

Stadtwerke Essen AG • 45117 Essen

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1  
45149 Essen

Öffnungszeiten Kundenzentrum  
montags - freitags 08:00 - 13:00 Uhr

Nach Vereinbarung  
montags - donnerstags 13:00 - 16:00 Uhr

Ihr Kundenservice

Bereich: Heiz-/Betriebskostenabrechnung

Telefon: 0201/800-1499

Telefax: 0201/800-1593

kundenservice@stadtwerke-essen.de

**Kundennummer: 10000000**

**Vertragskonto: 22222222**

**Rechnung: 12000000**

**Rechnungsdatum: 26.04.2017**

**26.04.2017**

## Betriebskostenabrechnung

Hausverwaltung: Muster, Musterstr. 1, 45149 Essen

Verbrauchsstelle: Musterstr. 2, 45149 Essen

Nutzungseinheit: 20019966 2.OGR 2

Gesamter Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016 = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016 = 365 Tage

Gesamte Gradtagsanteile: 1.000,00

Ihre Gradtagsanteile: 1.000,00

Sehr geehrter Herr Mustermann,

für Ihren Abrechnungszeitraum stellen wir Ihnen in Rechnung:

Betriebskosten 394,33 EUR

Geleistete Zahlungen 652,00 EUR

**Guthaben 257,67 EUR**

Die detaillierte Berechnung finden Sie auf der Folgeseite.

Bitte beachten Sie, dass wir das Guthaben auf folgendes Konto überweisen werden:

**Musterbank (BLZ 76543210) Konto 1234567**

SWIFT/BIC-Nummer : MUSTDE3EZZZ

IBAN-Nummer : DE 1234567891234567891

**Ihr neuer Abschlag beträgt 36,00 EUR.**

Er wird fällig am: 31.05.2017, 30.06.2017, 31.07.2017, 31.08.2017, 30.09.2017, 31.10.2017,  
30.11.2017, 31.12.2017.

Bitte beachten Sie, dass sich der Abschlagsplan bis zur Erstellung der Jahresabrechnung  
in der genannten Höhe monatlich verlängert.

Mit freundlichen Grüßen  
Stadtwerke Essen AG

## Aufstellung der Gesamtkosten der Wärme

Kostenart		Betrag
Brennstoffe	für 78.807 kWh	4.575,67 EUR
Schornsteinfeger		78,36 EUR
Wartung		290,48 EUR
<b>Gesamte Wärmekosten</b>		<b>4.944,51 EUR</b>

## Ermittlung Ihres Anteils an den Wärmekosten

	Abrechnungsobjekt			Nutzungseinheit		
	Aufteilung	Betrag	Anteile	Anteile	Faktor	Betrag
<b>Heizung</b>						
fix	30 % x	4.944,51 EUR /	787,00 m <sup>2</sup> x	71,00 m <sup>2</sup> x 1,00000	VD	133,82 EUR
variabel	70 % x	4.944,51 EUR /	63.273,23 VA x	3.725,41 VA		203,79 EUR
						<b>337,61 EUR</b>

m2 = Fläche, VA = Verbrauchsanteile, PE = Personen, AZ = Anzahl, UR = umbauter Raum  
VD = Gradtagsanteile, LI = Zeitanteile, \* = Anteile errechnet  
\*\* Handwerkerleistungen nach § 35a Abs .2 Satz 2 EStG

## Aufstellung Ihrer Betriebskosten

Kostenart	Gesamt		Ihre		Betrag
	Betrag	Anteile	Anteile	Faktor	Betrag
<b>Wärme (Übertrag)</b>					<b>337,61 EUR</b>
Abrechnungskosten	330,10 EUR /	13,00 AZ x	1,00 AZ x 1,00000	LI	25,39 EUR
Miete Heizk.-Verteiler	304,53 EUR /	44,00 AZ x	4,00 AZ x 1,00000	LI	27,68 EUR
Miete Netzwerkknoten	47,49 EUR /	13,00 AZ x	1,00 AZ x 1,00000	LI	3,65 EUR
<b>Gesamtsumme Hausnebenkosten</b>					<b>394,33 EUR</b>

m2 = Fläche, VA = Verbrauchsanteile, PE = Personen, AZ = Anzahl, UR = umbauter Raum  
VD = Gradtagsanteile, LI = Zeitanteile, \* = Anteile errechnet  
\*\* Handwerkerleistungen nach § 35a Abs .2 Satz 2 EStG

## Geleistete Zahlungen/weitere Kosten

Datum	Bezeichnung	Betrag
	Abschlagszahlung	611,00-EUR
01.06.2016	Akontozahlung	5,00-EUR
02.01.2017	Akontozahlung	36,00-EUR
<b>Guthaben</b>		<b>257,67-EUR</b>

Erläuterung zur Heiz-/Betriebskostenabrechnung

**Grundlage**

Ihr Eigentümer/Verwalter hat mit uns einen Rahmenvertrag zur Abrechnung der Heiz-/Betriebskosten geschlossen.

