

Ausfüllanleitung zur Nutzerliste und Kostenaufstellung

Das ändert sich in der Heizkostenabrechnung:

Ihre neuen Informationspflichten gem.
§ 6a Abs. 3 Heizkostenverordnung.

Was Sie jetzt beachten
müssen, finden Sie auf den
Seiten 4 und 5.

Hinweise zur Kostenaufstellung

A. Stammdaten

Im ersten Abschnitt der Kostenaufstellung finden Sie die wesentlichen abrechnungsrelevanten Daten zu Ihrer Liegenschaft.

1 Heizwert H_i

Um den Brennstoffverbrauch für die Warmwasseraufbereitung zu ermitteln, benötigen wir den Heizwert des verwendeten Brennstoffes. Bitte gleichen Sie den angegebenen Heizwert mit dem Heizwert aus der Rechnung Ihres Energieversorgungsunternehmens ab und korrigieren Sie ggf. den Wert. Liegen Ihnen keine Angaben Ihres Energieversorgungsunternehmens vor, wird der in § 9 (3) der Heizkostenverordnung vorgegebene Heizwert zugrunde gelegt.

2 Brennstoffart Erdgas

Diese Abfrage ist nur relevant, wenn Ihre Liegenschaft mit Erdgas versorgt wird und wir für Sie auch die Warmwasserkostenabrechnung erstellen. Gemäß § 9 (2) Heizkostenverordnung ist die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren. Daher benötigen wir an dieser Stelle von Ihnen die Angabe, ob Ihr Energieversorger brennwert-

oder heizwertbezogen abrechnet. Nach unseren Informationen erfolgt die thermische Gasabrechnung in Deutschland auf Grundlage eichrechtlicher Vorschriften und nach anerkannten Regeln der Technik, so beschrieben in dem „DVGW-Arbeitsblatt G 685 – Gasabrechnung“. Demnach sollte unserer Auffassung nach die Gasabrechnung im Regelfall „brennwertbezogen“ erfolgen.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Erläuterungen zu Ihrer Gasabrechnung, darin insbesondere den Ausführungen zum Umrechnungsfaktor. Sollte aus der Abrechnung nicht zweifelsfrei hervorgehen, dass die Abrechnung brennwertbezogen erfolgt, sprechen Sie bitte Ihren Energieversorger an.

Sollten Sie in dem Ankreuzfeld keine Markierung vornehmen, gehen wir davon aus, dass die Abrechnung brennwertbezogen erfolgt.

3 Vereinbarte Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten

Nach § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umlagemaßstab von 70 % Verbrauchskostenanteil zwingend vorgeschrieben! Wenn

Sie nicht bereits zu 70 % nach Verbrauchskosten abrechnen und die drei in der Grafik aufgeführten Kriterien auf Ihre Liegenschaft zutreffen, können Sie uns an dieser Stelle durch handschriftliche Änderung damit beauftragen, den Umlageschlüssel zu ändern.

Achtung: Die verpflichtende Änderung des Umlagemaßstabes gemäß § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung betrifft nur die Abrechnung der Heizkosten. Die prozentuale Verteilung der Warmwasserkosten kann unverändert bleiben.

Unser Tipp:

(zur Grafik auf Seite 2)

1) Liegenschaften, deren Bauantrag vor dem 16.08.1994 gestellt worden ist und die seither nicht energetisch saniert worden sind, werden diese Bedingungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, lassen Sie sich von einem Fachmann, z. B. einem Energieberater, beraten.

2) Die Frage der Dämmung stellt sich nur bei frei liegenden, d. h. sichtbar auf der Wand (Aufputz) verlaufenden Leitungen. Sind keine frei liegenden Leitungen vorhanden, entfällt nach heutigem Kenntnisstand die Voraussetzung Nr. 3 und es besteht weiterhin uneingeschränkte Wahlfreiheit des Umlagemaßstabes.

➔ **Stammdaten zur Heizanlage**

Brennstoffart ¹⁾	Warmwassertemperatur	Heizwert H_i
Heizöl	60°C	10,00 kWh/l

➔ **Vereinbarte Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten**

Kostenart	Verteilschlüssel	Prozentualer Anteil
Energiekosten Warmwasser		
Grundkosten Warmwasser	m ² Warmwasserfläche	30%
Verbrauchskosten Warmwasser	m ³ Warmwasser	70%
Energiekosten Heizung ²⁾		
Grundkosten Heizung	m ² Heizfläche	30%
Verbrauchskosten Heizung	HKV-Einheiten	70%

1) **Wichtiger Hinweis für alle Liegenschaften, die mit der Brennstoffart Erdgas versorgt werden:**
Wir gehen davon aus, dass die Abrechnung von Erdgas in kWh im Regelfall brennwertbezogen erfolgt. Sollte Ihr Gasversorger heizwertbezogen abrechnen, kreuzen Sie bitte das nachfolgende Feld an.

2) **Zu beachten:** Gemäß der ab 01.01.2009 gültigen Heizkostenverordnung ist unter bestimmten Voraussetzungen ein prozentualer Anteil von 30% Grund- und 70% Verbrauchskosten zwingend vorgeschrieben.



B. Brennstoffkosten

Bei leitungsgebundener Brennstoffversorgung (Gas, Fernwärme, Strom) sollte der Abrechnungszeitraum identisch sein mit dem Berechnungszeitraum des Versorgungsunternehmens (z. B. Stadtwerke).

1 Anfangsbestand

Bei nicht leitungsgebundener Versorgung (Öl, Koks, Holz, Flüssiggas etc.) ist die Angabe des Anfangsbestandes erforderlich. Sofern Sie uns in der vergangenen Abrechnungsperiode einen Brennstoffrest angegeben haben, wird dieser von uns automatisch als Anfangsbestand berücksichtigt.

2 Brennstoffeinkauf

Aufgrund der allgemeinen Rechtsprechung muss die Abrechnung aus sich heraus klar und verständlich sein. Daher ist es zwingend erforderlich, dass zu jedem Einkauf innerhalb der Abrechnungsperiode neben dem Rechnungsdatum und den Bruttobeträgen immer auch die Energiemenge eingetragen wird. Die Angabe von Nettobeträgen ist nur bei Mehrwertsteuerabrechnungen notwendig.

Austrocknungsanteil:

Die Kosten für das Trockenheizen eines Gebäudes (Neuanlagen) sind nicht von den Nutzern zu tragen. Bitte geben Sie die Menge und den Preis an, sofern ein Austrocknungsanteil in den aufgelisteten Rechnungen enthalten ist. Diese Position wird in der Abrechnung als Negativbetrag ausgewiesen.

3 Endbestand

Bei lagerfähigen Brennstoffen (Öl, Koks, Holz, Flüssiggas etc.) ist zum Ende des Abrechnungszeitraumes der Restbestand zu ermitteln. Einzutragen sind Menge und Datum. Den Betrag in Euro müssen Sie nicht eintragen. Die Bewertung übernehmen wir für Sie nach dem Prinzip „first in – first out“. Da nach diesem Prinzip zunächst die Brennstoffmengen mit älterem Datum als verbraucht gelten, errechnet sich der Wert des Endbestandes demnach aus der oder den letzten Einkaufsmengen und ihrem jeweiligen Einkaufspreis.

4 Gesamtverbrauch

Hier können Sie zu Kontrollzwecken den Gesamtverbrauch der Heizanlage eintragen. Wir benötigen diese Information allerdings nicht zur Erstellung der Abrechnung.

