

GRAND CITY

PROPERTY

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 2015

Verwaltungseinheit: A113A M / 082.01
Lage: 2. OG 2. WHG
Datum: 30. November 2016
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 01.01.2015 - 31.12.2015 (365 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	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Grundsteuer	24.968,00	7.443,280	69,860 m² Fläche	234,34 €
Niederschlagswasser	1.461,47	7.443,280	69,860 m² Fläche	13,72 €
Aufzugskosten	2.783,73	2.459,470	0,000 Fläche Haus 2	0,00 €
Aufzugskosten	2.750,73	2.466,510	0,000 Fläche Haus 4	0,00 €
Aufzugskosten	2.761,60	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	76,64 €
Müllabfuhr	21.779,12	7.443,280	69,860 m² Fläche	204,41 €
Sperrmüll	1.594,60	7.443,280	69,860 m² Fläche	14,97 €
Straßenreinigung	1.293,48	7.443,280	69,860 m² Fläche	12,14 €
Winterdienst	382,01	7.443,280	69,860 m² Fläche	3,59 €
Gebäudereinigung	16.707,60	7.443,280	69,860 m² Fläche	156,81 €
Schädlingsbekämpfung	529,43	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	14,69 €
Pflege der Außenflächen	4.681,90	7.443,280	69,860 m² Fläche	43,94 €
Allgemeinstrom	3.484,12	2.459,470	0,000 Fläche Haus 2	0,00 €
Allgemeinstrom	2.785,80	2.466,510	0,000 Fläche Haus 4	0,00 €
Allgemeinstrom	1.136,97	2.517,300	69,860 Fläche Haus 6	31,55 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	4.161,04	7.443,280	69,860 m² Fläche	39,05 €
Hauswart	10.710,00	7.443,280	69,860 m² Fläche	100,52 €
Kabelgebühren	5.194,79	43,200	0,000 Kabelanschlüsse	0,00 €
Kabelgebühren	3.986,70	33,000	0,000 Kabelanschlüsse	0,00 €
Kabelgebühren	3.986,70	33,000	1,000 Kabelanschlüsse	120,81 €
Summe	117.139,79			1.067,18 €

Heizkosten 2015 ⁽²⁾			
Kostenposition	Gesamtkosten		Ihr Kostenanteil
Heizkosten lt. ISTA-Abrechnung	118.236,29	Kosten lt. Abrechnung	1.285,13 €
Kaltwasser lt. ges. Abrechnung	46.272,78	Kosten lt. Abrechnung	579,06 €
Summe	164.509,07		1.864,19 €

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

Zusammenfassung der Abrechnung				
	Gesamtkosten	Ihr Kostenanteil	Ihre Vorauszahlung	Ergebnis
Betriebskosten ⁽¹⁾	117.139,79	1.067,18	1.332,96	265,78 €
Heizkosten ⁽²⁾	164.509,07	1.864,19	804,84	-1.059,35 €
	281.648,86	2.931,37	2.137,80	
		Ihre Nachzahlung:		-793,57 €

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 **793,57 €**. Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung bis spätestens **16.01.2017** 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 **01.02.2017** anpassen. Die Anpassung wurde automatisch auf Basis Ihrer Kostenanteile berechnet.

Kostenart	Miete vor Anpassung	Berechnung	Veränderung	Miete nach Anpassung	
Heizkosten	67,07 €	auf 74,00€	6,93	74,00 €	Abrechnung
Betriebskosten	111,08 €			111,08 €	
Nettokaltmiete	335,33 €			335,33 €	
Miete gesamt bis 31.01.2017	513,48 €				
Miete gesamt ab 01.02.2017			6,93	520,41 €	

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. ZNL DE

i. A. Doreen Gromer

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.



Herrn/Frau/Firma
Silvia Frucht
Britta Erichsen-Sagir
Jan-Petersen-Str. 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
Etagé 20G02
Liegenschaftsadresse Jan-Petersen-Str. 6
12679 Berlin
Abrechnungsdatum 26.10.2016
Abrechnungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.



Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.864,19 €

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.	1.342,00 -	0,00 =	1.342,00 x	0,525 =	704,55
02/0	Z	146596924	Einh.	3.148,00 -	0,00 =	3.148,00 x	0,275 =	865,70
03/0	K	146596900	Einh.	2.135,00 -	0,00 =	2.135,00 x	0,200 =	427,00
04/0	W	146596931	Einh.	4.093,00 -	0,00 =	4.093,00 x	0,775 =	3.172,08
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								5.169,33
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.15 - 31.12.15								5.169,33
Warmwasserzähler								
01/0	B	206317155	m³	108,75 -	74,39		=	34,36
Verbrauchseinheiten								34,36
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.15 - 31.12.15								34,36
Kaltwasserzähler								
02/0	B	205102318	m³	384,22 -	274,14		=	110,08
Verbrauchseinheiten								110,08
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.15 - 31.12.15								110,08

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um 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 834/835 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät
(UF = Verbrauchsskala : Einheitsskala)




Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frucht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	26.10.2016
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015

3. Aufstellung der Gesamtkosten
Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	12.01.2016	1.385,00 MWh Fernw.	94.316,97 €	
Summe Brennstoffkosten		1.385,00 MWh Fernw.		94.316,97 €
Heiznebenkosten				
Wartungskosten	28.05.2015		327,25 €	
Betriebsstrom 2 %			1.886,34 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			2.104,21 €	
Summe Heiznebenkosten				4.317,80 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				98.634,77 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			1.163,20 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				1.163,20 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kaltwasser f. Warmw.			17.437,80 €	
Kosten Geräte WW			1.000,43 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				18.438,23 €
Heiz- und Warmwasserkosten				118.236,20 €
Summe Hausnebenkosten				46.272,87 €
⊕ Gesamtkosten der Liegenschaft				164.509,07 €



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-Gesamt- kosten
⊕	98.634,77 €	: 1.385.000,00 kWh x	444.932,61 kWh =	31.686,52 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten	Brutto			
Anteil WW-Erwärmung	31.686,52 €			
Zusatzkosten Warmwasser	+ 18.438,23 €			
Anteil Warmwasserkosten	= 50.124,75 €			
Ermittlung der Heizkosten	Brutto			
Kosten der Heizanlage	98.634,77 €			
Anteil WW-Erwärmung	- 31.686,52 €			
Zusatzkosten Heizung	+ 1.163,20 €			
Anteil Heizkosten	= 68.111,45 €			



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.

5. Aufteilung der Gesamtkosten
Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	118.236,20 €				
Heizkosten	68.111,45 €				
davon					
50% Grundkosten Heizung	34.055,73 €	: 7.099,26 m² Wohnfläche =	4,797082 € x	66,21 =	317,61 €
50% Verbrauchsk. Heizung	34.055,72 €	: 330.997,73 = HKV-Einheiten	0,102888 € x	5.169,33 =	531,86 €



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 persönli-

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

3/6

Seite



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 **26.10.2016**
Abrechnungszeitraum **01.01.2015 - 31.12.2015**



5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Warmwasserkosten	50.124,75 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	15.037,43 €	7.443,28 m ² Wohnfläche =	2,020269 € x	69,86 =	141,14 €
70% Verbrauchsk. Warmw.	35.087,32 €	4.093,38 m ³ =	8,571723 € x	34,36 =	294,52 €
		Warmwasser			
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					1.285,13 €
Hausnebenkosten	46.272,87 €				
Kalt- u. Abwasser	44.430,83 €	8.616,18 m ³ Kaltwasser =	5,156674 € x	110,08 =	567,65 €
lt. Re.11.01.16					
Kosten Geräte KW	1.198,23 €	105,00 Kaltw.-Zähler =	11,411714 € x	1,00 =	11,41 €
Sonderk.einz.Nutzer	643,81 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					579,06 €
➔ Ihre Gesamtkosten					1.864,19 €



chen Wärme- und ggf. Warm-
wasserverbrauch verteilt.



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	26.10.2016
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015

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 Nutzereinheit ermittelt. Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenanteile 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.

