

*Adresse am 27.6.25 telefonisch  
 bei H. Reischl geändert.  
 ke*

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH - Ludwig-Erhard-Str. 8 - 41564 Kaarst

Herrn  
 Michael Toups  
 Schmittingheide 37  
 48155 Münster

Kaarst, den 04.07.2024

**Objekt: 10074**  
 Ilbertzweg 39-41  
 D-40670 Meerbusch  
**Ihre Einheit: 1001302**  
 41,DG,R

**Jahresabrechnung für Ihre Einheit Nr. 1001302 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Sehr geehrter Herr Toups,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Entwurf des Wirtschaftsplans zur Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen i.S. des § 35a EStG

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung für Ihre Einheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	3.840,33
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage</u>	€	490,70
Abrechnungssumme	€	4.331,03
<u>abzgl. Sollvorschüsse gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	4.056,00

Abrechnungsspitze (Unterdeckung)	€	275,03
<small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>		

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Gemäß anliegender Einzelaufstellung besteht aus dem		
<u>Einzelwirtschaftsplan ein Rückstand aus Vorschüssen von</u>	€	0,00

Abrechnungssaldo (Unterdeckung) zum 31.12.2023	€	275,03
--	---	--------

Wir buchen den Nachzahlungsbetrag zum Fälligkeitstermin von Ihrem Bankkonto gemäß der uns vorliegenden Einzugsermächtigung ab.

Mit freundlichen Grüßen

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH

**Telefonzeiten:**  
 Montag - Freitag  
 Handelsregister  
 Steuernummer  
 9:30-12:00 Uhr  
 AG Neuss HRB 10815  
 122 5743 4188

**Geschäftszeiten:**  
 Montag - Donnerstag 8:00-17:00 Uhr  
 Freitag 8:00-14:00 Uhr  
**Termine nach Vereinbarung**

**Geschäftsführer:**  
 Michael Keuter Geprüfter Immobilien-  
 fachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
 Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



Herrn  
Michael Touns  
Schmittingheide 37  
48155 Münster

Kaarst, den 04.07.2024

**Objekt: 10074**  
Ilbertweg 39-41  
D-40670 Meerbusch  
**Ihre Einheit: 1001302**  
41,DG,R

Erläuterung: In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

## Einzelabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

### I. Kosten umlagefähige Beträge

	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasser+Abwasser (50% Fl.)	2.933,75	Wohnfläche	1.154,02	56,63	143,96
Wasser+Abwasser (50% Pers.)	2.933,75	Pers. x Mon.	444,00	48,00	317,16
Wasser Grundgebühr	866,70	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	50,98
Niederschlagsgebühr	457,32	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	22,44
* Heizkosten	20.743,56	Einzelabrechnung	20.743,56	1.446,82	1.446,82
Straßenreinigung	83,26	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	4,09
Müllabfuhr	2.328,00	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	114,24
Lohnnebenkosten	2.718,70	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	159,92
Gartenpflege	53,53	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	2,63
Hausreinigung	3.194,30	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	187,90
Hausmeister	5.292,11	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	311,30
Strom	822,74	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	40,37
Strom Trockenraum	110,48	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	5,42
Gebäudeversicherung	7.949,88	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	390,10
Haftpflichtversicherung	101,15	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	4,96
Öltankversicherung	-47,71	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	-2,34
Wartungen	531,46	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	26,08
Trinkwasseruntersuchung	1.038,87	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	50,98
I. Summe umlagefähige Beträge	52.111,85				3.277,01

### II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Ausweis § 35a EStG	202,30	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	11,90
sonstige Kosten	1.768,74	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	86,79
Reparaturen	2.303,73	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	135,51
Bankgebühren	304,94	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	14,96
Verwaltergebühr	5.340,72	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	314,16
II. Summe nicht umlagefähige Beträge	9.920,43				563,32

#### Telefonzeiten:

Montag - Freitag 9:30-12:00 Uhr  
Handelsregister AG Neuss HRB 10815  
Steuernummer 122 5743 4188

#### Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag 8:00-17:00 Uhr  
Freitag 8:00-14:00 Uhr  
**Termine nach Vereinbarung**

#### Geschäftsführer:

Michael Keuter Geprüfter Immobilienfachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



### III. Erträge

#### IV. Erhaltungsrücklage

	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Rücklage	10.000,00	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	490,70
IV. Summe Zuführungen	10.000,00				490,70

\* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>	72.032,28	4.331,03
Summe Vorschüsse Einnahme Hausgelder	58.363,32	3.565,32
Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage	10.000,68	490,68
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>3.668,28</b>	<b>275,03</b>

<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>Unterdeckung</b>	<b>275,03</b>
--------------------------	---------------------	---------------

Die unter „I. Kosten umlagefähige Beträge“ ausgewiesenen Positionen können i.d.R., bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit Ihrem Mieter abgerechnet werden. Ob, in welcher Höhe und nach welchem Umlageschlüssel bitten wir anhand Ihres individuellen Mietvertrages zu prüfen.

