

Vermieter:

Herr Max Mustermann

94315 Musterstadt

Musterstraße 1

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Sehr geehrter Herr Max Mustermann,

vielen Dank für Ihren Auftrag zur Erstellung einer verbrauchsabhängigen Nebenkostenabrechnung.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie die Nebenkostenabrechnung innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten an ihren Mieter weiterleiten, andernfalls entfällt der Zahlungsanspruch. Im nachfolgenden erhalten Sie eine Übersicht über die einzelnen Mietparteien. Dabei wurden alle von Ihnen angegebenen laufenden Kosten berücksichtigt und nach aktuell gültiger Betriebskosten- bzw. Heizkostenverordnung abgerechnet.

Vergessen Sie Bitte nicht etwaige Guthaben den Mietern innerhalb eines Monats nach Zustellung der Abrechnung zu erstatten oder mit Gegenforderungen zu verrechnen. Nachzahlungen sind von Seiten der Mieter innerhalb eines Monats zu bezahlen.

Wohnung 1:	[EG rechts]	Herr Mustermieter / Frau Mustermieter
Nebenkosten		2.363,04 €
abzgl. Vorrauszahlungen		2.400,00 €
Erstattung		<u>36,96 €</u>

Wohnung 2:	[EG links]	Herr Mustermieter2
Nebenkosten		2.686,96 €
abzgl. Vorrauszahlungen		2.400,00 €
Erstattung		<u>-286,96 €</u>

Wohnung 3:	[OG]	Herr Mustermieter3
Nebenkosten		2.400,22 €
abzgl. Vorrauszahlungen		2.400,00 €
Erstattung		<u>-0,22 €</u>

Vermieter:

Herr Max Mustermann

94315 Musterstadt

Musterstraße 1

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Anbei erhalten Sie eine Übersicht über die auf die Wohnanlage anfallenden Betriebskosten und deren Zusammensetzung.

Angaben zur Verteilung:

Gesamte Wohnfläche	225,00 m ²	Personenanzahl Gesamt	7
		Einheiten Gesamt	3 NE

Kostenarten:	Gesamtkosten:	Umlageschlüssel:	Betrag pro Einheit:
Grundsteuer	280,30 €	nach Wohnfläche	1,25 €/m ²
Straßenreinigung	86,70 €	nach Wohnfläche	0,39 €/m ²
Müllabfuhr	230,31 €	nach Personenanzahl	32,90 €/Person
Allgemeinstrom	207,47 €	nach Wohnfläche	0,92 €/m ²
Gebäudeversicherung	234,40 €	nach Wohnfläche	1,04 €/m ²
Gartenpflege	70,63 €	nach Wohnfläche	0,31 €/m ²
Hausmeister	400,87 €	nach Wohnfläche	1,78 €/m ²
Wartungskosten Wasserenthärtungsanlage	120,76 €	nach Personenanzahl	17,25 €/Person
Wartung Rauchmelder	63,86 €	nach Einheiten	21,29 €/NE
Gesamtkosten	1.695,30 €		7,53 €/m²

Auf uns können Sie zählen!

Für ihr Objekt wurden durchschnittlich 7,53 €/m² für Betriebskosten in diesem Abrechnungszeitraum benötigt.

Vermieter:

Herr Max Mustermann

94315 Musterstadt

Musterstraße 1

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Anbei erhalten Sie eine Übersicht über die auf die Wohnanlage anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten und deren Zusammensetzung.

Art der Heizanlage: **Wärmepumpe**

Angaben zur Verteilung:

Gesamte Wohnfläche	225,00 m ²	Personenanzahl Gesamt	7
		Einheiten Gesamt	3 NE

Heizkostenaufstellung:	Datum:	Menge:	Kostenanteil:
Brennstoffkosten	31.12.2020	11550,00 kWh	3.470,00 €
Wartungskosten Heizung	18.09.2020	1 x	342,40 €
Abrechnungsservice	31.12.2020	3 x	172,50 €
Zählermiete	31.12.2020	9 x	280,00 €
Betriebsstrom Heizung 6%	-	-	208,20 €
Kaminfeger	12.04.2020	1 x	97,85 €
Heizkosten inkl. Heiznebenkosten			4.570,95 €

Ermittlung der Warmwasserkosten nach §9 der Heizkostenverordnung (HKVO)

Q	=	$c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C})$	Legende:	
Q	=	9315,00 kWh	Q = Wärmemenge in kWh	K = Kelvin (Temperaturdifferenz)
B	=	Q / H_i	c = Konstante lt. HKVO = 2,5 kWh/(m ³ x K)	10°C = mittlere Kaltwassertemp.
B	=	9315,00 kWh	V = Warmwasserverbrauch in m ³	B = Brennstoffverbrauch
B	=	44,64%	t _w = mittlere Warmwassertemp. in °C	H _i = Heizwert laut HKVO

Auf uns können Sie zählen!

