ermittlung aller Verbrauchswerte für jede von Ihnen angegebene Nutzpartei im jeweiligen Nutzzeitraum auf der Basis der einzelnen Auslesungen.

3. Einzelabrechnung für jeden Abnehmer

Die Einzelabrechnungen für jede Nutzpartei erhalten Sie von uns mit einer vollständigen Darlegung der Anteilsberechnung:

- Aufstellung und Gliederung der abgerechneten Kosten.
- Ggf. Darstellung von Vorwegabzügen und Vorverteilungen.
- Angabe und Erläuterung der verwendeten Umlageschlüssel.
- Darlegung der Berechnung der Anteile der einzelnen Nutzparteien und Leerstandszeiten.
- Ausweis des Gesamtbetrages für die Nutzpartei; auf Wunsch auch Abzug der individuellen Vorauszahlungen.
- Zusätzliche Übersichten und Ausdrucke für Ihre Unterlagen – auf Wunsch auch in elektronischer Form.




KA150018089004

Betriebskostenaufstellung

Adresse Eigentümer / Hausverwaltung

Abrechnungseinheit: Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Aktenzeichen: 123456
Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019
Druckdatum: 23.02.2020
Seite: 2 von 4

Weitere Heizungskosten (nach § 7 HKVO)

Der Ausweis der Lohnkosten gemäß § 35a EStG kann nur erfolgen, wenn Sie uns die Beträge einzeln wie im folgenden Beispiel angeben: Heizungswartung gesamt = 103 EUR, dann füllen Sie wie folgt aus:

Position	Datum	Gesamtbruttobetrag	Mehrwertsteuer

Abzüge: Von den Gesamtkosten sind vor der Abrechnung abzuziehen

Kosten der Warmwasserversorgung

Sind die Bereitstellungskosten in den obigen Heizungskosten enthalten?

Ja, also Kostenermittlung nach § 9 der HKVO. Messung mit Wärmehäufiger

Nein. Änderung der Methode: _____

Betriebsnebenkostenaufstellung

Der Ausweis der Lohnkosten gemäß § 35a EStG kann nur erfolgen, wenn Sie uns die Beträge einzeln wie im folgenden Beispiel angeben: Gartenpflege gesamt = 150 EUR, dann füllen Sie wie folgt aus:

Bezeichnung der Kosten	Datum	Gesamtbruttobetrag	MwSt-Betrag	Verteilung
Kaltwasser				Wasserzähler
Kanalgebühren				Wasserzähler
Müllabfuhr				Müllgefäß
Versicherungen				Ant. in 1000stel
Entwässerung Regenwasser				Ant. in 1000stel
Bankgebühren				Ant. in 1000stel
Grundsteuer				Sonstige Anteile
Stromkosten				Sonstige Anteile

Wichtiges auf einen Blick

Mietnebenkosten

Mietnebenkosten sind die Entgelte, die ein Mieter neben der Grundmiete zahlen muss. Dazu gehören insbesondere die Betriebskosten. Dies sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Betriebskosten können auf Wohnungsmieter nur umgelegt werden, soweit die Umlage vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen ist. Die Aufstellung der umlegbaren Betriebskosten enthält die Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Heiz- und Warmwasserbereitungskosten

Für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gilt zusätzlich die Heizkostenverordnung (HeizkV), welche zwingend die verbrauchsabhängige Abrechnung vorschreibt. Dabei muss jede Verbrauchsstelle mit zugelassenen Geräten erfasst werden. Differenzrechnungen sind – auch bei Vorverteilungen zwischen Nutzergruppen – unzulässig und können unter Umständen eichrechtliche Ordnungswidrigkeiten sein.

Ablese- und Abrechnungsgebühren

Grundsätzlich gehören die Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung zu den Verwaltungskosten und können daher nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Nach § 2 Nr. 2, 4-6 BetrKV §§ 7, 8 HeizkV, § 21 NVM 1970 sind die Kosten für das Ablesen, Anmieten und Abrechnen der Erfassungsgeräte einschließlich Kaltwasserzählern ausgenommen – also umlegbar, sofern verbrauchsabhängig abgerechnet wird; dies gilt auch für die Kosten der Eichung.

