

BAUMEISTER-Verwaltungen GmbH - Saarbrücker Str. 40 - 42289 Wuppertal

Zahlungen bitte nur auf:
 BAUMEISTER-V./Carnaper Str. 38
 DE97 3305 0000 0000 3892 47
 STADTSPARKASSE WUPPERTAL
 BIC WUPSDE33XXX

Herrn
 Thomas Herold
 Dieselstraße 5
 42781 Haan

Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 1

330-Carnaper Str. 38 / 01.01.2019 - 31.12.2019 - Einzelabrechnung

330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Ihr Gesamtabrechnungsergebnis dieser Abrechnung beträgt :

-223,14 € Guthaben

Der aktuellen höchstrichterlichen BGH-Rechtsprechung folgend, wurde die Darstellung der Jahresabrechnung in einigen Punkten angepasst. (siehe auch Erläuterungen)
 Der Einzelabrechnung ist nunmehr in der Anlage eine „Gesamtabrechnung Zufluss/Abfluss“ beigefügt, die die tatsächlichen Kontobewegungen und die Gesamtwerte erfasst.

(Änderungen von Personenzahlen / Nutzerwechsel sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen)

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1-auf Mieter umlegbar					
STRASSENREINIGUNG	Anteile-1	1.000,000	30,000	513,18	15,40
MÜLLABFUHR	Anteile-1	1.000,000	30,000	2.327,04	69,81
SCHMUTZWASSER	Anteile-1	1.000,000	30,000	3.948,78	118,46
REGENENTWÄSSERUNG	Anteile-1	1.000,000	30,000	606,45	18,19
WASSER	Anteile-1	1.000,000	30,000	3.883,96	116,52
STROM	Anteile-1	1.000,000	30,000	78,30	2,35
HEIZKOSTEN	Heizkosten-1			11.237,44	501,44
HAUSMEISTER	Anteile-1	1.000,000	30,000	7.413,90	222,42
WINTERDIENST	Anteile-1	1.000,000	30,000	776,83	23,30
KAMINFEGER	Anteile-1	1.000,000	30,000	92,38	2,77
IMM.-MESSUNG	Imm.Mess	60,780	0,000	60,78	0,00
VERSICHERUNGEN	Anteile-1	1.000,000	30,000	3.023,54	90,71
KABEL-TV	Anschluss	21,000	1,000	1.000,44	47,64



Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 2

330-Carnaper Str. 38 / 01.01.2019 - 31.12.2019 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold
 330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
2-auf Mieter nicht umlegbar					
VERWALTUNGSKOSTEN	Objekte	22,000	1,000	6.200,00	281,82
REPARATUREN/INSTA...	Anteile-1	1.000,000	30,000	1.722,13	51,66
VERSICHERUNGSSCH...	Anteile-1	1.000,000	30,000	2.033,26	61,00
DIVERSE KOSTEN	Objekte	22,000	1,000	443,48	20,16
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				45.361,89	1.643,65

2. Einzelabrechnungsrelevante Einnahmen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Einnahmen	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
2-auf Mieter nicht umlegbar					
ERST. VERSICHERUNG...	Anteile-1	1.000,000	30,000	-2.026,41	-60,79
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen				-2.026,41	-60,79

3. Einzelabrechnungsrelevante Bewirtschaftungskosten

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				45.361,89	1.643,65
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen				-2.026,41	-60,79
Summe				43.335,48	1.582,86

4. Ihre Vorauszahlungen

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Wohngeld	1.806,00	1.806,00	0,00

5. Ihre Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Rücklage	90,00	90,00	0,00

6. Summe Vorauszahlungen und Instandhaltungsrücklage

Summe bezahlt	1.896,00
---------------	----------



Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 3

330-Carnaper Str. 38 / 01.01.2019 - 31.12.2019 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold
 330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

