



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)	<u>203,51-EUR</u>
ergibt ein Guthaben	<u>234,81 EUR</u>

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	<u>550,15</u>	<u>15,00-</u>	<u>535,15</u>	<u>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 01.01.2022 bis 31.12.2022

Mietkonto-Nr.: 0000.0000.0000.00, Musterstraße 1, Musterstadt

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

1

Umlageausfallwagnis 2 %	828,70 €
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:

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

3

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 17.537,73 €. 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,

$$\frac{\text{Betriebskostenfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Betriebskostenfläche der Liegenschaft}} = \frac{59,63 \text{ m}^2}{4.354,98 \text{ m}^2} = 0,01369237$$

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

$$17.537,73 \times 0,01369237 = \underline{240,13 \text{ €}}$$

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:

$$1.860,57 \times 0,01369237 = \underline{25,48}$$

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o. g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:
Abzüglich der vereinbarten Vorauszahlung:
Ihr Guthaben:

492,49 EUR
-696,00 EUR
-203,51 EUR

4

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Kostenaufstellung					
		Datum	Menge	EUR	Betrag
Brennstoffkosten	Brennstoffart: Erdgas L Mengenangabe in kWh				
+ Rechnung		31.12.2022	558577	26.403,41	
Summe			558577	26.403,41	
Weitere Kosten					
Betriebsstrom		31.12.2022		1.215,58	
Kosten für Heizung und Wassererwärmung				27.618,99	27.618,99 EUR (1)
Kosten nur für Heizung					
Dezember-Soforthilfe		31.12.2022		-2.473,04	
Wartung Heizung		31.12.2022		1.753,47	
Abrechnungsservice				1.510,88	
Miete Messanlage				659,13	
Summe				1.450,44	
Kosten nur für Heizung				1.450,44	1.450,44 EUR (2)
Kosten nur für Warmwasser					
Miete WWZ HWW		31.12.2022		2.313,36	
Abrechnungsservice				445,60	
Miete Messanlage				164,91	
Summe				2.923,87	
Kosten nur für Warmwasser				2.923,87	2.923,87 EUR (3)
Gesamtkosten der Liegenschaft					31.993,30 EUR

5

Kostentrennung in Heizung und Warmwasser gemäß §9 (2), (3) Heizkostenverordnung			
Kosten für Heizung und Wassererwärmung		27.618,99	(1)
Der Energieverbrauch für die Wassererwärmung wird über einen vorerfassenden Wärmehähler gemessen. Q = 151.634 kWh Erdgas L für die Wassererwärmung Kosten Heizung/Wassererwärmung 27.618,99 EUR : 558.577 kWh = 0,0494 EUR/kWh. Erdgas L für Warmwasser 151.634 kWh x 0,0494 EUR/kWh = 7.490,72 EUR			
Kosten für Wassererwärmung	7.490,72	-7.490,72	
+ Kosten gemäß (3)	2.923,87		
= Kostensumme für Warmwasser verbliebene Kosten	10.414,59		10.414,59 EUR (4)
		20.128,27	

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

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

ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG
Bergedorfer Straße 100 - 21029 Hamburg

Max Mustermann
Musterstraße 1
21029 Musterstadt

Liegenschaft:
Musterstraße 1
21029 Musterstadt
Bei Rückfragen bitte angeben: 0000 00000000000000
Abrechnungseinheit CF0-000000-0 00
Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Abrechnung erstellt am 01.06.2023

Darstellung der berechneten Verbrauchswerte

lfd. Nr.	Raum	Geräte- nummer	Norm- wärme- leistung	Heiz- gradtage	Ablese- werte	Ablesewerte Vormutzer	Gradtags- faktor **)	Faktor *)	Verbrauchs- werte für die Abrechnung
10	BD	89046137	803 W	1000	0		*	1,27 =	0
20	WZ	89046058	2.492 W	1000	2053		*	4,54 =	9.320
30	SZ	89049999	1.449 W	1000	0		*	1,93 =	0
40	KU	89049291	966 W	1000	0		*	1,29 =	0
Summe Verbrauchswerte Heizung									9.320

*) Mit dem Faktor werden die Ablesewerte des Heizkostenverteilers in Verbrauchswerte für die Abrechnung (gemäß DIN EN 834 Ziffer 3.36) umgerechnet.

Darstellung der berechneten Zählerergebnisse

lfd. Nr.	Zähler- nummer	Zählerart	Zählerstand neu	Zählerstand alt	Faktor ****)	Verbrauch
10	8405894	Warmwasserzähler	26,801	22,595	=	4,206 m ³
20	8405898	Warmwasserzähler	14,169	11,916	=	2,253 m ³
Summe Verbrauch Warmwasser						6,459 m³

6 Die Ablesewerte Ihrer Heizkostenverteiler multipliziert mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor ergeben Ihre Verbräuche.

7 Die Differenz Ihrer Warmwasserzählerstände ergeben Ihre Verbräuche.

Kostentrennung in Heizung und Warmwasser gemäß §9 (2), (3) Heizkostenverordnung		
Kosten für Heizung	20.128,27	
+ Kosten gemäß (2)	1.450,44	
= Kostensumme für Heizung	21.578,71	21.578,71 EUR (5)

Verteilung der Kosten				Ihre Abrechnung	
Kostenart	Betrag	: Gesamteinheiten	= Kosten je Einheit	X Ihre Einheiten	= Ihre Kosten
Gesamtkosten	31.993,30 EUR				
Kosten für Warmwasser	10.414,59 EUR				
50% Grundkosten	5.207,30 EUR	4354,98 m ² Wohnfläche	1,19571158	59,63	71,30 EUR
50% Verbrauchskosten	5.207,29 EUR	1395,029 m ³ Wasser	3,73274677	6,459	24,11 EUR
Kosten für Heizung	21.578,71 EUR				
50% Grundkosten	10.789,35 EUR	4180,38 m ² beheizte Wohnfl.	2,58094958	56,66	146,24 EUR
50% Verbrauchskosten	10.789,36 EUR	400874 Verbrauchswerte	0,02691459	9320	250,84 EUR
Ihre Energiekosten					492,49 EUR
Ihre Vorauszahlung					-696,00 EUR
Ihr Guthaben					203,51 EUR

In Ihren Kosten enthaltener Anteil am Entlastungsbetrag gemäß Dezember-Soforthilfe -45,50 EUR

8

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

-Grundkosten Heizkosten:

$$\frac{50\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{Wohnfläche der Liegenschaft}} = \frac{10.789,35}{4180,38} = 2,58094958$$

$$2,58094958 \times \text{Ihre Wohnfläche} = 2,58094958 \times 56,66\text{m}^2 = \underline{\underline{146,24 \text{ €}}}$$

-Verbrauchskosten Heizkosten:

$$\frac{50\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{HKV-Einheiten der Liegenschaft}} = \frac{10.789,36}{400874} = 0,02691459$$

$$0,02691459 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} = 0,02691459 \times 9329 = \underline{\underline{250,84 \text{ €}}}$$