

techem

Ihr Ansprechpartner
Techem Mieterberatung Frankfurt
Hauptstraße 89 · 65760 Eschborn
Telefon 06196 522 011 · Telefax 06196 522 1199
E-Mail service@techem.de

Abrechnungseinheit
Musterallee 32
D-56789 Musterstadt

Abrechnungszeitraum
01.01.2012 - 31.12.2012

Erstellt am
23.05.2013

**Gesamtabrechnung 2012
Kostenaufstellung**

Ihre Objekt-Nr.
09999999-9

Techem Abrechnungseinheiten-Nr.:
0099/09999

Techem Kunden-Nr.:
00999999

Auftraggeber
Max Musterauftraggeber
Musterstr. 10
D-56789 Musterstadt

Kostenaufstellung

Heizungsanlage

Brennstoff	Menge Gas in m³	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
Brennstoffverbrauch	6.684,500	31.12.2012	3.916,33		
Weitere Heizungsbetriebskosten	6.684,500			3.916,33	
Kaminkehrer / Immissionsmessung		23.03.2012	64,48		
Kosten der Verbrauchserfassung			265,50		
Zusatzkosten Heizung				329,98	
ad-System Serviceleistungen					
Gerätemiete Heizung				476,36	
Zusatzkosten Warmwasser					
Gerätemiete Warmwasser		31.12.2012	141,36		
Kaltwasser für Warmwasser (K) (1)		31.12.2012	335,00		
Gesamtkosten Heizungsanlage				476,36	
Kaltwasserkosten					
Kaltwasser			110,00		
Wasserbezug			698,47		
Kaltwasser für Warmwasser (K) (1)				808,47	
Gerätemiete Kaltwasser					
Verbrauchserfassung					
Gesamtkosten Kaltwasserkosten				808,47	
Betriebskosten					
Grundsteuer			2.214,50		
Müllabfuhr			698,47		
Versicherung			181,79		
Allgemeinstrom			58,83		
Gartenerpflege					
Gesamtkosten Betriebskosten			1.756,65		
Zu verteilende Gesamtkosten				5.531,14	
Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage in Höhe von 5.531,14					
Heizkosten					
Brennstoff					
Weitere Heizungsbetriebskosten					
Zusatzkosten Heizung					
Zusatzkosten Warmwasser					
Gesamtkosten Heizungsanlage					
Kaltwasserkosten					
Betriebskosten					
Zu verteilende Gesamtkosten					
Heizkosten					
Kaltwasserkosten					
Betriebskosten					
Zu verteilende Gesamtkosten					

Information zur
Gesamtabrechnung

Alle Kosten übersichtlich im Blick.

Die Techem Gesamtabrechnung besteht aus drei Teilen:

- In der **Kostenaufstellung** sind alle angefallenen und zu verteilenden Gesamtkosten Ihres Objektes übersichtlich und getrennt nach den verschiedenen Kostenarten dargestellt.
- In der **Nutzerübersicht** können Sie genau sehen, wie sich die Kosten auf die einzelnen Nutzer verteilen und wie sich die resultierenden Guthaben bzw. Nachzahlungen zusammensetzen.
- In den **Ablesewerten** sind sämtliche Verbrauchswerte für alle Erfassungsgeräte Ihres Objektes übersichtlich nach Nutzereinheiten und Nutzern aufgelistet.

Die Kostenaufstellung.

In der Kostenaufstellung sind alle angefallenen und zu verteilenden Gesamtkosten Ihres Objektes dargestellt: übersichtlich, getrennt nach Kostenarten und für den von Ihnen angegebenen Abrechnungszeitraum. Die Angaben dazu haben Sie uns mit der Kosten-/Nutzeraufstellung mitgeteilt.

Brennstoff

- 1 Hier sind die von Ihnen angegebenen Brennstoffkosten für Ihr gesamtes Objekt aufgeführt.

Bei lagernden Brennstoffen wird der Verbrauch ermittelt, indem der Anfangsbestand und eventuelle Anlieferungen zusammengezählt werden. Von dieser Summe wird der Restbestand abgezogen. Das Ergebnis entspricht dem Verbrauch.

Weitere Heizungsbetriebskosten

- 2 Aufgeführt sind die von Ihnen angegebenen Heizungsbetriebskosten, wie z. B. Kaminkehrer.

