



## Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung

### → Erläuterungen auf Seite 3 und 4

Herrn  
Klaus Mustermann  
Musterweg 1  
89077 Ulm

Bearbeiter: → 1

28.02.2009

#### **Betriebskostenabrechnung vom: 01.01.2008 - 31.12.2008**

Wohnungs Nr.: 9/9/99/9, Musterweg 1

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008

→ 2  
→ 3

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Sie erhalten von uns die Betriebskostenabrechnung für den o. g. Zeitraum. An dieser Abrechnung nehmen Sie mit **365 von 365 Tagen** teil. → 4

Aus der Einzelaufstellung umseitig ergibt sich für Sie folgendes Abrechnungsergebnis:

Gesamtbetrag der Betriebskostenabrechnung:	938,28 €	
abzüglich Ihrer vereinbarten Vorauszahlung:	1.038,00 €	→ 5

---

**Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung: 99,72 €**

Wir werden Ihnen das Guthaben bis zum 28.03.2009 auf Ihr Konto 123456 bei der Musterbank BLZ 999 999 99 überweisen, sofern keine Verrechnung mit anderen offenen Posten erfolgt. → 6

Die neue monatliche Betriebskostenvorauszahlung für 2009 wurde aus den Gesamtkosten des Jahres 2008 zuzüglich einer für das Jahr 2009 zu erwartenden Kostensteigerung ermittelt. Der neue monatliche Zahlungsbetrag ist ab 01.04.2009 zu leisten.

Bei Fragen zu Ihrer Jahresabrechnung helfen wir Ihnen gerne weiter. Bitte wenden Sie sich hierzu an unsere o. g. Sachbearbeiterin. Um telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.

Eine allgemeine Erläuterung zur Betriebskostenabrechnung finden Sie auf unserer Homepage [www.heimstaette.de](http://www.heimstaette.de) unter "Mieter-Service".

Freundliche Grüße

ulmer heimstätte eG

## Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom: 01.01.2008 bis 31.12.2008

für: Max Mustermann

Wohnungs-Nr. 9/9/99/9 → 2

Nutzungszeitraum vom: 01.01.2008 – 31.12.2008 → 3

	7 ↑	8 ↑	9 ↑	10 ↑	11 ↑
<b>Betriebskosten</b>	<b>Schlüssel</b>	<b>Gesamte Anteile</b>	<b>Ihre Anteile</b>	<b>Gesamt €</b>	<b>Ihr Anteil €</b>
Hausmeister	Wohnfläche	1.390,10	47,90	3.461,56	119,28
Beleuchtung	Wohnfläche	344,90	47,90	71,27	9,90
Wartung uml.fäh. Wohnung	Direkt			420,00	70,00
Sach- u. Haftpflichtvers.	Wohnfläche	1.390,10	47,90	80,00	2,76
Gebäudebrandversicherung	Wohnfläche	1.390,10	47,90	471,32	16,24
Leitungswasserversicherung	Wohnfläche	1.390,10	47,90	160,93	5,55
Grundsteuer (Betriebskosten)	Wohnfläche	1.390,10	47,90	774,68	26,69
<b>Zwischensumme</b>				<b>5.439,76</b>	<b>250,42</b>
Umlageausfallswagnis (172,16+2%) → 12					
<b>Endsumme</b>					<b>250,42</b>
Abzüglich vereinbarte Vorauszahlung					252,00
<b>Guthaben aus Betriebskosten</b>					<b>1,58</b>

<b>Heizkosten</b> → 13	
Heizkosten	687,86
Abzüglich vereinbarter Vorauszahlung	786,00
<b>Guthaben aus Heizkosten</b>	<b>98,14</b>

<b>Guthaben insgesamt</b> → 14	<b>99,72</b>
--------------------------------	--------------

Die monatliche Zahlung für VZ Betriebskosten wurde diesem Ergebnis angepasst

Kosten der Betriebskosten	250,42
Zusätzliche Anpassung 10,00% ab 01.04.2009 → 15	25,04
Kalkulierte neue Kosten	275,46
<b>neue monatliche Umlage</b>	<b>23,00</b>