Abkürzungen

HKV – Heizkostenverteiler

IMK – istameter Kaltwasserzähler

IMW – istameter Warmwasserzähler

WKV – Warmwasserkostenverteiler

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

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 Nutzereinheit 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	



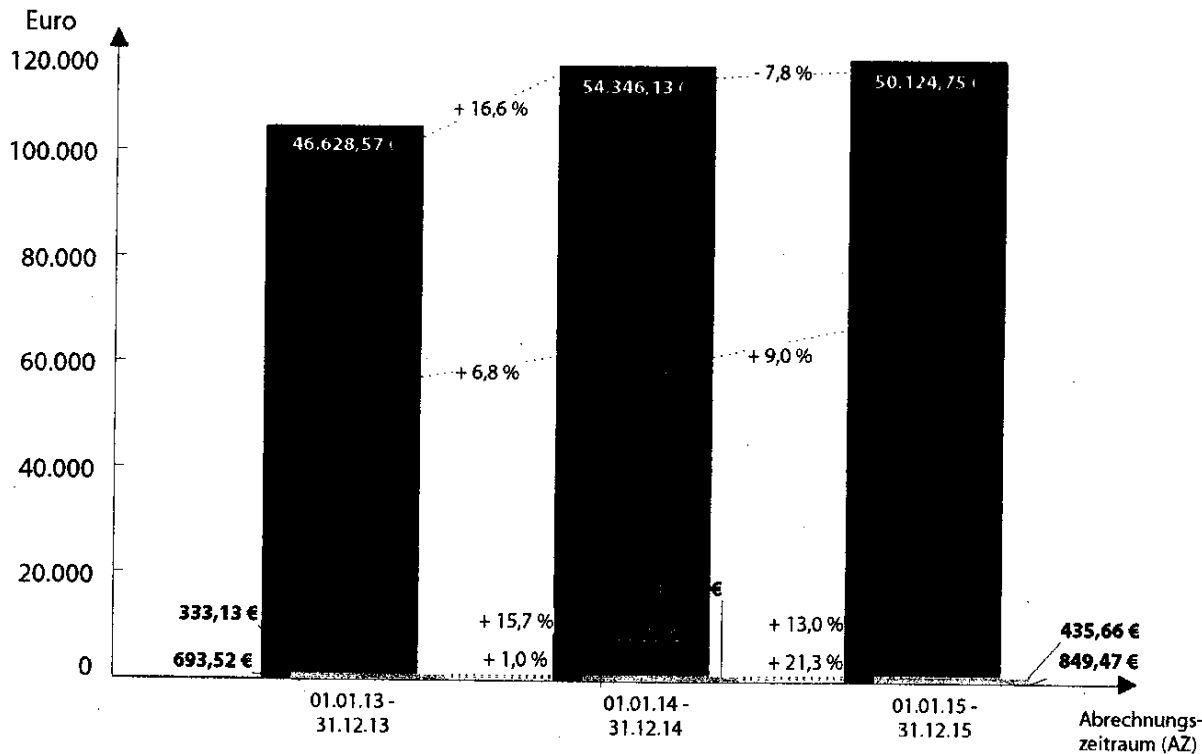
Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frucht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	26.10.2016
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015



