

## **Hinweis:**

Bei Verwendung dieser Abrechnungshilfe übernehmen wir keine Gewährleistung. Für die Aktualität der verwendeten Gesetze und Anforderungen tragen Sie als Verwender die Verantwortung.

### **Informationen und Erläuterungen zu den einzelnen Formularen**

#### Info zur Energieanzeige der Wärmezähler:

Die Energie wird je nach Gerätetyp in kWh (Kilowattstunden) oder MWh (Megawattstunden) angezeigt. Bitte beachten Sie folgenden Umrechnungsfaktor:

1 MWh = 1000 kWh

1 kWh = 0,001 MWh

Die Nachkommastellen der MWh-Anzeige entsprechen den Kilowattstunden (kWh).

**WICHTIG!!! Es sind für Einträge in den Formularen nur die grünen Felder auszufüllen.**

#### **1. Formular: Stammdaten**

Es werden die Daten für das Objekt, für das eine Abrechnung erstellt werden soll festgehalten. Hierzu gehören:

- a) Anschrift des Betreibers
- b) Anschrift der Liegenschaft
- c) Abrechnungszeitraum
- d) Schlüssel für die Verteilung der Grund- und Verbrauchskosten (diese sind in der Heizkostenverordnung vorgegeben)

#### **2. Formular: Verbrauch Liegenschaft**

In den Formularen der einzelnen Nutzer sind in den grünen Feldern einzutragen:

- a) die Zähler-Nr. und die Verbräuche der Messstellen
- b) die Anschrift des Nutzers
- c) die Größe der Wohnung

#### **3. Formular: Aufstellung der Gesamtkosten**

Mit diesem Formular werden jährlich einmal die gesamten Kosten erfasst, die durch den Betrieb der Heizungsanlage während der Heizperiode entstanden sind und gemäß der gesetzlichen Vorschriften abgerechnet werden dürfen. Diese Kosten werden aufgeteilt gemäß der Vorgabe durch das Formular in:

- a) Brennstoffkosten
- b) Heiznebenkosten
- c) Kaltwasserkosten

Die Summe der so ermittelten Heizkosten (Summe Heizkosten [aus a) und b)]) wird zwecks der gesetzlich vorgeschriebenen Aufteilung in das Formular 4 "Aufteilung der Gesamtkosten" übertragen. Das Formular 3 "Aufstellung der Gesamtkosten" ist eine so genannte Arbeitsunterlage und verbleibt immer beim Abrechner.

#### **4. Formular: Aufteilung der Gesamtkosten**

In diesem Formular werden alle festen und veränderlichen Daten zusammengefasst, die dann Eingang finden in die eigentliche Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Es werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend und den darauf aufbauenden Vereinbarungen, mit dem Verwalter/Betreiber der Anlage, die Aufteilung der Gesamtkosten durchgeführt in die sogenannten:

- a) Grundkostenanteile (Basis in der Regel m<sup>2</sup>-Wohnfläche) und
- b) Verbrauchskostenanteile (Basis m<sup>3</sup>-, MWh / kWh-Verbrauchsanzeigen der Messgeräte).

Dabei geht die Aufteilung der Gesamtkosten Heizung und Gesamtkosten Warmwasser folgendermaßen vor sich:

4.1. Von **Formular 3 „Aufstellung der Gesamtkosten“** wird der €-Betrag aus Spalte „**Summe Heizkosten**“ nach **Formular 4** in die Spalte „**Summe Heizkosten**“ übertragen

Jetzt beginnt die Ermittlung der anteiligen Warmwasser-Aufbereitungskosten, sofern das Warmwasser in Form einer „verbundenen Anlage“ über einen Wärmetauscher im Rahmen der Zentralheizungsanlage erwärmt wird (Formel der **Heizkostenverordnung nach 9**) anwenden.

Hierzu sind Einzutragen:

- a) die Temperatur mit der das Wasser aufbereitet wurde
- b) mit welchem Brennstoff die Heizungsanlage betrieben wird
- c) bei Betrieb mit Gas ist der Faktor 1,11, bei Öl 1,0 einzugeben

Alle weiteren Daten werden automatisch herangezogen (Gesamtverbrauch Warmwasser der Liegenschaft), da sie bereits in den vorhergehenden Formularen eingegeben wurden (Formel der **Heizkostenverordnung nach 9** anwenden).

**Achtung! Beachten Sie immer die neuesten Vorschriften, um Beschwerden der Nutzer vorzubeugen.**

Beim Brennstoff => **z.Beisp. Öl** wird aus der errechneten Energie der zugehörige Anteil des Öls in L berechnet, um den Kostenanteil der Warmwasseraufbereitung zu ermitteln. Die Energieausbeute von 1 Liter Öl können Sie der **Tabelle der Heizkostenverordnung** entnehmen.

4.2. Nach diesen Rechengängen zur Kostenermittlung „Warmwasser“ kann jetzt auch der Betrag „Gesamtkosten Heizung“ dadurch ermittelt werden, dass von dem Betrag „Summe Heizkosten“ der Betrag „Gesamtkosten Warmwasser“ abgezogen wird.

Anschließend erfolgt die Aufteilung der Gesamtkosten Heizung und Gesamtkosten Warmwasser nach den vereinbarten Schlüsseln „% **Grundkosten**“ und „% **Verbrauchskosten**“ aus den Stammdaten.

## **5. Formular: Einzelkosten-Abrechnung**

Dieses Formular enthält nun die eigentliche Heiz- und/oder Warm- Kaltwasserkosten-abrechnung und wird dem Nutzer (Mieter) übermittelt. Daraus ergeben sich für diesen Nachzahlungen oder Guthaben, die ihm zu erstatten sind.

Wichtig hierbei ist, dass aufgrund der gesetzlichen Anforderungen sowohl sämtliche Kosten noch einmal aufzuführen sind als auch der Ermittlungsgang zur Errechnung des Warmwasserkostenanteils wiederholt wird.

Die Summe der Gesamtkosten wird in das Feld „Aufteilung der Gesamtkosten: “ übertragen.

Dann wird weitergerechnet gemäß dem „Rechengang für Ihre "Abrechnung“.

Alle die hierfür benötigten Daten der Grund- und Verbrauchskosten (Formular 1), m<sup>2</sup>-Wohnflächen der Liegenschaft und der Nutzer, Verbrauchseinheiten der Messgeräte wiederum für die Liegenschaft und die einzelnen Nutzer (Formular 2 und 4), Vorauszahlungen der Nutzer usw. findet der Abrechner in dem **Formular 5**.

Sonderfälle wie z. B. Abrechnungen bei Nutzerwechsel entnehmen Sie bitte der Heizkostenverordnung 9b.

# Stammdaten

<b>Verwalter/Betreiber:</b>	Name	Willy Abrechner
	Straße, Nr.	Abrechnungsweg 12
	PLZ, Ort	23758 Oldenburg

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	Nutzerhaus am Stadtpark
	Straße, Nr.	Verbraucherstr. 7
	PLZ, Ort	23758 Oldenburg

<b>Abrechnungsgrundlagen</b>			
Abrechnungszeitraum vom	01.01.2010	bis	31.12.2010

<b>Aufteilung Grund- und Verbrauchskosten</b>				
	<b>Heizungs-Umlage</b>		<b>Warmwasser-Umlage</b>	
Grundkosten	% <b>30</b>	Schlüssel <u>m<sup>2</sup></u>	% <b>30</b>	m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
Verbrauchskosten	% <b>70</b>	Schlüssel <u>kWh</u>	% <b>70</b>	Schlüssel <u>m<sup>3</sup></u>

Hinweise zur Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten sind in der Heizkostenverordnung festgelegt.  
(min. 50%, max. 70% vom erfassten Anteil am Gesamtverbrauch)

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	Nutzerhaus am Stadtpark
	Straße, Nr.	Verbraucherstr. 7
	PLZ, Ort	23758 Oldenburg
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>01.01.2010 bis 31.12.2010</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Brenner
	Straße, Nr.	Verbraucherstr. 7a
	PLZ, Ort	23758 Oldenburg
<b>1</b>	<b>Wohnfläche</b> <b>89,93 m<sup>2</sup></b>	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008123000	222,000	12291,191	12069,191	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>12069,191</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200001234	126	161	35	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>35</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100002345	101	126	25	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2	081100003456	56	69	13	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>38</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>73</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Ofen
	Straße, Nr.	Verbraucherstr. 7b
	PLZ, Ort	23758 Oldenburg
<b>2</b>	<b>Wohnfläche</b> <b>84,53 m<sup>2</sup></b>	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008001234	333,000	12204,721	11871,721	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>11871,721</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200006541	4	5	1	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>1</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100002345	32	40	8	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>8</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>9</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	Nutzerhaus am Stadtpark
	PLZ, Ort	Verbraucherstr. 7
	Str., Nr.	23758 Oldenburg
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>01.01.2010 bis 31.12.2010</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Schornstein
	Wohnfläche	Verbraucherstr. 7c
	3 <b>51,77 m<sup>2</sup></b>	PLZ, Ort

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008001236	27,000	8411,679	8384,679	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>8384,679</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200001111	57	68	11	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>11</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100002777	108	130	22	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2	081100003834	12	15	3	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>25</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>36</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Esse
	Wohnfläche	Verbraucherstr. 7d
	4 <b>60,68 m<sup>2</sup></b>	PLZ, Ort

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008001020	821,000	9220,039	8399,039	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>8399,039</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200001222	61	66	5	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>5</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100002233	105	116	11	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2	081100003866	63	72	9	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>20</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>25</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	Nutzerhaus am Stadtpark
	PLZ, Ort	Verbraucherstr. 7
	Str., Nr.	23758 Oldenburg
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>01.01.2010 bis 31.12.2010</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Zünder
	Wohnfläche	Verbraucherstr. 7e
	5 <b>40,72 m<sup>2</sup></b>	23758 Oldenburg
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008000003	4812,000	12060,732	7248,732	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>7248,732</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200001444	35	43	8	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>8</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100003399	67	92	25	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2	081100004488	17	22	5	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>30</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>38</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	Frühauf
	Wohnfläche	Verbraucherstr. 7f
	6 <b>32,3 m<sup>2</sup></b>	23758 Oldenburg
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1	2008009382	951,000	5567,63	4616,63	kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>				<b>4616,63</b>	<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1	081200001223	27	39	12	m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>12</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1	081100006655	123	134	11	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2	081100009874	51	58	7	m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>				<b>18</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)				<b>30</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## Aufstellung der Gesamtkosten

Liegenschaftsdaten:	Name	Nutzerhaus am Stadtpark
	PLZ, Ort	Verbraucherstr. 7
	Straße, Nr.	23758 Oldenburg

