Bergedorf Bille
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

Musterbeispiel Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Sehr geehrte*r Nutzer*in,

um die Betriebs- und Heizkostenabrechnung verständlicher zu machen, haben wir ein Musterbeispiel mit Erklärungen erstellt. Wir hoffen, Ihnen damit behilflich zu sein und offene Fragen zur Rechnung zu beantworten.

Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1
21029 Musterstadt

Vorlage:	**70.202.03.2017**
bearbeitet von:	**Max Meier**
Telefon:	**72 56 00 191**
Email:	**Abrechnung @bergedorf-bille.de**
Objekt:	**0000.0000.0000.00**
Zeichen:	**00000**
Datum:	**02.06.2023**

Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 Sehr geehrter Herr Mustermann,

beigefügt erhalten Sie die Nebenkostenabrechnung für die Wohnung:
Musterstraße 1, 21029 Musterstadt

Guthaben aus den Betriebskosten beträgt (siehe Rückseite)	31,30EUR
Guthaben aus den Heizkosten (s. Anlage)	203,51-EUR
ergibt ein Guthaben	**234,81 EUR**

Dieses Guthaben werden wir Ihnen innerhalb der nächsten acht Wochen auf das uns bekannte Girokonto überweisen.

Ihr neues Nutzungsentgelt beträgt:

	Alter Betrag	Veränderung	neuer Betrag	
Nettokaltmiete	415,15		415,15	EUR
Betriebskostenvorauszahlung	77,00		77,00	EUR
Heizkostenvorauszahlung	58,00	15,00-	43,00	EUR
Ab 01.07.2023 zu zahlender Betrag	550,15	15,00-	535,15	EUR

Durch dieses Schreiben werden aufgelöste oder gekündigte Miet-/ Nutzungsverhältnisse nicht wiederbelebt und Räumungsfristen nicht verlängert. Vereinbarte Erhöhungen der Netto-Kalt-Miete zu einem späteren Termin sind nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BERGEDORF-BILLE EG

Bergedorf Bille
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

Betriebskostenabrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Mietkonto-Nr.: 0000.0000.0000.00, Musterstraße 1, Musterstadt

1

Kostenart (alle Kostenangaben in EURO)	Angefallene Kosten	Abrechnungstage	Umlagefaktor Wohnung / Gesamt	Umlageart	Ihre Kosten
Grundsteuer	17.537,73	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	240,13
Wasserversorgung und Entwässerung	1.306,01	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	17,88
Dränage, Wartung	38,08	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	0,53
Personenaufzug	3.845,52	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	52,65
Strom Aufzug	1.392,03	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	19,06
Gehwegreinigung	828,24	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	11,34
Schnee- und Eisbeseitigung	1.860,57	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	25,48
Abfallentsorgung	5.884,92	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	80,58
Müllabfuhr, Grundgebühr	5.367,57	365/365 Tage	1,00 / 63,00	Wohnungsanzahl	85,20
Abfallmanagement	1.746,78	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	23,91
Hausreinigung	82,08	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	1,12
Gartenpflege	6.052,92	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	82,88
StromBeleuchtung	1.184,55	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	16,22
Sach- und Haftpflichtversicherung	4.200,51	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	57,52
Hauswart	2.934,00	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	40,18
Hauswart ohne §35	944,63	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	12,94
Breitbandkabelnetz, Gebühr	2.662,92	365/365 Tage	1,00 / 63,00	Wohnungsanzahl	42,27
Feuerschutz, Prüfung	737,80	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	10,10
Rauchabzug	224,80	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	3,08
Wartung Rauchmelder	411,50	365/365 Tage	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	5,63
					828,70 €
Umlageausfallwagnis 2 %					0,00 €
Ihre Gesamtkosten					**828,70€**
Abzüglich Ihrer geleisteten Betriebskostenvorauszahlung					**860,00€**
Ergebnis der Betriebskostenabrechnung					**31,30€**