5 Brennstoff-/Energimix

Sofern auf Ihrer Lieferanten-/Versorgerrechnung oder deren Website angegeben, tragen Sie hier bitte den Brennstoff-/Energimix ein. Dies schließt auch die Anteile erneuerbarer Energien ein und gilt für jede Art von Wärmeversorgung. Bei den Informationen zu den eingesetzten Anteilen der Energieträger sind Jahresdurchschnittswerte ausreichend. Ihnen stehen dafür 5 Eingabemöglichkeiten zur Verfügung. Sollten diese nicht ausreichen, fangen Sie bitte mit den höchsten Prozentanteilen an und geben Sie den Rest an der 5ten Stelle als „Sonstige“ an. Sollten Ihre Angaben in Summe nicht 100 % ergeben, weisen wir in der Abrechnungsinformation automatisch den fehlenden Rest als Sonstige aus.

6 + 7 Fernwärme

Sofern Ihre Liegenschaft mit Fernwärme versorgt wird, tragen Sie hier bitte den Primärenergiefaktor und die jährlichen CO₂-Emissionen ein. Beide Angaben sollten Sie Ihrer Versorgerrechnung entnehmen können. Für die Mengenangabe verwenden Sie bitte die Maßeinheit "t" - Tonne(n) CO₂. Gibt Ihr Versorgungsunternehmen den Ausstoß in Kilogramm an, dividieren Sie den Wert durch 1.000 und tragen hier den von Ihnen errechneten Wert ein. Sollte die Angabe zum CO₂-Ausstoß fehlen, berechnen wir den fehlenden Wert automatisch mit Hilfe der CO₂-Faktoren gem. Merkblatt des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

⊕ Heizkostenaufstellung				
Brennstoffkosten	Datum	Menge Fernw./kWh	Betrag Brutto EUR	
110 Anfangsbestand		+		1
111 Brennstoffkauf		+		
111 Brennstoffkauf		+		2
111 Brennstoffkauf		+		
118 Endbestand		-		3
Gesamtverbrauch		=		4

Brennstoff- / Energimix - Jahresdurchschnittswerte		Anteil in %
5		
Bei Fernwärme sind zudem folgende Informationen anzugeben:	6 7 Primärenergiefaktor: Jährliche CO ₂ -Emissionen:	t CO ₂



Neue Informationspflichten in der Heizkostenaufstellung

Neue Informationspflichten in der Heizkostenabrechnung

Die neue Heizkostenverordnung (HKVO) schreibt die Ergänzung der Heizkostenabrechnung mit zusätzlichen Informationen nach § 6a Absatz 3 verbindlich vor. Das gilt für alle Abrechnungsperioden, die ab dem 1.12.2021 beginnen.

Nur mit mehr Transparenz über Verbräuche können wir gemeinsam Energie sparen.



Das ändert sich in der Heizkostenabrechnung

Je nach Versorgungs-, Brennstoffart bzw. Energieträger müssen folgende Informationen in der Heizkostenabrechnung aufgeführt werden:

- Energiemix und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen
- Bei Fernwärmesystemen der Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes
- Informationen zu erhobenen Steuern, Abgaben und Zolltarifen
- Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen etc., die Informationen über Energieeffizienzmaßnahmen, Endnutzer-Vergleichsprofile usw.
- Im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 BGB. Informationen über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren
- Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs der aktuellen Abrechnung mit dem Vorjahr
- Vergleich des eigenen Energieverbrauchs mit einem normierten Durchschnittsendnutzer

Diese zusätzlichen Abrechnungsinformationen sind erstmalig zum Stichtag 30.11.2022 obligatorischer Bestandteil einer Heizkostenabrechnung und ersetzen die bisher optionale Verbrauchsanalyse. Kommen Sie den Informationspflichten gem. § 6a nicht oder nicht vollständig nach, hat der Nutzer gem. § 12 HKVO ein Kürzungsrecht von 3 %. Dieses Kürzungsrecht ist kumulativ zu den übrigen Kürzungsrechten anzuwenden.

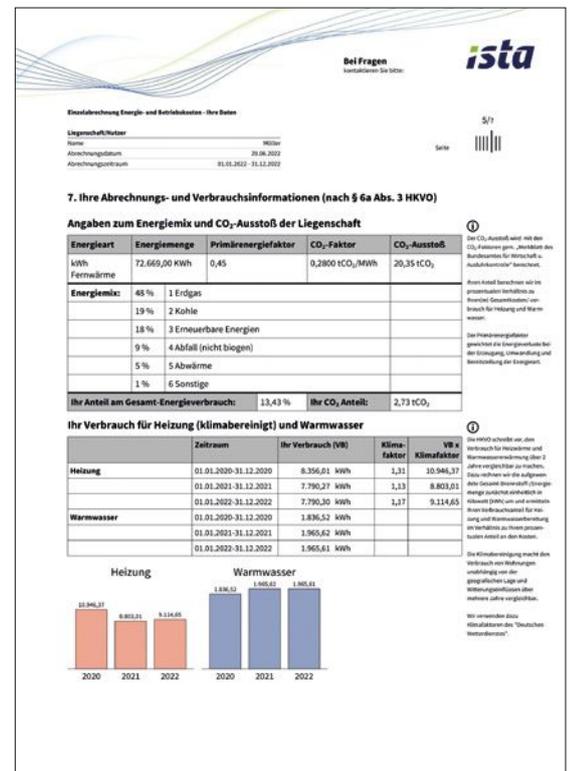
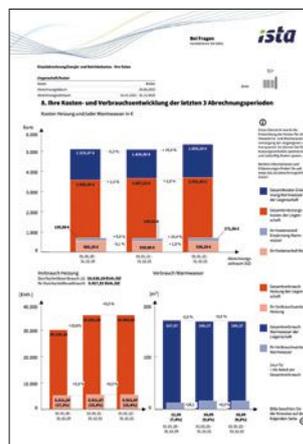
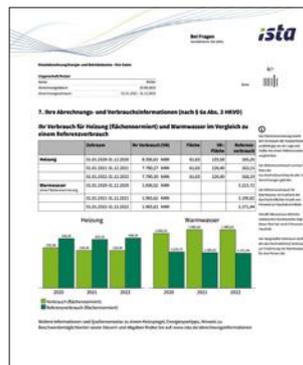
Die Kosten für die Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a sind nach § 7 Absatz 2 HKVO umlagefähig. Es gelten im Übrigen unsere AGB und Preislisten in der jeweils gültigen Fassung.

Das übernehmen wir für Sie

Selbstverständlich ergänzen wir für Sie ab der nächsten Abrechnung diese neuen Informationen als Bestandteil unserer Heizkostenabrechnung – verordnungskonform und leicht verständlich.

Zusätzlich erhalten Sie

Über die Vorgaben der Heizkostenverordnung hinaus erhalten Sie von uns zusätzlich eine Übersicht der Kosten- und Verbrauchsentwicklung auf Basis von bis zu drei Abrechnungsperioden. Damit sind Ihre Mieter umfassend und transparent informiert.



Darstellung der Abrechnungsinformation auf der Einzelabrechnung

Wichtiges aus der Rechtsprechung

Anfang Februar 2012 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Heizkostenabrechnung auf Basis des Vorjahresverbrauchs oder der bisher geleisteten Abschlagszahlungen (Abflussprinzip) nicht mehr zulässig ist. Stattdessen dürfen Vermieter nur noch solche Energieverbräuche und -kosten in Rechnung stellen, die tatsächlich angefallen sind (Leistungsprinzip).

Für Vermieter, deren Häuser oder Wohnungen leitungsgebunden mit Energie versorgt werden, zum Beispiel über eine Gaszentralheizung, kann dieses Urteil einen erheblichen Mehraufwand bedeuten. Beispielsweise wenn es darum geht, die verbrauchten Brennstoff- bzw. Wärmekosten periodengerecht zu ermitteln. Und zwar insbesondere dann, wenn der Abrechnungszeitraum des Energieversorgers nicht mit dem Abrechnungszeitraum für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung durch ista übereinstimmt.