### Heizkosten

Brennstoffkosten	Öl	Erdgas	Erdgas	Stadtgas	Stadtgas	Koks	Fernwärme	Strom	Bitte unbedingt ankreuzen bzw bei elektr. Bearbeitung farblich kennzeichnen!
	l	m³	kWh	m³	kWh	kg	MWh / kWh	kWh	
	Rechnung vom		Menge		Betrag in €			Gesamt in €	
Brennstoffrest vom Vorjahr									
+ Brennstoffkauf in der Abrechnungsperiode		12.01.2011		53556		3672,94			
Summe				= 53556		3672,94			
- Brennstoffrest am Ende der Abrechnungsperiode				-					
= Verbrauch der Abrechnungsperiode				= 53556		3672,94		--> =	<b>3672,94</b>

### Heiznebenkosten

	Rechnung vom	Betrag in €	Gesamt in €
Betriebsstrom,(Pumpe, Brenner, Licht), falls kein getrennter Zähler, Pauschalanteil vom Gemeinschaftsstrom			
Immissionsmessung			
Kesselreinigung			
Brennerwartung	20.04.2010	234,36	
Kaminfeger	20.04.2010	90,27	
Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Wärme- u. Warmwasserzähler) + Kosten der Abrechnung	06.04.2011	282,45	
Sonstige umlagefähige Heiznebenkosten lt. Mietvertrag			
Summe Heiznebenkosten		= 607,08	--> + <b>607,08</b>

### Summe Heizkosten

= **4280,02**

### Kaltwasserkosten

	Rechnung vom	Betrag in €	
Kaltwasser (Frischwasser)	08.01.2011	495,91	
Abwasser	08.01.2011	508,44	
Summe Kaltwasserkosten		= 1004,35	--> = <b>1004,35</b>

### Zählermiete (werden nach in Wohnung befindlicher Anzahl in der Einzelkosten- Abrechnung berechnet)

	Anzahl	x	Einzelkosten	+	Betrag in €	
Wärmezähler	6	x	34,85		209,10	
Warmwasserzähler	6	x	12,01	+	72,06	
Kaltwasserzähler	11	x	10,14	+	111,54	
Summe Zählermiete				=	392,70	--> = <b>392,70</b>

### Summe der verteilten Kosten

**5677,07**

# Abrechnungsdaten - Aufteilung der Gesamtkosten

Liegenschaftsdaten: Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.	Nutzerhaus am Stadtpark
	Verbraucherstr. 7
	23758 Oldenburg

Gesamt Wohn- / Nutzfläche der Liegenschaft	359,93	m <sup>2</sup>
Gesamt Verbrauch Heizung (ohne Warmwasser)	52589,992	kWh
Gesamt Verbrauch Energie für Warmwasser (nach HKVO)	8991	kWh
Abr. Erfogt mit: <input type="checkbox"/> Wärmehähler <input checked="" type="checkbox"/> Formel HKVO		
Gesamt Verbrauch Warmwasser	72	m <sup>3</sup>
Gesamt Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasser):	211	m <sup>3</sup>

## Aufteilung der Gesamtkosten

Kostenart	Beitrag €	Beitrag €	Beitrag €
-----------	-----------	-----------	-----------

<b>Summe Heizkosten</b>	<b>4280,02</b>
<b>Gesamtkosten Heizung</b> (Summe Heizkosten - ohne Energie Warmwasser)	<b>3561,49</b>
davon <span style="background-color: yellow;">30</span> % Grundkosten	<b>1068,45</b>
davon <span style="background-color: yellow;">70</span> % Verbrauchskosten	<b>2493,04</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b> (siehe Ermittlung Energie für Warmwasser)	<b>718,53</b>
davon <span style="background-color: yellow;">30</span> % Grundkosten	<b>215,56</b>
davon <span style="background-color: yellow;">70</span> % Verbrauchskosten	<b>502,97</b>

<b>Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9</b>	Wassertemperatur: <span style="background-color: lightgreen;">55</span> °C
Wassermenge V (Wassertemp.-10)K x Faktor = Energiemenge (alle außer Gas = 1)	
Gesamtverbrauch der Liegenschaft: $Q = 2,5 \times$ <span style="background-color: yellow;">72</span> m <sup>3</sup> x <span style="background-color: yellow;">55</span> - 10 x <span style="background-color: lightgreen;">1,11</span>	= <span style="background-color: yellow;">8991</span> kWh
<b>Bei Verwendung eines Wärmehählers, die angezeigte Energiemenge des Wärmehählers in das rechte Feld eintragen! Es werden keine weiteren Werte benötigt bzw. berücksichtigt.</b>	
Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (wenn nicht kWh)	<span style="background-color: yellow;">8991</span> kWh : <span style="background-color: lightgreen;">kWh / ??</span> =
= <span style="background-color: yellow;">16,79</span> % des Gesamtverbrauchs	= <span style="background-color: yellow;">16,79</span> % von Gesamtkosten € <span style="background-color: yellow;">4280,02</span> = € <span style="background-color: yellow;">718,53</span>



# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)
Brenner
Verbraucherstr. 7a
23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg	
Abrechnungszeitraum	01.01.2010 bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	EG, rechts	Abrechnung erstellt: 06.04.2011

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:	<b>4280,02</b>	Abnehmer-Abrechnung	<b>1</b>
--------------------------------------	----------------	---------------------	----------

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit x Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

<b>Gesamtkosten Heizung</b>	<b>3561,49</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	1068,45	:	359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2,968	x 89,93 = <b>266,96</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	2493,04	:	52589,992	Einheiten Wärmehähler	=	0,047	x 12069,2 = <b>572,14</b>
Mietkosten für Wärmehähler	34,85	x	1	Stück	=		<b>34,85</b>
<b>Summe Kosten Heizung</b>							<b>873,95</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser in €</b>	<b>718,53</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	215,56	:	359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	0,599	x 89,93 = <b>53,86</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	502,97	:	72	Einheiten Wärmehähler	=	6,986	x 35 = <b>244,50</b>
Verbrauch Warmwasser aus Frischwasser	495,91	:	211		=	2,350	x 35 = <b>82,26</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler	12,01	x	1	Stück	=		<b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>							<b>392,63</b>

<b>Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9</b>	Wassertemperatur:	<b>55</b>	°C											
Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q=	2,5	x	72	m <sup>2</sup>	x	55	-	10	°C	x	1,11	=	8991	kWh
Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)	8991	kWh	:		kWh / ??	=								
=	16,79	% des Gesamtverbrauchs		16,79	% von Gesamtkosten	= €	4280,02	=	718,53	€				

<b>Gesamtkosten Kaltwasser in €</b>	<b>1004,35</b>						
Frischwasser	495,91	:	211	m <sup>3</sup>	=	2,350	x 38 = <b>89,31</b>
Abwasser	508,44	:	211	m <sup>3</sup>	=	2,410	x 73 = <b>175,91</b>
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x	2	Stück	=		<b>20,28</b>
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>							<b>285,50</b>

<b>Ihre Gesamtbetriebskosten in €</b>	<b>1552,07</b>
+ Nutzerwechselkosten	
+ Zwischenablesung	
= Ihre Gesamtkosten	<b>1552,07</b>
- Ihre Vorauszahlung	1520,00
Nachzahlung	<b>-32,07</b>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne
Abrechnungsweg 12	
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321 Kto.-Nr.: 08 15

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Ofen

Verbraucherstr. 7b

23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg	
Abrechnungszeitraum	01.01.2010 bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	EG, links	Abrechnung erstellt: 06.04.2011

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:	<b>4280,02</b>	Abnehmer-Abrechnung	<b>2</b>
--------------------------------------	----------------	---------------------	----------

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit x Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

<b>Gesamtkosten Heizung</b>	<b>3561,49</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	1068,45	:	359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2,968	x	84,53 = <b>250,93</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	2493,04	:	52589,992 Einheiten Wärmehähler	=	0,047	x	11871,72 = <b>562,78</b>
Mietkosten für Wärmehähler	34,85	x	1 Stück	=			<b>34,85</b>
<b>Summe Kosten Heizung</b>							<b>848,56</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>	<b>718,53</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	215,56	:	359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	0,599	x	84,53 = <b>50,62</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	502,97	:	72 Einheiten Wärmehähler	=	6,986	x	1 = <b>6,99</b>
Verbrauch Warmwasser aus Frischwasser	495,91	:	211	=	2,350	x	1 = <b>2,35</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler	12,01	x	1 Stück	=			<b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>							<b>71,97</b>

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur: **55** °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q= 2,5 x 72 m<sup>2</sup> x 55 - 10 °C x 1,11 = 8991 kWh

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO) 8991 kWh : kWh / L = L

= 16,79 % des Gesamtverbrauchs 16,79 % von Gesamtkosten = € 4280,02 = 718,53 €

<b>Gesamtkosten Kaltwasser</b>	<b>1004,35</b>						
Frischwasser	495,91	:	211 m <sup>3</sup>	=	2,350	x	8 = <b>18,80</b>
Abwasser	508,44	:	211 m <sup>3</sup>	=	2,410	x	9 = <b>21,69</b>
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x	1 Stück	=			<b>10,14</b>
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>							<b>50,63</b>

<b>Ihre Gesamtbetriebskosten</b>	<b>971,16</b>
+ Nutzerwechselkosten	
+ Zwischenablesung	
= Ihre Gesamtkosten	<b>971,16</b>
- Ihre Vorauszahlung	980,00
Guthaben	<b>8,84</b>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne
Abrechnungsweg 12	
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321 Kto.-Nr.: 08 15

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)
Schornstein
Verbraucherstr. 7c
23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg		
Abrechnungszeitraum	01.01.2010	bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	1. OG, rechts	Abrechnung erstellt:	06.04.2011

Aufteilung der Gesamtheizkosten von: **4280,02**

Abnehmer-Abrechnung **3**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

<b>Gesamtkosten Heizung</b>	<b>3561,49</b>							
davon 30 % verteilt als Grundkosten		1068,45	: 359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2,968	x 51,77	= <b>153,68</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten		2493,04	: 52589,99	Einheiten Wärmehähler	=	0,047	x 8384,679	= <b>397,48</b>
Mietkosten für Wärmehähler		34,85	x 1	Stück				= <b>34,85</b>
<b>Summe Kosten Heizung</b>								<b>586,01</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>	<b>718,53</b>							
davon 30 % verteilt als Grundkosten		215,56	: 359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	0,599	x 51,77	= <b>31,00</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten		502,97	: 72	Einheiten Wärmehähler	=	6,986	x 11	= <b>76,84</b>
Verbrauch Warmwasser aus Frischwasser		495,91	: 211		=	2,350	x 11	= <b>25,85</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler		12,01	x 1	Stück				= <b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>								<b>145,71</b>

<b>Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9</b>	Wassertemperatur:	<b>55</b>	°C				
Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q=	2,5	x 72	m <sup>2</sup> x 55	- 10	°C x 1,11	= 8991	kWh
Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)	8991	kWh	: kWh / L			=	L
= 16,79 % des Gesamtverbrauchs	16,79	% von Gesamtkosten	= €	<b>4280,02</b>		=	<b>718,53</b> €

