

MINOL INFORMIERT

Der Minol Abrechnungsservice

Wärmedienst mit System

Kennen Sie die aktuelle Heizkostenverordnung oder die technischen Vorschriften der DIN/EN 834-835? Wissen Sie, was Gradtagzahlen, Vorverteilungen und Schätzkriterien sind? Nein? Das müssen Sie auch gar nicht. Jedenfalls nicht, wenn Sie sich für Minol als Abrechnungsdienstleister entschieden haben. Wir sind Ihre Spezialisten für die verbrauchsabhängige Abrechnung. Unsere über 50-jährige Erfahrung und unser umfassendes Know-how sind Ihre Garantie für eine gerechte, verständliche und pünktliche Abrechnung. Das ist es, was Ihre Wohnungseigentümer und Mieter von Ihnen als Verwalter oder Vermieter verlangen. Und wir helfen Ihnen dabei.

Die Abrechnung nach Verbrauch ist bereits seit 1981 durch den Gesetzgeber für zentralbeheizte Mehrfamilienhäuser vorgeschrieben. Das hat einen guten Grund, denn nur mit einer Abrechnung nach Verbrauch wird Energie und Wasser sinnvoll verwendet und gespart. Im Durchschnitt sind es immerhin 15 bis 20 % Ersparnis. Damit leistet die Verbrauchsabrechnung einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz und zur Ressourcenschonung.

Wem nützt die Abrechnung?

Weniger Energie und Wasser zu verbrauchen und zu bezahlen ist ein ganz individuelles Bestreben jedes einzelnen Mieters und Wohnungseigentümers. Es ist überhaupt keine Frage: Niemand möchte den Verbrauch eines womöglich verschwenderischen Nachbarn in einer pauschalen Abrechnung nach Fläche oder Personenzahl subventionieren. Nur die verbrauchsabhängige Abrechnung sorgt da für Gerechtigkeit. Eine Abrechnung nach Verbrauch nützt allen, weil sie dabei hilft, die teilweise explodierenden Nebenkosten, egal ob Öl, Gas, Fernwärme oder Wasser, in den Griff zu bekommen. Ohne Verbrauchsmessung wird Energie und Wasser vergeudet.

Optimale Messsysteme

Minol bietet Ihnen aber nicht nur die komplette Dienstleistung der verbrauchsabhängigen Abrechnung, sondern auch die dazu erforderliche Gerätetechnik. Wasserzähler, Wärmezähler und Heizkostenverteiler werden bei Minol selbst entwickelt und hergestellt. Das ist nicht bei jedem Anbieter selbstverständlich. Für Sie bedeutet das einen unkomplizierten Rundum-Service aus einer Hand.

Unsere Gerätetechnik setzt Maßstäbe bei der Entwicklung hochmoderner Funk- und M-Bus-Systeme, wie auch bei den seit Jahrzehnten

bewährten Heizkostenverteilern. Ein eigener Heizkörperprüfstand und staatlich anerkannte Prüfstellen für Wärme- und Wasserzähler gehören zu unserer hochmodernen technischen Ausrüstung, die Ihnen eine perfekte und allen Anforderungen gerecht werdende Abrechnung garantiert.

Die perfekte Gerätemontage

Die fachgerechte Montage der Messgeräte durch unsere Servicemitarbeiter ist die Voraussetzung für eine korrekte Verbrauchserfassung. Zur exakten Ermittlung der Bewertungsfaktoren für Heizleistungen und Wärmeübergangswerte bei Heizkostenverteilern stehen mehr als 50.000 Heizkörperdaten zur Verfügung. Bei der Montage von Heizkostenverteilern wird im Rahmen der Heizkörperidentifizierung jeder Heizkörpertyp zusätzlich fotografiert und alle Heizkörpermaße werden einzeln ermittelt. Falls erforderlich, entwickeln wir im eigenen Labor auf einem Heizkörperleistungs- und C-Wert-Prüfstand auch Methoden für Sondermontagen. Für jede Nutzereinheit erhalten Sie ein Technisches Grunddatenblatt mit allen Heizkörperdaten und den ermittelten Bewertungsfaktoren. Das schafft Vertrauen durch Transparenz und Datenoffenlegung.

