



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	Vorlage:	70.222.03.2017
Max Mustermann	bearbeitet von:	Max Meier
Musterstraße 1	Telefon:	72 56 00-34
21029 Musterstadt	Email:	abrechnung @bergedorf-bille.de
	Objekt:	0000.0000.0000.00
	Zeichen:	00000
	Datum:	15.11.2022

Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2021

Sehr geehrter Herr Mustermann,

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

Guthaben aus den Betriebskosten beträgt (siehe Rückseite)	496,81EUR
Nachforderung aus den Heizkosten (s. Anlage)	<u>184,03EUR</u>

ergibt ein Guthaben 312,78 EUR

Dieses Guthaben werden wir Ihnen bis spätestens zum 20. des laufenden Monats auf das uns bekannte Girokonto überweisen.

Ihr neues Nutzungsentgelt beträgt:

	Alter Betrag	Veränderung	neuer Betrag
Nettokaltmiete	851,00		851,00 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	122,00		122,00 EUR
Heizkostenvorauszahlung	81,00		81,00 EUR
Ab 01.12.2022 zu zahlender Betrag	1.054,00		<u>1.054,00 EUR</u>

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



Vorstand

Marko Lohmann (Vorsitzender),
Dietmar Ernst, Markus Tanne
Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Matthias Maack

Sitz

Freie und Hansestadt Hamburg
eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Hamburg unter Nr. 786
Ust-IdNr. DE118617930

Bankverbindung

Hamburger Volksbank IBAN
DE76 2019 0003 0019 0343 00
Hamburger Sparkasse IBAN
DE55 2005 0550 1034 2402 99

Termine nach Vereinbarung, ansonsten

Mo. bis Do. 9-16 Uhr und Fr. 9-12 Uhr
Vorstandsgespräch nach Vereinbarung
info@bergedorf-bille.de
www.bergedorf-bille.de

Betriebskostenabrechnung Für den Zeitraum vom 01.02.2021 bis 31.12.2021

Mietkonto-Nr.: 0000.0000.0000.00, Musterstraße 1 Musterstadt

Kostenart (alle Kostenangaben in EURO)	Angefallene Kosten	Abrechnungstage	Umlagefaktor Wohnung / Gesamt	Umlageart	Ihre Kosten
Grundsteuer	11.863,75	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	152,03
Wasserversorgung und Entwässerung	15.599,18	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	199,90
Personenaufzug	8.303,11	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	106,40
Schnee- und Eisbeseitigung	2.076,60	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	26,61
Abfallentsorgung	11.691,95	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	149,83
Abfallmanagement	3.366,40	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	43,14
Hausreinigung	4.242,63	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	54,37
Stromkosten	5.051,83	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	64,74
Hauswart	770,11	334/365 Tage	81,61 / 1.347,26	Wohnfläche	42,69
Hauswart	2.395,06	Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen			
Rauchabzug	427,63	334/365 Tage	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche	5,48
					845,19 €
Umlageausfallwagnis 2 %					0,00 €
Ihre Gesamtkosten					845,19 €
Abzüglich Ihrer geleisteten Betriebskostenvorauszahlung					1.342,00 €
Ergebnis der Betriebskostenabrechnung					496,81 €

1

2

Herr Max Mustermann Musterstraße 1 21029 Musterstadt				
Im Rahmen des §35a EStG geben wir Ihnen die in vorgenannter Abrechnung enthaltenen Lohnkosten an:				
Kostenart (alle Kostenangaben in EURO)	Gesamt	Umlage	Aufteilungsgrundlage	Ihr Anteil
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen				
Schnee- und Eisbeseitigung	2.076,60	100,00 %	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche 26,61
Abfallmanagement	3.366,40	100,00 %	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche 43,14
Hausreinigung	4.242,63	100,00 %	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche 54,37
Hauswart	770,11	100,00 %	81,61 / 1.347,26	Wohnfläche 42,69
Hauswart	2.395,06			keine Beteiligung 0,00
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Erhaltungsmaß.				
Personenaufzug	8.303,11	100,00 %	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche 106,40
Rauchabzug	427,63	100,00 %	81,61 / 5.827,60	Wohnfläche 5,48
Gesamt	21.581,54			278,69
Der Ausweis gemäß § 35 EStG ist vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt. Für Irrtümer wird keine Haftung übernommen.				