Was Sie in so einem Fall tun können

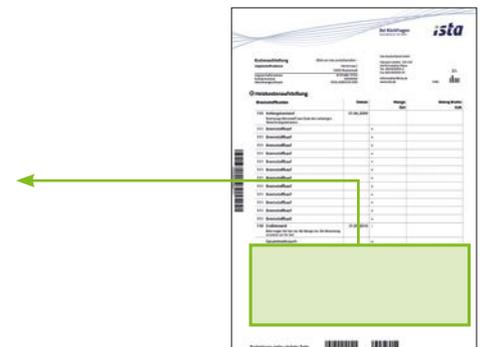
In einem solchen Fall können Sie den Energieversorger bitten, seine Endabrechnung zeitgleich mit dem Abrechnungstichtag der Heizkostenabrechnung zu erstellen. Ist das nicht möglich, sollten Sie dem Versorger den Gaszählerstand des Stichtages mitteilen, damit dieser eine Zwischenabrechnung erstellen kann. Kommt der Energieversorger keiner dieser Bitten nach, müssen Sie künftig selbst zum Taschenrechner greifen und mithilfe der zum Stichtag festgehaltenen Zählerstände die anteiligen Kosten aus der Rechnung des Versorgers bestimmen. Wichtig ist, dass Sie die Berechnungen genau dokumentieren, damit diese bei Rückfragen des Mieters jederzeit nachvollziehbar sind.

Sonderfall Eigentümergeinschaft

Eine Ausnahme von der neuen Regelung bilden Eigentümergeinschaften. Hier ist der Verwalter nach wie vor angehalten, seine Gesamtabrechnung nach dem Abflussprinzip zu erstellen. Das bedeutet, dass er alle Zahlungen, die im Abrechnungszeitraum für die

Anschaffung von Brennstoffen geleistet wurden, aufführen muss. Bei den jeweiligen Einzelabrechnungen gilt dann aber wieder das Leistungsprinzip. Ein Beispiel: Erwirbt eine Eigentümergeinschaft im Abrechnungsjahr Heizöl im Wert von 20.000 Euro, muss der Verwalter diese Kosten in der Gesamtabrechnung zunächst ausweisen – unabhängig davon, wie viel die Bewohner tatsächlich verbraucht haben. Hat die Eigentümergeinschaft im Abrechnungsjahr jedoch nur für 15.000 Euro Heizöl verbraucht, ist in den Einzelabrechnungen allein dieser Betrag auf die Eigentümer aufzuteilen.

Heiznebenkosten 1	Datum	Betrag in EUR		Anteilige Arbeitskosten* in EUR		
		Brutto	Netto	Brutto	Netto	LG**
200 Betriebsstrom <small>Nur Stromkosten angeben, die für den Betrieb der Heizanlage angefallen sind (Umwälzpumpe, Brennermotor).</small>						
202 Wartungskosten der Heizanlage <small>Keine Reparaturkosten angeben (nicht umlagefähig).</small>						
203 Tankreinigung 2 <small>Für die Umlage dieser Kostenart unbedingt die Ausfüllanweisung beachten</small>						
204 Reinigungskosten der Heizanlage <small>Für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes!</small>						
205 Emissionsmessung						
500 Gesamtmenge Warmwasser 3 <small>Kaltwasserkosten für die Warmwassererwärmung</small>	Menge cbm					



C. Heiznebenkosten

1 Betriebskosten einer zentralen Heizungsanlage

Unter dieser Rubrik haben wir Ihnen eine Auswahl der gängigsten Betriebskosten einer zentralen Heizungsanlage vorgegeben. Zu den Betriebskosten einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören gemäß § 7 Heizkostenverordnung auch die Kosten für Betriebsstrom, Wartung, Bedienung, Reinigung, Emissionsmessung und Kaminreinigung.

2 Tankreinigung

Da Tankreinigungskosten für gewöhnlich nicht jährlich anfallen, sollten Sie diese gleichmäßig auf die Anzahl der Jahre verteilen. Wird der Tank beispielsweise alle 5 Jahre gereinigt, sollten Sie 5 Jahre lang 20 % der Kosten ansetzen. Es ist grundsätzlich aber auch zulässig, die Kosten der Tankreinigung im Jahr der Entstehung komplett in einer Summe umzulegen.

3 Gesamtmenge Warmwasser

Zu den Erwärmungskosten kann gemäß § 8 Heizkostenverordnung auch der Kostenanteil des Kaltwassers gerechnet werden, sofern die Verteilung nicht gesondert erfolgt. Die Kosten für die Anmietung oder Garantie-wartung von Erfassungsgeräten sowie die Gebühren für die Erstellung der verursachungsgerechten Heizkostenabrechnung sind umlagefähig. Diese Kosten werden von uns automatisch zugerechnet und verteilt und müssen nicht von Ihnen angegeben werden.

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

Mieter und Eigentümer von Wohnungen können eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG in der Steuererklärung geltend machen, wenn in der Heizkostenabrechnung Beträge enthalten sind, die für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen vom Vermieter/Verwalter unbar gezahlt wurden. Gemäß Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des Bundesfinanzministeriums vom 03.11.2006 gehören hierzu u. a. die Wartungskosten der Heizanlage und die Kosten für den Schornsteinfeger. Steuerlich begünstigt sind jedoch nur die anteiligen Personal- und Fahrtkosten (Arbeitskosten), nicht aber Materialkosten. Zudem ist eine Steuerermäßigung für Aufwendungen ausgeschlossen, wenn diese zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehören.

Als Nachweis gegenüber dem Finanzamt kommt neben einer Bescheinigung, die Sie aufwendig selbst ausstellen können, auch der Ausweis der Arbeitskosten in der Heizkostenabrechnung in Betracht. Die Verteilung der anteiligen Arbeitskosten auf die Mieter bzw. Wohnungseigentümer erfolgt dabei grundsätzlich nach dem Verhältnis der für die Kostenverteilung gültigen Abrechnungs- und Umlageschlüssel.

Mit der Abrechnung der Arbeitskosten können Sie ista unbürokratisch und bequem beauftragen, indem Sie uns dazu nur die erforderlichen Vorgaben schriftlich mitteilen. Hierzu stehen Ihnen im Kostenblock Heiznebenkosten drei neue Felder zur Verfügung: „Arbeitskosten brutto“, „Arbeitskosten netto“ sowie „LG***“ (= Leistungsgruppe).

Die anteiligen Arbeitskosten entnehmen Sie den Rechnungen Ihres Dienstleisters, Handwerkers etc. und tragen diese Beträge in die dafür vorgesehenen Felder ein. Da sich Höhe und Umfang der steuerlichen Begünstigung von Arbeitskosten danach richten, welcher „Leistungsgruppe“ die Aufwendungen zuzuordnen sind, benötigen wir von Ihnen die Angabe der relevanten Leistungsgruppe, die wir unten aufgeführt haben. Bitte tragen Sie hierzu die entsprechende Kennziffer in Spalte „LG***“ ein.

Wird von Ihnen keine Leistungsgruppe angegeben, weisen wir die „Arbeitskosten ohne Angabe einer Leistungsgruppe“ aus. Bei Rückfragen, ob und in welcher Höhe Aufwendungen unter die Bestimmungen des § 35a EStG fallen und welcher Leistungsgruppe diese ggf. zuzuordnen sind, wenden Sie sich bitte direkt an die für Sie zuständige Finanzbehörde oder einen Steuerberater.

Der Ausweis und die Verteilung anteiliger Arbeitskosten in der Heiz-/Nebenkostenabrechnung sind kostenpflichtig. Mehr dazu finden Sie in unserer Servicepreise-Übersicht im Bereich Zusatzleistungen am Ende der Ausfüllanleitung.