Zuverlässige und pünktliche Ablesung

Voraussetzung für die jährliche Abrechnung ist die Ablesung der Verbrauchswerte im Gebäude. Minol ist flächendeckend mit mehr als 600 Servicestellen bundesweit vertreten. Wir sind auch in Ihrer Nähe.



Unser erfahrenes Servicepersonal montiert die Geräte fachgerecht und dokumentiert die Daten der Geräte, der Heizkörper und der Heizungsanlage.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

Der Minol Abrechnungsservice

Über den Ablesetermin informieren wir Sie rechtzeitig. Wenn Sie es wünschen, schicken wir jedem Mieter oder Wohnungseigentümer auch eine individuelle Anmeldung oder kündigen die Ablesung im Haus mit einem Plakat an. Mit modernen Funkablesesystemen ist es noch einfacher, weil dann kein Ableser mehr die Wohnungen betreten muss. Auch das können wir Ihnen bieten.

Bei der Ablesung notieren unsere Servicemitarbeiter den Verbrauch und die Zählerstände. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden die Messampullen ausgetauscht. Ist eine Wohnung beim ersten Mal nicht ablesbar, vereinbaren wir einen zweiten Termin. Erst wenn dann wieder keine Ablesung möglich ist, wird der Verbrauch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschätzt.

Kosten- und Nutzeraufstellung

Ergänzend zur Ablesung benötigen wir nur einmal im Jahr Ihre Unterstützung als Hausverwalter oder Gebäudeeigentümer. Rechtzeitig vor der Ablesung senden wir Ihnen dazu Ihre Abrechnungsunterlagen mit ausführlichen Erläuterungen und aktuellen Informationen zu.

Für Sie ist der Abrechnungsvorgang schon so gut wie erledigt, wenn Sie uns auf der Heizkosten und Nutzeraufstellung die Brennstoff- und Nebenkosten, eventuelle Nutzerwechsel und Vorauszahlungen angeben und uns das ausgefüllte Formular zurückschicken. Diese Daten können Sie uns aber auch per Internet oder im elektronischen Datenaustausch übermitteln. Alles Weitere übernimmt dann der Minol Abrechnungsservice für Sie.

Kompetente Abrechnungserstellung

Ihre Abrechnung wird im Minol Rechenzentrum in Leinfelden-Echterdingen erstellt. Hier finden alle Informationen zusammen, die zur Abrechnungserstellung erforderlich sind. Etwa 120 Fachleute alleine im Bereich Dienstleistung und Abrechnung fertigen im Jahr rund eine Million Abrechnungen für 130.000 Gebäude mit mehr als fünf Millionen Messgeräten. Die verwendete Abrechnungssoftware wurde speziell für die Bedürfnisse der Minol Kunden auf einem Großrechner-System von eigenen Programmierern erstellt und wird laufend den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Nach der Erfassung aller Daten zur Abrechnung finden mehrstufige EDV-Kontrollen und Plausibilisierungen statt. Dabei werden alle Abrechnungsergebnisse auf Herz und Nieren geprüft und jede

Abweichung von Grenzwerten führt zu einer individuellen Überprüfung Ihrer Abrechnung durch Spezialisten. Diese Fachleute legen auch Schätzkriterien fest und sie meistern auch komplizierte Abrechnungsformen mit professioneller Kompetenz.

Nur einwandfreie Abrechnungen finden den Weg durch unsere strengen Qualitätskontrollen. Eine Abrechnung ist bei Minol immer das Ergebnis aus EDV-Berechnungen in Verbindung mit Fachkompetenz. Sie erhalten eine Abrechnung, die allen technischen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Damit haben Sie ein Höchstmaß an Sicherheit.

Kompliziertes einfach darstellen

Die fertige Heizkostenabrechnung ist das Produkt aus einer Vielzahl von Daten. Sie setzt sich zusammen aus Wohnflächen, Heizkörperleistungen, Gerätenummern, Anfangsständen, Brennstoff- und Nebenkosten, Nutzerwechseln und Vorauszahlungen und aus den Ablesergebnissen jeder Wohnung. Ihre Wohnungseigentümer oder Mieter wollen aber kurz und verständlich darüber Bescheid wissen, was sie zu bezahlen haben. Diesen Anspruch erfüllen die Minol Abrechnungen in vorbildlicher Weise.