**Aufstellung der Gesamtwärmekosten**

Auflistung der Brennstoff- und Heiznebenkostenarten, die uns vom Vermieter/Verwalter gemeldet worden sind.

**Aufteilung der Gesamtwärmekosten**

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine entsprechend kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz-/Warmwasserkosten werden in dem vom Vermieter und der Heizkostenverordnung § 9 (2 & 3) festgelegten Prozentsatz aufgeteilt.

**Ermittlung Ihres Anteils an den Wärmekosten**

Der Betrag errechnet sich nach Abzug des entsprechenden Prozentanteils, aus der Division des Gesamtwertes und der Multiplikation des entsprechenden Anteils der Nutzungseinheit.

Die Verteilung der Betriebs-/Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz-/Warmwasserkosten.

**Schätzung**

Die Schätzung von Verbräuchen unter Berücksichtigung der Bestimmungen nach § 9a HeizkostenV wird u. a. notwendig, wenn z. B. das Messgerät ausgefallen ist.

**Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel**

Nutzerwechsel und die damit in der Abrechnung aufgeführten Nutzungszeiträume werden uns ausschließlich vom Eigentümer bzw. der Verwaltung mitgeteilt.

Die Kostenaufteilung ist in § 9b HeizkostenV geregelt. Hierzu wird die Gradtagstabelle herangezogen. Dieses Verfahren findet Ansatz bei der Berechnung der verbrauchsunabhängigen Heizkosten. Dabei wird der Gesamtanteil reduziert. Die Aufteilung der Hausnebenkosten wird linear nach Kalendertagen berechnet.

**Gradtagstabelle**

Monat	Anteil in %	Anteil je Tag in %
Januar	170	170 / 31 = 5,48
Februar	150	150 / 28 = 5,35
März	130	130 / 31 = 4,19
April	80	80 / 30 = 2,66
Mai	40	40 / 31 = 1,29
Juni bis August	40	40 / 92 = 0,43
September	30	30 / 30 = 1,00
Oktober	80	80 / 31 = 2,58
November	120	120 / 30 = 4,00
Dezember	160	160 / 31 = 5,16
Gesamtjahr	1000	

1. Für Rückfragen finden Sie hier alle Kontaktdaten aufgeführt.
2. Die Hausverwaltung ist der direkte Ansprechpartner für die Stadtwerke Essen. Das kann neben der Hausverwaltung auch der Vermieter sein.
3. Die Verbrauchsstelle ist das Gebäude, das beheizt wird.
4. Die Nutzungseinheit ist der Teil des Gebäudes, für den die Rechnung erstellt wird. Das ist zum Beispiel eine Wohnung innerhalb des Gebäudes.
5. Mit der Objektnummer kann der genaue Ort für die Abrechnung definiert werden. Das heißt, es kann zugeordnet werden, für welche Wohnung in einem Mehrfamilienhaus die Rechnung ausgestellt wird.
6. Die Gradtagstabelle wird zur Berechnung der verbrauchs-unabhängigen Heizkosten (berechnet nach  $m^2$ ) herangezogen, wenn ein Mieterwechsel während des Jahres stattgefunden hat. Die Gradtagsanteile geben an, welchen Anteil die Mieter jeweils übernehmen.
7. Die Information zur Nachzahlung oder Rückerstattung wird hier als „Rechnungsbetrag“ oder „Guthaben“ ausgewiesen.
8. Die detaillierte Berechnung Ihrer Kosten sowie die Fälligkeitstermine für Ihren Abschlag finden Sie im Folgenden.
9. Die Summe aller Kosten, die durch Heizen und/oder Warmwasseraufbereitung im gesamten Gebäude entstanden ist.
10. Die Summe Ihrer individuellen Heizkosten. Diese sind unterteilt nach Ihrem individuellen Verbrauch („variabel“) und Ihrem Anteil an den Grundkosten für das Heizen und/oder die Warmwasseraufbereitung („fix“).
11. Alle Kosten, die nicht in Verbindung mit Heizen stehen. Dazu zählen z. B. Kosten für Frischwasser, Versicherungen oder für die Erstellung der Abrechnung.
12. Die Information zur Nachzahlung oder Rückerstattung wird hier als „Rechnungsbetrag“ oder „Guthaben“ ausgewiesen.