

Nebenkostenschätzung MFG Straubing Stand 02/2018

Position:	Bezeichnung:	Umlageart:		Wert in €:	Zeitraum:
Pos. 1:	Hausverwaltung	Wohnung		25,00 €	Monat
Pos. 2:	Hausmeister	1000´stel		165,00 €	Monat
Pos. 3:	Gebäudeversicherung	1000´stel		275,00 €	Monat
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l	1000´stel		114,10 €	Monat
Pos. 5:	Kaminkehrer	1000´stel		5,00 €	Monat
Pos. 6:	Brauchwasser	Person		5,39 €	Monat
Pos. 7:	Brauchwasserzähler	Wohnung		5,89 €	Monat
Pos. 8:	Kanal	Person		8,98 €	Monat
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen	1000´stel		92,23 €	Jahr *
Pos. 10:	Stromzählergebühren	Wohnung		15,38 €	Jahr
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag	1000´stel		205,25 €	Jahr
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung	1000´stel		2.071,97 €	Jahr *
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung	1000´stel		170,00 €	Jahr
Pos. 14:	Grundpreis Heizung	1000´stel		6,66 €	Monat
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.	Wohnung		- €	Monat
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28	m ² Wfl.		8.366,64 €	Jahr

* Mit der geplanten PV-Anlage (10kwp) werden entsprechend der Sonnenstunden Straubing laut Statistik von 01/2000 - 12/2017 = durchschnittlich 1.768,5 Sonnenstunden rund 14.200 kwh Strom selbst erzeugt, so daß via Speicher Strom für Heizung (7737 Kwh) und Beleuchtung (345 Kwh) selbst bereitgestellt werden können. Die Daten fußen auf den ermittelten Werten der Energieberechnung des Gebäudes. Der überschießende Stromanteil wird eingespeist, dies wird bei der Nebenkostenberechnung vernachlässigt.

Der Wasserverbrauch wurde entsprechend Statistik mit 123 l pro Person pro Tag zu Grunde gelegt.

Für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Müllabfuhr wurden die Preise der Stadtwerke Straubing zu Grunde gelegt. Die Vorhaltung des Kabelanschlusses von Kabel Deutschland ist **kostenlos** ! Sofern in der ersten Eigentümerversammlung beschlossen wird, daß ein sogenannter Mehrnutzervertrag geschlossen werden soll, gibt es je nach Wahl des Umfangs der Leistungen natürlich unterschiedliche Preise. Es ist aber auch möglich, dass jeder einzelne Nutzer einen separat, auf sich zugeschnittenen Vertrag abschließt. Diese Kosten sind natürlich nicht in der Nebenkostenabrechnung zu berücksichtigen, da hierin ja auch Telefon, Internet, TV und verschiedene Multimediasdienste beauftragt werden können. Diese Kosten haben mit dem sogenannten "Hausgeld" nichts zu tun, genauso wenig wie Wohnungsstrom oder ISDN-Anschluß

Der Stromverbrauch der Aufzugsanlage wurde bei einer Nutzlast von 600 kg mit 0,014 Kwh pro Fahrt vom Hersteller angegeben. Bei 15 Wohneinheiten, wovon 10 höher als EG liegen kann man von ca. 150 Fahrten am Tag ausgehen, auf diesem Wert fußt der angenommene Stromverbrauch. Sofern mehr Senioren in der Anlage wohnen, oder jede Wohnung mit mehreren Personen belegt ist, wird sich dieser Wert erhöhen, dies kann aber erst nach einer Abrechnungsperiode festgestellt und dann neu festgelegt werden.

Die Instandhaltungsrücklage wird entsprechend den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung §28 mit 7,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt.

Beispielrechnung Wohnung Nr. 1; Nr. 6 und Nr. 11:				
Wfl.:	Tausendstel - Anteil:	Belegung:		Monatlich:
92,22 qm	entspricht 64,84/1000	2 Personen		
Pos. 1:	Hausverwaltung			25,00 €
Pos. 2:	Hausmeister			10,70 €
Pos. 3:	Gebäudeversicherung			17,83 €
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l			7,40 €
Pos. 5:	Kaminkehrer			0,32 €
Pos. 6:	Brauchwasser			10,78 €
Pos. 7:	Brauchwasserzähler			5,89 €
Pos. 8:	Kanal			17,96 €
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen			- €
Pos. 10:	Stromzählergebühren			1,28 €
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag			1,11 €
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung			- €
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung			0,92 €
Pos. 14:	Grundpreis Heizung			0,43 €
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.			- €
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28			54,56 €
Pos. 1-16:	Gesamt monatliches Wohnungsgeld			154,18 €
Hausgeld m² o. Rücklage:			m. Rücklage:	
bei 1 Person		0,92 €		1,52 €
bei 2 Personen		1,08 €		1,67 €
bei 3 Personen		1,24 €		1,83 €

