

Grüschow Immobilien GmbH, Steckerstr. 2, 30459 Hannover

Arne Lauth  
Grüner Weg 69 A  
22851 Norderstedt

VERWALTUNG  
VERMITTLUNG  
BEWERTUNG

Grüschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2, 30459 Hannover  
info@grueschow-immobilien.de  
www.grueschow-immobilien.de

Telefon: 05 11 - 22 00 52 60  
Sprechzeit: Mo. - Fr. 9 - 13 Uhr

AG Hannover HRB 1186  
Geschäftsführer/in:  
Kim Wenning-Grüschow  
Thorsten Grüschow

Hannover, 16.04.2026

**Verwaltungsobjekt 61 Wolfenbütteler Str. 40-46, 30519 Hannover**  
**Einheit Nr.: 61.38**  
**JAHRESABRECHNUNG 2024**  
**WIRTSCHAFTSPLAN 2026**

Sehr geehrter Herr Lauth,

in der Anlage erhalten Sie folgende Unterlagen:

1. Hausgeldabrechnung inkl. Vermögensbericht
2. Abrechnung Rücklage inkl. Rücklagenentwicklung
3. Wirtschaftsplan (Hausgeld)
4. Plan Rücklage

Die Hausgeldabrechnung für Ihre Einheit weist einen Abrechnungssaldo (ein Guthaben) in Höhe von **9,55 €** aus.

Bitte beachten Sie, dass die Abrechnungsspitze erst durch Beschluss auf der kommenden ordentlichen Eigentümerversammlung rechtswirksam wird. Ihr Guthaben ist demnach erst nach Beschlussfassung fällig.

Bitte geben Sie uns schriftlich Ihre Bankverbindung auf, damit wir Ihnen Ihr Guthaben überweisen können.

Mit freundlichen Grüßen

Grüschow Immobilien GmbH

Hausgeldabrechnung

Hausgeld-Einzelabrechnung

Objekt

Wolfenbütteler Str. 40-46, 30519 Hannover

Verwalter

Grüschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2, 30459 Hannover

Abrechnungszeitraum

01.01.2025 - 31.12.2025

Eigentümer:

138001 61.38 Lauth, Arne

Empfänger-Adresse:

Lauth, Arne, Grüner Weg 69 A, 22851 Norderstedt

Verwaltungseinheit:

61.38

Lage:

3.OG rechts

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil	
Gesamtkosten	61.996,83 €	1.343,33 €	
- HG-Vorschuss Soll (Summe)	60.590,88 €	1.352,88 €	
<b>= Abrechnungsspitze</b>	<b>1.405,96 €</b>	<b>Überdeckung</b>	<b>-9,55 €</b>
HG-Vorschuss Soll	60.590,88 €	0,00 €	
- HG-Vorschuss Ist	60.467,14 €	0,00 €	
<b>= Zahlungsdifferenz</b>	<b>123,74 €</b>	<b>Planerfüllung</b>	<b>0,00 € *</b>
<b>= Abrechnungssaldo</b>		<b>Guthaben</b>	<b>-9,55 € *</b>

**i** Die Jahresabrechnung (Hausgeldabrechnung) wird gemäß den rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes erstellt. Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht sind an vielen Stellen inkompatibel. Für die Betriebskostenabrechnung sind die Betriebskostenverordnung und die individuellen mietvertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

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

Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel		Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Wolfenbütteler Str. 40 - 46	€	Festbetrag	01.01.2025 - 31.12.2025	365	Beträge siehe Ergebnisliste	
02*	Anzahl Einheit	Einh.	anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	40,00	1,00
03*	Kostenstelle 46	Einh.	anteilig	01.01.2025 - 31.03.2025	90	9,000	1,000
04*				01.04.2025 - 31.12.2025	275	10,000	1,000
05*	Miteigentumsanteil	Anzahl	anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	1.000,000	22,020
06*	Personen	Personen	anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	25.830,6027	732,0000

\* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Verteilungsergebnis:

	Konto	Umlageschlüssel		Gesamt- kosten	Ihr Anteil		
		Umlageschlüssel	Umlage				
1	umlagefähig (Mieter)						
	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Wolfenbütteler Str. 40 - 46	01*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Wolfenbütteler Str. 40 - 46 (100,00%)   €	Festbetrag	15.650,23 €	266,62 €	
	Zwischensumme: Wasser				Σ	15.650,23 €	266,62 €
	011000 Müll	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	9.357,36 €	206,05 €	
	011100 Straßenreinigung	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.646,40 €	36,25 €	
	011200 Regenwasser	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	692,80 €	15,25 €	
	012000 Allgemeinstrom	06*	Personen (100,00%)   Personen	anteilig	1.315,18 €	37,27 €	
	013000 Sachversicherung	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	5.763,38 €	126,91 €	
	013100 Haftpflichtversicherung	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	475,52 €	10,47 €	