Rechtlicher Hinweis

Die Abrechnung und der Ausweis von haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen gemäß § 35a EStG in den Einzelabrechnungen erfolgt in Ihrem Auftrag und von uns ungeprüft ausschließlich nach Ihren Angaben. Die von uns in diesem Zusammenhang erbrachte Dienstleistung stellt keine steuerrechtliche Würdigung, Bewertung oder steuerrechtliche Beratung dar. Ob die von Ihnen mitgeteilten Kosten für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen unter die Bestimmungen des § 35a EStG fallen oder nicht, obliegt allein der Klärung zwischen dem Steuerpflichtigen und der für ihn zuständigen Finanzbehörde.

Leistungsgruppe	1	2	3
Rechtsvorschriften EStG	§35a Abs. 1 EStG	§35a Abs. 2 EStG	§35a Abs. 3 EStG
Art	Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigung	Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen, die nicht unter Abs. 1 oder Abs. 3 fallen	Handwerkerleistungen
Höhe	20 % der Aufwendungen, max. 510 €	20 % der Aufwendungen max. 4.000 €	20 % der Aufwendungen, max. 1.200 €
Begünstigt	Aufwendung für die Dienstleistung	Arbeitskosten	Arbeitskosten

D. Hausnebenkosten

1 Hausnebenkostenarten

In diesem Bereich sind alle übrigen Betriebskosten aufgeführt, deren Umlage Sie mit den Nutzern vertraglich vereinbart haben. Die Verteilung wird gesondert nach den festgelegten und von Ihnen angegebenen Verteilschlüsseln vorgenommen. Die uns bisher mitgeteilten Kostenarten und Verteilschlüssel sind in dem Vordruck bereits aufgeführt. Möchten Sie Kosten einzelnen Nutzern direkt zuordnen, erhalten Sie eine separate Anlage zur Kostenaufstellung, in der Sie Ihre Eintragungen vornehmen können. Wenn wir für Sie Kalt- und/oder Abwasser nach Verbrauch abrechnen, so teilen Sie uns bitte ebenso den Gesamtverbrauch mit. Den Verbrauch der Wohnungswassermesser erfassen wir im Rahmen der Hauptablesung.

2 Weitere Hausnebenkostenarten

Die Aufstellung können Sie um weitere Kostenarten und Berechnungseinheiten ergänzen, wenn Sie die Umlage einzelvertraglich mit Ihren Nutzern vereinbart haben.

Ausweis von Grund- und Arbeitspreis in der Kaltwasserabrechnung

Setzen sich die Kaltwasserkosten aus einem festen Grundpreis und einem verbrauchsabhängigen Arbeits-/Versorgungspreis zusammen, ist es bei nicht unerheblichem Leerstand in der Liegenschaft unzulässig, diese zu 100 % nach Verbrauch umzulegen, wenn mit der verbrauchsabhängigen Umlage eine nicht mehr hinnehmbare Mehrbelastung der Mieter verbunden ist, so der BGH zum Zeichen VIII ZR 183/09.

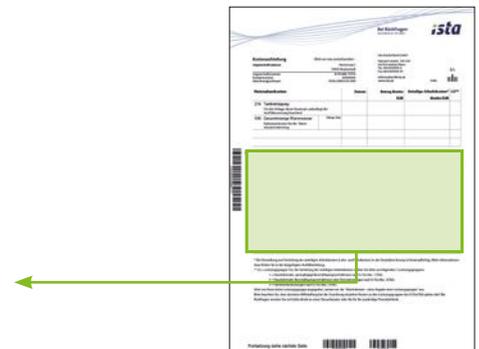
Da der Grundpreis durch das Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht beeinflusst wird, sollte dieser Kostenanteil gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB verbrauchsunabhängig, etwa

nach dem Anteil der Wohnfläche, umgelegt werden (so auch AG Leipzig 164 C 13214/03). Sind die Nutzereinheiten einer Liegenschaft indes im Wesentlichen vermietet, können die Kosten der Wasserversorgung inklusive der Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermieten gemäß der BGH-Entscheidung einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden.

Vorwegabzug:

Dem Mieter gegenüber muss nach der Entscheidung des BGH zum Zeichen VIII ZR 93/15 in der Abrechnung selbst nicht mehr dargestellt werden, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten einer Betriebskostenart vorab in Abzug gebracht worden sind. Wenn es an einer solchen Offenlegung fehlt, liegt kein formeller Mangel der Abrechnung vor, der zu ihrer Unwirksamkeit führen würde.

Kostenart		Verteilschlüssel	Datum	Betrag in EUR		Anteilige Arbeitskosten* in EUR		
				Brutto	Netto	Brutto	Netto	LG**
025	Kaltwasser	Gesamtmenge	m³ kalt + warm	40				
027	Abwasser	Gesamtmenge	m³ kalt + warm	40				
042	Müllabfuhr	Personen		05				
124	Allgemeinstrom	St. Nutzeinheit		09				
Hausnebenkostengebühr		Grundsätzlich ist die Abrechnungsgebühr Hausnebenkosten (Verwaltungskosten) nicht umlagefähig. Ausgenommen hiervon ist die verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasser und Müllbeseitigungskosten. Bei Wohnungseigentümereigenschaften ist die Umlage nur bei Vorliegen eines gleichlautenden WEG-Beschlusses auf die Eigentümer zulässig.						



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

Wie für die Heiznebenkosten, so können wir auch für Ihre Hausnebenkosten die Abrechnung und den Ausweis der Arbeitskosten vornehmen. Wenn Sie bereits Hausneben-

kosten-Kunde bei ista sind, folgen Sie einfach den Hinweisen unter C. Heiznebenkosten. Wenn Sie Ihre Hausnebenkostenabrechnung bisher jedoch selbst vorgenommen haben und sich den zusätzlichen Aufwand, der Ihnen durch die Abrechnung und den Ausweis von Arbeitskosten entsteht, sparen möchten, informieren Sie sich doch einmal unverbindlich

über eine Hausnebenkostenabrechnung inkl. Arbeitskostenverteilung durch ista. Ihre Ansprechpartner an unseren Standorten beraten Sie gerne und unterbreiten Ihnen ein unverbindliches Angebot.

E. Bemerkungen/Zusätzliche Informationen

1 Bemerkungen

In diesem Freifeld haben Sie die Möglichkeit, uns etwaige Notizen und Bemerkungen zu Ihren Eintragungen mitzuteilen.

Bemerkungen

1

2 Nutzerliste beigefügt

Bitte teilen Sie uns in diesem Ankreuzfeld mit, ob Sie die Nutzerliste der Kostenaufstellung beigefügt haben.

3 Nutzerliste nicht beigefügt

Sollte es keine Veränderungen bei Ihren Nutzerangaben im Vergleich zur vorherigen Abrechnungsperiode geben, so ist es nicht erforderlich, dass Sie uns die Nutzerliste einreichen. In einem solchen Fall kreuzen Sie bitte das dafür vorgesehene Kästchen an. Wir übernehmen dann automatisch die Nutzerangaben aus dem Vorjahr.

Zusätzliche Informationen

2 Nutzerliste beigefügt

3 Nutzerliste nicht beigefügt, da keine Änderungen.
Die Nutzerdaten werden aus dem Vorjahr übernommen.

4 Die Abrechnungsgebühr Arbeitskosten wird auf die Nutzer umgelegt.

5 übernehmen
 nicht übernehmen

___ Anzahl Zwischenablesungen beigefügt

Die Nutzerwechselgebühren bitte: ⓘ

auf die ein- und ausziehenden Nutzer umlegen

nur auf ausgewählte Nutzer umlegen
Bitte kennzeichnen Sie dazu in dem Formular Nutzerliste die entsprechenden Nutzer im dafür vorgesehenen Feld durch ein "ja".

nicht auf die Nutzer umlegen

Beauftragung des Energiedatenmanagement classic (über ista webportal): ⓘ

Als erweitertes Angebot zur Abrechnungsinformation bieten wir Ihnen die visualisierten Verbrauchswerte als Energiekennwerte an. Ihre Liegenschafts-, Zeitreihen- und Nutzeranalysen können Sie in Form vergleichender Grafiken im ista webportal ansehen.

