

Michael Toups  
Mörkestraße 5  
47546 Kalkar  
9.02.2026

Fam. Eloumari  
Ilbertzweg 41  
40670 Meerbusch

### **Nebenkostenabrechnung 2024**

Sehr geehrte Familie Eloumari,

in der Anlage übersende ich Ihnen – vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eigentümerversammlung – die Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2024 nebst Anlagen. Die Abrechnung der Hausverwaltung für das Jahr 2025 liegt mir leider noch nicht vor.

Bitte überprüfen Sie die Abrechnungen und überweisen den Nachzahlungsbetrag i.H.v. 295,17 € bis zum 28.02.2026 auf mein Konto bei der SK Neuss (IBAN DE32 3055 0000 0003 8471 67).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Toups

Anlage: Nebenkostenabrechnung 2024 nebst Anlagen

**Nebenkostenabrechnung Fam. Eloumari**  
**Januar - Dezember 2024**

Betriebskosten	Verteilungsschlüssel	IST 01-12/24
Wasser und Abwasser	Miteigentumsanteil	205,11 €
Niederschlagsgebühr	Miteigentumsanteil	25,47 €
Heizung	tats. Verbrauch	1.124,35 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	4,08 €
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	114,23 €
Lohnnebenkosten	Parteien	165,98 €
Hausreinigung	Parteien	188,32 €
Hausmeister	Parteien	318,69 €
Strom (inkl. Trockenr.)	Miteigentumsanteil	75,91 €
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	425,42 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	4,96 €
Schädlingsbekämpfung	Miteigentumsanteil	20,04 €
Grundbesitzabgaben	Parteien	142,61 €
<b>SUMME</b>		2.815,17 €
<b>Geleistete Nebenkosten</b>		2.520,00 €
<b>Erstattung/Nachzahlung</b>		295,17 €

# Hausgeldabrechnung

## Hausgeld-Einzelabrechnung

Objekt **Ilbertzweg 39-41, 40670 Meerbusch**  
Abrechnungszeitraum **01.01.2024 - 31.12.2024**

Verwalter **Immobilien-Hausverwaltung IVD Reibis**  
**Kaiser-Wilhelm-Ring 7, 40545 Düsseldorf**

**Eigentümer:** **090012 1001302 Michael Touns**

**Empfänger-Adresse:** Michael Touns, Mörikestr. 5, 47546 Kalkar

**Verwaltungseinheit:** 1001302

**Lage:** DG rechts

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
Gesamtkosten	51.180,40 €	3.055,91 €
- HG-Vorschuss Soll (Summe)	60.167,94 €	3.697,32 €
= <b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-8.987,58 €</b>	<b>Überdeckung -641,41 €</b>
HG-Vorschuss Soll	60.167,94 €	3.697,32 €
- HG-Vorschuss Ist	60.674,67 €	3.697,32 €
= <b>Zahlungsdifferenz</b>	<b>-506,73 €</b>	<b>Planerfüllung 0,00 € *</b>
= <b>Abrechnungssaldo</b>		<b>Guthaben -641,41 € *</b>

**i** \* Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwaige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

### Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	ext. berechn. Heizkosten €	Festbetrag	01.01.2024 - 31.12.2024	366	Beträge siehe Ergebnisliste	
02*	Anzahl Einheit Einh.	anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	17,00	1,00
03*	Miteigentumsanteil Anzahl	anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	100.000,000	4.907,000
04*	Personen Personen	anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	37,0000	4,0000
05*	Wohnfläche m²	anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	1.154,02	56,63

\* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

### Verteilungsergebnis:

Konto	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtkosten	Ihr Anteil
1 <b>umlagefähig (Mieter)</b>	Umlageschlüssel	Umlage		
ext. berechn. Heizkosten	01* ext. berechn. Heizkosten (100,00%)   €	Festbetrag	17.064,17 €	1.124,35 €
<b>Zwischensumme: Heizung/Warmwasser</b>			<b>Σ 17.064,17 €</b>	<b>1.124,35 €</b>
042000 Wasser + Abwasser	05* Wohnfläche (50,00%)   m²	anteilig	980,62 €	48,12 €
	04* Personen (50,00%)   Personen	anteilig	980,63 €	106,01 €
<b>Summe: 042000 Wasser + Abwasser</b>			<b>Σ 1.961,25 €</b>	<b>154,13 €</b>
<b>Zwischensumme: Wasser</b>			<b>Σ 1.961,25 €</b>	<b>154,13 €</b>
040100 Hausmeisterkosten	02* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	5.417,70 €	318,69 €
040300 Reinigungskosten	02* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	3.201,56 €	188,32 €
042300 Niederschlagswasser	03* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	519,12 €	25,47 €
043000 Allgemeinstrom	03* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.436,57 €	70,49 €
043200 Müllentsorgung	03* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	2.328,00 €	114,23 €

Konto	Umlageschlüssel			Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel		Umlage		
043300 Straßenreinigung	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	83,26 €	4,08 €
045145 Strom Trockenraum	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	110,43 €	5,42 €
046000 Versicherung: Gebäude	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	8.669,48 €	425,42 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	101,15 €	4,96 €
052362 Schädlingsbekämpfung	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	408,53 €	20,04 €
052526 Lohnnebenkosten	02*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	2.821,73 €	165,98 €
065256 Wasser Grundgebühr	02*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	866,70 €	50,98 €
<b>Zwischensumme: Sonstige</b>				Σ 23.091,09 €	1.253,10 €
<b>Summe: umlagefähig (Mieter)</b>				Σ 42.116,51 €	2.531,58 €
<b>2 nicht umlagefähig (Mieter)</b>					
049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	241,78 €	11,86 €
050000 Verwaltervergütung	02*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	5.736,28 €	337,43 €
053000 Instandhaltungskosten	02*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	2.420,62 €	142,39 €
056232 Sonstige Kosten	03*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	665,21 €	32,65 €
<b>Zwischensumme: Sonstige</b>				Σ 9.063,89 €	524,33 €
<b>Summe: nicht umlagefähig (Mieter)</b>				Σ 9.063,89 €	524,33 €
<b>Gesamtsumme</b>				Σ 51.180,40 €	3.055,91 €



Stadt Meerbusch Postfach 16 64 40641 Meerbusch

Herrn  
Michael Touns  
Kampstraße 24  
48147 Münster

12.01.2024

Auskünfte über Grundbesitzabgaben  
**Nadeshda Müller**  
Telefon/Fax/eMail  
02159/916-449  
02159/916-39449  
nadeshda.mueller@meerbusch.de

Anschrift/Zimmer  
40670 Meerbusch-Osterath  
Hochstraße 1  
Zimmer: 215

Auskünfte über Konten und Zahlungen  
**Henrik van Gemmern**  
Telefon/Fax/eMail  
02159/916-465  
02159/916-39465  
henrik.vangemmern@meerbusch.de

Anschrift/Zimmer  
40670 Meerbusch-Osterath  
Hochstraße 1  
Zimmer: 14

Mein Zeichen  
5.0100.031735.6

## Bescheid über Grundbesitzabgaben 2024

Buchungszeichen:

**5.0100.031735.6**

(bei Anfragen und Überweisungen bitte immer angeben)

### Festsetzung der Abgaben

**Aktenzeichen Finanzamt:** 122/310-3-01145.2  
**Grundstücksart:** Einfamilienhaus  
**Lage:** Ilbertzweg 41  
**Lagezusatz:** Wohneigentum we 13

Zeitraum	Abgabeart	Steuersatz/ Gebühren- satz	Bemessungs- grundlage	Steuer/ Gebühr
01.01.-31.12.2024	Grundsteuer B (Messbetrag)	480 %	29,71 €	142,61 €

### Abrechnung

Zeitraum	Steuer/Gebühr (neu)	Steuer/Gebühr (alt)	Differenzbetrag
01.01.-31.12.2024	142,61 €	0,00 €	142,61 €

### Fälligkeiten

Abgabeart	15.02.2024	15.05.2024	15.08.2024	15.11.2024
Grundsteuer B	35,65 €	35,65 €	35,65 €	35,66 €
<b>insgesamt</b>	<b>35,65 €</b>	<b>35,65 €</b>	<b>35,65 €</b>	<b>35,66 €</b>

Sie ersparen sich Kosten und Zeit, wenn Sie die o.g. Beträge von Ihrem Konto abbuchen lassen.

Bitte geben Sie bei Überweisungen unbedingt das Buchungszeichen an. Es bleibt Ihnen unbenommen, ein SEPA-Mandat zu erteilen. Vordrucke hierzu finden Sie unter [www.meerbusch.de](http://www.meerbusch.de), Dienstleistungen A-Z / Finanzen und Steuern / weitere Dienste / in der Rubrik alle Dienstleistungen.

**Achtung:** Bei Änderung des Buchungszeichens aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse erlischt das bisher erteilte SEPA-Mandat. Sofern Sie weiterhin eine Abbuchung wünschen, ist die Erteilung eines neuen SEPA-Mandats erforderlich.

Telefonzentrale:  
02159/916-0  
Zentralfax:  
02159/916-483

Gläubiger-ID:  
DE620210000218946

Konten der Stadtkasse Meerbusch

Sparkasse Neuss  
IBAN: DE45 3055 0000 0000 2105 00  
BIC: WELADEDNXXX

Deutsche Bank, Meerbusch  
IBAN: DE38 3007 0010 0538 5588 00  
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank AG, Meerbusch  
IBAN: DE65 3004 0000 0840 4444 00  
BIC: COBADE33XXX

Volksbank Mönchengladbach  
IBAN: DE17 3106 0517 0052 0860 19  
BIC: GENODE33MRB

Sprechzeiten / Öffnungszeiten

Mo-Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Mo und Mi 14.00 - 16.00 Uhr



Michael Touns  
Mörkestraße 5  
47546 Kalkar

22.09.2025

Fam. Eloumari  
Ilbertzweg 41  
40670 Meerbusch

### **Nebenkostenabrechnung 2022 - 2023**

Sehr geehrte Familie Eloumari,

in der Anlage übersende ich Ihnen die Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2022 und 2023 nebst Anlagen. Die Abrechnung der Hausverwaltung für das Jahr 2024 liegt mir leider noch nicht vor.

Bitte überprüfen Sie die Abrechnungen und überweisen den Nachzahlungsbetrag auf mein Konto bei der SK Neuss (IBAN DE32 3055 0000 0003 8471 67). Auf Grund der Höhe der Nachzahlung bitte ich um Überweisung

- Der Nachzahlung für 2022 i.H.v. 352,98 € bis zum 31.10.2025
- Der Nachzahlung für 2023 i.H.v. 757,01 € bis zum 30.11.2025

Darüber hinaus möchte ich die Miete erstmals anpassen. Die Netto-Kaltmiete erhöht sich zum 1. Januar 2026 von derzeit 495,-- € auf 550,-- €. Zudem würde ich vorschlagen die Abschläge auf die Mietnebenkosten ab Januar um 30,-- € zu erhöhen. Zusammen mit den Mietnebenkosten ergibt sich somit ab Januar eine monatliche Miete i.H.v. 790,-- €.

Zudem möchte ich Sie informieren, dass ich meinen Wohnsitz nach Kalkar verlegt habe. Die neue Adresse finden Sie weiter oben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Touns

Anlage: Nebenkostenabrechnung 2022 - 2023 nebst Anlagen

**Nebenkostenabrechnung Fam. Eloumari**  
**Januar - Dezember 2022**

Betriebskosten	Verteilungsschlüssel	IST 01-12/22
Wasser und Abwasser	Miteigentumsanteil	496,65 €
Niederschlagsgebühr	Miteigentumsanteil	19,61 €
Heizung	tats. Verbrauch	1.136,42 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	3,61 €
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	109,23 €
Lohnnebenkosten	Parteien	155,11 €
Hausreinigung	Parteien	187,59 €
Hausmeister	Parteien	284,60 €
Strom (inkl. Trockenr.)	Miteigentumsanteil	73,58 €
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	344,83 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	4,96 €
Öltankversicherung	Miteigentumsanteil	8,10 €
Wartungen	Miteigentumsanteil	48,69 €

<b>SUMME</b>	2.872,98 €
<b>Geleistete Nebenkosten</b>	2.520,00 €
<b>Erstattung/Nachzahlung</b>	352,98 €

**Januar - Dezember 2023**

Betriebskosten	Verteilungsschlüssel	IST 01-12/23
Wasser und Abwasser	Miteigentumsanteil	512,10 €
Niederschlagsgebühr	Miteigentumsanteil	22,44 €
Heizung	tats. Verbrauch	1.446,82 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	4,09 €
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	114,24 €
Lohnnebenkosten	Parteien	159,92 €
Gartenpflege	Miteigentumsanteil	2,63 €
Hausreinigung	Parteien	187,90 €
Hausmeister	Parteien	311,30 €
Strom (inkl. Trockenr.)	Miteigentumsanteil	45,79 €
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	390,10 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	4,96 €
Öltankversicherung	Miteigentumsanteil	-2,34 €
Wartungen	Miteigentumsanteil	26,08 €
Trinkwasseruntersuchung	Miteigentumsanteil	50,98 €

<b>SUMME</b>	3.277,01 €
<b>Geleistete Nebenkosten</b>	2.520,00 €
<b>Erstattung/Nachzahlung</b>	757,01 €