Zusatzkosten Heizung und Warmwasser

- 3 Darunter fallen alle Kosten, die sich direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zuordnen lassen, z. B. die Miet- oder Wartungskosten für Erfassungsgeräte wie Wasserzähler oder Heizkostenverteiler.

Falls Ihr Gebäude mit dem Energiesparsystem adapterm ausgestattet ist, finden Sie hier auch die umlagefähigen Kosten für die adapterm Serviceleistung. Diese werden als Bestandteil der Heizkosten auf die einzelnen Bewohner verteilt.

Kaltwasserkosten

- 4 In diesem Abschnitt finden Sie die Kosten für den gesamten Kaltwasserbezug – mit einer Ausnahme: den Kosten für das Kaltwasser, das zur Aufbereitung von warmem Wasser gebraucht wird. Die Kosten dafür sind unter Punkt 3 aufgeführt („Kaltwasser für Warmwasser“). Sie werden hier unter Punkt 4 vom Gesamtwasserbezug abgezogen, damit sie nicht doppelt verteilt werden.

Betriebskosten

- 5 In diesem Bereich sind die von Ihnen angegebenen und zu verteilenden Betriebskosten aufgelistet: in unserem Beispiel Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherungen, Allgemeinstrom und Gartenpflege.


Zu verteilende Gesamtkosten

- 6 Hier steht die Summe der einzelnen Kostenarten, also die zu verteilenden Gesamtkosten. Wie sie auf die einzelnen Nutzer aufgeteilt werden, richtet sich nach deren Verbrauch bzw. Anteil.

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage

- 7 Die Gesamtkosten für die Heizungsanlage werden entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung in Heiz- und Warmwasserkosten aufgeteilt:

- Wenn Heizungsversorgung und Warmwasserbereitung über die zentrale Heizungsanlage erfolgen, werden die Brennstoff- und weiteren Heizungsbetriebskosten aufgeteilt: ein Teil wird den *Heizkosten* zugerechnet (Anteil % H), der andere Teil den *Warmwasserkosten* (Anteil % W).

		Menge Gas in m ³		Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
<div style="text-align: right;">  <p>Ihr Ansprechpartner Techem Niederlassung Frankfurt Hauptstraße 89 · 65760 Eschborn Telefon 06196/522-01 · Telefax 06196/522-1199 E-Mail service@techem.de</p> </div>							
Abrechnungseinheit		Abrechnungszeitraum		Ihre Objekt-Nr.			
Musterallee 32 D-56789 Musterstadt		01.01.2012 - 31.12.2012		09999999-9			
Auftraggeber		Erstellt am		Techem Abrechnungseinheiten-Nr.:			
Max Musterauftraggeber Musterstr. 10 D-56789 Musterstadt		23.05.2013		0099/09999			
				Techem Kunden-Nr.:			
				00999999			
Gesamtabrechnung 2012 Kostenaufstellung							
Kostenaufstellung							
■ Heizungsanlage							
1 Brennstoff							
Brennstoffverbrauch		6.684,500		31.12.2012	3.916,33		
Verbrauch		6.684,500				3.916,33	
2 Weitere Heizungsbetriebskosten							
Kaminkehrer / Immissionsmessung				23.03.2012	64,48		
Kosten der Verbrauchserfassung					265,50		329,98
3 Zusatzkosten Heizung							
adapterm Serviceleistungen				31.12.2012	141,36		
Gerätemiete Heizung				31.12.2012	335,00		476,36
Zusatzkosten Warmwasser							
Gerätemiete Warmwasser					110,00		
Kaltwasser für Warmwasser (K) (1)					698,47		808,47
Gesamtkosten Heizungsanlage						5.531,14	5.531,14
4 Kaltwasserkosten							
Kaltwasser					2.214,50		
Wasserbezug gesamt					-698,47		1.516,03
Kaltwasser für Warmwasser (K) (1)					181,79		181,79
Gerätemiete Kaltwasser					58,83		58,83
Verbrauchserfassung							
Gesamtkosten Kaltwasserkosten						1.756,65	1.756,65
5 Betriebskosten							
Grundsteuer				31.07.2012	556,61		556,61
Müllabfuhr				01.01.2012	1.004,40		1.004,40
Versicherung				01.01.2012	1.048,39		1.048,39
Allgemeinstrom				31.12.2012	283,53		283,53
Gartenpflege				15.08.2012	560,83		560,83
Gesamtkosten Betriebskosten						3.453,76	3.453,76
Zu verteilende Gesamtkosten							10.741,55
7 Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage in Höhe von 5.531,14 EUR							
		Gesamtkosten in EUR		x	Anteil % (H) (1) =		Kosten in EUR
■ Heizkosten							
Brennstoff		3.916,33		x	82,34 =		3.224,71
Weitere Heizungsbetriebskosten		329,98		x	82,34 =		271,71
Zusatzkosten Heizung		476,36		x	100,00 =		476,36
Heizkosten							3.972,78