Bitte beachten Sie: Ihr Auftrag zum Energiedatenmanagement classic wird nur wirksam nach einer positiven technischen und fachlichen Prüfung.

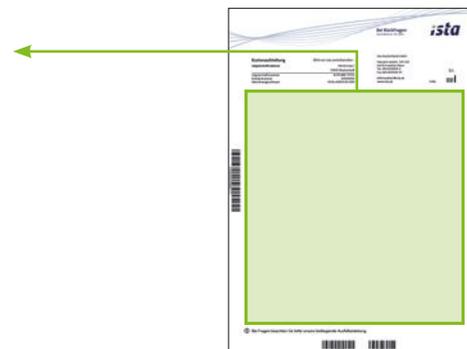
Ausführliche Informationen zur ista Abrechnungsinformation bzw. zum Energiedatenmanagement classic finden Sie unter www.ista.de/ausfuellanleitung.

Ja, ich bin damit einverstanden, dass ich telefonisch über Produkte und Dienstleistungen von ista informiert werde. Meine Zustimmung kann ich jederzeit widerrufen.

Ich bestätige die Richtigkeit der gemachten Angaben und deren Vollständigkeit und erteile den Auftrag für oben stehende Vertragsbestandteile.

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an ista Deutschland GmbH, Luxemburger Str. 1, 45131 Essen.

Datum	Unterschrift	Für Rückfragen bitte angeben
		Telefon: Fax: E-Mail:



4 Ausweis der Arbeitskosten

Teilen Sie uns mit, ob die Gebühr für den Ausweis der Arbeitskosten auf die Mieter umgelegt werden soll. Erhalten wir diesbezüglich keine Information, so wird die Gebühr nicht auf die Mieter umgelegt.

Sollten Sie hier ein Feld ankreuzen, ohne in der Kostenaufstellung Arbeitskosten – wie auf den Seiten 5–7 beschrieben – eingetragen zu haben, können wir diese Information nicht verarbeiten.

5 Vorauszahlungen

Sollten sich die Vorauszahlungen gegenüber dem Vorjahr nicht geändert haben, dann können wir die Beträge für Sie automatisch übernehmen. Andernfalls kreuzen Sie bitte das Feld „nicht übernehmen“ an.

6 Umlage der Nutzerwechselkosten
 Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14.11.2007 (VIII ZR 19/07) entschieden, dass es sich bei den Kosten des Nutzerwechsels um nicht umlagefähige Verwaltungskosten handelt, sofern die Parteien keine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben. Bitte kreuzen Sie an, wie wir die Nutzerwechselkosten in Ihrer Liegenschaft künftig abrechnen sollen.

Wenn wir die Nutzerwechselkosten nur auf ausgewählte Nutzer umlegen sollen, kennzeichnen Sie diese bitte durch ein „Ja“ im dafür vorgesehenen Feld auf der Nutzerliste. Wenn Sie keine Auswahl treffen, legen wir die Gebühren weiterhin automatisch um.

7 Zwischenablesung beigefügt
 Wenn Sie eine durch einen Nutzerwechsel bedingte Zwischenablesung nach vorheriger Rücksprache mit Ihrem zuständigen Standort selbstständig vorgenommen haben, dann tragen Sie bitte die Anzahl der Zwischenablesungen in das dafür vorgesehene Feld ein.

➔ Zusätzliche Informationen

Nutzerliste beigefügt Nutzerliste nicht beigefügt, da keine Änderungen.
Die Nutzerdaten werden aus dem Vorjahr übernommen.

Die Abrechnungsgebühr Arbeitskosten wird auf die Nutzer umgelegt. übernehmen
 nicht übernehmen

Die Nutzerwechselgebühren bitte: **7** Anzahl Zwischenablesungen beigefügt

6 auf die ein- und ausziehenden Nutzer umlegen
 nur auf ausgewählte Nutzer umlegen
Bitte kennzeichnen Sie dazu in dem Formular Nutzerliste die entsprechenden Nutzer im dafür vorgesehenen Feld durch ein "ja".
 nicht auf die Nutzer umlegen

8 **Beauftragung des Energiedatenmanagement classic (über ista webportal):** ⓘ
 Als erweitertes Angebot zur Abrechnungsinformation bieten wir Ihnen die visualisierten Verbrauchswerte als Energiekennwerte an. Ihre Liegenschafts-, Zeitreihen- und Nutzeranalysen können Sie in Form vergleichender Grafiken im ista webportal ansehen.

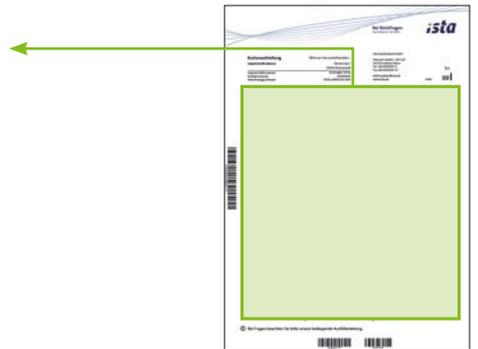
Bitte beachten Sie: Ihr Auftrag zum Energiedatenmanagement classic wird nur wirksam nach einer positiven technischen und fachlichen Prüfung.

Ausführliche Informationen zur ista Abrechnungsinformation bzw. zum Energiedatenmanagement classic finden Sie unter www.ista.de/ausfuellanleitung.

Ja, ich bin damit einverstanden, dass ich telefonisch über Produkte und Dienstleistungen von ista informiert werde. Meine Zustimmung kann ich jederzeit widerrufen.

Ich bestätige die Richtigkeit der gemachten Angaben und deren Vollständigkeit und erteile den Auftrag für oben stehende Vertragsbestandteile.
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an ista Deutschland GmbH, Luxemburger Str. 1, 45131 Essen.

Datum	Unterschrift	Für Rückfragen bitte angeben Telefon: Fax: E-Mail:
--------------	---------------------	--------------------------------------------------------------------



ista Energiedatenmanagement classic – wir machen Energieeffizienz sichtbar

8 Energiedatenmanagement

Die durch ista ermittelten Verbrauchsdaten bilden die Grundlage für zusätzliche Informationen und automatische Datenauswertungen (Energiedatenmanagement) der Liegenschaft. Das webbasierte Energiedatenmanagement (EDM) von ista dient vor allem dem Aufzeigen von Kostensenkungspotenzialen sowie Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung in privaten und gewerblichen Liegenschaften.

Liegenschafts-, Nutzeinheiten- und Zeitreihenvergleiche sind mit EDM keine Schwierigkeit mehr. Über eine komfortable Online-Plattform können Sie die Daten der letzten Abrechnungsperioden abrufen, auswerten und grafisch darstellen lassen. Über eine praktische Download-Funktion kann man die einzelnen Auswertungen in eine Excel-Liste importieren und individuell weiterverarbeiten.

Der **Liegenschaftsvergleich** bildet die Energieverbrauchs- und -kostenkennwerte für Heizung und Warmwasser der letzten Abrechnungsperiode über den Liegenschaftsbestand ab.

Vergleichen Sie sowohl Liegenschaften untereinander als auch mit Referenzliegenschaften. Damit steuern Sie notwendige Maßnahmen (Modernisierung, Sanierung) und investieren gezielt.

Über den **Zeitreihenvergleich** wird die Entwicklung des Energieverbrauchs- und -kostenkennwertes für Heizung und Warmwasser der letzten fünf Abrechnungsperioden dargestellt.

Der Zeitreihenvergleich erlaubt es, den wirtschaftlichen Erfolg ausgeführter Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf deren Nachhaltigkeit zu überprüfen.

