

Ferdinand Vermieter

Musterweg 15
12345 Berlin
Tel.: 01234567890

Objekt
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Musterstraße 123 in Musterstadt
02345 Musterstadt
Wohnung
Einliegerwohnung

Ferdinand Vermieter - Musterweg 15 - 12345 Berlin

Eheleute
Mustermieter
Musteralle 32
12345 Musterort

Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023
Rechnungsnummer
000000-2024
Erstellt am
01.06.2023

Sehr geehrte Frau und Herr Mustermieter,
anbei erhalten Sie die Nebenkostenabrechnung für den obenstehenden Zeitraum.

Abrechnung 2022/2023		
Ihre Nebenkosten	1.228,47 €	
abzgl. Vorauszahlungen	1.080,00 €	
12 x 90,00 €		
Nachzahlung		148,47 €
Ihre Heizkosten	1.106,29 €	
abzgl. Vorauszahlungen	1.020,00 €	
12 x 85,00 €		
Nachzahlung		86,29 €
Nachzahlung insgesamt		234,76 €

Mit freundlichen Grüßen

Ferdinand Vermieter

Wohnung
Einliegerwohnung
für
Mustermieter

Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023

Zusammensetzung der Nebenkosten							
Kostenart	Gesamt-kosten	Anteil	Verteilt nach	Gesamt-einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Kosten-anteil
Grundsteuer	180,69 €		Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	131,41 €
Straßenreinigung	117,74 €		Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	85,63 €
Müllabfuhr	151,90 €						
01.06.2022 - 30.06.2022		21,60 €	Personen x Tage	90,0	60,0	P x T	14,40 €
01.07.2022 - 31.12.2022		130,30 €	Personen x Tage	552,0	368,0	P x T	86,87 €
01.01.2023 - 31.05.2023		0,00 €	Personen x Tage	453,0	302,0	P x T	0,00 €
Hausreinigung	302,00 €		Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	219,64 €
Allgemeinstrom	95,57 €		Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	69,51 €
Wasserversorgung	309,93 €			241,966		m ³	
- Umlage über Zähler	(196,55 €)		Kaltwasser	153,451	94,440	m ³	120,97 €
- Allgemeinverbrauch (88,515 m ³)	(113,38 €)	113,38 €	Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	82,46 €
Kanalgebühren	382,07 €		Abwasser abzgl. Gartenwasser	153,451	94,440	m ³	235,14 €
Niederschlagswasser	250,85 €		Wohnfläche	110,00	80,00	m ²	182,44 €
Summe	1.790,75 €						1.228,47 €

Wohnung
Einliegerwohnung
für
Mustermieter

Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023

Heizkostenaufstellung				
Brennstoffkosten				1.018,54 €
+ Heiznebenkosten				567,85 €
= Kosten Heizanlage				1.586,39 €
Der Anteil der Warmwasserkosten an den Kosten der Heizanlage beträgt 19,0885%*				
Anteil Heizung (80,9115%)	1.283,57 €	+ direkte Kosten Heizung	0,00 €	= Heizkosten 1.283,57 €
Anteil Warmwasser (19,0885%)	302,82 €	+ direkte Kosten Warmwasser	0,00 €	= Warmwasserkosten 302,82 €

Heizkostenaufteilung				
Heizkosten:	1.283,57 €			
Warmwasserkosten:	302,82 €	davon 30% Grundkosten	=	90,85 €
		davon 70% Verbrauchskosten	=	211,97 €

Ihre Heizkostenabrechnung					
Kostenart	Gesamtkosten	Verteilt nach	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Heizung					
Heizkosten	1.283,57 €	Wohnfläche	110,000 m²	80,000 m²	933,51 €
Warmwasser					
Grundkosten	90,85 €	Wohnfläche	110,000 m²	80,000 m²	66,07 €
Verbrauchskosten	211,97 €	Warmwasser	188,035 m³	94,656 m³	106,71 €
Summe					1.106,29 €

