

Herrn
Arne Lauth

Grüner Weg 69 a
22851 Norderstedt

Ansprechpartner Kirsten Venegas
kirsten.venegas@hagemann-immobilien.de

Unser Zeichen

ven Norderstedt, den

07.09.2025

GdWE Grüner Weg 69 a
Jahresabrechnung vom 01.01.24 bis 31.07.24
Ihre Wohn-/Teileigentumseinheit 0576+1011
Rechnungsnummer: ABR-2024-0576+1011-3

Sehr geehrter Herr Lauth,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Wohn-/Teileigentumseinheit einschließlich Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und Nachweis über Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a EStG
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Vermögensstatus

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung vom 01.01.24 bis 31.07.24 für Ihre Wohn-/Teileigentumseinheit dar:

Bewirtschaftungskosten gemäß. Einzelabrechnung	1.910,11	EUR
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	361,69	EUR
Abrechnungssumme	2.271,80	EUR
abzgl. Hausgeld-Soll gemäß Einzelwirtschaftsplan	2.198,91	EUR
Abrechnungsspitze (Nachzahlung)	72,89	EUR
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)		

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ende des Abrechnungszeitraumes dar:

Hausgeldguthaben zum 31.07.24	1.482,95	EUR
-------------------------------	----------	-----

Saldo (Guthaben) zum 31.07.24	1.410,06	EUR
--------------------------------------	-----------------	------------



Holger Hagemann Immobilien
GmbH & Co. KG
seit 1970

Haus- und Grundstücksmakler
Grundstücksverwaltung



Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

TELEFON MAKLER:
040 I 5 28 10 28

TELEFON VERWALTUNG:
040 I 5 28 71 6 - 0

TELEFAX
040 I 5 28 28 66

E-MAIL
info@hagemann-immobilien.de

HOME PAGE
www.hagemann-immobilien.de

Holger Hagemann Immobilien
GmbH & Co. KG
Sitz Norderstedt
Amtsgericht Kiel
HRA 12231 KI
USt.ID-Nr. DE 368 508 335

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Holger Hagemann GmbH
Sitz Norderstedt
Amtsgericht Kiel
HRB 26435 KI
Geschäftsführerin:
Susanne Böhm

Die Abrechnungsunterlagen können nach telefonischer Voranmeldung in unseren Büroräumen eingesehen werden.

Die Abrechnungsergebnisse sind erst nach Beschlussfassung in der kommenden Eigentümerversammlung fällig.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Holger Hagemann Immobilien
GmbH & Co. KG**

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher nicht unterschrieben-

Bankverbindung der GdWE Grüner Weg 69 a:

