

## Abrechnung 2020/2021

Die von Ihnen ausgefüllten Formulare werden von uns maschinell erfasst, damit die Bearbeitung zügig und ohne Übertragungsfehler erfolgen kann. Bitte beachten Sie besonders die Tipps zum Ausfüllen auf Seite 2 und den Hinweis zu gesetzlichen Fristen auf der Rückseite.

# WISSEN

wie's geht. Tipps und Anleitungen zum Ausfüllen von Abrechnungsf formularen.



**techem**

# Die wichtigsten Tipps zum einfachen Ausfüllen

## 1. Allgemeiner Hinweis

Farbwahl: Ein schwarzer oder blauer Stift ist am besten lesbar. Bitte verwenden Sie keine rote Farbe.

## 2. Ausfüllen freier Felder

Schreiben Sie Ihre Angaben bitte in Druckbuchstaben in die dafür vorgesehenen weißen Felder:

1	2	3	Beispiel	W	2	1	.	1	1	.	2	0			1	7	5	,	8	5
---	---	---	----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---	---	---

Bei Gutschriften oder Abzügen setzen Sie bitte ein Minuszeichen vor den Betrag.

## 3. Vordruckte Angaben überprüfen

Werte, die uns bereits bekannt sind, haben wir rosa vordruckt. Bitte kontrollieren Sie diese Angaben.

- a) Sind die rosa Werte korrekt, müssen Sie nichts weiter tun. Wir übernehmen diese Angaben für die aktuelle Abrechnung.
- b) Haben sich die Daten geändert, überschreiben Sie den vordruckten Eintrag mit den neuen Angaben wie unter 4. beschrieben.

## 4. Vordruckte Angaben ändern

Überschreiben Sie bitte rosa vordruckte Texte, Zahlen und Datumsangaben komplett neu, wenn diese nicht zutreffen. Nur teilweise korrigierte Angaben können ggf. nicht sicher erfasst werden und daher zu Rückfragen führen.

### • Texte ändern:

Beispiel: Der Name eines Mieters ist falsch vordruckt (Wolf statt Wolff).

Bitte überschreiben Sie den vordruckten Namen vollständig mit dem korrekten Namen:

Nutzername	→	Nutzername
Wolf, Peter		Wolff, Peter

### • Zahlen ändern:

Beispiel: Die Vorauszahlungen betragen im Vorjahr 1200,00 €.

Fall 1: Im Abrechnungsjahr betragen sie nur noch 900,00 €.

Bitte überschreiben Sie die komplette Zahl. Die vordere 1 bitte mit 0 überschreiben:

Vorauszahlungen in EUR	→	Vorauszahlungen in EUR
1 2 0 0 , 0 0		0 9 0 0 , 0 0

Fall 2: Im Abrechnungsjahr wurden keine Vorauszahlungen gezahlt.

Bitte überschreiben Sie alle vordruckten Ziffern mit einer 0:

Vorauszahlungen in EUR	→	Vorauszahlungen in EUR
1 2 0 0 , 0 0		0 0 0 0 , 0 0

### • Datumsangaben ändern:

Beispiel: Die vordruckte Datumsangabe trifft nicht mehr zu.

Überschreiben Sie diese bitte vollständig:

von	0 1 . 0 7 . 2 0	→	von	1 5 . 0 7 . 2 0
-----	-----------------	---	-----	-----------------

### • Angekreuzte Auswahl ändern:

Beispiel 1: Im Formular sind zu einem Sachverhalt mehrere Auswahloptionen ankreuzbar.

Falls Sie die vordruckte Auswahl nicht wünschen, kreuzen Sie bitte Ihre Option an:

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	→	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	-------------------------------	---	--	--

Beispiel 2: Die Berechnung des Umlageausfallwagnisses entfällt für einen Nutzer.

Bitte streichen Sie das Kreuz einfach durch:

<input checked="" type="checkbox"/> UAW berechnen	→	<input type="checkbox"/> UAW berechnen
---	---	--

## 5. Verschieben, was nun?

Bitte verwenden Sie kein Tipp-Ex (o. Ä.), sondern gehen Sie vor, wie im Folgenden beschrieben.

Beispiel 1: Sie haben sich in einer Tabelle verschrieben.

Bitte streichen Sie die ganze Zeile durch und schreiben Sie die Angaben in eine neue Zeile:

<del>1</del>	<del>2</del>	<del>3</del>	<del>Beispiel</del>	<del>W</del>	<del>2</del>	<del>1</del>	<del>.</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>.</del>	<del>2</del>	<del>0</del>	<del></del>	<del></del>	<del>1</del>	<del>7</del>	<del>5</del>	<del>,</del>	<del>8</del>	<del>5</del>
1	2	3	Beispiel neu	W	2	1	.	1	1	.	2	0			1	7	5	,	8	5

Beispiel 2: Sie haben sich in einem Formularfeld zu einem Nutzer verschrieben.

