

Grand City Property Ltd. Zweigniederlassung Deutschland, Wittestr. 30, Haus F, 13509 Berlin

Frauen
 Silvia Frücht
 Britta Erichsen-Sagir
 Jan-Petersen-Straße 6

 12679 Berlin

Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2016

Verwaltungseinheit: A113A M / 082.01
 Lage: 2. OG 2. WHG
 Datum: 21. September 2017
 Bearbeiter: Doreen Gromer
 Telefon: 0800 646 377 200
 Email: betriebskosten@grandcityproperty.de

Einzug: 01.07.2011
 Auszug:

Sehr geehrte Frau Frücht,
 sehr geehrte Frau Erichsen-Sagir,

mit diesem Schreiben erhalten Sie gemäß §556 BGB Abs. 3 die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für die Verwaltungseinheit A113A M / 082.01 (2. OG 2. WHG), Objekt Jan-Petersen-Straße 2, 4, 6, 12679 Berlin im Umlagezeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016 (366 Tage). Die Abrechnung wurde von der Grand City Property Ltd. in Vollmacht der Eigentümerin und Vermieterin, der Residential Projekt Berlin EastGrundstücks GmbH, nach Ist-Vorauszahlungen berechnet.

Es ist zulässig die Betriebskostenabrechnung auch nach der Ausschlussfrist zu korrigieren, wenn wir den Fehler nicht zu vertreten haben. Dies behalten wir uns vor.

Betriebskosten ⁽¹⁾				
Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Grundsteuer	24.968,00	7.443,280	69,860 m ² Fläche	234,34 €
Niederschlagswasser	1.511,75	7.443,280	69,860 m ² Fläche	14,19 €
Aufzugskosten Nr. 6	3.063,89	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	85,03 €
Müllabfuhr	21.706,80	7.443,280	69,860 m ² Fläche	203,73 €
Sperrmüll Nr. 2	3.451,51	2.459,470	0,000 Fläche Haus 2	0,00 €
Sperrmüll Nr. 6	4.662,66	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	129,40 €
Straßenreinigung	1.293,48	7.443,280	69,860 m ² Fläche	12,14 €
Winterdienst	638,17	7.443,280	69,860 m ² Fläche	5,99 €
Gebäudereinigung	20.373,40	7.443,280	69,860 m ² Fläche	191,22 €
Schädlingsbekämpfung	948,67	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	26,33 €
Pflege der Außenflächen	14.639,44	7.443,280	69,860 m ² Fläche	137,40 €
Allgemeinstrom Nr. 6	1.708,99	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	47,43 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	19.498,52	7.443,280	69,860 m ² Fläche	183,01 €
Hauswart	11.184,00	7.443,280	69,860 m ² Fläche	104,97 €
Kabelgebühren Nr. 6	3.896,10	33,000	1,000 Kabelanschlüsse	118,06 €
Brandschutz Nr. 6	730,83	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	20,28 €
Summe	134.276,21			1.513,52 €

Grand City Property Ltd.
 Zweigniederlassung Deutschland
 Wittestr. 30, Haus F
 13509 Berlin, Deutschland

Niederlassungsleiter:
 Eldad Marciano
 Handelsregister: Amtsgericht
 Charlottenburg (Berlin) HRB 148650 B

Wir sind rund um die Uhr für Sie da!
 Service Center: 0800 - 646 377 200
 (kostenlos aus allen deutschen Netzen)
 TÜV-geprüfte Service-Qualität



Fax.: +49 30 374 381 4222
 betriebskosten@grandcityproperty.de
 www.grandcityproperty.de

Hauptniederlassung:
 Grand City Property Limited
 Larnaca, Zypern
 Handelsregister von Nikosia
 HE 176494

