

Muster Hausverwaltung • Hauptstraße 51 • 12345 Musterstadt

Lemke, Gerd
Bahnhofstraße 51
12345 Musterstadt

Musterstadt, 12.05.2022

Ihre Betriebskostenabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

WE09 im Objekt
WEG mit SEV für HK-Schnittstelle, Uferpromenade 1, 12345 Musterstadt

Sehr geehrter Herr Lemke,

als Anlage erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung für Ihr o.g. Mietobjekt für den Zeitraum **01.01.2021 - 31.12.2021**.

Wie Sie der Abrechnung entnehmen können, schließt diese mit einer **Nachzahlung in Höhe von 170,51 €**, **fällig am 15.06.2022**.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses und einer zu erwartenden Kostensteigerung im kommenden Jahr haben wir zur Vermeidung zukünftig höherer Nachzahlungen Ihre BK-Vorauszahlung angepasst

neue Vorauszahlung:	75,00 €
alte Vorauszahlung:	50,00 €
Differenz:	25,00 €
gültig ab:	07/2022

Falls Sie mit uns kein Lastschriftverfahren vereinbart haben, zahlen Sie den rückständigen Betrag von **170,51 €** bitte bis spätestens **15.06.2022** auf folgendes Konto ein:

Inhaber: Mennecke, Frank
IBAN: DE74700009971000111183
BIC: DDBADEMM002
Bankinstitut: Demobank

und passen Ihre Mietüberweisung ab **07/2022** den neuen Vorauszahlungen entsprechend an.

Mit freundlichen Grüßen

Muster Hausverwaltung

Anhang: **Betriebskostenabrechnung**

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)

Objekt	Uferpromenade 1, 12345 Musterstadt	Verwalter	Muster Hausverwaltung
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021		Hauptstraße 51, 12345 Musterstadt UST-IdNr.: 123-254-201
neue Vorauszahlungen gültig ab:	07/2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		Registergericht: Amtsgericht Musterstadt Registereintrag: HRB 12345

Die der BKA zugrunde liegende HG-Abrechnung der WEG wurde beschlossen am 10.05.2022.

Mieter:	080008 WE09 Lemke Gerd	Vermieter	Mennecke, Frank
Empfänger-Adresse:	Lemke, Gerd, Grüne Straße 51, 12345 Musterstadt		
Verwaltungseinheit:	WE09 4.OGR		
Lage:	01.06.2021 - 31.12.2021		
Nutzungszeitraum:			

Berechnung Ihres Anteils		Neue Vorauszahlung	
Summe Kosten	520,51 €	neue Vorauszahlung	75,00 €
- Summe Vorauszahlungen	350,00 €		gültig ab 07/2022
= Abrechnungsergebnis	Ihre Nachzahlung 170,51 €		

Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	€ Festbetrag	01.06.2021 - 31.12.2021	214	Beträge siehe Ergebnisliste	
02*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft	€ Festbetrag	01.06.2021 - 31.12.2021	214	Beträge siehe Ergebnisliste	
03*	Wohnfläche / Gewerbefläche	m² anteilig	01.06.2021 - 31.12.2021	214	975,00	38,61
04*			01.06.2021 - 31.12.2021	214	38,61	38,61

*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Umlageergebnis

Kosten	Umlageschlüssel		Gesamt-kosten	Anteil	
	Umlageschlüssel	Umlage			
auf Mieter umlagefähige Kosten der WEG gemäß BetrKV					
Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	01*	Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft (100,00%) €	Festbetrag	4.712,80 €	200,00 €
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft	02*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft (100,00%) €	Festbetrag	3.816,55 €	170,00 €
040100 Hausmeisterkosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	840,00 €	19,50 €
040300 Reinigungskosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	350,00 €	8,13 €
040500 Winterdienst	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	476,00 €	11,05 €
042300 Niederschlagswasser	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	310,26 €	7,20 €
043000 Allgemeinstrom	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	816,00 €	18,95 €
043200 Müllentsorgung	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	254,33 €	5,90 €
046000 Versicherung: Gebäude	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	337,27 €	7,83 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	241,84 €	5,61 €
Umlageausfallwagnis (2,00% auf übrige BK/NK)	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	83,23 €	1,93 €
Summe: auf Mieter umlagefähige Kosten der WEG gemäß BetrKV			∑	12.238,28 €	456,10 €