Bitte streichen Sie das ganze Feld durch und tragen Sie den Wert als Anmerkung zum Nutzer ein:

Vorauszahlungen in EUR	Anmerkungen
<del>0 8 0 0 , 0 0</del>	900,00 € Vorauszahlungen

Falls das Anmerkungsfeld nicht ausreicht, können Sie die Korrektur auch auf Seite 2 des Formulars

„Allgemeine Vorgaben“ (ABV002) unter „Weitere Angaben zur Abrechnung“ eintragen:

<b>■ Weitere Angaben zur Abrechnung</b>
Nutzer 0011/0: 900,00 € Vorauszahlungen

## 6. Der Platz reicht nicht aus?

Alle weiteren Angaben tragen Sie bitte auf Seite 2 des Formulars „Allgemeine Vorgaben“ (ABV002) unter „Weitere Angaben zur Abrechnung“ ein. Sollten Sie mehr Zeilen benötigen, fügen Sie bitte ein separates Blatt an.

## Formularkennung

Alle Formularseiten haben eine Kennung unten links, die Ihnen bei der schnellen Zuordnung helfen kann:

**KOA001** Kostenliste: Heizungskosten  
**KOA002** Kostenliste: Betriebskosten  
**ESG001** Ausweis §35a EStG

**ABV001** Allgemeine Vorgaben, Seite 1  
**ABV002** Allgemeine Vorgaben, Seite 2  
**NAE001** Nutzerliste, Seite 1

## Kostenliste: Heizungskosten

Auf Seite 1 dieses Formulars tragen Sie bitte die Kosten für Heizung und Wassererwärmung ein.

§ Beachten Sie dabei bitte die Rechtslage: Alle Kostenangaben müssen gegenüber den Mietern nachweisbar sein.

### Brennstoffkosten

1 Hierfür benötigen Sie die Rechnungen von Ihrem Gas- oder Heizöllieferanten. Tragen Sie die Mengen und Beträge ein, die im Abrechnungszeitraum geliefert und verbraucht wurden. Das „L“ zu Beginn der Zeile steht für „Lieferung“.

Bei nicht lagerfähigen Brennstoffen sind die tatsächlich verbrauchten Brennstoffmengen und deren Kosten abzurechnen (Leistungsprinzip). Diese sind hier anzugeben.

Bitte tragen Sie alle geleisteten Zahlungen ein. Sollte es sich hierbei um Abschlagszahlungen handeln, tragen Sie bitte als letzte Lieferung das Guthaben bzw. die Nachzahlung aus der Endabrechnung Ihres Energieversorgers sowie die tatsächlich verbrauchte Brennstoffmenge ein.

2 Bei lagerfähigen Brennstoffen wie Heizöl bleibt am Ende des Jahres ein Restbestand. Tragen Sie diese Menge bitte in die letzte Zeile ein. Das „R“ vor dieser Zeile steht für „Restbestand“. Techem ermittelt dann alles Weitere.

### Betriebskosten Heizung / Warmwasser

3 Falls für den Betrieb der Heizung Stromkosten angefallen sind, geben Sie dies in der Tabelle Betriebskosten Heizung/Warmwasser an. Wenn Ihnen der genaue Betrag bekannt ist, tragen Sie diesen bitte ein. Kennen Sie den Betrag nicht, geben Sie oberhalb der Tabelle den zu berechnenden Anteil der Stromkosten in Prozent an (maximal 5%).

4 Alle Kosten zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage aus dem Vorjahr sind in dieser Tabelle fett vorgedruckt. Tragen Sie die diesjährigen Beträge bitte mit Rechnungsdatum in die entsprechende Zeile ein.

5 Haben Sie in diesem Jahr zusätzliche Rechnungen für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage? Tragen Sie diese bei den vorgedruckten Kostenarten ein, sofern sie passen. Oder nutzen Sie eine freie Zeile. Die Felder für die dreistellige Nummer können Sie dabei leer lassen.

### Zusatzinformationen

6 Fehlt der Abrechnungszeitraum oder ist er falsch vorgedruckt? Dann tragen Sie den korrekten Abrechnungszeitraum bitte auf Seite 2 des Formulars „Allgemeine Vorgaben“ (ABV002) unter „Weitere Angaben zur Abrechnung“ ein (siehe 43).

7 Die MwSt. brauchen Sie nur einzutragen, wenn diese auf Ihrer Techem Abrechnung ausgewiesen werden soll. Beachten Sie hierzu bitte Punkt 31.

8 Wenn Sie einen Brennstoff wie Heizöl verwenden, steht vor der ersten Zeile der Tabelle ein „A“ für „Anfangsbestand“. Die vorgedruckte Menge entspricht dem Restbestand der letzten Abrechnung. Sie können die rosa Zahlen überschreiben, um sie zu korrigieren.

9 Zwei Hinweise zu Betriebskosten:

- Die Kosten für die Verbrauchserfassung und -abrechnung von Heizung, Warm-

wasser und Kaltwasser werden von uns in der Abrechnung automatisch ergänzt und verteilt. Sie brauchen diese nicht einzutragen. Bestehen mit Techem Verträge über Geräteservice und haben Sie die Umlage dieser Kosten mit uns vereinbart? Dann berücksichtigen wir auch diese Kosten.

Es gibt Kosten, die Sie nur teilweise auf die Nutzer umlegen können. Z. B., wenn in Wartungskosten nicht umlagefähige Reparaturarbeiten enthalten sind.

§ Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.1.2016 (VIII ZR 93/15) reicht es aus, nur den umlagefähigen Betrag anzugeben. Geben Sie den gekürzten Rechnungsbetrag (ohne den nicht umlagefähigen Betrag) auf Seite 1 im Formular „Heizungskosten“ (KOA001) unter „Betriebskosten Heizung/Warmwasser“ (siehe 4 u. 5) oder auf Seite 2 im Formular „Betriebskosten“ (KOA002) unter „Weitere Betriebskosten/Hausnebenkosten“ (siehe 14 u. 15) an.

10 Falls Warmwasser über die zentrale Heizanlage erwärmt wird, trennt Techem für Sie die auf dieser Formulareseite erfassten Gesamtkosten nach Heizung und Warmwasser. Die gewünschte Vorgehensweise

geben Sie bitte unter Punkt 29 an. In der Spalte „H/W“ können Sie pro Kostenart jeweils festlegen, ob diese nur den Heizkosten (H) oder nur den Warmwasserkosten (W) zugerechnet werden sollen. Tragen Sie dazu bitte ein H oder ein W ein.

11 Möchten Sie Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage angeben? Dann beachten Sie bitte die Rechtsprechung:

§ Bedienungskosten werden nur beim Einsatz fester Brennstoffe (Briketts, Koks etc.) anerkannt.

12 Bitte streichen Sie fett vorgedruckte Kostenarten durch, falls sie dieses Jahr entfallen. Sie vermeiden damit Rückfragen unsererseits, ob Sie diese Rechnung evtl. nur vergessen haben.

13 Die Bezeichnung einer vorgedruckten Kostenart ist verkürzt? Das geschieht nur auf diesem Formular. In der Abrechnung erscheint der vollständige Text. Statt „Kaminkehrer/Immission“ steht dort z. B. „Kaminkehrer/Immissionsmessung“. Das gilt ebenso für Bezeichnungen, die Sie uns im Vorjahr angegeben haben.

techem

Rücksendeadresse  
Techem Energy Services GmbH  
Zentrale Poststelle  
22780 Hamburg



0301

Empfänger  
Karl Berger  
Beispielallee 10  
D-61348 Bad Homburg

Abrechnungseinheit  
Musterstr. 10  
D-60528 Frankfurt

6 Abrechnungszeitraum  
01.01.2020 - 31.12.2020

Abrechnung 2020  
Heizungskosten

Ihre Objekt-Nr.

Techem Abrechnungseinheiten-Nr.  
0000/0003

Techem Kunden-Nr. Erstellungsdatum  
80000012 14.10.2020

Bitte nur in die weißen Kästchen schreiben. Die rosafarbenen Einträge bei Bedarf überschreiben. Bitte senden Sie uns keine Belege oder Rechnungskopien zu den von Ihnen angegebenen Kosten zu.

#### Brennstoff Heizöl

Art	Datum (TT.MM.JJ)	Menge in l	Bruttobetrag inkl. MwSt. in EUR	Enthaltene MwSt. in EUR
A	01.01.20	1012,20	769,27	,
L	16.07.20	2125,00	1806,25	,
L	12.09.20	2050,00	1742,50	,
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
L	.	.	.	.
R	31.12.19	1522,15	,	,

#### Betriebskosten Heizung / Warmwasser

Kostenart	Bezeichnung	H/W	Datum (TT.MM.JJ)	Bruttobetrag inkl. MwSt. in EUR	Enthaltene MwSt. in EUR
2 1 1	Wartungskosten	10	08.08.20	229,91	,
2 1 2	Bedienungskosten		26.11.20	130,86	,
2 1 3	Reinigungskosten		26.06.20	123,50	,
2 1 4	Betriebsraumreinigung		.	.	.
2 2 0	Kaminfeger		.	.	.
2 1 9	Immissionsmessung		.	.	.
2 2 8	Kaminkehrer / Immission		05.02.20	65,40	,
2 2 1	Brennerwartung		.	.	.
2 1 5	Kesselreinigung		.	.	.
2 2 2	Tankreinigung		.	.	.
	Feuerlöscherwartung		05.03.20	23,90	,

Angaben zu weiteren Betriebskosten bitte auf der Folgeseite eintragen.

KOA001

Fragen zum Formular?

Informationen finden Sie in den Ausfüllhinweisen, oder rufen Sie uns unter der im Anschreiben angegebenen Telefonnummer an.

Seite 1/2

## Kostenliste: Betriebskosten

Zu den weiteren Betriebs- und Hausnebenkosten gehören Kosten, die nicht den Heiz- oder Warmwasserkosten zugerechnet werden können, deren Umlage aber im Mietvertrag vereinbart ist.

### Weitere Betriebskosten / Hausnebenkosten

- 14** Die Kostenarten des Vorjahres sind in dieser Tabelle fettgedruckt. Tragen Sie die diesjährigen Beträge bitte mit Rechnungsdatum in die jeweilige Zeile ein. Wenn Sie Kostenpositionen haben, die für Gewerbe und Wohnraum gegebenenfalls in unterschiedlicher Höhe anfallen, geben Sie diese Kosten bitte für Gewerbe und Wohnraum getrennt an.
- 15** Haben Sie in diesem Jahr zusätzliche Rechnungen? Tragen Sie diese in eine freie Zeile ein oder nutzen Sie die weiteren, nicht fett vorgedruckten Kostenarten, sofern diese passen.
- 16** Wie sollen die Kosten auf die Mieter umgelegt werden? Nach Personen? Nach Wohnfläche? Entsprechende Umlageschlüssel finden Sie im roten Kasten über der Tabelle (siehe auch **21**). In der Spalte „Umlage“ können Sie bei Bedarf die rosa vorgedruckten Umlageschlüssel ändern, indem Sie sie mit der passenden zweistelligen Zahl überschreiben. Bei neu abzurechnenden Kosten ergänzen Sie die Umlageschlüssel bitte entsprechend.