Die Vorderseite der Nutzerabrechnung

Auf der ersten Seite der Nutzerabrechnung sind nur die Daten enthalten, die unbedingt für das Nachvollziehen der eigenen Kostenanteile notwendig sind. Die Gliederung ist klar und einfach. Der Abrechnungsempfänger sieht auf einen Blick, ob er etwas zurück bekommt oder eine Nachzahlung fällig ist. Ergänzend dazu werden die Wohnflächen und die abgelesenen Verbrauchseinheiten ausgedruckt. Diese Informationen genügen den meisten.

Um den Zusammenhang mit der Ablesung herstellen zu können, sind auch alle Ablesewerte in der Abrechnung aufgelistet, so dass Ihre Mieter und Wohnungseigentümer einfach nachvollziehen können, woher die abgerechneten Verbrauchswerte kommen. Transparenter und übersichtlicher geht es nicht.

Die Rückseite der Nutzerabrechnung

Wer im Detail wissen möchte, wie sich zum Beispiel die Warmwasserkosten errechnen, oder wie sich der Preis einer Verbrauchseinheit ergibt, findet alle Berechnungsgrundlagen dann im Detail auf der Rückseite der Abrechnung. Auch hier wird Klartext geschrieben. Minol verzichtet völlig auf unverständliche Schlüssel oder Abkürzungen.

Die Gesamtabrechnung

Die Gesamtabrechnung für die Verwaltung ist eine tabellarische Auflistung aller Einzelabrechnungen in komprimierter Form. Bei Rückfragen der Wohnungsnutzer findet der Verwalter oder Vermieter hier alle wichtigen Zahlen einfach und schnell wieder, ohne lange in den Einzelabrechnungen danach suchen zu müssen.

» **Minol Heizkostenabrechnung und Betriebskostenabrechnung: Einfach, transparent, rechtssicher. So rechnet man heute ab.**



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das **Minol Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -Ingenieure aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält: *Frank Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung*, 640 Seiten, 28,50 €, erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.



**Hella Stern
Musterallee 29
22222 Musterheim**

123.456.789.123



Ihre Abrechnung für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Betriebskosten 2019

Liegenschaft VE 123456-7890
**Musterallee 29
22222 Musterheim**
erstellt im Auftrag von Rainer Zufall
Musterriedener Str. 10
33333 Musterstadt
Liegenschaftsnummer 123.456-7
Ihre Nutzernummer **1**
Ihr Nutzungszeitraum **01.01.2019 – 31.12.2019**
erstellt am 15.02.2020

Ihr Verbrauch

Heizung in Einheiten				
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	X BEWERTUNG	= VERBRAUCH
Wohnzimmer	3548	1.990,00	1,064	2.117,36
Schlafzimmer	5847	410,00	0,909	372,69
Esszimmer	7667	290,00	1,667	483,43
Kinderzimmer	4587	680,00	1,474	1.002,32
Bad	1245	515,00	1,628	838,42
WC	1455	58,00	1,628	94,42
Küche	5487	406,00	1,200	487,20
Summe Heizung				5.395,84
Warmwasser in m³				
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND	= VERBRAUCH
Bad	4888	67,00	45,00	22,00
Kaltwasser in m³				
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND	= VERBRAUCH
Bad	4871	122,40	83,00	39,40

Ihre Kosten

Kosten für Heizung					
Grundkosten	85,00	m² Nutzfläche	x	3,2984491 € je m² Nutzfläche	= 280,37 €
Verbrauchskosten	5.395,84	Einheiten	x	0,0904107 € je Einheit	= 487,84 €
Summe Kosten für Heizung					768,21 €
Kosten für Warmwasser					
Grundkosten	85,00	m² Nutzfläche	x	1,5622846 € je m² Nutzfläche	= 156,39 €
Verbrauchskosten	22,00	m³	x	9,2561044 € je m³	= 239,82 €
Summe Kosten für Warmwasser					396,22 €
Kosten für Kaltwasser					
Verbrauchskosten	39,40	m³	x	4,6000000 € je m³	= 181,24 €
Betriebskosten					
Gartenpflege	85,00	m² Nutzfläche	x	0,5093663 € je m² Nutzfläche	= 43,30 €
Allgemeinstrom	85,00	m² Nutzfläche	x	0,2187604 € je m² Nutzfläche	= 18,59 €
Grundsteuer	85,00	m² Nutzfläche	x	1,0973874 € je m² Nutzfläche	= 93,28 €
Abrechnungsservice Betriebskosten	1,00	Nutzeinheiten	x	6,9225000 € je Nutzeinheit	= 6,92 €
Summe Betriebskosten					162,09 €
Ihre Gesamtkosten					1.507,76 €
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen					-1.680,00 €
Ihr Guthaben					172,24 €

