

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

ista SE  
Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen  
Postfach 103134 · 45031 Essen  
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 33073

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Dr. Dieter Hackenberg

Vorstand:  
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
Thomas Lemper (stellv. Vorsitzender)  
Oliver Schlodder  
Steuer-Nr. 5112/5734/2099  
UST-IdNr. DE350190920

Lindenstr. 3 vertr. d. Michael Fees | Am Anger 8 | 91085 Weisendorf

Herrn/Frau/Firma  
Bindner  
Lindenstr. 3  
91085 Weisendorf



## Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

Seite

### 1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/1	ⓘ
Etage	EG3	
Liegenschaftsadresse	Lindenstr. 3 91085 Weisendorf	
Abrechnungsdatum	28.02.2023	
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022	
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022	

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 **150,36 €**

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
<b>Wärmezähler</b>						
02/0	F	749409799	kWh	7.013,90 -	6.814,10 =	199,80
Verbrauchseinheiten						199,80
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.10.22 - 31.12.22 (Zwischenablesung)						199,80
<b>Kaltwasserzähler</b>						
01/0	F	910140483	m <sup>3</sup>	68,18 -	63,64 =	4,54
03/0	WR	910141503	m <sup>3</sup>	2,32 -	1,46 =	0,86
Verbrauchseinheiten						5,40
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.10.22 - 31.12.22 (Zwischenablesung)						5,40

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
<b>Heizung</b>			
Grundkosten Heizung	45,84 m <sup>2</sup>	360 von 1000 DIN Gradtaganteilen (Abrechnungszeitraum) 1)	= 16,50 m <sup>2</sup>
Verbrauchsk.Heizung		Ermittelt durch Zwischenablesung	= 199,80 kWh
<b>Hausnebenkosten</b>			
Kalt- u. Abwasser		Ermittelt durch Zwischenablesung	= 5,40 m <sup>3</sup>
Fkts-Analyse Service	2,00 RWM	92 von 365 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	= 0,50 RWM
Funktionsprüfung RWM	2,00 RWM	92 von 365 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	= 0,50 RWM
Fernprüfung RWM	2,00 RWM	92 von 365 Kalendertagen (Abrechnungszeitraum) 1)	= 0,50 RWM

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

2/6



Seite

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

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	N 06-852-1686/8 - 0003/1
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	28.02.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022

Kostenart	Gesamteinheiten Ermittlung der Einheiten der Wohnung	Ihre Einheiten
<b>Hausnebenkosten</b>		
Kosten Geräte KW	Ermittelt durch Zwischenablesung	= 5,40 m <sup>3</sup>

**3. Aufstellung der Gesamtkosten**

**Brutto**

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
<b>Brennstoffkosten</b>				
Rest aus Vorjahr	01.01.2022	33.500 kg Pellets	8.637,22 €	
Rechnung	16.09.2022	19.660 kg Pellets	13.279,92 €	
abzügl. Endbestand	31.12.2022	-31.000 kg Pellets	-16.203,68 €	
<b>Summe Brennstoffkosten</b>		<b>22.160 kg Pellets</b>		<b>5.713,46 €</b>
<b>Heiznebenkosten</b>				
Wartungskosten	26.10.2022		501,37 €	
Emissionsmessung	20.12.2022		166,40 €	
Kaminfeger	28.06.2022		67,82 €	
Kaminfeger	20.12.2022		96,84 €	
Betriebsstrom 3 %			171,40 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			695,21 €	
<b>Summe Heiznebenkosten</b>				<b>1.699,04 €</b>
<b>Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)</b>				<b>7.412,50 €</b>
<b>Zusatzkosten Heizung</b>				
Kosten Geräte HZg			612,59 €	
<b>Summe Zusatzkosten Heizung</b>				<b>612,59 €</b>
<b>Summe Heizkosten</b>				<b>8.025,09 €</b>
<b>Summe Hausnebenkosten</b>				<b>6.112,99 €</b>
<b>Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>14.138,08 €</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	7.412,50 €
Zusatzkosten Heizung	+ 612,59 €
<b>Anteil Heizkosten</b>	<b>= 8.025,09 €</b>

**5. Aufteilung der Gesamtkosten**

**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
<b>Heizkosten</b>	<b>8.025,09 €</b>				
davon					
30% Grundkosten Heizung	2.407,53 € :	999,62 m <sup>2</sup> Wohnfläche =	2,408445 € x	16,50 =	39,74 €
70% Verbrauchsk. Heizung	5.617,56 € :	65.921,40 kWh =	0,085216 € x	199,80 =	17,03 €
<b>Ihre Heizkosten</b>					<b>56,77 €</b>
<b>Hausnebenkosten</b>	<b>6.112,99 €</b>				
Kalt- u. Abwasser	4.718,44 € :	741,18 m <sup>3</sup> Kaltwasser =	6,366119 € x	5,40 =	34,38 €
lt. Rg.31.12.22					
Fkts-Analyse Service	128,42 € :	38,00 Anzahl RWM =	3,379474 € x	0,50 =	1,69 €
Prüfgas RWM	68,12 € :	18,00 Anzahl Prüfgas =	3,784444 € x	0,00 =	0,00 €
Funktionsprüfung RWM	261,37 € :	38,00 Anzahl RWM =	6,878158 € x	0,50 =	3,44 €



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  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

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

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>N 06-852-1686/8 - 0003/1</b>
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	28.02.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022