### Beigefügte Formulare

- 17** Bitte kreuzen Sie hier „Nein“ an, wenn Sie die Nutzerliste nicht zurücksenden. Sofern Sie Einträge und Änderungen vorgenommen haben, kreuzen Sie bitte „Ja“ an und senden Sie die Nutzerliste an Techem zurück.

### Selbst durchgeführte Ablesung

- 18** Haben Sie die Endablesung oder Zwischenablesungen selbst durchgeführt und uns das Ergebnis bereits mitgeteilt? Dann geben Sie dies hier an.

### Verbrauchsanalysen nach § 7 Abs. 2 HeizkV

- 19** Hier können Sie die Verbrauchsanalyse nach § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung für Ihre Nutzer bestellen. Die Kosten dafür werden gemäß aktueller Dienstleistungspreisliste auf Ihre Nutzer umgelegt. **Wichtig:** Das Feld wird nur angedrückt, wenn Ihre Liegenschaft bestimmte Kriterien erfüllt, wie z. B. drei Abrechnungen von Heizung/Warmwasser über Techem in Folge.

### Datum und Unterschrift

- 20** **Wichtig:** Bitte unterschreiben Sie hier.

### Zusatzinformationen

### Mögliche Umlageschlüssel

- 21** Der Kasten über der Tabelle enthält die gängigsten Umlageschlüssel. Fehlt Ihr benötigter Schlüssel? Dann lassen Sie die Spalte „Umlage“ leer. Sie wollen z. B. Schneebeseitigungskosten auf die Anzahl der Garagen verteilen? Dann benennen Sie diese Umlage bitte auf Seite 2 des Formulars „Allgemeine Vorgaben“ (ABV002) unter „Weitere Angaben zur Abrechnung“ (siehe **43**) und geben Sie dazu auf der Nutzerliste die Anzahl der Garagen an (siehe **49**).

- 22** Umlageschlüssel 18: Direktkosten. Dieser Schlüssel gilt für Kosten, die vollständig einzelnen Nutzern zugeordnet werden sollen (siehe **54**). Bitte ggf. diesen Umlageschlüssel eintragen und den Gesamtbetrag angeben. Auf der Nutzerliste dann bei dem/den entsprechenden Nutzer/Nutzern den anteiligen Betrag angeben.

Haben Sie Kosten, die zum Teil als Direktkosten zugeordnet und zum Teil verteilt werden sollen? Tragen Sie hier den Gesamtbetrag ein und geben Sie den gewünschten Umlageschlüssel an, z. B. 01 für m<sup>2</sup> Nutzfläche. Unter **54** geben Sie die Direktkosten an. Den Restbetrag, den Sie nicht als Direktkosten zuordnen, verteilt Techem automatisch nach dem von Ihnen vorgegebenen Schlüssel auf alle Nutzer.

- §** Bitte beachten Sie: Die Kosten für die Erstellung der Abrechnung der weiteren Betriebskosten/Hausnebenkosten sind nicht umlagefähig, außer eventuell anfallende Wasserkosten, die nach Verbrauch verteilt werden.

- 23** Die Mehrwertsteuer brauchen Sie nur einzutragen, wenn diese auf Ihrer Techem Abrechnung ausgewiesen werden soll. Beachten Sie hierzu bitte Punkt **31**.

## Ausweis gemäß § 35a EStG

- 24** Diesen Unterlagen liegt auch das Formular „Ausweis gemäß § 35a EStG“ zur Angabe von Lohnkostenanteilen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen bei.

**§** Lohnkostenanteile von Rechnungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen können im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung gemäß § 35a EStG für die einzelnen Nutzer (Mieter, Eigentümer) ausgewiesen werden (kostenpflichtig, nicht umlagefähig).

Unsere Empfehlung: Geben Sie diese Kosten einfach auf dem Formular an. Dort finden Sie alle Hinweise zum Ausfüllen, darum ist es hier nicht abgebildet.

AUSWEIS § 35A EStG



**Empfänger**  
Karl Berger  
Beispielallee 10  
D-61348 Bad Homburg

**Abrechnungseinheit**  
Musterstr. 10  
D-60528 Frankfurt

**Abrechnung 2020 Betriebskosten**

**Ihre Objekt-Nr.**  
Techem Abrechnungseinheiten-Nr.  
0000/00003

**Techem Kunden-Nr.** 80000012     **Erstelldatum** 14.10.2020

**21** Mögliche Umlageschlüssel

01 m <sup>2</sup> Nutzfläche	04 Nutzeinheiten	12 m <sup>3</sup> umbauter Raum	17 Anzahl Maßgeräte
02 m <sup>2</sup> beheizte Nutzfläche	05 Anteile	13 m <sup>3</sup> beh. umbauter Raum	22
03 Anzahl Personen	06 Mitanteile	16 Kubikmeter	18 Direktkosten