(1) Siehe Erläuterungen

Die Kostenaufstellung.

- Alle anderen Kosten werden direkt den Heiz- und Warmwasserkosten zugeordnet. Beispiel: die *Zusatzkosten Heizung* und *Warmwasser*.

Die Aufteilung der „Anteile in % H“ und „Anteile in % W“ können Sie den Erläuterungen am Ende der Kostenaufstellung entnehmen (siehe Abbildung, Punkt 9).

Verteilung der Kosten

- 8 Um die Kosten auf die einzelnen Nutzer verteilen zu können, wird aus den Gesamtkosten je Kostenart der Preis je Einheit errechnet. Dies geschieht, indem die Gesamtkosten durch die Gesamteinheiten – z. B. m² Nutzfläche des Objektes oder die verbrauchten Gesamteinheiten im Objekt – geteilt werden (siehe oben, Rechenbeispiel Müllabfuhr).

Erläuterungen

- 9 Die einzelnen Rechenwege und ergänzende Hinweise sind hier aufgeführt.

In diesem Beispiel wurde der Energieverbrauch für das Warmwasser mit einem Wärmezähler für die Warmwasserabrechnung ermittelt. (12.159,979 kWh) ←

Rechenbeispiel Müllabfuhr (Punkt 8, Betriebskosten)

Das Beispiel Müllabfuhr zeigt das Vorgehen bei der Ermittlung des Preises je Einheit: Die Gesamtkosten von 1.004,40 Euro werden durch die Gesamteinheiten von 459 m² Nutzfläche geteilt. Dies ergibt einen Preis je Einheit von 2,188235 Euro. Dieser Preis je Einheit ist die Grundlage zur Verteilung der Kosten auf die Nutzer.

Gesamtkosten in EUR	:	Gesamteinheiten in m² NF	=	Preis je Einheit in EUR
1.004,40	:	459,000	=	2,188235

Abrechnungseinheit Musterallee 32 D-56789 Musterstadt	Abrechnungszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012	Ihre Objekt-Nr. 09999999-9	
		Techem Abrechnungseinheiten-Nr.: 0099/09999	
Fortsetzung der Kostentrennung			
	Gesamtkosten in EUR	x Anteil % (W) (1) =	Kosten in EUR
■ Warmwasserkosten			
Brennstoff	3.916,33	x 17,66 =	691,62
Weitere Heizungsbetriebskosten	329,98	x 17,66 =	58,27
Zusatzkosten Warmwasser	808,47	x 100,00 =	808,47
Warmwasserkosten			1.558,36

8 **Verteilung der Kosten**

	Gesamtkosten in EUR	:	Gesamteinheiten	=	Preis je Einheit
Heizkosten	3.972,78				
30% Grundkosten	1.191,83	:	459,000 m ² NF	=	2,596580 EUR/m ² Nutzfläche
70% Verbrauchskosten	2.780,95	:	35.202,000 Einh.	=	0,079000 EUR/Einheit
Warmwasserkosten	1.558,36				
30% Grundkosten	467,51	:	459,000 m ² NF	=	1,018540 EUR/m ² Nutzfläche
70% Verbrauchskosten	1.090,85	:	170,320 m ³	=	6,404709 EUR/m ³
Kaltwasserkosten	1.756,65				
Kaltwasser Betrag	1.516,03	:	369,680 m ³	=	4,100925 EUR/m ³
Gerätemiete Kaltwasser	181,79	:	369,680 m ³	=	0,491750 EUR/m ³
Verbrauchserfassung	58,83	:	369,680 m ³	=	0,159138 EUR/m ³
Betriebskosten	3.453,76				
Grundsteuer	556,61	:	459,000 m ² NF	=	1,212658 EUR/m ² Nutzfläche
Müllabfuhr	1.004,40	:	459,000 m ² NF	=	2,188235 EUR/m ² Nutzfläche
Versicherung	1.048,39	:	459,000 m ² NF	=	2,284074 EUR/m ² Nutzfläche
Allgemeinstrom	283,53	:	459,000 m ² NF	=	0,617712 EUR/m ² Nutzfläche
Gartenpflege	560,83	:	459,000 m ² NF	=	1,221852 EUR/m ² Nutzfläche