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH

#### **Telefonzeiten:**

Montag - Freitag  
 Handelsregister  
 Steuernummer

9:30-12:00 Uhr  
 AG Neuss HRB 10815  
 122 5743 4188

#### **Geschäftszeiten:**

Montag - Donnerstag 8:00-17:00 Uhr  
 Freitag 8:00-14:00 Uhr  
**Termine nach Vereinbarung**

#### **Geschäftsführer:**

Michael Keuter Geprüfter Immobilien-  
 fachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
 Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)





Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH - Ludwig-Erhard-Str. 8 - 41564 Kaarst

Herrn  
Michael Touns  
Schmittingheide 37  
48155 Münster

Kaarst, den 04.07.2024

**Objekt: 10074**  
Ilbertzweg 39-41  
D-40670 Meerbusch  
**Ihre Einheit: 1001302**  
41,DG,R

**Erhaltungsrücklage**

**Sollvermögen**

**Ist-Rücklage**

Umlagefaktoren

3 MEA gesamt (MEA, Divisor 100.000,00)

Erhaltungsrücklage	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist
<b>Anfangsbestand per 01.01.2023</b>	<b>38.233,99</b>	<b>100.000,00</b>	<b>4907 MEA</b>	<b>1.876,14</b>	<b>38.234,67</b>	<b>1.876,12</b>
Zuführung laut WPL	10.000,00	100.000,00	4907 MEA	490,70	10.000,68	490,68
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					-0,68	0,02
Zinseinnahmen	124,43	100.000,00	4907 MEA	6,11	124,43	6,11
sonstige Einnahmen	1.100,00	100.000,00	4907 MEA	53,98	1.100,00	53,98
<b>Summe Zugänge</b>	<b>11.224,43</b>			<b>550,79</b>	<b>11.224,43</b>	<b>550,79</b>
Entnahme Instandhaltung	2.419,34	100.000,00	4907 MEA	118,72	2.419,34	118,72
<b>Summe Abgänge</b>	<b>2.419,34</b>			<b>118,72</b>	<b>2.419,34</b>	<b>118,72</b>
<b>Endbestand per 31.12.2023</b>	<b>47.039,08</b>			<b>2.308,21</b>	<b>47.039,76</b>	<b>2.308,19</b>
Differenz Ist zu Soll					-0,68	0,02
<b><u>Zinsertrag gesamt</u></b>					<b>169,01</b>	<b>8,30</b>
incl. KapSt auf 169,01					42,25	2,08
incl. Solidaritätszuschlag					2,32	0,11

Hinweis: Der Ausweis der anteiligen Erhaltungsrücklage dient nur zu informatorischen Zwecken und zur Vorlage beim Finanzamt.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH

**Telefonzeiten:**  
Montag - Freitag 9:30-12:00 Uhr  
Handelsregister AG Neuss HRB 10815  
Steuernummer 122 5743 4188

**Geschäftszeiten:**  
Montag - Donnerstag 8:00-17:00 Uhr  
Freitag 8:00-14:00 Uhr  
**Termine nach Vereinbarung**

**Geschäftsführer:**  
Michael Keuter Geprüfter Immobilienfachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



Firma	1	Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH		
Objekt	10074	Ilbertzweg 39-41		Konto
Buchungsjahr		Alle Beträge in EUR	1001302	
Buchungsjahr: 01.01.2023 bis 31.12.2023				
Buchungsdatum:		Toups, Michael		
Belegdatum: 01.01.2023 bis 31.12.2023				

