


 DB Station&Service AG • Bahnhofsmanagement Bremen •
 Bahnhofplatz 15 • 28195 Bremen

 Bundespolizeidirektion Hannover
 Möckernstr. 30
 30163 Hannover

 DB Station&Service AG
 Bahnhofsmanagement Bremen
 I.SVV1(A)
 Bahnhofplatz 15
 28195 Bremen
 Deutschland
 www.deutschebahn.com


12.01.2018

Nebenkostenabrechnung	Leer (Ostfriesl)
Abrechnungszeitraum:	01.01.2016 - 31.12.2016
Ihr Nutzungszeitraum:	01.01.2016 - 31.12.2016
Mietvertrags-Nr. / Rg-Nr.:	
Debitor:	0001904288
USt-IdNr.:	DE199861749

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für Ihre Mietfläche/n im abgelaufenen Abrechnungszeitraum.

	Brutto
Ihr Anteil Betriebs- und Heizkosten	1.293,24 EUR ✓
Ihre Vorauszahlungen	347,42 EUR ✓
Betriebs- und Heizkosten	
Nachzahlung	945,82 EUR ✓
0,00 % MwSt	0,00 EUR
Brutto	945,82 EUR ✓

Hieraus ergibt sich für Sie eine Nachzahlung von 945,82 EUR. Bitte überweisen Sie die Nachzahlung bis zum 13.10.2017 an DB Station&Service AG

Commerzbank AG Berlin BIC DRESDEFF14 IBAN

Ihre Vorauszahlung bleibt unverändert bestehen.

Einwände gegen diese Abrechnung sind innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zu erheben. Die Fristen beginnen mit Zugang dieses Schreibens.

*BK-Abrechnung 2016
 hier: Nachzahlung
 DVR Leer*

 DB Station&Service AG
 Sitz Berlin
 Registergericht
 Berlin-Charlottenburg
 HRB 87 691
 USt-IdNr. DE 199 861 749

 Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Ronald Pofalla

 Vorstand:
 Dr. André Zeug,
 Vorsitzender

 Ute Möbus
 Rolf Reh
 Andreas Springer

Unser Anspruch:

 Profitabler Qualitätsführer
 Top-Arbeitgeber
 Umwelt-Vorreiter

Die detaillierte Auflistung Ihrer Kosten entnehmen Sie bitte der Anlage zur Nebenkostenabrechnung und der beigefügten Einzelabrechnung des externen Heizkostenabrechnungsunternehmens.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den abgerechneten Vorauszahlungen um die mit Ihnen vereinbarten bzw. zuletzt festgelegten Vorauszahlungen und nicht um die von Ihnen tatsächlich geleistete Vorauszahlungen handelt.

Die Abrechnung gilt vorbehaltlich der Kosten, die dem Vermieter für den Abrechnungszeitraum nachträglich entstehen. Ebenso gilt die Abrechnung vorbehaltlich der Kosten, die erst zu einem späteren Zeitpunkt der Höhe nach beziffert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

DB Station&Service AG

Die Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Als nichtunternehmerischer Leistungsempfänger beachten Sie bitte die gesetzlich vorgegebene Aufbewahrungspflicht von zwei Jahren für diesen Beleg (§ 14b Abs.1 Satz 5 UStG).

Kostenübersicht Mietobjekt

Mietvertragsnummer: 0360900062004
 Zeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Objekt: Büro
 Bahnhoofsring 8
 Anschrift: 26789 Leer (Ostfriesl)

Kostenart	AE-Text	TN	Kosten Gesamt (Brutto)	Gesamteinheiten x Tage	Anteil x Tage	%-Anteil	Kosten Anteil (Brutto)
HK Abr.über externen Abrechner	vgl. beigefügter Abrechnungsbogen des mit der Heizkostenabrechnung beauftragten Abrechnungsunternehmens		[REDACTED]				1.293,24 EUR
Summe							1.293,24 EUR

Kosten Anteil: Für die Berechnung der Nachzahlung / Gutschrift wird bei optierenden Mietverträgen der Steuerbetrag, der sich im Zuge der Nebenkostenabrechnung aus der Aufteilung der auf die Abrechnungseinheiten gebuchten Steuerbeträge auf die beteiligten Mieteinheiten und Mietverträge ergibt, berücksichtigt. Nicht optierenden Mietern wird dieser in Rechnung gestellt.

Bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten ist darauf zu achten, dass bei einer steuerfreien Vermietungsleistung (ergibt sich aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag) Station&Service AG - aus den dazugehörigen Eingangsrechnungen - nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dies ergibt sich aus § 15 Abs. 2 UStG ("Vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist die Steuer für Lieferungen [...] sowie für die sonstigen Leistungen, die der Unternehmer zur Ausführung von steuerfreien Umsätzen verwendet."). Die nicht abzugsfähige Vorsteuer, die in den umlagefähigen Kosten enthaltenen ist, gehört zur umlagefähigen Kostenart und wird dem nicht optierenden Mietern in Rechnung gestellt.