6. Ihre Kosten- & Verbrauchsanalyse (nach § 7 Abs. 2 HKVO)

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €

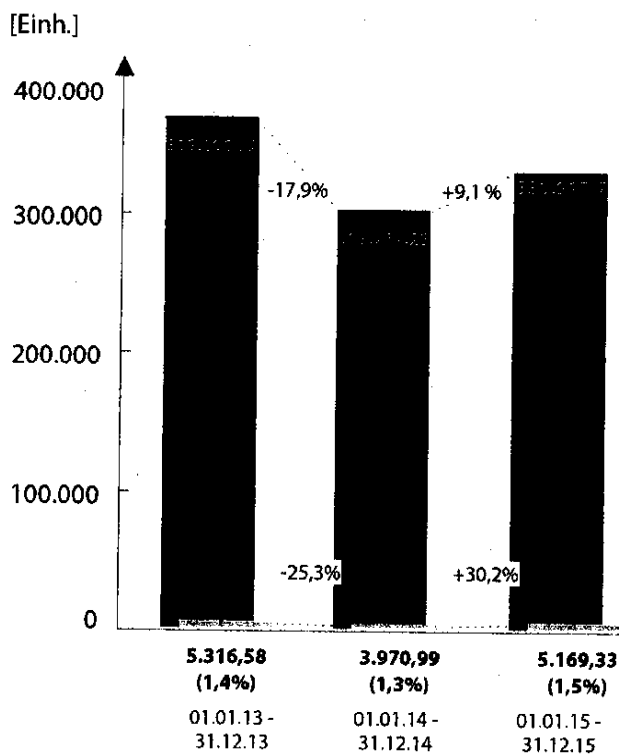


Die Kosten- und Verbrauchsanalyse nach § 7 Abs. 2 HKVO soll vor allem die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen Jahre transparenter machen. So können Sie Ihr Nutzerverhalten optimieren und zukünftig Kosten sparen.

- Gesamtkosten Erwärmung Warmwasser der Liegenschaft
- Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft
- Ihr Kostenanteil Erwärmung Warmwasser
- Ihr Kostenanteil Heizung

Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: 334.625,56 Einh./AZ
Ihr Durchschnittsverbrauch: 4.818,97 Einh./AZ



Verbrauch Warmwasser

- Gesamtverbrauch Heizung der Liegenschaft
 - Ihr Verbrauchsanteil Heizung
 - Gesamtverbrauch Warmwasser der Liegenschaft
 - Ihr Verbrauchsanteil Warmwasser
- (xx,x %) = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite.

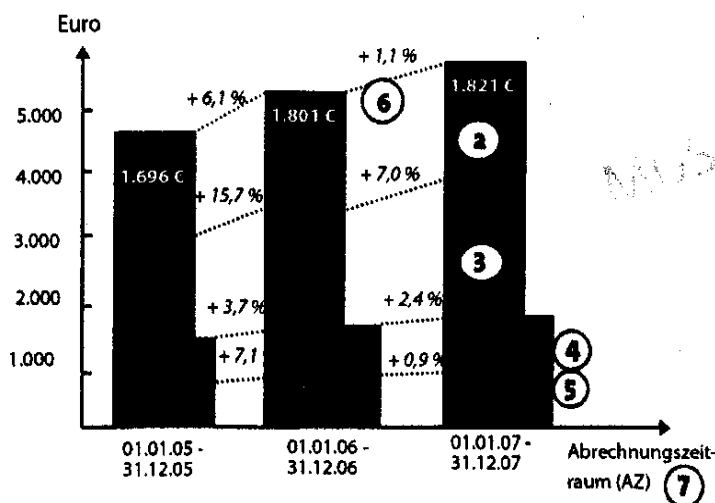
Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-114-0396/7 - 0082/0
Name	Silvia Frücht
Interne Nummer der HV	A113A M 082.01
Abrechnungsdatum	26.10.2016
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015