7. Aufstellung weiterer Posten (nachrichtlich)

Konto	Saldo:	Gesamt
Erg. Abr. Vorjahr		135,14

8. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.582,86
abzgl. Vorauszahlungen Wohngeld gefordert	-1.806,00

Abrechnungsspitze (Guthaben)	223,14
------------------------------	--------

Ihr Abrechnungsergebnis (Guthaben)	223,14
---	---------------

Saldo Zuführung Instandhaltungsrücklage gesamt	0,00
--	------

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo (Guthaben)	223,14
---	---------------

9. Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTE...	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	67.289,26	0,00	656,67		1.998,98
<i>(Soll Anfangsbestand</i>	<i>67.667,26</i>	<i>0,00</i>	<i>656,67</i>		<i>2.010,32)</i>
INSTANDHALTUNG		0,00	7.187,96		-215,64
ZUFÜHRUNG RÜCKLAGE		3.378,00	0,00		101,34
<i>(Soll ZUFÜHRUNG RÜCKLAGE</i>		<i>3.000,00</i>	<i>0,00</i>		<i>90,00)</i>
Summe INSTANDHALTUNGSR...	67.289,26	3.378,00	7.844,63	62.822,63	1.884,68
<i>(Soll Summe INSTANDHALTUN...</i>	<i>67.667,26</i>	<i>3.000,00</i>	<i>7.844,63</i>	<i>62.822,63</i>	<i>1.884,68)</i>

10. Offene Eigentümersalden aus Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

keine offenen Salden vorhanden

11. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
111-SSK 389247	21.003,88	53.987,51	60.557,95	14.433,44
118-CASH 75058701	42.775,29	0,00	0,00	42.775,29
	63.779,17	53.987,51	60.557,95	57.208,73



Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 4

330-Carnaper Str. 38 / 01.01.2019 - 31.12.2019 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold
330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

12. Status

	Aktiva	Passiva
111-SSK 389247	14.433,44	
118-CASH 75058701	42.775,29	
83-INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG		62.822,63
140-FORD.-HEIZK-VO	36,20	
142-FORDERUNGEN HEUSER	5.917,04	
160-VERB.-HEIZK-VO		700,81
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		1.170,83
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	1.393,29	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	0,02	
Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus nicht abgerechneten Unterkonten	138,99	
	64.694,27	64.694,27

Pre-Notification für Teilnehmer des SEPA-Basis-Lastschriftverfahrens

Das ausgewiesene Abrechnungsergebnis/- Spitze ist einen Monat nach Beschlussfassung fällig.
(siehe Protokoll)

Die vorliegende Abrechnung rechnet lediglich das vollständige vorherige Wirtschaftsjahr ab und lautet auf den zum Zeitpunkt der Erstellung eingetragenen Eigentümer. Unterjährige Eigentumswechsel und somit gesplittete Abrechnungen sind nicht vorgesehen und rechtlich nicht zulässig. Eine evtl. Verrechnung von Wohngeldzahlungen hat zwischen Verkäufer und Käufer zu erfolgen.

Die Abrechnung weist zudem die sog. Abrechnungsspitze aus. (siehe Punkt 9.)

In der Jahresabrechnung sind „auf Mieter umlagefähige Kosten“ ausgewiesen.

Es ist grundsätzlich vermietetseits zu prüfen, ob der entsprechende Mietvertrag die Umlage der Kosten hergibt.

Bitte beachten Sie, dass die eingegangen und damit abgerechneten Wohngeldzahlungen aus rechtlichen Gründen nicht abgegrenzt werden, d.h. die nur Wertstellung auf dem Bankkonto im Jahr 2019 ist für die Erfassung relevant.

Hinweise zur Jahresabrechnung

„4. Einzelabrechnungsneutrale Instandhaltungsrücklagen“

Darstellung der Zuführung und der Entnahmen aus der / den Instandhaltungsrücklagen.