DE78 2019 0109 0082 6630 10

GENODEF1HH4

Volksbank Raiffeisenbank

Norderstedt, den 07.09.25

Herrn
Arne Lauth
Grüner Weg 69 a

22851 Norderstedt

HAUSGELDABRECHNUNG vom 01.01.24 bis 31.12.24

GdWE Grüner Weg 69 a, 22851 Norderstedt

Ihre Personen-Nr: 0576+1011

Hausgeld

Angaben in EUR

00006 Wohnung (01.01.24-31.07.24)
Grüner Weg 69a, 22851 Norderstedt

Bezeichnung	Gesamt Umlageschlüssel	Umlagebasis	Umlageanteil	JahrAn.	Thr Anteil
Betriebs- und Heizkosten =====					
Müllgebühren WE 1,2,3,5,6	669,40 MEA ohne WE 4	363,000	62,000	213/366	66,54
Müllgebühren WE 004	186,12 MEA nur WE 4	165,000	0,000	213/366	0,00
Versicherungen	1.852,88 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	126,62
Hausstrom allgemein	213,28 MEA ohne WE 4	363,000	62,000	213/366	21,20
Garten- u. Grundstückspflege	2.499,00 Einheiten ohne WE 4	5,000	1,000	213/366	290,87
Heizkosten	12.924,55 Heiz-/Wasserkosten				874,89
Ista Nutzerwechselkosten	88,80 Nutzerwechsel HK				44,40
Summe	18.434,03				1.424,52
sonstige Kosten =====					
Kontoführung	81,06 Wohneinheiten	6,000	1,000	213/366	7,86
lfd. Instandhaltung	1.246,74 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	85,20
Verwaltergebühr	3.855,60 Wohneinheiten	6,000	1,000	213/366	373,97
Rechts- und Beratungskosten	159,82 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	10,92
sonstige Ausgaben	111,77 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	7,64
Maßnahmen über Erhaltungsrücklage	7.644,56 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	522,41
Summe	13.099,55				1.008,00
Einnahmen =====					
Entnahme Erhaltungsrücklage	7.644,56 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	522,41
Summe Einnahmen	7.644,56				522,41
Erhaltungsrücklage =====					
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	5.280,00 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	213/366	361,69
Erhöhung durch Erhaltungsrücklage	5.280,00				361,69
Abrechnungssumme	29.169,02				2.271,80
abzgl. Hausgeld-Soll lt. Wirtschaftsplan	29.732,04			EUR	2.198,91
Abrechnungsspitze	563,02			Nachzahlung	72,89

Entwicklung der Erhaltungsrücklage

	Ihr Anteil lt. Miteigentumsanteile	Ist lt. BGH 44/09	Sollvermögen
Anfangsbestand zum 01.01.2024	1.679,21	22.647,66	24.572,52
Zuführung zur Rücklage			
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	361,69		5.280,00
Tatsächliche Zuführung lt. Zahlungen der Eigentümer		7.359,87	
Zuführung durch Zinsbeträge	6,05	88,55	88,55
Rundungsdifferenz Abr. 2023	0,00	0,02	0,02
Sonderumlage Hartmann	64,07	937,50	937,50
Gesamtzuführung 2024	431,81	8.385,94	6.306,07
Entnahme aus der Rücklage			
Entnahme durch Steuern auf Rücklage - Abgeltungssteuer	1,51	22,14	22,14
Entnahme durch Steuern auf Rücklage - Solidaritätszuschlag	0,08	1,21	1,21
Entnahme aus Beschluss	0,00	0,00	0,00
Tischlerei Lass - Erneuerung Haustür	522,41	7.644,56	7.644,56
Gesamtentnahme 2024	524,00	7.667,91	7.667,91
Endbestand zum 31.12.2024	1.587,02	23.365,69	23.210,68
Überzahlung Ist zu Soll			155,01

Rückstände der Wohneigentümer hinsichtlich Zahlungen zur Erhaltungsrücklage (01.01.2024-31.12.2024)

Eigentümer	Saldo (Vorjahr)	Soll	Ist	Rückstand
1005 Voß, Cirsten	0,00	361,69	516,70	-155,01
1009 Lusizki	196,63	549,96	746,59	0,00
Rückstände ehemalige Eigentümer				
1007 Hartmann	1.728,23	0,00	1.728,23	0,00
Summe	1.924,86	911,65	2.991,52	-155,01

Erklärung der Umlageschlüssel			Umlageanteil	Umlagebasis
Wohnung				
Miteigentumsanteile (MEA)	213/366	01.01.24-31.07.24	62,000	528,000
MEA ohne WE 4 (MEA) Miteigentumsanteile ohne WE 4	213/366	01.01.24-31.07.24	62,000	363,000
MEA nur WE 4 (MEA) Miteigentumsanteil WE 4	213/366	01.01.24-31.07.24	0,000	165,000
Wohneinheiten (WE) Anzahl Wohneinheiten	213/366	01.01.24-31.07.24	1,000	6,000
Einheiten ohne WE 4 (WE)	213/366	01.01.24-31.07.24	1,000	5,000
Nutzerwechsel HK (EUR)	213/366	01.01.24-31.07.24	44,400	88,800
Heiz-/Wasserkosten (EUR) Heiz- und Wasserkostenabrechnung	213/366	01.01.24-31.07.24	874,890	12.924,490

Kontoauszug Zahlung		Hausgeld
Datum	Bemerkung	Bruttobetrag
04.01.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
05.02.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
04.03.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
04.04.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
06.05.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
04.06.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
03.07.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
05.08.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
04.09.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
04.10.2024	Unser Lastschriftinzug	262,46
		2.624,60