Heizkosten 2016 ⁽²⁾			
Kostenposition	Gesamtkosten		Ihr Kostenanteil
Heizkosten lt. ISTA-Abrechnung	119.220,59	Kosten lt. Abrechnung	1.176,85 €
Kaltwasser lt. ges. Abrechnung	46.874,06	Kosten lt. Abrechnung	365,18 €
Summe	166.094,65		1.542,03 €

Nachfolgend wurden die einzelnen Kostenpositionen zusammengefasst und das Ergebnis der Abrechnung ermittelt:

Zusammenfassung der Abrechnung				
	Gesamtkosten	Ihr Kostenanteil	Ihre Vorauszahlung	Ergebnis
Betriebskosten ⁽¹⁾	134.276,21	1.513,52	1.332,96	-180,56 €
Heizkosten ⁽²⁾	166.094,65	1.542,03	804,84	-737,19 €
	300.370,86	3.055,55	2.137,80	
			Ihre Nachzahlung:	-917,75 €

Die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen nach Erhalt in unserem Büro nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Aus der Abrechnung und unter Berücksichtigung Ihrer Vorauszahlungen ergibt sich eine **Nachzahlung** in Höhe von **917,75 €**. Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung bis spätestens **16.11.2017** auf unser Konto:

Kontonummer: **6750040274**
 BLZ / Bank: **10050000 / LBB - Berliner Sparkasse**
 Kontoinhaber: **Res.Projekt Berlin East**
 BIC: **BELADEBEXX**
 IBAN: **DE35100500006750040274**
 Zahlungsgrund: **A113A M / 082.01 Silvia Frücht Britta Erichsen-Sagir**

Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung

Da sich die Betriebskosten in dem von Ihnen bewohnten Objekt erheblich verändert haben, ist der Vermieter nach § 560 BGB Abs. 4 berechtigt, im Rahmen der erstellten Betriebs- und Heizkostenabrechnung eine angemessene Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses werden wir Ihre Betriebskostenvorauszahlung mit Wirkung zum **01.12.2017** anpassen. Die Anpassung wurde automatisch auf Basis Ihrer Kostenanteile berechnet.

Kostenart	Miete vor Anpassung	Berechnung	Veränderung	Miete nach Anpassung	
Betriebskosten	111,08 €	+ 15,05€	15,05	126,13 €	Abrechnung
Heizkosten	74,00 €	+ 54,50€	54,50	128,50 €	Abrechnung
Nettokaltmiete	335,33 €			335,33 €	
Miete gesamt bis 30.11.2017	520,41 €				
Miete gesamt ab 01.12.2017			69,55	589,96 €	

Bitte wenden Sie sich in diesen Fragen und allen Fragen die die Abrechnung betreffen, in den Mietersprechzeiten, oder gern schriftlich, an Ihren Sachbearbeiter.

Mit freundlichen Grüßen

Grand City Property Ltd.

i. A. Doreen Gromer

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Grand City Property Ltd.
 Zweigniederlassung Deutschland
 Wittestr. 30, Haus F
 13509 Berlin, Deutschland

Niederlassungsleiter:
 Eldad Marciano
 Handelsregister: Amtsgericht
 Charlottenburg (Berlin) HRB 148650 B

Wir sind rund um die Uhr für Sie da!
 Service Center: 0800 - 646 377 200
 (kostenlos aus allen deutschen Netzen)
 TÜV-geprüfte Service-Qualität



Fax.: +49 30 374 381 4222
 betriebskosten@grandcityproperty.de
 www.grandcityproperty.de

Hauptniederlassung:
 Grand City Property Limited
 Larnaca, Zypern
 Handelsregister von Nikosia
 HE 176494

Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Residential Projekt Berlin East
Grundstücks GmbH
vertr. d. Grand City Property Ltd.
Zweigniederlassung Deutschland
Wittestr. 30 F
13509 Berlin

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 · 45131 Essen
Postfach 103134 · 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Christian Leu

Geschäftsführer:
Thomas Zinnöcker (Vorsitzender)
Ralf Görner
Dr. Dieter Hackenberg
Christoph Lütke
Steuer-Nr. 112/5734/1154
USt-IdNr. DE814210299