„5. Ihre Vorauszahlungen“

Ausweis Ihrer Vorauszahlungen OHNE Rücklagenanteil.

„6. Ihre Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“



Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 5

330-Carnaper Str. 38 / 01.01.2019 - 31.12.2019 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold
330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Ausweis der für das Wirtschaftsjahr geforderten und gezahlten Rücklagenanteile.

„8. Aufstellung weiterer Posten (nachrichtlich)“

An dieser Stelle werden evtl. nicht ausgeglichene Abrechnungsergebnisse des Vorjahres (Nachzahlungen (-) oder Guthaben) nachrichtlich ausgewiesen, welche mit dem aktuellen Gesamtabrechnungsergebnis verrechnet werden sollten.

„9. Ergebnis der Abrechnung“

Die Abrechnungsspitze beschreibt das Abrechnungsergebnis unter Berücksichtigung der tatsächlich beschlossenen Wohngeldbeträge des zugrunde liegenden Wirtschaftsplans. Darüber hinaus gehende Über- oder Unterzahlungen des Wirtschaftsplans führen zu dem Ergebnis der Jahresabrechnung.

„10. Entwicklung der Instandhaltungsrücklage“

Im Rahmen der Entwicklung der Rücklagen werden in der rechten Spalte die persönlichen Anteile der Bestände, der Zuführungen sowie der Entnahmen ausgewiesen.
Die Instandhaltungsrücklage wird in der geforderten Form einer IST-Rücklage dargestellt.

„11. Offene Eigentümersalden aus Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage“

Es werden evtl. Rückstände oder Überzahlungen in Bezug auf die Rücklagenzuführung ausgewiesen.

„13. Status“

Der Vermögenstatus weist die relevanten Beträge zum Stichtag des Wirtschaftsjahres aus.
Die Position „Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer“ summiert die Rundungsdifferenzen in den einzelnen Abrechnungspositionen.

Die Position „Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus nicht abgerechneten Unterkonten“ saldiert sämtliche nicht ausgeglichenen Abrechnungsergebnisse aus Wirtschaftsjahren vor dem aktuellen Abrechnungszeitraum.

Anlage zur Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 1

330-Carnaper Str. 38

01.01.2019 - 31.12.2019, Gesamtabrechnung Zufluss/Abfluss

Herrn Thomas Herold
 330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

	Wirtschafts- plan	Konten- Entwicklung	abrechnun... relevante Beträge
1. Geldkonten Anfangsbestand			
111-SSK 389247		21.003,88	
118-CASH 75058701		42.775,29	
135-Lastschriften		0,00	
136-Durchlaufkonto Überweisungen		0,00	
Gesamtkontostände per 01.01.2019		63.779,17	
2. Einnahmen			
Zahlungen von Eigentümern			
21-Wohngeld		45.892,50	
22-Rücklage		3.003,50	
40-Erg. Abr. Vorjahr		2.906,03	
Einnahmen			
483-ERST. VERSICHERUNGSSCHÄDEN		2.026,41	2.026,41
Sonst. Zugänge			
140-FORD.-HEIZK-VO		64,37	
420-Stadtwerke Sammelkonto		94,70	
Summe Einnahmen		53.987,51	2.026,41
3. Ausgaben			
Zahlungen an Eigentümer			
21-Wohngeld		2.717,50	
22-Rücklage		65,50	
40-Erg. Abr. Vorjahr		5.315,21	
Kosten			
400-VERWALTUNGSKOSTEN	6.200,00	6.200,04	6.200,00
410-GRUNDABGABEN SAMMELKONTO		11.279,41	
412-STRASSENREINIGUNG	520,00		513,18
413-MÜLLABFUHR	2.500,00		2.327,04
414-SCHMUTZWASSER	3.750,00		3.948,78
415-REGENENTWÄSSERUNG	610,00		606,45
420-Stadtwerke Sammelkonto		1.627,00	
421-WASSER	3.700,00		3.883,96
423-STROM	250,00		78,30
440-HEIZKOSTEN	12.250,00	2.116,83	11.237,44
450-HAUSMEISTER	7.200,00	7.413,90	7.413,90
452-WINTERDIENST	780,00	776,83	776,83
455-KAMINFEGER	100,00	153,16	92,38
456-IMM.-MESSUNG	40,00		60,78
460-VERSICHERUNGEN	3.030,00	3.023,54	3.023,54
465-KABEL-TV	1.000,00	1.000,44	1.000,44



