



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: 70.221.03.2017
bearbeitet von: Max Meler
Telefon: 72 56 00-34
Email: abrechnung@bergedorf-bille.de
Objekt: 0000.0000.0000.00
Zeichen: 00000
Datum: 26.12.2022

Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2021 Sehr geehrte Herr Mustermann,

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

Guthaben aus den Betriebskosten beträgt (siehe Rückseite) 76,95EUR
Nachforderung aus den Heizkosten (s. Anlage) 175,63EUR

ergibt eine Nachzahlung 98,68 EUR

Diesen Betrag werden wir mit dem Nutzungsentgelt im Februar 2023 einziehen.

Ihr neues Nutzungsentgelt beträgt:

	Alter Betrag	Veränderung	neuer Betrag
Nettokaltmiete	463,00		463,00 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	104,00		104,00 EUR
Heizkostenvorauszahlung	55,00		55,00 EUR
Ab 01.02.2023 zu zahlender Betrag	622,00		622,00 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



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 01.12.2021 bis 31.12.2021

Mietkonto-Nr.: 0000.0000.0000.00, Musterstraße 1, 21029 Musterstadt

Kostenart (alle Kostenangaben in EURO)	Angefallene Kosten	Abrechnungstage	Umlagefaktor Wohnung / Gesamt	Umlageart	Ihre Kosten	
Wasserversorgung und Entwässerung	454,00	31/31 Tage	69,05 / 3.231,99	Wohnfläche	9,70	
Schnee- und Eisbeseitigung	196,09	31/31 Tage	69,05 / 3.231,99	Wohnfläche	4,19	
Abfallmanagement	433,54	31/31 Tage	69,05 / 3.231,99	Wohnfläche	9,26	
Hauswart	58,23	31/31 Tage	69,05 / 1.195,77	Wohnfläche	3,37	
Hauswart	99,14	Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
					26,52 €	
Umlageausfallwagnis 2 %					0,53 €	
Ihre Gesamtkosten					27,05€	
Abzüglich Ihrer geleisteten Betriebskostenvorauszahlung					104,00€	
Ergebnis der Betriebskostenabrechnung					76,95€	

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	196,09	100,00 %	69,05 / 3.231,99	Wohnfläche
Abfallmanagement	433,54	100,00 %	69,05 / 3.231,99	Wohnfläche
Hauswart	58,23	100,00 %	69,05 / 1.195,77	Wohnfläche
Hauswart	99,14			keine Beteiligung
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Erhaltungsmaß.				
Gesamt	787,00			16,82
Der Ausweis gemäß § 35 EStG ist vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt. Für Irrtümer wird keine Haftung übernommen.				

1 Berechnung Ihrer Kosten anhand der Schnee- und Eisbeseitigung:

Die angefallenen Kosten der gesamten Liegenschaft für die Schnee- und Eisbeseitigung betragen 196,09 €. 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,

$$\frac{\text{Betriebskostenfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Betriebskostenfläche der Liegenschaft}} = \frac{69,05 \text{ m}^2}{3.231,99 \text{ m}^2} = 0,02136455$$

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

$$196,09 \times 0,02136455 = \underline{4,19 \text{ €}}$$

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:

$$196,09 \times 0,02136455 = \underline{4,19}$$

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



Heiz-, Warm- und Kaltwasser- kostenabrechnung 2021

Erstellt am
15.12.2022

Ihre Nutzer-Nr.
0000 000000000000

Techem Nutzer-Nr.
0000/00000 0000/0-0

Lage
1GL

Abrechnungseinheit
Max Mustermann
Musterstraße 1
21029 Musterstadt

Techem Energy Services GmbH · Zentrale Poststelle · 22780
Hamburg

MAX MUSTERMANN
Musterstraße 1

D-21029 Musterstadt

Abrechnungszeitraum
01.12.2021 - 31.12.2021

Ihre Heizkosten	197,48 EUR
Ihre Warmwasserkosten	13,78 EUR
Ihre Kaltwasserkosten	24,85 EUR
Zwischensumme	226,11 EUR
2% Umlageausfallwagnis	4,52 EUR
Ihr Anteil an den Gesamtkosten	230,63 EUR
Ihre Vorauszahlung	-55,00 EUR
Ihre Nachzahlung	175,63 EUR

4

Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)

	Gesamtkosten : in EUR	Gesamteinheiten (2)	= Preis je Einheit x	Ihre Einheiten	= Ihre Kosten in EUR
Heizkosten	10.222,41				
30% Grundkosten	3.066,72 :	3.000,270 m² beh. NF	= 1,022148 x	66,900	= 68,28
70% Verbrauchskosten	7.155,69 :	61.407,000 Einheiten	= 0,116528 x	1.023,000	= 119,20
Ihre Heizkosten					187,48
Warmwasserkosten	1.157,37				
30% Grundkosten	347,21 :	3.112,330 m² Nutzfläche	= 0,111560 x	69,000	= 7,70
70% Verbrauchskosten	810,16 :	83,462 Kubikmeter	= 8,668336 x	0,702	= 6,08
Ihre Warmwasserkosten					13,78
Kaltwasserkosten	2.342,42				
Kaltwasser Betrag	993,21 :	282,365 Kubikmeter	= 3,517469 x	2,934	= 10,32
Abwasser Kalt	995,10 :	282,365 Kubikmeter	= 3,524162 x	2,934	= 10,34
Gerätemiete Kaltwasser	74,22 :	188,903 Kubikmeter	= 0,392900 x	2,232	= 0,88
Verbrauchserfassung KW	279,89 :	188,903 Kubikmeter	= 1,481660 x	2,232	= 3,31
Ihre Kaltwasserkosten					24,85
Zwischensumme					226,11
2% Umlageausfallwagnis					4,52
Ihr Anteil an den Gesamtkosten					230,63

5

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

5 Die 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. Eine vergleichbare Regelung für die Kaltwasserkosten existiert nicht.