**Weitere Betriebskosten / Hausnebenkosten**

Kostenart	Bezeichnung	Umlage	Datum (TT.MM.JJ)	Bruttobetrag inkl. MwSt. in EUR	Enthaltene MwSt. in EUR
<b>2 4 0</b>	<b>Kaltwasser Betrag</b>	<b>16</b>	2 1 . 1 2 . 2 0	1 3 0 8 , 9 0	
<b>6 2 9</b>	<b>Grundsteuer</b>	<b>0 1</b>	2 1 . 1 2 . 2 0	1 0 1 9 , 7 2	
<b>6 3 8</b>	<b>Müllabfuhr</b>		2 2 . 1 2 . 2 0	4 9 4 , 1 0	
<b>6 4 6</b>	<b>Stromkosten</b>		2 2 . 1 2 . 2 0	2 3 1 , 2 9	
4 1 5	Abwasser Kalt				
6 4 9	Versicherung				
6 6 2	Gebäudeversicherung				
6 4 5	Strassenreinigung				
6 3 1	Haftpflichtversicherung	<b>0 4</b>	1 6 . 0 1 . 2 0	4 6 5 , 7 2	
4 0 7	Niederschlagswasser				
	<b>Hausmeister</b>	<b>0 3</b>	2 3 . 1 2 . 2 0	6 8 0 , 2 0	
	<b>Schneebeseitigung</b>		2 3 . 1 2 . 2 0	1 8 2 , 4 0	

**24**  **Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß §35a EStG**  
Hiermit beauftrage ich Techem mit dem Ausweis der Lohnkostenanteile in der Abrechnung nach §35a EStG. (Kostenangaben bitte auf Formular ESG001 vornehmen.)

**18**  **Haben Sie selbst Ablesungen durchgeführt?**  
Ja, ich habe die Daten bereits übermittelt oder diesen Unterlagen beigefügt. (Fehlende Zwischenablesungen werden von Techem zeitanteilig ermittelt.)

**19**  **Verbrauchsanalysen gemäß §7 Abs. 2 HeizkV**  
Hiermit beauftrage ich die Verbrauchsanalyse nach §7 Abs. 2 HeizkV für die Einzelabrechnung. (Der Auftrag wird als Vorgabe jeweils für das Folgejahr übernommen.)

**17**  **Ist die Nutzerliste beigefügt?**  
Nein, bitte übernehmen Sie die Daten des Vorjahres.  
Ja, die Nutzerliste ist den Kundenunterlagen beigefügt. (Nur notwendig sofern Sie Änderungen vorgenommen haben.)

Sofern nicht bereits durch separaten Vertrag beauftragt, erteilen Sie uns mit Ihrer Unterschrift diesen Erfassungs- und Abrechnungsauftrag für den oben genannten Abrechnungszeitraum. Eine Widerrufsbelehrung ist diesem Auftrag beigefügt. Es gelten die diesem Auftrag beigefügten Preise sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, mit Ausnahme der Regelung in Ziffer III Nr. 8. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie auch die Richtigkeit Ihrer Angaben.

**20** 17.01.2021      **Karl Berger**

DatumUnterschrift

Seite 2/2

Heizungsanlage

- 25 War die Heizungsversorgung während des Abrechnungszeitraums unterbrochen? Dann geben Sie bitte die Dauer der Unterbrechung an. Wir berücksichtigen dies bei den Grundkosten für ein- oder ausziehende Nutzer. Sofern die Heizungsversorgung kontinuierlich bestanden hat, sind hier keine Angaben erforderlich.
- 26 Als Heizwert für die Brennstoffart legen wir im Regelfall den Wert zugrunde, den § 9 der Heizkostenverordnung vorschreibt. Möchten Sie den vorgedruckten Wert ändern, überschreiben Sie ihn bitte.
- 27 Geben Sie hier die am Brauchwasserboiler eingestellte Warmwassertemperatur an. Ansonsten gehen wir von 60 °C aus.

Warmwassertrennung

- 28 Wird Warmwasser über die zentrale Heizanlage erwärmt, müssen in der Regel die für die Erwärmung angefallenen Brennstoff- und Betriebskosten errechnet werden. Diese Warmwasserkosten werden dann von den Heizkosten getrennt. Bitte kreuzen Sie „Ja“ an, wenn Techem die Warmwassertrennung durchführen soll.
- 29 Bitte geben Sie hier vor, wie die Warmwassertrennung erfolgen soll.

§ Seit 01.01.2014 ist nach § 9 Abs. 2 HeizkV die Warmwassertrennung primär mittels eines hierfür zu installierenden Wärmemengenzählers vorgeschrieben.

Grundkostenregelung

- 30 Die Kosten für Heizung und Warmwasser müssen laut Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt werden. Die Grundkosten werden im Regelfall nach Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup> verteilt. Die Verbrauchskosten werden entsprechend dem Verbrauch auf die Nutzer verteilt.

§ Als Grundkosten für Heizung und Warmwasser sind gemäß §§ 7, 8 der Heizkostenverordnung mindestens 30 %, höchstens 50 % anzusetzen.

Mehrwertsteuer

- 31 Wählen Sie hier bitte aus, ob bzw. wie die MwSt. auf den Abrechnungen ausgewiesen werden soll. Standard ist die Variante A) „Brutto, kein MwSt.-Ausweis“, wenn Sie keine gewerblichen Nutzer haben. Bitte beachten Sie: Die hier getroffene Auswahl gilt für alle umzulegenden Kosten in der Abrechnung. Zur MwSt. siehe auch Punkt 35.

