

Nebenkosten Abrechnung Mühlenstraße 3 Sirries/Werth

Tage
320

Tage
365

Jahresabrechnung vom 15.02.2025 bis 31.12.2025

Aufteilung umlegbare Nebenkosten

15.02.-31.12.2025

01.01.-31.12.2025

Gartenpflege	100,35 €	114,46 €
Hausmeister	118,87 €	135,59 €
Lohnnebenkosten	39,39 €	44,93 €
Müllabfuhr	211,79 €	241,57 €
Niederschlagwasser	54,12 €	61,73 €
Reinigung Treppenhaus	337,95 €	385,47 €
Straßenreinigung	6,14 €	7,00 €
Strom Haus 3	70,79 €	80,74 €
Strom Tiefgarage	50,57 €	57,68 €
Ungezieferbekämpfung	73,02 €	83,29 €
Versicherung	451,01 €	514,43 €
Versicherung Glas	45,69 €	52,12 €
Wartung Feuerlöscher	20,88 €	23,82 €
Wartung Hebeanlage	13,87 €	15,82 €
Zwischensumme:	1.594,43 €	1.818,65 €

Grundsteuer 2025

224,19 €

255,72 €

Ista Abrechnung vom 27.02.2026 für 2025

1.250,86 €

Nebenkosten gesamt

3.069,49 €

Vorauszahlung 9x285,00 Euro

2.565,00 €

Zwischensumme für 2025

504,49 €

Nutzerwechselgebühr

./.

71,34 €

Nachzahlung für 2025

433,15 €

*per Mail raus
am 01.04.2026*

Nebenkosten Abrechnung Mühlenstraße 3 Sirries/Werth

Tage
320

Tage
365

Jahresabrechnung vom 15.02.2025 bis 31.12.2025

Aufteilung umlegbare Nebenkosten

15.02.-31.12.2025

01.01.-31.12.2025

Gartenpflege

100,35 €

114,46 €

Hausmeister

118,87 €

135,59 €

Lohnnebenkosten

39,39 €

44,93 €

Müllabfuhr

211,79 €

241,57 €

Niederschlagwasser

54,12 €

61,73 €

Reinigung Treppenhaus

337,95 €

385,47 €

Straßenreinigung

6,14 €

7,00 €

Strom Haus 3

70,79 €

80,74 €

Strom Tiefgarage

50,57 €

57,68 €

Ungezieferbekämpfung

73,02 €

83,29 €

Versicherung

451,01 €

514,43 €

Versicherung Glas

45,69 €

52,12 €

Wartung Feuerlöscher

20,88 €

23,82 €

Wartung Hebeanlage

13,87 €

15,82 €

Zwischensumme:

1.594,43 €

1.818,65 €

Grundsteuer 2025

224,19 €

255,72 €

Ista Abrechnung vom 27.02.2026 für 2025

1.250,86 €

Nebenkosten gesamt

3.069,49 €

Vorauszahlung 9x285,00 Euro

2.565,00 €

Nachzahlung für 2025

504,49 €



STADT MEERBUSCH

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Meerbusch Postfach 16 64 40641 Meerbusch

Eheleute
Elisabeth und Norbert
Kals
Uerdinger Straße 178
40668 Meerbusch

10.01.2025

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

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

Auskünfte über Konten und Zahlungen
Michaela Fabricius
Telefon/Fax/eMail
02159/916-344
02159/916-39344
michaela.fabricius@meerbusch.de

Anschrift/Zimmer
40670 Meerbusch-Osterath
Hochstraße 1
Zimmer: 112

Mein Zeichen
5.0100.006476.8

Bescheid über Grundbesitzabgaben 2025

Buchungszeichen:

5.0100.006476.8

(bei Anfragen und Überweisungen bitte immer angeben)

Festsetzung der Abgaben

Aktenzeichen Finanzamt: 122/007-3-03454.6
Grundstücksart: Wohnungseigentum
Lage: Mühlenstraße 3 - 11
Lagezusatz: WE 30

Zeitraum	Abgabeart	Steuersatz/ Gebühren- satz	Bemessungs- grundlage	Steuer/ Gebühr
01.01.-31.12.2025	Grundsteuer B (Messbetrag)	425 %	60,17 €	255,72 €

Abrechnung

Zeitraum	Steuer/Gebühr (neu)	Steuer/Gebühr (alt)	Differenzbetrag
01.01.-31.12.2025	255,72 €	0,00 €	255,72 €

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

Fälligkeiten

Abgabeart	15.02.2025	15.05.2025	15.08.2025	15.11.2025
Grundsteuer B	63,93 €	63,93 €	63,93 €	63,93 €
insgesamt	63,93 €	63,93 €	63,93 €	63,93 €

Gläubiger-ID:
DE6202100000218946

Konten der Stadtkasse Meerbusch

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

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

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

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

Sprechzeiten / Öffnungszeiten

Mo-Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Mo und Mi 14.00 - 16.00 Uhr
(Di und Do Nachmittag
keine Sprechzeit)

Die oben genannte Forderung wird zu den Fälligkeitstermin/en unter Angabe der Gläubiger-ID DE 6202100000218946 von dem von Ihnen angegebenen Konto IBAN: DE*****1580 abgebucht.



