



## Informationsbroschüre

Information zu Ihrer Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Sie erhalten die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für jede einzelne Wohneinheit – transparent, übersichtlich und natürlich immer unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben. Auf Wunsch auch mit Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen für Ihre Bewohner.

### Ihre Vorteile:

- persönliche Ansprechpartner vor Ort
- zuverlässige und pünktliche Abrechnung
- transparente Gesamt- und Einzelabrechnung

Im folgenden Dokument bekommen Sie unsere Heiz- und Betriebskostenabrechnung ganz genau erklärt.

# Heiz- und Betriebskostenabrechnung

## Formular



Im Auftrag erstellt für:  
Hausverwaltung Mustermann  
Musterweg 12  
99999 Musterhausen

Liegenschaft: 0901 99998  
Musterstr. 1  
99999 Musterstadt

Nutzer-Nr. 0001-001  
EG

### Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Erstellt am: 22.01.2019  
Gedruckt am: 22.01.2019

Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017  
Dies entspricht 365 Tagen und 1000,00 Gradtagen.

Herr/Frau/Firma

Mustermann  
Musterstr. 1

99999 Musterstadt

Nutzfläche Heizung: 85.0000 qm  
Nutzfläche Warmwasser: 85.0000 qm  
Irrtum vorbehalten. Diese Abrechnung basiert auf den Angaben der Hausverwaltung. Belege sind dort einzusehen. Zahlungen sind nur an die Hausverwaltung zu leisten.

### Kostenaufstellung Heizung und Warmwasser

#### Brennstoffkosten

Anfangsbestand Öl	01.01.2017	500,00 ltr	296,00 €
Lieferung Öl		2.400,00 ltr	1.690,00 €
Endbestand Öl	31.12.2017	-560,00 ltr	-406,00 €

Summe Brennstoffe 2.340,00 ltr 1.580,00 €  
( Öl HU-Wert 10,00 \* 2.340,00 ltr = 23.400,00 kWh )

#### Nebenkosten

Abrechnungsservice HZ-WW	22.01.2019	110,67 €
HZ-Strom		79,00 €
Kaminkehrer	20.07.2017	89,50 €
HZ-Kundendienst	15.08.2017	158,50 €

Summe Nebenkosten 437,67 €

Kosten für Heizung und Warmwasser

2.017,67 €

### Warmwasserkosten Verbrauchswert ermittelt durch Wärmezähler

Warmwasser: 4.560,00 kWh	
2.017,67 € / 23.400,00 kWh x 4.560,00 kWh =	393,19 €
Gerätemiete WWZ	34,00 €
Gerätemiete WMZ vor Boiler	80,33 €

Summe Warmwasser 507,52 €

Heizkosten 2.017,67 € - 393,19 € =

1.624,48 €

Gerätemiete WMZ

180,00 €

Summe Heizung 1.804,48 €

### Ihre Einzelkostenabrechnung

Kostenart	Gesamtkosten	Gesamteinheiten	Ppreis je Einheit	x Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Grundkosten Heizung 30.00%	541,34 €	160,0000 qm	3,383375 €/qm	x 85,0000 qm	= 287,59 €
Verbrauchskosten Heizung 70.00%	1.263,14 €	3.360,0000 kWh	0,382770 €/kWh	x 1.500,0000 kWh	= 574,15 €
Grundkosten Warmwasser 30.00%	152,26 €	160,0000 qm	0,951625 €/qm	x 85,0000 qm	= 80,89 €
Verbrauchskosten Warmwasser 70.00%	355,26 €	33,0000 m3	10,765455 €/m3	x 15,0000 m3	= 161,48 €

Gesamtbetrag Heizung 1.104,11 €

### Zählerstände Wärmemengenzähler ermittelt durch Hauptablesung

Nr.	Raum	Serien-Nr.	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Einheit	Verbrauch	Bemerkung
001		5126	0,0000	1.500,0000	kWh	1.500,0000 kWh	
Summe =						1.500,0000 kWh	Rundungsdifferenz möglich

### Zählerstände Warmwasserzähler ermittelt durch Hauptablesung

Nr.	Raum	Serien-Nr.	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Einheit	Verbrauch	Bemerkung
001		516	0,0000	15,0000	cbm	15,0000 cbm	

Im Auftrag erstellt für:  
Hausverwaltung Mustermann  
Musterweg 12  
99999 Musterhausen

Liegenschaft: 0901 99998  
Musterstr. 1  
99999 Musterstadt

Nutzer-Nr. 0001-001  
EG

### Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Erstellt am: 22.01.2019  
Gedruckt am: 22.01.2019