Kosten	Umlageschlüssel		Gesamtkosten	Anteil	
	Umlageschlüssel	Umlage			
auf Mieter umlagefähige Kosten des Sondereigentums gemäß BetrKV					
SE-Kosten (WE09 4.OGR): Grundsteuer Wohnung	04*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	109,86 €	64,41 €
Summe: auf Mieter umlagefähige Kosten des Sondereigentums gemäß BetrKV			Σ	109,86 €	64,41 €
Summe			Σ	12.348,14 €	520,51 €

Musterdokument

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)**Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz**

Objekt	Uferpromenade 1, 12345 Musterstadt	Verwalter	Muster Hausverwaltung
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021		Hauptstraße 51, 12345 Musterstadt UST-IdNr.: 123-254-201
neue Vorauszahlungen gültig ab:	07/2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		Registergericht: Amtsgericht Musterstadt Registereintrag: HRB 12345

Die der BKA zugrunde liegende HG-Abrechnung der WEG wurde beschlossen am 10.05.2022.

Mieter:	080008 WE09 Lemke Gerd	Vermieter	Mennecke, Frank
Empfänger-Adresse:	Lemke, Gerd, Grüne Straße 51, 12345 Musterstadt		
Verwaltungseinheit:	WE09 4.OGR		
Lage:	01.06.2021 - 31.12.2021		
Nutzungszeitraum:			

Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamt-kosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen					
040500 Winterdienst	476,00 €	310,00 €	100,00% - anteilig - Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)	11,05 €	7,20 €
Summe Σ	476,00 €	310,00 €		11,05 €	7,20 €

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen					
Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	4.712,80 €	190,00 €	100,00% - Festbetrag - Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft (€)	200,00 €	8,06 €
Summe Σ	4.712,80 €	190,00 €		200,00 €	8,06 €

Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.	Σ 15,26 €
---	-------------------------

- Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Heiz- und Wasserkostenabrechnung 2021

erstellt im Auftrag von WEG Uferpromenade 1 c/o Muster Hausverwaltung GmbH

Herr Frank Mennecke
Hauptstraße 51
12345 Musterstadt

Liegenschaft Uferpromenade 1
12345 Musterstadt
Liegenschaftsnummer 92503
Abrechnungszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021
Mieter Gerd Lemke
Nutzungszeitraum 01.06.2021 – 31.12.2021
abgerechnete Einheit 10009 WE09 4.OG rechts
Erstellt am 10.05.2022

Gesamtabrechnung - Aufstellung der Energie- und Heizkosten

Energieart: Heizöl (leicht)

Weitere Heizungsbetriebskosten

Bezug in l – Umrechnung in kWh (1 l = 10 kWh)

POSITION	DATUM	Liter l	kWh	BETRAG	POSITION	DATUM	BETRAG
Bezug	01.01.2021	5.400,00	54.000,000	2.900,00 €	Übertrag Brennstoffverbrauch		2.900,00 €
					Betriebsstrom	10.01.2022	268,00 €
					Wartungskosten	07.07.2021	520,56 €
					Verbrauchsabrechnung Service	10.01.2022	379,24 €
					Gerätemiete Warmwasserzähler	07.07.2021	370,00 €
					Emissionsmessung	07.07.2021	275,00 €
Summe: Energie- und Heizkosten							4.712,80 €

Berechnung der Kosten für Warmwasser- Erwärmung

Der Brennstoffverbrauch für die Warmwasseraufbereitung ergibt sich aus der anteiligen Wärmemenge lt. Zähler:

Gesamtwärmemenge der Heizungsanlage: 54.000,000 kWh
davon lt. Zähler für Warmwasseraufbereitung: 8.800,000 kWh

Das entspricht 16,3 % des Gesamtverbrauchs

Brennstoffkosten für Warmwasser = 472,70 € (16,3 % von 2.900,00 €)
+ anteilige Heiznebenkosten = 295,49 € (16,3 % von 1.812,80 €)