1.1.1-1.1.2

Die detaillierte Berechnung und Verteilung für alle Nutzeinheiten finden Sie auf der Gesamtabrechnung des Gebäudes. Bei Fragen zu Ihrer Abrechnung wenden Sie sich bitte zunächst an Ihren Vermieter oder Verwalter. Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie unter www.minol.com

Seite 1 von 2



Gesamtabrechnung des Gebäudes für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Betriebskosten 2019

Liegenschaft VE 123456-7890
Musterstrasse 3
12345 Musterstadt

Diese Gesamtabrechnung zeigt die Kostenermittlung und Berechnung für das gesamte Gebäude. Die Kosten für Ihre Nutzereinheit werden anhand der hier berechneten Grund- und Verbrauchskostenanteile unter „Ihre Abrechnung“ ermittelt.

Liegenschaftsnummer 123.456-7
 Abrechnungszeitraum **01.01.2019 – 31.12.2019**

Kostenaufstellung

Ausgaben für Heizöl

POSITION	DATUM	Liter	BRUTTO-BETRAG
Anfangsbestand		2.500	2.125,00 €
+ Bezug	15.02.19	3.800	3.306,00 €
+ Bezug	02.11.19	6.500	5.980,00 €
Zwischensumme		12.800	11.411,00 €
- Restbestand		-1.500	-1.380,00 €
Summe Verbrauch		11.300	10.031,00 €

Heiznebenkosten

POSITION	DATUM	BRUTTO-BETRAG
Betriebsstrom	31.12.19	377,56 €
Wartung der Heizanlage	16.09.19	232,67 €
Immissionsmessung	25.11.19	68,00 €
Abrechnungsservice		312,40 €
Summe Heiznebenkosten		990,63 €

Summe Energie und Heiznebenkosten (113.000 kWh) 11.021,63 €

Ausgaben zur gesonderten Verteilung

POSITION	DATUM	BRUTTO-BETRAG
Frisch- und Abwasser		1.303,64 €
Frisch- und Abwasser		2.310,58 €
Betriebskosten (Aufstellung unten)		1.369,02 €
Summe Ausgaben zur gesonderten Verteilung		4.983,24 €

VERTEILUNG AUF	BRUTTO-BETRAG
Warmwasser	
Kaltwasser	
Betriebskosten	
Summe aller Kosten zur Verteilung	16.004,87 €

Berechnung und Verteilung

Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasser

Gemessener Verbrauch des Wärmezählers für Warmwasser = 31.883 kWh = 28,2150 % des Gesamtverbrauchs
 28,2150 % aus 11.021,63 € Summe Energie- und Heiznebenkosten ergibt Erwärmungskosten von 3.109,75 €
 + Frisch- und Abwasser 1.303,64 €

Kosten für Warmwasser	→ 4.413,39 €
davon 30 % Grundkosten 1.324,02 € : 719,60 m ² Nutzfläche gesamt	= 1,8399388 € je m ² Nutzfläche
davon 70 % Verbrauchskosten 3.089,37 € : 283,40 m ³ gesamt	= 10,9010930 € je m ³

Berechnung und Verteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie und Heiznebenkosten 11.021,63 €
 - Erwärmungskosten für Warmwasser 3.109,75 €

Kosten für Heizung	→ 7.911,88 €
davon 30 % Grundkosten 2.373,56 € : 719,60 m ² Nutzfläche gesamt	= 3,2984491 € je m ² beh. Nutzfl.
davon 70 % Verbrauchskosten 5.538,32 € : 61.257,34 Einheiten gesamt	= 0,0904107 € je Einheit

Berechnung und Verteilung der Kosten für Kaltwasser

Frisch- und Abwasser 2.310,58 €

Kosten für Kaltwasser	→ 2.310,58 €
davon 100 % Verbrauchskosten 2.310,58 € : 502,30 m ³ gesamt	= 4,600000 € je m ³