## 5. Aufteilung der Gesamtkosten

### Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Fernprüfung RWM	197,61 € :	38,00 Anzahl RWM =	5,200263 € x	0,50 =	2,60 €
Kosten Geräte KW	549,11 € :	741,18 m³ Kaltwasser =	0,740859 € x	5,40 =	4,00 €
Sonderk.einz.Nutzer	189,92 €				
Nutzerwechselgebühr				Ihr Anteil =	47,48 €
Ihre Hausnebenkosten					93,59 €
<b>Ihre Gesamtkosten</b>					<b>150,36 €</b>

## 6. Ihre anteilige Arbeitskostenabrechnung

### Anteilige Arbeitskosten haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a

Arbeitskostenart	Kostenart	Gesamtkosten x	Ihr Kostenanteil an = den betreffenden Kosten in %	Ihr Kostenanteil
0003/1	Bindner			
Handwerkerleistungen nach §35a (3) EStG				
Funktionsprüfung RWM	Funktionsprüfung RWM	261,37 € x	1,32 % =	3,44 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>261,37 €</b>		<b>3,44 €</b>

**i** Beispiel Berechnung des Anteils an den betreffenden Kosten (hier Heiz- und WW-Kosten):

Ihre Kosten HZ und WW  
Gesamtkosten HZ und WW  
= Ihr Kostenanteil HZ und WW

Arbeitskostenart	Kostenart	Gesamtkosten x	Ihr Kostenanteil an = den betreffenden Kosten in %	Ihr Kostenanteil
0003/1	Bindner			
Handwerkerleistungen nach §35a (3) EStG				
Funktionsprüfung RWM	Funktionsprüfung RWM	261,37 € x	1,32 % =	3,44 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>261,37 €</b>		<b>3,44 €</b>

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

4/6

Seite



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

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	N 06-852-1686/8 - 0003/1
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	28.02.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022

## 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.

Irrtum und Berichtigung aller abrechnungsrelevanten Angaben (zu Nutzern, Kosten, Verbräuchen etc.) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### Vorjahreswerte

Ablesewerte unterschiedlicher Heizperioden können nicht miteinander verglichen werden und erlauben keinen Rückschluss auf die Höhe der Kosten.

### Schätzung

Die Verbrauchsermittlung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge Geräteausfalls oder aus sonstigen zwin- genden 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 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	WZB - Wasserzähler am Boiler
IMK - Istameter Kaltwasserzähler	WMI - Istameter Wärmezähler	WZH - Wasserzähler/Hauptzähler
IMW - Istameter Warmwasserzähler	WMV - Warmwasserkostenverteiler mechanisch	WZK - Kaltwasserzähler
WKV - Warmwasserkostenverteiler	WMZ - ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler	WZW - Warmwasserzähler
KMZ - Kältezähler	NA-NZ - Kumulierter Wert der Kostengruppe	KG - Kostengruppe

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

5/6

Seite

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

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>N 06-852-1686/8 - 0003/1</b>
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	28.02.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022

**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
Pellets kg	110.800 kWh		0,023 tCO <sub>2</sub> /MWh	2,548 tCO <sub>2</sub>
<b>Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:</b>		0,71 %	<b>Ihr CO<sub>2</sub> Anteil:</b>	0,018 tCO <sub>2</sub>

**i** Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird mit den CO<sub>2</sub>-Faktoren gem. „Merkblatt des Bundesamtes für Wirtschaft u. Ausfuhrkontrolle“ berechnet.

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**

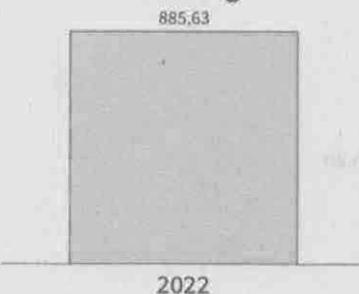
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klimafaktor	VB x Klimafaktor
<b>Heizung</b>	01.10.2022-31.12.2022	783,74 kWh	1,13	885,63

**i** 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



**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>	Referenzverbrauch
<b>Heizung</b>	01.10.2022-31.12.2022	783,74 kWh	45,84	47,49	206,76

**i** 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  
Lindenstr. 3  
vertr. d. Michael Fees  
Real Estate  
Am Anger 8  
91085 Weisendorf

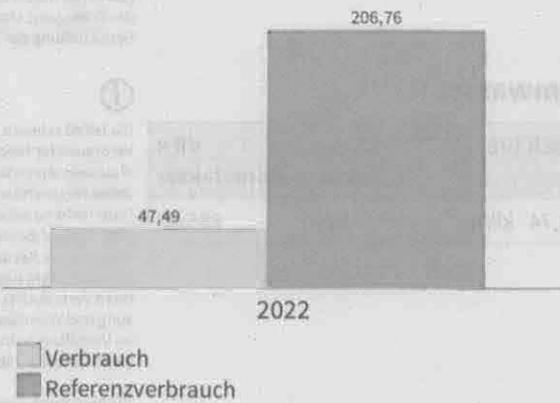
**Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten**

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>N 06-852-1686/8 - 0003/1</b>
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	28.02.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Nutzungszeitraum	01.10.2022 - 31.12.2022

**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)

Abrechnungsjahr	Abrechnungsdatum	Abrechnungszeitraum	Nutzungszeitraum	Verbrauch	Referenzverbrauch
2022	28.02.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.10.2022 - 31.12.2022	47,49	206,76