Beleg	OPNr	Datum	GKto	Buchungstext	JNr	S	M	Soll	Haben
0	SOLL-2023-01	01.01.2023	0603000	Sollstellung 01.01.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-01	01.01.2023	0602000	Sollstellung 01.01.2023	0	0	0	327,11	
1008 3773 4	SOLL-2023-01	01.01.2023	0250000	auto. Habenstellung 01.01.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-02	01.02.2023	0603000	Sollstellung 01.02.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-02	01.02.2023	0602000	Sollstellung 01.02.2023	0	0	0	327,11	
1008 4298 6	SOLL-2023-02	01.02.2023	0250000	auto. Habenstellung 01.02.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-03	01.03.2023	0603000	Sollstellung 01.03.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-03	01.03.2023	0602000	Sollstellung 01.03.2023	0	0	0	327,11	
1008 4794 0	SOLL-2023-03	01.03.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.03.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-04	01.04.2023	0603000	Sollstellung 01.04.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-04	01.04.2023	0602000	Sollstellung 01.04.2023	0	0	0	327,11	
1008 5366 7	SOLL-2023-04	01.04.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.04.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-05	01.05.2023	0603000	Sollstellung 01.05.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-05	01.05.2023	0602000	Sollstellung 01.05.2023	0	0	0	327,11	
1008 5862 7	SOLL-2023-05	01.05.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.05.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-06	01.06.2023	0603000	Sollstellung 01.06.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-06	01.06.2023	0602000	Sollstellung 01.06.2023	0	0	0	327,11	
1008 6404 4	SOLL-2023-06	01.06.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.06.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-07	01.07.2023	0603000	Sollstellung 01.07.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-07	01.07.2023	0602000	Sollstellung 01.07.2023	0	0	0	327,11	
1008 6967 3	SOLL-2023-07	01.07.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.07.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-08	01.08.2023	0603000	Sollstellung 01.08.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-08	01.08.2023	0602000	Sollstellung 01.08.2023	0	0	0	327,11	
1008 7483 9	SOLL-2023-08	01.08.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.08.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-09	01.09.2023	0603000	Sollstellung 01.09.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-09	01.09.2023	0602000	Sollstellung 01.09.2023	0	0	0	327,11	
1008 8078 9	SOLL-2023-09	01.09.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.09.2023	0	0	0		368,00
0	SOLL-2023-10	01.10.2023	0603000	Sollstellung 01.10.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-10	01.10.2023	0602000	Sollstellung 01.10.2023	0	0	0	327,11	

### Telefonzeiten:

Montag - Freitag  
Handelsregister  
Steuernummer

9:30-12:00 Uhr  
AG Neuss HRB 10815  
122 5743 4188

### Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag  
Freitag

8:00-17:00 Uhr  
8:00-14:00 Uhr

### Termine nach Vereinbarung

### Geschäftsführer:

Michael Keuter Geprüfter Immobilienfachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



Mitglied im Verband der  
nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.



1008 8710 3	SOLL-2023-10	01.10.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.10.2023	0	0	0		368,00
0	ABRG-2022	01.11.2023	0909000	Abrechnung 2022, 1001302	0	0	0		740,87
0	ABRG-2022	01.11.2023	0603000	Abrechnung 2022, 1001302	0	0	0	0,02	
0	WIPL-2023	01.11.2023	0602000	Differenz Hausgeld 01.-10.23, 1001302	0	0	0		300,00
0	SOLL-2023-11	01.11.2023	0603000	Sollstellung 01.11.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-11	01.11.2023	0602000	Sollstellung 01.11.2023	0	0	0	297,11	
1008 9319 9	SOLL-2023-11	01.11.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.11.2023	0	0	0		338,00
1008 9163 8	ABRG-2022	03.11.2023	0270000	Abrechnung 2022	0	0	0	740,85	
1008 9165 2	WIPL-2023	03.11.2023	0270000	Differenz Hausgeld 01.-10.23	0	0	0	300,00	
0	SOLL-2023-12	01.12.2023	0603000	Sollstellung 01.12.2023	0	0	0	40,89	
0	SOLL-2023-12	01.12.2023	0602000	Sollstellung 01.12.2023	0	0	0	297,11	
1008 9923 1	SOLL-2023-12	01.12.2023	0270000	auto. Habenstellung 01.12.2023	0	0	0		338,00

Verkehrszahlen neu		Eröffnungswerte					
<b>Soll</b>	<b>Haben</b>	<b>Soll</b>	<b>Haben</b>	<b>Saldo neu</b>		<b>5.396,87</b>	<b>5.396,87</b>
<b>5.396,87</b>	<b>4.656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>740,87</b>	<b>0,00</b>			