Zusatzinformationen

- 32 Wird das Warmwasser mit Solarenergie erwärmt, die nicht durch einen Energiezähler gemessen wird? Dann teilen Sie uns hier den Anteil der Solarenergie in Prozent mit. Wir berücksichtigen das bei der Warmwassertrennung.

Warmwassertrennung

- 33 Erfolgt die Warmwassertrennung nach „C) vorgegebenem Betrag“? Falls der „Betrag in den Gesamtkosten enthalten“ sein soll, kreuzen Sie bitte das entsprechende Kästchen an. Anderenfalls addieren wir den Betrag hinzu.

- 34 Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden kann, dann erfolgt die Warmwassertrennung nach Wohnfläche (E). Der Energieverbrauch für Warmwasser wird dann über m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnet. Um die Kosten zu trennen, setzen wir diesen Energieverbrauch ins Verhältnis zur Brennstoffmenge aus dem Formular Heizungskosten (KOA001).

Mehrwertsteuer

- 35 A) Brutto, kein MwSt.-Ausweis: Geben Sie auf den Formularen generell keine MwSt.-Beträge an. Es handelt sich um eine Standardabrechnung, alle Kosten werden inkl. der enthaltenen MwSt. abgerechnet.
- B) Brutto mit optierenden Nutzern: Bitte geben Sie die enthaltenen MwSt.-Beträge der abzurechnenden Kosten an. Für gewerbliche Nutzer rechnet Techem die anteiligen MwSt.-Beträge aus den Bruttokosten heraus und schlägt den gesetzlichen MwSt.-Satz auf die ermittelten Nettobeträge auf.

- C) Brutto mit Ausweis anteiliger MwSt.: Bitte geben Sie die enthaltenen MwSt.-Beträge der abzurechnenden Kosten an. Die enthaltene MwSt. der zu verteilenden Kosten wird bei den gewerblichen Nutzern anteilig ausgewiesen.
- D) Netto: Sonderabrechnung, alle Kosten werden netto erfasst und verteilt.
- E) Netto zuzüglich MwSt.: Nettopreisabrechnung für Objekte mit ausschließlich gewerblichen Nutzern. Auf die Abrechnungsergebnisse wird der gesetzliche MwSt.-Satz aufgeschlagen. Bitte geben Sie nur die Netto-Rechnungsbeträge an.

Vorauszahlungen

- 36 Soll Techem neue Vorauszahlungen für Sie berechnen, dann kreuzen Sie dies bitte an. In den Kästchen können Sie zusätzlich vorgeben, um welchen Prozentsatz diese neuen Vorauszahlungen angepasst werden sollen (z. B.: +10,0 % oder -3,0 %).



**Rücksendeadresse**  
Techem Energy Services GmbH  
Zentrale Poststelle  
22780 Hamburg



0401

**Abrechnung 2020**  
**Allgemeine Vorgaben**

**Empfänger**  
Karl Berger  
Beispielallee 10  
D-61348 Bad Homburg

**Abrechnungseinheit**  
Musterstr. 10  
D-60528 Frankfurt

**Abrechnungszeitraum**  
01.01.2020 - 31.12.2020

**Ihre Objekt-Nr.**

**Techem Abrechnungseinheiten-Nr.**  
0000/00003

**Techem Kunden-Nr.**      **Erstelldatum**  
80000012                      14.10.2020

Bitte nur in die weißen Kästchen schreiben. Die rosafarbenen Einträge bei Bedarf überschreiben.  
Bitte senden Sie uns keine Belege oder Rechnungskopien zu den von Ihnen angegebenen Kosten zu.

**Heizungsanlage**

Zeiträume **OHNE** Heizungsversorgung (TT.MM.JJ)

von           bis

von       bis

Heizwert (Hi) des Brennstoffs in kWh     

Warmwassertemperatur in °C     

Solarabdeckungsgrad in %

**Mehrwertsteuer**

Angabe zur gewünschten MwSt.-Darstellung

A) Brutto, kein MwSt.-Ausweis

B) Brutto mit optierenden Nutzern

C) Brutto mit Ausweis anteiliger MwSt.

D) Netto

E) Netto zuzüglich MwSt.

**Warmwassertrennung**

Erfolgt die zentrale Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage?

Nein (keine weiteren Angaben in diesem Block erforderlich)

Ja, die Warmwassertrennung erfolgt nach

A) Formel der Heizkostenverordnung

Gesamtwarmwassermenge ermitteln durch:

Verbrauch der Warmwasserzähler (Ablesung)

Verbrauch der Boilerzähler (Ablesung)

feste Warmwassermenge

B) installierten Wärmemengenzählern

C) vorgegebenem Betrag

Warmwasserbetrag in EUR

MwSt.-Betrag in EUR

Betrag in den Gesamtkosten enthalten

D) festem Betrag pro m<sup>3</sup> in EUR/m<sup>3</sup>

E) festem Brennstoffverbrauch pro m<sup>3</sup> Warmwasser

F) Berechnung nach versorgter Wohnfläche (neue HeizkV)

**Grundkostenregelung**

Kostenart	Anteil in %
Grundkosten Heizung (m <sup>2</sup> Nutzfläche)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Grundkosten Warmwasser (m <sup>2</sup> Nutzfläche)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

**Bitte beachten Sie**

Die von Ihnen eingesandten Unterlagen werden von uns zum Zweck der automatisierten Bearbeitung digitalisiert und anschließend vernichtet.