Ermittlung der Warmwasserkosten	
Die Abrechnung wurde nach §9 der Heizkostenverordnung durchgeführt.	
Q	= B x Hi = 659,69 m³ x 10,00 kWh/m³ = 6596,89 kWh (Heizwertebene)
Qw	= 6596,89 / 1,15 = 5736,43 kWh (Wärmeebene)
Qtw	= 1095,00 kWh (Wärmemengenzähler)
Aww	= (Qtw / Qw) x 100 % = (1095,00 / 5736,43) x 100 % = 19,0885 %
Legende:	
Q	= Gesamte Energiemenge auf Heizwertebene (Erdgas H)
B	= Brennstoffverbrauch
Hi	= Heizwert
1,15	= Umrechnung von Heizwertebene auf Wärmeebene (Division)
Qw	= Insgesamt verbrauchte Wärmemenge
Qtw	= Wärmemenge für WW-Aufbereitung
Aww	= Anteil der Warmwasseraufbereitung (Aww) an den Heizkosten

Wohnung
Einliegerwohnung
für
Mustermieter
Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023

Zusammensetzung des Umlageschlüssels Personen x Tage							
Gesamteinheiten im Nutzungszeitraum				Ihr Anteil			
Zeitraum	Tage	Personen	P x T	Zeitraum	Tage	Personen	P x T
01.06.2022 - 30.06.2022	30	3,0	90,0	01.06.2022 - 30.06.2022	30	2,0	60,0
01.07.2022 - 31.12.2022	184	3,0	552,0	01.07.2022 - 31.12.2022	184	2,0	368,0
01.01.2023 - 31.05.2023	151	3,0	453,0	01.01.2023 - 31.05.2023	151	2,0	302,0
Summe			1.095,0	Summe			730,0

Zählerstände im Nutzungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
Kaltwasser Badezimmer <i>Kaltwasser Badezimmer</i>	Kaltwasser			49,719 m³ 49,719 m³
	31.05.2022	48,650 m³	Jahresendablesung	
	30.06.2022	52,793 m³	Juni 2022	
	31.07.2022	56,936 m³	Juli 2022	
	31.08.2022	61,079 m³	August 2022	
	30.09.2022	65,222 m³	September 2022	
	31.10.2022	69,365 m³	Oktober 2022	
	30.11.2022	73,508 m³	November 2022	
	31.12.2022	77,651 m³	Dezember 2022	
	31.01.2023	81,784 m³	Januar 2023	
	28.02.2023	85,000 m³	Februar 2023	
	31.03.2023	90,000 m³	März 2023	
	30.04.2023	94,000 m³	April 2023	
	31.05.2023	98,369 m³	Jahresendablesung	
	Dem Zähler ist der Hauptzähler 'Hauptwasseruhr' zugeordnet.			
Kaltwasser Küche <i>Kaltwasser Küche</i>	Kaltwasser			46,312 m³ 46,312 m³
	31.05.2022	57,234 m³	Jahresendablesung	
	30.06.2022	61,093 m³	Juni 2022	
	31.07.2022	64,952 m³	Juli 2022	
	31.08.2022	68,811 m³	August 2022	
	30.09.2022	72,670 m³	September 2022	
	31.10.2022	76,529 m³	Oktober 2022	
	30.11.2022	80,388 m³	November 2022	
	31.12.2022	84,247 m³	Dezember 2022	
	31.01.2023	88,106 m³	Januar 2023	
	28.02.2023	91,000 m³	Februar 2023	
	31.03.2023	95,800 m³	März 2023	
	30.04.2023	99,600 m³	April 2023	
	31.05.2023	103,546 m³	Jahresendablesung	
	Dem Zähler ist der Hauptzähler 'Hauptwasseruhr' zugeordnet.			
Summe Zähler dieser Einheit (Kaltwasser)				96,031 m³
Summe Allgemeinzähler (Kaltwasser)				90,006 m³
Gesamtsumme (Kaltwasser)				186,037 m³
Warmwasser Badezimmer <i>Warmwasser Badezimmer</i>	Warmwasser/Gesamtwasser			46,214 m³ 46,214 m³
	31.05.2022	56,680 m³	Jahresendablesung	
	30.06.2022	60,531 m³	Juni 2022	
	31.07.2022	64,382 m³	Juli 2022	
	31.08.2022	68,233 m³	August 2022	
	30.09.2022	72,084 m³	September 2022	
	31.10.2022	75,935 m³	Oktober 2022	
	30.11.2022	79,786 m³	November 2022	
	31.12.2022	83,637 m³	Dezember 2022	
	31.01.2023	87,488 m³	Januar 2023	
	28.02.2023	91,000 m³	Februar 2023	
	31.03.2023	95,000 m³	März 2023	
	30.04.2023	99,000 m³	April 2023	
	31.05.2023	102,894 m³	Jahresendablesung	
	Dem Zähler ist der Hauptzähler 'Hauptwasseruhr' zugeordnet.			
Warmwasser Küche <i>Warmwasser Küche</i>	Warmwasser/Gesamtwasser			50,036 m³ 50,036 m³
	31.05.2022	49,568 m³	Jahresendablesung	
	30.06.2022	53,738 m³	Juni 2022	
	31.07.2022	57,908 m³	Juli 2022	
	31.08.2022	62,078 m³	August 2022	
	30.09.2022	66,248 m³	September 2022	

Wohnung
Einliegerwohnung
für
Mustermieter

Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023

Zählerstände im Nutzungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
	31.10.2022	70,418 m³	Oktober 2022	
	30.11.2022	74,588 m³	November 2022	
	31.12.2022	78,758 m³	Dezember 2022	
	31.01.2023	82,928 m³	Januar 2023	
	28.02.2023	87,000 m³	Februar 2023	
	31.03.2023	91,260 m³	März 2023	
	30.04.2023	95,000 m³	April 2023	
	31.05.2023	99,604 m³	Jahresendablesung	
Dem Zähler ist der Hauptzähler 'Hauptwasseruhr' zugeordnet.				
Summe Zähler dieser Einheit (Gesamtwasser)				96,250 m³
Summe Zähler andere Einheiten und Nutzungszeiträume (Gesamtwasser)				154,955 m³
Gesamtsumme (Gesamtwasser)				251,205 m³

Allgemeinzählerstände im Nutzungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
Gartenwasser	Kaltwasser verteilt als Allgemeinverbrauch über den Umlageschlüssel Wohnfläche			90,006 m³
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.05.2022	89,360 m³	Jahresendablesung	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	30.06.2022	96,860 m³	Juni 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.07.2022	104,361 m³	Juli 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.08.2022	111,862 m³	August 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	30.09.2022	119,362 m³	September 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.10.2022	126,862 m³	Oktober 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	30.11.2022	134,363 m³	November 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.12.2022	141,863 m³	Dezember 2022	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.01.2023	149,360 m³	Januar 2023	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	28.02.2023	156,000 m³	Februar 2023	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.03.2023	164,000 m³	März 2023	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	30.04.2023	171,000 m³	April 2023	
Gartenwasser und Allgemeinanschluss	31.05.2023	179,366 m³	Jahresendablesung	
Dem Zähler ist der Hauptzähler 'Hauptwasseruhr' zugeordnet.				
Summe (Kaltwasser)				90,006 m³

Wärmemengenzählerstände im Abrechnungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
Wärmemengenzähler Heizung				1.095,000
2021-0987654 WMZ HZ	31.05.2022	1.158,000	Jahresendablesung	
2021-0987654 WMZ HZ	30.06.2022	1.249,250	Juni 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	31.07.2022	1.340,500	Juli 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	31.08.2022	1.431,750	August 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	30.09.2022	1.523,000	September 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	31.10.2022	1.614,250	Oktober 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	30.11.2022	1.705,000	November 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	31.12.2022	1.796,750	Dezember 2022	
2021-0987654 WMZ HZ	31.01.2023	1.888,000	Januar 2023	
2021-0987654 WMZ HZ	28.02.2023	1.979,000	Februar 2023	
2021-0987654 WMZ HZ	31.03.2023	2.070,000	März 2023	
2021-0987654 WMZ HZ	30.04.2023	2.161,000	April 2023	
2021-0987654 WMZ HZ	31.05.2023	2.253,000	Jahresendablesung	