Der Anteil der Warmwasserkosten an den Gesamtkosten der Heizungsanlage beträgt: **44,64%**

Vermieter:

Herr Max Mustermann

94315 Musterstadt

Musterstraße 1

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Kostenarten:	jew. Kosten:	Gesamteinheiten:	Preis je Einheit:
Heizkosten	2.530,29 €		
davon 30 % Grundk.	759,09 €	225,00 m ²	3,374 €/m ²
davon 70 % Verbrauchsk.	1.771,20 €	11550,00 kWh	0,153 €/kWh
Warmwasserkosten	2.040,66 €		
davon 30 % Grundk.	612,20 €	225,00 m ²	2,721 €/m ²
davon 70 % Verbrauchsk.	1.428,46 €	82,80 m ³	17,252 €/m ³
Kaltwasserkosten	780,00 €		
Frischwasser	240,00 €	264,71 m ³	0,907 €/m ³
Abwasserkosten	540,00 €	264,71 m ³	2,040 €/m ³
Gesamtkosten	5.350,95 €		20,32 €/m²

Für ihr Objekt wurden durchschnittlich 20,32 €/m² für Betriebskosten in diesem Abrechnungszeitraum benötigt.

Abrechnung

Übersicht



Josef Riedl & Stefan Reif

Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300

Email: mail@rr-immoservice.de

Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mustermieter / Frau Mustermieter

94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Sehr geehrter Herr Mustermieter,
sehr geehrte Frau Mustermieter,

Die Berechnung Ihres Kostenanteils an den Gesamtkosten der Liegenschaft ist erfolgt.

Abrechnung 2021

Ihre Nebenkosten	2.363,04 €
abzgl. Vorrauszahlungen	2.400,00 €
Erstattung	<u>36,96 €</u>

Auf uns können Sie zählen!

Nachzahlungen sind einen Monat nach Zugang der Abrechnung fällig und zu bezahlen. Guthaben werden innerhalb eines Monats erstattet oder mit Gegenforderungen verrechnet. Belege und Rechnungen können auf Wunsch nach Absprache mit dem Vermieter eingesehen werden.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Betriebs- und Heizkostenaufteilung finden Sie auf den folgenden Seiten.

Ort, Datum

Unterschrift des Mieters

Abrechnung

Betriebskosten



Josef Riedl & Stefan Reif
Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300
Email: mail@rr-immoservice.de
Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mietermieter / Frau Mietermieter
94315 Musterstadt
Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022
Objekt: 94315 Musterstadt
Musterstraße 2
Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Objektnummer: 9999

Angaben zur Verteilung:

Gesamte Wohnfläche	225 m ²	Ihre Wohnfläche	70 m ²
Einheiten Gesamt	3 NE	Ihre Einheit	1 NE
Personenanzahl Gesamt	7	Ihre Personenanzahl	2

Anbei erhalten Sie eine Übersicht über die auf die Wohnanlage bzw. Ihre Wohnung anfallenden Betriebskosten und deren Zusammensetzung.

Kostenarten:	Gesamtkosten:	Umlageschlüssel:	Ihr Anteil:	Ihr Kostenanteil:
Grundsteuer	280,30 €	nach Wohnfläche	31,11%	87,20 €
Straßenreinigung	86,70 €	nach Wohnfläche	31,11%	26,97 €
Müllabfuhr	230,31 €	nach Personenanzahl	28,57%	65,80 €
Allgemeinstrom	207,47 €	nach Wohnfläche	31,11%	64,55 €
Gebäudeversicherung	234,40 €	nach Wohnfläche	31,11%	72,92 €
Gartenpflege	70,63 €	nach Wohnfläche	31,11%	21,97 €
Hausmeister	400,87 €	nach Wohnfläche	31,11%	124,72 €
Wartungskosten Wasserenthärtungsanlage	120,76 €	nach Personenanzahl	28,57%	34,50 €
Wartung Rauchmelder	63,86 €	nach Einheiten	33,33%	21,29 €
Gesamtkosten	1.695,30 €			519,93 €

Auf uns können Sie zählen!