9 **Erläuterungen**

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage

H = Heizkostenanteil	82,34 %	W = V x 100 / G	V = Verbrauch für Warmwasser = 12.159,979 kWh
W = Warmwasserkostenanteil	17,66 %	H = 100 - W	G = Gesamtverbrauch = 68.850,350 kWh

Kaltwasserkosten Die Kosten des Kaltwassers für Warmwasser werden folgendermaßen ermittelt:

K = Kosten Kaltwasser für Warmwasser	698,47 EUR	$K = \frac{GWB \times WWM}{GWM}$	KWM = Kaltwassermenge = 369,680 m ³ WWM = Warmwassermenge = 170,320 m ³ GWM = Gesamtwassermenge = 540,000 m ³ GWB = Gesamtwasserbetrag = 2.214,50 EUR
---	-------------------	----------------------------------	---

Zeitfaktor Die Verwendung der Gradtagtabelle ist festgelegt durch den § 9 b der Heizkostenverordnung, geregelt durch VDI 2067 Blatt 1 Tab.22.

Monat	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Kalendertage	31	29	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	Gesamt Kalendertage	366
Gradtage	170	150	130	80	40	13,04	13,48	3,48	30	80	120	160	Gesamt Gradtage	1.000
													Wärmeversorgung	01.01.2012 - 31.12.2012

Ausweis der Ausgaben i.S.d. §35a EStG, alle Angaben in EURO

Für Handwerkerleistungen (§35a Abs. 3 EStG)	Datum	Gesamtkosten	davon steuerbegünstigt
Gartenpflege	15.08.2012	560,83	448,66

Die Angaben, Einordnung, Aufteilung und die grundsätzliche Würdigung dieser Kosten als steuerlich begünstigt gemäß §35a EStG wurden uns vom Auftraggeber der Abrechnung mitgeteilt. Ihre Anteile wurden entsprechend der in der Abrechnung angewandten Verteil- und Beteiligungsverhältnisse ermittelt. Die abschließende steuerliche Würdigung und entsprechende Geltendmachung dieser Beträge treffen Sie selbst bzw. in Absprache mit Ihrem steuerlichen Berater.

Die Ablesewerte.

Hier sind die Verbrauchswerte aller Erfassungsgeräte für jeden Nutzer separat aufgelistet – mit den gleichen Informationen wie in den Einzelabrechnungen. Bei telefonischen Rückfragen Ihrer Nutzer sind Sie damit jederzeit schnell aussagefähig.

Raum

19 Die Kürzel geben an, in welchem Raum sich das jeweilige Erfassungsgerät befindet. Erläuterungen finden Sie im beigelegten Verzeichnis verwendeter Abkürzungen.

Datum

20 Angegeben wird das Ablese- bzw. Stichtagsdatum.

Ablesewert alt

21 Aufgeführt sind hier die Ablesewerte von Wärme- und Wasserzählern aus der letzten Abrechnungsperiode.

Bei einem unterjährigen Nutzerwechsel finden Sie hier auch die Ablesewerte von Heizkostenverteilern aus der letzten Abrechnungsperiode.

Ablesewert neu


22 Hier stehen jeweils die Werte, die am Ablese- bzw. Stichtagsdatum abgelesen wurden.

Verbrauch

23 Der Verbrauch ist bei Heizkostenverteilern in der Regel der „Ablesewert neu“ (Ausnahme siehe Punkt 21). Bei Wasser- oder Wärmezählern wird der Verbrauch ermittelt, indem der „Ablesewert alt“ vom „Ablesewert neu“ abgezogen wird.