-Grundkosten der Heizkosten:

$$\frac{30\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{Wohnfläche der Liegenschaft}} = \frac{3.066,72}{3.000,270} = 1,022148$$

$$1,022148 \times \text{Ihre Wohnfläche} = 1,022148 \times 66,800\text{m}^2 = \underline{\underline{68,28 \text{ €}}}$$

-Verbrauchskosten der Heizkosten:

$$\frac{70\% \text{ des Gesamtbetrages}}{\text{HKV-Einheiten der Liegenschaft}} = \frac{7.155,69}{61.407,00} = 0,116529$$

$$0,116529 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} = 0,116529 \times 1.023,00 = \underline{\underline{119,20 \text{ €}}}$$

-Verbrauchserfassung Kaltwasser

$$\frac{\text{Anteil der Kaltwasserkosten}}{\text{Gesamteinheiten der Liegenschaft}} = \frac{279,89}{188,903} = 1,481660$$

$$1,481660 \times \text{Ihre Verbrauchseinheiten} = 1,481660 \times 2,232 = \underline{\underline{3,31 \text{ €}}}$$

Ihre Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (B)	Datum	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
Heizkostenverteiler					
15561500	B	31.12.2021	0,000	68,000	68,000
20690766	S	31.12.2021	0,000	523,000	523,000
15561126	S	31.12.2021	0,000	28,000	28,000
15561502	W	31.12.2021	0,000	146,000	146,000
15561134	W	31.12.2021	0,000	257,000	257,000
15561127	K	31.12.2021	0,000	0,000	0,000
Verbrauch (Einheiten)					1.023,000

6 Die Differenz der Ablesewerte Ihrer jeweiligen Heizkostenverteiler ergeben zusammengefasst Ihre Verbräuche.

Name MAX MUSTERMANN **Abrechnungszeitraum** 01.12.2021 - 31.12.2021 **Ihre Nutzer-Nr.** 0000 0000000000000000 **Techem Nutzer-Nr.** 0000/00000 0000/0-00

Fortsetzung der Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (B)	Datum	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
Warmwasserzähler					
82508780	K	31.12.2021	0,672	0,800	0,128
83020708	B	31.12.2021	0,526	1,100	0,574
Verbrauch (Kubikmeter)					0,702
Kaltwasserzähler					
14237286	K	31.12.2021	0,260	0,600	0,340
14237289	B	31.12.2021	0,908	2,800	1,892
Verbrauch (Kubikmeter)					2,232

7

Kostenaufstellung des gesamten Objektes

	Menge Fernwärme in kWh	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
Heizungsanlage					
Brennstoff					
Brennstoffverbrauch	105.424,000		9.665,79		
Verbrauch	105.424,000			9.665,79	
Weitere Heizungsbetriebskosten					
Verbrauchserfassung			1.570,19	1.570,19	
Zusatzkosten Heizung					
Gerätemiete Heizung			69,58	69,58	
Zusatzkosten Warmwasser					
Gerätemiete Warmwasser			74,22	74,22	
Gesamtkosten Heizungsanlage				11.379,78	11.379,78

Kaltwasserkosten

Kaltwasser Betrag			993,21	993,21	
Abwasser Kalt			995,10	995,10	
Gerätemiete Kaltwasser			74,22	74,22	
Verbrauchserfassung KW			279,89	279,89	
Gesamtkosten Kaltwasserkosten				2.342,42	2.342,42

Zu verteilende Gesamtkosten

13.722,20

8

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage in Höhe von 11.379,78 EUR

	Gesamtkosten in EUR	x	Anteil % (H) (3)=	=	Kosten in EUR
Heizkosten					
Brennstoff	9.665,79	x	90,36	=	8.734,01
Weitere Heizungsbetriebskosten	1.570,19	x	90,36	=	1.418,82
Zusatzkosten Heizung	69,58	x	100,00	=	69,58
Heizkosten					10.222,41
Warmwasserkosten					
Brennstoff	9.665,79	x	9,64	=	931,78
Weitere Heizungsbetriebskosten	1.570,19	x	9,64	=	151,37
Zusatzkosten Warmwasser	74,22	x	100,00	=	74,22
Warmwasserkosten					1.157,37

7 Die Differenz Ihrer Warm- und Kaltwasserzählerstände ergeben Ihre Verbräuche.

8 Hier finden Sie die Aufstellung der Gesamtkosten an Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten für die gesamte Liegenschaft.