6. Erläuterungen zur Kosten- und Verbrauchsanalyse

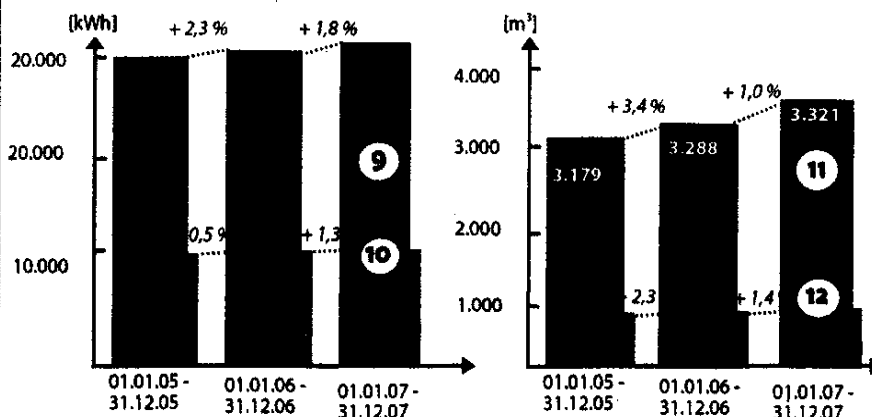
- 1 In dieser Graphik finden Sie die Heiz- und Warmwasserkosten der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihre Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten der Liegenschaft* entwickelt haben.
- 2 Dieser Wert stellt die Kosten der gesamten Liegenschaft* für die Warmwassererwärmung für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelblau dargestellt.
- 3 Dieser Wert stellt die Heizkosten der gesamten Liegenschaft* für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelrot dargestellt.
- 4 Der hellblaue Balken gibt die Kosten der Warmwassererwärmung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzereinheit entstanden sind.
- 5 Der hellrote Balken gibt die Heizkosten an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzereinheit entstanden sind.
- 6 Zwischen den Balken finden Sie die jeweilige Abweichung zum Vorjahr. Hier können Sie ganz einfach sehen, ob sich die Kosten verändert haben und um wieviel Prozent.
- 7 Der Abrechnungszeitraum umfasst immer 12 Monate, aber muss nicht zwangsweise mit dem Kalenderjahr übereinstimmen. Sollten Sie unterjährig ausgezogen sein, dann finden Sie hier nur den entsprechenden Nutzungszeitraum.
- 8 In diesen beiden Graphiken finden Sie die Heiz- und Warmwasserverbräuche der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihr Verbrauch im Vergleich zum Gesamtverbrauch der Liegenschaft* entwickelt hat. Zudem finden Sie hier als Vergleichmaßstab Ihren Durchschnittsverbrauch Heizung und den der Liegenschaft.
- 9 Dieser Wert (dunkelrot) stellt den Verbrauch Heizung der gesamten Liegenschaft* für den angegebenen Zeitraum dar.
Bitte beachten Sie: je nach Messtechnik handelt es sich um physikalische Größen (z.B. kWh = Kilowattstunde) oder Verteilgrößen (HKV-Einheiten), die in der Abrechnung durch Skalenwerte in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden.
- 10 Der hellrote Balken gibt die Verbrauchseinheiten Heizung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzereinheit erfasst wurden.
- 11 Dieser Wert (dunkelblau) stellt den Warmwasserverbrauch der gesamten Liegenschaft* in Kubikmeter für den angegebenen Zeitraum dar.
- 12 Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzereinheit erfasst wurde.

1 Kosten Heizung und / oder Warmwasser in €



8 Verbrauch Heizung Verbrauch Warmwasser

Durchschnittsverbrauch LG: 29.402,00 kWh/AZ
 Ihr Durchschnittsverbrauch: 9.860,66 kWh/AZ



* Liegenschaft muss dabei nicht immer mit einem Objekt oder Haus identisch sein, vielmehr umfasst dies alle Wohn- und Gewerbeeinheiten, die an derselben Heizungsanlage angeschlossen sind

Anlage 1

Erläuterung zur Nebenkostenabrechnung

2015**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	2.458,47 m² Wohnfläche
	Jan-Petersen-Straße 4	12679	Berlin	33	Wohneinheiten	2.466,51 m² Wohnfläche
	Jan-Petersen-Straße 6	12679	Berlin	33	Wohneinheiten	2.517,30 m² 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 Gebäudeteile 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 Reinigungsklasse erhoben werden.

Anlage 1

Erläuterung zur Nebenkostenabrechnung

2015**Wirtschaftseinheit A113A**

Winterdienst

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr.8 BetriebskostenV die Kosten für schnee- und eisbedingte Maßnahmen der Straßenreinigung, insbesondere die Schneeräumung 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. Dachinnenreinigungskosten, Wartung von Abwasser-Rückstausystemen, Wartung von Alarmanlagen, Wartung von Feuerlöschern und Feuerlöschanlagen, Wartung von automatischen Tor- und Rollladenschließsystemen, Wartung von Blitzschutzsystemen und von CO2-Warnanlagen 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.