Der **Nutzeinheitenvergleich** stellt den aktuellen Energieverbrauchs- und -kostenkennwert für Heizung und Warmwasser der verschiedenen Nutzeinheiten einer Liegenschaft den beiden letzten Abrechnungsperioden gegenüber.

Sie erkennen Nutzeinheiten mit besonders hohen oder niedrigen Verbrauchskennwerten. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die jeweiligen Nutzer gezielt anzusprechen bzw. zu beraten.

Für die Nutzung des ista Energiedatenmanagements ist ein Internet- sowie ein registrierter Zugang zum ista Webportal erforderlich. Sollten Sie noch keinen ista Webportal-Zugang haben, registrieren Sie sich bitte unter www.ista-webportal.de.

Die Beauftragung des EDM classic erfolgt über die Kostenaufstellung oder im Webportal.

Bitte beachten Sie die aktuelle Preisliste. Sofern Sie ista Energiedatenmanagement

Die Auswertungen im Überblick



Der Liegenschaftsvergleich zeigt die Verbrauchs- und die Kostenkennwerte für alle Objekte in einer übersichtlichen Grafik.



Zeitreihenvergleich: Übersichtliche Balkendiagramme erlauben einen Vergleich der Kosten- und Verbrauchskennwerte.



Mithilfe des Nutzeinheitenvergleichs behalten Sie den Überblick über die Energieeffizienz einzelner Nutzeinheiten.

classic bereits beauftragt haben, ist ein erneutes Ankreuzen nicht erforderlich. Den Auftrag führen wir so lange aus, bis er von Ihnen schriftlich gekündigt wird.



➔ Zusätzliche Informationen

Nutzerliste beigefügt Nutzerliste nicht beigefügt, da keine Änderungen.
Die Nutzerdaten werden aus dem Vorjahr übernommen.

Die Abrechnungsgebühr Arbeitskosten wird auf die Nutzer umgelegt. **Die Vorauszahlungen des Vorjahres bitte:**

übernehmen
 nicht übernehmen

___ Anzahl Zwischenablesungen beigefügt

Die Nutzerwechselgebühren bitte: ⓘ

auf die ein- und ausziehenden Nutzer umlegen
 nur auf ausgewählte Nutzer umlegen
Bitte kennzeichnen Sie dazu in dem Formular Nutzerliste die entsprechenden Nutzer im dafür vorgesehenen Feld durch ein "ja".
 nicht auf die Nutzer umlegen

Beauftragung des Energiedatenmanagement classic (über ista webportal): ⓘ

Als erweitertes Angebot zur Abrechnungsinformation bieten wir Ihnen die visualisierten Verbrauchswerte als Energiekennwerte an. Ihre Liegenschafts-, Zeitreihen- und Nutzeranalysen können Sie in Form vergleichender Grafiken im ista webportal ansehen.

Bitte beachten Sie: Ihr Auftrag zum Energiedatenmanagement classic wird nur wirksam nach einer positiven technischen und fachlichen Prüfung.

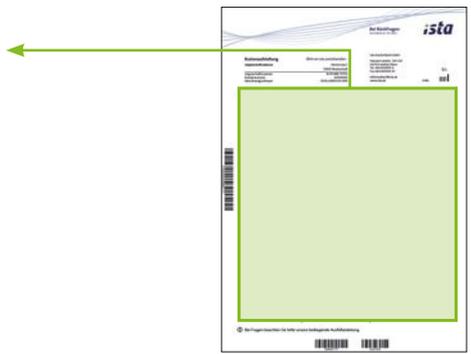
Ausführliche Informationen zur ista Abrechnungsinformation bzw. zum Energiedatenmanagement classic finden Sie unter www.ista.de/ausfuellanleitung.

Ja, ich bin damit einverstanden, dass ich telefonisch über Produkte und Dienstleistungen von ista informiert werde. Meine Zustimmung kann ich jederzeit widerrufen.

10 Ich bestätige die Richtigkeit der gemachten Angaben und deren Vollständigkeit und erteile den Auftrag für oben stehende Vertragsbestandteile.

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an ista Deutschland GmbH, Luxemburger Str. 1, 45131 Essen.

Datum	Unterschrift	Für Rückfragen bitte angeben
 	 	Telefon: Fax: E-Mail:



10 Wichtiger Hinweis zum Verbraucherschutz – telefonische Beratung zu Produkten und Dienstleistungen

Seit dem 04.08.2009 gilt eine Verschärfung des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 UWG). Es soll Verbraucher wirksamer vor belästigenden Werbeanrufen schützen. Das bedeutet jedoch, dass wir Sie – wenn Sie Verbraucher sind – ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nur noch zu konkreten Abwicklungsfragen in Bezug auf unser Vertragsverhältnis anrufen und Sie nicht ohne Ihre vorherige Zustimmung über für Sie wichtige Neuerungen aus dem Hause ista informieren dürfen.

Damit Sie unseren Beratungsservice dennoch weiterhin nutzen können, bitten wir an dieser Stelle um Ihre Zustimmung, Sie telefonisch über neue Produkte und Dienstleistungen informieren zu dürfen. Ihr Einverständnis dazu erklären Sie einfach mit einem Kreuz in dem dafür vorgesehenen Kästchen auf der Kostenaufstellung.

Sie gehen damit kein Risiko ein und können selbstverständlich jederzeit ohne Angabe von Gründen Ihre Zustimmung widerrufen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

11 Unterschriftenzeile

Bestätigen Sie in dieser Zeile die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgenommenen Angaben und geben Sie uns bitte für eventuelle Rückfragen Ihre Telefonnummer, Faxnummer und/oder E-Mail-Adresse bekannt.

Hinweise zur Nutzerliste

Anstelle von standardisierten Belegen erhalten Sie individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Dokumente. Wir möchten Ihnen anhand von drei Beispielen die Darstellungsform erläutern. Ohne großes Suchen können Sie an den Feldüberschriften direkt erkennen, welche Angaben Sie in die entsprechenden Felder eintragen müssen.

Zur elektronischen Datenverarbeitung vergeben wir je Nutzeinheit eine fortlaufende Nummer. Die Zuordnung der Nutzeinheiten wird generell vom Treppenhauseingang vorgenommen. Befinden sich in einer Etage mehrere Wohnungen, so werden diese vom Eingang zum gemeinsamen Flur von links im Uhrzeigersinn aufgenommen.

Umlage der Nutzerwechselkosten

Sollten Sie uns auf der Kostenaufstellung (siehe Erläuterungen auf Seite 9) mitgeteilt haben, dass wir die Kosten des Nutzerwechsels nur auf ausgewählte Nutzer umlegen sollen, dann kennzeichnen Sie diese bitte durch ein „Ja“ im dafür vorgesehenen Feld.

Umlageausfallwagnis:

Im preisgebundenen (sozialen) Wohnungsbau kann gemäß § 25a Neubaumietenverordnung das Umlageausfallwagnis für Betriebskosten in Höhe von bis zu 2 % der auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Das Umlageausfallwagnis soll den Fall abdecken, dass Betriebskosten nicht eingebracht oder wegen Leerstands nicht umgelegt werden können.

Sollten Sie mit uns ein Umlageausfallwagnis vereinbart haben, dann erscheint je Nutzer ein dafür vorgesehenes Feld.

Nutzeinheit	Lage der Nutzeinheit								
0001/0	EGL	Name des Nutzers	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw.	17
2		Familie Glücklich	€			69,00		69,00	
		interne Nummer der Verwaltung	Umlage Nutzerwechsel						
		1000-21237							
		Name der Nutzerwechsel	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw.	17
3			€						
		interne Nummer der Verwaltung	Umlage Nutzerwechsel						
1		Name der Nutzerwechsel	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw.	17
			€						
4		interne Nummer der Verwaltung	Umlage Nutzerwechsel						



A1. Abrechnung von Heizung und Warmwasser

1 Stammdaten der Nutzeinheit

Hier finden Sie die intern von uns vergebene Nummer der Nutzeinheit sowie die Lage der Wohnung wieder.