<b>Gesamtkosten Kaltwasser</b>	<b>1004,35</b>							
Frischwasser	495,91	: 211	m <sup>3</sup>	=	2,350	x 25	= <b>58,76</b>	
Abwasser	508,44	: 211	m <sup>3</sup>	=	2,410	x 36	= <b>86,75</b>	
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x 2	Stück				= <b>20,28</b>	
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>							<b>165,79</b>	

<b>Ihre Gesamtbetriebskosten</b>	<b>897,50</b>
+ Nutzerwechselkosten	
+ Zwischenablesung	
= Ihre Gesamtkosten	<b>897,50</b>
- Ihre Vorauszahlung	<b>920,00</b>
Guthaben	<b>22,50</b>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne
Abrechnungsweg 12	
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321 Kto.-Nr.: 08 15

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)
Esse
Verbraucherstr. 7d
23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg	
Abrechnungszeitraum	01.01.2010 bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	1. OG, links	Abrechnung erstellt: 06.04.2011

<b>Aufteilung der Gesamtheizkosten von:</b>	<b>4280,02</b>	<b>Abnehmer-Abrechnung</b>	<b>4</b>
Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung		Betrag	: Gesamteinheiten
		Betrag pro Einheit	x Ihre Einheiten = Kostenanteil in €
<b>Gesamtkosten Heizung</b>	<b>3561,49</b>		
davon 30 % verteilt als Grundkosten	1068,45	: 359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 2,968 x 60,68 = <b>180,13</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	2493,04	: 52589,99 Einheiten Wärmehähler	= 0,047 x 8399,039 = <b>398,16</b>
Mietkosten für Wärmehähler	34,85	x 1 Stück	= <b>34,85</b>
			=
<b>Summe Kosten Heizung</b>			<b>613,14</b>
<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>	<b>718,53</b>		
davon 30 % verteilt als Grundkosten	215,56	: 359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 0,599 x 60,68 = <b>36,34</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	502,97	: 72 Einheiten Wärmehähler	= 6,986 x 5 = <b>34,93</b>
<b>Verbrauch Warmwasser</b> aus Frischwasser	495,91	: 211	= 2,350 x 5 = <b>11,75</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler	12,01	x 1 Stück	= <b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>			<b>95,03</b>
<b>Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9</b>	Wassertemperatur:	<b>55</b> °C	
Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q=	2,5 x 72 m <sup>2</sup> x 55 - 10 °C	x 1,11	= 8991 kWh
Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)	8991 kWh	: kWh / L	= L
= 16,79 % des Gesamtverbrauchs	16,79 % von Gesamtkosten	= € 4280,02	= 718,53 €
<b>Gesamtkosten Kaltwasser</b>	<b>1004,35</b>		
Frischwasser	495,91	: 211 m <sup>3</sup>	= 2,350 x 20 = <b>47,01</b>
Abwasser	508,44	: 211 m <sup>3</sup>	= 2,410 x 25 = <b>60,24</b>
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x 2 Stück	= <b>20,28</b>
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>			<b>127,53</b>
<b>Ihre Gesamtbetriebskosten</b>	<b>835,69</b>		
+ Nutzerwechselkosten			
+ Zwischenablesung			
= Ihre Gesamtkosten	<b>835,69</b>		
- Ihre Vorauszahlung	820,00		
Nachzahlung	<b>-15,69</b>		
Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:		
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne		
Abrechnungsweg 12			
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321	Kto.-Nr.:	08 15

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)
Zünder
Verbraucherstr. 7e
23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg	
Abrechnungszeitraum	01.01.2010 bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	2. OG, rechts	Abrechnung erstellt: 06.04.2011

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:	<b>4280,02</b>	Abnehmer-Abrechnung	<b>5</b>
--------------------------------------	----------------	---------------------	----------

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit x Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

<b>Gesamtkosten Heizung</b>	<b>3561,49</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	1068,45	: 359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2,968	x 40,72	= <b>120,88</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	2493,04	: 52589,99	Einheiten Wärmehähler	=	0,047	x 7248,732	= <b>343,63</b>
Mietkosten für Wärmehähler	34,85	x 1	Stück	=			= <b>34,85</b>
		x		=			=
<b>Summe Kosten Heizung</b>							<b>499,35</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>	<b>718,53</b>						
davon 30 % verteilt als Grundkosten	215,56	: 359,93	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	0,599	x 40,72	= <b>24,39</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	502,97	: 72	Einheiten Wärmehähler	=	6,986	x 8	= <b>55,89</b>
Verbrauch Warmwasser aus Frischwasser	495,91	: 211		=	2,350	x 8	= <b>18,80</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler	12,01	x 1	Stück	=			= <b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>							<b>111,08</b>

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur: **55** °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q= 2,5 x 72 m<sup>2</sup> x 55 - 10 °C x 1,11 = 8991 kWh

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO) 8991 kWh : kWh / L = L

= 16,79 % des Gesamtverbrauchs 16,79 % von Gesamtkosten = € 4280,02 = € 718,53

<b>Gesamtkosten Kaltwasser</b>	<b>1004,35</b>						
Frischwasser	495,91	: 211	m <sup>3</sup>	=	2,350	x 30	= <b>70,51</b>
Abwasser	508,44	: 211	m <sup>3</sup>	=	2,410	x 38	= <b>91,57</b>
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x 2	Stück	=			= <b>20,28</b>
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>							<b>182,36</b>

<b>Ihre Gesamtbetriebskosten</b>	<b>792,80</b>
+ Nutzerwechselkosten	
+ Zwischenablesung	
= Ihre Gesamtkosten	<b>792,80</b>
- Ihre Vorauszahlung	<b>800,00</b>
Guthaben	<b>7,20</b>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne
Abrechnungsweg 12	
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321 Kto.-Nr.: 08 15

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)
Frühauf
Verbraucherstr. 7f
23758 Oldenburg

Liegenschaft	Verbraucherstr. 7 23758 Oldenburg	
Abrechnungszeitraum	01.01.2010 bis	31.12.2010
Lage der Wohnung	2. OG, links	Abrechnung erstellt: 06.04.2011

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:	<b>4280,02</b>	Abnehmer-Abrechnung	<b>6</b>
--------------------------------------	----------------	---------------------	----------

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung

Betrag	:	Gesamteinheiten	=	Betrag pro Einheit	x	Ihre Einheiten	=	Kostenanteil in €
<b>Gesamtkosten Heizung</b>								<b>3561,49</b>
davon 30 % verteilt als Grundkosten	1068,45	: 359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2,968	x	32,3	=	<b>95,88</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	2493,04	: 52589,99 Einheiten Wärmehähler	=	0,047	x	4616,63	=	<b>218,85</b>
Mietkosten für Wärmehähler	34,85	x 1 Stück	=				=	<b>34,85</b>
<b>Summe Kosten Heizung</b>								<b>349,58</b>

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>								<b>718,53</b>
davon 30 % verteilt als Grundkosten	215,56	: 359,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	0,599	x	32,3	=	<b>19,34</b>
davon 70 % verteilt als Verbrauchs-Kosten	502,97	: 72 Einheiten Wärmehähler	=	6,986	x	12	=	<b>83,83</b>
Verbrauch Warmwasser aus Frischwasser	495,91	: 211	=	2,350	x	12	=	<b>28,20</b>
Mietkosten für Warmwasserzähler	12,01	x 1 Stück	=				=	<b>12,01</b>
<b>Summe Kosten Warmwasser</b>								<b>143,39</b>

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur: **55** °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft:  $Q = 2,5 \times 72 \text{ m}^2 \times 55 - 10 \text{ °C} \times 1,11 = 8991 \text{ kWh}$

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  $8991 \text{ kWh} : \text{ kWh / L} = \text{ L}$

= **16,79** % des Gesamtverbrauchs **16,79** % von Gesamtkosten = € **4280,02** = **718,53** €

<b>Gesamtkosten Kaltwasser</b>								<b>1004,35</b>
Frischwasser	495,91	: 211 m <sup>3</sup>	=	2,350	x	18	=	<b>42,31</b>
Abwasser	508,44	: 211 m <sup>3</sup>	=	2,410	x	30	=	<b>72,29</b>
Mietkosten für Kaltwasserzähler	10,14	x 2 Stück	=				=	<b>20,28</b>
<b>Summe Kosten Kaltwasser</b>								<b>134,88</b>

<b>Ihre Gesamtbetriebskosten</b>	<b>627,85</b>
+ Nutzerwechselkosten	
+ Zwischenablesung	
= Ihre Gesamtkosten	<b>627,85</b>
- Ihre Vorauszahlung	<b>650,00</b>
Guthaben	<b>22,15</b>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)	Bankverbindung:
Willy Abrechner	Zahlemann & Söhne
Abrechnungsweg 12	
23758 Oldenburg	BLZ: 987 654 321 Kto.-Nr.: 08 15

# **Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten**

## **(Verordnung über Heizkostenabrechnung -HeizkostenV)**

Ausfertigungsdatum: 23.02.1981

Vollzitat:

"Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S.3250)"

**Stand:** Neugefasst durch Bek. v. 5.10.2009 I 3250

### **Fußnote**

(+++ Textnachweis Geltung ab: 1.5.1984 +++)

(+++ Maßgaben aufgrund des EinigVtr vom 3.10.1990 bis 31.12.1995

vgl. HeizkostenV Anhang EV +++)

(+++ Amtlicher Hinweis des Normgebers auf EG-Recht:

Umsetzung der

EGRL 32/2006 (CELEX Nr: 306L0032) vgl. V v. 2.12.2008 I 2375 u. Bek. v. 5.10.2009 I 3250 +++)

Diese Verordnung wurde aufgrund des 2 Abs. 2 u. 3 sowie der 3a u. 5 des Energieeinsparungsgesetzes vom 22.7.1976 I 1873 von den Bundesministern für Wirtschaft u. für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erlassen.

## **1 Anwendungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserver-sorgungsanlagen,

2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,

2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des 1 Absatz 1 Nummer 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,

3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zu Grunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

## **2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen**

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

### **3 Anwendung auf das Wohnungseigentum**

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den 6 bis 9b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

### **4 Pflicht zur Verbrauchserfassung**

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.
- (3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

### **5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung**

- (1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.
- (2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

### **6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung**

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.
- (2) In den Fällen des 5 Absatz 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind



1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,
2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach 7 Absatz 1 Satz 1, 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

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 Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

## **7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme**

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

## **8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser**

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wasserverwärmung entsprechend 7 Absatz 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend 7 Absatz 2.

### 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmehöher zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 2,5 * \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 * \text{K}} * V * (t_w - 10^\circ\text{C})$$

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m<sup>3</sup>);

2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t<sub>w</sub>) in Grad Celsius (°C).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 32 * \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 A_{\text{Wohn}}} * V * (t_w - 10^\circ\text{C})$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A<sub>Wohn</sub>) zu Grunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von **Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren** und

2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.