Beispielrechnung Wohnung Nr. 2; Nr. 7 und Nr. 12:				
Wfl.:	Tausendstel - Anteil:	Belegung:		Monatlich:
81,45	entspricht 57,27/1000	2 Personen		
Pos. 1:	Hausverwaltung			25,00 €
Pos. 2:	Hausmeister			9,45 €
Pos. 3:	Gebäudeversicherung			15,75 €
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l			6,53 €
Pos. 5:	Kaminkehrer			0,29 €
Pos. 6:	Brauchwasser			10,78 €
Pos. 7:	Brauchwasserzähler			5,89 €
Pos. 8:	Kanal			17,96 €
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen			- €
Pos. 10:	Stromzählergebühren			1,28 €
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag			0,98 €
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung			- €
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung			0,81 €
Pos. 14:	Grundpreis Heizung			0,38 €
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.			- €
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28			48,19 €
Pos. 1-16:	Gesamt monatliches Wohnungsgeld			143,29 €
Hausgeld m² o. Rücklage:			m. Rücklage:	
bei 1 Person		0,99 €		1,58 €
bei 2 Personen		1,17 €		1,76 €

Beispielrechnung Wohnung Nr. 3; Nr. 8 und Nr. 13:				
Wfl.:	Tausendstel - Anteil:	Belegung:		Monatlich:
47,72	entspricht 33,55/1000	1 Person		
Pos. 1:	Hausverwaltung			25,00 €
Pos. 2:	Hausmeister			5,54 €
Pos. 3:	Gebäudeversicherung			9,23 €
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l			3,83 €
Pos. 5:	Kaminkehrer			0,17 €
Pos. 6:	Brauchwasser			5,39 €
Pos. 7:	Brauchwasserzähler			5,89 €
Pos. 8:	Kanal			8,98 €
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen			- €
Pos. 10:	Stromzählergebühren			1,28 €
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag			0,57 €
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung			- €
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung			0,48 €
Pos. 14:	Grundpreis Heizung			0,22 €
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.			- €
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28			28,23 €
Pos. 1-16:	Gesamt monatliches Wohnungsgeld			94,81 €
Hausgeld m² o. Rücklage:			m. Rücklage:	
bei 1 Person		1,40 €		1,99 €
bei 2 Personen		1,70 €		2,29 €

Beispielrechnung Wohnung Nr. 4; Nr. 9 und Nr. 14:				
Wfl.:	Tausendstel - Anteil:	Belegung:		Monatlich:
65,39	entspricht 45,98/1000	2 Personen		
Pos. 1:	Hausverwaltung			25,00 €
Pos. 2:	Hausmeister			7,59 €
Pos. 3:	Gebäudeversicherung			12,64 €
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l			5,25 €
Pos. 5:	Kaminkehrer			0,23 €
Pos. 6:	Brauchwasser			10,78 €
Pos. 7:	Brauchwasserzähler			5,89 €
Pos. 8:	Kanal			17,96 €
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen			- €
Pos. 10:	Stromzählergebühren			1,28 €
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag			0,79 €
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung			- €
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung			0,46 €
Pos. 14:	Grundpreis Heizung			0,46 €
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.			- €
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28			38,69 €
Pos. 1-16:	Gesamt monatliches Wohnungsgeld			127,02 €
Hausgeld m² o. Rücklage:			m. Rücklage:	
bei 1 Person		1,13 €		1,73 €
bei 2 Personen		1,35 €		1,94 €

Beispielrechnung Wohnung Nr.5; Nr. 10 und Nr. 15:

Wfl.:	Tausendstel - Anteil:	Belegung:		Monatlich:
106,02	entspricht 75,54/1000	2 Personen		
Pos. 1:	Hausverwaltung			25,00 €
Pos. 2:	Hausmeister			12,46 €
Pos. 3:	Gebäudeversicherung			20,77 €
Pos. 4:	Müllabfuhr 1100 l			8,62 €
Pos. 5:	Kaminkehrer			0,38 €
Pos. 6:	Brauchwasser			10,78 €
Pos. 7:	Brauchwasserzähler			5,89 €
Pos. 8:	Kanal			17,96 €
Pos. 9:	Allgemeinstrom Licht 41 Leuchtstellen			- €
Pos. 10:	Stromzählergebühren			1,28 €
Pos. 11:	Strom Aufzugsanlage 150 Fahrten / Tag			1,29 €
Pos. 12:	Strombedarf Wärmepumpe / Heizung			- €
Pos. 13:	Gasverbrauch Heizung			1,07 €
Pos. 14:	Grundpreis Heizung			0,50 €
Pos. 15:	Kabelanschluss / Tel-Kom.			- €
Pos. 16:	Instandhaltungsrücklage n. II BV § 28			62,73 €
Pos. 1-16:	Gesamt monatliches Wohnungsgeld			168,73 €
Hausgeld m² o. Rücklage:		m. Rücklage:		
bei 1 Person		0,86 €		1,46 €
bei 2 Personen		1,00 €		1,59 €

Je weitere Person erhöht sich das Hausgeld um 14,37 Euro je Monat

**Die endgültige Festlegung der monatlichen Vorauszahlungen durch die Wohnungseigentümer erfolgt erst mit Genehmigung des Wirtschaftsplanes durch die Eigentümergemeinschaft.
Vorstehende Beträge sind daher nur als Schätzung zu bewerten und nicht endgültig.**