2 Daten des Nutzers

Alle uns bekannten Informationen zum Mieter haben wir – soweit es uns möglich war – schon angegeben. Tragen Sie bitte nur die Gesamtsumme der im Abrechnungszeitraum von den Nutzern geleisteten Vorauszahlungen ein. Möchten Sie Ihre Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser und die Hausnebenkosten getrennt angeben, so ist das bei uns kein Problem. Informieren Sie einfach den für Sie zuständigen

Standort und Sie erhalten eine neue Version mit zwei Feldern für Ihre Vorauszahlungsbeiträge. Unterhalb des Nutzernamens führen wir die interne Nummer der Verwaltung. Hier können Sie Ihren internen Ordnungsbegriff eintragen, der dann auf der Gesamt- und Einzelabrechnung beim Nutzernamen mit abgedruckt wird.

3 Daten des Nutzers beim 1. Nutzerwechsel

Sollte es innerhalb des Abrechnungszeitraumes zu einem Nutzerwechsel in der Nutzeinheit gekommen sein, so geben Sie bitte beim ausziehenden Mieter neben der Gesamtvorauszahlung das Auszugsdatum gemäß Mietvertrag bekannt. Tragen Sie bitte den Namen des Folgenutzers, die geleistete Vorauszahlung, das Einzugsdatum gemäß Mietvertrag, ggf. eine veränderte Wohnraumfläche sowie –

wenn gewünscht – Ihren internen Ordnungsbegriff ein. Denken Sie bitte daran, uns Leerstandszeiträume mitzuteilen.

4 Daten des Nutzers beim 2. Nutzerwechsel

Sollte es innerhalb des Abrechnungszeitraumes zu einem weiteren Nutzerwechsel in der Nutzeinheit gekommen sein, so verfahren Sie bitte wie unter Punkt 3 beschrieben.

A2. Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Hausnebenkosten

1 Stammdaten der Nutzeinheit

Hier finden Sie die intern von uns vergebene Nummer der Nutzeinheit sowie die Lage der Wohnung wieder.

2 Daten des Nutzers

Rechnen wir für Sie auch die weiteren Betriebskosten (sogenannte Hausnebenkosten) ab, dann tragen Sie bitte die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Verteilschlüssel (z. B. Personenzahl, Quadratmeter Wohnfläche etc.) in die dafür vorgesehenen Felder ein. Sollten Sie Kalt- und/oder Abwasser

nach Verbrauch abrechnen, so erfassen wir diesen im Rahmen der Hauptablesung.

3 Daten des Nutzers beim Nutzerwechsel

Achten Sie auch bei Nutzerwechseln sorgfältig auf die Eintragung aller erforderlichen Informationen.

1	Nutzeinheit	Lage der Nutzeinheit						
	0002/0	2. OGL						
2	Name des Nutzers	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw	17
	Frau Herzog	€			62,00		62,00	
3	Interne Nummer der Verwaltung	Personen	05	St. Nutzeneit	08	Umlage Hausnebenkosten		
	1000-21242	1		1				
3	Name des Nutzerwechsel	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw	17
		€						
3	Interne Nummer der Verwaltung	Personen	05	St. Nutzeneit	08	Umlage Hausnebenkosten		
3	Name des Nutzerwechsel	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw	17
		€						
3	Interne Nummer der Verwaltung	Personen	05	St. Nutzeneit	08	Umlage Hausnebenkosten		



A3. Abrechnung mit Mehrwertsteuerausweis

Wir können in der Abrechnung Ihrer Liegenschaft – sofern erforderlich – die Umsatzsteueranteile ausweisen. Bitte beachten Sie, dass ein Einsatz unserer Einzelabrechnung als Rechnung gemäß § 14 Umsatzsteuergesetz (UStG) nur dann zulässig ist, wenn der Eigentümer für die Nutzeinheit zur Umsatzsteuer optiert hat und der entsprechende Nutzer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Ist die Nutzeinheit Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und wird sie durch den Eigentümer selbst genutzt, kann unsere Einzelabrechnung als Rechnung gemäß § 14 UStG nicht verwendet werden.

Unsere Einzelabrechnungen, die an die vorsteuerabzugsberechtigten Nutzer weitergeleitet werden, werden nur steuerlich als Rechnungen anerkannt, wenn sie u. a. folgende Angaben enthalten:

- den vollständigen Namen und die vollständige Anschrift der Eigentümer der Liegenschaft bzw. Nutzeinheit sowie den vollständigen Namen und die vollständige Anschrift des Nutzers,
- die Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer der Eigentümer der Liegenschaft bzw. Nutzeinheit sowie
- eine fortlaufend und jeweils nur einmalig vergebene Rechnungsnummer.

Fehlt eine dieser Angaben in der Einzelabrechnung, kann der Nutzer damit keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

Wir sind gerne bereit, diese Angaben als zusätzlichen Service für Sie in die Einzelabrechnungen einzusetzen, um Ihnen so die Arbeit zu erleichtern und Ihnen unnötige Komplikationen mit Ihren vorsteuerabzugsberechtigten Nutzern zu ersparen.

Beim erstmaligen Umsatzsteuerausweis wenden Sie sich bitte mit Ihren Fragen an Ihren zuständigen Standort.

4	Nutzeinheit	Name des Eigentümers	Anschrift des Eigentümers		Steuernummer / USt-Id-Nr.	Lage der Nutzeinheit
	0003/0	Musterfirma GmbH	Musterweg 5; 55555 Musterhausen		123/4567/8910	3. OGL
5	Name des Nutzers	Vorauszahlung Brutto	Vorauszahlung Netto	USt-Kz	Einzugsdatum	Auszugsdatum
	Andreas Wilmhaus	€	€			
6	Interne Nummer der Verwaltung	m ² Wohnfl. Heiz	m ² Wohnfl. Warmw	Umlage Hausnebenkosten		
	1000-21247	70,00	70,00			
6	Name des Nutzerwechsel	Vorauszahlung Brutto	Vorauszahlung Netto	USt-Kz	Einzugsdatum	Auszugsdatum
		€	€			
6	Interne Nummer der Verwaltung	m ² Wohnfl. Heiz	m ² Wohnfl. Warmw	Umlage Hausnebenkosten		
6	Name des Nutzerwechsel	Vorauszahlung Brutto	Vorauszahlung Netto	USt-Kz	Einzugsdatum	Auszugsdatum
		€	€			
6	Interne Nummer der Verwaltung	m ² Wohnfl. Heiz	m ² Wohnfl. Warmw	Umlage Hausnebenkosten		

4 Stammdaten der Nutzeinheit

Hier finden Sie die intern von uns vergebene Nummer der Nutzeinheit sowie den Eigentümer der Nutzeinheit mit vollständigem Namen, Anschrift, Steuernummer oder Umsatzsteueridentifikationsnummer und die Lage der Wohnung wieder. Die Daten des Eigentümers werden auf der Einzelabrechnung gedruckt.

5 Daten des Nutzers

Die am häufigsten verwendeten Mehrwertsteuerkennzeichen sind hier erläutert:

Kennzeichen I (Mietverwaltung)

Kennzeichen I ist zu verwenden, wenn die Nutzeinheit umsatzsteuerpflichtig vermietet wird.

Kennzeichen E (ETG-Verwaltung)

Das Kennzeichen (E) ist anzugeben, wenn die Nutzeinheit durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

Geben Sie bitte sowohl die Brutto- als auch die Nettovorauszahlung an. Ausgewiesen werden dann auf der Einzelabrechnung der Kostenanteil sowie die geleisteten Vorauszahlungen der Nutzeinheit netto + USt. = brutto. Der Ausweis des Guthabens/der Nachzahlung erfolgt brutto.