(3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummeter nach der Gleichung

$$B = \frac{Q}{H_i}$$

zu bestimmen. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;

2. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H<sub>i</sub>) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m<sup>3</sup>), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H<sub>i</sub>-Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10	kWh / l
Schweres Heizöl	10,9	kWh / l
Erdgas H	10	kWh / m <sup>3</sup>
Erdgas L	9	kWh / m <sup>3</sup>
Flüssiggas	13	kWh / kg
Koks	8	kWh / kg
Braunkohle	5,5	kWh / kg
Steinkohle	8	kWh / kg
Holz (lufttrocken)	4,1	kWh / kg
Holzpellets	5	kWh / kg
Holzhackschnitzel	650	kWh / SRm

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten Hi-Werte, so sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach 7 Absatz 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach 8 Absatz 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

### 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach 7 Absatz 1 Satz 5 und 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

### 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

### 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in 7 Absatz 1 und 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

### 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,

a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m<sup>2</sup> · a) aufweisen,  
b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; oder  
c) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;

2.

a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,  
b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;

3.

auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden  
a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder  
b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des Absatz 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;

5.

in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die 3 bis 6 und 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

## **12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung**

(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des 5 Absatz 1 Satz 2 gelten bis zum 31. Dezember 2013 als erfüllt

1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und

2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.

(4) 1 Absatz 3, 4 Absatz 3 Satz 2 und 6 Absatz 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des 1 Absatz 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des 5 Absatz 1 Satz 1 als erfüllt.

(6) Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

**13 (Berlin-Klausel)**

**14 (Inkrafttreten)**

Ein Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - [www.juris.de](http://www.juris.de)

## Auszug aus DIN 4713 Teil 5

Tabelle 1: Brennstoffbedarf  $B_t$  für die Erwärmung von  $1\text{ m}^3$  Wasser von  $10^\circ\text{C}$  auf Solltemperatur  
Warmwasser in Brennstoff-Einheiten (bei mittlerer Wirkungsgrad-Ziffer  $\cdot \sim 45$ )

Brennstoff		Heizwert <sup>1)</sup> $H_u$ in kWh je Brennstoff- Einheit	Brennstoff- Einheit	Brennstoffbedarf $B_t$ Solltemperatur in $^\circ\text{C}$ bei Warmwasser			
				45	50	55	60
Heizöl nach DIN 51603 Teil 2	EL	$\sim 10$	1 Ltr.	9,1	10,4	11,6	12,9
Erdgas nach VDI 2067 <sup>3)</sup> Blatt 1 Tafel 14	L	7,9	1 m <sup>3</sup> *)	11,6	13,1	14,7	16,4
		bis 10,1		8,9	10,2	11,6	12,9
	H	9,42		9,6	11,1	12,4	13,8
		bis 11,86		7,8	8,7	9,8	10,9
Stadtgas nach VDI 2067 <sup>3)</sup> Blatt 1 Tafel 14	A	4,2	1 m <sup>3</sup> *)	21,6	24,7	27,6	30,7
		bis 4,9		18,4	21,1	23,8	26,2
	B	4,42		20,4	23,3	26,2	29,3
		bis 5,23		17,3	19,8	22,2	24,7
Brennkoks nach VDI 2067 <sup>2)</sup> Blatt 1 Tafel 13	1	8,02	1 kg	11,3	12,9	14,4	16
	2	7,8		11,6	13,3	14,9	16,4
	3	7,44		12	13,8	15,6	17,3

<sup>1)</sup> Zwischenwerte können interpoliert werden.  
<sup>2)</sup> z. Z. noch Entwurf, Ausgabe Dezember 1979  
<sup>3)</sup> Betriebs-Kubikmeter

## **BetrKV ( Betriebskostenverordnung )**

FNA : 2330-32-2

Fassung vom 25.11.2003

Inkrafttreten der Fassung: 01.01.2004

Stand: 01.07.2012

Zuletzt geändert durch:

Gesetz zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958)

### **1 Betriebskosten**

#### **BetrKV ( Betriebskostenverordnung )**

(1) 1Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. 2Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht: 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten), 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### **2 Aufstellung der Betriebskosten**

#### **BetrKV ( Betriebskostenverordnung )**

Betriebskosten im Sinne von 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

#### 4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

#### 5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

#### 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;



8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der

Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Stand: 01.07.2012

# Neubaumietenverordnung

Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen  
(Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

geändert durch Gesetz vom 13.7.1992

Teil I. Allgemeine Vorschriften

## § 1. Anwendungsbereich der Verordnung

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugs fertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

(2) Für öffentlich geforderte Wohnungen ist die nach den §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile II und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

(3) Soweit und solange steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen nach den §§ 87 a, 111 oder 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes preisgebunden sind, ist die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile III und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

## § 2. Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung.

Ist zur Ermittlung der zulässigen Miete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen oder sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln, so sind hierfür die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Teil II. Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

I. Abschnitt. Ermittlung der Kostenmiete

## § 3. Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete

(1) Die Kostenmiete umfaßt als zulässige Miete für öffentlich geforderte Wohnungen die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 zulässig sind.

(2) Bei der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete ist auszugehen von dem Mietbetrag, der sich für die öffentlich geforderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschafts-einheit als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt. Die Durchschnittsmiete ist auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat, aus dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach Abzug von Vergütungen zu errechnen. Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist von der Durchschnittsmiete auszugehen, die die Bewilligungsstelle auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt hat.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten der Wohnungen nach deren Wohnfläche zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen zu berücksichtigen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen der öffentlich geförderten Wohnungen, auf die sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht, ergibt.

(4) Hat die Bewilligungsstelle im Hinblick auf eine unterschiedliche Gewährung der öffentlichen Mittel unter verschiedene Durchschnittsmieten genehmigt, so sind die Einzelmieten nach Absatz 3 jeweils auf der Grundlage der für die Wohnungen maßgebenden Durchschnittsmiete zu berechnen.

#### **§ 4. Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen**

(1) Erhöht sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz für laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gelassen, so kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bildet vom Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete.

(2) Ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, die Erhöhung der laufenden Aufwendungen vor der Anerkennung der Schluß-abrechnung, spätestens jedoch vor Ablauf von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eingetreten, so erhöht sich die Durchschnittsmiete nach Absatz I nur, wenn oder soweit die Bewilligungsstelle deren Erhöhung genehmigt hat. Die Bewilligungsstelle hat die Erhöhung zu genehmigen, soweit sie sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Absatzes I ergibt. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück. Ist eine Genehmigung nicht erteilt worden, so darf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch bei einer späteren Ermittlung der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

(3) (weggefallen)

(4) Soweit aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, insbesondere Zinszuschüsse, aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr oder nur in vermindelter Höhe gewährt werden, tritt nach Ablauf des Bewilligungszeitraums eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete ein. Der Vermieter hat es auch zu vertreten, wenn er vor Ablauf des Bewilligungszeitraums auf die Fortgewährung der in Satz I bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse verzichtet.

(5) Hat sich die Durchschnittsmiete nach den Absätzen 1 bis 4 erhöht, so erhöhen sich die zulässigen Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete. § 3 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) Soweit eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen, tritt eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Absätzen 1 und 5 nicht ein. Für die betroffenen Wohnungen ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. I Nr. 4 zulässig, die Vorschriften des Absatzes 2 gelten sinngemäß. Bei Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind, ist ein Zuschlag entsprechend Satz 1 bis 3 auch zulässig, soweit die Erhöhung der laufenden Aufwendungen darauf beruht, daß die als Darlehen gewährten Mittel nach dem 24. Juli 1982 gemäß § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes zurückgezahlt, jedoch nur einzelne Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnungen unbefristet freigestellt worden sind.

(7) Die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter sowie der Zeitpunkt, von dem an sie wirksam wird, bestimmt sich nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes, soweit nichts anderes vereinbart ist. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen fallenden Beträge. Dies gilt auch, wenn die Erklärung der Mieterhöhung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt ist.

(8) Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so gilt für die Durchführung einer Mieterhöhung § 10 Abs. I des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend, auf Grund einer Vereinbarung gemäß Satz I darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern; für einen weiter zurückliegenden Zeitraum kann eine zulässige Mieterhöhung jedoch dann nachgefordert werden, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen folgenden Kalenderjahres geltend machen konnte und sie in derhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Auf Grund von Zinserhöhungen nach den §§ 18 a bis 18 f des Wohnungsbindungsgesetzes ist eine Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.

## **§ 5. Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen**

(1) Verringert sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung nur ein ver-ringerter Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so hat der Vermieter unverzüglich eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende verringerte Durchschnittsmiete bildet vom Zeitpunkt der Verringerung der laufen den Auf-wendungen an die Grundlage der Kostenmiete. Der Vermieter hat die Einzelmieten entsprechend ih rem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete zu senken. Die Mietsenkung ist den Mietern unverzüglich mitzuteilen; sie ist zu berechnen und ent-sprechend § 4 Abs. 7 Satz 2 und 3 zu erläutern.

(2) Wird nach § 4 Abs. 6 neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen erhoben, so senkt sich der Zuschlag entsprechend, wenn sich die zugrundeliegenden laufenden Aufwendun gen verringern. Absatz I Satz 4 gilt sinngemäß.

(3) Sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen einer zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, wird jedoch die Anlage eigenständig gewerblich im Sinne des § 1 Abs. I Nr. 2 oder Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGB1. I S. 115) betrieben, verringern sich die Gesamtkosten, Fi nanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen in dem Maße, in dem sie den Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zugrunde gelegt werden. Dieser Anteil ist nach den Vor-schriften der §§ 33 bis 36 der Zweiten Berechnungsverordnung über die Aufstellung der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Absatz I gilt entsprechend.

## **§5 a. Änderung der Kostenmiete infolge Änderung der Wirtschaftseinheit**

(1) Wird nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt, so hat der Vermieter unverzüglich Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Gebäude oder, wenn neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen. Wird Wohnungseigentum an den Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet, so hat der Vermieter unverzüglich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die einzelnen Wohnungen aufzustellen.

(2) Sind nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete mehrere Gebäude, mehrere Wirtschaftseinheiten oder mehrere Gebäude und Wirtschaftseinheiten mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt worden, so hat der Vermieter unverzüglich eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung für die entstandene Wirtschaftseinheit aufzustellen.