Summe = 15,0000 cbm Rundungsdifferenz möglich

14

### Nebenkostenabrechnung

#### Kostenaufstellung Haus-Nebenkosten

Kostenart	Gesamtbetrag € :	Gesamteinheiten =	Preis je Einheit x	Ihre Einheiten =	Gesamtkosten
Abrechnungservice Kaltwasser	0,00 € :	94,0000 cbm =	0,000000 €/cbm x	40,0000 cbm =	0,00 €
Wassergebühren	380,00 € :	94,0000 cbm =	4,042553 €/cbm x	40,0000 cbm =	161,70 €
Kanalgebühren	320,00 € :	94,0000 cbm =	3,404255 €/cbm x	40,0000 cbm =	136,17 €
Gerätemiete KWZ	28,00 € :	61,0000 cbm =	0,459016 €/cbm x	25,0000 cbm =	11,48 €
Hilflegebühren	276,00 € :	5,0000 Pers. =	55,200000 €/Pers. x	3,0000 Pers. =	165,60 €
Grundsteuer	260,00 € :	160,0000 qm =	1,625000 €/qm x	85,0000 qm =	138,12 €
Gerätemiete RWM	85,50 € :	8,0000 Stück =	7,312500 €/Stück x	4,0000 Stück =	29,25 €
Sichtprüfung RWM	85,20 € :	8,0000 Stück =	10,650000 €/Stück x	4,0000 Stück =	42,60 €
<b>Gesamtbetrag Haus-Nebenkosten</b>					<b>684,92 €</b>

13

#### Zählerstände Kaltwasserzähler ermittelt durch Hauptablesung

Nr.	Raum	Serien-Nr.	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Einheit	Verbrauch	Bemerkung
001			0,0000	25,0000	cbm	25,0000 cbm	
<b>Summe =</b>						<b>25,0000 cbm</b>	<b>Rundungsdifferenz möglich</b>
zuzüglich Warmwasserzähler =						<b>15,0000 cbm</b>	
<b>Gesamtsumme der Wasserzähler =</b>						<b>40,0000 cbm</b>	<b>Rundungsdifferenz möglich</b>

#### Zusammenfassung

15

Endbetrag Haus-Nebenkosten	684,92 €
Endbetrag Heizkosten	1.104,11 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.789,03 €</b>
abzüglich allgemeine Vorauszahlung	-1.300,00 €

16

**Nachzahlung / Summe 489,03 €**

#### ERLÄUTERUNGEN

##### Warmwassererzeugung

Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Messwert Wärmehzähler für Warmwasser = 4.560,000 kWh

Q<sub>tw</sub> = 4.560,000 kWh Wärmemenge für Warmwasser

Q<sub>g</sub> = 100 / 23.400,000 kWh Öl \* 4.560,000 kWh = 19,49% Brennstoffverbrauch für Warmwasseraufbereitung

##### Verwendete Abkürzungen

qm = Quadratmeter  
cbm = Kubikmeter

# Heiz- und Betriebskostenabrechnung

## Erläuterung

- 1 Eigentümer oder Verwalter**

Name und Anschrift des zuständigen Hauseigentümers oder des Verwalters.
- 2 Abrechnungszeitraum**

Der Zeitraum, für den die verauslagten Brennstoff- und Heiznebenkosten der Nutzeinheit zu verrechnen sind.
- 3 Brennstoffkosten**

Hier werden die Brennstoffkosten für die Heizung, detailliert und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend, Position für Position aufgeführt: Art, Datum, Menge und Betrag.
- 4 Heiznebenkosten**

Hier werden weitere umlagefähige Heiznebenkosten nach Art, Datum und Betrag detailliert aufgeführt.
- 5 Kostentrennung für Heizung und Warmwasser**

Da in unserem Beispiel auch Warmwasser geliefert wird, werden aus den Gesamtkosten die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung genau so ermittelt, wie es die Verordnung vorschreibt.
- 6 Kostenverteilung**

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden gemäß der Verordnung in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt.
- 7 Grundkosten**

Sie decken den Kostenanteil ab, der nicht nach Verbrauch abgerechnet werden kann, weil er für die Betriebsbereitschaft und die ständige Wärmebereitstellung der Anlage aufgewendet wird.
- 8 Verbrauchskosten**

Der Kostenanteil, der nach Verbrauch abgerechnet wird.

## **9 Grundkosten je Einheit**

Der Betrag je Einheit der Grundkosten wird errechnet, indem die Grundkosten durch die Gesamtanteile (i.d.R. Quadratmeter) des Hauses geteilt werden.

## **10 Verbrauchskosten je Einheit**

Der Betrag je Einheit der Verbrauchskosten wird errechnet, indem die Verbrauchskosten durch die Gesamtzahl der abgelesenen Verbrauchseinheiten geteilt werden.

## **11 Errechnung der Kosten für die Wohnung**

Der Betrag je Einheit der Grundkosten wird mit den Quadratmetern der Wohnung multipliziert. Der Betrag je Einheit der Verbrauchskosten wird mit den in der Wohnung abgelesenen Verbrauchswerten multipliziert.

## **12 Gesamtbetrag für Heiz- und Warmwasserkosten**

Das Ergebnis der Addition der Einzelergebnisse.

## **13 Zählerstände Wärmemengenzähler, Warmwasserzähler und Kaltwasserzähler**

Die Daten der Messgeräte (Raum, Gerätenummer, Ablesewert, Einheit und errechneter Verbrauch) wird mit angedrückt, so dass die Berechnung der Verbrauchseinheiten für den Nutzer gut nachvollziehbar ist.

## **14 Nebenkostenabrechnung**

Kostenaufstellung Ihrer Hausnebenkosten mit Gesamtbetrag.

## **15 Vorauszahlung**

Hier erscheint die Summe aller im Laufe des Nutzungszeitraumes geleisteten Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und Nebenkosten.

## **16 Guthaben / Nachzahlung**

Aus der Differenz zwischen Gesamtbetrag und Vorauszahlungen ergibt sich der Betrag, den der Vermieter zurückerstattet bzw. der nachzuzahlen ist.

# Servicerechnung Liegenschaft

## Formular



Objektus GmbH - Gutenbergring 53 - 22848 Norderstedt

Hausverwaltung Mustermann  
Musterweg 12  
99999 Musterhausen

1

Rechnung Nr.: 35200812126  
Kunden Nr.: 1  
Datum: 23.05.2019

2

Das Lieferdatum entspricht dem Rechnungsdatum.

Seite: 1

### Servicerechnung Liegenschaft-Nr. 99998

Abrechnung vom 01.01.2018 - 31.12.2018

Liegenschaft: 0901 99998

3

Musterstr. 1, 99999 Musterstadt

Nach erfolgter Abrechnung ihrer Liegenschaft berechnen wir wie folgt:

4

Anzahl	Art.Nr.	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
1	911005	Liegenschaftsgrundgebühr incl. Fahrt-/Versandkosten	41,50 €	41,50 € <sup>1)</sup>
1	911020	Auflisten Heizkosten pro Nutzer	3,40 €	3,40 € <sup>1)</sup>
1	911022	Wärmezähler vor Warmwasserboiler abrechnen	10,20 €	10,20 € <sup>1)</sup>
1	911027	Warmwasserzähler Abrechnungsdienst	4,80 €	4,80 € <sup>1)</sup>
1	911035	Wärmezähler Abrechnungsdienst	10,20 €	10,20 € <sup>1)</sup>
1	911080	Ablesebenchrichtigung LG komplett	4,50 €	4,50 € <sup>1)</sup>
1	911090	Hausnebenkostenumlage (pro Position je Nutzer)	1,50 €	1,50 €
1	911095	Gebühr Direktzuordnung	1,50 €	1,50 €
1	914005	Kaltwasser Differenzrechnung	9,50 €	9,50 € <sup>2)</sup>
1	914010	Kaltwasserzähler Abrechnungsdienst	4,80 €	4,80 € <sup>2)</sup>
			Gesamtbetrag Netto	91,90 €
			zzgl. 19.00% aus Netto 91,90	17,46 €
			Gesamtbetrag Brutto	109,36 €

5

<sup>1)</sup> umgelegt in der Heizkostenabrechnung: 88,77 € (inkl. MwSt.)

<sup>2)</sup> umgelegt in der Nebenkostenabrechnung: 17,02 € (inkl. MwSt.)

6

Innerhalb von 14 Tagen (06.06.2019) nach Rechnungserhalt ohne Abzug

Seit dem 01.08.2004 sind Sie als Privatperson gesetzlich verpflichtet, diese Rechnung mindestens zwei Jahre lang aufzubewahren (als umsatzsteuerlicher Unternehmer 10 Jahre). Die Aufbewahrungsfrist beginnt am 31.12. dieses Kalenderjahres.

Objektus GmbH  
Zentrale Hamburg  
AG Kiel - HRB-Nr. 8645  
Umsatzsteuer-ID:  
DE268120232

Gutenbergring 53  
22848 Norderstedt  
Tel.: +49 40 500 18 23-0  
Fax: +49 40 500 18 23-23  
E-Mail: info@objektus.de  
www.objektus.de

Bankverbindung:  
Deutsche Bank  
BIC: DEUTDE33HAN  
IBAN: DE12200700240325957900  
Hamburger Sparkasse  
BIC: HASPDE33HAN  
IBAN: DE9020050501001236486

Geschäftsführer:  
Andreas Böttger,  
Björn Borst

Zuständige Niederlassung:  
Gutenbergring 53  
22848 Norderstedt  
Tel.: +49 40 500 18 23-0  
Fax: +49 40 500 18 23-23

# Erläuterung

**1 Eigentümer oder Verwalter**

Name und Anschrift des zuständigen Hauseigentümers oder des Verwalters.

**2 Kundenreferenz**

Bitte bei Rückfragen per Email oder Telefon bereithalten.

**3 Abrechnungszeitraum**

Für diesen Abrechnungszeitraum wurde die Servicerechnung erstellt.

**4 Kostenverteilung**

Auflistung der verschiedenen zu verrechnenden Positionen.

**5 Umgelegt in Heizkostenabrechnung / Umgelegt in Nebenkostenabrechnung**

Gesamtbetrag der umzulegenden Heiz- und Nebenkosten verteilt auf die Mieter in Summe.

**6 Zahlungsmethode**

Hier steht die von Ihnen gewählte Zahlungsmethode.

**Kontakt:**

Objektus GmbH • Gutenbergring 53 • 22848 Norderstedt  
T 040 500 18 23-70 • F 040 500 18 23-23

servicecenter@objektus.de • [www.objektus.de](http://www.objektus.de)