Berechnung und Verteilung der Betriebskosten

Gartenpflege 15.06.19 366,54 € : 719,60 m ² Nutzfläche gesamt	= 0,5093663 € je m ² Nutzfläche
Allgemeinstrom 31.12.19 157,42 € : 719,60 m ² Nutzfläche gesamt	= 0,2187604 € je m ² Nutzfläche
Grundsteuer 19.02.19 789,68 € : 719,60 m ² Nutzfläche gesamt	= 1,0973874 € je m ² Nutzfläche
Abrechnungsservice Betriebskosten 55,38 € : 8,00 Nutzeinheiten gesamt	= 6,9225000 € je Nutzeinheit

Betriebskosten → 1.369,02 €

Summe der verteilten Kosten → 16.004,87 €

1.1.1-1.1.2



Minol Messtechnik - 70766 Leinfelden-Echterdingen

Rainer Zufall
Musterriedener Str. 10
33333 Musterstadt



Abrechnung aller Nutzer für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Betriebskosten 2019

Liegenschaft VE 123456-7890
Musterallee 29
22222 Musterheim

erstellt im Auftrag von Rainer Zufall
 Musterriedener Str. 10
 33333 Musterstadt

Liegenschaftsnummer **123.456-7**
 Abrechnungszeitraum **01.01.2019 – 31.12.2019**

erstellt am 15.02.2020
 von Witta Mine
 Telefon 0711 9491-0
 Telefax 0711 9491-238
 E-Mail witta.mine@minol.com

Diese Abrechnung aller Nutzer ist für Ihre Unterlagen bestimmt. Die beiliegenden Einzelabrechnungen sind zur Weitergabe an Ihre Wohnungseigentümer oder Mieter vorgesehen. Wenn Sie Fragen zur Abrechnung haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

NR.	NAME – ABRECHNUNGSZEITRAUM KOSTENARTEN	ANTEILE/ EINHEITEN	BETRAG IN €	SUMME IN €	VORAUSZAHLUNG IN €	NACHZAHLUNG (-) GUTHABEN (+) IN €
1	Hella Stern 123.456.789.023 01.01.2019 - 31.12.2019					
	Heizung Grundkosten	m ² Nutzfläche	85,00	280,37 €		
	Heizung Verbrauchskosten	Einheiten	5.395,84	487,84 €	768,21 €	
	Warmwasser Grundkosten	m ² Nutzfläche	85,00	156,39 €		
	Warmwasser Verbrauchskosten	m ³	22,00	239,82 €	396,22 €	
	Kaltwasser	m ³	39,40		181,24 €	
	Gartenpflege	m ² Nutzfläche	85,00	43,30 €		
	Allgemeinstrom	m ² Nutzfläche	85,00	18,59 €		
	Grundsteuer	m ² Nutzfläche	85,00	93,28 €		
	Abrechnungsservice Betriebskosten	Nutzeinheiten	1,00	6,92 €	162,09 €	
	Gesamtkosten			1.507,76 €	1.680,00 €	+ 172,24 €
2	Moni Tor 234.567.890.123 01.01.2019 - 31.12.2019					
	Heizung Grundkosten	m ² Nutzfläche	75,00	247,38 €		
	Heizung Verbrauchskosten	Einheiten	5.870,50	530,76 €	778,14 €	
	Warmwasser Grundkosten	m ² Nutzfläche	75,00	138,00 €		
	Warmwasser Verbrauchskosten	m ³	29,60	322,67 €	460,67 €	
	Kaltwasser	m ³	46,50		213,90 €	
	Gartenpflege	m ² Nutzfläche	75,00	38,20 €		
	Allgemeinstrom	m ² Nutzfläche	75,00	16,41 €		
	Grundsteuer	m ² Nutzfläche	75,00	82,30 €		
	Abrechnungsservice Betriebskosten	Nutzeinheiten	1,00	6,92 €	143,84 €	
	Gesamtkosten			1.596,54 €	1.680,00 €	+ 83,46 €

Für die Unterlagen der Vermietung oder Verwaltung

Seite 1 von 3

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
 Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
 Postanschrift 70766 Leinfelden-Echterdingen
 Telefon +49 711 94 91-0
 Telefax +49 711 94 91-238
 Internet www.minol.de
 E-Mail info@minol.com

Amtsgericht Nürtingen HRA 221033
 persönlich haftende Gesellschafterin:
 Brunata Wärmemesser GmbH
 Amtsgericht Stuttgart HRB 12 531
 Ust-ID-Nr.: DE 147 646 219

Geschäftsführer:
 Alexander Lehmann, Zeljko Petrina,
 Andrea Krämer
 Baden-Württembergische Bank
 2 731 267, BLZ 600 501 01
 Deutsche Bank
 1 609 411, BLZ 600 700 70

Die Gesamtabrechnung für die Vermieter und Verwalter. Alle Nutzer der Liegenschaft sind hier mit Ihren Kostenanteilen aufgeführt.

