

Inhaltsverzeichnis

Unterjährige Anteilsänderungen 3

Darstellung in den Nebenkosten 4

Unterjährige Anteilsänderungen

Um unterjährig Änderungen von Flächen, Personenzahlen u.ä. darzustellen, errechnet ERAS2 entsprechende Anteile auf Basis von Heizgradtagen oder Kalendertagen. Dies gilt sowohl für die Änderungen bei einem Nutzerwechsel, als auch für die Änderungen innerhalb eines Nutzungszeitraums.

Schauen wir uns dies am Beispiel der Flächenänderungen einmal an:

In unserem Beispiel sind in einer Nutzeinheit die ursprünglich 116 m² auf 108 m² geändert worden. Diese Änderung hat während des Nutzzeitraums des letzten Nutzers stattgefunden. Hierfür wurde für den Bereich „Heizung“ mit Gradtagen gerechnet, für den Bereich „Wasser“ oder auch „Nebenkosten“ entsprechend mit Kalendertagen:

Der erste Nutzer mit 116 m² im gesamten Nutzzeitraum:

Ihr Nutzungszeitraum entspricht 01.12.2019 - 31.01.2020
62 Tage 330,00 GT

Ihre Heiz- / Hausnebenkostenabrechnung

Kostenart	Ihre Einheiten	Ihr Zeitanteil	Preis / Einheit	Ihre Kosten	Summe
Heizkosten					
30,00 % Grundkosten	382.800 ant. Heizfläche	X	0,277589 =	106,26 €	
70,00 % Verbrauchskosten	1.116,210 Einheiten	X	0,170912 =	190,77 €	
				297,03 €	
Warmwasserkosten (Wassererwärmungskosten)					
30,00 % Grundkosten	71,920 ant. WW-Fläche	X	0,165366 =	11,89 €	
70,00 % Verbrauchskosten	0,181 cbm	X	6,755172 =	1,22 €	
				13,11 €	
Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkosten-Verordnung (HKVO)					310,14 €
Berechnungen					
Ihr Flächenanteil 'Heizung' ergibt sich aus :					
330,000 Gradtage * 116 qm / 100 = 382,800 Anteile					
Ihr Flächenanteil 'Warmwasser' ergibt sich aus :					
62,000 Tage * 116 qm / 100 = 71,920 Anteile					
Ihr Flächenanteil 'Nebenkosten' ergibt sich aus :					
62,000 Tage * 116 qm / 100 = 71,920 Anteile					

Hier wird in den Abrechnungsbereichen, wie auch später in den Nebenkosten der ermittelte Anteilswert zur Berechnung herangezogen. Am Ende der Einzelabrechnung findet sich für den Nutzer dann nachvollziehbar, die Ermittlung seines Anteilwertes.

Der letzte Nutzer in dieser Nutzeinheit hat die Flächenänderung während seines Nutzzeitraumes:

Ihr Nutzungszeitraum entspricht 15.03.2020 - 30.11.2020
261 Tage 461,29 GT

Ihre Heiz- / Hausnebenkostenabrechnung

Kostenart	Ihre Einheiten	Ihr Zeitanteil	Preis / Einheit	Ihre Kosten	Summe
Heizkosten					
30,00 % Grundkosten	519,097 ant. Heizfläche	X	0,277589 =	144,10 €	
70,00 % Verbrauchskosten	2.524,750 Einheiten	X 461,29 : 670,00 X	0,170912 =	297,09 €	
				441,19 €	
Warmwasserkosten (Wassererwärmungskosten)					
30,00 % Grundkosten	297,880 ant. WW-Fläche	X	0,165366 =	49,26 €	
70,00 % Verbrauchskosten	14,596 cbm	ant. 261 Tage X	6,755172 =	98,60 €	
				147,86 €	
Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkosten-Verordnung (HKVO)					589,05 €
Berechnungen					
Ihr Flächenanteil 'Heizung' ergibt sich aus :					
261,290 Gradtage * 116 qm / 100 = 303,097					
200,000 Gradtage * 108 qm / 100 = 216,000					
= somit 519,097 Anteile					
Ihr Flächenanteil 'Warmwasser' ergibt sich aus :					
200,000 Tage * 116 qm / 100 = 232,000					
61,000 Tage * 108 qm / 100 = 65,880					
= somit 297,880 Anteile					
Ihr Flächenanteil 'Nebenkosten' ergibt sich aus :					
200,000 Tage * 116 qm / 100 = 232,000					
61,000 Tage * 108 qm / 100 = 65,880					
= somit 297,880 Anteile					

Auch hier wird ein Anteilswert ausgewiesen und entsprechend am Ende der Einzelabrechnung die Aufteilung und damit die Ermittlung des Wertes dargestellt.

Da die Heizgradtage allein schon den Faktor 1000 beinhalten, kann bei großen Liegenschaften entweder über die Anzahl der Nutzeinheiten oder die reinen Quadratmeter schnell eine sehr große Gesamtzahl an Einheiten zusammenkommen. Da diese als Grundlage für den Einheitspreis herangezogen wird, kann der endgültige Preis schnell unpräzise werden, da rechnerisch erst ab der 4. oder 5. Nachkommastelle im Euro-Bereich gerechnet wird. Um dies auszugleichen, wird bei hohen Anteilen (> 10000) der Anteilsfaktor durch 1000 geteilt. Bei kleineren Objekten bis 10000 Anteilen durch 100 (wie im obigen Beispiel) und andernfalls werden die Anteile direkt übernommen. Auch dies ist in der Formel ersichtlich.

Darstellung in den Nebenkosten

Die Einheitenbezeichnung bei den Nebenkosten sind frei wählbar und bei der Anlage der Nebenkosten einstellbar. Dies hat auch zur Folge, dass ERAS2 nicht automatisch diese Einheit umbenennen kann, wenn es eine anteilige Darstellung gibt. Falls Sie also eine Änderung der Bezeichnung bei den anteiligen Nebenkostenflächen wünschen, können Sie diese bei der entsprechenden Nebenkostenposition anpassen.

From:

<https://erashelp.eras-online.de/> - **ERAS-Hilfe**

Permanent link:

<https://erashelp.eras-online.de/doku.php?id=handbuch:abrechnung:abrechnungsszenarien:unterjaehrigevlaechenaenderungen>

Last update: **2021/04/22 15:32**