Gesamtverbrauch

24 Hier wird der Gesamtverbrauch je Geräteart angegeben. Die ermittelten Werte sind die Grundlage der verbrauchsabhängigen Verteilung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten.



Ihr Ansprechpartner
 Techem Niederlassung Frankfurt
 Hauptstraße 89 · 65760 Eschborn
 Telefon 06196/522-01 · Telefax 06196/522-1199
 E-Mail service@techem.de

Gesamtabrechnung 2012
Ablesewerte
Ihre Objekt-Nr. 09999999-9
Techem Abrechnungseinheiten-Nr. 0099/09999
Techem Kunden-Nr. 00999999

Abrechnungseinheit Musterallee 32
 D-56789 Musterstadt

Abrechnungszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

Erstellt am 23.05.2013

Auftraggeber Max Musterauftraggeber
 Musterstr. 10
 D-56789 Musterstadt

Gerätenummer/ Raum (2) **19**
 Skala

Techem Nutzer-Nr. 0000/0-10

Name
Lage

Warmwasserzähler
 0000001 ALG 31.12.2012

Verbrauch (Kilowatt-Stunden) 12.159,979

Datum **20**

Verbrauch **23**

Ablesewert alt **21**

Ablesewert neu **22**

Techem Nutzer-Nr. 0001/0-15

Name Müller Stefanie
Nutzungszeitraum 01.01.2012 - 31.05.2012
Lage EGL

Heizkostenverteiler	W	Z	K	B	S	Verbrauch (Einheiten)
90430001	W	31.05.2012	0,000	2.493,000	2.493,000	
90430002	Z	31.05.2012	0,000	848,000	848,000	
90430003	K	31.05.2012	0,000	934,000	934,000	
90430004	B	31.05.2012	0,000	1.465,000	1.465,000	
90430005	S	31.05.2012	0,000	58,000	58,000	
Verbrauch (Einheiten)						5.798,000 24

Warmwasserzähler
 36962212 B 31.05.2012 45,820 56,840 11,020

Verbrauch (Kubikmeter) **11,020** **24**

Kaltwasserzähler
 29363873 B 31.05.2012 79,550 92,060 12,510

Verbrauch (Kubikmeter) **12,510** **24**

Techem Nutzer-Nr. 0001/0-16

Name Maier Paul
Nutzungszeitraum 01.06.2012 - 31.12.2012
Lage EGL

Heizkostenverteiler	W	Z	K	B	S	Verbrauch (Einheiten)
90430001	W	31.12.2012	2.493,000	3.876,000	1.383,000	
90430002	Z	31.12.2012	848,000	1.359,000	511,000	
90430003	K	31.12.2012	934,000	1.233,000	299,000	
90430004	B	31.12.2012	1.465,000	2.165,000	700,000	
90430005	S	31.12.2012	58,000	86,000	28,000	
Verbrauch (Einheiten)						2.921,000

Warmwasserzähler
 36962212 B 31.12.2012 56,840 69,140 12,300

Verbrauch (Kubikmeter) **12,300**

Fortsetzung auf der Folgeseite

(2) Siehe Verzeichnis verwendeter Abkürzungen

ABLESEWERTE

Informationen für Ihre Mieter.

SERVICEINFORMATION für Mieter



Die Servicebroschüre zur Einzelabrechnung – jetzt anfordern!

Information zur Einzelabrechnung

Alle Kosten sofort im Überblick.

Die Techem Einzelabrechnung zeigt Ihnen genau, wie viel Heizenergie und Warmwasser Sie im zurückliegenden Jahr verbraucht haben. So können Sie Ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnung schnell und einfach prüfen.

techem
Näher sein. Weiter denken.

Zur neuen Techem Einzelabrechnung steht ebenfalls eine detaillierte Servicebroschüre zur Verfügung, die auf mögliche Fragen der Mieter eingeht. Unter www.techem.de/kundeninfo können Sie die Broschüre einfach ausdrucken oder herunterladen. Wir senden Ihnen die Broschüre auch zu – rufen Sie einfach an: 08 00 / 50 80 50. Wir sind von Mo. – Fr. von 8 – 18 Uhr für Sie erreichbar. Oder schicken Sie uns eine E-Mail an: service@techem.de.