Kontoauszug Zahlung		Erhaltungsrücklage
Datum	Bemerkung	Bruttobetrag
04.01.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
05.02.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
04.03.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
04.04.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
06.05.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
04.06.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
03.07.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
05.08.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
04.09.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
04.10.2024	Unser Lastschriftinzug	51,67
		516,70

Holger Hagemann Immobilien
GmbH & Co. KG
Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt
Tel. 040-528 71 60

Norderstedt, 07.09.25

Herrn
Arne Lauth
Grüner Weg 69 a
22851 Norderstedt

Nachweis über Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Einkommensteuergesetz
Anlage zur Jahresabrechnung von 01.01.24 bis 31.12.24
GdWE Grüner Weg 69 a, 22851 Norderstedt
WE-Nr.: 0576+1011

Diese Bescheinigung beinhaltet den Nachweis über die unbar geleisteten
Haushaltstagen Dienstleistungen i.S.d. § 35a Einkommensteuergesetz

00006 Wohnung 01.01.24-31.07.24 213 Tage

Bezeichnung	Gesamt Umlageschlüssel	Umlagebasis	Umlageanteil	Ihr Anteil
§ 35a Abs. 2, Satz 1 EStG				
Heizkosten	430,62 Heiz-/Wasserkosten			29,15
§35a Abs. 3, Satz 1 EStG				
lfd. Instandhaltung	379,32 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	25,92
Maßnahmen über Erhaltungsrücklage	1.606,50 Miteigentumsanteile	528,000	62,000	109,78
				164,85

Erklärung der Umlageschlüssel		Umlageanteil	Umlagebasis
Wohnung			
Miteigentumsanteile (MEA)	01.01.2024-31.07.2024	62,000	528,000
Heiz-/Wasserkosten (EUR)	01.01.2024-31.07.2024	874,890	12.924,490
Heiz- und Wasserkostenabrechnung			

Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer und Ausweis der Rückstände für die Abrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Erläuterung: Dieser Übersicht können Sie die Abrechnungsspitzen bzw. Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer sowie die Hausgeldrückstände einzelner Eigentümer entnehmen.
Guthaben werden negativ angezeigt.

Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			1 zzgl. 2		3 abzgl. 4			4 zzgl. 6 abzgl. 7	5 zzgl. 8
Eigentümer	Bewirt- schaftung	Rücklage Soll	Abr. Summe	Hausgeld Soll	Abr. Spitze	Rückstand Vorjahre	Hausgeld IST	Rückstand / Überzahlung	Saldo
1001 Voß, Andreas	5.749,45	1.650,00	7.399,45	8.327,40	-927,95	0,00	8.327,40	0,00	-927,95
1002 Heindorf	3.498,77	720,00	4.218,77	4.251,96	-33,19	0,00	4.251,96	0,00	-33,19
1005 Voß, Cirsten	1.910,11	361,69	2.271,80	2.198,91	72,89	-540,56	3.141,30	-1.482,95	-1.410,06
1006 Popielski	4.018,48	879,96	4.898,44	5.023,80	-125,36	410,00	4.590,01	843,79	718,43
1008 Lusizki	3.934,06	860,04	4.794,10	4.927,44	-133,34	0,00	4.927,44	0,00	-133,34
1009 Lusizki	2.954,19	549,96	3.504,15	3.431,88	72,27	1.226,99	4.658,87	0,00	72,27
1010 Voss, Andrea	464,07	0,00	464,07	0,00	464,07	0,00	0,00	0,00	464,07
1011 Lauth	1.359,83	258,35	1.618,18	1.570,65	47,53	0,00	1.570,65	0,00	47,53
Summe	23.888,96	5.280,00	29.168,96	29.732,04	-563,08	1.096,43	31.467,63	-639,16	-1.202,24

IST-Zahlung auf Bewirtschaftungskosten	25.835,99
IST-Beiträge zur Erhaltungsrücklage	5.631,64
Kontrollsumme Hausgeldzahlung	31.467,63