Residential Projekt Berlin East Grundstücks GmbH | Wittestr. 30 F | 13509 Berlin



Herrn/Frau/Firma
Silvia Frücht
Britta Erichsen-Sagir
Jan-Petersen-Straße 6
12679 Berlin

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

1. Ihre Daten

⊕ Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0	ⓘ
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weltweit.
Etage	20G02	
Liegenschaftsadresse	Jan-Petersen-Str. 6 12679 Berlin	
Abrechnungsdatum	19.05.2017	
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016	

➔ Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.542,03 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf-Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler ¹⁾								
01/0	S	146596917	Einh.	2.026,00 -	0,00 =	2.026,00 x	0,525 =	1.063,65
02/0	Z	146596924	Einh.	3.330,00 -	0,00 =	3.330,00 x	0,275 =	915,75
03/0	K	146596900	Einh.	3.660,00 -	0,00 =	3.660,00 x	0,200 =	732,00
04/0	W	146596931	Einh.	3.754,00 -	0,00 =	3.754,00 x	0,775 =	2.909,35
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								5.620,75
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.16 - 31.12.16								5.620,75
Warmwasserzähler								
01/0	B	206317155	m ³	132,77 -	108,75		=	24,02
Verbrauchseinheiten								24,02
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.16 - 31.12.16								24,02
Kaltwasserzähler								
02/0	B	205102318	m ³	456,22 -	384,22		=	72,00
Verbrauchseinheiten								72,00
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.16 - 31.12.16								72,00

1) Die in Ihrer Wohnung/NEinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Heizkurve 20 programmiert. Unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperleistung gem. DIN EN 834 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät (UF = Verbrauchsskala : Einheitswert)

Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:



Firma
Residential Projekt Berlin East
Grundstücks GmbH
vertr. d. Grand City Property Ltd.
Zweigniederlassung Deutschland
Wittestr. 30 F
13509 Berlin



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frücht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	19.05.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt- betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	22.01.2017	1.394,00 MWh Fernw.	94.414,92 €	
Summe Brennstoffkosten		1.394,00 MWh Fernw.		94.414,92 €
Heiznebenkosten				
Wartungskosten	25.05.2016		327,25 €	
Betriebsstrom 2 %			1.888,30 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			2.349,29 €	
Summe Heiznebenkosten				4.564,84 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				98.979,76 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hgz			1.163,20 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				1.163,20 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kaltwasser f. Warmw.			17.822,45 €	
Legionellenprüfung	22.11.2016		254,66 €	
Kosten Geräte WW			1.000,43 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				19.077,54 €
Heiz- und Warmwasserkosten				119.220,50 €
Summe Hausnebenkosten				46.874,15 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				166.094,65 €

i An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten : Heizanlage	Gesamtwärme- x menge	Wärmemenge = für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
	98.979,76 €	: 1.394.000,00 kWh x	455.734,78 kWh =	32.359,05 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten				
Brutto				
Anteil WW-Erwärmung	32.359,05 €			
Zusatzkosten Warmwasser	+ 19.077,54 €			
Anteil Warmwasserkosten	= 51.436,59 €			
Ermittlung der Heizkosten				
Brutto				
Kosten der Heizanlage	98.979,76 €			
Anteil WW-Erwärmung	- 32.359,05 €			
Zusatzkosten Heizung	+ 1.163,20 €			
Anteil Heizkosten	= 67.783,91 €			

i Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Residential Projekt Berlin East
Grundstücks GmbH
vertr. d. Grand City Property Ltd.
Zweigniederlassung Deutschland
Wittestr. 30 F
13509 Berlin



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frücht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	19.05.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016