**Telefonzeiten:**

Montag - Freitag  
Handelsregister  
Steuernummer

9:30-12:00 Uhr  
AG Neuss HRB 10815  
122 5743 4188

**Geschäftszeiten:**

Montag - Donnerstag 8:00-17:00 Uhr  
Freitag 8:00-14:00 Uhr

**Termine nach Vereinbarung**
**Geschäftsführer:**

Michael Keuter Geprüfter Immobilien-  
fachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



Mitglied im Verband der  
nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH - Ludwig-Erhard-Str. 8 - 41564 Kaarst

Herrn  
 Michael Toups  
 Schmittingheide 37  
 48155 Münster

Kaarst, den 04.07.2024

**Objekt: 10074**  
 Ilbertzweg 39-41  
 D-40670 Meerbusch  
**Ihre Einheit: 1001302**  
 41,DG,R

**Bescheinigung i.S.d. § 35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

**Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor Gesamt
(2)	Parteien Whg./GEW	(Part.)	17,00
(3)	MEA gesamt	(MEA)	100.000,00
(10)	Einzelabrechnung	(Euro)	20.743,56

Abrechnungsjahr = 365 Tage / Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.

**Haushaltsnahe Dienstleistungen - umlagefähig**

Kostenart	Gesamt-kosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr. Tage	Anteil
					365	365/365
2 Lohnnebenkosten	2.718,70	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	159,92	159,92
2 Hausreinigung	3.180,00	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	187,06	187,06
2 Hausmeister	5.200,00	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	305,88	305,88
* Heizkosten	479,75	Einzelabrechnung	20.743,56	1.446,82	33,46	33,46
3 Gartenpflege	26,45	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	1,30	1,30
3 Wartungen	531,46	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	26,08	26,08
3 Trinkwasseruntersuchung	238,00	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	11,68	11,68
<b>Gesamt</b>	<b>12.374,36</b>				<b>725,38</b>	<b>725,38</b>

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	11.098,70	652,86
Summe zu 3	1.275,66	72,52

**Telefonzeiten:**  
 Montag - Freitag  
 Handelsregister  
 Steuernummer  
 9:30-12:00 Uhr  
 AG Neuss HRB 10815  
 122 5743 4188

**Geschäftszeiten:**  
 Montag - Donnerstag  
 Freitag  
 8:00-17:00 Uhr  
 8:00-14:00 Uhr  
**Termine nach Vereinbarung**

**Geschäftsführer:**  
 Michael Keuter Geprüfter Immobilien-  
 fachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
 Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)



#### Haushaltsnahe Dienstleistungen - nicht umlagefähig

Kostenart		Gesamt-kosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr. Tage	Anteil
						365	365/365
3	Instandhaltung (Entnahme Rücklage)	1.374,45	MEA gesamt	100.000,00	4.907,00	67,44	67,44
3	Reparaturen	1.732,14	Parteien Whg./GEW	17,00	1,00	101,89	101,89
Gesamt		3.106,59				169,33	169,33

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	3.106,59	169,33

#### Erläuterung zu den Leistungsgruppen

- 2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen  
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

#### Hinweis für Ihre Steuererklärung:

Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und das BMF-Rundschreiben vom 15.02.2010, GZ IV C 4 - S 2296-b/07/0003, dient diese Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung. Wir bestätigen, dass es sich bei den aufgeführten Positionen ausschließlich um Lohnkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann jedoch durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden, dies obliegt vielmehr ausschließlich der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH

#### **Telefonzeiten:**

Montag - Freitag  
Handelsregister  
Steuernummer

9:30-12:00 Uhr  
AG Neuss HRB 10815  
122 5743 4188

#### **Geschäftszeiten:**

Montag - Donnerstag  
Freitag

8:00-17:00 Uhr  
8:00-14:00 Uhr

**Termine nach Vereinbarung**

#### **Geschäftsführer:**

Michael Keuter Geprüfter Immobilien-  
fachwirt und Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Alexander Keuter Betriebswirt (HWK)





Toups/Eloumari  
Ilbertzweg 41  
40670 Meerbusch

Liegenschafts-Nr.:	5369939 V
Liegenschaft:	Ilbertzweg 39-41 40670 Meerbusch
Nutzer-Nr.:	17/1
Nutzername:	Toups/Eloumari
Verwaltungs-Nr.:	100741001302

Abrechnungsdatum:	03.07.2024
Nach Angaben von:	WEG Ilbertzweg 39-41 c/o Keuter Grundbesitzverw. GmbH Ludwig-Erhard-Str. 8 41564 Kaarst

## Ihre Kosten je Abrechnungsbereich für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Abrechnungsbereich	Nutzungszeitraum	Kosten in EUR	Vorauszahlungen in EUR	Saldo in EUR
Heizung und Warmwasser	01.01.2023 - 31.12.2023	1.446,82		1.446,82
<b>Summe</b>				<b>1.446,82</b>

<b>Ihre Gesamtkosten in EUR</b>	<b>1.446,82</b>
---------------------------------	-----------------

Auf den nachfolgenden Seiten werden Ihre Kosten detailliert aufgeschlüsselt.

## Aufstellung der Kosten für die Abrechnungsbereiche Heizung und Warmwasser

### Brennstoff- /Energiekosten

Erdgas	Bezugs- datum	Menge in kWh	Betrag in EUR
Bezug	31.12.2023	133.655,000	26.861,37
Entlastung Preisbremse	31.12.2023	0,000	-8.926,47
<b>Summe</b>		<b>133.655,000</b>	<b>17.934,90</b>

<b>Summe Brennstoff- /Energiekosten</b>	<b>133.655,000</b>	<b>17.934,90</b>
---	--------------------	------------------

### Weitere Heizungsbetriebskosten

Kostenposition	Datum	Betrag in EUR
Wartung Heizanlage	04.07.2023	622,07
Schornsteinfeger	06.10.2023	71,88
Miete Wärmez. Warmw.	31.12.2023	216,10
Strom für Heizung	31.12.2023	538,05



# Einzelabrechnung

Liegenschafts-Nr.: 5369939 V  
 Nutzer-Nr.: 17/1  
 Nutzer: Toups/Eloumari

Abrechnungsdatum: 03.07.2024  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Kostenposition	Datum	Betrag in EUR
Dienstleistungsrechnung auf alle Nutzer verteilte Heiz- u. Warmwasserkosten		976,92
auf einzelne Nutzer verteilte Kosten		40,94
<b>Summe</b>		<b>2.425,02</b>

Summe der einheitlich entstandenen Heiz- u. Warmwasserkosten **20.359,92**

## Direkte Kosten Heizung

Kostenposition	Datum	Betrag in EUR
Miete Heizkostenverteiler	31.12.2023	342,72
<b>Summe</b>		<b>342,72</b>

Gesamtsumme Heiz- u. Warmwasserkosten der Liegenschaft **20.702,64**

## Warmwasserabtrennung

Die Warmwasserkostenermittlung erfolgt nach § 9 der Heizkostenverordnung.

Grundlage der Berechnung ist die Summe der einheitlich entstandenen Heiz- u. Warmwasserkosten EUR 20.359,92

Die Wärmemenge der Liegenschaft für Warmwasser wurde über einen Wärmemengenzähler ermittelt.

Ermittlung der Warmwasserkosten:

Wärmemenge für Warmwasser : Wärmemenge gesamt x Heiz- u. Warmwasserkosten = Warmwasserkosten  
 34.756,000 kWh : 133.655,000 kWh x EUR 20.359,92 = EUR 5.294,45

Ermittlung der Heizkosten:

Heiz- und Warmwasserkosten - Warmwasserkosten = Heizkosten  
 EUR 20.359,92 - EUR 5.294,45 = EUR 15.065,47

Heiz- u. Warmwasserkosten	EUR	20.359,92		
Heizkosten	EUR	15.065,47	entspricht	74,00%
zzgl. direkte Kosten Heizung	EUR	342,72		
Summe Heizkosten	EUR	15.408,19		
Warmwasserkosten	EUR	5.294,45	entspricht	26,00%

## Verteilung der Kosten auf die Nutzer für die Abrechnungsbereiche Heizung und Warmwasser

Kostenart	Kosten in EUR	: Gesamt-einheiten	=	Preis pro Einheit in EUR	x Ihre Einheiten	= Ihre Kosten in EUR
<b>Heizung</b>						
Heizung	15.408,19					
50% Grundkosten	7.704,10	1.154,020 qm beh. Wohnfl.		6,6758808	56,630	378,06
50% Verbrauchskosten	7.704,09	58.047,595 Einheiten		0,1327202	3.740,124	496,39
<b>Warmwasser</b>						
Warmwasser						
100% Grundkosten	5.294,45	444,000 Personen		11,9244369	48,000	572,37
<b>Ihre Heiz- u. Warmwasserkosten</b>						<b>1.446,82</b>





Liegenschafts-Nr.:	5369939 V
Nutzer-Nr.:	17/1
Nutzer:	Toups/Eloumari

Abrechnungsdatum:	03.07.2024
Abrechnungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023
Nutzungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023

### Erläuterung zu Ihren Einheiten

Ihre Verbrauchseinheiten:

Einheiten

Einheiten der Endablesung

= 3.740,124 Einheiten

Ihr Anteil am Entlastungsbetrag Preisbremse Erdgas beträgt 623,83 EUR.





Liegenschafts-Nr.: 5369939 V  
Nutzer-Nr.: 17/1  
Nutzer: Troups/Eloumari

Abrechnungsdatum: 03.07.2024  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Ihre Verbrauchseinheiten im Nutzungszeitraum

Raum	Gerät	Nummer	Skala / Bewertung	Einheiten zum	Einheiten zum	Faktor	Verbrauchseinheiten
				01.01.2023	31.12.2023		
<b>Heizung in Einheiten</b>							
Kü	HKV/T	56672	100				287,540 SR
Sz	HKV/T	01588	100	0,000	626,000	1,390	870,140
Bad	HKV/T	56664	100				206,084 SR
Wz	HKV/T	32712	100	0,000	899,000	0,920	827,080
Wz	HKV/T	32711	100	0,000	1.684,000	0,920	1.549,280
Ki	HKV/T	32713	100	0,000	0,000	1,070	0,000
<b>Summe</b>							<b>3.740,124</b>

Faktoren werden zur Ermittlung der tatsächlichen Verbrauchseinheiten verwendet. Maßgeblich sind hier die DIN EN 834/835 sowie bauliche Gegebenheiten.

## Angewandte Methoden zur Berechnung der Verbrauchseinheiten

Bereich / Gerät Zähler	Wert	Rechenweg
56672	287,540 SR	3.352,460 Einheiten : 1.026,000 x 88,000 x 1.000,00 ‰ : 1.000,00 ‰
56664	206,084 SR	4.432,000 Einheiten : 924,749 x 43,000 x 1.000,00 ‰ : 1.000,00 ‰
Hinweis: Nicht rechtzeitig betriebsbereite Geräte/Zähler führen zu einer Schätzung im Folgejahr.		

## Angewandte Formeln zum Rechenweg

SR = abgelesener Verbrauch Geräte mit gleicher Raumart aller Nutzeinheiten : Bewertungen abgelesener Geräte gleicher Raumart aller Nutzeinheiten x Bewertung geschätztes Gerät x Gerätegültigkeit in Heizgradtagen : Heizgradtage Abrechnungszeitraum (Schätzung erfolgt nach vergleichbaren Räumen der Liegenschaft (HkVo §9a Abs1))

## Abkürzungen

HKV/K = Heizkostenverteiler 2 Kapillare  
HKV/T = Heizkostenverteiler Telmetric  
HKV/S = Heizkostenverteiler smart vEG  
HKV/SO = Heizkostenverteiler smart OMS

HKV/UP = Heizkostenverteiler T-Up  
WMZ = Wärmezähler  
WWZ = Warmwasserzähler

KWZ = Kaltwasserzähler  
KWZ v.B. = Kaltwasserzähler vor Boiler  
FU = Funkendes Gerät



Liegenschafts-Nr.: 5369939 V  
Nutzer-Nr.: 17/1  
Nutzer: Toups/Eloumari

Abrechnungsdatum: 03.07.2024  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Anlage zur Einzelabrechnung

### Erläuterungen zu Ihrer Abrechnung

Grundlagen der Heiz- und Warmwasserabrechnung regelt die Heizkostenverordnung in §7. Darüber hinaus sind die mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter sowie die Betriebskostenverordnung maßgebend.

#### Angabe der Kosten und Anteile

Mit Ausnahme der BRUNATA-METRONA-Dienstleistungsrechnung wurden die Kosten, sowie die verwendeten Prozentsätze und Verteilschlüssel, von Ihrem Vermieter bzw. der Hausverwaltung mitgeteilt. Fragen dazu richten Sie bitte direkt an diese.

#### Umlage der Kosten

Grundkosten dienen zur Abdeckung der vom Einzelverbrauch nicht beeinflusst anfallenden Kosten. Verbrauchskosten sind die durch unterschiedliche Wärmeabnahme und Verbräuche der Nutzer beeinflussbaren Kosten.

#### Berechnung der Kosten und Verbräuche

Die Gesamtkosten werden durch die Gesamteinheiten dividiert und dann mit Ihren Einheiten multipliziert. Wurden uns Ihre Vorauszahlungen mitgeteilt, weist die Abrechnung Ihr Guthaben bzw. Ihre Nachzahlung aus. Die Verrechnung der Beträge erfolgt mit dem Vermieter bzw. Ihrem Hausverwalter.

#### Vergleich unterschiedlicher Abrechnungszeiträume

Durch kontinuierlich steigende Kosten sowie unterschiedliche Witterungsverhältnisse sind Abrechnungszeiträume untereinander nur schwierig zu vergleichen. Der Preis je Einheit kann auch bei identischem Verbrauch schwanken. Die von BRUNATA-METRONA jährlich ermittelten Ablesewerte lassen keinen Rückschluss auf die Höhe der Kosten zu.

#### Umrechnung des Brennstoff- bzw. Energieverbrauchs

Handelt es sich bei der Maßeinheit des verwendeten Brennstoffs oder der Energielieferung nicht um Kilowattstunden (kWh), wird diese mit dem in §9 Abs. 3 der Heizkostenverordnung gesetzlich festgelegten Heizwert in kWh umgerechnet. Wird uns der Heizwert von Ihrem Vermieter bzw. der Hausverwaltung mitgeteilt, wenden wir diesen.

#### Gradtagstabelle

Monat	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun/Jul/Aug
Tage	30	31	30	31	31	28 / 29	31	30	31	92
‰	30	80	120	160	170	150	130	80	40	40





Liegenschafts-Nr.: 5369939 V  
 Nutzer-Nr.: 17/1  
 Nutzer: Troups/Eloumari

Abrechnungsdatum: 03.07.2024  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Die Heizkostenabrechnung trägt bereits stark zum Umweltschutz bei, indem sie sparsames Heizen fördert. Ergänzend erhalten Sie nun Informationen gemäß Heizkostenverordnung § 6a Abs. 3, welche Sie unterstützen sollen, Ihren Energieverbrauch zu bewerten und weiter reduzieren zu können.

## Energieträger der Liegenschaft



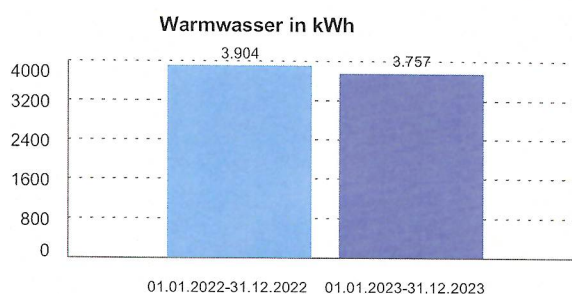
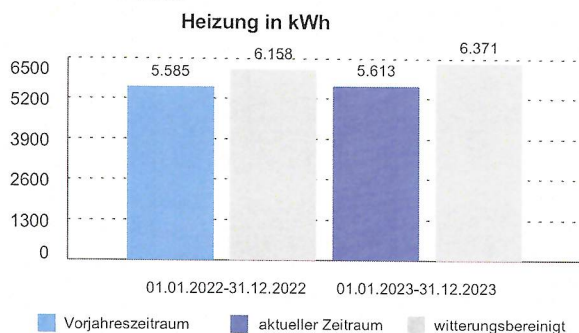
Eingesetzte Energieträger Erdgas 133.655,000 kWh

CO<sub>2</sub>-Emissionen: Erdgas 25.566,0 kg



## Ihr Energieverbrauch

Die hier dargestellten Werte berücksichtigen neben Ihrem individuellen Verbrauchswerten u.a. den Wirkungsgrad der Heizungsanlage und Leitungsverluste im Gebäude.<sup>4</sup>



Das Wetter - bedingt durch Temperaturschwankungen - hat Einfluss auf Ihr Heizverhalten. In der oben stehenden Grafik werden Ihre Energieverbräuche über das langjährige Mittel des Liegenschaftsstandorts auch witterungsbereinigt dargestellt. Witterschwankungen werden entsprechend berücksichtigt - anders ausgedrückt: herausgerechnet.

Der Vergleich mit dem durchschnittlichen Verbrauch der Liegenschaft je m<sup>2</sup>, bzw. falls die Fläche nicht bekannt ist je Nutzeinheit, gibt Ihnen einen Anhaltspunkt, um die Höhe Ihres Verbrauchs einordnen zu können.<sup>4</sup>

### Ihr Energieverbrauch

	in kWh	Ihre Fläche in m <sup>2</sup>	Ihr Verbrauch in kWh/m <sup>2</sup>
Heizung	5.613	56,630	99,12
Warmwasser	3.757	56,630	66,34

Vergleichen  
Sie Ihren Wert!

### Durchschnittsnutzer der Liegenschaft

in kWh/m <sup>2</sup>
85,70
30,12

Zum weiteren Vergleich: Ein bundesweiter Durchschnittsnutzer in Liegenschaften mit vergleichbarem Energieträger und Größe hat gemäß DIN 94680 einen Jahresverbrauch im Heizungsbereich von 81,00 kWh je m<sup>2</sup> und im Warmwasserbereich von 37,98 kWh je m<sup>2</sup>.

Bitte beachten Sie: Der Verbrauch wird durch viele weitere Kriterien wie z.B. Verbrauchsverhalten, Gebäudezustand oder Lage innerhalb der Gebäudes beeinflusst.

## Weitere Informationen und Informationsquellen



Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung sowie für die Ablesung und Abrechnung entnehmen Sie bitte Ihrer vorliegenden Einzelabrechnung unter dem Punkt „Aufstellung der Kosten / Weitere Heizungs-betriebskosten“.

Informationen zu Energieagenturen finden Sie z.B. unter [www.energieagenturen.de](http://www.energieagenturen.de)



Weitere Informationen zu Verbraucherorganisationen und nützliche Energiespartipps zur Reduzierung von Heizkosten und Energieverbrauch sowie zur Steigerung der Effizienz der Heizungsanlage und Heizkörper finden Sie unter [www.brunata-metrona.de/ida](http://www.brunata-metrona.de/ida)

Hier finden Sie auch ergänzende Informationen zu Steuern, Abgaben und Zöllen der eingesetzten Energieträger, sowie zur Möglichkeit eines Streitbeilegungsverfahrens, wenn Sie sich hierzu informieren wollen.

<sup>4</sup> Die im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) ausgewiesenen Energieverbräuche für Heizung bzw. Warmwasser werden über andere Berechnungsverfahren ermittelt und können daher von den hier dargestellten Energieverbräuchen abweichen.





# Ihre Information zur Kohlendioxidkostenaufteilung

Liegenschafts-Nr.:	5369939 V
Nutzer-Nr.:	17/1
Nutzer:	Toups/Eloumari

Abrechnungsdatum:	03.07.2024
Abrechnungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023
Nutzungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und regelt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter. Die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung wird in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen und in diesem Informationsblatt erläutert.

## CO<sub>2</sub>-Kosten der Liegenschaft



Erdgas *	Menge in kWh	CO <sub>2</sub> -Faktor in kg CO <sub>2</sub> /kWh	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg	CO <sub>2</sub> -Kosten Brutto in EUR
Liegenschaft Gesamt	133.655,000	0,18100	25.566,0	825,21

## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten



	Gesamt in %	Liegenschaft Gesamt Brutto in EUR	Anteil Nutzeinheit Brutto in EUR
Gesamtkosten CO <sub>2</sub>	100,00	825,21	57,67
Anteil Mieter	70,00	577,65	40,37
Anteil Vermieter	30,00	247,56	17,30



Für Ihre Nutzeinheit ergeben sich CO<sub>2</sub>-Kosten in Höhe von insgesamt 57,67 EUR. Davon tragen der Vermieter 17,30 EUR (30,00 %) und der Mieter 40,37 EUR (70,00 %). Der Vermieteranteil für die Nutzeinheit wurde in der Abrechnung nicht berücksichtigt.

Berechnungsgrundlagen für die prozentuale Aufteilung

## Ermittlung der Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



Gesamtemissionen 25.566,0 kg CO<sub>2</sub>  
Gesamtwohnfläche 1.154,0 m<sup>2</sup> = 22,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr

## Einstufung der Liegenschaft



Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	80 %	20 %
<b>Einstufung</b> 22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	20 %	80 %
≥ 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	5 %	95 %



Weitere Informationen zur Kostenaufteilung unter [www.brunata-metrona.de/co2-huerth](http://www.brunata-metrona.de/co2-huerth)

[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

\* Der heizwertbezogene Emissionsfaktor (0,20087) ergibt sich aus der Division des brennwertbezogenen Emissionsfaktors (0,18139) durch 0,903 laut EBeV 2030. Die Angaben der Brennstoffmenge sind brennwertbezogen, daher wird die CO<sub>2</sub>-Menge für den Brennstoff Erdgas mithilfe des brennwertbezogenen Emissionsfaktors ermittelt.