Die Abrechnungsorganisation im Überblick

Eine Erläuterung des chronologischen Ablaufs vom Auftrag bis zur ersten Heizkostenabrechnung soll Ihnen das Verständnis für die organisatorischen Zusammenhänge erleichtern. Wenn Sie darüber Bescheid wissen, dann gestaltet sich die Zusammenarbeit von Anfang an völlig problemlos. Wie läuft das nun ab, wenn Sie sich für Minol als Ihrem Wärmedienstpartner entschieden haben?

Gerätemontage

Mit der Gerätemontage können Sie eines unserer Verkaufs- und Servicebüros beauftragen, Sie können sich aber auch direkt an die Wärmedienst-Zentrale wenden. In jedem Fall werden Sie so gut beraten, damit Sie für Ihre Liegenschaft auch das optimale Erfassungssystem erhalten. Sie sollten jedoch darauf achten, dass Sie uns rechtzeitig mit der Gerätemontage beauftragen, damit es keine Heizzeiten gibt, in denen Erfassungsgeräte fehlen. Am besten also gleich nach der Heizkörperinstallation, spätestens aber vor Inbetriebnahme der Heizanlage. Idealerweise wird das Wärmedienstunternehmen schon die Planungsphase mit einbezogen. Es kommt nämlich oft vor, dass eine kleine Planungsänderung die spätere Heizkostenabrechnung wesentlich einfacher macht, vor allem dann, wenn Wärmezähler eingesetzt werden.

Nach vorheriger Terminvereinbarung montieren wir die Geräte im Objekt. Eine Montage in allen Nutzeinheiten zum gleichen Zeitpunkt ist einer mehrfachen Teilmontage vorzuziehen. Nicht nur die Anfahrtskosten werden dadurch geringer, auch die genaue Abgrenzung der Erfassungszeiträume ist dadurch sichergestellt. Geschulte Fachkräfte führen die Arbeiten mit modernsten Hilfsmitteln aus. Alle Montagen werden so ausgeführt, dass kaum Schmutz entsteht. Heizkostenverteiler werden an Gliederheizkörpern mit einer Klemmvorrichtung angebracht. An Plattenheizkörpern werden Bolzen aufgeschweißt, auf die der Heizkostenverteiler dann aufgeschraubt wird.

Technisches Aufmaß

Im Anschluss an die Gerätemontage werden in jeder Nutzeinheit die technischen Daten der ausgerüsteten Heizkörper aufgenommen. Heizkörpertyp, Baulänge, Bauhöhe, Bautiefe, Anzahl von Plattenlagen, Anordnung von Lamellen usw. sind einige der aufzunehmenden Werte. Zusätzlich werden gerätespezifische Daten wie Nummer, Typ und Anfangsstände (bei Wärme- und Wasserzählern) notiert. Zusammen mit der Lage der Wohnung im Objekt und den Nutzernamen (wenn bekannt) werden alle Daten auf einem Technischen Aufmaß notiert. Das ist dann die Grundlage einer EDV-gestützten Heizkörperbewertung, bei der jeder Heizkostenverteiler einen bestimmten Faktor für die Abrechnung bekommt (je nach Heizleistung und Wärmeübergangswert).

Auf einem Technischen Fragebogen werden noch ergänzende Angaben zur Heizanlage gemacht. Da ist dann beschrieben, um welchen Heizanlagentyp es sich handelt und welche Rohrführung im Gebäude angewendet wird. Die Technischen Grunddatenblätter und der Technische Fragebogen werden dann an die Wärmedienst-Zentrale zur Auswertung geschickt.

Bewertung und Datenbestand anlegen

Die Unterlagen, die bei der Montage erstellt wurden, bilden die Grundlage für den Datenbestand der Liegenschaft in unserer EDV. Nutzernummern, Geschosslagen, Geräte, Anfangsstände usw. werden datenmäßig aufgenommen. Dann werden die Heizleistungen der Heizkörper mit umfangreichen Dateien und Prüfroutinen bestimmt.