3

1 Berechnung Ihrer Kosten anhand der Grundsteuer:

Die angefallenen Kosten der gesamten Liegenschaft für die Grundsteuer betragen 11.863,75 €. 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. In diesem Fall nur 334 von 365 Tagen.

Zuerst wird der Umlagefaktor berechnet,

$$\frac{\text{Betriebskostenfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Betriebskostenfläche der Liegenschaft}} = \frac{81,61 \text{ m}^2}{5.827,60 \text{ m}^2} = 0,01400405$$

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

$$11.863,75 \times \frac{334}{365} = 10.856,52$$

$$10.856,52 \times 0,01400405 = \underline{152,03 \text{ €}}$$

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:

$$2.076,60 \times \frac{334}{365} = 1.900,30$$

$$1.900,30 \times 0,01400405 = \underline{26,61}$$

EINZELABRECHNUNG



Erstellt am 11.11.2022 für die Liegenschaft **Musterstraße 1, 21029 Musterstadt**

im Auftrag von

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG
Postfach: 80 09 20

D-21009 Hamburg-Bergedorf

Liegenschafts-Nr.: 000/000-0

Abrechnungszeit : 1.01.2021 - 31.12.2021

Mieter/Nutzer-Nr.: 00000

Verwaltungs-Nr. 00000000000000

Nutzungszeit : 1.02.2021 - 31.12.2021

Herr/ Frau/ Firma

Max Mustermann

Musterstraße 1

21029 Musterstadt

Ihre Kosten

Ihre Kosten aus dieser Abrechnung	1.075,03 EUR
abzüglich Vorauszahlungen	<u>891,00 EUR</u>
ergibt Ihre Nachzahlung	184,03 EUR

4

Kostenaufstellung

Brennstoffe*	Datum	Menge	Betrag EUR	Kostenart	Datum	Betrag EUR	Summe EUR
Fernwärme		kWh		Übertrag Brennstoffkosten			57.803,29 EUR
Beleg/Rechnung	31.12.21	392.218	57.803,29	Abrechnungsdienst	31.12.21	1.158,29	
				Gerätemiete Heizung	31.12.21	2.637,58	
Brennstoffkosten Summe		392.218	57.803,29	Heizungsbetriebskosten Summe			3.795,87 EUR
				Kosten der Heizanlage			61.599,16 EUR
				Wasserversorgung	31.12.21	13.042,18	
				Gerätemiete Kaltwasser	31.12.21	526,52	
				Abrechnungsdienst KW	31.12.21	307,38	
				Kaltwasser-Kosten			13.876,08 EUR
				Kosten der Liegenschaft			75.475,24 EUR

5

*Aufstellung der Kosten für verbrauchte Brennstoffe im Abrechnungszeitraum

4

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

5

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

Ihre Abrechnung

Verteilung der Kosten	61.599,16 EUR	Gesamtanteile Gesamteinheiten	EUR je Anteil EUR je Einheit	Ihre Anteile Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Heizkosten	61.599,16 EUR				
davon					
30 % Grundkosten	= 18.479,75 EUR	: 4881,270 m ²	= 3,785849	x 60,700 m ²	= 229,81 EUR
70 % Verbrauchskosten	= 43.119,41 EUR	: 436,720 MWh	= 98,734681	x 4,490 MWh	= 443,32 EUR
Zwischensumme: Ihre Heizkosten					= 673,13 EUR
Kaltwasser-Kosten	13.876,08 EUR				
davon					
100 % Verbrauchskosten	= 13.876,08 EUR	: 6120,190 m ³	= 2,267263	x 177,260 m ³	= 401,90 EUR
Ihre Gesamtkosten					= 1.075,03 EUR
Vorauszahlung					= 891,00 EUR
Ihre Nachzahlung					= <u>184,03 EUR</u>

6

Die Heizkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage, die Verbrauchskosten durch Ihren Verbrauch. Eine vergleichbare Regelung für die Kaltwasserkosten existiert nicht.