Anlage zur Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 2

330-Carnaper Str. 38

01.01.2019 - 31.12.2019, Gesamtabrechnung Zufluss/Abfluss

Herrn Thomas Herold
 330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

	Wirtschafts- plan	Konten- Entwicklung	abrechnun... relevante Beträge
470-REPARATUREN/INSTANDHALTUNG	2.000,00	1.722,13	1.722,13
482-VERSICHERUNGSSCHÄDEN		2.033,26	2.033,26
490-DIVERSE KOSTEN	200,00	442,66	443,48
Sonst. Ausgaben			
87-INSTANDHALTUNG		7.187,96	
160-VERB.-HEIZK-VO		7.482,58	
Summe Ausgaben	44.130,00	60.557,95	45.361,89

4. Geldtransfer

Summe Geldtransfer

5. Geldkonten Endbestand

111-SSK 389247		14.433,44	
118-CASH 75058701		42.775,29	
135-Lastschriften		0,00	
136-Durchlaufkonto Überweisungen		0,00	
Gesamtkontostände per 31.12.2019		57.208,73	
Gesamtsalden	44.130,00		43.335,48

6. Ermittlung der abrechnungsrelevanten Gesamtwerte

Abrechnungsrelevanter Gesamtsaldo		43.335,48
Gesamte abrechnungsrelevante Vorauszahlungen gefordert lt. Wirtschaftsplan		
21-Wohngeld		-44.148,00
Abrechnungsspitze (Guthaben)		812,52
Salden Vorauszahlungen		
21-Wohngeld		1.035,00
Forderungen aus direkt zugeordneten Posten		0,00
Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten		0,00
Nachrichtlich: Abrechnungsrelevante Gesamtwerte (Nachzahlung)		222,48

Anlage zur Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 1

330-Carnaper Str. 38

01.01.2019 - 31.12.2019, Bescheinigung der Lohnkostenant. gem. §35a EStG

Herrn Thomas Herold
 330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Geringfügige Beschäftigungen			
1-auf Mieter umlegbar			
HAUSMEISTER			
31.12.2019 Hausmeister - Minijob	7.355,91	7.355,91	
	7.355,91	7.355,91	220,68
Geringfügige Beschäftigungen	7.355,91	7.355,91	220,68
Haushaltsnahe Dienstleistungen			
1-auf Mieter umlegbar			
WINTERDIENST			
08.01.2019 Hamel, GaLa	310,73	303,27	
05.04.2019 Hamel, GaLa	466,10	455,51	
	776,83	758,78	22,76
Haushaltsnahe Dienstleistungen	776,83	758,78	22,76
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
1-auf Mieter umlegbar			
KAMINFEGER			
05.09.2019 Hundermark, Kaminfeger	153,16	92,38	
	153,16	92,38	2,77
2-auf Mieter nicht umlegbar			
INSTANDHALTUNG			
05.03.2019 Eimbeck, Dachdecker	653,07	505,75	
05.03.2019 Eimbeck, Dachdecker	3.314,34	1.923,04	
05.07.2019 Izzo, San. Inst.	1.264,02	963,90	
16.10.2019 Kremer & Ebhardt, Elektro	1.956,53	684,79	
	7.187,96	4.077,48	122,33
REPARATUREN/INSTANDHALTUNG			
05.11.2019 Kremer & Ebhardt, Elektro	147,87	62,95	
05.11.2019 Kremer & Ebhardt, Elektro	55,04	47,22	
05.11.2019 Wiebecke, Bauelemente	48,49	39,57	
05.12.2019 Schlüssel Becker	139,19	70,21	
	390,59	219,95	6,60
	7.578,55	4.297,43	128,93
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	7.731,71	4.389,81	131,70