Aufgrund der großen Menge uns zugehender Dokumente ist uns eine Rücksendung der von Ihnen eingereichten Belege leider nicht möglich. Hierfür bitten wir Sie um Ihr Verständnis.

Sollten für Ihr Objekt in der aktuellen Abrechnungsperiode Kosten für die gesetzliche Legionellenprüfung entstanden sein, so möchten wir Sie darauf hinweisen, dass diese Kosten teilweise umlagefähig sind. Vergessen Sie daher nicht, diese im Rahmen der aktuellen Aufstellung anzugeben.

ABV001

Fragen zum Formular?      Informationen finden Sie in den Ausfüllhinweisen, oder rufen Sie uns unter der im Anschreiben angegebenen Telefonnummer an.

Seite 1/2

**Eigentümer/Verwalter**

- 37 Haben sich Verwalter, Eigentümer oder Anschrift geändert? Bitte kreuzen Sie die entsprechende Veränderung an. Geben Sie dann an, ab wann die Änderung wirksam ist, und tragen Sie die neuen Kontaktdaten ein.
- 38 Bitte beachten Sie: Bei einem Wechsel des Eigentümers oder Verwalters benötigen wir aus rechtlichen Gründen Ihre Unterschrift auf dem gesonderten Formular „Eigentümer-/Verwalterwechsel“. Liegt Ihnen dieses Dokument vor, bitte ausgefüllt beilegen und „Ja“ ankreuzen. Oder fordern Sie es an, indem Sie das Feld „Nein, bitte zuschicken“ ankreuzen.

**Ansprechpartner für Rückfragen**

- 39 Stimmt der Ansprechpartner? Bitte prüfen Sie die Angaben und korrigieren bzw. ergänzen Sie diese, falls nötig. Tragen Sie bitte (wenn nicht bereits im Formular angedruckt) Ihre E-Mail-Adresse in das entsprechende Feld ein, damit wir bei Bedarf schnell und unkompliziert mit Ihnen kommunizieren können.

**Bankverbindung**

- 40 Ist Ihre Bankverbindung korrekt angegeben? Bitte korrigieren, falls die Daten nicht mehr stimmen oder unvollständig sind.
- 41 Die IBAN ist eine weltweit gültige Nummer für Bankkonten und ersetzt die bisherige Kontonummer. Die SWIFT/BIC ist eine internationale Bankleitzahl und ersetzt die bisherige Bankleitzahl. Mit Einführung des einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum SEPA lösen diese beiden Nummern die bisherigen nationalen Kontonummern und Bankleitzahlen ab.

**Ihre Hinweise an die Nutzer**

- 42 Möchten Sie Ihren Nutzern auf der Einzelabrechnung etwas mitteilen? Hier können Sie die Information eintragen, die dort abgedruckt werden soll. Gilt der Text auch für die folgenden Jahre, kreuzen Sie bitte das Kästchen „mehrfährig“ an.

**Weitere Angaben zur Abrechnung**

- 43 Ihre Mitteilungen an Techem können Sie hier notieren, z. B.
  - Änderungen des Abrechnungszeitraums,
  - andere Brennstoffart,
  - umzulegende Beträge zu Kostenarten, die nur teilweise umgelegt werden sollen (siehe 9),
  - besondere Umlageschlüssel (siehe 21).

Auch zusätzliche Angaben, die Sie an anderer Stelle aus Platzgründen nicht notieren konnten, tragen Sie bitte hier ein. Bei Eintragsfehlern können Sie hier die richtigen Werte angeben. Wenn der Platz nicht ausreicht, teilen Sie uns Ihre weiteren Angaben bitte auf einem separaten Blatt mit.

<b>Abrechnungseinheit</b> Musterstr. 10 D-60528 Frankfurt	<b>Abrechnungszeitraum</b> 01.01.2020 - 31.12.2020	<b>Ihre Objekt-Nr.</b> 
<b>Techem Abrechnungseinheiten-Nr.</b> 0000/00003		
<b>37 Eigentümer/Verwalter</b>		
<input type="checkbox"/> Verwalterwechsel <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel <input type="checkbox"/> Änderung der Hausverwaltungsadresse		
Gültig ab	• • • • •	Dokument Eigentümer-/Verwalterwechsel liegt bei? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>38</b> Nein, bitte zuschicken
Name, Vorname		
Strasse		
PLZ / Ort		
<b>39 Ansprechpartner für Rückfragen</b>		
Name, Vorname	Karl Berger <small>in der Hess</small>	
Telefon	0163-1234567	E-Mail Karl.Berger@Mail.de
<b>40 Bankverbindung</b>		
Soll Ihre Bankverbindung auf die Einzelabrechnungen gedruckt werden? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>x</b> Nein		
Kontoinhaber	Karl Berger	
Kreditinstitut		
<b>41</b> Swift-Bic		
IBAN		
<b>42 Ihre Hinweise an die Nutzer</b>		
		<input type="checkbox"/> mehrjährig
<b>43 Weitere Angaben zur Abrechnung</b>		
Neuer Abrechnungszeitraum: 01.02.2020 - 31.01.2021		
Von den Wartungskosten nur 130,00 € auf die Nutzer umlegen.		
Schneebeseitigung umlegen nach Anzahl Garagen.		