	Konto	Umlageschlüssel			Gesamt- kosten	Ihr Anteil
		Umlageschlüssel		Umlage		
	014000 Hauswart	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	4.798,80 €	105,67 €
	014100 Treppenhausreinigung Haus 40	-	Kostenstelle 40 (100,00%)   Einh.	anteilig	1.440,00 €	0,00 €
	014101 Treppenhausreinigung Haus 42	-	Kostenstelle 42 (100,00%)   Einh.	anteilig	1.440,00 €	0,00 €
	014102 Treppenhausreinigung Haus 44	-	Kostenstelle 44 (100,00%)   Einh.	anteilig	1.440,00 €	0,00 €
	014103 Treppenhausreinigung Haus 46	03*	Kostenstelle 46 (100,00%)   Einh.	anteilig	1.440,00 €	39,45 €
		04*	Kostenstelle 46 (100,00%)   Einh.	anteilig	1.440,00 €	108,50 €
	<b>Summe: 014103 Treppenhausreinigung Haus 46</b>			Σ	<b>1.440,00 €</b>	<b>147,95 €</b>
	014300 Fußwegreinigung / Winterdienst	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.651,05 €	36,36 €
	016300 Wartung Rauchwarnmelder	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	199,09 €	4,38 €
	<b>Zwischensumme: Sonstige</b>			Σ	<b>31.659,58 €</b>	<b>726,56 €</b>
	<b>Summe: umlagefähig (Mieter)</b>			Σ	<b>47.309,81 €</b>	<b>993,18 €</b>
<b>2</b>	<b>nicht umlagefähig (Mieter)</b>					
	014600 Miete Rauchwarnmelder	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.183,13 €	26,05 €
	020000 Verwalter	02*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	12.566,40 €	314,16 €
	020300 Verwalter Teileigentum	-	Verwaltergebühr Teileigentum (100,00%)   €	Festbetrag	57,12 €	0,00 €
	021000 Sonstige Kosten	05*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	451,42 €	9,94 €
	040000 Individualkosten	-	Festumlage (100,00%)   €	Festbetrag	284,95 €	0,00 €
	041000 Nichtteilnahme LEV	-	Festumlage (100,00%)   €	Festbetrag	144,00 €	0,00 €
	<b>Zwischensumme: Sonstige</b>			Σ	<b>14.687,02 €</b>	<b>350,15 €</b>
	<b>Summe: nicht umlagefähig (Mieter)</b>			Σ	<b>14.687,02 €</b>	<b>350,15 €</b>
	<b>Gesamtsumme</b>			Σ	<b>61.996,83 €</b>	<b>1.343,33 €</b>

Hausgeldabrechnung

Objekt

Wolfenbütteler Str. 40-46, 30519 Hannover

Verwalter

Grüschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2, 30459 Hannover

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Eigentümer:

138001 61.38 Lauth, Arne

Empfänger-Adresse:

Lauth, Arne, Grüner Weg 69 A, 22851 Norderstedt

Verwaltungseinheit:

61.38

Lage:

3.OG rechts

Steuerbegünstigte Leistungen nach §35a und §35c Einkommensteuergesetz:

Ausweis ausschließlich der steuerlich begünstigten Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten gemäß §§ 35a, 35c EStG – ohne Materialkosten.

Konto	Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamt-kosten	anrechenbar		Kosten	anrechenbar
Haushaltsnahe Dienstleistungen					
014000 Hauswart	4.798,80 €	4.798,80 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	105,67 €	105,67 €
014103 Treppenhausreinigung Haus 46	1.440,00 €	1.440,00 €	100,00% - anteilig - Kostenstelle 46 (Einh.)	147,95 €	147,95 €
014300 Fußwegreinigung / Winterdienst	1.651,05 €	1.651,05 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	36,36 €	36,36 €
Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Sonstige	Σ 7.889,85 €	7.889,85 €		289,98 €	289,98 €
Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen	Σ 7.889,85 €	7.889,85 €		289,98 €	289,98 €

Ihr Anteil an den Kosten nach §35 EStG	Σ	289,98 €
--	---	----------

Hausgeldabrechnung

Vermögensbericht - Übersicht

Objekt

Wolfenbütteler Str. 40-46, 30519 Hannover

Verwalter

Grüschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2, 30459 Hannover

Abrechnungszeitraum

01.01.2025 - 31.12.2025

Vermögensbericht

1. Geldvermögen

Konto	Endbestand 31.12.2025
001200 WEG-Konto	19.311,93 €
001201 Rücklagenkonto	194.296,45 €
Summe: Geldvermögen	Σ 213.608,38 €

2. Rücklagen

Konto	Endbestand 31.12.2025
008000 Rücklage Beitragspflicht Rücklage	205.263,69 €
Summe: Rücklagen	Σ 205.263,69 €

3. Forderungen und Verbindlichkeiten

Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
nicht bezahlte Posten	150,41 €	9.322,42 €	-9.172,01 €
Abrechnungsspitze aus HGA	2.626,41 €	1.220,45 €	1.405,96 €
Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	253,47 €	1.410,71 €	-1.157,24 €
Zahlungsdifferenzen für HG	253,00 €	0,00 €	253,00 €
Zahlungsdifferenzen für RL	0,00 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer	0,00 €	9,51 €	-9,51 €
Forderungen an Firma Fendler Doppelzahlung 07/2025	384,52 €	-	384,52 €
Vereinnahmte Mahngebühren in 2024/2025	-	48,00 €	-48,00 €
Abrechnungsdifferenzen	-	1,41 €	-1,41 €
Summe: Forderungen und Verbindlichkeiten	Σ 3.667,81 €	12.012,50 €	-8.344,69 €

## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Wolfenbütteler Str. 40-46  
v. d. Gröschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2  
30459 Hannover

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

Wolfenbütteler Str. 40-46 v. d. Gröschow Immobilien GmbH | Steckerstr. 2 | 30459 Hannover

Herrn/Frau/Firma  
Dr. Lauth, Harald  
Am Sauerwinkel 3  
30459 Hannover

1/3

## Einzelabrechnung Betriebskosten

Seite



### 1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	N 91-300-8697/4 - 0038/0	i
Interne Nummer der HV	999C5SVB	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	3OGR	
Liegenschaftsadresse	Wolfenbütteler Str. 46 30519 Hannover	
Abrechnungsdatum	05.03.2026	
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 - 31.12.2025	



### Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 266,62 €

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
Kaltwasserzähler						
01/0	B	313419872	m <sup>3</sup>	76,67 -	36,49 =	40,18
Verbrauchseinheiten						40,18
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum			1.01.25 - 31.12.25			40,18

### 3. Aufteilung der Gesamtkosten

#### Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Hausnebenkosten	15.650,24 €				
Kalt- / Abwasser 40 lt. Rg.31.12.25	3.422,82 € :	587,61 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	5,824986 € x	0,00 =	0,00 €
Kalt- / Abwasser 44 lt. Rg.31.12.25	2.978,71 € :	583,60 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	5,104027 € x	0,00 =	0,00 €
Kalt-/Abwasser 46 lt. Rg.31.12.25	4.574,96 € :	823,75 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	5,553821 € x	40,18 =	223,15 €
Kalt- / Abwasser 42 lt. Rg.31.12.25	2.145,34 € :	412,00 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	5,207136 € x	0,00 =	0,00 €
ista Gebühr	797,84 € :	2.406,96 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	0,331472 € x	40,18 =	13,32 €
Kosten Geräte KW	612,91 € :	2.406,96 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	0,254641 € x	40,18 =	10,23 €

999C5SVB

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Wolfenbütteler Str. 40-46  
v. d. Gröschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2  
30459 Hannover

2/3



Seite

**Einzelabrechnung Betriebskosten - Ihre Daten**

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>N 91-300-8697/4 - 0038/0</b>
Name	Dr. Lauth, Harald
Interne Nummer der HV	999C5SVB
Abrechnungsdatum	05.03.2026
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 - 31.12.2025

**3. Aufteilung der Gesamtkosten**

**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Abrechnen Hausnebenk	796,72 € :	40,00 St.Nutzeinheit =	19,918000 € x	1,00 =	19,92 €
Sonderk.einz.Nutzer	320,94 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					266,62 €
→ Ihre Gesamtkosten					266,62 €

## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Wolfenbütteler Str. 40-46  
v. d. Gröschow Immobilien GmbH  
Steckerstr. 2  
30459 Hannover

3/3

Seite



### Einzelabrechnung Betriebskosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>N 91-300-8697/4 - 0038/0</b>
Name	Dr. Lauth, Harald
Interne Nummer der HV	999C5SVB
Abrechnungsdatum	05.03.2026
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 - 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 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 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	WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat
IMK – istameter Kaltwasserzähler	WMI – istameter Wärmezähler
IMW – istameter Warmwasserzähler	WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch
WKV – Warmwasserkostenverteiler	WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler
KMZ – Kältezähler	NA-NZ – Kumulierter Wert der Kostengruppe

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