2

Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1

Im Rahmen des §35a EStG geben wir Ihnen die in vorgenannter Abrechnung enthaltenen Lohnkosten an:

3

Kostenart (alle Kostenangaben in EURO)	Gesamt	Umlage	Aufteilungsgrundlage		Ihr Anteil
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen					
Schnee- und Eisbeseitigung	1.860,57	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	25,48
Abfallmanagement	1.746,78	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	23,91
Hausreinigung	82,08	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	1,12
Gartenpflege	6.052,92	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	82,88
Hauswart	2.934,00	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	40,18
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Erhaltungsmaß.					
Dränage, Wartung	38,08	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	0,53
Personenaufzug	3.845,52	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	52,65
Feuerschutz, Prüfung	737,80	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	10,10
Rauchabzug	224,80	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	3,08
Wartung Rauchmelder	411,50	100,00 %	59,63 / 4.354,98	Wohnfläche	5,63
Gesamt	**17.934,05**				**245,56**

Der Ausweis gemäß § 35 EstG ist vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt. Für Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

1 Berechnung Ihrer Kosten anhand der Grundsteuer:

Die angefallenen Kosten der gesamten Liegenschaft für die Grundsteuer betragen 10.001,65 €. Der Abrechnungszeitraum umfasst immer zwölf Monate und ist bei uns deckungsgleich mit dem Kalenderjahr.

Wenn ein*e Nutzer*in innerhalb eines Abrechnungszeitraums auszieht, wird nur der Zeitraum berechnet, in welchem das Nutzungsverhältnis bestand.

Zuerst wird der Umlagefaktor berechnet,

$$\frac{\text{Betriebskostenfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Betriebskostenfläche der Liegenschaft}} = \frac{45{,}41\ \text{m}^2}{4.082{,}64\ \text{m}^2} = 0{,}0111227$$

Um Ihre Kosten zu berechnen, multipliziert man den Umlagefaktor mit den Gesamtkosten:

$$10.001{,}65 \times 0{,}0111227 = \underline{111{,}25\ €}$$

2

Ihre Gesamtkosten, verrechnet mit den Vorauszahlungen, ergeben Ihr Guthaben bzw. Ihre Nachzahlung.

3

Mit dieser Aufstellung kann der Mieter gemäß §35 EstG einen Teil seiner Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen für Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung von der Steuer absetzen. Maßgeblich ist hierbei jedoch das Anerkenntnis durch das Finanzamt.

Berechnung Ihres Anteils anhand der Schnee- und Eisbeseitigung:

Ihr Anteil berechnet sich aus dem Umlagefaktor multipliziert mit den Gesamtkosten:

$$1.621{,}08 \times 0{,}0111227 = \underline{18{,}03}$$

Einzelabrechnung Energiekosten

Seite

1. Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	00-000-0000/0 - 0000/0
Interne Nummer der HV	0000 00000000000000
Etage	EGL
Liegenschaftsadresse	Musterstraße 1 21029 Musterstadt
Abrechnungsdatum	03.04.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.

Ihre Abrechnung
Brutto

Ihre Gesamtkosten	280,36 €
Ihre Vorauszahlung	276,00 €
Ihre Nachzahlung	4,36 €

4

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	W	22737229	Einh.	190,00 -	0,00 =	190,00 x	1,800 =	342,00
02/0	B	26290898	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,550 =	0,00
03/0	S	26291338	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,875 =	0,00
04/0	K	22717146	Einh.	9,00 -	0,00 =	9,00 x	0,600 =	5,40
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								347,40
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.22 - 31.12.22								347,40

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät
(UF = Verbrauchsskala : Einheitsskala)

5

4 Ihre Gesamtkosten, verrechnet mit Ihren Vorauszahlungen, ergeben Ihr Guthaben bzw. Ihre Nachzahlung.

5 Die Einheiten Ihrer jeweiligen Heizkostenverteiler multipliziert mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor ergeben Ihre Verbräuche.