5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	119.220,50 €				
Heizkosten	67.783,91 €				
davon					
50% Grundkosten Heizung	33.891,96 €	: 7.099,26 m ² Wohnfläche =	4,774013 € x	66,21 =	316,09 €
50% Verbrauchsk.Heizung	33.891,95 €	: 373.771,14 = HKV-Einheiten	0,090676 € x	5.620,75 =	509,66 €
Warmwasserkosten	51.436,59 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	15.430,98 €	: 7.443,28 m ² Wohnfläche =	2,073142 € x	69,86 =	144,83 €
70% Verbrauchsk. Warmw.	36.005,61 €	: 4.192,76 m ³ = Warmwasser	8,587568 € x	24,02 =	206,27 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					1.176,85 €
Hausnebenkosten	46.874,15 €				
Kalt- u. Abwasser	45.067,67 €	: 9.175,46 m ³ Kaltwasser =	4,911761 € x	72,00 =	353,65 €
It. Re.17.01.17					
Kosten Geräte KW	1.210,85 €	: 105,00 Kaltw.-Zähler =	11,531905 € x	1,00 =	11,53 €
Sonderk.einz.Nutzer	595,63 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					365,18 €
Ihre Gesamtkosten					1.542,03 €



Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.



Ihre Gesamtkosten

Monat	Kostenart	Prozentanteil
Januar	Heizkosten	43,2%
Januar	Warmwasserkosten	24,1%
Januar	Hausnebenkosten	32,7%
Februar	Heizkosten	43,2%
Februar	Warmwasserkosten	24,1%
Februar	Hausnebenkosten	32,7%
März	Heizkosten	43,2%
März	Warmwasserkosten	24,1%
März	Hausnebenkosten	32,7%
April	Heizkosten	43,2%
April	Warmwasserkosten	24,1%
April	Hausnebenkosten	32,7%
Mai	Heizkosten	43,2%
Mai	Warmwasserkosten	24,1%
Mai	Hausnebenkosten	32,7%
Juni	Heizkosten	43,2%
Juni	Warmwasserkosten	24,1%
Juni	Hausnebenkosten	32,7%
Juli	Heizkosten	43,2%
Juli	Warmwasserkosten	24,1%
Juli	Hausnebenkosten	32,7%
August	Heizkosten	43,2%
August	Warmwasserkosten	24,1%
August	Hausnebenkosten	32,7%
September	Heizkosten	43,2%
September	Warmwasserkosten	24,1%
September	Hausnebenkosten	32,7%
Oktober	Heizkosten	43,2%
Oktober	Warmwasserkosten	24,1%
Oktober	Hausnebenkosten	32,7%
November	Heizkosten	43,2%
November	Warmwasserkosten	24,1%
November	Hausnebenkosten	32,7%
Dezember	Heizkosten	43,2%
Dezember	Warmwasserkosten	24,1%
Dezember	Hausnebenkosten	32,7%

01680440/K-0011336/010233-00312

Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Residential Projekt Berlin East
Grundstücks GmbH
vertr. d. Grand City Property Ltd.
Zweigniederlassung Deutschland
Wittestr. 30 F
13509 Berlin



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frücht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	19.05.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016

Seite

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage

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

Aufstellung der Gesamtkosten

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Brennstoff- und Heiznebenkosten und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

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.

Die Ermittlung der Warmwasser-Erwärmungskosten erfolgt - sofern nicht anders vereinbart - nach §9 (2 u. 3) Heizkostenverordnung.

Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwassers (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden, sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

Verteilung der Gesamtkosten

Der „Betrag je Einheit“ errechnet sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihre Kosten“ wird durch die Multiplikation des Betrages je Einheit mit den Einheiten der abzurechnenden Nutzeinheit ermittelt.

Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenteile wird der Betrag „Ihre Gesamtkosten“ errechnet.

Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Irrtum und Berichtigung aller abrechnungsrelevanten Angaben (zu Nutzern, Kosten, Verbräuchen etc.) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vorjahreswerte

Ablesewerte unterschiedlicher Heizperioden können nicht miteinander verglichen werden und erlauben keinen Rückschluss auf die Höhe der Kosten.

Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.

Schätzung

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

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

Wohnungs-/Nutzungswechsel

Abrechnungszeitraum/berechneter Zeitraum

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.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Die Kostenaufteilung bestimmt §9b HeizkostenV. 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 Nutzeinheit reduziert (in der Regel m²-Wohnfläche).

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, weil diese Kosten unabhängig vom individuellen Heizbedürfnis entstehen. Die Erläuterungen zu der Aufteilung der Einheiten stehen auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ermittlung Ihrer Einheiten“.

Gradtagstabelle

Monat	Kalender-tage	Promille-Anteil	
		je Monat	je Tag
September	30	30	30/30 = 1,00
Oktober	31	80	80/31 = 2,58
November	30	120	120/30 = 4,00
Dezember	31	160	160/31 = 5,16
Januar	31	170	170/31 = 5,48
Februar	28	150	150/28 = 5,35
	29		150/29 = 5,17
März	31	130	130/31 = 4,19
April	30	80	80/30 = 2,66
Mai	31	40	40/31 = 1,29
Juni / Juli / August	92	40	40/92 = 0,43
Gesamtjahr	365 (366)	1.000	

Abkürzungen

- HKV – Heizkostenverteiler
- IMK – istameter Kaltwasserzähler
- IMW – istameter Warmwasserzähler
- WKV – Warmwasserkostenverteiler
- KMZ – Kältemengenzähler

- WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat
- WMI – istameter Wärmezähler
- WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch
- WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler

- WZB – Wasserzähler am Boiler
- WZH – Wasserzähler/Hauptzähler
- WZK – Kaltwasserzähler
- WZW – Warmwasserzähler

Anlage 1

Erläuterung zur Nebenkostenabrechnung

2016

Wirtschaftseinheit A113A

Verteilerschlüssel

Sofern die Kosten im Regelfall im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche der gemieteten Einheit zur Gesamtwohn- bzw. nutzfläche der Wirtschaftseinheit (A-Haus) bzw. Abrechnungseinheit verteilt werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Abrechnungseinheit von der Wirtschaftseinheit abweichen kann; sie kann insbesondere nur aus einzelnen Häusern innerhalb der Wirtschaftseinheit bestehen oder aus mehreren Wirtschaftseinheiten gebildet werden. Entsprechendes gilt für die Verteilung nach Wohneinheiten oder Anschlüssen.

Aus der nachfolgenden Auflistung ist ersichtlich, aus welchen Einheiten die verwendeten Verteilerschlüssel bestehen:

A113A	Jan-Petersen-Straße 2	12679	Berlin	44	Wohneinheiten	2.459,47 m ² Wohnfläche
	Jan-Petersen-Straße 4	12679	Berlin	33	Wohneinheiten	2.466,51 m ² Wohnfläche
	Jan-Petersen-Straße 6	12679	Berlin	33	Wohneinheiten	2.517,30 m ² Wohnfläche
gesamt	Jan-Petersen-Straße 2, 4, 6	12679	Berlin	110 Wohneinheiten		7.443,28 m² Wohnfläche

Kostenarten**Grundsteuer**

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 1 BetriebskostenV die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer; diese kann auch rückwirkend neu festgesetzt werden; dadurch entstehende Mehrkosten können im Abrechnungsjahr der Festsetzung umgelegt werden.

Wasser/Abwasser

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 2 und 3 BetriebskostenV unter anderem die Kosten des Wasserverbrauchs sowie die Kosten der Anmietung von Wasserzählern, der Berechnung und Aufteilung (Abrechnungskosten bei verbrauchsabhängiger Abrechnung).

Niederschlagswasser

Hierzu gehört das Entgelt für die Ableitung von Niederschlagswasser, soweit es von den Entsorgungsbetrieben gesondert als Teil der Haus- und Grundstücksentwässerung in Rechnung gestellt wird. Dieses wird nach der bebauten und befestigten Fläche (versiegelte Fläche) bemessen, von der aus das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation gelangt.