Hauptzählerstände im Abrechnungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
Hauptwasseruhr	Kaltwasser			430,000 m³
12345678	31.05.2022	495,680 m³	Jahresablesung	
12345678	30.06.2022	531,513 m³	Juni 2022	
12345678	31.07.2022	567,346 m³	Juli 2022	
12345678	31.08.2022	603,179 m³	August 2022	
12345678	30.09.2022	639,012 m³	September 2022	
12345678	31.10.2022	674,845 m³	Oktober 2022	
12345678	30.11.2022	710,678 m³	November 2022	
12345678	31.12.2022	746,511 m³	Dezember 2022	
12345678	31.01.2023	782,344 m³	Januar 2023	
12345678	28.02.2023	818,000 m³	Februar 2023	

Wohnung
Einliegerwohnung
für
Mustermieter
Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023

Hauptzählerstände im Abrechnungszeitraum				
Zähler Nummer	Umlageschlüssel Stichtag	Stand	Kommentar	Verbrauch
12345678	31.03.2023	854,000 m³	März 2023	
12345678	30.04.2023	889,000 m³	April 2023	
12345678	31.05.2023	925,680 m³	Jahresablesung	

Korrigierte Verbräuche pro Umlageschlüssel auf Grund von Messdifferenzen						
Hauptzähler (Umlageschlüssel)	Verbrauch lt. Hauptzähler	Summe Zähler	Differenz	Ihr Anteil	Ihr Anteil	Ihr Anteil
			Hauptzähler	lt. Zähler	Differenz	Gesamt
Hauptwasseruhr (Kaltwasser)	430,000	437,242	-7,242	192,281	-3,185	189,096

Korrigierte Zählerverbräuche auf Grund von Messdifferenzen			
Zähler (Nummer)	Verbrauch	Anteil an Messdifferenz	Korrigierter Verbrauch
Hauptzähler: Hauptwasseruhr			
Kaltwasser Badezimmer (Kaltwasser Badezimmer)	49,719	-0,823	48,896
Kaltwasser Küche (Kaltwasser Küche)	46,312	-0,767	45,545
Gartenwasser (Gartenwasser und Allgemeinanschluss)	90,006	-1,491	88,515
Warmwasser Badezimmer (Warmwasser Badezimmer)	46,214	-0,765	45,449
Warmwasser Küche (Warmwasser Küche)	50,036	-0,829	49,207
Summe Hauptzähler: Hauptwasseruhr	282,287	-4,675	277,612

Zusammensetzung der Heizkosten

Gesamte Heizkosten für das Gebäude	
Heizkosten Gesamt	1.586,39 €

Brennstoffkosten				
Zahlungszeitraum	Wertstell.-Datum	Position	Menge	Betrag
Brennstoffkosten Heizanlage (Erdgas H)			659,689 m³	1.018,54 €
01.06.2022 - 30.06.2022	01.06.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.07.2022 - 31.07.2022	01.07.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.08.2022 - 31.08.2022	01.08.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.09.2022 - 30.09.2022	01.09.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.10.2022 - 31.10.2022	01.10.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.11.2022 - 30.11.2022	01.11.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.12.2022 - 31.12.2022	01.12.2022	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.01.2023 - 31.01.2023	01.01.2023	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.02.2023 - 28.02.2023	01.02.2023	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.03.2023 - 31.03.2023	01.03.2023	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.04.2023 - 30.04.2023	01.04.2023	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.05.2023 - 31.05.2023	01.05.2023	Abschlag Heizkosten	+ 0,000 m³	63,25 €
01.06.2022 - 31.05.2023	25.05.2023	Schlussrechnung Heizkosten	+ 659,689 m³	259,54 €
Gesamte Brennstoffkosten				1.018,54 €

Heiznebenkosten			
Die Heiznebenkosten und die Zusatzkosten für Heizung und Warmwasser in der Heizkostenabrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Jeder Kostenposition ist ein Zahlungszeitraum zugewiesen, der angibt für welchen Zeitraum die Kosten gezahlt wurden. Die Kosten werden nur dann vollständig dem Abrechnungszeitraum (ARZ) 01.06.2022 - 31.05.2023 zugewiesen, wenn der gesamte Zahlungszeitraum innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegt. Anderenfalls werden die Kosten anteilig in die Gesamtkosten eingerechnet.			
Zahlungszeitraum	Position	Betrag	Anteil im ARZ
Wartung Heizanlage (Heizkostenabrechnung)			369,50 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Wartung Heizung	369,50 €	369,50 €
Schornsteinfeger (Heizkostenabrechnung)			98,35 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Schornsteinfeger	98,35 €	98,35 €
Sonstige Heizkosten (umlagefähig)			100,00 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Heizraumreinigung	100,00 €	100,00 €
Heiznebenkosten			567,85 €