Anlage zur Jahresabrechnung

19.05.2020 - Seite 2

330-Carnaper Str. 38

01.01.2019 - 31.12.2019, Bescheinigung der Lohnkostenant. gem. §35a EStG

Herrn Thomas Herold
330.3820201 / 20-WE 19 - DG links hinten
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Gesamt	15.864,45	12.504,50	375,14
---------------	------------------	------------------	---------------

Diese Bescheinigung dient der Vorlage bei dem zuständigen Finanzamt für selbstnutzende Wohnungseigentümer. Die als umlagefähigen Kosten ausgewiesenen Beträge sind ggf. dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.

Wir haben die Buchungen nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen und bitten um Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit keine Haftung übernehmen können.

Firma
Baumeister
Verwaltungen GmbH
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal

ista Deutschland GmbH
Luxemburger Str. 1 - 45131 Essen
Postfach 103134 - 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Thomas Zinnöcker

Geschäftsführer:
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)
Dr. Dieter Hackenberg
Steuer-Nr. 112/5734/1154
USt-IdNr. DE814210299

Baumeister Verwaltungen GmbH | Saarbrücker Str. 40 | 42289 Wuppertal

Herrn/Frau/Firma
Herold
Carnaper Str. 38
42283 Wuppertal



Einzelabrechnung Energiekosten

1. Ihre Daten

➔ Liegenschaft/Nutzer	69-560-1755/4 - 0020/0	ⓘ
Interne Nummer der HV	20-WE 19	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	4OG4	
Liegenschaftsadresse	Carnaper Str. 38 42283 Wuppertal	
Abrechnungsdatum	20.04.2020	
Abrechnungszeitraum	01.01.2019 - 31.12.2019	

➔ **Ihre Abrechnung Brutto**

Ihre Gesamtkosten 501,44 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
			Wärmezähler			
01/0	TH	681071948	kWh	21.315,00	- 18.635,00 =	2.680,00
01/1	TH	701247643	kWh	436,00	- 0,00 =	436,00
Verbrauchseinheiten						3.116,00
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.19 - 31.12.19						3.116,00

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto					
Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag	ⓘ
Brennstoffkosten					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.
Rechnung	31.12.2019	67.255 kWh Gas	8.169,80 €		
Summe Brennstoffkosten		67.255 kWh Gas		8.169,80 €	
Heiznebenkosten					
Betriebsstrom	31.12.2019		250,00 €		
Geb.Verbrauchserfsg.			847,91 €		
Summe Heiznebenkosten				1.097,91 €	
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				9.267,71 €	

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Baumeister
Verwaltungen GmbH
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	69-560-1755/4 - 0020/0
Name	Herold
Interne Nummer der HV	20-WE 19
Abrechnungsdatum	20.04.2020
Abrechnungszeitraum	01.01.2019 - 31.12.2019



3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Zusatzkosten Heizung Kosten Geräte Hzg			1.683,61 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				1.683,61 €
Summe Heizkosten				10.951,32 €
Summe Hausnebenkosten				286,12 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				11.237,44 €

4. Ermittlung Heizkosten

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	9.267,71 €
Zusatzkosten Heizung +	1.683,61 €
Anteil Heizkosten =	10.951,32 €

5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten= der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heizkosten	10.951,32 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	3.285,40 € :	739,17 m ² Wohnfläche =	4,444715 € x	25,87 =	114,98 €
70% Verbrauchsk.H Heizung	7.665,92 € :	61.810,12 kWh =	0,124024 € x	3.116,00 =	386,46 €
Ihre Heizkosten					501,44 €
Hausnebenkosten	286,12 €				
Sonderk.einz.Nutzer	286,12 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					0,00 €
Ihre Gesamtkosten					501,44 €