Aufteilung der Energie- und Heizkosten

Warmwasserkosten				768,19 €
davon				
30 % Grundkosten	=			230,46 €
70 % Verbrauchskosten	=			537,73 €
Grundkosten pro m ² Warmwasserfläche	=	230,46 € / 975 m ²	=	0,236369
Verbrauchskosten pro m ³ Warmwasser (1 m ³ = 9 kWh)	=	537,73 € / 977,78 m ³	=	0,549950
Heizkosten				3.944,61 €
davon				
30 % Grundkosten	=			1.183,38 €
70 % Verbrauchskosten	=			2.761,23 €
Grundkosten pro m ² Heizfläche	=	1.183,38 € / 975 m ²	=	1,213723
Verbrauchskosten je kWh	=	2.761,23 € / 45.200 kWh	=	0,061089

Aufteilung der Hausnebenkosten

Hausnebenkosten				3.816,55 €
davon				
Kaltwasser und Abwasser	=	3.345,20 € / 690,850 m ³	=	4,842151
Gerätemiete Wasser	=	319,70 € / 975 m ²	=	0,327897
Gerätemiete Rauchwarnmelder	=	151,65 € / 975 m ²	=	0,155538

Gesamtkosten der Liegenschaft 8.529,35 €

Heiz- und Wasserkostenabrechnung 2021

erstellt im Auftrag von WEG Uferpromenade 1 c/o Muster Hausverwaltung GmbH

Herr Frank Mennecke
Hauptstraße 51
12345 Musterstadt

Liegenschaft Uferpromenade 1
12345 Musterstadt
Liegenschaftsnummer 92503
Abrechnungszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021
Mieter Gerd Lemke
Nutzungszeitraum 01.06.2021 – 31.12.2021
abgerechnete Einheit 10009 WE09 4.OG rechts
Erstellt am 10.05.2022

Ihre Einzelabrechnung über Heiz- und Wasserkosten 2021

	Gesamteinheiten	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Heizkosten				
30 % Grundkosten*	975 m ²	1,213723	16,60 m ²	20,15 €
70 % Verbrauchskosten	45.200,000 kWh	0,061089	2797,394 kWh	170,89 €
Warmwasserkosten				
30 % Grundkosten**	975 m ²	0,236369	22,64 m ²	5,35 €
70 % Verbrauchskosten	977,78 m ³	0,549950	6,570 m ³	3,61 €
Summe Heiz- und Warmwasserkosten =				200,00 €
Hausnebenkosten				
Kaltwasser und Abwasser	690,850 m ³	4,842151	32,849 m ³	159,06 €
Gerätemiete Wasser**	975 m ²	0,327897	22,64 m ²	7,42 €
Gerätemiete Rauchwarnmelder**	975 m ²	0,155538	22,64 m ²	3,52 €
Summe Hausnebenkosten/ Wasser =				170,00 €

*Berechnung anteilige Grundkosten Heizung nach Gradtagszahlen: $38,61\text{m}^2/1000 \cdot 430$

**Berechnung anteilige Grundkosten Warmwasser, Hausnebenkosten: $38,61\text{m}^2/365 \cdot 214$

Ihre Ablesewerte

Gerätenummer	Bezeichnung	Ablesewert neu	Ablesewert alt	Verbrauch
1111	HK Wohnzimmer	1207,332	0,000	1207,332
1112	HK Schlafzimmer	771,658	0,000	771,658
1113	HK Bad	818,404	0,000	818,404
1114	Wasser Bad	136,406	103,557	32,849

In DIN 4713-5 ist mit der so genannten **Gradtagstabelle** festgelegt, wie die Heizkosten bei jährlicher Ablesung auf die einzelnen Monate oder Tage verteilt werden.

Monat	Anteil in %	Anteil je Tag in %
Januar	170	170/31 = 5,48
Februar	150	150/28 = 5,35 150/29 = 5,17
März	130	130/31 = 4,19
April	80	80/30 = 2,66
Mai	40	40/31 = 1,29
Juni bis August zusammen	40	40/92 = 0,43
September	30	30/30 = 1,00
Oktober	80	80/31 = 2,58
November	120	120/30 = 4,00
Dezember	160	160/31 = 5,16