Ausweis und Zusammensetzung der Hausgeldrückstände bzw. Überzahlungen

Eigentümer	Hausgeld	Rücklage	Bewirtschaftung
1005 Voß, Cirs	-1.482,95	-155,01	-1.327,94
1006 Popielski	843,79	0,00	843,79
Summe	-639,16	-155,01	-484,15

Ausweis und Zusammensetzung der Hausgeldrückstände bzw. Überzahlungen der ehemaligen Eigentümer

Eigentümer	Hausgeld	Rücklage	Bewirtschaftung
1007 Hartmann	1.864,24	0,00	1.864,24

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten) von 01.01.2024 bis 31.12.2024						
Objekt 0576 - Grüner Weg 69 a, 22851 Norderstedt						
Alle Beträge in EUR						
Erläuterung: In diesem Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Kalenderjahr 2024 aus.						
	Girokonto	Festgeld	Interimskonto (1360,1361,166 0)	Umbuchung	Summe	verteilungs- relevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2024	5.378,40	10.736,94	0,00		16.115,34	
KontoNr I. Einnahmen:						
8050 Hausgeld	10.852,23		20.615,26			
8051 Sonderumlage	937,50					
8060 Zlg. zur Erhaltungsrücklage	2.896,48		4.463,39			
6666 Entnahme Erhaltungsrücklage				7.644,56		7.644,56
Summe	14.686,21	0,00	25.078,65	7.644,56	47.409,42	
Summe Einnahmen	14.686,21	0,00	25.078,65	7.644,56	47.409,42	
KontoNr II. Ausgaben						
4000 Abschläge Stadtwerke N-stedt	-1.074,00			1.074,00		
4030 Müllgebühren WE 1,2,3,5,6	-71,29		-784,23	186,12		-669,40
4031 Müllgebühren WE 004				-186,12		-186,12
4050 Versicherungen	-1.783,62		-69,26			-1.852,88
4060 Hausstrom allgemein	-732,00			518,72		-213,28
4100 Garten- u. Grundstückspflege			-2.499,00			-2.499,00
4130 Heizkosten			-1.865,02	-11.059,53		-12.924,55
4131 Brennstoffkosten	-7.497,00			7.497,00		
4133 Ista Nutzerwechselkosten				-88,80		-88,80
5200 Kontoführung	-80,11	-0,95				-81,06
5220 lfd. Instandhaltung			-1.246,74			-1.246,74
5250 Verwaltergebühr			-3.855,60			-3.855,60
5251 Rechts- und Beratungskosten			-159,82			-159,82
5555 Zuführung Erhaltungsrücklage				-7.359,87		
5556 Sonderumlage				-937,50		
5910 sonstige Ausgaben				-111,77		-111,77
7000 Maßnahmen über Erhaltungsrücklage			-7.644,56			-7.644,56
6030 Zinsen steuerpflichtig		88,55		-88,55		
6038 Soli-Zuschlag Zinseinnahmen		-1,21		1,21		
6039 Kapitalertragsteuer Zinsen		-22,14		22,14		
Summe	-11.238,02	64,25	-18.124,23	-10.532,95	-39.830,95	
Summe Ausgaben	-11.238,02	64,25	-18.124,23	-10.532,95	-39.830,95	
KontoNr III. Überträge						
1200 Bankkonto		11.000,00	-3.624,98	-7.375,02		
1220 Festgeldkonto	-11.000,00			11.000,00		
3000 Erhaltungsrücklage				718,03		
9000 Durchlaufende Posten	3.129,76		-539,72	2.170,38		
Summe	-7.870,24	11.000,00	-4.164,70	6.513,39	5.478,45	
Summe Überträge	-7.870,24	11.000,00	-4.164,70	6.513,39	5.478,45	
KontoNr III. Überträge						
9010 Saldo vortrag				-0,02		
8059 gezahlt.Abrechnungsergeb.Vorj.	-1.663,52		-2.789,72			
Summe	-1.663,52	0,00	-2.789,72	-0,02	-4.453,26	
Summe Überträge	-1.663,52	0,00	-2.789,72	-0,02	-4.453,26	
Endbestand per 31.12.2024	-707,17	21.801,19	0,00	3.624,98	24.719,00	-23.889,02
Summe der zu verteilenden Beträge						-23.889,02
Bankkonto					Endbestand	
1200 Bankkonto					2.917,81	
1220 Festgeldkonto					21.801,19	
Endbestand Bankkonten					24.719,00	

