

Informationen

zur Betriebskosten- und
Heizkostenabrechnung

uh

ulmer
heimstätte



ulmer heimstätte eG Söflinger Straße 72 Postfach 4129 Fon 0731 93553-0
89077 Ulm 89031 Ulm Fax 0731 93553-33
info@heimstaette.de



Herrn
Klaus Mustermann
Musterweg 1
89077 Ulm

1 Bearbeiter:

XX.XX.XXXX

2 Betriebskostenabrechnung vom: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX
Wohnungs Nr.: 9/9/99/9, Musterweg 1
Ihr Abrechnungszeitraum: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX **3**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Sie erhalten von uns die Betriebskostenabrechnung für den o. g. Zeitraum. An dieser Abrechnung nehmen Sie mit 365 von 365 Tagen teil. **4**

Aus der Einzelaufstellung umseitig ergibt sich für Sie folgendes Abrechnungsergebnis:

Gesamtbetrag der Betriebskostenabrechnung:	938,28 €
abzüglich Ihrer vereinbarten Vorauszahlung: 5	1.038,00 €

Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung: 99,72 €

6 Wir werden Ihnen das Guthaben bis zum XX.XX.XXXX auf Ihr Konto 123456 bei der Musterbank BLZ 999 999 99 überweisen, sofern keine Verrechnung mit anderen offenen Posten erfolgt.

Die neue monatliche Betriebskostenvorauszahlung für 2013 wurde aus den Gesamtkosten des Jahres 2012 zuzüglich einer für das Jahr 2013 zu erwartenden Kostensteigerung ermittelt. Der neue monatliche Zahlungsbetrag ist ab XX.XX.XXXX zu leisten.

Bei Fragen zu Ihrer Jahresabrechnung helfen wir Ihnen gerne weiter. Bitte wenden Sie sich hierzu an unsere o. g. Sachbearbeiterin. Um telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.

Eine allgemeine Erläuterung zur Betriebskostenabrechnung finden Sie auf unserer Homepage www.heimstaette.de unter "Mieter-Service" oder diese liegt in unserer Geschäftsstelle im Kundencenter zur Abholung bereit.

Freundliche Grüße

ulmer heimstätte eG

Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom: XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

für: Max Mustermann

2 Wohnungs-Nr. 9/9/99/9**3** Nutzungszeitraum vom: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX

	7	8	9	10	11
Betriebskosten	Schlüssel	Gesamte Anteile	Ihre Anteile	Gesamt €	Ihr Anteil €
Hausmeister	Wohnfläche	1.390,10	47,90	3.461,56	119,28
Beleuchtung	Wohnfläche	344,90	47,90	71,27	9,90
Wartung uml.fäh. Wohnung	Direkt			420,00	70,00
Sach- u. Haftpflichtvers.	Wohnfläche	1.390,10	47,90	80,00	2,76
Gebäudebrandversicherung	Wohnfläche	1.390,10	47,90	471,32	16,24
Leitungswasserversicherung	Wohnfläche	1.390,10	47,90	160,93	5,55
Grundsteuer (Betriebskosten)	Wohnfläche	1.390,10	47,90	774,68	26,69
Zwischensumme				5.439,76	250,42
12 Umlageausfallswagnis (172,16+2%)					
Endsumme					250,42
Abzüglich vereinbarte Vorauszahlung					252,00
Guthaben aus Betriebskosten					1,58

13 Heizkosten	
Heizkosten	687,86
Abzüglich vereinbarter Vorauszahlung	786,00
Guthaben aus Heizkosten	98,14

14 Guthaben insgesamt	99,72
------------------------------	--------------

Die monatliche Zahlung für VZ Betriebskosten wurde diesem Ergebnis angepasst

15		
Kosten der Betriebskosten		250,42
Zusätzliche Anpassung 10,00% ab XX.XX.XXXX		25,04
Kalkulierte neue Kosten		275,46
neue monatliche Umlage		23,00

Ihre monatliche Miete beträgt ab dem XX.XX.XXXX			16
Nutzungsgebühr/Vorauszahlung	bisheriger Betrag	Änderung	neuer Betrag
Nutzungsgebühr	253,87	0,00	253,87
VZ Betriebskosten	20,00	3,00	23,00
VZ Heizkosten	67,00	0,00	67,00
Monatlicher Zahlungsbetrag	340,87	3,00	343,87

Erklärungen

1 Ansprechpartner

Ihr Ansprechpartner bei Fragen zur Betriebskosten-Abrechnung

2 Wohnungs-Nr.

Dies ist Ihre Verwaltungsnummer und die Straße des Verwaltungsbereiches.

3 Ihr Abrechnungszeitraum

Dieser Zeitraum wird in der Rechnung berücksichtigt.

4 Abrechnungstage

Bei Mietern, die unter dem Jahr aus- oder eingezogen sind, ist der Wert entsprechend kleiner und somit der Abrechnungsanteil geringer!