A+S Verbrauchserfassung und Abrechnung

Unsere A+S genauen Abrechnungen basieren auf

1. den modernen und präzisen A+S-Erfassungsgeräten und deren fachmännischer Montage,

2. der genauen Ablesung durch geschulte Mitarbeiter,
3. der mehrfachen Überprüfung und Kontrolle aller Abrechnungsdaten auf Vollständigkeit und Plausibilität sowie
4. der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen und technischen Vorschriften,
5. der Umsetzung aller anerkannten Regeln der Technik – VDI 2077 – bei thermischer Solarunterstützung, Wärmepumpen und multi-energetischen Anlagen.

Heizkostenverteiler – Bewertungsfaktoren

Die A+S Heizkostenverteiler arbeiten mit einer „Einheitsskala“ bzw. einer neutralen Codierstufe, d. h., die Verbrauchswerte ergeben sich aus Ablesewert \times „B-Faktor“. Im Bewertungsfaktor werden der Typ und die Leistungsfähigkeit des Heizkörpers berücksichtigt. Er resultiert aus der Normwärmeleistung des Heizkörpers sowie aus der Bau- und Montageart des Heizkostenverteilers.

Ermittlung der Warmwasserkosten

Werden die Heizung und das Warmwasser von der gleichen Energiequelle gespeist, so müssen die einheitlich entstandenen Kosten auf beide Kostengruppen verteilt werden. Dazu schreibt § 9 Abs. 2 HeizkV vor, dass zur Kostentrennung der Energieanteil für die Warmwasserbereitung mit einem Wärmezähler gemessen wird. Dieser ist seit dem Abrechnungszeitraum 2014 Pflicht. Nur wenn es mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist, darf der Wärmeanteil nach den in § 9 Abs. 2 HeizkV aufgeführten Formeln ermittelt werden. Gemäß § 8 HeizkV muss die Verteilung der Warmwasserkosten mindestens zu 50 % mit Wasserzählern erfolgen.

Grund- und Verbrauchskosten

Zu den Heiz- und Warmwasserbereitungskosten gehören auch Positionen, die nicht unmittelbar von einem konkreten Verbrauch abhängen. Diese sind zum Teil energetisch bedingt

– wie zum Beispiel Abgas-, Kessel-, Rohrleistungsverluste oder Verluste durch ungenügende Regeleinrichtungen – oder beruhen auf Kosten für Wartung, Bedienung, Reinigung und Abrechnung. Weiter gibt es lagebedingte Unterschiede beim Wärmebedarf der einzelnen Wohnungen und Wärmetransmissionen zwischen den Wohnungen, welche die Nutzer kaum beeinflussen können. Daher sieht die HeizkV eine Umlage nach einem gemischten Umlageschlüssel vor: Nur 50 % bis 70 % der gesamten Heiz- und Warmwasserbereitungskosten sollen nach dem Verbrauch der Nutzer abgerechnet werden. Der verbleibende Teil ist als „Grundkosten“ nach den zugelassenen, flächen- oder raumbezogenen Schlüsseln umzulegen.

Aufbau und Gliederung der Abrechnung

Die A+S-Abrechnungen der Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten sind klar gegliedert und entsprechen selbstverständlich den gesetzlichen Vorgaben. Ausführliche Erläuterungen sowie erklärende Rechenschritte machen die Zusammenhänge leicht verständlich und nachvollziehbar.

Sonderleistungen

Auf Wunsch erbringt A+S weitere Sonderleistungen, wie die Errechnung zukünftiger monatlicher Vorauszahlungen für jeden Nutzer, die Berücksichtigung des Umlageausfallwagnisses, Abrechnungen mit Mehrwertsteuer ausweis und den Austausch der Abrechnungsdaten auf elektronischem Wege.



Wir sind für Sie da!

A+S: Ihr Partner für Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkostenabrechnungen

- Niederlassungen und Verkaufsbüros – für Gewerbe und Privatkunden auch in Ihrer Nähe
- Erfahrung seit 1976
- Gerne stehen wir Ihnen in einem ausführlichen Beratungsgespräch zur Verfügung: Anruf genügt!