## Zusatzinformationen

- 50 Wenn Sie für Ihre Nutzer eine eigene Nummer vergeben haben, können Sie uns diese im Feld „Ihre Nutzernummer“ mitteilen. Sie finden diese Nummer dann auf den Abrechnungsunterlagen oder können sie zur Suche in Archiv Online nutzen.
- 51 Wenn dem Nutzer das Umlageausfallwagnis berechnet werden soll, kreuzen Sie bitte das Feld „UAW“ an. (Siehe auch 45).
- 52 Das Feld „MwSt. ausweisen“ kreuzen Sie bitte an, wenn bei diesem Nutzer die MwSt. ausgewiesen werden soll. (Siehe auch 31).
- 53 Sollen für diesen Nutzer die anteiligen MwSt.-Beträge aus den Bruttokosten herausgerechnet, und auf die ermittelten Nettobeträge der gesetzliche MwSt.-Satz aufgeschlagen werden? Dann kreuzen Sie bitte das Feld „MwSt.-Option vorsehen“ an.

## Direktkosten

- 54 Haben Sie Kosten, die ganz oder zum Teil einzelnen Nutzern direkt zugeordnet werden sollen? Dann benötigen wir dazu folgende Angaben auf der Nutzerliste (siehe Beispiel):

- Die zu verteilenden Kostenarten (Direktkosten 1 und 2).
- Die den einzelnen Nutzern zu berechnenden Beträge.

Auf dem Formular Betriebskosten (KOA002) unter 14 bzw. 15 tragen Sie bitte zusätzlich den Gesamtbetrag zu diesen Kostenarten ein. Wenn dieser Betrag die direkt zugeordneten Kosten übersteigt, wird der Rest auf alle Nutzer umgelegt. Siehe hierzu auch 22.

## Ausfüllbeispiel: Direktkosten

Legen Sie am Anfang der Nutzerliste fest, welche Kostenart Sie als Direktkosten 1 und ggf. auch Direktkosten 2 verteilen wollen:

Direktkosten	
Kostenart	Bezeichnung
Direktkosten 1	5 0 4 <b>Schneebeseitigung</b>
Direktkosten 2	6 3 8 <b>Müllabfuhr</b>

Danach können Sie bei den einzelnen Nutzern die Beträge in die beiden Direktkostenfelder eintragen:

Nutzeraufstellung	
0003/0-01 Meister, Klaus OG Musterstr. 10	Nutzername <b>Meister, Klaus</b> Ihre Nutzernummer [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] eingezogen am: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] ausgezogen am: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] danach Leerstand bis: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <input type="checkbox"/> Nutzerwechsellkosten umlegen <input type="checkbox"/> UAW berechnen <input type="checkbox"/> MwSt. ausweisen <input type="checkbox"/> MwSt.-Option vorsehen
m <sup>2</sup> beh. Nutzfläche für HZG (02) [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>1 2 2 , 0 0</b>	m <sup>2</sup> Nutzfläche für WW (01) [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>1 2 2 , 0 0</b>
Vorauszahlungen in EUR [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>2 0 0 , 0 0</b>	m <sup>2</sup> beh. Nutzfläche (02) [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>3 , 0 0</b>
	Anteil (05) [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>X X X X X , X X</b>
	Direktkosten 1 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>1 0 0 , 0 0</b>
	Direktkosten 2 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <b>5 0 , 0 0</b>

Falls der Nutzer von weiteren Direktkosten ausgeschlossen werden soll, geben Sie dies bitte in dessen Anmerkungsfeld an:

Anmerkungen	<i>an den weiteren Kosten zur Müllabfuhr nicht mehr beteiligen</i>
-------------	--

## Hinweis zum Datenschutz

Die für die Abrechnung erforderlichen Daten werden von uns im Sinne der EU-Datenschutzgrundverordnung bzw. des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet. Bitte informieren Sie Ihre Mieter/Bewohner darüber.

### § Hinweis zu gesetzlichen Fristen:

Der Gesetzgeber hat für die Abrechnungserstellung bestimmte Fristen vorgegeben. Daher bitten wir Sie, uns die ausgefüllten Formulare so bald wie möglich zurückzusenden, **spätestens jedoch sechs Wochen vor Ende der einjährigen Ausschlussfrist** (vgl. § 556 Abs. 3 BGB). Zur Fristwahrung ist der Eingang der Unterlagen bei Techem maßgebend. Nur dann können wir Ihnen die Abrechnung noch zeitgerecht liefern. Anderenfalls ist die Durchsetzung eventueller Nachforderungen gegenüber Ihren Mietern gefährdet.

**Ergebnis:** Für die Schneebeseitigung (Direktkosten 1) werden dem Nutzer 100,00 € direkt berechnet. Falls weitere Schneeräumkosten auf alle Nutzer verteilt werden, wird er daran auch beteiligt.

Dem Nutzer werden außerdem einmalig 50,00 € für die Müllabfuhr (Direktkosten 2) berechnet. An weiteren Kosten zur Müllabfuhr wird er nicht beteiligt.