(3) Die Durchschnittsmieten, die sich aus den nach den Absätzen 1 und 2 aufgestellten Wirtschaftlichkeits berechnungen ergeben, bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Sie bilden vom Zeitpunkt der Ge-nehmigung an die Grundlage der Kostenmiete. Für die Berechnung der Einzelmieten gilt § 3 Abs. 3. "Erhöht sich die zulässige Einzel-miete gegenüber dem Zeitpunkt vor der Genehmigung, gilt § 4 Abs. 7 und Abs. 8 Satz I. Verringert sich die zulässige Einzelmiete gegenüber dem Zeitpunkt vor der Genehmigung, so hat der Vermieter die Miete zu senken und die Mietsenkung den Mietern unverzüglich mitzuteilen; die Mietsenkung ist zu berechnen und entsprechend § 4 Abs. 7 Satz 2 und 3 zu erläutern.

## **§ 6. Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen.**

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen, so kann er zur Berücksichtigung der hierdurch entstehenden laufenden Aufwendungen eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Das gleiche gilt, wenn er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen hat, die eine Modernisierung im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken; die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bildet vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an die Grundlage der Kostenmiete. Für die Erhöhung der Einzelmieten gilt § 4 Abs. 5 entsprechend. Soweit die baulichen Änderungen nach Art oder Umfang für die einzelnen Wohnungen unterschiedlich sind, ist dies bei der Berechnung der Einzelmieten angemessen zu berücksichtigen.

(2) Sind die baulichen Änderungen nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen worden, so ist für diese Wohnungen neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. I Nr. 4 zulässig; bei einer Modernisierung von unterschiedlichem Umfang gilt für die Höhe des Zuschlags Absatz I Satz 5 sinngemäß. Von dem Zeitpunkt an, in dem die baulichen Änderungen für sämtliche Wohnungen durchgeführt worden sind, tritt an die Stelle der Zuschläge zur Einzelmiete eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Vorschriften des Absatzes I.

## **§ 7. Kostenmiete nach Schaffung neuer Wohnungen durch Aufbau oder Erweiterung des Gebäudes**

(1) Werden in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung neue Wohnungen geschaffen, so ist für die bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung weiter maßgebend; die bisherige Durchschnittsmiete und die bisherigen Einzelmieten ändern sich infolge des Ausbaus oder der Erweiterung nicht. Sind durch den Ausbau oder die Erweiterung Zuhöräume der öffentlich geförderten Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen und ist hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden, ist die Einzelmiete der betroffenen Wohnung um einen angemessenen Betrag zu senken.

(2) Werden in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung neue Wohnungen unter Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete für diese Wohnungen von der Durchschnittsmiete auszugehen, die auf Grund der für sie gesondert aufgestellten Teilwirtschaftlichkeitsberechnung berechnet und von der Bewilligungsstelle im Bewilligungsbescheid genehmigt worden ist. Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete sind die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen.

(3) Sind Zuhöräume öffentlich geförderter Wohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden, so gelten die durch den Ausbau neu geschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Bei der Ermittlung der Kostenmiete für diese Wohnungen ist von der Durchschnittsmiete auszugehen, die auf Grund der für sie gesondert aufgestellten Teilwirtschaftlichkeitsberechnung berechnet worden ist. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der neu geschaffenen Wohnungen, jedoch nicht mehr als vier Jahre zurück. Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete sind die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen. Die Einzelmieten sind vom Ersten des Monats, der auf den in Satz 3 genannten Zeitpunkt folgt, maßgebend.

(4) Sind Zuhöräume öffentlich geförderter Wohnungen ohne Einsatz öffentlicher Mittel mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gelten die neu geschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn einzelne Räume ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.

## **§ 8. Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung**

(1) Sind sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohnräume vergrößert worden, so hat der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungsvergrößerung zurück. Die neuen Einzelmieten sind entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen, sie treten vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an die Stelle der bisher zulässigen Einzelmieten.

(2) Ist nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden, so ist für die vergrößerten Wohnungen vom Zeitpunkt der Fertigstellung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.

(3) Die Vorschriften des § 4 Abs. 8 gelten entsprechend.

## **§ 8 a. Kostenmiete in Fällen, in denen nur noch ein Teil der Wohnungen als öffentlich gefördert gilt**

Gelten nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2 oder 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine oder mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit nicht mehr als öffentlich gefördert, so bleiben für die übrigen Wohnungen die bisherige Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen unverändert. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so bleibt für jede spätere Berechnung der Einzelmiete die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den zulässigen Ansätzen für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen in der Weise maßgebend, wie sie für alle bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit maßgeblich gewesen wären.

## **§ 9. Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Zur Berechnung einer Änderung der Durchschnittsmiete kann der Vermieter an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Zusatzberechnung zur bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39a Abs. 1 oder 3 der Zweiten Berechnungsverordnung aufstellen, wenn er dem Mieter bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus gemäß § 39 Abs. 1 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung übergeben hatte. Zur Berechnung einer Erhöhung der Durchschnittsmiete kann an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung auch ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgestellt werden.

## **§ 10. Mieterleistungen**

Einmalige Leistungen des Mieters, die mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung erbracht werden sollen, sind nur nach Maßgabe des § 9 des Wohnungsbindungsgesetzes zulässig; das gleiche gilt für entsprechende Leistungen eines Dritten zugunsten des Mieters.

2. Abschnitt. Ermittlung der Vergleichsmiete

## **§ 11. Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete**

(1) Die Vergleichsmiete bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher öffentlich geförderter Mietwohnungen, die mit der Wohnung nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse vergleichbar sind (vergleichbare Wohnungen); maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Einzelmiete der vergleichbaren Wohnung ist mit dem Betrag zugrunde zu legen, der auf den Quadratmeter Wohnfläche monatlich entfällt.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so darf als Vergleichsmiete der Miethöchstsatz zugrunde gelegt werden, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel von der zuständigen obersten Landesbehörde für öffentlich geförderte Mietwohnungen einer entsprechenden Gemeindegrößenklasse und Ausstattungsstufe bestimmt ist; für Wohnungen mit geringerem Wohnwert, insbesondere für Dachgeschoßwohnungen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen. Die Bewilligungsstelle hat dem Vermieter auf Verlangen den maßgebenden Miethöchstsatz mitzuteilen.

(3) Hat die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel, insbesondere im Rahmen einer Lastenberechnung, für die Wohnung unter Berücksichtigung ihres Wohnwertes und des nach Absatz 2 maßgebenden Miethöchstsatzes einen bestimmten Mietbetrag zugrunde gelegt, so bestimmt sich die Vergleichsmiete abweichend von Absatz 2 nach diesem Betrag; das gleiche gilt, wenn der Bauherr in der Lastenberechnung einen derartigen Mietbetrag im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle angesetzt hat. Ist der Mietbetrag aus Gründen, die in der Person des Mieters liegen, unter dem nach Absatz 2 zulässigen Betrag angesetzt worden, so bestimmt sich die Vergleichsmiete nach Absatz 2.

(4) Neben der Vergleichsmiete dürfen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen erhoben werden, soweit diese nach § 28 in Verbindung mit den §§ 20 bis 27 zulässig sind. § 10 gilt entsprechend.

### **§ 12. Änderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen.**

(1) Hat sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen gegenüber dem Betrag geändert, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel tatsächlich zu entrichten war oder im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hätte angesetzt werden können, so ändert sich die Vergleichsmiete vom Ersten des folgenden Monats an um den Änderungsbetrag, der je Monat anteilig auf die Wohnung entfällt, deren Vergleichsmiete zu ermitteln ist. Änderungen der laufenden Aufwendungen, die sich nicht auf diese Wohnung beziehen, bleiben unberücksichtigt, bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen tritt eine Änderung der Vergleichsmiete nach Satz 1 nur ein, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder soweit durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen ist.

(2) Der Änderungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln, der auf die Wohnung entfallende Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen des Gebäudes zueinander zu berechnen; soweit sich laufende Aufwendungen geändert haben, die sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen, sind diese in voller Höhe anzurechnen.

(3) Für die Durchführung einer Erhöhung oder Senkung der Vergleichsmiete gegenüber dem Mieter gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und 8 sowie des § 5 Abs. 1 Satz 4 entsprechend.

(4) Für erneute Änderungen des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nach einer Änderung gemäß Absatz 1 gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

### **§ 13 Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen**

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen oder hat er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen, die eine Modernisierung im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, so erhöht sich die nach § 11 oder § 12 zulässige Vergleichsmiete vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an um die zusätzlichen laufenden Aufwendungen, die durch die baulichen Änderungen entstanden sind und je Monat auf die Wohnungen anteilig entfallen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind.

(2) Der Erhöhungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39 a Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Für die Aufteilung des Erhöhungsbetrages auf die einzelnen Wohnungen bei unterschiedlichen baulichen Änderungen gilt § 6 Abs. 1 Satz 5 entsprechend.

(3) Bei baulichen Änderungen, die nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen werden, gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 sinngemäß



#### **§ 14. Vergleichsmiete nach Ausbau von Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerung**

- (1) Sind Zubehörräume öffentlich geforderter Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden, so bestimmt sich für diese Wohnung die Vergleichsmiete erstmalig nach den Einzel-mieten vergleichbarer Wohnungen. Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 2 entsprechend; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung.
- (2) Sind Zubehörräume öffentlich geforderter Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gilt die neugeschaffene Wohnung von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum.
- (3) Für die Wohnungen, deren Zubehörräume ausgebaut und nicht durch anderen Zubehörraum ersetzt worden sind, ist die bisher zulässige Vergleichsmiete um einen angemessenen Betrag zu senken.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn die Zubehörräume zu einzelnen Wohnräumen ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.
- (5) Die Vergleichsmiete einer Wohnung, die durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohn-räume vergrößert worden ist, erhöht sich in dem Verhältnis, in dem die bisherige Wohnfläche vergrößert worden ist.
- (6) Für Änderungen der nach Absatz 1, 3 oder 5 ermittelten Vergleichsmiete gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13.

#### **§ 15. Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete**

- (1) Auf Antrag des Vermieters kann die zuständige Stelle genehmigen, daß an Stelle der nach den §§ 11 bis 14 zulässigen Vergleichsmiete die Kostenmiete erhoben wird.
  - (2) Für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen mit einer Wohnung und für Eigentumswohnungen soll der Übergang zur Kostenmiete genehmigt werden, wenn der Vermieter die Eigennutzung der Wohnung auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, aufgeben muß oder wenn aus sonstigen Gründen für ihn die Vergleichsmiete als zulässige Miete unbillig wäre.
  - (3) Für eine vermietete zweite Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung darf der Übergang zur Kostenmiete nur genehmigt werden, wenn das Beibehalten der Vergleichsmiete für den Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre und wenn die Vermietbarkeit der Wohnung an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes durch den Übergang zur Kostenmiete nicht ausgeschlossen oder erheblich erschwert wird.
  - (4) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen Änderungen der laufenden Aufwendungen zu ermitteln. Auf der Grundlage der sich ergebenden Durchschnittsmiete ist für die in Absatz 3 bezeichnete Wohnung die Einzelmiete entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen; dabei sind neben dem unterschiedlichen Wohnwert auch sonstige Umstände, die für die Höhe der Einzelmiete im Vergleich zum Mietwert der Haupt-wohnung von Bedeutung sind, namentlich eine ungleiche Grundstücksnutzung und das Fehlen von Zubehörraum, angemessen zu berücksichtigen. Bei einer Einliegerwohnung darf die Einzelmiete je Quadratmeter Wohnfläche höchstens 80 vom Hundert der Durchschnittsmiete betragen.
  - (5) Mit dem Zugang des Genehmigungsbescheides tritt die Kostenmiete als zulässige Miete an die Stelle der Vergleichsmiete, in den Fällen des Absatzes 3 ist die nach Absatz 4 berechnete Einzel-miete, die in dem Genehmigungsbescheid bezeichnet ist, maßgebend.
  - (6) Für Änderungen der Kostenmiete gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 9. Bei Unterschied der nach Absatz 4 erstmalig berechneten Einzelmiete gegenüber der Durchschnittsmiete ist auch bei späteren Änderungen die Durchschnittsmiete zu erhalten, es sei denn, daß sich die zugrunde-liegenden Änderungen der laufenden Aufwendungen nicht auf die Wohnung beziehen, deren Einzelmiete zu errechnen ist.
- Teil III. Zulässige Miete für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen.