Zusammen mit weiteren Faktoren (z. B. Wärmeübergangswert K_0) wird der Bewertungsfaktor für jeden Heizkörper festgestellt

Technische Grunddatenblätter

Welche Maße die Heizkörper haben und welche Heizleistungen sich daraus ergeben, wird nachvollziehbar dokumentiert und für jede Nutzeinheit und für jeden Heizkörper ausgewiesen. Dazu erhalten Sie für jede Wohnung ein Technisches Grunddatenblatt, das wie ein Heizkörperpass zu sehen ist. Sie sollten die technischen Grunddatenblätter am besten bei Ihren Wohnungsunterlagen behalten, können sie aber auch an die Mieter oder Wohnungseigentümer weitergeben, damit die Maße nachgeprüft werden können. In jedem Fall sollte die Verwaltung eine Ausfertigung bei ihren Akten behalten, da erfahrungsgemäß Wohnungseigentümer oder Mieter diese wichtigen Grunddatenblätter nicht an einen eventuellen Käufer oder Nachmieter weitergeben.

Grunddatenermittlung

Um die Grunddaten der Liegenschaft vervollständigen zu können, benötigen wir jetzt noch Informationen von der Hausverwaltung. So können unsere Monteure zwar die technischen Daten vor Ort selbst feststellen, die richtigen Nutzernamen, die Wohnflächen für die Grundkostenabrechnung und der Verteilerschlüssel (Aufteilungsmaßstab für Grund-/Verbrauchskosten) fehlen aber noch. Dazu gibt es die Grunddatenermittlung, in der die noch fehlenden Werte von der Verwaltung eingetragen werden.

Sie sind Kunde der Deutschen Bau- und Bodenbank? Dann entfällt für Sie das Ausfüllen der Grunddatenermittlung. Sie veranlassen dann bei der DBB einen Bestandsabruf (312). Aus dieser Liste übernehmen wir alle relevanten Daten (Namen, Wohnungsnummern, m²). Anschließend erfolgt durch uns mit der DBB ein Abgleich der erfassten Daten und das Einspielen der Ordnungsbegriffe.

Datenbestand ergänzen

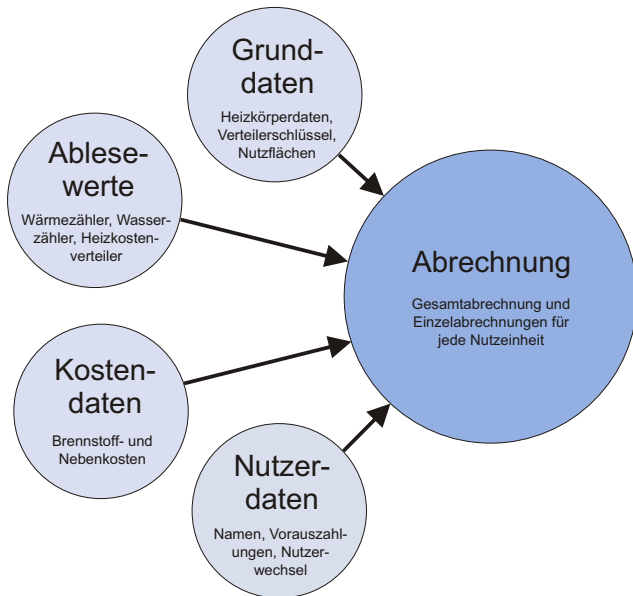
Mit der vom Hausbesitzer oder Wohnungsverwalter ergänzten und zurückgeschickten Grunddatenermittlung vervollständigen wir dann die Datenbestände der Liegenschaft und treffen gleichzeitig die organisatorischen Maßnahmen für die kommende Ablesung und Abrechnung. Jetzt stehen alle wesentlichen und jährlich gleich bleibenden Daten für eine Abrechnung nach Verbrauch zur Verfügung.

Die bis hierher beschriebenen Maßnahmen sind nur bei der Neuaufnahme der Liegenschaft in den Abrechnungsservice einmal erforderlich.

Beginnend mit der ersten Ablesung wiederholt sich der folgende Ablauf jährlich.