6 Daten des Nutzers beim Nutzerwechsel

Achten Sie ganz besonders bei Nutzerwechseln darauf, ob der Folgenutzer die gleichen Voraussetzungen gemäß UStG erfüllt und eine Abrechnung mit Mehrwertsteuer ausweis benötigt wird.

B. Leerzeilen für zusätzliche Nutzerwechsel

Sollte es über die bereits vorgesehenen zwei Nutzerwechsel pro Nutzeinheit hinaus zu einem dritten Nutzerwechsel innerhalb einer Abrechnungsperiode kommen, so bieten Ihnen diese Blankozeilen genügend Raum für Ihre Eintragungen.

Leerzeilen für zusätzliche Nutzerwechsel							
Nutzeinheit	Lage der Nutzeinheit						
Name des Nutzers	Gesamtvorauszahlung	Einzugsdatum	Auszugsdatum	m ² Wohnfl. Heiz	06	m ² Wohnfl. Warmw.	17
Interne Nummer der Verwaltung	Personen	05	St. Nutzeinheit	09			

C. Summen der Verteilschlüssel

Zu Ihrer Information weisen wir die Summen der uns mitgeteilten Verteilschlüssel für Ihre Liegenschaft aus.

Summen der Verteilschlüssel für die Liegenschaft						
m ² Wohnfläche Heiz	m ² Wohnfl. Warmw.	Personen	St. Nutzeinheit			
201	201	6	3			

D. Anschrift des Leistungsempfängers/ Verwendere

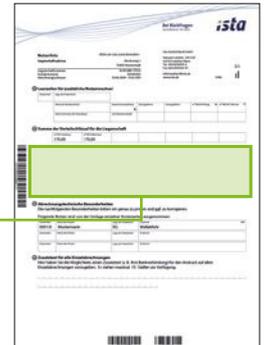
Im Rahmen des Vorsteuerabzugs müssen auf einer Rechnung gemäß § 14 UStG neben den bisherigen Angaben und weiteren Merkmalen der vollständige Name und die vollständige Anschrift des Leistungsempfängers (Vorsteuerabzugsberechtigter) aufgeführt werden.

Darüber hinaus ist ista, als beauftragter Wertermittler, für die Erfüllung der Anzeigepflicht gemäß § 32 Abs. 1 Mess- und Eichgesetz (MessEG) zuständig. Voraussetzung dafür ist, dass wir die Namen sowie die vollständige Anschrift der „Verwender“ vorhalten und auf Anfrage der zuständigen Eichbehörde unter Einhaltung der DSGVO melden.

Leistungsempfänger/Verwender ist in der Regel der Eigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft. Prüfen Sie bitte die uns vorliegende Anschrift und ergänzen bzw. korrigieren Sie diese gegebenenfalls.

➔ Angaben zum Gebäudeeigentümer/Leistungsempfänger
 Aus rechtlichen Gründen benötigen wir die vollständigen Angaben zum Leistungsempfänger - das ist in der Regel der Gebäudeeigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Bitte prüfen Sie die nachfolgenden Angaben, ergänzen Sie eine fehlende Anschrift und/oder aktualisieren Sie diese gegebenenfalls.
 Wichtig: Falls Sie die Hausverwaltung ausschließlich für den eigentlichen Gebäudeeigentümer oder eine Wohnungseigentümergeinschaft durchführen, tragen Sie hier bitte nur die Angaben zum Gebäudeeigentümer beziehungsweise zur Wohnungseigentümergeinschaft ein. Vielen Dank.

Name des Leistungsempfängers	Angaben zum Gebäudeeigentümer/ Leistungsempfänger
Name des Leistungsempfängers bei Änderungen	Anschrift des Leistungsempfängers bei Änderungen



E. Abrechnungstechnische Besonderheiten

1 Umlage einzelner Kostenarten

Sollten wir für Sie auch die Hausnebenkostenabrechnung durchführen, so haben Sie die Möglichkeit, einzelne Nutzer von der Umlage bestimmter Kostenarten auszuschließen, wenn Sie dies im Mietvertrag vor-

gesehen haben. Die Daten der von der Umlage ausgeschlossenen und uns bekannten Nutzer haben wir bereits mit den entsprechenden Kostenarten abgedruckt. Bitte prüfen Sie die Angaben und korrigieren Sie diese gegebenenfalls.

2 Weitere abrechnungstechnische Besonderheiten

Sollten Sie ergänzende Vereinbarungen mit Ihren Nutzern abgeschlossen haben, so haben Sie in diesen Leerzeilen die Möglichkeit, uns dies mitzuteilen.

Abrechnungstechnische Besonderheiten
 Die nachfolgenden Besonderheiten bitten wir genau zu prüfen und ggf. zu korrigieren.
 Folgende Nutzer sind von der Umlage einzelner Kostenarten ausgenommen:

Nutzeinheit	Name des Nutzers	Lage der Nutzeinheit	Kostenart	
0001/0	Familie Glücklich	EGL	Fahrrad	000
0003/0	Musterfirma GmbH	3. OGL	Kabelgebühr	011



F. Zusatztext für alle Einzelabrechnungen

Sie können für alle Einzelabrechnungen auch einen frei wählbaren Zusatztext (z. B. Ihre Bankverbindung) angeben.

Zusatztext für alle Einzelabrechnungen
 Hier haben Sie die Möglichkeit, einen Zusatztext (z. B. Ihre Bankverbindung) für den Ausdruck auf allen Einzelabrechnungen vorzugeben. Es stehen maximal 55 Stellen zur Verfügung.



Keine Lust auf Papierkram? Zeit zu wechseln!

Selbstverständlich können Sie Ihre abrechnungsrelevanten Kosten- und Nutzerdaten auch kostenfrei und sicher über das Webportal eingeben. Das Webportal ist übersichtlich, anwenderfreundlich und einfach zu bedienen.

Verwalten Sie Ihre Daten:

- Nutzerdaten (Ein-/Auszug, Vorauszahlungen etc.)
- Heizkosten
- Heiznebenkosten
- Hausnebenkosten
- Stammdaten einer Liegenschaft
- Ausweis der Arbeitskosten nach § 35a EStG

Das Webportal bietet Ihnen eine breite Palette an Möglichkeiten und wird laufend um neue Module erweitert.

ista Webportal Service-Hotline:

0341 55003559

Oder senden Sie Ihre Frage per E-Mail an: webportal-kundenservice@ista.de

Ihre Vorteile

- **Kosten-/Nutzerdatenerfassung:** Verwalten und übermitteln Sie Ihre abrechnungsrelevanten Informationen einfach online.
- **Datenaustausch:** Abrechnungsdatensätze einfach herunter- und hochladen.
- **ista Webarchiv:** Finden Sie online die Abrechnungsdokumente der letzten fünf Jahre.
- **Ablese- und Abrechnungstatus online:** Behalten Sie den Überblick über den aktuellen Stand der Ablesung und Abrechnung.
- **Auftragsmanagement:** Beauftragen Sie uns einfach online und überprüfen Sie den Status.
- **ista Energiedatenmanagement:** Entdecken Sie Kostensenkungspotenziale sowie Möglichkeiten zur Energieeffizienzsteigerung in Ihrem Liegenschaftsbestand.
- **Geräteübersicht und Funktionsprüfungsstatus für Rauchwarnmelder:** Alle Geräte einer Nutzereinheit übersichtlich sortiert – inklusive Rauchwarnmelder.



Ihr Weg zum Webportal:

Sie haben noch keinen Zugang? Durch Registrierung auf www.ista-webportal.de können Sie kostenfrei einen Freischaltcode anfordern.

Hier erreichen Sie uns:

 +49 (0) 201 459-02

 KundenCenter@ista.de

 www.ista.de