5 Vorauszahlungen

Sie leisten pro Jahr mit der Mietzahlung 12 x Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heizung. Diese Vorauszahlungen werden in dieser Summe ausgewiesen.

6 Abrechnung Guthaben/Nachzahlung

Falls Ihre Abrechnung jedoch eine Nachzahlung ergibt, steht hier der Hinweis, dass wir die Nachzahlung von Ihrem Konto abbuchen, oder (falls keine Einzugsermächtigung vorliegt), dass Sie uns diesen Betrag überweisen sollen.

7 Schlüssel

Der Schlüssel gibt an, nach welchem Kriterium die angefallenen Kosten auf die Nutzer umgelegt werden.

8 Gesamte Anteile

Die in dieser Spalte enthaltenen Zahlen, sind z.B. die Gesamt-m², -m³, Anzahl Wohnungen Ihrer Wirtschaftseinheit!

9 Ihre Anteile

Hier wird ausgewiesen, wie hoch der Anteil Ihrer Wohnung z. B. m² an dem Gesamtverteilerschlüssel ist.

10 Gesamt €

Die in dieser Spalte enthaltenen Beträge sind die zu verteilenden Betriebskosten der Wirtschaftseinheit!

11 Ihr Anteil €

Dies sind die Kosten, die für Ihre Wohnung anfallen. Dieser Wert berechnet sich wie folgt: (Gesamt € / Gesamte Anteile) x Ihre Anteile.

12 Umlageausfallwagnis

Kosten für das Umlageausfallwagnis werden nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum abgerechnet.

13 Heizkosten

Zu unserer Abrechnung erhalten Mieter mit Zentralheizung eine gesonderte Abrechnung. Die hier aufgeführten Werte wurden dem Beiblatt entnommen!

14 Guthaben insgesamt

Dieser Wert setzt sich aus dem Guthaben / Nachzahlungsbetrag der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und dem Guthaben / Nachzahlungsbetrag der Heizkostenabrechnung zusammen. Er wird auch auf der 1. Seite ausgewiesen.

15 Anpassung

Die Kostenangabe beinhaltet einen geschätzten Wert der zu erwartenden Kostensteigerung für das kommende Jahr.

16 Änderung

Um Ihnen größere Nachzahlungen im Folgejahr zu ersparen, werden Ihre Vorauszahlungen den angefallenen Kosten und den kalkulierten Erhöhungen im aktuellen Jahr entsprechend angepasst.

Die Verbrauchsablesung, Kostenverteilung und Heizkostenabrechnung wurden in unserem Auftrag durchgeführt von:
ista Deutschland GmbH

HEIZKOSTENABRECHNUNG

AUFSTELLUNG DER GESAMTKOSTEN

11.1.1.1 – Name, Vorname, AbnehmerNr.: 01-111-1111-1111

1 Abrechnungszeitraum: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX Ihr Nutzungszeitraum: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX

Kostenart	Datum	Menge	Betrag in €	Gesamtbetrag in €
Brennstoffkosten				
Brennstoffkosten	XX.XX.XXXX	146.774,00	15.234,93	
		146.774,00		15.234,93
Heiznebenkosten				
Geb.Verbrauchserfassung	XX.XX.XXXX		307,03	
Wartungskosten Fremdbabr.	XX.XX.XXXX		40,00	
				347,03
2 Kosten der Heizanlage				
Zusatzkosten Heizung				
Miet-/Wartung Geräte HZG	XX.XX.XXXX		291,74	
				291,74
Zusatzkosten Warmwasser				
Miet-/Wartung Geräte WW	XX.XX.XXXX		286,90	
				286,90
Gesamtkosten Heizungsanlage				
				16.160,60
Kaltwasserkosten				
Kalt-und Abwasser	XX.XX.XXXX		5.263,62	
Gebühr Kaltwasserzähler	XX.XX.XXXX		272,55	
				5.536,17
3 Gesamtkosten				
				21.696,77

Ermittlung der Energiemenge für Wassererwärmung auf 60 °C wurde mit einem Wärmehähler durchgeführt

Kosten Heizanlage	:	Gesamtwärmemenge	*	Wärmemenge für Warmwasser	=	Anteil WW an HZ- und WWGesamtkosten
15.581,96 €		146.774,00 kWh		41.209,00 kWh		4.374,87 €

Ermittlung der Energiekosten Heizung durch Differenzbildung:

Kosten der Heizanlage	15.581,96	EUR
- Energiekosten Warmwasser	4.374,87	EUR
5 = Energiekosten Heizung	11.207,09	EUR
= Kosten der Heizanlage	15.581,96	EUR

Ermittlung der zu verteilenden Kosten Heizung/Warmwasser:

- Energiekosten Warmwasser	4.374,87	EUR
+ Zusatzkosten Warmwasser	286,90	EUR
6 = Zu verteilende Kosten Warmwasser	4.661,77	EUR
- Energiekosten Heizung	11.207,09	EUR
+ Zusatzkosten Heizung	291,74	EUR
7 = Zu verteilende Kosten Heizung	11.498,83	EUR

11.1.1.1 – Name, Vorname, AbnehmerNr.: 01-111-1111-1111
 Abrechnungszeitraum: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX Ihr Nutzungszeitraum: XX.XX.XXXX

Ermittlung der Verbrauchseinheiten

Die in dieser Nutzungseinheit installierten Heizkostenverteiler sind auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablesewerte / 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)

Heizkostenverteiler-E

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert neu -	Ablesewert alt =	Differenz x	UF =	Verbrauchswert
W	123456789	137,00 -	0,00 =	137,00 x	1,20000 =	164,40
S	123456789	72,00 -	0,00 =	72,00 x	0,87500 =	63,00
K	123456789	49,00 -	0,00 =	49,00 x	0,32500 =	15,93
Summe						243,33

Warmwasserzähler

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert neu -	Ablesewert alt =	Verbrauchswert
B	123456789	71,64 -	62,56	9,08
Summe				9,08

Kaltwasserzähler

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert neu -	Ablesewert alt =	Verbrauchswert
B	123456789	230,39 -	175,84	54,55
Summe				54,55

Summe Wasser Gesamt				63,63
----------------------------	--	--	--	--------------

Erklärungen

1 Abrechnungszeitraum

Für diesen Zeitraum werden die Heizkosten und die bereits geleisteten Vorauszahlungen berechnet.

2 Kosten der Heizanlage

Die Kosten der Heizanlage ergeben sich aus den Brennstoffkosten und den Heiznebenkosten.

3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten der Liegenschaft untergliedern sich in die:

- Kosten der Heizanlage
- Zusatzkosten der Heizanlage
- Zusatzkosten des Warmwassers
- Kaltwasserkosten

4 Energiekosten Warmwasser

Die Kosten für Warmwasser werden über Wärmemengenzähler oder die Formel gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt.

5 Energiekosten Heizung

Zieht man von den Kosten der Heizanlage die Energiekosten Warmwasser ab, so erhält man die Energiekosten Heizung.

6 zu verteilende Kosten Warmwasser

Die Kosten für Warmwasser, die abgerechnet werden, ergeben sich aus den Energiekosten Warmwasser und den Zusatzkosten des Warmwassers.

7 zu verteilende Kosten Heizung

Die Kosten für die Heizung, die abgerechnet werden, ergeben sich aus den Energiekosten Heizung und den Zusatzkosten der Heizung.

8 Aufteilung auf Teilnahmegruppen

Die zuvor ermittelten zu verteilenden Kosten Warmwasser und zu verteilenden Kosten Heizung, sowie die Kaltwasserkosten werden hier jeweils separat aufgeführt und für das gesamte Objekt berechnet, um sie später auf die Nutzungseinheiten aufzuschlüsseln. Die Kosten für Warmwasser und die Kosten für die Heizung werden in die Grundkosten (30%) und die Verbrauchskosten (70%) aufgeteilt. Die Verteilung der Kaltwasserkosten erfolgt immer getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten.

9 Grundkosten

Die Grundkosten entstehen durch die Betriebsbereitschaft, die ständige Wärmebereitstellung und Leitungsverluste. Teilt man den Gesamtbetrag der Grundkosten durch die Gesamteinheiten des Objekts, so ergibt sich der Betrag je Einheit.

10 Verbrauchskosten

Die Verbrauchskosten werden entsprechend dem erfassten Wärme- und Warmwasserverbrauchs verteilt. Teilt man den Gesamtbetrag der Verbrauchskosten durch die Gesamteinheiten des Objekts, ergibt sich so der Betrag je Einheit.

11 Ihre Einheiten (Grundkosten)

Die Grundkosten werden auf die Wohnraumfläche der Wohnung (in m²) berechnet.

Für die Berechnung der Energiekosten Warmwasser für Ihre Wohnung wird die Wohnfläche genutzt.

Für die Berechnung der Energiekosten Heizung für Ihre Wohnung wird die Heizfläche der Wohnung genutzt.

12 Ihre Einheiten (Verbrauchskosten)

Für die Abrechnung der Verbrauchskosten werden die Ablesewerte der Erfassungsgeräte verwendet. Eine Übersicht über die Ablesewerte für Ihre Wohnung finden Sie separat unter dem Punkt „Ermittlung der Verbrauchseinheiten“.

13 Gesamtkosten

Die Summe der Energiekosten Warmwasser, der Energiekosten Heizung und der Kaltwasserkosten ergibt die Gesamtkosten, die für Ihre Wohnung in dem Abrechnungszeitraum angefallen sind. Diese werden in die Betriebskostenabrechnung übernommen und mit den geleisteten Vorauszahlungen verrechnet.