

Herrn Dr.  
 Horst Heinrich  
 Veilchenstr. 10  
 80200 München

Dillingen, den 22.06.2016

**997 - Haus Veilchenstr. 10, 80200 München Wohnung 1 EG Links**

Sehr geehrter Herr Dr. Heinrich,

anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden.

**Betriebskostenabrechnung mit Heizkosten**

Abrechnungszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 365 Tage  
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 365 Tage

Umlageschlüssel				Kosten		
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Netto Gesamt	inkl. 19% Ihr Anteil
Hausmeister-Vergütung	Wohneinheit	3,000	1,000	Einh.	300,00 €	119,00 €
Hausreinigung	Wohneinheit	3,000	1,000	Einh.	610,00 €	241,96 €
Gartenarbeiten	Wohneinheit	3,000	1,000	Einh.	344,80 €	136,77 €
Verw altervergütung	Wohneinheit	3,000	1,000	Einh.	500,00 €	198,34 €
Schornsteinfeger	Wohnfläche	230,000	60,000	qm	211,55 €	65,68 €
Wasser	Kaltw. Zähler	109,000	33,000	cbm	634,12 €	228,46 €
Kanal-Gebühren	Personen x Tage	1.898,000	365,000	PxT	343,40 €	78,59 €
Allgemeinstrom	Personen x Tage	1.898,000	365,000	PxT	121,51 €	27,81 €
Kabelgebühren	Kabelfernseher	3,000	1,000	TV	360,00 €	142,80 €
Müllbeseitigung	Personen x Tage	1.898,000	365,000	PxT	605,00 €	138,46 €
Grundsteuer	Wohnfläche	230,000	60,000	qm	411,20 €	127,65 €
Versicherung Brand	Wohnfläche	230,000	60,000	qm	95,00 €	29,49 €
Heizkosten siehe Heizk.-Abr.	Heizk. Abr.	4.759,440	1.442,770	€	3.999,53 €	1.442,77 €
<b>Gesamtkosten Haus:</b>					<b>8.536,11 €</b>	
Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum: (Netto 2.502,34 €, 19,0% Ust. = 475,44 €):						<b>2.977,78 €</b>
Ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen (Netto 1.109,24 €, 19,0% Ust. = 210,76 €):						<b>1.320,00 €</b>
Ihre Heizkosten-Vorauszahlungen (Netto 924,37 €, 19,0% Ust. = 175,63 €):						<b>1.100,00 €</b>
<b>Ihre Nachzahlung:</b>						<b>557,78 €</b>
<b>(Netto 468,72 €, zzgl. 19% Ust. 89,06 € = 557,78 €)</b>						

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.  
 Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung mit der nächsten Miete eingezogen.

Gesamtausgaben Haus:	<b>9.428,89 €</b>	Davon Betriebskosten:	<b>4.457,90 €</b>	Heizkosten:	<b>4.970,99 €</b>
Ihre neue monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt:			<b>123,00 €</b>		
Ihre neue monatliche Heizkosten-Vorauszahlung beträgt:			<b>126,00 €</b>		
Miete :			<b>850,00 €</b>		
Ihre neue monatliche Zahlung beträgt:			<b>1.099,00 €</b>		

# Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung

## Erstellt von:

Horst Mustermann Hausverwaltung  
Verwalterstr. 10, 80200 München  
Tel. 089/4444 Fax 089/4445

## Objekt Muster-Mietshaus

Einheit 1, EG Links  
Veilchenstr. 10, 80200 München

Herrn/Frau/Firma

Dr. Horst Heinrich  
Veilchenstr. 10

80200 München

Abrechnungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

Abrechnung erstellt am 22.06.2016

## Kostenaufstellung (detaillierte Aufstellung siehe Beiblatt)

Brennstoffkosten	4.759,44 € +	Heiznebenkosten	0,00 € =	Kosten Heizanlage	4.759,44 €
davon Heizung	2.886,13 € +	Zusatzkosten Heizung	0,00 € =	Heizkosten	2.886,13 €
Warmwasser	1.873,31 € +	Zusatzkosten Warmwasser	0,00 € =	Warmwasserkosten	1.873,31 €

## Aufteilung der Kosten

Heizkosten:	2.886,13 €	davon 30,00% Grundkosten	=	865,84 €
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	2.020,29 €
Warmwasserkosten:	1.873,31 €	davon 30,00% Grundkosten	=	561,99 €
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	1.311,32 €

## Erläuterung zur Ermittlung der Warmwasserkosten

$$\frac{2,5 \times 91,00 \text{ cbm} \times (60 - 10) \text{ Grad}}{10,00 \text{ kWh/Liter}}$$

$$= 1.137,50 \text{ Liter}$$

wurden für die Wassererwärmung benötigt,  
das entspricht 39,3600 % des Gesamtverbrauchs

Die Warmwasserkosten errechnen sich aus 39,3600 % der Brennstoffkosten zzgl. Heiznebenkosten

$$\text{von } 4.759,44 \text{ €} = 1.873,31 \text{ €} + \text{Zusatzkosten Warmwasser } 0,00 \text{ €} = 1.873,31 \text{ €}$$

## Erläuterungen

Die Abrechnung wurde nach §9 der Heizkostenverordnung durchgeführt.

Ermittlung der Warmwasserkosten

$$2,5 \times \text{Wassermenge} \times (\text{Warmwassertemperatur} - 10)$$

Heizwert des Brennstoffes

$$= \text{Brennstoffverbrauch für die Wassererwärmung}$$

Der Anteil der Warmwasserkosten zu den Gesamtkosten ergibt sich aus dem Verhältnis des in der Formel ermittelten Brennstoffverbrauchs zum Gesamtverbrauch.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel (Gradtage GT):

Monat	Anteil	Monat	Anteil
Januar	170	Juli	
Februar	150	August	40
März	130	September	30
April	80	Oktober	80
Mai	40	November	120
Juni		Dezember	160

Summe pro Jahr: 1000

Juni - Juli - August = 40 Tage

## Ihre Abrechnung

	Betrag		Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	GT (HK) /	Kosten je Einheit	Ihre Kosten
<b>Heizung</b>							
Grundkosten	865,84 €	Wohnfläche	230,000 qm	60,000 qm		3,764	225,87 €
Verbrauchskosten	2.020,29 €	Wärme Zähler	9,500 Einh.	3,000 Einh.		212,663	637,99 €
<b>Warmwasser</b>							
Grundkosten	561,99 €	Wohnfläche	230,000 qm	60,000 qm		2,444	146,61 €
Verbrauchskosten	1.311,32 €	Warmw as.	91,000 cbm	30,000 cbm		14,410	432,30 €

**Ihre Heizkosten: 1.442,77 €**

Horst Mustermann Hausverwaltung  
Verwalterstr. 10  
80200 München

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Herrn Dr.  
Horst Heinrich  
Veilchenstr. 10  
80200 München

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

997 - Haus Veilchenstr. 10, 80200 München Wohnung 1 EG Links

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

### A) Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Privathaushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
Hausreinigung	185,39 €	Wohneinheit	61,80 €
			<u>Summe: 61,80 €</u>

### B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkosten<sup>1</sup></u>	<u>Arbeitskosten<sup>2</sup></u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
Hausmeister	300,00 €	185,34 €	114,66 €	Wohneinheit	38,22 €
					<u>Summe: 38,22 €</u>

Dillingen, den 22.06.2016

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten