

SüdWest Hausverwaltung GmbH Im Wöhr 6 76437 Rastatt

15.08.2022

900902-01,90200

## Abrechnung

Wohnung Nr. 902 WEG Schwarzwaldstr. 95, Baden-Baden  
 Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 = 365 Tage  
 Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Zusatzkosten HV	514,06	1000	Miteig.Anteil	40	20,56
Saalmiete	40,00	1000	Miteig.Anteil	40	1,60
Versicherg. Beirat	113,80	1000	Miteig.Anteil	40	4,55
Allg.Gerichts- und Anwaltsko.	740,42	1000	Miteig.Anteil	40	29,62
Rechtsanwaltsko.Suslov 2018	1.415,26	1000	Miteig.Anteil	40	56,61
Bankgebühren	162,28	1000	Miteig.Anteil	40	6,49
Instandhaltung	1.142,68	1000	Miteig.Anteil	40	45,71
Verwalter-Vergütung	5.415,03	25	Wohneinheit	1	216,60
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 381,74]
Umlagefähig auf Mieter:					
Hausmeister-Vergütg.	5.636,08	1000	Miteig.Anteil	40	225,44 *
Niederschlagswasser	1.996,73	1000	Miteig.Anteil	40	79,87 *
Allgemein-Strom	18,07	1000	Miteig.Anteil	40	0,72 *
Gebäude-/Haftpflchtvers.	4.786,88	1000	Miteig.Anteil	40	191,48 *
Abrechng. lt. HKV/BFW Ritter	35.185,23	35185,23	Ext.HeizkAbr.	1656,44	1.656,44 *
Müllbeseitigung	6.794,83	1,00	Müllkosten	283,69	283,69 *
Abrechnungs-Gesamtsumme:	63.961,35			Ihr Anteil:	2.819,38
Informativ:					
Rücklagenzuführg. lt.WP	5.000,00	1000	Miteig.Anteil	40	200,00
Summe incl.Zuführung z.Rüchl.	68.961,35			Ihr Anteil:	3.019,38
Angeforderte Vorschüsse (Vorauszhlg.)					2.948,00
Ihre Nachzahlung					<u>71,38</u>
Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag (Nachzahlung) bei Fälligkeit					
Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*)	2.437,64 EUR				
Summe nicht umlagefähige Anteile	581,74 EUR				

Bitte teilen Sie uns Ihre Bankverbindung/IBAN-Nummer mit für evtl. Rückzahlungen

\*\*\*\*\*

Fehlbeträge bzw. Guthaben sind nach Genehmigung der Abrechnung durch die Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig.

Bitte beachten Sie: maßgebend für die Umlagemöglichkeit der umlagefähigen Kosten auf die Mieter ist

die jeweilige mietvertragliche Vereinbarung.

Der Ausweis der Kosten für Haushaltsnahe Dienstleistungen § 35 a Abs. 2, (1) u. (2) erfolgte durch den Verwalter nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Vollständigkeit der Angaben und ihre steuerrechtlich fehlerfreie Zuordnung in die verschiedenen Fälle des § 35 a EStG wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die Jahresgesamtabrechnung ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zwingend nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip zu erstellen. Das heißt, hierin sind sämtliche Einnahmen und Zahlungen, die im Wirtschaftsjahr geflossen sind, aufzuführen. Hingegen sind bei den Jahreseinzelaabrechnungen für jede Einheit zwingend die Regelungen der Heizkostenverordnung anzuwenden (§ 3 Heizkostenverordnung). Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass für die Umlage der Kosten für die Lieferung von Wärme und Warmwasser innerhalb einer Abrechnungsperiode zwingend diejenigen Kosten umgelegt werden müssen, die während der Abrechnungsperiode angefallen sind- unabhängig davon, wann sie gezahlt wurden. Aufgrund der unterschiedlichen Abrechnungserfordernisse ergeben sich zwangsläufig Differenzen. Dies zum Beispiel durch Brennstoffnachzahlungen, die erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode bezahlt wurden, jedoch in der abgelaufenen Abrechnungsperiode verursacht wurden. Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofes vom 17.02.2012 ( VZR 251/10) müssen diese Differenzen in der Jahresabrechnung erläutert werden. Die tatsächlichen verbrauchte Kosten, die gemäß Heizkostenverordnung abzurechnen sind, ersehen Sie detailliert auf ihrer beigefügten Heizkostenabrechnung.

Bei den unter "umlagefähigen Kosten" aufgeführten Kostenpositionen handelt es sich um Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Im Falle einer Vermietung des Sondereigentums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diese hierunter genannten Kostenpositionen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass hierzu eine mietvertraglichen Regelung im Hinblick auf die jeweilige Kostenart und den jeweiligen Umlageschlüssen getroffen wurde.

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen

---

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2021 bis 31.12.2021

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
	3048	91,90200	01.01.2021	223,33	
	3048	91,90200	01.01.2021	16,67	
	3135	91,90200	01.02.2021	223,33	
	3135	91,90200	01.02.2021	16,67	
	3183	91,90200	01.03.2021	223,33	
	3183	91,90200	01.03.2021	16,67	
	3219	91,90200	01.04.2021	223,33	
	3219	91,90200	01.04.2021	16,67	
	3252	91,90200	01.05.2021	223,33	
	3252	91,90200	01.05.2021	16,67	
	3283	91,90200	01.06.2021	223,33	
	3283	91,90200	01.06.2021	16,67	
	3317	91,90200	01.07.2021	223,33	
	3317	91,90200	01.07.2021	16,67	
	3403	12,00000	16.07.2021		96,50
	3363	91,90200	21.07.2021		2.880,00
	3363	69,99999	21.07.2021	2.976,50	
	3376	91,90200	01.08.2021	223,33	
	3376	91,90200	01.08.2021	16,67	
	3379	12,00000	02.08.2021		257,00
	3402	12,00000	09.08.2021		2.112,77
	3412	91,90200	01.09.2021	240,33	
	3412	91,90200	01.09.2021	16,67	
	3440	12,00000	02.09.2021		257,00
	3469	91,90200	01.10.2021	240,33	
	3469	91,90200	01.10.2021	16,67	
	3482	12,00000	04.10.2021		257,00
	3502	91,90200	01.11.2021	240,33	
	3502	91,90200	01.11.2021	16,67	
	3506	12,00000	02.11.2021		257,00
	3537	91,90200	01.12.2021	240,33	
	3537	91,90200	01.12.2021	16,67	
	3550	12,00000	02.12.2021		257,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum				5.924,50	6.374,27
Saldovortrag				336,27	
Kontostand 1,90200 am 31.12.2021 Guthaben EUR					113,50
Angeforderte Vorschüsse (Vorauszhlg.) EUR					2.948,00
Anrechenbare Vorschüsse (Vorauszhlg.)					3.061,50

**Abrechnung über die Zuführung zu Rücklagen gem. Wirtschaftsplan insgesamt im Abr. Jahr**

	EUR		Ihr Anteil:	
Soll-Rücklagen-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	EUR	5000,00	Ihr Anteil:	200,00
IST-Rücklagen-Zuführung (incl. RND-Diff.)	EUR	4370,31	Ihr Anteil:	200,00
Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen	EUR	629,69	Ihr Anteil:	0,00

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Erhaltungsrücklage:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil (40,00/1000,00) beträgt EUR 2.501,73

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant. HHnHandw.Lstg. insges. EUR 89,94, Ihr Anteil n. Miteig. Anteil EUR 3,60

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant. HHnHandw.Lstg. insges. EUR 72,46, Ihr Anteil n. Ext. HeizkAbr. umlagefähig EUR 3,41

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant. HHnHandw.Lstg. insges. EUR 89,94, Ihr Anteil n. Miteig. Anteil EUR 3,60

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant. HHnHandw.Lstg. insges. EUR 240,38, Ihr Anteil n. Miteig. Anteil EUR 9,62

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant. HHnHandw.Lstg. insges. EUR 159,91, Ihr Anteil n. Miteig. Anteil EUR 6,40

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant.HHnHandw.Lstg. insges.EUR 315,35, Ihr Anteil n.Miteig.Anteil EUR 12,61

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant.HHnHandw.Lstg. insges.EUR 126,08, Ihr Anteil n.Miteig.Anteil EUR 5,04

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant.HHnHandw.Lstg. insges.EUR 462,56, Ihr Anteil n.Ext.HeizkAbr. umlagefähig EUR 21,78

**Aufwendungen nach §35a EStG**

Lohnant.HHnDienstl. insges.EUR 5.636,13, Ihr Anteil n.Miteig.Anteil umlagefähig EUR 225,45

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben / Überträge (Bankkonten und Hauskassenentwicklung)

Obj.Nr. 900 WEG Schwarzwaldstr. 95, Baden-Baden 01.01.2021 - 31.12.2021

	Girokonto EUR	Festgeldktn. EUR	Hauskasse EUR	Gesamt EUR	Verteilungs- relevant
Anfangsbestand 01.01.2021	6.886,59	51.342,32	0,00	58.228,91	0,00
<b>I. Einnahmen</b>					
Hausgeld und evtl.SonderUml. einschl.Zahlungen für Vorjahresabr. angeford.Zuf.a.Rückl. 5.000,00 oben enth.Ist-Zuf/Rückl. 4.370,31 Sonstige Erlöse	74.102,81	0,00	0,00	74.102,81	0,00
Summe Einnahmen	74.102,81	0,00	0,00	74.102,81	0,00
<b>II. Ausgaben</b>					
Brennstoffbestand/Veränderung Vorrat am 01.01.2021 Einkauf Endbestand 31.12.2021 Verbrauch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41,10000 Abrechng. lt. HKV/BFW Ritter	3.049,78	0,00	0,00	3.049,78	35.185,23
40,10000 Verwalter-Vergütung	5.415,00	0,00	0,00	5.415,00	5.415,03
40,11000 Zusatzkosten HV	514,16	0,00	0,00	514,16	514,06
40,20000 Hausmeister-Vergütg.	5.636,13	0,00	0,00	5.636,13	5.636,08
40,40000 Saalmiete	40,00	0,00	0,00	40,00	40,00
41,20000 Kaminkehrer	72,46	0,00	0,00	72,46	0,00
42,10000 Wasser, Schmutzwasser	13.915,00	0,00	0,00	13.915,00	0,00
42,11000 Niederschlagswasser	1.996,83	0,00	0,00	1.996,83	1.996,73
42,30000 Allgemein-Strom	17,97	0,00	0,00	17,97	18,07
42,31000 Strom Heizung	1.083,37	0,00	0,00	1.083,37	0,00
42,40000 Gas-Rechnungen	10.483,00	0,00	0,00	10.483,00	0,00
43,20000 Müllbeseitigung	6.794,88	0,00	0,00	6.794,88	6.794,83
46,20000 Versicherg. Beirat	113,80	0,00	0,00	113,80	113,80
46,30000 Gebäude-/Haftpflichtvers.	4.786,85	0,00	0,00	4.786,85	4.786,88
48,10000 Allg.Gerichts- und Anwaltsko.	740,42	0,00	0,00	740,42	740,42
48,50000 Rechtsanwaltsko.Suslov 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	1.415,26
49,10000 Bankgebühren	162,33	0,00	0,00	162,33	162,28
49,20000 Instandhaltung	1.142,79	0,00	0,00	1.142,79	1.142,68
Auszahlungen an Eigentümer	7.658,56	0,00	0,00	7.658,56	0,00
Summe Ausgaben	63.623,33	0,00	0,00	63.623,33	63.961,35
<b>III. Überträge</b>					
Überträge Giro auf Festgeld	-20.200,94	20.200,94	0,00	0,00	0,00
Überträge Festgeld auf Giro	11.500,00	-11.500,00	0,00	0,00	0,00
Durchlaufende Posten	-3.761,11	0,00	0,00	-3.761,11	0,00
Endbestand per 31.12.2021	4.904,02	62.543,26	0,00	67.447,28	58.961,35
Summe der zu verteilenden Beträge					63.961,35
Sep.verrechnete Zuführung zu Rücklagen					5.000,00
49,40000 Rücklagenzuführg. lt.WP					5.000,00



## HEIZKOSTENABRECHNUNG

SÜDWEST HAUSVERWALTUNG GMBH \* IM W6HR 6 \* 76437 RASTATT

ERSTELLT AM : 25.07.22  
IM AUFTRAG VON : c/o SÜDWEST HAUSVERWALTUNG GMBH

IM WÖHR 6  
76437 RASTATT

ABLESEPROTOKOLL : 1213755/002  
ABRECHNUNGSZEIT : 01.01.21 - 31.12.21  
NUTZUNGSZEIT : 01.01.21 - 31.12.21  
WOHNUNGS-LAGE : HAUS 95A  
LIEGENSCHAFT : Schwarzwaldstr. 95  
76532 Baden-Baden

### AUFSTELLUNG DER KOSTEN

A) ENERGIEKOSTEN HEIZUNG (H), WARMWASSER (W), (GAS)	BETRAG IN EUR :
H/W) ENERGIEKOSTEN LT. AUFSTELLUNG	14.181,68
H/W) STROM FÜR BRENNER + PUMPE	1.083,37
H/W) KAMINFEGER/IMMISSIONSMESSUNG	72,46
H) WARTUNG WÄRMEZÄHLER HEIZUNG	1.495,24
W) WARTUNG WARMWASSERZÄHLER	298,99
H/W) KOSTEN FÜR ABLESUNG UND ABRECHNUNG	803,65
<b>B) SUMME KOSTEN HEIZUNG UND WARMWASSER</b>	<b>17.935,39</b>
DAVON WARMWASSER (S. RÜCKSEITE)	9.118,52
VERBLEIBEN FÜR HEIZUNG	8.816,87

### AUFSTELLUNG DER ENERGIELIEFERUNGEN

LIEFERUNG VOM	MENGE IN KWH	BETRAG IN EUR
30.12.21	293815,000	14.181,68
<b>SUMME :</b>	<b>293815,000</b>	<b>14.181,68</b>

### VERTEILUNG DER KOSTEN

HEIZUNG							IHRE KOSTEN
VERTEILUNG NACH FLÄCHE	% FESTK.	= FESTK.BETRAG	: GESAMTFLÄCHE	= PREIS PRO m2	x IHR FLÄCHENANTEIL	x ZEITFAKTOR	= FESTK. HEIZUNG
	30	2.645,06	2835,25	0,9329195	113,41		105,80
VERTEILUNG NACH WÄRMEZÄHLER	% VERB.	= VERBRAUCHSKOSTEN	: GES. VERBR. EINH.	= PREIS PRO EINHEIT	x IHRE EINHEITEN	x ZEITFAKTOR	= VERBRK. HEIZUNG
	70	6.171,81	104,354	59,1430132	8,101		479,12
WARMWASSER							IHRE KOSTEN
VERTEILUNG NACH FLÄCHE	% FESTK.	= FESTK.BETRAG	: GESAMTFLÄCHE	= PREIS PRO m2	x IHR FLÄCHENANTEIL	x ZEITFAKTOR	= FESTK. WARMWASSER
	30	2.735,56	2835,25	0,9648391	113,41		109,42
VERTEILUNG NACH WARMWASSERZÄHLER	% VERB.	= VERBRAUCHSKOSTEN	: GES. VERBR. EINH.	= PREIS PRO EINHEIT	x IHRE EINHEITEN	x ZEITFAKTOR	= VERBRK. W.WASSER
	70	6.382,96	1157,000	5,5168194	54,300		299,56
<b>SUMME HEIZUNG UND WARMWASSER</b>							<b>993,90</b>

### SONSTIGE KOSTEN

UMLAGEART (S. RÜCKSEITE), KOSTENART	GESAMTBETRAG	: GESAMTEINHEITEN	= PREIS PRO EINHEIT	x IHRE EINHEITEN	
2 WASSER/ABWASSER	16.797,94	3122,900	5,3789555	119,900	644,94
22 KOSTENERMITTLUNG KALTWASSERZÄHLER	202,30	1965,900	0,1029045	65,600	6,75
11 WARTUNG KALTWASSERZÄHLER	249,60	23,000	10,8521739	1,000	10,85
ENTHALTENE LOHNLEISTUNGEN DIENSTLEISTUNG	GESAMT/EURO	GESAMTANTEILE	UMLAGESCHLÜSSEL	NUTZERANTEIL	KOSTENANTEIL/EURO
WARTUNG WÄRMEZÄHLER HEIZUNG	747,62	17935,39	HEIZKOSTEN	993,90	41,43
WARTUNG WARMWASSERZÄHLER	179,40	9118,52	WW.KOSTEN	408,98	8,04
WARTUNG KALTWASSERZÄHLER	149,76	23,000	ANZAHL KWZ	1,000	6,51
					<u>55,98</u>

**GESAMTKOSTEN: EUR 1.656,44**

## BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

### WARMWASSERBERECHNUNG NACH HEIZKOSTENVERORDNUNG

Verwendete Energieeinheit	= KWH
Gesamter Energieverbrauch	= 293815,000 KWH
Gesamter Warmwasserverbrauch	= 1157,000 cbm
Warmwassertemperatur	= 60 °C
Warmwasserenergieanteil nach Formel §9 HKVO:	
$2.5 * 1157,000 \text{ cbm} * (60 \text{ °C} - 10) / 1,00$	= 144625,00 KWH
Umrechnung Brennwert: $1,11 * 144625,00$	= 160533,75 KWH
$160533,75 \text{ KWH von } 293815,000 \text{ KWH}$	= 54,64%
$54,64\% \text{ von EUR } 16.141,16 \text{ Kosten H/W}$	= EUR 8.819,53
Gesamte Warmwasserkosten =	
EUR 8.819,53 + EUR 298,99 Kosten W) =	EUR 9.118,52

### HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSEL

Umlageschlüssel 2 : GES.WASSER  
Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kalt- und Warmwasserzähler

Umlageschlüssel 11 : ANZAHL KWZ

Umlageschlüssel 22 : KALTWASSER  
Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kaltwasserzähler

## BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

### WARMWASSERZÄHLER

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
0907	KEL	297,200	-	242,900	=	54,300
						Summe Einheiten :
						54,300

### KALTWASSERZÄHLER

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
6631	KEL	195,700	-	130,100	=	65,600
						Summe Einheiten :
						65,600

### WÄRMEZÄHLER (Werte in kWh)

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
3713	KEL	28.581	-	20.480	=	8.101
						Summe Einheiten :
						8.101

## ALLGEMEINE HINWEISE

### Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften. Die Durchführung der Heizkostenabrechnung regelt die HKVO (Heizkostenverordnung). Insbesondere bestimmt dort § 7 Abs. 2:

„(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“

### Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend § 7 Abs. 1 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§ 11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn- / Nutzfläche oder dem umbauten Raum umgelegt. Diese Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip werden hierzu die auf der Skala abgelesenen Teilstriche mit dem auf der Ableseliste für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. Der Bewertungsfaktor ist dabei im Allgemeinen ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers.

Die Multiplikation von Bewertungsfaktor und abgelesenen Teilstrichen, aufaddiert über sämtliche Heizkörper einer Wohnung, ergibt die Verbrauchseinheiten des Abnehmers (siehe auch Hinweis auf dem Ableseprotokoll). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden. Die Verbrauchseinheiten unterschiedlicher Heizperioden sind nicht miteinander vergleichbar und lassen keine Rückschlüsse in bezug auf die Kostenentwicklung zu.

### Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in § 9 Abs. 2 u. 3 HKVO.

### Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter „Nutzungszeit“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten gemäß VDI-Richtlinie 2067 nach mittleren Heizgradtagen. Lt. VDI-Richtlinie 2067 entfallen im Durchschnitt auf je einen Tag des Monats (in Klammer je Monat) folgende Anteile in %:

Januar:	5,484	(170)	Juli:	0,430	(40/3)
Februar:	5,357	(150)	August:	0,430	(40/3)
März:	4,194	(130)	September:	1,000	(30)
April:	2,667	(80)	Oktober:	2,581	(80)
Mai:	1,290	(40)	November:	4,000	(120)
Juni:	0,444	(40/3)	Dezember:	5,161	(160)

Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskostenaufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

### Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip - Kaltverdunstung -

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip erfolgt auch ohne Beheizung eine geringe Kaltverdunstung. Zum Ausgleich dieser Kaltverdunstung hat das Meßröhrchen gem. DIN 4713 Teil 2, Abs. 4.1.4 und EN 835, Abs. 5.4 eine entsprechende Überfüllung. Bei Nutzerwechseln wird eine gegebenenfalls „verheizte“ Kaltverdunstungsvorgabe als Verbrauch berücksichtigt.

### Verwendete Abkürzungen:

HKVO	Heizkostenverordnung
H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
GJ	Gigajoule (Maßeinheit für Wärmemenge)
KWH	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
VDI	Verein deutscher Ingenieure e.V.
EN	Europäische Norm

Rücklagenentwicklung 01.01.2021 bis 31.12.2021

Stand zum 01.01.2021	51.342,32 €
+ Korr. Rücklage 1-3/20	130,74 €
+ Zuführung Rücklage 4-12/20	3.211,62 €
+ Rücklage 1-6/21	2.500,00 €
+ Zuführung	5.358,58 €
<b>Stand Rücklagenkonto 31.12.2021</b>	<b><u>62.543,26 €</u></b>

Erklärung am 26.10.20 wurden 11.266,28 vom Erhaltungsrücklagenkonto umgebucht um die Guthaben der Abrechnungen auszahlen zu können. Dagegen haben wir die Entnahme in Höhe von 5.907,70 € für die Heizung im Jahr 2021 dagegegengerechnet.

III. Überträge/Durchlaufende Posten

Jahresabrechnung 2020, Gas	13,47 €
Jahresabrechnung 2020, Schmutzwasser	1.286,58 €
Jahresabrechnung 2020, Wasser	981,59 €
Servicerechnung Minol 2020	1.479,47 €
<b>Gesamt</b>	<b><u>3.761,11 €</u></b>

Erklärung zu Wasserverbrauch

+ Abschlagzahlungen für Wasser (11 Monate à 570 €)	6.270,00 €
+ Abschlagzahlungen für Schmutzwasser (11 Monate à 695 €)	7.645,00 €
+ Jahresabrechnung zum 31.12.21, Wasser	1.292,92 €
+ Jahresabrechnung zum 31.12.21, Schmutzwasser	1.590,02 €
( siehe Minolabrechnung)	<hr/> 16.797,94 €

Erklärung zum Gasverbrauch

+ Abschlagszahlung (11 Monate à 953,00 €)	10.483,00 €
+ Jahresabrechnung 2021 (Erstelldatum 14.01.22)	3.698,68 €
(siehe Minolabrechnung)	<hr/> 14.181,68 €

SüdWest Hausverwaltung GmbH,  
Im Wöhr 6, 76437 Rastatt

**Vermögensbericht gem. §28 Abs. 4 WEG für die Wohnungseigentümergeinschaft  
Schwarzwaldstr. 95-95y in Baden-Baden**

Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

ausgestellt im Juli 2022

I. Rücklage/ Darlehen	01.01.2021	Zuführung	Entnahme	31.12.2021
Erhaltungsrücklage	51.342,32 €	20.200,94 €	11.500,00 €	62.543,26 €

(nähere Erklärung beim anhängenden Extrablatt)

**II. Girokonto**

Girokonto bei der Sparkasse Baden-Baden/ Gaggenau 4.904,02 €

**III. Sonstige Verbindlichkeiten bzw. Forderungen**

Guthaben aus Jahresabrechnung 2021	4.129,12 €
Nachzahlung aus Jahresabrechnung 2021	6.198,33 €
Stadtwerke Baden-Baden/Jahresabrechng. 2021	3.559,43 €
	Nachzahlung

**laufende Hausgeldforderungen und Abrechnung**

Walter Haus 95e/95u insgesamt 22.713,97 €