Abrechnung

Heizkosten



Josef Riedl & Stefan Reif
Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300
Email: mail@rr-immoservice.de
Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mietermieter / Frau Mietermieter
94315 Musterstadt
Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022
Objekt: 94315 Musterstadt
Musterstraße 2
Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Objektnummer: 9999

Angaben zur Verteilung:

Gesamte Wohnfläche	225 m ²	Ihre Wohnfläche	70 m ²
Einheiten Gesamt	3 NE	Ihre Einheit	1 NE
Personenanzahl Gesamt	7	Ihre Personenanzahl	2

Anbei erhalten Sie eine Übersicht über die auf die Wohnanlage bzw. Ihre Wohnung anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten und deren Zusammensetzung.

Art der Heizanlage: **Wärmepumpe**

Heizkostenaufstellung:	Datum:	Menge:	Kostenanteil:
Brennstoffkosten	31.12.2020	11550,00 kWh	3.470,00 €
+ Wartungskosten Heizung	18.09.2020	1 x	342,40 €
+ Abrechnungsservice	31.12.2020	3 x	172,50 €
+ Zählermiete	31.12.2020	9 x	280,00 €
+ Betriebsstrom Heizung 6%	-	693,00 kWh	208,20 €
+ Kaminfeger	12.04.2020	1 x	97,85 €
Heizkosten inkl. Heiznebenkosten			4.570,95 €

Ermittlung der Warmwasserkosten nach §9 der Heizkostenverordnung (HKVO)

Q	=	$c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C})$	Legende:	
Q	=	9315,00 kWh	Q = Wärmemenge in kWh	K = Kelvin (Temperaturdifferenz)
B	=	Q / Hi	c = Konstante lt. HKVO = 2,5 kWh/(m ³ x K)	10°C = mittlere Kaltwassertemp.
B	=	9315,00 kWh	V = Warmwasserverbrauch in m ³	B = Brennstoffverbrauch
B	=	44,64%	t _w = mittlere Warmwassertemp. in °C	Hi = Heizwert laut HKVO

Auf uns können Sie zählen!

Der Anteil der Warmwasserkosten an den Gesamtkosten der Heizungsanlage beträgt: **44,64%**

Abrechnung

Heizkosten



Josef Riedl & Stefan Reif
Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300
Email: mail@rr-immoservice.de
Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mieter / Frau Mieter
94315 Musterstadt
Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022
Objekt: 94315 Musterstadt
Musterstraße 2
Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
Objektnummer: 9999

Kostenarten:	jew. Kosten:	Gesamteinheiten:	Preis je Einheit:
Heizkosten	2.530,29 €		
davon 30 % Grundk.	759,09 €	225,00 m ²	3,374 €/m ²
davon 70 % Verbrauchsk.	1.771,20 €	11550,00 kWh	0,153 €/kWh
Warmwasserkosten	2.040,66 €		
davon 30 % Grundk.	612,20 €	225,00 m ²	2,721 €/m ²
davon 70 % Verbrauchsk.	1.428,46 €	82,80 m ³	17,252 €/m ³
Kaltwasserkosten	780,00 €		
Frischwasser	240,00 €	264,71 m ³	0,907 €/m ³
Abwasserkosten	540,00 €	264,71 m ³	2,040 €/m ³
Gesamtkosten	5.350,95 €		

Kostenarten:	Preis je Einheit:	Ihre Einheiten:	Ihr Kostenanteil:
Heizkosten			
davon 30 % Grundk.	3,374 €/m ²	70,00 m ²	236,16 €
davon 70 % Verbrauchsk.	0,153 €/kWh	3350,00 kWh	513,73 €
Warmwasserkosten			
davon 30 % Grundk.	2,721 €/m ²	70,00 m ²	190,46 €
davon 70 % Verbrauchsk.	17,252 €/m ³	35,40 m ³	610,72 €
Kaltwasserkosten			
Frischwasser	0,907 €/m ³	99,11 m ³	89,86 €
Abwasserkosten	2,040 €/m ³	99,11 m ³	202,18 €
Gesamtkosten			1.843,11 €

Abrechnung

Verbrauchsdaten



Josef Riedl & Stefan Reif

Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300

Email: mail@rr-immoservice.de

Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mietermieter / Frau Mietermieter

94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Anbei erhalten Sie eine Übersicht über den auf die Wohnanlage bzw. Ihre Wohnung anfallenden Verbrauch und die jeweiligen Zählerstände.