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 persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	69-560-1755/4 - 0020/0
Name	Herold
Interne Nummer der HV	20-WE 19
Abrechnungsdatum	20.04.2020
Abrechnungszeitraum	01.01.2019 - 31.12.2019

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 Kostenteile 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 | WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat | WZB – Wasserzähler am Boiler |
| IMK – istameter Kaltwasserzähler | WMI – istameter Wärmezähler | WZH – Wasserzähler/Hauptzähler |
| IMW – istameter Warmwasserzähler | WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch | WZK – Kaltwasserzähler |
| WKV – Warmwasserkostenverteiler | WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler | WZW – Warmwasserzähler |
| KMZ – Kältezähler | NA-NZ – Kumulierter Wert der Kostengruppe | KG – Kostengruppe |

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	

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Baumeister
Verwaltungen GmbH
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal

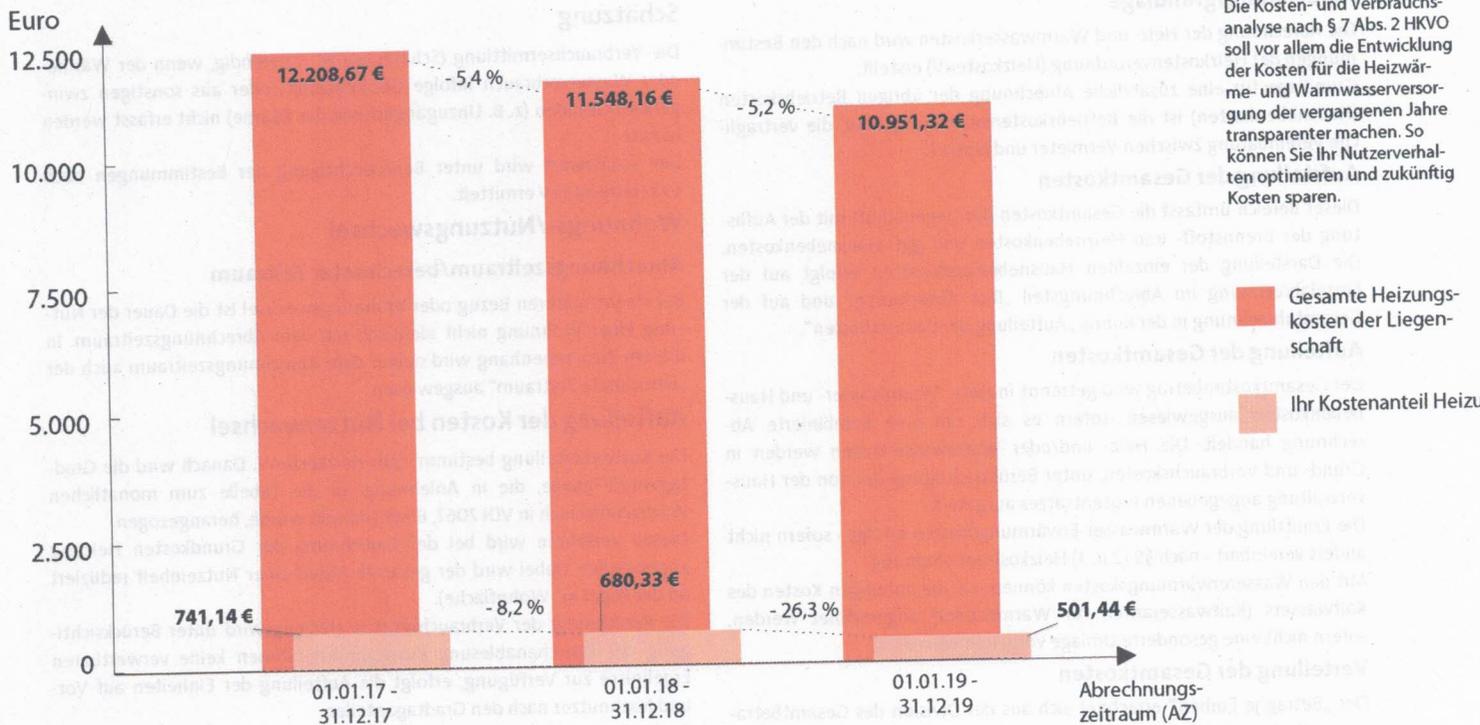


Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	69-560-1755/4 - 0020/0
Name	Herold
Interne Nummer der HV	20-WE 19
Abrechnungsdatum	20.04.2020
Abrechnungszeitraum	01.01.2019 - 31.12.2019

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

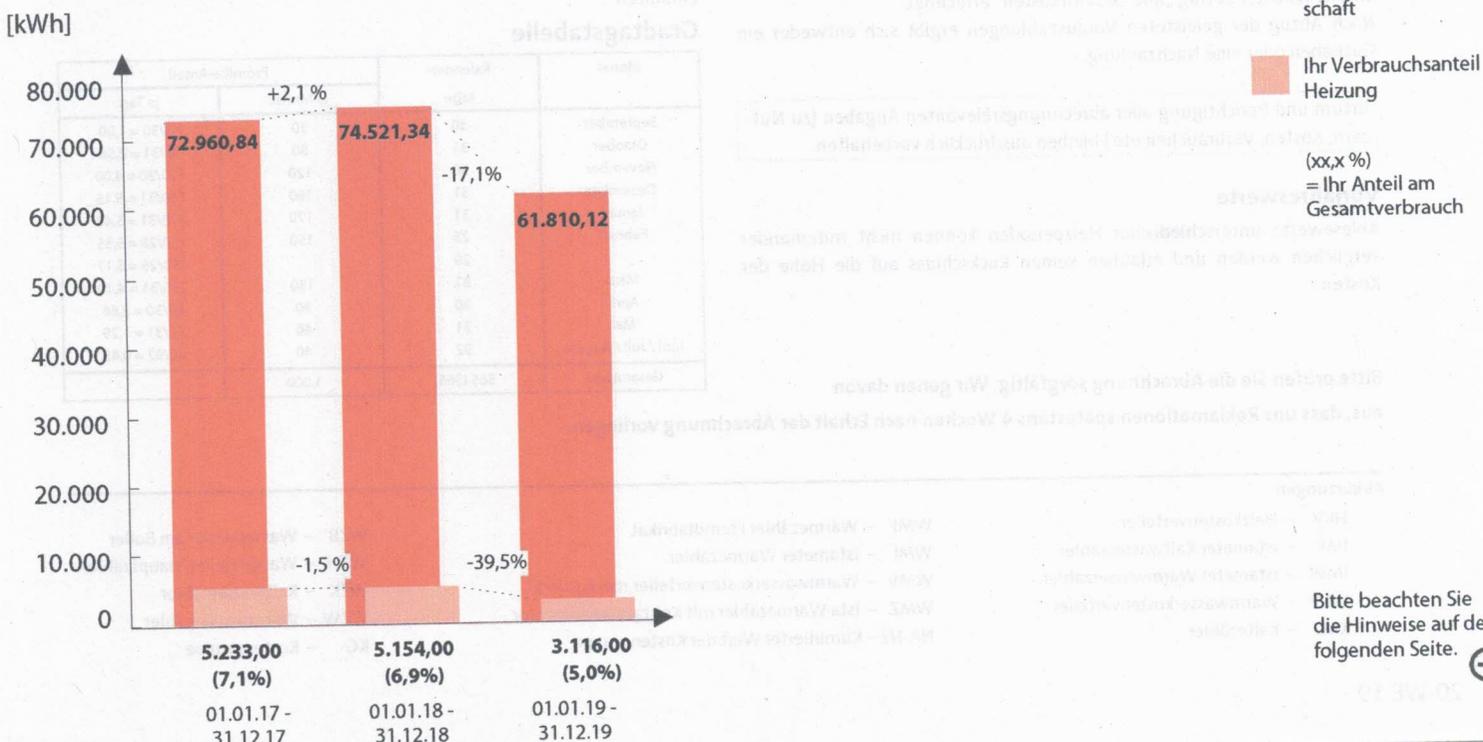
Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