## **§ 16. Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind**

(1) Wird für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts gefördert worden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnungen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für

den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen, die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau und für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, gelten. Dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen zugrunde zu legen.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen. Die für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständige Stelle kann Maßstäbe für die Staffelung der Einzelmieten festsetzen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(4) Für nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4, 5, Abs. 6 Satz 1 und 2, Abs. 7 und 8, des § 5, des § 5 a Abs. 1, 2 und Abs. 3 Satz 2 bis 5 und des § 9 entsprechend, § 5 a Abs. 3 Satz 2 bis 5 je doch mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Genehmigung im Falle der Aufteilung der Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung, im Falle der Zusammenfassung der Zeitpunkt der Zustimmung des Darlehens- oder Zuschußgebers zur Zusammenfassung tritt, und die Wohnungsfürsorgemittel vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst und durch andere

Finanzierungsmittel mit höheren Kapitalkosten, als sie zuletzt tatsächlich zu entrichten waren, ersetzt worden, so tritt auf Grund dieser Ersetzung eine Erhöhung der Kostenmiete vor Ablauf des Wohnungsbesetzungsrechts nicht ein.

(5) Hat der Vermieter nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, oder solche bauliche Änderungen, die eine Modernisierung im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, vorgenommen, so gelten für die Erhöhung der Kostenmiete die Vorschriften des § 6 und des § 9 Satz 1 entsprechend.

(6) Werden in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung neue Wohnungen geschaffen, sind die Vorschriften des § 7 Abs. 1, 2 und 5 und des § 26 Abs. 7 sinngemäß anzuwenden. Werden Zubehörräume der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen zu Wohnungen oder Wohnräumen ausgebaut, so gelten die neugeschaffenen Wohnungen oder Räume nicht als preisgebundener Wohnraum.

(7) Für die Vergrößerung der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen um weitere Wohnräume gelten die Vorschriften des § 8 sinngemäß.

(8) Vertragliche Vereinbarungen mit der für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Stelle, wonach die Modernisierung, der Ausbau von Zubehörräumen oder Wohnungsvergrößerungen der Genehmigung bedürfen, bleiben unberührt.

## **§ 17. Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind.**

(1) Wird für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnungen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt und von der für die Bewilligung der Mittel zuständigen Stelle genehmigt worden ist.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist entsprechend den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen; dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel zugrunde zu legen.

(3) Die zuständige Bewilligungsstelle hat die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete zu genehmigen und dem Vermieter die genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen.

(4) Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 zu berechnen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(5) Für nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen, infolge Änderung der Wirtschaftseinheit oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 6 und 9 entsprechend.

(6) Bei den in § 16 bezeichneten Wohnungen, die auch mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert worden sind, sind an Stelle der Absätze 1 bis 5 nur die Vorschriften des § 16 anzuwenden.

(7) Für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen gelten hinsichtlich der Zulässigkeit von Mieterleistungen die Vorschriften des § 10 entsprechend.

(8) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für diejenigen steuerbegünstigten Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind.

### **§ 18. Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind**

(1) Die Vergleichsmiete für steuerbegünstigte Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher steuerbegünstigter, mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen geförderter Mietwohnungen, die nach Art und Ausstattung so wie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse mit den Wohnungen vergleichbar sind; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so kann die Bewilligungsstelle auf Verlangen des Vermieters bei der Bewilligung der Mittel einen angemessenen Mietbetrag als Vergleichsmiete bestimmen. Die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 gelten entsprechend.

(3) Für die Änderungen der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13 entsprechend; dabei sind die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung entsprechend anzuwenden.

(4) Für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen gelten hinsichtlich der Zulässigkeit von Mieterleistungen die Vorschriften des § 10 entsprechend.

(5) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für diejenigen steuerbegünstigten Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind.

### **§ 19. (weggefallen)**

Teil IV. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen

## **§ 20. Umlagen neben der Einzelmiete**

(1) Neben der Einzelmiete ist die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und des Umlageausfallwagnisses zulässig. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Soweit Betriebskosten geltend gemacht werden, sind diese nach Art und Höhe dem Mieter bei Überlassung der Wohnung bekannt zu geben.

(2) Soweit in den §§ 21 bis 25 nichts anderes bestimmt ist, sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen; kann hierbei nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen, sind sie für den Wohnteil und den anderen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Verhältnis des umbauten Raumes oder der Wohn- und Nutzflächen aufzuteilen. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung zugrunde zu legen.

(3) Auf den voraussichtlichen Umlagebetrag sind monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zu leisten, soweit in § 25 nichts anderes bestimmt ist. Über die Betriebskosten, den Umlagebetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen (Abrechnungszeitraum). Der Vermieter darf alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfassen. Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten; diese Frist ist für Nachforderungen eine Ausschlussfrist, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

(4) Für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlagebetrages sowie für die Nachforderung von Betriebskosten gilt § 4 Abs. 7 und 8 entsprechend. Eine Erhöhung der Vorauszahlungen für einen zurückliegenden Zeitraum ist nicht zulässig.

## **§ 21. Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung**

(1) Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(2) Bei der Berechnung der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, der nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt. Die verbleibenden Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt, umgelegt werden. Wird der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt, hat der Vermieter die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen.

(3) Zu den Kosten der Entwässerung gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe. Die Kosten sind mit dem Maßstab nach Absatz 2 umzulegen.

## **§ 22. Umlegung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser**

(1) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und der Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, findet die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 592), geändert durch Artikel I der Verordnung vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109), Anwendung.

(2) Liegt eine Ausnahme nach § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung vor, dürfen umgelegt werden

1. die Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohnfläche oder nach dem umbauten Raum; es darf auch die Wohnfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,
2. die Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohnfläche oder einem Maßstab, der dem Warmwasserverbrauch in anderer Weise als durch Erfassung Rechnung trägt.

§ 7 Abs. 2 und 4, § 8 Abs. 2 und 4 der Verordnung über Heizkostenabrechnung gelten entsprechend. Genehmigungen nach den Vorschriften des § 22 Abs. 5 oder des § 23 Abs. 5 in der bis zum 30. April 1984 geltenden Fassung bleiben unberührt.

(3) Werden für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1981 bezugsfertig geworden sind, bei verbundenen Anlagen die Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser am 30. April 1984 unaufgeteilt umgelegt, bleibt dies weiterhin zulässig.

#### **§ 22a. Umlegung der Kosten der Müllabfuhr**

(1) Zu den Kosten der Müllabfuhr gehören die hierfür zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechend nicht öffentlicher Maßnahmen.

(2) Die Kosten der Müllabfuhr sind nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung durch die Wohnparteien Rechnung trägt, oder nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen.

#### **§ 23. Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**

(1) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes.

(2) Die Kosten dürfen nur nach dem Brennstoffverbrauch umgelegt werden.

#### **§ 23a. (weggefallen)**

#### **§ 23b. (weggefallen)**

#### **§ 24. Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge.**

(1) Zu den Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs gehören die Kosten des Betriebsstromes sowie die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage.

(2) Die Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Wohnraum im Erdgeschoß kann von der Umlegung ausgenommen werden.

#### **§ 24a. Umlegung der Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**

(1) Zu den Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage gehören die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Verteilanlage. Zu den Betriebskosten gehören ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

(2) Die Kosten nach Absatz 1 Satz 1 dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Die Kosten nach Absatz 1 Satz 2 dürfen nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen worden sind.

## **§ 25. Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen**

(1) Zu den Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 21 umgelegt werden. Für die Kosten der Instandhaltung darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(2) Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, der Umlegungsmaßstab muß dem Gebrauch Rechnung tragen.

(3) Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind nicht zulässig.

### **§ 25a. Umlageausfallwagnis**

Das Umlageausfallwagnis ist das Wagnis einer Einnahmensenkung, die durch uneinbringliche Rückstände von Betriebskosten oder nicht umlegbarer Betriebskosten infolge Leerstehens von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, einschließlich der uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung entsteht. Das Umlageausfallwagnis darf vom Hundert der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten nicht übersteigen. Soweit die Deckung von Ausfällen anders, namentlich durch einen Anspruch gegen über einem Dritten gesichert ist, darf die Umlage nicht erhöht werden.

### **§ 25 b. Übergangsregelung**

Soweit andere als die in den §§ 22 und 23 genannten Betriebskosten am 30. April 1984 in der Einzelmiete enthalten sind, dürfen die Vorschriften über die Bildung der Durchschnittsmiete in der bis zum 30. April 1984 geltenden Fassung bis zur Umstellung auf die Umlage nach den §§ 20, 21, 24, 24a und 25 angewendet werden, längstens jedoch für die Abrechnungszeiträume, die im Jahre 1986 enden.

## **§ 26. Zuschläge neben der Einzelmiete, (1) Neben der Einzelmiete sind nach Maßgabe der Absätze 2 bis 7 folgende Zuschläge zulässig:**

1. Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Absatz 2),
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (Untermietzuschlag, Absatz 3),
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes (Absatz 4),
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (Absatz 5),
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (Absatz 6),
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (Absatz 7).

(2) Wird die Wohnung mit Genehmigung der zuständigen Stelle ganz oder teilweise ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken benutzt und ist dadurch eine erhöhte Abnutzung möglich, so darf der Vermieter einen Zuschlag erheben. Der Zuschlag darf je nach dem Grad der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters bis zu 50 vom Hundert der anteiligen Einzelmiete der Räume betragen, die zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Ist die Genehmigung zur Benutzung zu anderen als Wohnzwecken von einer Ausgleichszahlung des Vermieters, insbesondere von einer höheren Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens, abhängig gemacht worden, so darf auch ein Zuschlag entsprechend dieser Leistung, bei einer vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlebens höchstens entsprechend der Verzinsung des zurückgezahlten Betrages mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken, erhoben werden.