Aufzug

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 7 BetriebskostenV unter anderem die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage. Des Weiteren sind auch die Kosten für die Notrufbereitschaft enthalten.

Müllentsorgung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 8 BetriebskostenV unter anderem die Gebühren und Kosten für die Müllabfuhr (Haus-, Papier- und Biomüll) sowie die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen (u.a. auch Kosten des Müllmanagements, sofern diese nicht gesondert umgelegt worden sind), die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Hausstrom

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 11 BetriebskostenV die Kosten des Stroms für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen wie Zugänge, Flure, Treppen, Boden, Keller, Klingel- und Hausnummernbeleuchtung und der Außenbeleuchtung.

Hausreinigung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 9 BetriebskostenV die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

Hauswart

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 14 BetriebskostenV unter anderem die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt und entsprechende Entgelte externer Dienstleister. Instandhaltungsleistungen und Verwaltungsarbeiten sind nicht Bestandteil dieser Abrechnungsposition; diese werden von den externen Dienstleistern als gesonderte Rechnungspositionen in Rechnung gestellt und sind nicht umgelegt worden; ein Vorwegabzug der nicht umlagefähigen Kosten ist daher nicht erforderlich.

Gartenpflege

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 10 BetriebskostenV unter anderem die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen, sowie die Kosten der Pflege von Spielplätzen.

Straßenreinigung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 8 BetriebskostenV unter anderem die Gebühren für die öffentliche Straßenreinigung, die gemäß Straßenreinigungsgesetz für die öffentliche Straßenreinigung und der eingestuften Reinigingsklasse erhoben werden.

Anlage 1

Erläuterung zur Nebenkostenabrechnung

2016**Wirtschaftseinheit A113A****Winterdienst**

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr.8 BetriebskostenV die Kosten für schnee- und eisbedingte Maßnahmen der Straßenreinigung, insbesondere die Schneerräumung und Eisbeseitigung und Kosten für das Streugut und dessen Beseitigung.

Schädlingsbekämpfung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr.9 BetriebskostenV die Kosten für die laufende Bekämpfung von Ungeziefer auf gemeinschaftlich genutztem Gelände der Wirtschaftseinheit.

Versicherung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 13 BetriebskostenV die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude und ggf. für einen Öltank und einen Aufzug.

Kabel/Antenne

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 15 BetriebskostenV u.a. die Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantennenanlage und des Betriebs einer mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage, insbesondere die laufenden monatlichen Gebühren für Breitbandanschlüsse.

Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Wartungskosten, wie z.B. Dachrinnenreinigungskosten, Wartung von Abwasser-Rückstausystemen, Wartung von Alarmanlagen, Wartung von Feuerlöschern und Feuerlöschanlagen, Wartung von automatischen Tor- und Rolladenschließsystemen, Wartung von Blitzschutzsystemen und von CO2-Warmanlagen in Tiefgaragen, Sicherheitsbeleuchtung von Fluchtwegen, Wartung von Spielplatzgeräten (wenn nicht schon unter "Gartenpflege" abgerechnet) und elektrischen Tiefgaragentoren.

Heizkosten

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr.4, 5 und 6 BetriebskostenV unter anderem die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und deren Lieferung für eine zentrale Heizungs- Brennstoffanlage und/oder Warmwasserversorgungsanlage (u.a. Wassererwärmung) einschließlich der Abgasanlage, die Kosten der eigenständigen gewerblichen Wärme- bzw- Warmwasserlieferung, Wartungskosten, Betriebsstromkosten, Kosten der Bedienung und Überwachung und Pflege der Anlage, Kosten für den Schornsteinfeger (sofern nicht gesondert umgelegt), Kosten für die Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie Kosten der Eichung und der Erstellung der Abrechnung.