Abrechnungszeitraum
01.06.2022 - 31.05.2023Datum
01.06.2023

Zusammensetzung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten in der Abrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Jeder Kostenposition ist ein Zahlungszeitraum zugewiesen, der angibt für welchen Zeitraum die Kosten gezahlt wurden. Die Kosten werden nur dann vollständig dem Abrechnungszeitraum (ARZ) 01.06.2022 - 31.05.2023 zugewiesen, wenn der gesamte Zahlungszeitraum innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegt. Anderenfalls werden die Kosten anteilig in die Gesamtkosten eingerechnet.

Zusammensetzung der Gesamtkosten					
Zahlungszeitraum	Position	Betrag	enthaltene USt	Anteil im ARZ	enthaltene USt
Grundsteuer					
01.01.2022 - 30.06.2022	Grundsteuer	155,00 €	0,00 €	25,69 €	0,00 €
01.07.2022 - 31.12.2022	Grundsteuer	155,00 €	0,00 €	155,00 €	0,00 €
Straßenreinigung					
01.01.2022 - 30.06.2022	Straßenreinigung	101,00 €	0,00 €	16,74 €	0,00 €
01.07.2022 - 31.12.2022	Straßenreinigung	101,00 €	0,00 €	101,00 €	0,00 €
Müllabfuhr					
01.01.2022 - 30.06.2022	Müllabfuhr	130,30 €	0,00 €	21,60 €	0,00 €
01.07.2022 - 31.12.2022	Müllabfuhr	130,30 €	0,00 €	130,30 €	0,00 €
Hausreinigung					
01.06.2022 - 31.05.2023	Treppenhaus Reinigung	302,00 €	0,00 €	302,00 €	0,00 €
Allgemeinstrom					
01.06.2022 - 31.05.2023	Allgemeinstrom	95,57 €	0,00 €	95,57 €	0,00 €
Wasserversorgung					
01.04.2022 - 30.06.2022	Abschlag Wasser	69,58 €	0,00 €	22,94 €	0,00 €
01.07.2022 - 30.09.2022	Abschlag Wasser	69,58 €	0,00 €	69,58 €	0,00 €
01.10.2022 - 31.12.2022	Abschlag Wasser	69,58 €	0,00 €	69,58 €	0,00 €
01.01.2023 - 31.03.2023	Abschlag Wasser	69,58 €	0,00 €	69,58 €	0,00 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Schlussrechnung Wasser	78,25 €	0,00 €	78,25 €	0,00 €
Kanalgebühren					
01.04.2022 - 30.06.2022	Abschlag Kanal	78,69 €	0,00 €	25,94 €	0,00 €
01.07.2022 - 30.09.2022	Abschlag Kanal	78,69 €	0,00 €	78,69 €	0,00 €
01.10.2022 - 31.12.2022	Abschlag Kanal	78,69 €	0,00 €	78,69 €	0,00 €
01.01.2023 - 31.03.2023	Abschlag Kanal	78,69 €	0,00 €	78,69 €	0,00 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Schlussrechnung Kanal	120,06 €	0,00 €	120,06 €	0,00 €
Niederschlagswasser					
01.04.2022 - 30.06.2022	Abschlag Niederschlag	50,33 €	0,00 €	16,59 €	0,00 €
01.07.2022 - 30.09.2022	Abschlag Niederschlag	50,33 €	0,00 €	50,33 €	0,00 €
01.10.2022 - 31.12.2022	Abschlag Niederschlag	50,33 €	0,00 €	50,33 €	0,00 €
01.01.2023 - 31.03.2023	Abschlag Niederschlag	50,33 €	0,00 €	50,33 €	0,00 €
01.06.2022 - 31.05.2023	Schlussrechnung Niederschlag	83,27 €	0,00 €	83,27 €	0,00 €
Gesamtkosten				1.790,75 €	0,00 €