

badenova Energie GmbH ■ Tullastr. 61 ■ 79108 Freiburg im Breisgau

Muster Hausverwaltung  
Tullastraße 61  
79108 Freiburg im Breisgau

**Liegenschaft**

LG-2000-0121  
Tullastraße 61a  
79108 Freiburg im Breisgau

**Datum**

06. Juli 2023

## Übersicht Betriebskostenabrechnung 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Zusammenfassung zur Betriebskostenabrechnung der oben genannten Liegenschaft LG-2000-0121 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022:

Abrechnungspositionen	Gesamtkosten (brutto)	Gesamtkosten (umlagefähig)	davon Vorsteuerabzug	davon Rundungsdifferenz	davon Umlagebetrag
Betriebskosten	2.400,00	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Heizkosten	3.438,76	3.438,76	0,00	0,02	3.438,78
Nebenkosten	1.456,57	1.456,57	0,00	0,02	1.456,55
<b>Gesamtsumme</b>	<b>7.295,33 Euro</b>	<b>7.295,33 Euro</b>	<b>0,00 Euro</b>	<b>0,04 Euro</b>	<b>7.295,33 Euro</b>

Freundliche Grüße aus Freiburg im Breisgau

**Ihre badenova Energie GmbH**

## Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

### Kostenaufstellung der Nutzungseinheiten

Position	Zeitraum	Betrag (Gesamt)	/ Anteil (Gesamt)	= Kosten (je Anteil)	x Anteil (Nutzer)	x Anteil (Zeit)	= Betrag (Nutzer)
Erdgeschoss Mietvertrag / Manu und Monica Musterperson / Tullastraße 61a / EG							
Gebäudereinigung	01.01.22 bis 31.12.22	500,000 Euro	276,500 m2	1,80831826 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	172,694 Euro
Gebäudeversicherung	01.01.22 bis 31.12.22	1.100,000 Euro	276,500 m2	3,97830018 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	379,928 Euro
Grundsteuer	01.01.22 bis 31.12.22	800,000 Euro	276,500 m2	2,89330922 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	276,311 Euro
Zwischensumme Betriebskosten							828,93 Euro
Abrechnungsservice (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	158,760 Euro	3,000 NE	52,92000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	52,920 Euro
Grundkosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	749,710 Euro	276,500 m2	2,71142857 Euro je m2 Heizfläche	95,500 m2	365/365 T	258,941 Euro
Verbrauchskosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	1.749,322 Euro	9.600,000 kWh	0,18222104 Euro je kWh	3.200,000 kWh		583,107 Euro
Grundkosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	234,290 Euro	276,500 m2	0,84734177 Euro je m2 Nutzfläche	95,500 m2	365/365 T	80,921 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	546,678 Euro	3.000,000 kWh	0,18222600 Euro je kWh	1.000,000 kWh		182,226 Euro
Zwischensumme Heizkosten							1.158,12 Euro
Ablesepauschale	01.01.22 bis 31.12.22	128,520 Euro	3,000 NE	42,84000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	42,840 Euro
Niederschlagswasser (versiegelte Flächen)	01.01.22 bis 31.12.22	35,000 Euro	276,500 m2	0,12658228 Euro je m2 Nutzfläche	95,500 m2	365/365 T	12,089 Euro
Miete Wärmehzähler (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	274,890 Euro	3,000 Stk	91,63000000 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	91,630 Euro
Miete Wasserzähler (Kaltwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Miete Wasserzähler (Warmwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Verbrauchskosten für Kaltwasser	01.01.22 bis 31.12.22	762,959 Euro	75,000 m3	10,17278667 Euro je m3	25,000 m3		254,320 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasser	01.01.22 bis 31.12.22	122,041 Euro	12,000 m3	10,17008333 Euro je m3	4,000 m3		40,680 Euro
Zwischensumme Nebenkosten							485,94 Euro
Gesamtsumme							2.472,99 Euro

1. Obergeschoss  
Mietvertrag / Max Mustermann / Tullastraße 61a /  
1. OG

Gebäudereinigung	01.01.22 bis 31.12.22	500,000 Euro	276,500 m2	1,80831826 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	172,694 Euro
Gebäudeversicherung	01.01.22 bis 31.12.22	1.100,000 Euro	276,500 m2	3,97830018 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	379,928 Euro
Grundsteuer	01.01.22 bis 31.12.22	800,000 Euro	276,500 m2	2,89330922 Euro je m2 Wohnfläche	95,500 m2	365/365 T	276,311 Euro
Zwischensumme Betriebskosten							828,93 Euro
Abrechnungsservice (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	158,760 Euro	3,000 NE	52,92000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	52,920 Euro

**Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

Position	Zeitraum	Betrag (Gesamt)	/ Anteil (Gesamt)	= Kosten (je Anteil)	X Anteil (Nutzer)	X Anteil (Zeit)	= Betrag (Nutzer)
Grundkosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	749,710 Euro	276,500 m2	2,71142857 Euro je m2 Heizfläche	95,500 m2	365/365 T	258,941 Euro
Verbrauchskosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	1.749,322 Euro	9.600,000 kWh	0,18222104 Euro je kWh	3.200,000 kWh		583,107 Euro
Grundkosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	234,290 Euro	276,500 m2	0,84734177 Euro je m2 Nutzfläche	95,500 m2	365/365 T	80,921 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	546,678 Euro	3.000,000 kWh	0,18222600 Euro je kWh	1.000,000 kWh		182,226 Euro
Zwischensumme Heizkosten							1.158,12 Euro
Ablese-servicepauschale	01.01.22 bis 31.12.22	128,520 Euro	3,000 NE	42,84000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	42,840 Euro
Niederschlagswasser (versiegelte Flächen)	01.01.22 bis 31.12.22	35,000 Euro	276,500 m2	0,12658228 Euro je m2 Nutzfläche	95,500 m2	365/365 T	12,089 Euro
Miete Wärmehzähler (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	274,890 Euro	3,000 Stk	91,63000000 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	91,630 Euro
Miete Wasserzähler (Kaltwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Miete Wasserzähler (Warmwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Verbrauchskosten für Kaltwasser	01.01.22 bis 31.12.22	762,959 Euro	75,000 m3	10,17278667 Euro je m3	25,000 m3		254,320 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasser	01.01.22 bis 31.12.22	122,041 Euro	12,000 m3	10,17008333 Euro je m3	4,000 m3		40,680 Euro
Zwischensumme Nebenkosten							485,94 Euro
Gesamtsumme							2.472,99 Euro
<b>Dachgeschoss</b>							
Mietvertrag / Erika Musterfrau / Tullastraße 61a / DG							
Gebäudereinigung	01.01.22 bis 31.12.22	500,000 Euro	276,500 m2	1,80831826 Euro je m2 Wohnfläche	85,500 m2	365/365 T	154,611 Euro
Gebäudeversicherung	01.01.22 bis 31.12.22	1.100,000 Euro	276,500 m2	3,97830018 Euro je m2 Wohnfläche	85,500 m2	365/365 T	340,145 Euro
Grundsteuer	01.01.22 bis 31.12.22	800,000 Euro	276,500 m2	2,89330922 Euro je m2 Wohnfläche	85,500 m2	365/365 T	247,378 Euro
Zwischensumme Betriebskosten							742,14 Euro
Abrechnungsservice (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	158,760 Euro	3,000 NE	52,92000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	52,920 Euro
Grundkosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	749,710 Euro	276,500 m2	2,71142857 Euro je m2 Heizfläche	85,500 m2	365/365 T	231,827 Euro
Verbrauchskosten für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22	1.749,322 Euro	9.600,000 kWh	0,18222104 Euro je kWh	3.200,000 kWh		583,107 Euro
Grundkosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	234,290 Euro	276,500 m2	0,84734177 Euro je m2 Nutzfläche	85,500 m2	365/365 T	72,448 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasseraufbereitung	01.01.22 bis 31.12.22	546,678 Euro	3.000,000 kWh	0,18222600 Euro je kWh	1.000,000 kWh		182,226 Euro
Zwischensumme Heizkosten							1.122,54 Euro
Ablese-servicepauschale	01.01.22 bis 31.12.22	128,520 Euro	3,000 NE	42,84000000 Euro je Nutzungseinheit	1,000 NE	365/365 T	42,840 Euro

## Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

Position	Zeitraum	Betrag (Gesamt)	/ Anteil (Gesamt)	= Kosten (je Anteil)	X Anteil (Nutzer)	X Anteil (Zeit)	= Betrag (Nutzer)
Niederschlagswasser (versiegelte Flächen)	01.01.22 bis 31.12.22	35,000 Euro	276,500 m2	0,12658228 Euro je m2 Nutzfläche	85,500 m2	365/365 T	10,823 Euro
Miete Wärmezähler (Heizung)	01.01.22 bis 31.12.22	274,890 Euro	3,000 Stk	91,63000000 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	91,630 Euro
Miete Wasserzähler (Kaltwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Miete Wasserzähler (Warmwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	66,580 Euro	3,000 Stk	22,19333333 Euro je Stück	1,000 Stk	365/365 T	22,193 Euro
Verbrauchskosten für Kaltwasser	01.01.22 bis 31.12.22	762,959 Euro	75,000 m3	10,17278667 Euro je m3	25,000 m3		254,320 Euro
Verbrauchskosten für Warmwasser	01.01.22 bis 31.12.22	122,041 Euro	12,000 m3	10,17008333 Euro je m3	4,000 m3		40,680 Euro
Zwischensumme Nebenkosten							484,67 Euro
Gesamtsumme							2.349,35 Euro
<b>Gesamtbetrag (umlagefähig)</b>							<b>7.295,33 Euro</b>

## Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

### Ermittlung des Verbrauchs der Liegenschaft

	Zeitraum	Zählernummer	Raum	Anfangsstand	Endstand	Differenz	Faktor	Menge
Wärmezähler (Warmwasser)	01.01.22 bis 31.12.22	78889991	R 1	0,000	3.000,000	3.000,000 KWH	1,000	3.000,000 KWH
Summe Wärmemenge für Raumheizung	01.01.22 bis 31.12.22							9.600,000 kWh
Summe Wärmemenge für Warmwasser	01.01.22 bis 31.12.22							3.000,000 kWh
Summe Kaltwasser	01.01.22 bis 31.12.22							75,000 m3
Summe Warmwasser	01.01.22 bis 31.12.22							12,000 m3

### Aufteilung des Verbrauchs der Liegenschaft

Aufteilung	Verbrauch (Gesamt)	Verbrauch (Anteil)
Energieverbrauch Raumheizung	9.600 kWh	76,19 %
Energieverbrauch Warmwasseraufbereitung	3.000 kWh	23,81 %
<b>Summe Energieverbrauch</b>	<b>12.600 kWh</b>	<b>100,00 %</b>
Wasserverbrauch Kaltwasser	75 m3	86,21 %
Wasserverbrauch Warmwasser	12 m3	13,79 %
<b>Summe Wasserverbrauch</b>	<b>87 m3</b>	<b>100,00 %</b>

**Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

**Aufstellung der verteilungsrelevanten Kosten zur Liegenschaft**

<b>Energie- und Heiznebenkosten der Liegenschaft</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Belegnummer</b>	<b>Kosten</b>
Kosten Erdgasbezug	01.01.2022 bis 31.12.2022		2.500,00 Euro
Betriebsstrom (Heizung)	01.01.2022 bis 31.12.2022		500,00 Euro
Schornsteinfeger (Heizung)	01.01.2022 bis 31.12.2022		130,00 Euro
Wartung Heizungsanlage (Heizung)	01.01.2022 bis 31.12.2022		150,00 Euro
<b>Gesamtbetrag Heizkosten</b>			<b>3.280,00 Euro</b>

<b>Nebenkosten der Liegenschaft</b>	<b>Aufteilung auf</b>	<b>Belegnummer</b>	<b>Kosten</b>
Wasserversorgung	Kaltwasser / Warmwasser		535,00 Euro
Abwasserentsorgung	Kaltwasser / Warmwasser		350,00 Euro
<b>Gesamtbetrag Nebenkosten</b>			<b>885,00 Euro</b>

**Detailinformationen zur Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Liegenschaft: LG-2000-0121 - Tullastraße 61a, 79108 Freiburg im Breisgau

**Berechnung und Verteilung der Kosten auf die Liegenschaft**

<b>Berechnung und Verteilung der Kosten für Raumheizung</b>			<b>Kosten</b>	<b>Einheit</b>
Summe der Energiekosten für Raumheizung (anteilig am Verbrauch)	3.280,000 Euro	davon 76,19 %	2.499,032 Euro	
<b>Summe Energiekosten für Raumheizung</b>			<b>2.499,032 Euro</b>	
davon 30,00 % Grundkosten	749,710 Euro	/ 276,5 m2	= 2,71142857 Euro	je m2 Heizfläche
davon 70,00 % Verbrauchskosten	1.749,322 Euro	/ 9.600 kWh	= 0,18222104 Euro	je kWh

<b>Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasseraufbereitung</b>			<b>Kosten</b>	<b>Einheit</b>
Summe der Energiekosten für Warmwasser (anteilig am Verbrauch)	3.280,000 Euro	davon 23,81 %	780,968 Euro	
<b>Summe Energiekosten für Warmwasseraufbereitung</b>			<b>780,968 Euro</b>	
davon 30,00 % Grundkosten	234,290 Euro	/ 276,5 m2	= 0,84734177 Euro	je m2 Nutzfläche
davon 70,00 % Verbrauchskosten	546,678 Euro	/ 3.000 kWh	= 0,18222600 Euro	je kWh

<b>Berechnung und Verteilung der Kosten für Kaltwasser</b>			<b>Kosten</b>	<b>Einheit</b>
Summe der Frisch- und Abwasserkosten (anteilig am Verbrauch)	885,000 Euro	davon 86,21 %	762,959 Euro	
<b>Summe Wasserkosten für Kaltwasser</b>			<b>762,959 Euro</b>	
davon 100,00 % Verbrauchskosten	762,959 Euro	/ 75 m3	= 10,17278667 Euro	je m3

<b>Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasser</b>			<b>Kosten</b>	<b>Einheit</b>
Summe der Frisch- und Abwasserkosten (anteilig am Verbrauch)	885,000 Euro	davon 13,79 %	122,041 Euro	
<b>Summe Wasserkosten für Warmwasser</b>			<b>122,041 Euro</b>	
davon 100,00 % Verbrauchskosten	122,041 Euro	/ 12 m3	= 10,17008333 Euro	je m3