Ablesung

Steht die erste Ablesung an, erhalten die Wärmedienst-Ableser einen elektronischen Ableseauftrag mit allen notwendigen Wohnungs- und Gerätedaten. Nach der Terminvereinbarung mit der Verwaltung (je nach Gebäudegröße mit Postkarte oder Plakataushang) gehen unsere Ableser ins Objekt und notieren die Ablesewerte in einem mobilen Handheld-Computer. Messgeräte mit Funkausstattung können ohne Betreten der Wohnung von außerhalb abgelesen werden. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden neue Ampullen mit einer anderen Farbe eingesetzt. Der Nutzer unterschreibt die Ablesewerte auf dem Display des Handheld-Computers. Schon während der Ablesung werden alle vom Ableser notierten Verbrauchswerte plausibilisiert und gleich anschließend per



Eine moderne Abrechnung ergibt sich erst aus dem perfekten Zusammenspiel unterschiedlichster Komponenten.

Datenfunk an die Minol Wärmedienst- Zentrale zur Abrechnungserstellung versendet.

Kosten- und Nutzeraufstellung

Nur mit den Grunddaten und den Verbrauchswerten der Ablesung lässt sich noch keine Heiz und Warmwasserkostenabrechnung erstellen. Welche Brennstoff- und Nebenkosten in der vergangenen Abrechnungsperiode angefallen und damit auf alle Nutzer zu verteilen sind, und welche Vorauszahlungen und Mieterwechsel zu beachten sind, gibt die Wohnungsverwaltung auf der Kosten- und Nutzeraufstellung an. Diese Formulare werden rechtzeitig vor dem Termin der Hauptablesung verschickt und nach der Hauptablesung ausgefüllt und an unser Rechenzentrum gesandt.

Wenn Sie mit uns den Datenaustausch vereinbart haben, entfällt das manuelle Ausfüllen von Formularen. Seit 2001 ist es problemlos möglich, die Kosten- und Nutzeraufstellung im Internet auszufüllen. Wie das funktioniert finden Sie unter www.minol.com.

Zwischenablesungen

Ziehen Nutzer während der Abrechnungsperiode aus, können Zwischenablesungen gemacht werden. Eine Zwischenablesung kann bei unseren Ablesern bzw. bei den Außenstellen angefordert werden, in dringenden Fällen kann auch eine Selbstablesung gemacht werden. Dabei sollte man aber auf vollständige, richtige und vor allem unterschriebene Ablesungen achten. Zwischenablesungen können jederzeit an unsere Wärmedienst-Zentrale geschickt werden, eine Auswertung kann aber erst im Rahmen der Gesamtabrechnung erfolgen, wenn auch die Werte der Hauptablesung und die Kostenaufstellung vorliegen. Eine sofortige Abrechnung ist mit einer Zwischenablesung nicht möglich.

Abrechnung erstellen

Aus Gerätedaten, Grunddaten, Ablesungen, Kostenangaben, Nutzerdaten und Zwischenablesungen kann jetzt die Heizkostenabrechnung erstellt werden. Umfangreiche Prüfroutinen kommen dabei zum Einsatz. Wir achten sehr darauf, dass die Abrechnung alle technischen und rechtlichen Anforderungen erfüllt. Je nach Jahreszeit und Auslastung benötigen wir nach Vorlage aller Daten nur wenige Tage für die Abrechnungserstellung - meistens sind es zwei Wochen. Ist es einmal besonders eilig, kann es noch schneller gehen.

Heizkostenabrechnung

Für jeden Nutzer erhält der Minol-Kunde eine gesonderte Abrechnung. Bei Mieterwechseln auch mehrere Abrechnungen pro Wohnung - entweder mit einer Zwischenablesung aufgeteilt, oder nach Gradtagzahlen und Tagen. Zusätzlich bekommt er auch eine Gesamtübersicht für die eigenen Unterlagen und schließlich die Wärmedienstrechnung für die Ablesung und Abrechnung. Die Ablese- und Abrechnungskosten sind gemäß Heizkostenverordnung umlagefähig, bereits automatisch den Brennstoff- und Nebenkosten hinzugeordnet und anteilig auf alle Nutzer des Gebäudes verteilt. Zusätzliche Kosten, die er selbst zu tragen hat, entstehen für den Vermieter nicht.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0
Telefax 0711 94 91 - 238
E-Mail info@minol.com | www.minol.de