i 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.

Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: **69.764,10 kWh/AZ**
Ihr Durchschnittsverbrauch: **4.501,00 kWh/AZ**



(xx,x %) = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite.

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Baumeister
Verwaltungen GmbH
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

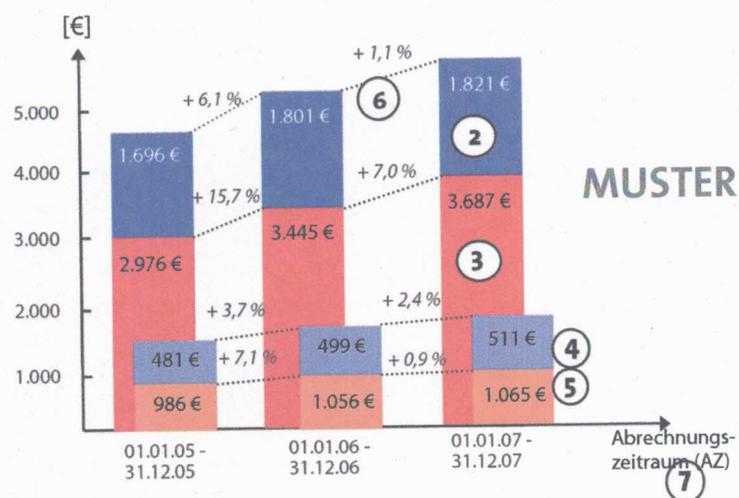
Liegenschaft/Nutzer	69-560-1755/4 - 0020/0
Name	Herold
Interne Nummer der HV	20-WE 19
Abrechnungsdatum	20.04.2020
Abrechnungszeitraum	01.01.2019 - 31.12.2019



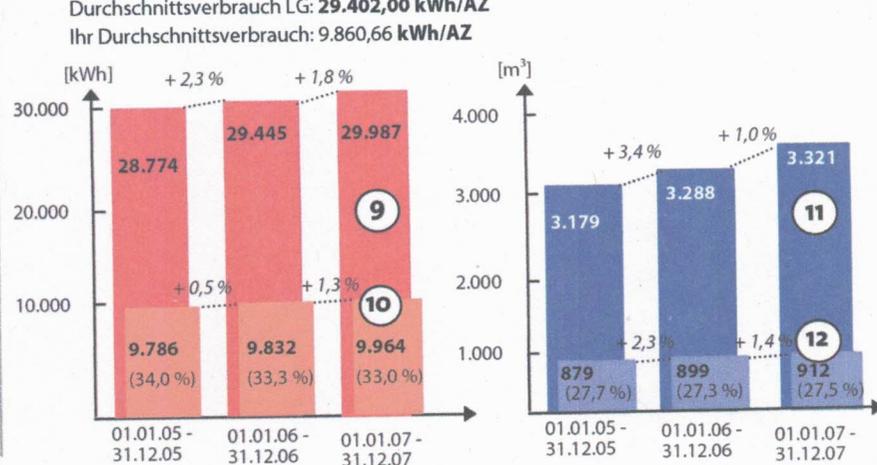
6. Erläuterungen zur Kosten- und Verbrauchsanalyse

- 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



* Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzereinheit erfasst wurde.