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

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
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	①
Interne Nummer der HV	Enheit 5 HNR 3	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	DGR	
Liegenschaftsadresse	Mühlenstr. 3 40668 Meerbusch	Bitte beachten Sie den abweichenden Nutzungszeitraum.
Abrechnungsdatum	27.02.2026	
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 - 31.12.2025	
Nutzungszeitraum	15.02.2025 - 31.12.2025	



Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.250,86 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
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
02/0	B	504571341*	m ³	529,09 -	494,00 =	35,09
03/0	WK	47152731	m ³	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 der Wohnung	Ermittlung der Einheiten	Ihre Einheiten
Heizung			
Grundkosten Heizung	92,76 m ²	755 von 1000 DIN Gradtaganteilen (Abrechnungszeitraum) 1)	= 70,03 m ²
Verbrauchsk.Heizung		Ermittelt durch Zwischenablesung	= 5039,20 kWh
Hausnebenkosten			
Kaltwasser		Ermittelt durch Zwischenablesung	= 40,61 m ³
Abwasser		Ermittelt durch Zwischenablesung	= 40,61 m ³

Enheit 5 HNR 3

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

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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
Hausnebenkosten			
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
Brennstoffkosten				
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 €				
Summe Brennstoffkosten		163.424 kWh Gas		16.231,77 €
Darin enthaltene CO2-Menge: 29.644,0 kg und CO2-Kosten: 1.940,22 €				
Heiznebenkosten				
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 €	
Summe Heiznebenkosten				4.479,65 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				20.711,42 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hgz			4.005,79 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				4.005,79 €
Summe Heizkosten				24.717,21 €
Summe Hausnebenkosten				10.729,31 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				35.446,52 €



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	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
Heizkosten	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 €
Ihre Heizkosten					906,68 €
Hausnebenkosten	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

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- 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

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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: Der Anteil der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 10 %. Das entspricht 194,02 €. Die nachfolgende CO2-Kostenaufteilung erfolgt nur informativ , ohne Abzug des Anteils der Wohnungseigentümergeinschaft an den Gesamtkosten.	1.940,22 €
Davon entfallen auf Ihre Wohnung: 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 informativ Erstattungsanspruch ist mit dem Mieter zu verrechnen.	-7,12 €
Der verbleibende Kostenanteil von 90 % ist vom Mieter zu tragen.	64,05 €

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 ₂ 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 ₂ /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-Jandschek oHG
Immobilien Verwaltung
Grünstr. 120
40667 Meerbusch-Büderich

5/7

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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

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 Nutzereinheit 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). 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).

Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon

aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.

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 Nutzereinheit reduziert (in der Regel m²-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	

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

6/7



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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 ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		3,67 %	Ihr CO2 Anteil:	1.087,397 kgCO ₂



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)	Klimafaktor	VB x Klimafaktor
Heizung	15.02.2025-31.12.2025	5.994,70 kWh	1,26	7.553,32

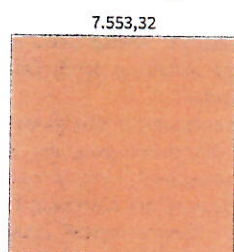


Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis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

Heizung



2025

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

	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m ²	Verbrauch pro m ²	Referenzverbrauch
Heizung	15.02.2025-31.12.2025	5.994,70 kWh	92,76	64,63	183,67



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.

Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

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

7/7

Seite

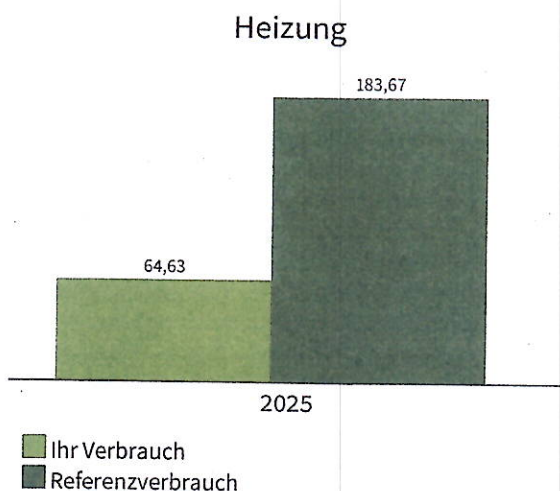


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 61-400-3928/2 - 0005/1
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