Bei Rückfragen

kontaktieren Sie bitte:

DB Station&Service AG
Bahnhofsmanagement Osnabrück
Bahnhofsplatz 15
28195 Bremen

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 · 45131 Essen
Postfach 103134 · 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Christian Leu

Geschäftsführer:
Thomas Zinnöcker (Vorsitzender)
Ralf Görner
Dr. Dieter Hackenberg
Christoph Lüthe
Steuer-Nr. 112/5734/1154
USt-IdNr. DE814210299

DB Station&Service AG Bahnhofsmanagement Osnabrück | Bahnhofsplatz 15 | 28195 Bremen



Herrn/Frau/Firma
Bundespolizei
Bahnhofsring 8 (EG)
26789 Leer

1/4

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

Seite

1. Ihre Daten

➔ Liegenschaft/Nutzer	N 79-295-0820/8 - 0011/0	①
Interne Nummer der HV	ME 62	
Etage		
Liegenschaftsadresse	Bahnhofsring 8 (EG) 26789 Leer	
Abrechnungsdatum	04.08.2017	
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016	

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.

➔ Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.293,24 € ✓

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)							
01/0	BU	723027728	Einh.				
02/0	BU	723027735	Einh.				
03/0	BU	723027759	Einh.				
04/0	BU	723027742	Einh.				
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)							
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum				1.01.16 - 31.12.16			

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät
(UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 79-295-0820/8 - 0011/0
Name	Bundespolizei
Interne Nummer der HV	ME 62
Abrechnungsdatum	04.08.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016



3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
0000/0			Allgemein					
Heizkostenverteiler								
01/0	BU	718074270	Einh.					
02/0	BU	738310440	Einh.					



Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmehzähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung haben, sprechen Sie uns bitte an.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge	Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten Rechnung	31.01.2017				
Summe Brennstoffkosten					
Heiznebenkosten Betriebsstrom 05 %					
Geb.Verbrauchserfsg.					
Summe Heiznebenkosten					
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)					
Zusatzkosten Heizung Kosten Geräte Hzg					
Summe Zusatzkosten Heizung					
Summe Heizkosten					
Summe Hausnebenkosten					
Gesamtkosten der Liegenschaft					



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.

5. Ermittlung Heizkosten

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	
Zusatzkosten Heizung	+
Anteil Heizkosten	=

6. Aufteilung auf Nutzergruppen (NG)

Brutto

Nutzergruppe	Gesamtbetrag	Einheiten der Liegenschaft	Betrag pro Einheit	Kostenanteil pro NG
Ihre Nutzergruppen				
Heizkosten				
davon Nutzergruppe HKE Nutzer 002-013				

Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

DB Station&Service AG
Bahnhofsmanagement Osnabrück
Bahnhofsplatz 15
28195 Bremen

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 79-295-0820/8 - 0011/0
Name	Bundespolizei
Interne Nummer der HV	ME 62
Abrechnungsdatum	04.08.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016



6. Aufteilung auf Nutzergruppen (NG)

Brutto

Nutzergruppe	Gesamtbetrag	Einheiten der Liegenschaft	Betrag pro Einheit	Kostenanteil pro NG
➔ Weitere Nutzergruppen der Liegenschaft				
Heizkosten				
davon				
Nutzergruppe REW Nutzer 001				380,06 € ✓

7. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten= der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heizkosten					
davon					
Nutzer HKE Nutzer 002-013					227,77 € ✓
30% Grundkosten Heizung					1.034,65 € ✓
70% Verbrauchsk.Heizung					
Ihre Heizkosten					1.262,42 € ✓
Hausnebenkosten					
Grundgebühr		St.Nutzeinheit =			0,00 €
lt. Rg.01.01.16					
Kaltwasser		m ³ Kaltwasser =			0,00 €
lt. Rg.01.01.16					
Abwasser		m ³ Kaltwasser =			0,00 €
lt. Rg.01.01.16					
Kosten Geräte KW		St.Nutzeinheit =			30,82 € ✓
Sonderk.einz.Nutzer				Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					30,82 € ✓
➔ Ihre Gesamtkosten					1.293,24 € ✓



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 Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 79-295-0820/8 - 0011/0
Name	Bundespolizei
Interne Nummer der HV	ME 62
Abrechnungsdatum	04.08.2017
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016



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.

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 Heizbedarf 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	

Abkürzungen

HKV – Heizkostenverteiler

IMK – istameter Kaltwasserzähler

IMW – istameter Warmwasserzähler

WKV – Warmwasserkostenverteiler

KMZ – Kältemengenzähler

WMF – Wärmehzähler Fremdfabrikat

WMI – istameter Wärmehzähler

WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch

WMZ – ista Wärmehzähler mit Kontaktwasserzähler

WZB – Wasserzähler am Boiler

WZH – Wasserzähler/Hauptzähler

WZK – Kaltwasserzähler

WZW – Warmwasserzähler