Vermögensbericht zum 31.12.2024 (Schlüssigkeitskontrolle)

Objekt 0576 - Grüner Weg 69 a, 22851 Norderstedt

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Instandhaltungsrücklage entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Der nachfolgende Vermögensbericht weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Ausserdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

Alle Beträge in EUR

KontoNr	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
Saldo Geldkonten:			
1200	Bankkonto	2.917,81	
1220	Festgeldkonto	21.801,19	
	Summe	24.719,00	24.719,00
Zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:			
	Fehlbetrag ehemaliger Eigentümer (Siehe Liste Abrechnungsergebnisse)	1.864,24	1.864,24
9000	Durchlaufende Posten	-2.170,38	
	Summe	-2.170,38	-2.170,38
Abzüglich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:			
	Überzahlung Eigentümer (Siehe Liste Abrechnungsergebnisse Spalte 9)	-1.202,24	-1.202,24
Kontrollsumme - Endbestand des Sollvermögens per		31.12.2024	23.210,62

Kontrollrechnung:

Erhaltungsrücklage Ist	23.365,69	
Überzahlung	-155,01	
Sollvermögen	23.210,68	23.210,68

-0,06

Der Bericht benötigt mehrere Aliase: **KKL_Hausg** / **KKL_Rückl** / **KKL_AbrErg**

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

Grüner Weg 69a vert. d. Holger Hagemann | Rugenbarg 63 | 22848 Norderstedt

Herrn/Frau/Firma
Cirsten Voß
Grüner Weg 69a
22851 Norderstedt

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 Schlotter

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

Seite

1. Ihre Daten

➔ Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0	ⓘ
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	10GR	
Liegenschaftsadresse	Grüner Weg 69a 22844 Norderstedt	
Abrechnungsdatum	04.04.2025	Bitte beachten Sie den abweichenden Nutzungszeitraum.
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024	
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024	



Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 874,89 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Kostenart	Gesamteinheiten Ermittlung der Einheiten der Wohnung				Ihre Einheiten
Heizung					
Grundkosten Heizung	62,00 m²	597 von 1000 DIN Gradtaganteilen (Abrechnungszeitraum) 1)	=		37,01 m²
Warmwasser					
Grundk. Warmwasser	62,00 m²	213 von 366 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	=		36,08 m²
Hausnebenkosten					
Kalt- u. Abwasser	62,00 m²	213 von 366 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	=		36,08 m²
Kosten Geräte KW	1,00 NE	213 von 366 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	=		0,58 NE

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

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	17.01.2025	81.985 kWh Gas	8.776,08 €	
Darin enthaltene CO2-Menge: 14.839,0 kg und CO2-Kosten: 764,04 €				
Summe Brennstoffkosten		81.985 kWh Gas		8.776,08 €
Darin enthaltene CO2-Menge: 14.839,0 kg und CO2-Kosten: 764,04 €				
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	23.07.2024		32,33 €	



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.

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Betriebsstrom	16.01.2025		699,14 €	
Wartungskosten	21.11.2024		248,71 €	
Feuerstättenschau	04.03.2024		149,58 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			1.084,05 €	
Summe Heiznebenkosten				2.213,81 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				10.989,89 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			157,14 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				157,14 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kosten Geräte WW			280,42 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				280,42 €
Heiz- und Warmwasserkosten				11.427,45 €
Summe Hausnebenkosten				1.497,10 €
➔ Gesamtkosten der Liegenschaft				12.924,55 €

4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten
(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

Warmwasserkostenermittlung; Erwärmung auf 60°C lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