3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
0000/0 ALLGEMEIN								
Heizkostenverteiler								
02/0	W	22734143	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,325 =	0,00
03/0	W	22736253	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,650 =	0,00
04/0	W	22739063	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,575 =	0,00
05/0	W	22734037	Einh.	0,00 -	0,00 =	0,00 x	0,575 =	0,00

Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmezähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung haben, sprechen Sie uns bitte an.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge	Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
Brennstoffkosten					
Rechnung	31.12.2022	325.899	kWh Fernw	45.157,23 €	
Dez. Hilfe § 5 EWSG	31.12.2022			-3.278,00 €	
Summe Brennstoffkosten					41.879,23 €
Heiznebenkosten					
Betriebsstrom	31.12.2022			347,26 €	
Wartung Heizung	31.12.2022			435,54 €	
Geb.unterj.Services				33,92 €	
Geb.Verbrauchserfsg.				1.208,80 €	
Summe Heiznebenkosten					2.025,52 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)					43.904,75 €
Zusatzkosten Heizung					
Kosten Geräte Hzg				564,77 €	
Summe Zusatzkosten Heizung					564,77 €
Gesamtkosten der Liegenschaft					44.469,52 €

An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

6

5. Ermittlung Heizkosten

Ermittlung der Heizkosten		Brutto
Kosten der Heizanlage		43.904,75 €
Zusatzkosten Heizung	+	564,77 €
Anteil Heizkosten	=	44.469,52 €

6 Hier finden Sie die Aufstellung der Gesamtkosten an Brennstoff- und Heiznebenkosten für die gesamte Liegenschaft.

Bergedorf Bille
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

ista

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG
Bergedorfer Str. 118-122
21029 Hamburg

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	**00-000-0000/0 - 0000/0**
Name	MAX MUSTERMANN
Interne Nummer der HV	0000 00000000000000
Abrechnungsdatum	03.04.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

6. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heizkosten	44.469,52 €				
davon					
50% Grundkosten Heizung	22.234,76 € :	4.040,84 m² Wohnfläche =	5,502509 € x	44,86 =	246,84 €
50% Verbrauchsk.Heizung	22.234,76 € :	230.421,93 = HKV-Einheiten	0,096496 € x	347,40 =	33,52 €
Ihre Heizkosten					280,36 €
Ihre Gesamtkosten					280,36 €
Ihre Vorauszahlung					276,00 €
Ihre Nachzahlung					4,36 €

Die Heiz-/ und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

7

7. In Ihrer Abrechnung enthaltene Entlastungsbeträge

Staatliche Entlastungen	Kostenart	Entlastung gesamt	x	Ihr Kostenanteil für Hzg./WW	=	Ihre anteilige Entlastung
Dez. Hilfe § 5 EWSG	Heiz- und Warmwasserkosten	3.278,00 €	x	0,63 %	=	20,67 €
Gesamte staatliche Hilfen		3.278,00 €				20,67 €

Ihren Anteil an den Entlastungsbeträgen errechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für z.B. Heizung und Warmwasser.

7

Die Heizkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage, die Verbrauchkosten durch Ihren Verbrauch.

-Grundkosten:

$$\frac{50\ \%\ \text{des Gesamtbetrages}}{\text{Wohnfläche der Liegenschaft}} = \frac{22.234{,}76}{4.040{,}84} = 5{,}502509$$

$$5{,}502509\ \times \text{Ihre Wohnfläche} = 5{,}502509 \times 44{,}86\text{m}^2 = \underline{246{,}84\ €}$$

-Verbrauchskosten:

$$\frac{50\ \%\ \text{des Gesamtbetrages}}{\text{HKV}-\text{Einheiten der Liegenschaft}} = \frac{22.234{,}76}{230.421{,}93} = 0{,}096496$$

$$0{,}096496 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} = 0{,}096496 \times 347{,}40 = \underline{33{,}52\ €}$$