(3) Wird Wohnraum untervermietet oder in sonstiger Weise einem Dritten zur selbständigen Benutzung überlassen, so darf der Vermieter einen Untermietzuschlag erheben in Höhe von 5,- Deutschen Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person benutzt wird, in Höhe von 10,- Deutschen Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von zwei und mehr Personen benutzt wird.

(4) Hat der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung im Hinblick auf ihre Freistellung von Bindungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine höhere Verzinsung für das öffentliche Baudarlehen oder sonstige laufende Ausgleichszahlungen zu entrichten, so darf er für die Wohnung einen Zuschlag entsprechend diesen Leistungen erheben.

(5) Ist nach den Vorschriften des § 4 Abs. 6, § 6 Abs. 2 Satz 1 oder § 8 Abs. 2 ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen, zulässig, so darf dieser für die einzelnen betroffenen Wohnungen den Betrag nicht übersteigen, der nach der Höhe der zusätzlichen laufenden Aufwendungen auf sie entfällt. Bei der Berechnung der zusätzlichen laufenden Aufwendungen sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung sinngemäß anzuwenden.

(6) Sind bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, zulässige Vergütungen erhoben worden, so kann in dieser Höhe ein Zuschlag neben der Einzelmiete erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn die für die Nebenleistungen entstehenden laufenden Aufwendungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Miete berücksichtigt werden können.

(7) Sind im Falle des § 7 Abs. 2, 3 oder 5 durch Ausbau von Zubehörräumen preisgebundene Wohnungen geschaffen worden, darf für sie ein Zuschlag erhoben werden, wenn durch den Ausbau bisherige Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen sind und hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden ist.

Der Zuschlag darf den Betrag nicht übersteigen, um den die Einzelmieten der betroffenen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 gesenkt worden sind.

(8) Für die erstmalige Erhebung eines Zuschlags neben der zulässigen Einzelmiete und für die Durchführung einer Erhöhung des Zuschlags gegenüber dem Mieter gilt § 4 Abs. 7 und 8 entsprechend. Für den Wegfall oder die Verringerung des Zuschlags gilt § 5 Abs. 1 Satz 4 sinngemäß.

### **§ 27. Vergütungen neben der Einzelmiete**

Neben der Einzelmiete kann der Vermieter für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens eine angemessene Vergütung verlangen. Das gleiche gilt für die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, wenn die zuständige Stelle dies genehmigt hat.

### **§ 28. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Vergleichsmiete.**

Neben der Vergleichsmiete sind Umlagen, Zuschläge und Vergütungen entsprechend den Vorschriften der §§ 20 bis 27 zulässig.

Teil V. Schlußvorschriften

### **§ 29. Auskunftspflicht des Vermieters**

(1) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zu lässigen Miete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen, die eine Berechnung der Miete ermöglichen, zu gewähren.

(2) An Stelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen kann der Mieter Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen. Liegt der zuletzt zulässigen Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde, so kann er auch die Vorlage der Genehmigung oder einer Ablichtung davon verlangen.

### **§ 30. Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften**

Die Vorschriften dieser Verordnung über die zulässige Miete für Wohnungen gelten entsprechend für einzelne Wohnräume, die selbständig vermietet werden, und für Wohnungen, die auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen werden.

### **§ 31. Zulässige Miete für Untervermietung**

(1) Wird von einer Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet, so darf die Miete für den untervermieteten Teil (Untermiete) den Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche und des Anteils bleiben gemeinschaftlich genutzte Räume außer Betracht.

(2) Neben der Untermiete dürfen die für die Wohnung zu entrichtenden Umlagen, Zuschläge und Vergütungen mit dem nach Absatz 1 ermittelten Anteil erhoben werden. Die nach § 26 Abs. 1 Nr. 11 und 2 zu entrichtenden Zuschläge dürfen, soweit sie den untervermieteten Wohnungsteil betreffen, in voller Höhe erhoben werden.

(3) Für die mietweise Überlassung von Einrichtungsgegenständen, für die Mitbenutzung von Räumen oder Einrichtungen und für sonstige Nebenleistungen ist eine Vergütung nur in angemessener Höhe zulässig.

(4) Hat sich die für die Wohnung zu entrichtende Einzelmiete oder Vergleichsmiete geändert, so ändert sich die zulässige Untermiete entsprechend. Die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und des § 5 Abs. 1 Satz 4 gelten sinngemäß.

(5) Einer Untervermietung steht es gleich, wenn der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet.

### **§ 32. Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände**

Soweit nach dieser Verordnung die Höhe der zulässigen Miete davon abhängt, ob die Erhöhung von Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten oder nicht zu vertreten hat, stehen solche Umstände gleich, die ein Rechtsvorgänger des Vermieters, insbesondere der Bauherr, zu vertreten oder nicht zu vertreten hatte.

### **§ 33. Erhebung der Kostenmiete an Stelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen**

Ist für öffentlich geforderte Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind, die Erhebung der Kostenmiete nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geforderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 389, 402) zugelassen oder eine Mieterhöhung bis zur Kostenmiete nach § 6 Abs. 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (BGB1. I S. 969, 971) genehmigt worden, so ist an Stelle der Vergleichsmiete die Kostenmiete die zulässige Miete. Die Vorschriften der §§ 4 bis 10 gelten entsprechend.

### **§ 34. Überleitungsvorschrift**

(1) § 4 Abs. 6 und § 8a sind in der mit Inkrafttreten dieser Verordnung geltenden Fassung anzuwenden, wenn die Darlehen nach dem 31. Dezember 1989 vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst wurden oder nach diesem Zeitpunkt auf die weitere Auszahlung von Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder von Zinszuschüssen verzichtet wurde.

(2) Sind für ein Gebäude oder eine Wirtschaftseinheit auf Grund von Ausbau oder Erweiterung Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen vor dem 29. August 1990 aufgestellt worden, sind die Regelungen der §§ 7, 16 und 26 in der bis zum 29. August 1990 geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Hat für ein Gebäude der Zeitraum für die Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung bereits vor dem 1. August 1992 begonnen, ist § 21 in der ab dem 1. August 1992 geltenden Fassung erst auf die Abrechnung für den nachfolgenden Abrechnungszeitraum anzuwenden.



**§ 35. Sondervorschrift für Berlin**

Im Land Berlin gilt § 1 Abs. 1 der Verordnung in folgender Fassung:

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

**§ 36. Berlin-Klausel, (gegenstandslos)**

**§ 37. Geltung im Saarland. Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.**

**§ 38. (Inkrafttreten)**

# Stammdaten

<b>Verwalter/Betreiber:</b>	Name	<input type="text"/>
	Straße, Nr.	<input type="text"/>
	PLZ, Ort	<input type="text"/>

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	<input type="text"/>
	Straße, Nr.	<input type="text"/>
	PLZ, Ort	<input type="text"/>

<b>Abrechnungsgrundlagen</b>		
Abrechnungszeitraum vom	<input type="text"/>	bis <input type="text"/>

<b>Aufteilung Grund- und Verbrauchskosten</b>					
	<b>Heizungs-Umlage</b>			<b>Warmwasser-Umlage</b>	
Grundkosten	% <input type="text"/>	Schlüssel	<u>m<sup>2</sup></u>	% <input type="text"/>	m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
Verbrauchskosten	% <input type="text"/>	Schlüssel	<u>kWh</u>	% <input type="text"/>	Schlüssel <u>m<sup>3</sup></u>

Hinweise zur Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten sind in der Heizkostenverordnung festgelegt.  
(min. 50%, max. 70% vom erfassten Anteil am Gesamtverbrauch)

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>bis</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	
<b>1</b>	<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>

<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b>				(Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	
<b>2</b>	<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>

<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b>				(Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	
	PLZ, Ort	
	Str., Nr.	
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>bis</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>		Name	
<b>3</b>	<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	Straße, Nr.	
		PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>
Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)					<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>		Name	
<b>4</b>	<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	Straße, Nr.	
		PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>
Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt Wasserverbrauch</b> (Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)					<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Liegenschaftsdaten:</b>	Name	
	PLZ, Ort	
	Str., Nr.	
<b>Abrechnungszeitraum</b>		<b>bis</b>

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	
	Wohnfläche	
	5 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Gesamt Wasserverbrauch</b>				(Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)	<b>m<sup>3</sup></b>
-------------------------------	--	--	--	--	----------------------

<b>Nutzer-/Abnehmerdaten:</b>	Name	
	Wohnfläche	
	6 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
	Straße, Nr.	
	PLZ, Ort	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand		Verbrauch	Einheit
		Anfang	Ende		
Wärmezähler 1					kWh
Wärmezähler 2					kWh
<b>Heizung Gesamtverbrauch</b>					<b>kWh</b>

Warmwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Warmwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Warmwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

Kaltwasserzähler 1					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 2					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 3					m <sup>3</sup>
Kaltwasserzähler 4					m <sup>3</sup>
<b>Kaltwasser Gesamtverbrauch</b>					<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Gesamt Wasserverbrauch</b>				(Kalt- u. Warmwasser zur Abwasserberechnung)	<b>m<sup>3</sup></b>
-------------------------------	--	--	--	--	----------------------

# Aufstellung der Gesamtkosten

Liegenschaftsdaten:	Name	
	PLZ, Ort	
	Straße, Nr.	

## Heizkosten

Brennstoffkosten	Öl	Erdgas	Erdgas	Stadtgas	Stadtgas	Koks	Fernwärme	Strom	Bitte unbedingt ankreuzen bzw bei elektr. Bearbeitung farblich kennzeichnen!
	l	m³	kWh	m³	kWh	kg	MWh / kWh	kWh	
	Rechnung vom		Menge		Betrag in €				Gesamt in €
Brennstoffrest vom Vorjahr									
+ Brennstoffkauf in der Abrechnungsperiode				+					
				+					
				+					
Summe				=					
- Brennstoffrest am Ende der Abrechnungsperiode				-					
= Verbrauch der Abrechnungsperiode				=				--> =	

## Heiznebenkosten

	Rechnung vom	Betrag in €		Gesamt in €
Betriebsstrom,(Pumpe, Brenner, Licht), falls kein getrennter Zähler, Pauschalanteil vom Gemeinschaftsstrom				
Immissionsmessung			+	
Kesselreinigung			+	
Brennerwartung			+	
Kaminfeger			+	
Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Wärme- u. Warmwasserzähler)			+	
+ Kosten der Abrechnung			+	
Sonstige umlagefähige Heiznebenkosten lt. Mietvertrag			+	
Summe Heiznebenkosten			=	--> +

## Summe Heizkosten =

## Kaltwasserkosten

	Rechnung vom	Betrag in €		
Kaltwasser (Frischwasser)				
Abwasser			+	
Summe Kaltwasserkosten			=	--> =

## Zählermiete (werden nach in Wohnung befindlicher Anzahl in der Einzelkosten- Abrechnung berechnet)

	Anzahl	Einzelkosten		Betrag in €
Wärmezähler			x	
Warmwasserzähler			x	
Kaltwasserzähler			x	
Summe Zählermiete			=	--> =

## Summe der verteilten Kosten

# Abrechnungsdaten - Aufteilung der Gesamtkosten

Liegenschaftsdaten: Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.	