Q =	c x	A Wohn x 1,11
Q =	(32,0 kWh/m²) x	546,18 m² x 1,11
Q =	19.400 kWh	
B =		19.400 kWh Gas
B =		23,7% des Verbrauchs

Q =	Wärmemenge in kWh	1,11 = Konstante lt. HKVO bei brennwert-
c =	Konstante lt. HKVO = 32,0 kWh/m²	bezogener Abrechnung von Erdgas
A Wohn =	mit Warmwasser versorgte	B = Brennstoffverbrauch
	Wohn- oder Nutzfläche in m²	



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

	Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
➔	10.989,89 € x	23,7 % =	2.604,60 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten	Brutto		
Anteil WW-Erwärmung	2.604,60 €		
Zusatzkosten Warmwasser	+ 280,42 €		
Anteil Warmwasserkosten	= 2.885,02 €		
Ermittlung der Heizkosten	Brutto		
Kosten der Heizanlage	10.989,89 €		
Anteil WW-Erwärmung	- 2.604,60 €		
Zusatzkosten Heizung	+ 157,14 €		
Anteil Heizkosten	= 8.542,43 €		

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024



5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	11.427,45 €				
Heizkosten	8.542,43 €				
davon					
100% Grundkosten Heizung	8.542,43 € :	546,18 m² Wohnfläche =	15,640320 € x	37,01 =	578,85 €
Warmwasserkosten	2.885,02 €				
davon					
100% Grundk. Warmwasser	2.885,02 € :	546,18 m² Wohnfläche =	5,282178 € x	36,08 =	190,58 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					769,43 €
Hausnebenkosten	1.497,10 €				
Kalt- u. Abwasser	1.106,26 € :	546,18 m² Wohnfläche =	2,025449 € x	36,08 =	73,08 €
lt. Rg.10.02.25					
Kosten Geräte KW	390,84 € :	7,00 St.Nutzeinheit =	55,834286 € x	0,58 =	32,38 €
Ihre Hausnebenkosten					105,46 €
➔ Ihre Gesamtkosten					874,89 €



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
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

4/7



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024

6. Informationen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) Brutto

Informative Aufteilung der CO2-Kosten auf Wohnungseigentümer/Mieter

CO2-Gesamtkosten der Liegenschaft: Der Anteil der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 40 %. Das entspricht 305,62 €. Die nachfolgende CO2-Kostenaufteilung erfolgt nur informativ , ohne Abzug des Anteils der Wohnungseigentümergeinschaft an den Gesamtkosten.	764,04 €
Davon entfallen auf Ihre Wohnung: Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser (6,7358 %)	51,46 €
Gemäß Einstufung (s.u.) hat der Wohnungseigentümer davon einen Anteil von 40 % zu tragen. Der informativ Erstattungsanspruch ist mit dem Mieter zu verrechnen.	-20,59 €
Der verbleibende Kostenanteil von 60 % ist vom Mieter zu tragen.	30,87 €

Detail-Informationen

Kohlendioxidausstoß gesamt	Wohnfläche gesamt	Kohlendioxidausstoß pro m²	Heizwertbezogener Emissionsfaktor laut Lieferantenrechnung
14.839,0 kg	546,18 m²	27,1 kg	0,00000 kg CO ₂ pro kWh

Einstufung der Liegenschaft laut CO2KostAufG

Durch den oben errechneten Kohlendioxidausstoß von **27,1 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 (CO₂/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
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

5/7

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024

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.

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 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	

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
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

6/7



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024

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

Angaben zum Energiemix und CO₂-Ausstoß der Liegenschaft

Energieart	Energiemenge	Primärenergiefaktor	CO ₂ -Faktor	CO ₂ -Ausstoß
kWh Erdgas	81.985 kWh			14.839 kgCO ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		6,74 %	Ihr CO₂ Anteil:	999,525 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