Ihre monatliche Miete beträgt ab dem 01.04.2009			
	bisheriger Betrag	16 ↑ Änderung	neuer Betrag
<b>Nutzungsgebühr/Vorauszahlung</b>			
Nutzungsgebühr	253,87	0,00	253,87
VZ Betriebskosten	20,00	3,00	23,00
VZ Heizkosten	67,00	0,00	67,00
<b>Monatlicher Zahlungsbetrag</b>	<b>340,87</b>	<b>3,00</b>	<b>343,87</b>



## Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung

- 1 Ihre Ansprechpartner Thomas Eitel, Durchwahl -29, für Wohnungsbestand: Dichterviertel, Oststadt, Söflingen, Erbach,  
Susanne Hodapp, Durchwahl -26, für Wohnungsbestand: Weststadt  
Janina Hübel, Durchwahl -24, für Wohnungsbestand: Kuhberg, Wiblingen  
Santina Notarnicola, Durchwahl -28, für Wohnungsbestand: Eselsberg, Böfingen
- 2 Wohnungs-Nr. ... Dies ist Ihre Verwaltungsnummer und die Straße des Verwaltungsbereiches.
- 3 Ihr Abrechnungszeitraum: Dieser Zeitraum wird in der Rechnung berücksichtigt.
- 4 Abrechnungstage: Bei Mietern, die unter dem Jahr aus- oder eingezogen sind, ist der Wert entsprechend kleiner und somit der Abrechnungsanteil geringer!
- 5 Vorauszahlungen: Sie leisten pro Jahr mit der Mietzahlung 12 x Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heizung. Diese Vorauszahlungen werden in dieser Summe ausgewiesen.
- 6 Abrechnung Guthaben/ Nachzahlung Falls Ihre Abrechnung jedoch eine Nachzahlung ergibt, steht hier der Hinweis, dass wir die Nachzahlung von Ihrem Konto abbuchen, oder (falls keine Einzugsermächtigung vorliegt), dass Sie uns diesen Betrag überweisen sollen.
- 7 Schlüssel Der Schlüssel gibt an, nach welchem Kriterium die angefallenen Kosten auf die Nutzer umgelegt werden.
- 8 Gesamte Anteile Die in dieser Spalte enthaltenen Zahlen, sind z.B. die Gesamt-m<sup>2</sup>, -m<sup>3</sup>, Anzahl Wohnungen Ihrer Wirtschaftseinheit!
- 9 Ihre Anteile Hier wird ausgewiesen, wie hoch der Anteil Ihrer Wohnung z. B. m<sup>2</sup> an dem Gesamtverteilerschlüssel ist.
- 10 Gesamt € Die in dieser Spalte enthaltenen Beträge sind die zu verteilenden Betriebskosten der Wirtschaftseinheit!
- 11 Ihr Anteil € Dies sind die Kosten, die für Ihre Wohnung anfallen. Dieser Wert berechnet sich wie folgt: (Gesamt €/Gesamte Anteile) \* Ihre Anteile.
- 12 Umlageausfallwagnis Kosten für das Umlageausfallwagnis werden nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum abgerechnet.



- 
- 13 Heizkosten Zu unserer Abrechnung erhalten Mieter mit Zentralheizung eine gesonderte Abrechnung. Die hier aufgeführten Werte wurden dem Beiblatt entnommen!
- 14 Guthaben insgesamt Dieser Wert setzt sich aus dem Guthaben / Nachzahlungsbetrag der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und dem Guthaben / Nachzahlungsbetrag der Heizkostenabrechnung zusammen. Er wird auch auf der 1. Seite ausgewiesen.
- 15 Anpassung Die Kostenangabe beinhaltet einen geschätzten Wert der zu erwartenden Kostensteigerung für das kommende Jahr.
- 16 Änderung Um Ihnen größere Nachzahlungen im Folgejahr zu ersparen, werden Ihre Vorauszahlungen den angefallenen Kosten und den kalkulierten Erhöhungen im aktuellen Jahr entsprechend angepasst.