Zählerstände:	Zählernummer:	Raum:	Zählerstand alt:	Zählerstand neu:	Verbrauch:
Wärmemengenzähler	8942	Abstellraum	1320,00 kWh	4670,00 kWh	3350,00 kWh
Warmwasserzähler	8437	Abstellraum	41,00 m ³	76,40 m ³	35,40 m ³
Kaltwasserzähler	8675	Abstellraum	103,00 m ³	166,71 m ³	63,71 m ³

Auf uns können Sie zählen!

Abrechnung

Haushaltsnahe
Dienstleistungen



Josef Riedl & Stefan Reif

Tel.: 0151 15652726 | 0151 46114300

Email: mail@rr-immoservice.de

Homepage: www.rr-immoservice.de

Mieter: [EG rechts]

Herr Mietermieter / Frau Mietermieter

94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Anbei erhalten Sie die Aufstellung der anteiligen Arbeitskosten haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a EStG. Diese können Sie in ihrer Einkommenssteuererklärung geltend machen. Für nähere Informationen hierfür kontaktieren Sie bitte Ihren Steuerberater.

Anteilige Arbeitskosten Betriebskosten:	Gesamtkosten:	Umlageschlüssel:	Ihr Anteil:	Ihre Arbeitskosten:
Gartenpflege	21,87 €	nach Wohnfläche	31,11%	6,80 €
Hausmeister	400,87 €	nach Wohnfläche	31,11%	124,72 €
Wartungskosten Wasserenthärtungsanlage	87,30 €	nach Personenanzahl	28,57%	24,94 €
Wartung Rauchmelder	20,31 €	nach Einheiten	33,33%	6,77 €
Gesamtkosten	530,35 €			163,23 €

Anteilige Arbeitskosten Heizkosten:	Gesamtkosten:	Umlageschlüssel:	Ihr Anteil:	Ihre Arbeitskosten:
Wartungskosten Heizung	140,86 €	nach Wohnfläche	31,11%	43,82 €
Kaminfeger	86,53 €	nach Wohnfläche	31,11%	26,92 €
Gesamtkosten	227,39 €			70,74 €

Auf uns können Sie zählen!

Mieter: [EG rechts]

Herr Mieter / Frau Mieter

94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Objektübersicht:

Erstellungsdatum: 24.04.2022

Objekt: 94315 Musterstadt

Musterstraße 2

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objektnummer: 9999

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage:

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HKVO) erstellt. Grundlage für eine zusätzliche Abrechnung der übrigen Betriebskosten (Hausnebenkosten) ist über die Betriebskostenverordnung bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Aufteilung der Gesamtkosten:

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden in Grund- und Verbrauchskosten, unter Berücksichtigung des von der Hausverwaltung angegebenen Prozentsatzes aufgeteilt.

Schätzung:

Die Verbrauchsermittlung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge eines Geräteausfalls oder aus sonstigen zwingenden Gründen (z.B. Unzugänglichkeit der Räume) nicht erfasst werden konnte.

Der Schätzwert wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen nach §9a HKVO ermittelt.

Wohnungs- und Nutzerwechsel:

Bei einem späteren Bezug oder Wohnungswechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der "berechnete Zeitraum" ausgewiesen. Die Kostenaufteilung wird dabei nach §9b HKVO bestimmt. Danach wird die Gradtaganteil-Tabelle, die in Anlehnung an die Tabelle zum monatlichen Wärmeverbrauch in VDI 2067, Blatt 1 erstellt wurde, herangezogen. Dieses Verfahren wird bei der Berechnung der Grundkosten Heizung angewendet. Dabei wird der gesamte Anteil einer Nuteinheit entsprechend der Gradtagstabelle reduziert.

Die Berechnung der Verbrauchskosten Heizung wird unter Berücksichtigung der Zwischenablesung durchgeführt. Stehen keine verwertbaren Ergebnisse zur Verfügung, erfolgt die Aufteilung der Einheiten auf Vor- und Nachnutzer nach den Gradtaganteilen.

Die Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten Warmwasser sowie der Hausnebenkosten wird nur unter Berücksichtigung der Kalendertage vorgenommen, da diese Kosten unabhängig vom individuellen Heizbedürfnis entstehen.

Gradtagstabelle:

Monat:	Kalendertage:	Promille-Anteil je Monat:	Promille-Anteil je Tag:
Januar	31	170	5,48
Februar	28/29	150	5,35/5,17
März	31	130	4,19
April	30	80	2,67
Mai	31	40	1,29
Juni / Juli / August	92	40	0,43
September	30	30	1,00
Oktober	31	80	2,58
November	30	120	4,00
Dezember	31	160	5,16
Gesamtjahr	365 (366)	1000	

Auf uns können Sie zählen!