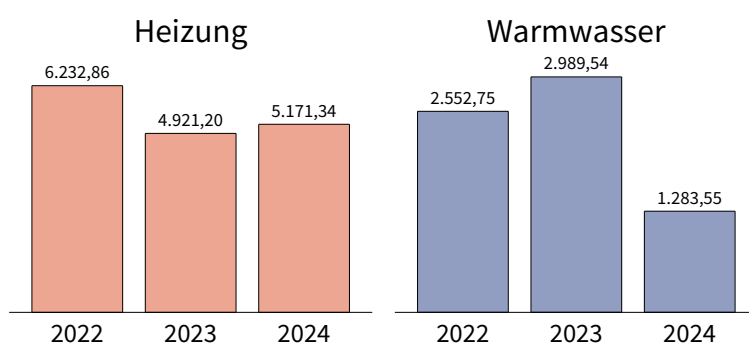
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klima-faktor	VB x Klimafaktor
Heizung	01.01.2022-31.12.2022	5.467,42 kWh	1,14	6.232,86
	01.01.2023-31.12.2023	4.242,41 kWh	1,16	4.921,20
	01.01.2024-31.07.2024	4.238,80 kWh	1,22	5.171,34
Warmwasser	01.01.2022-31.12.2022	2.552,75 kWh		
	01.01.2023-31.12.2023	2.989,54 kWh		
	01.01.2024-31.07.2024	1.283,55 kWh		



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".



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

	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m ²	Verbrauch pro m ²	Referenz-verbrauch
Heizung	01.01.2022-31.12.2022	5.467,42 kWh	62,00	88,18	206,76
	01.01.2023-31.12.2023	4.242,41 kWh	62,00	68,43	187,56
	01.01.2024-31.07.2024	4.238,80 kWh	62,00	68,37	143,28



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzeinheiten 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.

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
Grüner Weg 69a
vert. d. Holger Hagemann
Immobilien GmbH & Co.KG
Rugenbarg 63
22848 Norderstedt

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 97-218-3027/3 - 0005/0
Name	Cirsten Voß
Interne Nummer der HV	0576+00006/010613
Abrechnungsdatum	04.04.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 - 31.07.2024

7/7

Seite



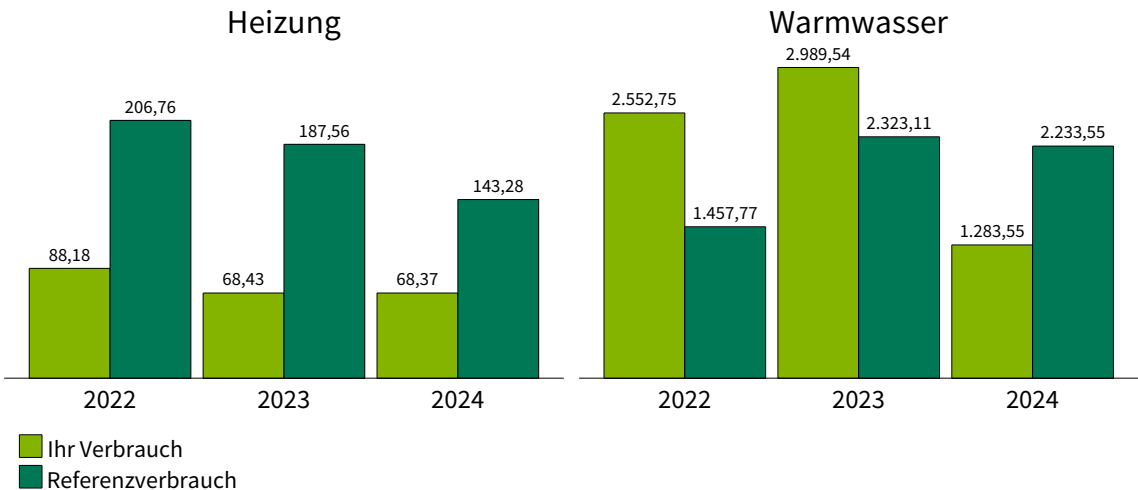
7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

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

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

	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m²	Verbrauch pro m²	Referenzverbrauch
Warmwasser ohne Flächennormierung	01.01.2022-31.12.2022	2.552,75 kWh			1.457,77
	01.01.2023-31.12.2023	2.989,54 kWh			2.323,11
	01.01.2024-31.07.2024	1.283,55 kWh			2.233,55

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