Gesamt Wohn- / Nutzfläche der Liegenschaft		m <sup>2</sup>
Gesamt Verbrauch Heizung (ohne Warmwasser)		kWh
Gesamt Verbrauch Energie für Warmwasser (nach HKVO)		kWh
Abr. Erfogt mit: <input type="checkbox"/> Wärmehähler <input type="checkbox"/> Formel HKVO		
Gesamt Verbrauch Warmwasser		m <sup>3</sup>
Gesamt Verbrauch Kaltwasser (Summe Kalt- und Warmwasser):		m <sup>3</sup>

## Aufteilung der Gesamtkosten

Kostenart		Beitrag €	Beitrag €	Beitrag €
-----------	--	-----------	-----------	-----------

<b>Summe Heizkosten</b>				
<b>Gesamtkosten Heizung</b> (Summe Heizkosten - ohne Energie Warmwasser)				
davon				
	%	Grundkosten		
davon				
	!	%	Verbrauchs-kosten	

<b>Gesamtkosten Warmwasser</b> (siehe Ermittlung Energie für Warmwasser)				
davon				
	%	Grundkosten		
davon				
	!	%	Verbrauchs-kosten	

<b>Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9</b>		Wassertemperatur:		°C
	Wassermenge V	(Wassertemp.-10)K	x	Faktor = Energiemenge (alle außer Gas = 1)
Gesamtverbrauch der Liegenschaft:	Q = 2,5 x	m <sup>3</sup> x	- 10	x
				=>
				kWh
Bei Verwendung eines Wärmehählers, die angezeigte Energiemenge des Wärmehählers in das rechte Feld eintragen! Es werden keine weiteren Werte benötigt bzw. berücksichtigt.				
Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (wenn nicht kWh)	kWh	:	kWh / ??	=
=	%	des Gesamtverbrauchs	=	%
		von Gesamtkosten	€	= €

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	bis
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt:

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:  Abnehmer-Abrechnung **1**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit x Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m² Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehzähler =  x  =

Mietkosten für Wärmehzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Heizung**

**Gesamtkosten Warmwasser in €**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m² Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehzähler =  x  =

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser  :  =  x  =

Mietkosten für Warmwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Warmwasser**

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur:  °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft:  $Q = 2,5 \times \text{m}^2 \times \text{m}^2 \times 10 \text{ °C} \times \text{m}^2 = \text{kWh}$

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  kWh :  kWh / ?? =

=  % des Gesamtverbrauchs  % von Gesamtkosten = €  =  €

**Gesamtkosten Kaltwasser in €**

Frischwasser  :  m³ =  x  =

Abwasser  :  m³ =  x  =

Mietkosten für Kaltwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Kaltwasser**

**Ihre Gesamtbetriebskosten in €**

+ Nutzerwechselkosten	<input type="text"/>
+ Zwischenablesung	<input type="text"/>
= Ihre Gesamtkosten	<input type="text"/>
- Ihre Vorauszahlung	<input type="text"/>
#WERT!	<input type="text"/>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)

Bankverbindung:

BLZ:  Kto.-Nr.:



# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	bis
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt:

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:  **Abnehmer-Abrechnung**  **2**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m² Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

Mietkosten für Wärmehähler  x  Stück =

**Summe Kosten Heizung**

**Gesamtkosten Warmwasser**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m² Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser  :  =  x  =

Mietkosten für Warmwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Warmwasser**

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur:  °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft:  $Q = 2,5 \times \text{m}^2 \times \text{K} - 10 \text{ °C} \times \text{m}^2 = \text{kWh}$

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  kWh :  kWh / L =  L

=  % des Gesamtverbrauchs  % von Gesamtkosten = €  = €

**Gesamtkosten Kaltwasser**

Frischwasser  :  m³ =  x  =

Abwasser  :  m³ =  x  =

Mietkosten für Kaltwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Kaltwasser**

**Ihre Gesamtbetriebskosten**

+ Nutzerwechselkosten	<input type="text"/>
+ Zwischenablesung	<input type="text"/>
= Ihre Gesamtkosten	<input type="text"/>
- Ihre Vorauszahlung	<input type="text"/>
#WERT!	<input type="text"/>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)

Bankverbindung:

BLZ:  Kto.-Nr.:

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	bis
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt:

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:  Abnehmer-Abrechnung **3**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

Mietkosten für Wärmehähler  x  Stück =

**Summe Kosten Heizung**

**Gesamtkosten Warmwasser**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser  :  =  x  =

Mietkosten für Warmwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Warmwasser**

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur:  °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft:  $Q = 2,5 \times \text{m}^2 \times \text{m}^2 - 10 \text{ °C} \times \text{m}^2 = \text{kWh}$

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  kWh :  kWh / L =  L

=  % des Gesamtverbrauchs  % von Gesamtkosten = €  = €

**Gesamtkosten Kaltwasser**

Frischwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Abwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Mietkosten für Kaltwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Kaltwasser**

**Ihre Gesamtbetriebskosten**

+ Nutzerwechselkosten	<input type="text"/>
+ Zwischenablesung	<input type="text"/>
= Ihre Gesamtkosten	<input type="text"/>
- Ihre Vorauszahlung	<input type="text"/>
#WERT!	<input type="text"/>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)

Bankverbindung:

BLZ:  Kto.-Nr.:

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Liegenschaft	_____
Abrechnungszeitraum	_____ bis _____
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt: _____

Aufteilung der Gesamtheizkosten von: \_\_\_\_\_ **Abnehmer-Abrechnung** **4**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung** \_\_\_\_\_

davon \_\_\_\_\_ % verteilt als Grundkosten \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnfläche = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

davon ! \_\_\_\_\_ % verteilt als Verbrauchs-Kosten \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ Einheiten Wärmehähler = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Mietkosten für Wärmehähler \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ Stück = \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

**Summe Kosten Heizung** \_\_\_\_\_

**Gesamtkosten Warmwasser** \_\_\_\_\_

davon \_\_\_\_\_ % verteilt als Grundkosten \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnfläche = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

davon ! \_\_\_\_\_ % verteilt als Verbrauchs-Kosten \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ Einheiten Wärmehähler = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Mietkosten für Warmwasserzähler \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ Stück = \_\_\_\_\_

**Summe Kosten Warmwasser** \_\_\_\_\_

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur: \_\_\_\_\_ °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q= 2,5 x \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ - 10 °C x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ kWh

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO) \_\_\_\_\_ kWh : \_\_\_\_\_ kWh / L = \_\_\_\_\_ L

= \_\_\_\_\_ % des Gesamtverbrauchs \_\_\_\_\_ % von Gesamtkosten = € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

**Gesamtkosten Kaltwasser** \_\_\_\_\_

Frischwasser \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Abwasser \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> = \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Mietkosten für Kaltwasserzähler \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ Stück = \_\_\_\_\_

**Summe Kosten Kaltwasser** \_\_\_\_\_

**Ihre Gesamtbetriebskosten**

+ Nutzerwechselkosten \_\_\_\_\_

+ Zwischenablesung \_\_\_\_\_

= Ihre Gesamtkosten \_\_\_\_\_

- Ihre Vorauszahlung \_\_\_\_\_

#WERT! \_\_\_\_\_

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.) \_\_\_\_\_

Bankverbindung: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_ Kto.-Nr.: \_\_\_\_\_

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	bis
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt:

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:  Abnehmer-Abrechnung  5

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

Mietkosten für Wärmehähler  x  Stück =

**Summe Kosten Heizung**

**Gesamtkosten Warmwasser**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser  :  =  x  =

Mietkosten für Warmwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Warmwasser**

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur:  °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft: Q= 2,5 x  m<sup>2</sup> x  - 10 °C x  =  kWh

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  kWh :  kWh / L =  L

=  % des Gesamtverbrauchs  % von Gesamtkosten = €  = €

**Gesamtkosten Kaltwasser**

Frischwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Abwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Mietkosten für Kaltwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Kaltwasser**

**Ihre Gesamtbetriebskosten**

+ Nutzerwechselkosten	<input type="text"/>
+ Zwischenablesung	<input type="text"/>
= Ihre Gesamtkosten	<input type="text"/>
- Ihre Vorauszahlung	<input type="text"/>
#WERT!	<input type="text"/>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)

Bankverbindung:

BLZ:  Kto.-Nr.:

# Einzelkostenabrechnung

## Heiz- und Wasserkosten

Liegenschaft / Nutzer

Herr/Frau/Firma (Name, PLZ, Ort, Strasse, Nr.)

Liegenschaft	
Abrechnungszeitraum	bis
Lage der Wohnung	Abrechnung erstellt:

Aufteilung der Gesamtheizkosten von:  Abnehmer-Abrechnung **6**

Rechengang für Ihre Heizkostenabrechnung → Betrag : Gesamteinheiten Betrag pro Einheit Ihre Einheiten = Kostenanteil in €

**Gesamtkosten Heizung**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

Mietkosten für Wärmehähler  x  Stück =

**Summe Kosten Heizung**

**Gesamtkosten Warmwasser**

davon  % verteilt als Grundkosten  :  m<sup>2</sup> Wohnfläche =  x  =

davon  % verteilt als Verbrauchs-Kosten  :  Einheiten Wärmehähler =  x  =

**Verbrauch Warmwasser** aus Frischwasser  :  =  x  =

Mietkosten für Warmwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Warmwasser**

**Ermittlung Warmwasser nach Heizkostenverordnung §9** Wassertemperatur:  °C

Gesamtverbrauch der Liegenschaft:  $Q = 2,5 \times \text{m}^2 \times \text{m}^2 \times \text{m}^2 - 10 \text{ °C} \times \text{m}^2 = \text{kWh}$

Anteil der Brennstoff-Verbrauchs (nach HKVO)  kWh :  kWh / L =  L

=  % des Gesamtverbrauchs  % von Gesamtkosten = €  = €

**Gesamtkosten Kaltwasser**

Frischwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Abwasser  :  m<sup>3</sup> =  x  =

Mietkosten für Kaltwasserzähler  x  Stück =

**Summe Kosten Kaltwasser**

**Ihre Gesamtbetriebskosten**

+ Nutzerwechselkosten	<input type="text"/>
+ Zwischenablesung	<input type="text"/>
= Ihre Gesamtkosten	<input type="text"/>
- Ihre Vorauszahlung	<input type="text"/>
#WERT!	<input type="text"/>

Verwalter / Betreiber (Name, PLZ, Ort, Str., Nr.)

Bankverbindung:

BLZ:  Kto.-Nr.: