

Müller Janoschek oHG - Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

**Zahlungen bitte nur auf:**  
WEG Mühlenstr. 3 - 11  
DE45 3008 0000 0210 2274 00  
Commerzbank AG vorm. Dresdn  
BIC DRESDEFF300

Eheleute  
Elisabeth u. Norbert Kals  
vermietet, sh. Reiter / Notizen  
Uerdinger Str. 178  
40668 Meerbusch  
D

**Rechnung Nr. A.511.2025.000005**

## Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 1

**511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelabrechnung**

511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

| Konto                       | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                             |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| 1)                          |                    |                   |            |          |            |
| Architekt/Sachverständig... | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 5.953,69 | 263,42     |
| Kontoführungsgebühr (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 382,80   | 16,94      |
| Porto u. Telefon (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 486,00   | 21,50      |
| Sonstige Objektkosten (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 1.365,76 | 60,43      |
| Steuerberater/Rechtsanw...  | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 971,23   | 42,97      |
| Verwaltergeb. Garage/St...  | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 1.999,20 | 99,96      |
| Verwaltergebühren (WEG)     | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 8.956,44 | 279,89     |
| Verwaltungskosten sonsti... | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 2.469,25 | 77,16      |

### 2) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

|                             |                    |               |            |           |        |
|-----------------------------|--------------------|---------------|------------|-----------|--------|
| Gartenpflege (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 2.587,06  | 114,46 |
| Hausmeister (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 3.064,56  | 135,59 |
| Lohnnebenkosten (WEG)       | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 1.015,46  | 44,93  |
| Müllabfuhr (WEG)            | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 5.460,00  | 241,57 |
| Niederschlagswasser (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 1.395,20  | 61,73  |
| Reinigung Treppenhaus (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 8.712,40  | 385,47 |
| Straßenreinigung (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 158,12    | 7,00   |
| Strom - HS 3                | Anteil MEA         | 212.316,000   | 44.244,000 | 387,45    | 80,74  |
| Strom - Tiefgarage (WEG)    | Anzahl Stellplätze | 40,000        | 2,000      | 1.153,54  | 57,68  |
| Ungezieferbekämpfung (...)  | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 1.882,50  | 83,29  |
| Versicherung (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 11.627,18 | 514,43 |
| Wartung Hebeanlage (W...    | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 1.178,10  | 52,12  |
| Wartung RWA (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 538,48    | 23,82  |
| Wartung TG - Toranlage ...  | Anzahl Stellplätze | 40,000        | 2,000      | 316,30    | 15,82  |

## Anlage zur Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 2

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

|                                                            | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>                      |                           |                          |                      |
| <b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Reinigung Treppenhaus (WEG)</b>                         |                           |                          |                      |
| 24.01.2025 Dantschenko RG 21944 / Jan. 2025                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 24.02.2025 Dantschenko RG 22131 / Feb. 2025                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 25.03.2025 Dantschenko RG 22403 / März 2025                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 02.05.2025 Dantschenko RG 22589 / April 2025               | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 23.05.2025 Dantschenko RG 22925 / Mai 2025                 | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 04.07.2025 Dantschenko RG 23093 / Juni 2025                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 06.08.2025 Dantschenko RG 23293 / Juli 2025                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 26.08.2025 Dantschenko RG 23499 / August 2025              | 826,18                    | 826,18                   |                      |
| 23.09.2025 Dantschenko RG 23690 / Sept. 2025               | 826,18                    | 826,18                   |                      |
| 23.10.2025 Dantschenko RG 23872 / Okt. 2025                | 826,18                    | 826,18                   |                      |
| 21.11.2025 Dantschenko RG 24055 / Nov. 2025                | 826,18                    | 826,18                   |                      |
| 19.12.2025 Dantschenko RG 24359 / Dez. 2025                | 826,18                    | 826,18                   |                      |
|                                                            | 8.712,40                  | 8.712,40                 | 385,47               |
| <b>Gartenpflege (WEG)</b>                                  |                           |                          |                      |
| 06.08.2025 Hilgers RG 5574 / Gartenpflege                  | 922,25                    | 852,04                   |                      |
| 19.12.2025 Hilgers RG 5698 / Gartenarbeit /                | 1.664,81                  | 1.499,40                 |                      |
|                                                            | 2.587,06                  | 2.351,44                 | 104,04               |
|                                                            | <b>11.299,46</b>          | <b>11.063,84</b>         | <b>489,51</b>        |
| <b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>                      | <b>11.299,46</b>          | <b>11.063,84</b>         | <b>489,51</b>        |

### Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen

#### 1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

##### Ungezieferbekämpfung (WEG)

|                                                      |          |        |       |
|------------------------------------------------------|----------|--------|-------|
| 14.02.2025 A. & B. Keßner RG R25-10415 / Jan. 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 24.02.2025 A. & B. Keßner RG R25-11156 / Feb. 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 14.03.2025 A. & B. Keßner RG R25-11700 / März 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 11.04.2025 A. & B. Keßner RG R25-12574 / April 2025  | 148,50   | 74,25  |       |
| 16.05.2025 A. & B. Keßner RG R25-13297 / Mai 2025    | 148,50   | 74,25  |       |
| 04.07.2025 A. & B. Keßner RG R25-14813 / Juli 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 18.07.2025 A. & B. Keßner RG R25-15236 / Juli 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 26.08.2025 A. & B. Keßner RG R25-16228 / August 2025 | 148,50   | 74,25  |       |
| 22.09.2025 A. & B. Keßner RG R25-17290 / Sept. 2025  | 148,50   | 74,25  |       |
| 26.09.2025 A. & B. Keßner RG R25-17535 / 23. 09.2025 | 100,50   | 100,50 |       |
| 23.10.2025 A. & B. Keßner RG R25-18353 / Okt. 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 18.11.2025 A. & B. Keßner RG R25-19114 / Nov. 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
| 17.12.2025 A. & B. Keßner RG R25-19852 / Dez. 2025   | 148,50   | 74,25  |       |
|                                                      | 1.882,50 | 991,50 | 43,87 |

## Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 3

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 6. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

| Konto                   | Gefordert | Bezahlt  | Saldo |
|-------------------------|-----------|----------|-------|
| Instandhaltung/Rücklage | 1.327,32  | 1.327,32 | 0,00  |

#### 7. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

| Konto         | Saldo: | Gesamt |
|---------------|--------|--------|
| Abrechnung    |        | 0,00   |
| Sonderumlagen |        | 0,00   |

**Gesamt** **0,00**

#### 8. Ergebnis der Einzelabrechnung

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung | 4.743,71  |
| abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert        | -4.252,68 |

Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung) **491,03**

**Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung) 491,03**

weiterer Rückstand laut Kontoblatt Personenkonto 31.12.2025 **27,00**

**Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) 518,03**

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb von zwei Wochen auf das Bankkonto der Eigentümergemeinschaft.

#### 9. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

| Instand.-Rücklage Objekt (WEG)    | Anfangsstand | Zugang    | Abgang | Endstand   | Ihr Anteil (rechn.)   |
|-----------------------------------|--------------|-----------|--------|------------|-----------------------|
| Anfangsbestand                    | 143.073,16   | 0,00      | 0,00   |            | 6.330,13 <sup>2</sup> |
| (Soll Anfangsbestand              | 143.018,94   | 0,00      | 0,00   |            | 6.327,73 <sup>2</sup> |
| Zugang Pauschale (WEG)            |              | 29.858,20 | 0,00   |            | 1.321,05 <sup>2</sup> |
| Zinserträge Rücklage              |              | 457,32    | 0,00   |            | 20,23 <sup>2</sup>    |
| Zugang Sonstiges (WEG)            |              | 533,85    | 0,00   |            | 23,62 <sup>2</sup>    |
| Summe Instand.-Rücklage Objekt... | 143.073,16   | 30.849,37 | 0,00   | 173.922,53 | 7.695,03              |
| (Soll Summe Instand.-Rücklage ... | 143.018,94   | 30.849,37 | 0,00   | 173.868,31 | 7.692,63)             |

Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des jeweiligen Verteilungsschlüssels auf den Gesamtbetrag.  
Folgende Verteilungsschlüssel wurden verwendet:

| Nr. | Verteilung | Gesamt        | Ihr Anteil |
|-----|------------|---------------|------------|
| 1   |            | 0,000         | 0,000      |
| 2   | Anteil MEA | 1.000.000,000 | 44.244,000 |

## Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 4

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 10. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

##### Instand.-Rücklage Objekt (WEG)

| Eigentümer                       | Saldo   |
|----------------------------------|---------|
| 101-Kreft - Babij                | 54,22   |
| 2701-Pütz, Hiltrud - Meerbusch   | -11,85  |
| 2702-Merks, Fabian und Lucy Maud | -130,31 |

---

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Gesamt Instand.-Rücklage Objekt (WEG) | -87,94 |
|---------------------------------------|--------|

#### 11. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

| Konto                                | Anfangsstand | Zugang     | Abgang     | Endstand   |
|--------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 271200-Giro-Konto (WEG)              | 22.990,10    | 202.695,43 | 158.201,41 | 67.484,12  |
| 271300-Rücklagenkonto WEG            | 82.560,89    | 30.315,52  | 0,00       | 112.876,41 |
| 271320-Topzinskonto Plus Commerzbank | 60.672,20    | 533,85     | 0,00       | 61.206,05  |
| 261010-Sparbuch (WEG)                | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 261020-Festgeld                      | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 271100-Kasse (WEG)                   | 128,65       | 0,00       | 97,16      | 31,49      |
|                                      | 166.351,84   | 233.544,80 | 158.298,57 | 241.598,07 |

## Anlage zur Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 1

511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

| Rechnungsbetrag | Dienstleistung | Ihr Anteil |
|-----------------|----------------|------------|
| brutto          | brutto         | brutto     |

### Geringfügige Beschäftigungen

#### 1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

##### Hausmeister (WEG)

|            |                    |          |          |        |
|------------|--------------------|----------|----------|--------|
| 15.01.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.02.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.03.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.04.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.05.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.06.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.07.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.08.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.09.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.10.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.11.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
| 15.12.2025 | Küppers lfd. Monat | 255,38   | 255,38   |        |
|            |                    | 3.064,56 | 3.064,56 | 135,59 |

##### Lohnnebenkosten (WEG)

|            |                        |          |          |        |
|------------|------------------------|----------|----------|--------|
| 29.01.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 26.02.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 27.03.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 28.04.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 27.05.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 26.06.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 29.07.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 27.08.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 26.09.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 29.10.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 26.11.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
| 23.12.2025 | Knappschaft lfd. Monat | 80,36    | 80,36    |        |
|            |                        | 964,32   | 964,32   | 42,67  |
|            |                        | 4.028,88 | 4.028,88 | 178,26 |

|                              |          |          |        |
|------------------------------|----------|----------|--------|
| Geringfügige Beschäftigungen | 4.028,88 | 4.028,88 | 178,26 |
|------------------------------|----------|----------|--------|

## Jahresabrechnung

04.03.2026 - Seite 2

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

| Konto                                           | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben   |            |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|------------|------------|
|                                                 |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt     | Ihr Anteil |
| 3) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV) |                    |                   |            |            |            |
| Heizung (WEG)                                   | Abr. Heizung       |                   |            | 35.446,52  | 1.526,86   |
| Heizung Strom (WEG)                             | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 180,87     | 8,00       |
| 4) Reparaturen u. Instandhaltung                |                    |                   |            |            |            |
| Reparatur TG (WEG)                              | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 2.594,91   | 129,75     |
| Reparaturen (WEG)                               | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 12.741,84  | 398,18     |
| Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben      |                    |                   |            | 113.024,86 | 4.743,71   |

### 2. Entnahmen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto           | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|-----------------|------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                 |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| Summe Entnahmen |            |                   |            | 0,00     | 0,00       |

### 3. Zuweisungen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto                  | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Einnahmen  |            |
|------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
|                        |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt     | Ihr Anteil |
| 1)                     |            |                   |            |            |            |
| Zinserträge Rücklage   | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -457,32    | -20,23     |
| Zugang Sonstiges (WEG) | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -533,85    | -23,62     |
| 2) Einnahmen           |            |                   |            |            |            |
| Zugang Pauschale (WEG) | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -29.858,20 | -1.321,05  |
| Summe Zuweisungen      |            |                   |            | -30.849,37 | -1.364,90  |

### 4. Einzelabrechnungsneutrale Erhaltungsrücklagen

|                                 |  |  |  |            |                  |
|---------------------------------|--|--|--|------------|------------------|
| Summe Entnahmen                 |  |  |  | 0,00       | <b>0,00</b>      |
| Summe Zuweisungen               |  |  |  | -30.849,37 | <b>-1.364,90</b> |
| Summe Entnahmen und Zuweisungen |  |  |  | -30.849,37 | <b>-1.364,90</b> |

### 5. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

| Konto    | Gefordert: | Gesamt          |
|----------|------------|-----------------|
| Hausgeld |            | <b>4.252,68</b> |

**Anlage zur Jahresabrechnung**

04.03.2026 - Seite 3

**511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Dienstleistungen**

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
 511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

|                                                      | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Wartung Hebeanlage (WEG)</b>                      |                           |                          |                      |
| 14.03.2025 Gerling RG 250123 / Pumpensumpfwartung... | 1.178,10                  | 1.118,60                 |                      |
|                                                      | 1.178,10                  | 1.118,60                 | 49,49                |
| <b>Wartung RWA (WEG)</b>                             |                           |                          |                      |
| 07.02.2025 Cosmo RG 9854496 / Wartung RWA / Trep...  | 538,48                    | 413,53                   |                      |
|                                                      | 538,48                    | 413,53                   | 18,29                |
| <b>Wartung TG - Toranlage (WEG)</b>                  |                           |                          |                      |
| 31.10.2025 Hörmann RG 5956138 / Wartung Tor 2025     | 316,30                    | 316,30                   |                      |
|                                                      | 316,30                    | 316,30                   | 15,82                |
|                                                      | <b>3.915,38</b>           | <b>2.839,93</b>          | <b>127,47</b>        |
| <b>2) Reparaturen u. Instandhaltung</b>              |                           |                          |                      |
| <b>Reparaturen (WEG)</b>                             |                           |                          |                      |
| 03.03.2025 Gerling RG 250105 / HS 3 / Keller         | 1.164,42                  | 981,75                   |                      |
| 25.03.2025 Baum RG 25007 / Beleuchtungsanlage        | 220,75                    | 121,38                   |                      |
| 11.04.2025 Gerling RG 250189 / Zapfstelle Waschküche | 290,12                    | 238,00                   |                      |
| 11.04.2025 Janus RG 1618 / 1. OG Balkondecke         | 1.130,14                  | 911,18                   |                      |
| 02.05.2025 P+P RG 25041338 / Probeöffnung / SchRG    | 1.701,11                  | 1.466,68                 |                      |
| 24.06.2025 P+P RG 25051350 / HS 7 / Probeöffnung     | 880,60                    | 690,20                   |                      |
| 18.07.2025 Fegermeister RG RE07/2025/0644 Hyd. Ab... | 3.199,86                  | 3.199,86                 |                      |
| 18.11.2025 Kuhn RG RE25-0304 / Schaden Whg HS 9      | 258,53                    | 225,80                   |                      |
| 18.11.2025 Beeck RG 2025110907 / Bewegungsmelder     | 296,91                    | 161,84                   |                      |
| 21.11.2025 Handwerksplan RG 250630 / Decke Erneue... | 2.792,63                  | 1.770,72                 |                      |
| 15.12.2025 Gerling RG 250679 Fußbodenheizung         | 107,10                    | 95,20                    |                      |
| 15.12.2025 Gerling RG 250678 /Zähler                 | 130,90                    | 95,20                    |                      |
| 15.12.2025 Kuhn RG RE25-0322 /Notfallmaßnahme Lüf... | 290,32                    | 46,32                    |                      |
|                                                      | 12.463,39                 | 10.004,13                | 312,63               |
| <b>Reparatur TG (WEG)</b>                            |                           |                          |                      |
| 18.11.2025 Beeck RG 2025110904 / TG LED Betrieb      | 767,55                    | 416,50                   |                      |
| 18.11.2025 Beeck RG 2025110903 / TG Beleuchtung      | 1.827,36                  | 690,20                   |                      |
|                                                      | 2.594,91                  | 1.106,70                 | 55,34                |
|                                                      | <b>15.058,30</b>          | <b>11.110,83</b>         | <b>367,97</b>        |
| <b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>    | <b>18.973,68</b>          | <b>13.950,76</b>         | <b>495,44</b>        |
| <b>Gesamt</b>                                        | <b>34.302,02</b>          | <b>29.043,48</b>         | <b>1.163,21</b>      |

**Müller Janoschek oHG**

Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

Tel: 02132-9147970

Fax: 02132-9147978

Müller Janoschek oHG - Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

Zahlungen bitte nur auf:  
WEG Mühlenstr. 3 - 11  
DE45 3008 0000 0210 2274 00  
Commerzbank AG vorm. Dresdn  
BIC DRESDEFF300

Eheleute  
Elisabeth u. Norbert Kals  
vermietet, sh. Reiter / Notizen  
Uerdinger Str. 178  
40668 Meerbusch  
D

Rechnung Nr. W.511.2026.000005

2026

## Wirtschaftsplan

03.11.2025 - Seite 1

511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2026 - 31.12.2026 - Einzelwirtschaftsplan

511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Berechnungszeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026

### 1. Ausgaben

| Konto                            | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben  |            |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|------------|
|                                  |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt    | Ihr Anteil |
| 1)                               |                    |                   |            |           |            |
| Architekt/Sachverständige/Gut... | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 10.000,00 | 442,44     |
| Kontoführungsgebühr (WEG)        | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 380,00    | 16,81      |
| Porto u. Telefon (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 430,00    | 19,02      |
| Sonstige Objektkosten (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 500,00    | 22,12      |
| Steuerberater/Rechtsanwalt/No... | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 500,00    | 22,12      |
| Verwaltergeb. Garage/Stellplätze | Anzahl Stellplätze | 40,00             | 2,00       | 2.000,00  | 100,00     |
| Verwaltergebühren (WEG)          | Anzahl Wohnungen   | 32,00             | 1,00       | 8.960,00  | 280,00     |
| Verwaltungskosten sonstige       | Anzahl Wohnungen   | 32,00             | 1,00       | 1.000,00  | 31,25      |

### 2) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

|                              |                    |              |           |           |        |
|------------------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|--------|
| Gartenpflege (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 2.800,00  | 123,88 |
| Hausmeister (WEG)            | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 3.065,00  | 135,61 |
| Lohnnebenkosten (WEG)        | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.060,00  | 46,90  |
| Müllabfuhr (WEG)             | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 5.500,00  | 243,34 |
| Niederschlagswasser (WEG)    | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.400,00  | 61,94  |
| Reinigung Treppenhaus (WEG)  | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 9.924,00  | 439,08 |
| Straßenreinigung (WEG)       | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 120,00    | 5,31   |
| Strom - HS 3                 | Anteil MEA         | 212.316,00   | 44.244,00 | 320,00    | 66,68  |
| Strom - Tiefgarage (WEG)     | Anzahl Stellplätze | 40,00        | 2,00      | 1.200,00  | 60,00  |
| Ungezieferbekämpfung (WEG)   | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 2.000,00  | 88,49  |
| Versicherung (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 11.800,00 | 522,08 |
| Wartung Hebeanlage (WEG)     | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.180,00  | 52,21  |
| Wartung RWA (WEG)            | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 560,00    | 24,78  |
| Wartung TG - Toranlage (WEG) | Anzahl Stellplätze | 40,00        | 2,00      | 500,00    | 25,00  |

## Wirtschaftsplan

511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2026 - 31.12.2026 - Einzelwirtschaftsplan

03.11.2025 - Seite 2

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Berechnungszeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026

| Konto                                                  | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben   |            |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|------------|------------|
|                                                        |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt     | Ihr Anteil |
| <b>3) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                    |                   |            |            |            |
| Heizung (WEG)                                          | Abr. Heizung       |                   |            | 36.330,00  | 1.280,00   |
| <b>4) Reparaturen u. Instandhaltung</b>                |                    |                   |            |            |            |
| Reparatur TG (WEG)                                     | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 1.000,00   | 50,00      |
| Reparaturen (WEG)                                      | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 9.000,00   | 281,25     |
| Ausgaben Voranschlag                                   |                    |                   |            | 111.529,00 | 4.440,31   |

## 2. Einnahmen

| Konto                 | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Einnahmen |            |
|-----------------------|------------|-------------------|------------|-----------|------------|
|                       |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt    | Ihr Anteil |
| Einnahmen Voranschlag |            |                   |            | 0,00      | 0,00       |

## 3. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

| Konto              | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Vorschuss |            |
|--------------------|------------|-------------------|------------|-----------|------------|
|                    |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt    | Ihr Anteil |
| Zuführung Rücklage | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 30.000,00 | 1.327,32   |
| Gesamt             |            |                   |            | 30.000,00 | 1.327,32   |

## 4. Neufestsetzung der Beträge

| Betrag                  | bisher | ab 1.1.26 | Differenz |           |
|-------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| Hausgeld                | 354,39 | 370,39    | 16,00     | monatlich |
| Instandhaltung/Rücklage | 110,61 | 110,61    | 0,00      | monatlich |
| Gesamt                  | 465,00 | 481,00    | 16,00     | monatlich |

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

ista SE  
Luxemburger Str. 1 | 45131 Essen  
Postfach 103134 | 45031 Essen  
ista.com

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 33073  
Steuer-Nr. 5112/5734/2099  
USt-IdNr. DE350190920

Vorsitz des Aufsichtsrates:  
Dr. Dieter Hackenberg  
Vorstand:  
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
Anke Dassler  
Michaela Hitzberger  
Oliver Schlodder

Mühlenstraße 3-11 vertr. d. Müller-Janoschek oHG | Grünstr. 120 | 40667 Meerbusch-Büderich

Herrn/Frau/Firma  
Sirries, Werth ET Kals  
Mühlenstr. 3  
40668 Meerbusch



1/7

Seite



## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

### 1. Ihre Daten

|                       |                                 |   |
|-----------------------|---------------------------------|---|
| → Liegenschaft/Nutzer | N 61-400-3928/2 - 0005/1        | ⓘ |
| Interne Nummer der HV | Enheit 5 HNR 3                  |   |
| Etage                 | DGR                             |   |
| Liegenschaftsadresse  | Mühlenstr. 3<br>40668 Meerbusch |   |
| Abrechnungsdatum      | 27.02.2026                      |   |
| Abrechnungszeitraum   | 01.01.2025 - 31.12.2025         |   |
| Nutzungszeitraum      | 15.02.2025 - 31.12.2025         |   |

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

Bitte beachten Sie den abweichenden Nutzungszeitraum.

### → Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.250,86 €

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

| Lauf. Nr.                                                                         | Raum | Geräte Nr. | Einheiten | Ablesewert - NEU | Ablesewert = ALT | Verbrauch |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-----------|------------------|------------------|-----------|
| Wärmezähler                                                                       |      |            |           |                  |                  |           |
| 01/0                                                                              | F    | 28100171   | kWh       | 24.594,50 -      | 19.555,30 =      | 5.039,20  |
| Verbrauchseinheiten                                                               |      |            |           |                  |                  | 5.039,20  |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 15.02.25 - 31.12.25 (Zwischenablesung) |      |            |           |                  |                  | 5.039,20  |
| Kaltwasserzähler                                                                  |      |            |           |                  |                  |           |
| 02/0                                                                              | B    | 504571341* | m³        | 529,09 -         | 494,00 =         | 35,09     |
| 03/0                                                                              | WK   | 47152731   | m³        | 43,98 -          | 38,46 =          | 5,52      |
| Verbrauchseinheiten                                                               |      |            |           |                  |                  | 40,61     |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 15.02.25 - 31.12.25 (Zwischenablesung) |      |            |           |                  |                  | 40,61     |

\*) siehe „Erläuterungen zur Kostenabrechnung“  
1) Bitte beachten Sie zum Thema „Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel“ die Erläuterungen zur Kostenabrechnung (letzte Seite).

| Kostenart              | Gesamteinheiten Ermittlung der Einheiten der Wohnung |                                                           |   | Ihre Einheiten |
|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---|----------------|
| <b>Heizung</b>         |                                                      |                                                           |   |                |
| Grundkosten Heizung    | 92,76 m²                                             | 755 von 1000 DIN Gradtaganteilen (Abrechnungszeitraum) 1) | = | 70,03 m²       |
| Verbrauchsk.Heizung    |                                                      | Ermittelt durch Zwischenablesung                          | = | 5039,20 kWh    |
| <b>Hausnebenkosten</b> |                                                      |                                                           |   |                |
| Kaltwasser             |                                                      | Ermittelt durch Zwischenablesung                          | = | 40,61 m³       |
| Abwasser               |                                                      | Ermittelt durch Zwischenablesung                          | = | 40,61 m³       |

# Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

2/7



Seite

## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/1</b> |
| Name                       | Sirries, Werth ET Kals          |
| Interne Nummer der HV      | Enheit 5 HNR 3                  |
| Abrechnungsdatum           | 27.02.2026                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2025 - 31.12.2025         |
| Nutzungszeitraum           | 15.02.2025 - 31.12.2025         |

| Kostenart              | Gesamteinheiten | Ermittlung der Einheiten der Wohnung               | Ihre Einheiten |
|------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Hausnebenkosten</b> |                 |                                                    |                |
| Kosten Geräte KW       | 1,00 NE         | 320 von 365 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1) | = 0,88 NE      |

## 3. Aufstellung der Gesamtkosten

### Brutto

| Kostenart                                                          | Datum      | Menge Einheit   | Teilbetrag  | Gesamt-betrag |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|---------------|
| <b>Brennstoffkosten</b>                                            |            |                 |             |               |
| Gaskosten 2025                                                     | 31.12.2025 | 163.424 kWh Gas | 16.231,77 € |               |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 29.644,0 kg und CO2-Kosten: 1.940,22 € |            |                 |             |               |
| <b>Summe Brennstoffkosten</b>                                      |            | 163.424 kWh Gas |             | 16.231,77 €   |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 29.644,0 kg und CO2-Kosten: 1.940,22 € |            |                 |             |               |
| <b>Heiznebenkosten</b>                                             |            |                 |             |               |
| Strom Heizung                                                      | 31.12.2025 |                 | 329,82 €    |               |
| Wartung Heizkessel                                                 | 31.12.2025 |                 | 913,33 €    |               |
| Wart. Übergabestati                                                | 31.12.2025 |                 | 1.061,72 €  |               |
| Schornsteinfeger                                                   | 31.12.2025 |                 | 108,53 €    |               |
| Geb.unterj.Services                                                |            |                 | 186,59 €    |               |
| Geb.Verbrauchserfsg.                                               |            |                 | 1.879,66 €  |               |
| <b>Summe Heiznebenkosten</b>                                       |            |                 |             | 4.479,65 €    |
| <b>Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)</b>          |            |                 |             | 20.711,42 €   |
| <b>Zusatzkosten Heizung</b>                                        |            |                 |             |               |
| Kosten Geräte Hzg                                                  |            |                 | 4.005,79 €  |               |
| <b>Summe Zusatzkosten Heizung</b>                                  |            |                 |             | 4.005,79 €    |
| <b>Summe Heizkosten</b>                                            |            |                 |             | 24.717,21 €   |
| <b>Summe Hausnebenkosten</b>                                       |            |                 |             | 10.729,31 €   |
| <b>→ Gesamtkosten der Liegenschaft</b>                             |            |                 |             | 35.446,52 €   |



An dieser Stelle finden Sie : vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

## 4. Ermittlung Heizkosten

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ermittlung der Heizkosten | Brutto        |
| Kosten der Heizanlage     | 20.711,42 €   |
| Zusatzkosten Heizung      | + 4.005,79 €  |
| Anteil Heizkosten         | = 24.717,21 € |

## 5. Aufteilung der Gesamtkosten

### Brutto

| Kostenart               | Gesamt- : betrag                      | Gesamteinheiten = der Liegenschaft | Betrag pro x Einheit | Ihre Ein- = heiten | Ihr Kosten- anteil |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Heizkosten</b>       | 24.717,21 €                           |                                    |                      |                    |                    |
| davon                   |                                       |                                    |                      |                    |                    |
| 30% Grundkosten Heizung | 7.415,16 € : 2.079,64 m² Wohnfläche = |                                    | 3,565598 € x         | 70,03 =            | 249,70 €           |
| 70% Verbrauchsk.Heizung | 17.302,05 € : 132.711,64 kWh =        |                                    | 0,130373 € x         | 5.039,20 =         | 656,98 €           |
| <b>Ihre Heizkosten</b>  |                                       |                                    |                      |                    | 906,68 €           |
| <b>Hausnebenkosten</b>  | 10.729,31 €                           |                                    |                      |                    |                    |
| Kaltwasser              | 3.406,13 € : 1.501,36 m³ Kaltwasser = |                                    | 2,268696 € x         | 40,61 =            | 92,13 €            |
| lt. Rg.31.12.25         |                                       |                                    |                      |                    |                    |
| Abwasser                | 4.860,98 € : 1.501,36 m³ Kaltwasser = |                                    | 3,237718 € x         | 40,61 =            | 131,48 €           |
| lt. Rg.31.12.25         |                                       |                                    |                      |                    |                    |



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.

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

3/7



Seite

**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/1</b> |
| Name                       | Sirries, Werth ET Kals          |
| Interne Nummer der HV      | Enheit 5 HNR 3                  |
| Abrechnungsdatum           | 27.02.2026                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2025 - 31.12.2025         |
| Nutzungszeitraum           | 15.02.2025 - 31.12.2025         |



**5. Aufteilung der Gesamtkosten**

**Brutto**

| Kostenart            | Gesamt- :<br>betrag | Gesamteinheiten =<br>der Liegenschaft | Betrag pro x<br>Einheit | Ihre Ein- =<br>heiten | Ihr Kosten-<br>anteil |
|----------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kosten Geräte KW     | 1.694,94 € :        | 32,00 St.Nutzeinheit =                | 52,966875 € x           | 0,88 =                | 46,61 €               |
| Abrechnen Hausnebenk | 96,87 € :           | 37,00 Nutzer =                        | 2,618108 € x            | 1,00 =                | 2,62 €                |
| Sonderk.einz.Nutzer  | 670,39 €            |                                       |                         |                       |                       |
| Nutzerwechselgebühr  |                     |                                       |                         | Ihr Anteil =          | 71,34 €               |
| Ihre Hausnebenkosten |                     |                                       |                         |                       | 344,18 €              |
| ➔ Ihre Gesamtkosten  |                     |                                       |                         |                       | 1.250,86 €            |

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

4/7



Seite

**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/1</b> |
| Name                       | Sirries, Werth ET Kals          |
| Interne Nummer der HV      | Enheit 5 HNR 3                  |
| Abrechnungsdatum           | 27.02.2026                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2025 - 31.12.2025         |
| Nutzungszeitraum           | 15.02.2025 - 31.12.2025         |

**6. Informationen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)  
Brutto**

**Informative Aufteilung der CO2-Kosten auf Wohnungseigentümer/Mieter**

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| CO2-Gesamtkosten der Liegenschaft:<br>Der Anteil der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 10 %. Das entspricht 194,02 €. Die nachfolgende CO2-Kostenaufteilung erfolgt nur <b>informativ</b> , ohne Abzug des Anteils der Wohnungseigentümergeinschaft an den Gesamtkosten. | 1.940,22 €     |
| Davon entfallen auf Ihre Wohnung:<br>Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser (3,6682 %)                                                                                                                                            | 71,17 €        |
| Gemäß Einstufung (s.u.) hat der Wohnungseigentümer davon einen Anteil von 10 % zu tragen. Der <b>informativ</b> Erstattungsanspruch ist mit dem Mieter zu verrechnen.                                                                                                       | -7,12 €        |
| <b>Der verbleibende Kostenanteil von 90 % ist vom Mieter zu tragen.</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>64,05 €</b> |

**Detail-Informationen**

| Kohlendioxidausstoß gesamt | Wohnfläche gesamt | Kohlendioxidausstoß pro m² | Heizwertbezogener Emissionsfaktor laut Lieferantenrechnung |
|----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 29.644,0 kg                | 2.079,64 m²       | 14,2 kg                    | 0,20088 kg CO <sub>2</sub> pro kWh                         |

**Einstufung der Liegenschaft laut CO2KostAufG**

Durch den oben errechneten Kohlendioxidausstoß von **14,2 kg pro m²** ergibt sich gemäß der vom Gesetzgeber vorgegebenen Tabelle folgende Einstufung der Liegenschaft für die Aufteilung der zu entrichtenden Anteile für Vermieter und Mieter:

| Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes bzw. der Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (CO <sub>2</sub> /m²/a) | Anteil Mieter | Anteil Vermieter |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| < 12 kg                                                                                                                         | 100 %         | 0 %              |
| 12 bis < 17 kg                                                                                                                  | 90 %          | 10 %             |
| 17 bis < 22 kg                                                                                                                  | 80 %          | 20 %             |
| 22 bis < 27 kg                                                                                                                  | 70 %          | 30 %             |
| 27 bis < 32 kg                                                                                                                  | 60 %          | 40 %             |
| 32 bis < 37 kg                                                                                                                  | 50 %          | 50 %             |
| 37 bis < 42 kg                                                                                                                  | 40 %          | 60 %             |
| 42 bis < 47 kg                                                                                                                  | 30 %          | 70 %             |
| 47 bis < 52 kg                                                                                                                  | 20 %          | 80 %             |
| >= 52 kg                                                                                                                        | 5 %           | 95 %             |

**Zusätzliche Informationen**

|                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Liegenschaft ist ein Nichtwohngebäude lt. §8 Absatz 1 CO2KostAufG                          | nein |
| Beschränkung bei energetischer Verbesserung des Gebäudes lt. §9 CO2KostAufG                | nein |
| Beschränkung bei einer Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung lt. §9 CO2KostAufG | nein |
| Wärmeanschluss nach dem 01.01.2023 lt. §2 Absatz 3 CO2KostAufG                             | nein |





## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

6/7



Seite

## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/1</b> |
| Name                       | Sirries, Werth ET Kals          |
| Interne Nummer der HV      | Enheit 5 HNR 3                  |
| Abrechnungsdatum           | 27.02.2026                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2025 - 31.12.2025         |
| Nutzungszeitraum           | 15.02.2025 - 31.12.2025         |

## 7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

### Angaben zum Energiemix und CO2-Ausstoß der Liegenschaft

| Energieart                                    | Energiemenge | Primärenergiefaktor | CO2-Faktor             | CO2-Ausstoß                 |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| kWh Erdgas                                    | 163.424 kWh  |                     |                        | 29.644 kgCO <sub>2</sub>    |
| <b>Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:</b> |              | 3,67 %              | <b>Ihr CO2 Anteil:</b> | 1.087,397 kgCO <sub>2</sub> |



Der CO2-Ausstoß wurde individuell vorgegeben.

Ihren Anteil berechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihren(m) Gesamtkosten/-verbrauch für Heizung und Warmwasser.

Der Primärenergiefaktor gewichtet die Energieverluste bei der Erzeugung, Umwandlung und Bereitstellung der Energieart.

### Ihr Verbrauch für Heizung (klimabereinigt) und Warmwasser

|         | Zeitraum              | Ihr Verbrauch (VB) | Klima-faktor | VB x Klimafaktor |
|---------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------|
| Heizung | 15.02.2025-31.12.2025 | 5.994,70 kWh       | 1,26         | 7.553,32         |



Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis zu Ihrem prozentualen Anteil an den Kosten.

Die Klimabereinigung macht den Verbrauch von Wohnungen unabhängig von der geografischen Lage und Witterungseinflüssen über mehrere Jahre vergleichbar.

Wir verwenden dazu Klimafaktoren des "Deutsches Wetterdienstes".

### Heizung

7.553,32



2025

### Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch

|         | Zeitraum              | Ihr Verbrauch (VB) | Fläche in m <sup>2</sup> | Verbrauch pro m <sup>2</sup> | Referenz-verbrauch |
|---------|-----------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Heizung | 15.02.2025-31.12.2025 | 5.994,70 kWh       | 92,76                    | 64,63                        | 183,67             |



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzereinheiten unabhängig von der Lage und Größe mit einem Referenznutzer vergleichbar.

Der Referenzverbrauch wird auf Basis der Durchschnittsverbräuche aller ista Abrechnungen für 12 Monate gebildet.

Der Referenzverbrauch für Warmwasser wird anhand der durchschnittlichen Anzahl von Personen je Haushalt ermittelt.

Gemäß Mikrozensus 2019 des statistischen Bundesamtes liegt dieser Wert bei rund 2 Personen je Haushalt.

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

7/7



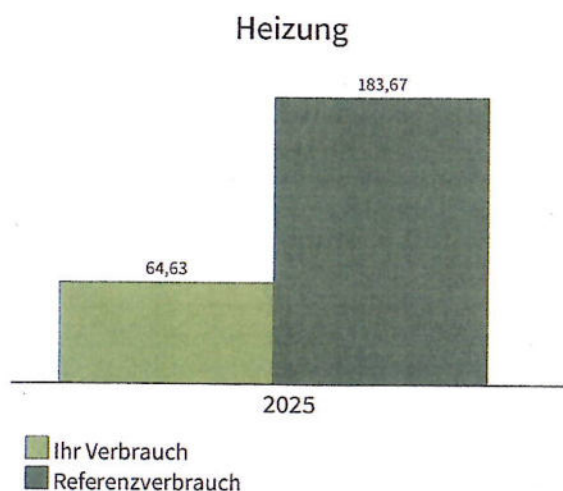
Seite

**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/1</b> |
| Name                       | Sirries, Werth ET Kals          |
| Interne Nummer der HV      | Enheit 5 HNR 3                  |
| Abrechnungsdatum           | 27.02.2026                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2025 - 31.12.2025         |
| Nutzungszeitraum           | 15.02.2025 - 31.12.2025         |

**7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)**

Der dargestellte Referenzverbrauch stellt den durchschnittlichen Verbrauch zur Erwärmung von Warmwasser für **eine Person** dar. Um Vergleichbarkeit herzustellen, ist Ihr Verbrauch durch die in Ihrem Haushalt lebenden Personen zu teilen.



Weitere Informationen und Quellenverweise zu einem Heizspiegel, Energiespartipps, Hinweis zu Beschwerdemöglichkeiten sowie Steuern und Abgaben finden Sie auf: [www.ista.de/mieter](http://www.ista.de/mieter)

Müller Janoschek oHG - Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

**Zahlungen bitte nur auf:**  
WEG Mühlenstr. 3-11  
DE45 3008 0000 0210 2274 00  
Commerzbank AG vorm. Dresdn  
BIC DRESDEFF300

Eheleute  
Elisabeth u. Norbert Kals

Uerdinger Str. 178  
40668 Meerbusch  
D

**Rechnung Nr. A.511.2024.000005**

## Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 1

**511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung**

511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

| Konto                       | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                             |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| 1)                          |                    |                   |            |          |            |
| Architekt/Sachverständig... | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 4.741,79 | 209,80     |
| Kontoführungsgebühr (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 375,41   | 16,61      |
| Porto u. Telefon (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 431,60   | 19,10      |
| Sonstige Objektkosten (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 665,23   | 29,43      |
| Steuerberater/Rechtsanw...  | Anteil MEA         | 1.000.000,00      | 44.244,00  | 437,33   | 19,35      |
| Verwaltergeb. Garage/St...  | Anzahl Stellplätze | 40,00             | 2,00       | 1.999,20 | 99,96      |
| Verwaltergebühren (WEG)     | Anzahl Wohnungen   | 32,00             | 1,00       | 8.956,44 | 279,89     |
| Verwaltungskosten sonsti... | Anzahl Wohnungen   | 32,00             | 1,00       | 667,59   | 20,86      |

### 2) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

|                             |                    |              |           |           |        |   |
|-----------------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|--------|---|
| Abwasser -Korrektur 2024    | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 599,28    | 26,51  | ✓ |
| Gartenpflege (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 2.757,35  | 122,00 | ✓ |
| Hausmeister (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 3.064,56  | 135,59 | ✓ |
| Lohnnebenkosten (WEG)       | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.059,05  | 46,86  | ✓ |
| Müllabfuhr (WEG)            | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 5.044,00  | 223,17 | ✓ |
| Niederschlagswasser (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.373,40  | 60,76  | ✓ |
| Reinigung Treppenhaus (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 7.854,00  | 347,49 | ✓ |
| Straßenreinigung (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 121,27    | 5,37   | ✓ |
| Strom - HS 3                | Anteil MEA         | 212.316,00   | 44.244,00 | 266,00    | 55,43  | ✓ |
| Strom - Tiefgarage (WEG)    | Anzahl Stellplätze | 40,00        | 2,00      | 1.029,00  | 51,45  | ✓ |
| Ungezieferbekämpfung (...)  | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.598,30  | 70,72  | ✓ |
| Versicherung (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 11.117,02 | 491,86 | ✓ |
| Versicherung Glas (WEG)     | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 995,84    | 44,06  | ✓ |
| Wartung Feuerlöscher (...)  | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 384,97    | 17,03  | ✓ |
| Wartung Hebeanlage (W...    | Anteil MEA         | 1.000.000,00 | 44.244,00 | 1.142,40  | 50,54  | ✓ |

## Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 2

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

| Konto                                                  | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben  |                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|-----------------|
|                                                        |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt    | Ihr Anteil      |
| Wartung RWA (WEG)                                      | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 532,53    | 23,56           |
| Wartung TG - Toranlage ...                             | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 312,53    | 15,63           |
| Wasser- Korrektur 2024                                 | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -439,77   | -19,46          |
| <b>3) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                    |                   |            |           |                 |
| Heizung (WEG)                                          | Abr. Heizung       |                   |            | 35.342,30 | 1.226,32        |
| <b>4) Sonstige Kosten</b>                              |                    |                   |            |           |                 |
| Versicherungsschäden                                   | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -46,73    | -2,07           |
| <b>5) Reparaturen u. Instandhaltung</b>                |                    |                   |            |           |                 |
| Reparatur TG (WEG)                                     | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 297,42    | 14,87           |
| Reparaturen (WEG)                                      | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 5.574,17  | 174,19          |
| Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben             |                    |                   |            | 98.253,48 | <b>3.876,88</b> |

### 2. Entnahmen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto           | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|-----------------|------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                 |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| Summe Entnahmen |            |                   |            | 0.00     | 0.00       |

### 3. Zuweisungen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto                  | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Einnahmen  |            |
|------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
|                        |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt     | Ihr Anteil |
| 1)                     |            |                   |            |            |            |
| Zinserträge Rücklage   | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -395,41    | -17,49     |
| Zugang Sonstiges (WEG) | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -665,44    | -29,44     |
| 2) Einnahmen           |            |                   |            |            |            |
| Zugang Pauschale (WEG) | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -30.000,36 | -1.327,34  |
| Summe Zuweisungen      |            |                   |            | -31.061,21 | -1.374,27  |

### 4. Einzelabrechnungsneutrale Erhaltungsrücklagen

|                                        |  |  |  |                   |                  |
|----------------------------------------|--|--|--|-------------------|------------------|
| Summe Entnahmen                        |  |  |  | 0,00              | <b>0,00</b>      |
| Summe Zuweisungen                      |  |  |  | -31.061,21        | <b>-1.374,27</b> |
| <b>Summe Entnahmen und Zuweisungen</b> |  |  |  | <b>-31.061,21</b> | <b>-1.374,27</b> |

## Anlage zur Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 3

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

|                                                        | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Wartung Hebeanlage (WEG)</b>                        |                           |                          |                      |
| 28.02.2024 Gerling RG 20240152 / Wartung 2024          | 1.142,40                  | 1.142,40                 |                      |
|                                                        | 1.142,40                  | 1.142,40                 | 50,54                |
| <b>Wartung RWA (WEG)</b>                               |                           |                          |                      |
| 26.01.2024 Cosmos RG 9854640 / RWA Anlage              | 532,53                    | 413,53                   |                      |
|                                                        | 532,53                    | 413,53                   | 18,30                |
| <b>Wartung Feuerlöscher (WEG)</b>                      |                           |                          |                      |
| 26.01.2024 Cosmos RG 6200493 / Feuerlöscher 2024       | 384,97                    | 166,48                   |                      |
|                                                        | 384,97                    | 166,48                   | 7,36                 |
| <b>Wartung TG - Toranlage (WEG)</b>                    |                           |                          |                      |
| 16.10.2024 Hörmann RG 532669462A / Wartung             | 312,53                    | 312,53                   |                      |
|                                                        | 312,53                    | 312,53                   | 15,63                |
|                                                        | <b>3.970,73</b>           | <b>2.834,09</b>          | <b>127,19</b>        |
| <b>2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Heizung (WEG)</b>                                   |                           |                          |                      |
| 31.12.2024 Schornsteinfeger 2024                       | 71,69                     | 71,69                    |                      |
| 31.12.2024 Wartung Kessel 2024                         | 866,92                    | 866,92                   |                      |
|                                                        | 938,61                    | 938,61                   | 32,57                |
| <b>3) Reparaturen u. Instandhaltung</b>                |                           |                          |                      |
| <b>Reparaturen (WEG)</b>                               |                           |                          |                      |
| 12.01.2024 Gerling RG 20240018 / Heizung Whg HS 5      | 202,30                    | 166,60                   |                      |
| 22.01.2024 Grubenblitz RG 276723 Verstopfung Notdie... | 265,67                    | 250,79                   |                      |
| 26.01.2024 Gerling RG 20240049 / Heizung HS 5          | 285,60                    | 249,90                   |                      |
| 26.01.2024 Gerling RG 20240043 / Heizungsrohr          | 346,41                    | 249,90                   |                      |
| 02.02.2024 Gerling Rg 20240075 / Verstopfung Hs 7      | 192,19                    | 177,31                   |                      |
| 09.02.2024 Janus RG 1364 / 1. OG li / Jan. 2024        | 1.084,57                  | 863,23                   |                      |
| 16.02.2024 Gerling RG 20240113 / Wärmemengenzähler     | 285,60                    | 249,90                   |                      |
| 22.03.2024 Gerling RG 20240165 / Heizung HS 5          | 232,05                    | 196,35                   |                      |
| 23.08.2024 Gerling RG 20240420 / Keller / Heizungsrohr | 585,86                    | 410,55                   |                      |
| 11.10.2024 Gerling RG 20240490 Keller Rohrbruch        | 945,69                    | 654,50                   |                      |
| 25.10.2024 Gerling RG 241033 / Abfluss Verstopfung     | 315,95                    | 301,07                   |                      |
| 31.10.2024 Fegermeister RG 9.2024-796 / Sanierungsp... | 425,00                    | 425,00                   |                      |
| 13.11.2024 Gerling RG 241096 / HS 3 Wohnung / Verte... | 169,58                    | 133,88                   |                      |
| 13.11.2024 Kuhn RG RE24-0324 / HS 3 / DG Balkone       | 237,70                    | 204,98                   |                      |
|                                                        | 5.574,17                  | 4.533,96                 | 141,68               |
| <b>Reparatur TG (WEG)</b>                              |                           |                          |                      |
| 20.12.2024 Hörmann RG 5474081 / Reparatur              | 297,42                    | 237,94                   |                      |
|                                                        | 297,42                    | 237,94                   | 11,90                |
|                                                        | <b>5.871,59</b>           | <b>4.771,90</b>          | <b>153,58</b>        |
| <b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>      | <b>10.780,93</b>          | <b>8.544,60</b>          | <b>313,34</b>        |

## **Anlage zur Jahresabrechnung**

12.09.2025 - Seite 4

### **511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Dienstleistungen**

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

---

**Gesamt**

**25.515,89**

**22.845,69**

**946,08**

## Anlage zur Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 1

511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

|                                                            | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Geringfügige Beschäftigungen</b>                        |                           |                          |                      |
| <b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Hausmeister (WEG)</b>                                   |                           |                          |                      |
| 15.01.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.02.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.03.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.04.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.05.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.06.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.07.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.08.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.09.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.10.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.11.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.12.2024 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
|                                                            | 3.064,56                  | 3.064,56                 | 135,59               |
| <b>Lohnnebenkosten (WEG)</b>                               |                           |                          |                      |
| 29.01.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 27.02.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 26.03.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 26.04.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 26.04.2024 VBG Beitrag 2023 / Vorschuss 2024               | 96,77                     | 96,77                    |                      |
| 28.05.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 26.06.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 29.07.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 28.08.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 26.09.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 29.10.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 27.11.2024 Knappschaft lfd.Monat                           | 80,19                     | 80,19                    |                      |
| 23.12.2024 Knappschaft lfd. Monat                          | 80,19                     | 80,19                    |                      |
|                                                            | 1.059,05                  | 1.059,05                 | 46,86                |
|                                                            | <b>4.123,61</b>           | <b>4.123,61</b>          | <b>182,45</b>        |
| <b>Geringfügige Beschäftigungen</b>                        | <b>4.123,61</b>           | <b>4.123,61</b>          | <b>182,45</b>        |

## Anlage zur Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 2

511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

|                                                            | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>                      |                           |                          |                      |
| <b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Reinigung Treppenhaus (WEG)</b>                         |                           |                          |                      |
| 02.02.2024 Dantschenko RG 19200 / Jan. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 23.02.2024 Dantschenko RG 19385 / Feb. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 22.03.2024 Dantschenko RG 19579 / März 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 26.04.2024 Dantschenko RG 19754 / April 2024               | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 31.05.2024 Dantschenko RG 20096 / Mai 2024                 | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 28.06.2024 Dantschenko RG 20283 / Juni 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 30.07.2024 Dantschenko RG 20510 / Juli 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 23.08.2024 Dantschenko RG 20691 / August 2024              | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 20.09.2024 Dantschenko RG 20949/ Sept. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 25.10.2024 Dantschenko RG 21126 / Okt. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 22.11.2024 Dantschenko RG 21312 / Nov. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
| 27.12.2024 Dantschenko RG 21602 / Dez. 2024                | 654,50                    | 654,50                   |                      |
|                                                            | 7.854,00                  | 7.854,00                 | 347,49               |
| <b>Gartenpflege (WEG)</b>                                  |                           |                          |                      |
| 30.07.2024 Hilgers RG 5301 / Pflege 1. HJ 2024             | 1.300,19                  | 963,90                   |                      |
| 20.12.2024 Hilgers Rg 5416 / Gartenarbeit 2024             | 1.457,16                  | 1.359,58                 |                      |
|                                                            | 2.757,35                  | 2.323,48                 | 102,80               |
|                                                            | <b>10.611,35</b>          | <b>10.177,48</b>         | <b>450,29</b>        |
| <b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>                      | <b>10.611,35</b>          | <b>10.177,48</b>         | <b>450,29</b>        |

## Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen

### 1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

#### Ungezieferbekämpfung (WEG)

|                                                     |          |        |       |
|-----------------------------------------------------|----------|--------|-------|
| 02.02.2024 A. & B. Keßner RG R24-10653 / Jan. 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 26.04.2024 A. & B. Keßner RG R24-12565 / April 2024 | 145,30   | 72,65  |       |
| 17.05.2024 A.&B. Keßner RG R24-13203 / Mai 2024     | 145,30   | 72,65  |       |
| 31.05.2024 A. & B. Keßner RG R24-13674 / Mai 2024   | 145,30   | 72,65  |       |
| 28.06.2024 A. & B. Keßner RG R24-14328 / Juni 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 30.07.2024 A. & B. Keßner RG R24-15239 / Juli 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 23.08.2024 A. & B. Keßner RG R24-15933 / Aug. 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 13.09.2024 A. & B. Keßner RG R24-17016 / Sept. 2024 | 145,30   | 72,65  |       |
| 14.10.2024 A. & B. Keßner RG R24-18063 / Okt. 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 22.11.2024 A. & B. Keßner RG R24-18939 / Nov. 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
| 20.12.2024 A. & B. Keßner RG R24-19747 / Dez. 2024  | 145,30   | 72,65  |       |
|                                                     | 1.598,30 | 799,15 | 35,36 |

## Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 3

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 5. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

| Konto    | Gefordert: | Gesamt   |
|----------|------------|----------|
| Hausgeld |            | 4.215,12 |

#### 6. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

| Konto                   | Gefordert | Bezahlt  | Saldo |
|-------------------------|-----------|----------|-------|
| Instandhaltung/Rücklage | 1.327,32  | 1.327,32 | 0,00  |

#### 7. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

| Konto             | Saldo: | Gesamt |
|-------------------|--------|--------|
| Abrechnung        |        | 0,00   |
| direkte Belastung |        | 0,00   |

|               |             |
|---------------|-------------|
| <b>Gesamt</b> | <b>0,00</b> |
|---------------|-------------|

#### 8. Ergebnis der Einzelabrechnung

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung | 3.876,88  |
| abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert        | -4.215,12 |

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Abrechnungsspitze Anpassung Vorschüsse (Guthaben) | 338,24 |
|---------------------------------------------------|--------|

#### Ihr Abrechnungsergebnis Anpassung Vorschüsse (Guthaben) 338,24

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| weiterer Rückstand laut Kontoblatt Personenkonto 31.12.2024 | 204,44 |
|-------------------------------------------------------------|--------|

#### Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Anp. Vorschüsse (Guthaben) 133,80

Das Guthaben werden wir nach Beschlussfassung der Jahresabrechnung an Sie überweisen.

#### 9. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

| Instand.-Rücklage Objekt (WEG)    | Anfangsstand | Zugang    | Abgang | Endstand   | Ihr Anteil (rechn.)   |
|-----------------------------------|--------------|-----------|--------|------------|-----------------------|
| Anfangsbestand                    | 112.011,95   | 0,00      | 0,00   |            | 4.955,86 <sup>2</sup> |
| (Soll Anfangsbestand              | 111.957,73   | 0,00      | 0,00   |            | 4.953,46 <sup>2</sup> |
| Zugang Pauschale (WEG)            |              | 30.000,36 | 0,00   |            | 1.327,34 <sup>2</sup> |
| Zinserträge Rücklage              |              | 395,41    | 0,00   |            | 17,49 <sup>2</sup>    |
| Zugang Sonstiges (WEG)            |              | 665,44    | 0,00   |            | 29,44 <sup>2</sup>    |
| Summe Instand.-Rücklage Objekt... | 112.011,95   | 31.061,21 | 0,00   | 143.073,16 | 6.330,13              |
| (Soll Summe Instand.-Rücklage ... | 111.957,73   | 31.061,21 | 0,00   | 143.018,94 | 6.327,73)             |

Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des jeweiligen Verteilungsschlüssels auf den Gesamtbetrag.  
Folgende Verteilungsschlüssel wurden verwendet:

| Nr. | Verteilung | Gesamt | Ihr Anteil |
|-----|------------|--------|------------|
| 1   |            | 0,000  | 0,000      |

## Jahresabrechnung

12.09.2025 - Seite 4

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

2 Anteil MEA 1.000.000,00 44.244,000

### 10. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

#### Instand.-Rücklage Objekt (WEG)

| Eigentümer        | Saldo |
|-------------------|-------|
| 101-Kreft - Babij | 54,22 |

Gesamt Instand.-Rücklage Objekt (WEG) 54,22

### 11. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

| Konto                                | Anfangsstand | Zugang     | Abgang     | Endstand   |
|--------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 271200-Giro-Konto (WEG)              | 2.470,07     | 244.880,75 | 224.360,72 | 22.990,10  |
| 271300-Rücklagenkonto WEG            | 105.504,72   | 48.815,27  | 71.759,10  | 82.560,89  |
| 271320-Topzinskonto Plus Commerzbank | 0,00         | 60.672,20  | 0,00       | 60.672,20  |
| 261010-Sparbuch (WEG)                | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 261020-Festgeld                      | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 271100-Kasse (WEG)                   | 16,75        | 150,00     | 38,10      | 128,65     |
|                                      | 107.991,54   | 354.518,22 | 296.157,92 | 166.351,84 |

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

Mühlenstraße 3-11 vertr. d. Müller-Janoschek oHG | Grünstr. 120 | 40667 Meerbusch-Büderich

ista SE  
Luxemburger Str. 1 | 45131 Essen  
Postfach 103134 | 45031 Essen  
ista.com

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 33073  
Steuer-Nr. 5112/5734/2099  
USt-IdNr. DE350190920

Vorsitz des Aufsichtsrates:  
Dr. Dieter Hackenberg  
Vorstand:  
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
Anke Dassler  
Michaela Hitzberger  
Oliver Schlodder

Herrn/Frau/Firma  
Mauritz u. Helesky  
Mühlenstr. 3  
40668 Meerbusch

1/8

Seite



# Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

## 1. Ihre Daten

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| → Liegenschaft/Nutzer | N 61-400-3928/2 - 0005/0        |
| Interne Nummer der HV | 5 DG re 3                       |
| Etage                 | DGR                             |
| Liegenschaftsadresse  | Mühlenstr. 3<br>40668 Meerbusch |
| Abrechnungsdatum      | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum   | 01.01.2024 - 31.12.2024         |

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

## → Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.226,32 €

## 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

| Lauf. Nr.                                                     | Raum | Geräte Nr. | Einheiten | Ablesewert - NEU | Ablesewert - ALT | Verbrauch |
|---------------------------------------------------------------|------|------------|-----------|------------------|------------------|-----------|
| Wärmezähler                                                   |      |            |           |                  |                  |           |
| 01/0                                                          | F    | 28100171   | kWh       | 18.764,70 -      | 15.210,20 =      | 3.554,50  |
| Verbrauchseinheiten                                           |      |            |           |                  |                  | 3.554,50  |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.24 - 31.12.24 |      |            |           |                  |                  | 3.554,50  |
| Kaltwasserzähler                                              |      |            |           |                  |                  |           |
| 02/0                                                          | B    | 504571341* | m³        | 492,32 -         | 426,43 =         | 65,89     |
| 03/0                                                          | WK   | 47152731   | m³        | 38,04 -          | 27,30 =          | 10,74     |
| Verbrauchseinheiten                                           |      |            |           |                  |                  | 76,63     |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.24 - 31.12.24 |      |            |           |                  |                  | 76,63     |

\*) siehe „Erläuterungen zur Kostenabrechnung“

Bei Fragen  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

2/8



Seite

### Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/0</b> |
| Name                       | Mauritz u. Helesky              |
| Interne Nummer der HV      | 5 DG re 3                       |
| Abrechnungsdatum           | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2024 - 31.12.2024         |

## 3. Aufstellung der Gesamtkosten

### Brutto

| Kostenart                                                          | Datum      | Menge Einheit          | Teilbetrag  | Gesamt-betrag      |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-------------|--------------------|
| <b>Brennstoffkosten</b>                                            |            |                        |             |                    |
| Gas 1.1-31.1.24                                                    | 31.01.2024 | 31.470 kWh Gas         | 3.943,53 €  |                    |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 5.708,0 kg und CO2-Kosten: 274,86 €    |            |                        |             |                    |
| Gas 1.2.-31.12.24                                                  | 31.12.2024 | 144.699 kWh Gas        | 13.797,98 € |                    |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 26.248,0 kg und CO2-Kosten: 1.405,56 € |            |                        |             |                    |
| <b>Summe Brennstoffkosten</b>                                      |            | <b>176.169 kWh Gas</b> |             | <b>17.741,51 €</b> |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 31.956,0 kg und CO2-Kosten: 1.680,42 € |            |                        |             |                    |
| <b>Heiznebenkosten</b>                                             |            |                        |             |                    |
| Betriebsstrom                                                      | 31.01.2024 |                        | 444,69 €    |                    |
| Wartung Heizung                                                    | 31.12.2024 |                        | 866,92 €    |                    |
| Schornsteinf. Merz                                                 | 31.12.2024 |                        | 71,69 €     |                    |
| Geb.unterj.Services                                                |            |                        | 186,59 €    |                    |
| Geb.Verbrauchserfsg.                                               |            |                        | 1.703,21 €  |                    |
| <b>Summe Heiznebenkosten</b>                                       |            |                        |             | <b>3.273,10 €</b>  |
| <b>Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)</b>          |            |                        |             | <b>21.014,61 €</b> |
| <b>Zusatzkosten Heizung</b>                                        |            |                        |             |                    |
| Kosten Geräte Hzg                                                  |            |                        | 3.428,12 €  |                    |
| <b>Summe Zusatzkosten Heizung</b>                                  |            |                        |             | <b>3.428,12 €</b>  |
| <b>Summe Heizkosten</b>                                            |            |                        |             | <b>24.442,73 €</b> |
| <b>Summe Hausnebenkosten</b>                                       |            |                        |             | <b>10.899,57 €</b> |
| <b>→ Gesamtkosten der Liegenschaft</b>                             |            |                        |             | <b>35.342,30 €</b> |



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.

## 4. Ermittlung Heizkosten

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ermittlung der Heizkosten | Brutto        |
| Kosten der Heizanlage     | 21.014,61 €   |
| Zusatzkosten Heizung      | + 3.428,12 €  |
| Anteil Heizkosten         | = 24.442,73 € |

## 5. Aufteilung der Gesamtkosten

### Brutto

| Kostenart                   | Gesamt- :<br>betrag | Gesamteinheiten =<br>der Liegenschaft | Betrag pro x<br>Einheit | Ihre Ein-<br>heiten | Ihr Kosten-<br>anteil |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Heizkosten</b>           | <b>24.442,73 €</b>  |                                       |                         |                     |                       |
| davon                       |                     |                                       |                         |                     |                       |
| 30% Grundkosten Heizung     | 7.332,82 €          | 2.079,64 m² Wohnfläche =              | 3,526005 € x            | 92,76 =             | 327,07 €              |
| 70% Verbrauchsk.H Heizung   | 17.109,91 €         | 126.533,79 kWh =                      | 0,135220 € x            | 3.554,50 =          | 480,64 €              |
| <b>Ihre Heizkosten</b>      |                     |                                       |                         |                     | <b>807,71 €</b>       |
| <b>Hausnebenkosten</b>      | <b>10.899,57 €</b>  |                                       |                         |                     |                       |
| Kaltwasser                  | 4.183,24 €          | 1.887,83 m³ Kaltwasser =              | 2,215899 € x            | 76,63 =             | 169,80 €              |
| lt. Rg.31.12.24             |                     |                                       |                         |                     |                       |
| Abwasser                    | 4.784,10 €          | 1.887,83 m³ Kaltwasser =              | 2,534179 € x            | 76,63 =             | 194,19 €              |
| lt. Rg.31.12.24             |                     |                                       |                         |                     |                       |
| Kosten Geräte KW            | 1.668,28 €          | 32,00 St.Nutzeinheit =                | 52,133750 € x           | 1,00 =              | 52,13 €               |
| Abrechnen Hausnebenk        | 82,07 €             | 33,00 Nutzer =                        | 2,486970 € x            | 1,00 =              | 2,49 €                |
| Sonderk.einz.Nutzer         | 181,88 €            |                                       |                         | Ihr Anteil =        | 0,00 €                |
| <b>Ihre Hausnebenkosten</b> |                     |                                       |                         |                     | <b>418,61 €</b>       |



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.



**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

4/8



Seite

**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/0</b> |
| Name                       | Mauritz u. Helesky              |
| Interne Nummer der HV      | 5 DG re 3                       |
| Abrechnungsdatum           | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2024 - 31.12.2024         |

## 6. Informationen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) Brutto

### Informative Aufteilung der CO2-Kosten auf Wohnungseigentümer/Mieter

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| CO2-Gesamtkosten der Liegenschaft:<br>Der Anteil der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 10 %. Das entspricht 168,04 €. Die nachfolgende CO2-Kostenaufteilung erfolgt nur <b>informativ</b> , ohne Abzug des Anteils der Wohnungseigentümergeinschaft an den Gesamtkosten. | 1.680,42 €     |
| Davon entfallen auf Ihre Wohnung:<br>Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser (3,3045 %)                                                                                                                                            | 55,53 €        |
| Gemäß Einstufung (s.u.) hat der Wohnungseigentümer davon einen Anteil von 10 % zu tragen. Der <b>informativ</b> Erstattungsanspruch ist mit dem Mieter zu verrechnen.                                                                                                       | -5,55 €        |
| <b>Der verbleibende Kostenanteil von 90 % ist vom Mieter zu tragen.</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>49,98 €</b> |

### Detail-Informationen

| Kohlendioxidausstoß gesamt | Wohnfläche gesamt | Kohlendioxidausstoß pro m² | Heizwertbezogener Emissionsfaktor laut Lieferantenrechnung |
|----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 31.956,0 kg                | 2.079,64 m²       | 15,3 kg                    | 0,20088 kg CO <sub>2</sub> pro kWh                         |

### Einstufung der Liegenschaft laut CO2KostAufG

Durch den oben errechneten Kohlendioxidausstoß von **15,3 kg pro m²** ergibt sich gemäß der vom Gesetzgeber vorgegebenen Tabelle folgende Einstufung der Liegenschaft für die Aufteilung der zu entrichtenden Anteile für Vermieter und Mieter:

| Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes bzw. der Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (CO <sub>2</sub> /m²/a) | Anteil Mieter | Anteil Vermieter |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| < 12 kg                                                                                                                         | 100 %         | 0 %              |
| 12 bis < 17 kg                                                                                                                  | 90 %          | 10 %             |
| 17 bis < 22 kg                                                                                                                  | 80 %          | 20 %             |
| 22 bis < 27 kg                                                                                                                  | 70 %          | 30 %             |
| 27 bis < 32 kg                                                                                                                  | 60 %          | 40 %             |
| 32 bis < 37 kg                                                                                                                  | 50 %          | 50 %             |
| 37 bis < 42 kg                                                                                                                  | 40 %          | 60 %             |
| 42 bis < 47 kg                                                                                                                  | 30 %          | 70 %             |
| 47 bis < 52 kg                                                                                                                  | 20 %          | 80 %             |
| >= 52 kg                                                                                                                        | 5 %           | 95 %             |

### Zusätzliche Informationen

|                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Liegenschaft ist ein Nichtwohngebäude lt. §8 Absatz 1 CO2KostAufG                          | nein |
| Beschränkung bei energetischer Verbesserung des Gebäudes lt. §9 CO2KostAufG                | nein |
| Beschränkung bei einer Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung lt. §9 CO2KostAufG | nein |
| Wärmeanschluss nach dem 01.01.2023 lt. §2 Absatz 3 CO2KostAufG                             | nein |



## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

5/8

Seite



## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/0</b> |
| Name                       | Mauritz u. Helesky              |
| Interne Nummer der HV      | 5 DG re 3                       |
| Abrechnungsdatum           | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2024 - 31.12.2024         |

## 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 Nutzeinheit ermittelt.

Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenanteile wird der Betrag „Ihre Gesamtkosten“ errechnet.

Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

### Messwertverarbeitung

Dieser Wert stammt von einem Messgerät, das nach unseren Informationen eichüberfällig ist. Auch ein solches Gerät kann richtige Messergebnisse erfassen, denn die technische Laufzeit der Messgeräte ist üblicherweise länger als ihre Eichdauer. Da ein solches Gerät also den Verbrauch zutreffend anzeigen kann, hat der Bundesgerichtshof die Verwendung eines solchen Wertes für die Betriebskostenabrechnung zugelassen (Az. VIII ZR 112/10, abrufbar über [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)). Grundsätzlich sind Messergebnisse anderen Verfahren wie Vergleichswerten (z.B. nach § 9a HeizKV) überlegen. Daher schreibt das Betriebskostenrecht die Verwendung von Messwerten in der Regel vor (vgl. § 4 HeizKV).

### 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 Nutzeinheit reduziert (in der Regel m<sup>2</sup>-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 Heizbedürfnis 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           |               |

**Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.**

### Abkürzungen

HKV – Heizkostenverteiler  
IMK – istameter Kaltwasserzähler  
IMW – istameter Warmwasserzähler  
WKV – Warmwasserkostenverteiler  
KMZ – Kältezähler

WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat  
WMI – istameter Wärmezähler  
WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch  
WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler  
NA-NZ – Kumulierter Wert der Kostengruppe

WZB – Wasserzähler am Boiler  
WZH – Wasserzähler/Hauptzähler  
WZK – Kaltwasserzähler  
WZW – Warmwasserzähler  
KG – Kostengruppe

## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

6/8



Seite

## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/0</b> |
| Name                       | Mauritz u. Helesky              |
| Interne Nummer der HV      | 5 DG re 3                       |
| Abrechnungsdatum           | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2024 - 31.12.2024         |

## 7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

### Angaben zum Energiemix und CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Liegenschaft

| Energieart                                    | Energiemenge | Primärenergiefaktor | CO <sub>2</sub> -Faktor           | CO <sub>2</sub> -Ausstoß    |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| kWh Erdgas                                    | 176.169 kWh  |                     |                                   | 31.956 kgCO <sub>2</sub>    |
| <b>Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:</b> |              | 3,30 %              | <b>Ihr CO<sub>2</sub> Anteil:</b> | 1.055,986 kgCO <sub>2</sub> |



Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wurde individuell vorgegeben.

Ihren Anteil berechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihren(m) Gesamtkosten/-verbrauch für Heizung und Warmwasser.

Der Primärenergiefaktor gewichtet die Energieverluste bei der Erzeugung, Umwandlung und Bereitstellung der Energieart.

### Ihr Verbrauch für Heizung (klimabereinigt) und Warmwasser

|                | Zeitraum              | Ihr Verbrauch (VB) | Klimafaktor | VB x Klimafaktor |
|----------------|-----------------------|--------------------|-------------|------------------|
| <b>Heizung</b> | 01.01.2022-31.12.2022 | 6.310,07 kWh       | 1,32        | 8.329,29         |
|                | 01.01.2023-31.12.2023 | 6.459,27 kWh       | 1,35        | 8.720,01         |
|                | 01.01.2024-31.12.2024 | 5.821,51 kWh       | 1,34        | 7.800,82         |

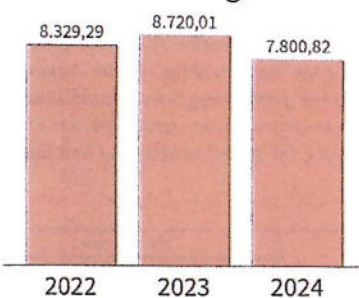


Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis zu Ihrem prozentualen Anteil an den Kosten.

Die Klimabereinigung macht den Verbrauch von Wohnungen unabhängig von der geografischen Lage und Witterungseinflüssen über mehrere Jahre vergleichbar.

Wir verwenden dazu Klimafaktoren des "Deutsches Wetterdienstes".

Heizung



### Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nuteinheiten unabhängig von der Lage und Größe mit einem Referenznutzer vergleichbar.

Der Referenzverbrauch wird auf Basis der Durchschnittsverbräuche aller ista Abrechnungen für 12 Monate gebildet.

Der Referenzverbrauch für Warmwasser wird anhand der durchschnittlichen Anzahl von Personen je Haushalt ermittelt.

Gemäß Mikrozensus 2019 des statistischen Bundesamtes liegt dieser Wert bei rund 2 Personen je Haushalt.

|                | Zeitraum              | Ihr Verbrauch (VB) | Fläche in m <sup>2</sup> | Verbrauch pro m <sup>2</sup> | Referenzverbrauch |
|----------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Heizung</b> | 01.01.2022-31.12.2022 | 6.310,07 kWh       | 92,76                    | 68,03                        | 206,76            |
|                | 01.01.2023-31.12.2023 | 6.459,27 kWh       | 92,76                    | 69,63                        | 187,56            |
|                | 01.01.2024-31.12.2024 | 5.821,51 kWh       | 92,76                    | 62,76                        | 143,28            |

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Mühlenstraße 3-11  
vertr. d. Müller-Janoschek oHG  
Immobilien Verwaltung  
Grünstr. 120  
40667 Meerbusch-Büderich

7/8



Seite

**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

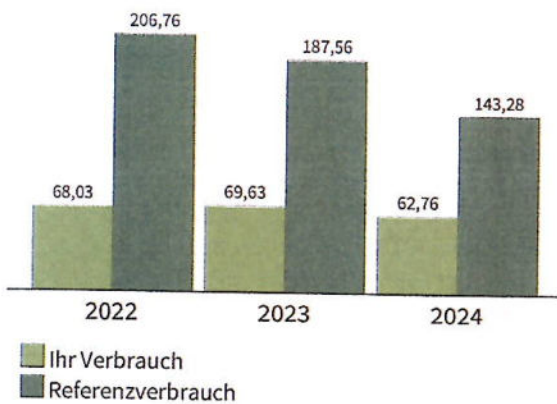
|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Liegenschaft/Nutzer</b> | <b>N 61-400-3928/2 - 0005/0</b> |
| Name                       | Mauritz u. Helesky              |
| Interne Nummer der HV      | 5 DG re 3                       |
| Abrechnungsdatum           | 24.07.2025                      |
| Abrechnungszeitraum        | 01.01.2024 - 31.12.2024         |



**7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)**

Der dargestellte Referenzverbrauch stellt den durchschnittlichen Verbrauch zur Erwärmung von Warmwasser für **eine Person** dar. Um Vergleichbarkeit herzustellen, ist Ihr Verbrauch durch die in Ihrem Haushalt lebenden Personen zu teilen.

**Heizung**



Weitere Informationen und Quellenverweise zu einem Heizspiegel, Energiespartipps, Hinweis zu Beschwerdemöglichkeiten sowie Steuern und Abgaben finden Sie auf: [www.ista.de/mieter](http://www.ista.de/mieter)

Müller Janoschek oHG - Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

**Zahlungen bitte nur auf:**

WEG Mühlenstr. 3-11

DE45 3008 0000 0210 2274 00

Commerzbank AG vorm. Dresdn

BIC DRESDEFF300

Eheleute

Elisabeth u. Norbert Kals

vermietet, sh. Reiter / Notizen

Uerdinger Str. 178

40668 Meerbusch

D

**Rechnung Nr. A.511.2023.000005****Jahresabrechnung**

07.03.2024 - Seite 1

**511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung

Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben**

| Konto                       | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                             |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| 1)                          |                    |                   |            |          |            |
| Kontoführungsgebühr (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 345,37   | 15,28      |
| Porto u. Telefon (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 428,40   | 18,95      |
| Sonstige Objektkosten (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 871,65   | 38,57      |
| Steuerberater/Rechtsanw...  | Anteil MEA         | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 422,21   | 18,68      |
| Verwaltergeb. Garage/St...  | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 1.999,20 | 99,96      |
| Verwaltergebühren (WEG)     | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 8.499,48 | 265,61     |
| Verwaltungskosten sonsti... | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 2.058,70 | 64,33      |

**2) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)**

|                             |                    |               |            |           |        |   |
|-----------------------------|--------------------|---------------|------------|-----------|--------|---|
| Gartenpflege (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 3.515,85  | 155,56 | ✓ |
| Hausmeister (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 3.064,56  | 135,59 | ✓ |
| Lohnnebenkosten (WEG)       | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 962,28    | 42,58  | ✓ |
| Müllabfuhr (WEG)            | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 5.044,00  | 223,17 | ✓ |
| Niederschlagswasser (W...   | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 1.209,90  | 53,53  | ✓ |
| Reinigung Treppenhaus (...) | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 7.854,00  | 347,49 | ✓ |
| Straßenreinigung (WEG)      | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 121,27    | 5,37   | ✓ |
| Strom - HS 3                | Anteil MEA         | 212.316,000   | 44.244,000 | 298,46    | 62,20  | ✓ |
| Strom - Tiefgarage (WEG)    | Anzahl Stellplätze | 40,000        | 2,000      | 1.080,49  | 54,02  | ✓ |
| Ungezieferbekämpfung (...)  | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 2.318,19  | 102,57 | ✓ |
| Versicherung (WEG)          | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 10.995,35 | 486,48 | ✓ |
| Versicherung Glas (WEG)     | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 889,00    | 39,33  | ✓ |
| Wartung Hebeanlage (W...    | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 595,00    | 26,33  | ✓ |
| Wartung RWA (WEG)           | Anteil MEA         | 1.000.000,000 | 44.244,000 | 478,98    | 21,19  | ✓ |
| Wartung TG - Toranlage ...  | Anzahl Stellplätze | 40,000        | 2,000      | 304,20    | 15,21  | ✓ |

## Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 2

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

| Konto                                                  | Verteilung         | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben  |                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|-----------------|
|                                                        |                    | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt    | Ihr Anteil      |
| <b>3) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                    |                   |            |           |                 |
| Heizung (WEG)                                          | Abr. Heizung       |                   |            | 34.928,70 | 1.325,26        |
| <b>4) Reparaturen u. Instandhaltung</b>                |                    |                   |            |           |                 |
| Reparatur TG (WEG)                                     | Anzahl Stellplätze | 40,000            | 2,000      | 1.643,51  | 82,18           |
| Reparaturen (WEG)                                      | Anzahl Wohnungen   | 32,000            | 1,000      | 2.046,94  | 63,97           |
| Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben             |                    |                   |            | 91.975,69 | <b>3.763,41</b> |

### 2. Entnahmen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto                            | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Ausgaben |            |
|----------------------------------|------------|-------------------|------------|----------|------------|
|                                  |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt   | Ihr Anteil |
| 1) Reparaturen u. Instandhaltung |            |                   |            |          |            |
| Abgang Kosten (WEG)              | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | 1.071,00 | 47,39      |
| Summe Entnahmen                  |            |                   |            | 1.071,00 | 47,39      |

### 3. Zuweisungen einzelabrechnungsneutraler Erhaltungsrücklagen

| Konto                  | Verteilung | Abrechnungsmengen |            | Einnahmen  |            |
|------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
|                        |            | Gesamt            | Ihr Anteil | Gesamt     | Ihr Anteil |
| 1)                     |            |                   |            |            |            |
| Zinserträge Rücklage   | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -325,17    | -14,39     |
| 2) Einnahmen           |            |                   |            |            |            |
| Zugang Pauschale (WEG) | Anteil MEA | 1.000.000,000     | 44.244,000 | -26.667,16 | -1.179,86  |
| Summe Zuweisungen      |            |                   |            | -26.992,33 | -1.194,25  |

### 4. Einzelabrechnungsneutrale Erhaltungsrücklagen

|                                 |            |                      |
|---------------------------------|------------|----------------------|
| Summe Entnahmen                 | 1.071,00   | 47,39                |
| Summe Zuweisungen               | -26.992,33 | -1.194,25            |
| Summe Entnahmen und Zuweisungen |            | -25.921,33 -1.146,86 |

### 5. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

| Konto    | Gefordert: | Gesamt   |
|----------|------------|----------|
| Hausgeld |            | 3.500,00 |

## Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 3

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 6. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

| Konto                   | Gefordert | Bezahlt  | Saldo |
|-------------------------|-----------|----------|-------|
| Instandhaltung/Rücklage | 1.179,88  | 1.179,88 | 0,00  |

#### 7. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

| Konto             | Saldo: | Gesamt      |
|-------------------|--------|-------------|
| Abrechnung        |        | 0,00        |
| direkte Belastung |        | 5,00        |
| <b>Gesamt</b>     |        | <b>5,00</b> |

#### 8. Ergebnis der Einzelabrechnung

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung            | 3.763,41      |
| abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert                   | -3.500,00     |
| <b>Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)</b>       | <b>263,41</b> |
| zzgl. direkt zugeordnete Posten                         | -5,00         |
| <b>Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)</b> | <b>258,41</b> |

**Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) 258,41**

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb von zwei Wochen auf das Bankkonto der Eigentümergemeinschaft.

#### 9. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

| Instand.-Rücklage Objekt (WEG)           | Anfangsstand     | Zugang           | Abgang          | Endstand          | Ihr Anteil (rechn.)    |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Anfangsbestand                           | 86.090,62        | 0,00             | 0,00            |                   | 3.808,99 <sup>2</sup>  |
| (Soll Anfangsbestand                     | 86.036,40        | 0,00             | 0,00            |                   | 3.806,59) <sup>2</sup> |
| Zugang Pauschale (WEG)                   |                  | 26.667,16        | 0,00            |                   | 1.179,86 <sup>2</sup>  |
| Zinserträge Rücklage                     |                  | 325,17           | 0,00            |                   | 14,39 <sup>2</sup>     |
| Abgang Kosten (WEG)                      |                  | 0,00             | 1.071,00        |                   | -47,39 <sup>2</sup>    |
| <b>Summe Instand.-Rücklage Objekt...</b> | <b>86.090,62</b> | <b>26.992,33</b> | <b>1.071,00</b> | <b>112.011,95</b> | <b>4.955,85</b>        |
| <b>(Soll Summe Instand.-Rücklage ...</b> | <b>86.036,40</b> | <b>26.992,33</b> | <b>1.071,00</b> | <b>111.957,73</b> | <b>4.953,45)</b>       |

Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des jeweiligen Verteilungsschlüssels auf den Gesamtbetrag.  
Folgende Verteilungsschlüssel wurden verwendet:

| Nr. | Verteilung | Gesamt        | Ihr Anteil |
|-----|------------|---------------|------------|
| 1   |            | 0,000         | 0,000      |
| 2   | Anteil MEA | 1.000.000,000 | 44.244,000 |

## Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 4

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 10. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

##### Instand.-Rücklage Objekt (WEG)

| Eigentümer        | Saldo |
|-------------------|-------|
| 101-Kreft - Babij | 54,22 |

Gesamt Instand.-Rücklage Objekt (WEG) 54,22

#### 11. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

| Konto                     | Anfangsstand | Zugang     | Abgang     | Endstand   |
|---------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 271200-Giro-Konto (WEG)   | 1.532,12     | 157.589,02 | 156.651,07 | 2.470,07   |
| 271300-Rücklagenkonto WEG | 86.250,55    | 33.325,17  | 14.071,00  | 105.504,72 |
| 261010-Sparbuch (WEG)     | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 261020-Festgeld           | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| 271100-Kasse (WEG)        | 58,75        | 0,00       | 42,00      | 16,75      |
|                           | 87.841,42    | 190.914,19 | 170.764,07 | 107.991,54 |

## Anlage zur Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 1

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

|                                                            | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Geringfügige Beschäftigungen</b>                        |                           |                          |                      |
| <b>Steuerberater/Rechtsanwalt/Notar</b>                    |                           |                          |                      |
| 17.04.2023 Muyres RG 215 / Lohn I.Q.2023                   | 53,55                     | 53,55                    |                      |
|                                                            | 53,55                     | 53,55                    | 2,37                 |
| <b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Hausmeister (WEG)</b>                                   |                           |                          |                      |
| 15.01.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.02.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.03.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.04.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.05.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.06.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.07.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.08.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.09.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.10.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.11.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
| 15.12.2023 Küppers lfd.Monat                               | 255,38                    | 255,38                   |                      |
|                                                            | 3.064,56                  | 3.064,56                 | 135,59               |
| <b>Geringfügige Beschäftigungen</b>                        | <b>3.118,11</b>           | <b>3.118,11</b>          | <b>137,96</b>        |

### Haushaltsnahe Dienstleistungen

#### 1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

##### Reinigung Treppenhaus (WEG)

|                                              |          |          |        |
|----------------------------------------------|----------|----------|--------|
| 27.01.2023 Dantschenko RG 16801 / Jan. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 24.02.2023 Dantschenko RG 16972 / Feb. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 23.03.2023 Dantschenko RG 17134 / März 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 21.04.2023 Dantschenko RG 17297 / April 2023 | 654,50   | 654,50   |        |
| 02.06.2023 Dantschenko RG 17628 / Mai 2023   | 654,50   | 654,50   |        |
| 26.06.2023 Dantschenko RG 17809 / Juni 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 21.07.2023 Dantschenko RG 17989 / Juli 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 25.08.2023 Dantschenko RG 18157 / Aug. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 22.09.2023 Dantschenko RG 18339 / Sept. 2023 | 654,50   | 654,50   |        |
| 27.10.2023 Dantschenko RG 18508 / Okt. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 01.12.2023 Dantschenko RG 18680 / Nov. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
| 20.12.2023 Dantschenko RG 18949 / Dez. 2023  | 654,50   | 654,50   |        |
|                                              | 7.854,00 | 7.854,00 | 347,49 |

##### Ungezieferbekämpfung (WEG)

|                                                    |        |       |  |
|----------------------------------------------------|--------|-------|--|
| 11.10.2023 A. & B. Keßner RG R23-17336 / Okt. 2023 | 145,30 | 72,65 |  |
|----------------------------------------------------|--------|-------|--|

## Anlage zur Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 2

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u.Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

|                                                      | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| 08.11.2023 A. & B. Keßner RG R23-18034 / Okt. 2023   | 145,30                    | 72,65                    |                      |
|                                                      | 290,60                    | 145,30                   | 6,43                 |
| <b>Gartenpflege (WEG)</b>                            |                           |                          |                      |
| 29.03.2023 Hilgers RG 4923 / Ausf. 13.01./16.01.2023 | 1.318,22                  | 1.318,22                 |                      |
| 12.07.2023 Hilgers RG 5053 / Pflege I. Q.2023        | 535,50                    | 535,50                   |                      |
| 22.12.2023 Hilgers RG 5161 / 2. Halbesjahr 2023      | 1.662,13                  | 1.533,61                 |                      |
|                                                      | 3.515,85                  | 3.387,33                 | 149,87               |
|                                                      | <b>11.660,45</b>          | <b>11.386,63</b>         | <b>503,79</b>        |
| <b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>                | <b>11.660,45</b>          | <b>11.386,63</b>         | <b>503,79</b>        |

### Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen

#### Sonstige Objektkosten (WEG)

|                                                        |       |       |      |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| 15.12.2023 Merz RG F-232-04210 / Eff. Check Heizung... | 49,50 | 49,50 |      |
|                                                        | 49,50 | 49,50 | 2,19 |

#### 1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

#### Ungezieferbekämpfung (WEG)

|                                                    |          |        |       |
|----------------------------------------------------|----------|--------|-------|
| 03.02.2023 A. & B. Keßner R23-10746 / Jan. 2023    | 637,78   | 485,22 |       |
| 02.06.2023 A.& B. Keßner RG R23-13535 / Mai 2023   | 145,30   | 87,18  |       |
| 27.06.2023 A. & B Keßner RG R23-14209 / Juni 2023  | 145,30   | 72,65  |       |
| 21.07.2023 A.&B. Keßner RG R23-14816 / Juli 2023   | 145,30   | 72,50  |       |
| 11.08.2023 A.& B. Keßner R23-15425 / Aug. 2023     | 145,30   | 72,65  |       |
| 24.11.2023 A.& B. Keßner RG R23-18576 / Nov. 2023  | 145,30   | 72,65  |       |
| 20.12.2023 A. & B. Keßner RG R23-19342 / Dez. 2023 | 145,30   | 72,65  |       |
|                                                    | 1.509,58 | 935,50 | 41,39 |

#### Wartung Hebeanlage (WEG)

|                                                     |        |        |       |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|-------|
| 12.07.2023 Gerling RG 20230288 / Wärme ; Pumpe W... | 595,00 | 476,00 |       |
|                                                     | 595,00 | 476,00 | 21,06 |

#### Wartung RWA (WEG)

|                                            |        |        |       |
|--------------------------------------------|--------|--------|-------|
| 27.01.2023 Cosmos RG 9849482 / Wartung RWA | 478,98 | 362,95 |       |
|                                            | 478,98 | 362,95 | 16,06 |

#### Wartung TG - Toranlage (WEG)

|                                              |                 |                 |              |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 27.10.2023 Hörmann RG 4563137 / Wartung 2023 | 304,20          | 243,36          |              |
|                                              | 304,20          | 243,36          | 12,17        |
|                                              | <b>2.887,76</b> | <b>2.017,81</b> | <b>90,68</b> |

## Anlage zur Jahresabrechnung

07.03.2024 - Seite 3

### 511-Mühlenstr. 3-11 / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Dienstleistungen

Eheleute Elisabeth u. Norbert Kals vermietet, sh. Reiter / Notizen  
511.501 / 5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts, Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

|                                                        | Rechnungsbetrag<br>brutto | Dienstleistung<br>brutto | Ihr Anteil<br>brutto |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b> |                           |                          |                      |
| <b>Heizung (WEG)</b>                                   |                           |                          |                      |
| 31.12.2023 Merz RG M- 23-04047 / Abgasprüfung 2023     | 93,12                     | 93,12                    |                      |
|                                                        | 93,12                     | 93,12                    | 3,53                 |
| <b>3) Reparaturen u. Instandhaltung</b>                |                           |                          |                      |
| <b>Abgang Kosten (WEG)</b>                             |                           |                          |                      |
| 12.07.2023 Reiner Plum RG 2023128 / Schlussrechnun...  | 1.071,00                  | 1.071,00                 |                      |
|                                                        | 1.071,00                  | 1.071,00                 | 47,39                |
| <b>Reparaturen (WEG)</b>                               |                           |                          |                      |
| 14.02.2023 Gerling RG 20230055 / Verstopfung           | 210,81                    | 192,19                   |                      |
| 19.06.2023 Grubenblitz RG 267750 / MH 5                | 801,47                    | 786,59                   |                      |
| 17.11.2023 Gerling RG 20230559 / Tauschhülse           | 386,76                    | 333,20                   |                      |
| 15.12.2023 Gerling RG 20230680 / HS 7 / Heizung        | 368,90                    | 333,20                   |                      |
|                                                        | 1.767,94                  | 1.645,18                 | 51,41                |
| <b>Reparatur TG (WEG)</b>                              |                           |                          |                      |
| 05.05.2023 Hörmann RG 4135252 / TG Tor                 | 1.105,63                  | 697,93                   |                      |
|                                                        | 1.105,63                  | 697,93                   | 34,90                |
|                                                        | <b>3.944,57</b>           | <b>3.414,11</b>          | <b>133,70</b>        |
| <b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>      | <b>6.974,95</b>           | <b>5.574,54</b>          | <b>230,10</b>        |
| <b>Gesamt</b>                                          | <b>21.753,51</b>          | <b>20.079,28</b>         | <b>871,85</b>        |

**Müller Janoschek oHG**

Grünstr. 120 - 40667 Meerbusch-Büderich

Tel: 02132-9147970

Fax: 02132-9147978