-Grundkosten der Heizkosten:

$$\frac{30\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{Wohnfläche der Liegenschaft}} = \frac{18.479,75}{4881,270} = 3,785849$$

$$3,785849 \times \text{Ihre Wohnfläche} =$$

$$3,785849 \times 60,700 \text{m}^2 = \underline{\underline{229,81}}$$

-Verbrauchskosten der Heizkosten:

$$\frac{70\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{HKV-Einheiten der Liegenschaft}} = \frac{43.119,41}{436,720} = 98,734681$$

$$98,734681 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} =$$

$$98,734681 \times 4,490 \text{ MWh} = \underline{\underline{443,32 \text{ €}}}$$

-Verbrauchserfassung Kaltwasser

$$\frac{100\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{Gesamteinheiten der Liegenschaft}} = \frac{13.876,08}{6120,190} = 2,267263$$

$$2,267263 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} =$$

$$2,267263 \times 177,260 \text{m}^3 = \underline{\underline{401,90 \text{ €}}}$$

Informationen für den Nutzer

Zum Nutzerwechsel

Abrechnungszeit vom 1.01.2021 - 31.12.2021 = 100% Ihre Nutzungszeit vom 1.02.2021 - 31.12.2021

Gesamtanteile Heizung	73,130 m ²	Ihre Anteile nach Gradtagen	83,00 % =	60,700 m ²
Gesamteinheiten Heizung	5,170 MWh	Ihre Einheiten von Gesamt		4,490 MWh

Bei Nutzerwechsel werden die Kosten einer Wohnung zwischen dem ausgezogenen und dem eingezogenen Nutzer aufgeteilt - der Verbrauch nach Zwischenablesung und die Grundkosten nach Gradtagtabelle. Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, wird auch der verbrauchsabhängige Teil auf der Grundlage der Gradtagtabelle aufgeteilt.

Gradtagtabelle nach VDI 2067

Monat	%/Monat	Tage/Monat	%/Tag	365	Tage	366
Januar	17,000	31	0,548387	8,493	8,469	
Februar	15,000	28/29	0,5357142/	7,671	7,923	
März	13,000	31	0,4193548	8,493	8,469	
April	8,000	30	0,2666666	8,219	8,196	
Mai	4,000	31	0,1290322	8,493	8,469	
Juni	1,304	30	0,0434666	8,219	8,196	
Juli	1,348	31	0,0434838	8,493	8,469	
August	1,348	31	0,0434838	8,493	8,469	
September	3,000	30	0,1	8,219	8,196	
Oktober	8,000	31	0,2580645	8,493	8,469	
November	12,000	30	0,4	8,219	8,196	
Dezember	16,000	31	0,516129	8,493	8,469	

Ableseergebnisse der Hauptablesung

---Geräte---									
Raum ¹	Typ	Nummer	Anfangsstand ²	Ablesung	Differenz	Zuschlag ³	Faktor ⁴	K-Wert ⁵	Verbrauch ⁶
AB	WMZ	45326	0,000	5,170	5,170	0,000	1,00	0,000	5,170
AB	KWZ	06572380	0,040	181,640	181,600	0,000	1,00	0,000	181,600

7

Ihre Verbrauchseinheiten

---Geräte---									
Raum ¹	Typ	Nummer	Anfangsstand ²	Ablesung	Differenz	Zuschlag ³	Faktor ⁴	K-Wert ⁵	Verbrauch ⁶
AB	WMZ	45326	0,680	5,170	4,490	0,000	1,00	0,000	4,490
AB	KWZ	06572380	4,380	181,640	177,260	0,000	1,00	0,000	177,260

8

- ¹ = bei Raumbezeichnung = X handelt es sich um ein getauschtes/entfallenes Gerät
- ² = bei HKV nach dem Verdunstungsprinzip inklusive Zuschlag
- ³ = z.B. Kaltverdunstungsanteile bei Verdunstungsprinzip
- ⁴ = Umrechnungsfaktor bei gemeinschaftlicher Nutzung oder bei HKV zwischen Skala und Bewertung
- ⁵ = Korrekturwert zum Verrechnen von Verbrauchszahlen
- ⁶ = die Verbrauchseinheiten der HKV mit Zuschlag werden je Nutzer auf volle Striche gerundet
- ⁷ = ZS-Geräte sind Platzhalter für ungemessene (zu spät ausgerüstete) Nutzungszeiten. Der Verbrauch wird entweder am Folgergerät orientiert und nach Grad-/Kalendertagen errechnet, oder teilgeschätzt.

HKV = Heizkostenverteiler WMZ = Warmwasserzähler KMZ = Kältezähler
 WMZ = Wärmezähler KWZ = Kaltwasserzähler SOZ = Sonderzähler

7

Die Differenz Ihrer Warm- und Kaltwasserzählerstände ergeben Ihre Verbräuche.

8

Die Differenz Ihrer jeweiligen Verbrauchseinheiten ergeben Ihre Verbräuche.