

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

1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0	ⓘ	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	EG3		
Liegenschaftsadresse	Lindenstr. 3 91085 Weisendorf		
Abrechnungsdatum	01.03.2024		
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		

→ Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 429,96 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
Wärmezähler						
02/0	F	749409799	kWh	7.690,90 -	7.013,90 =	677,00
Verbrauchseinheiten						677,00
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23						677,00
Kaltwasserzähler						
01/0	F	910140483	m ³	85,07 -	68,18 =	16,89
03/0	WR	910141503	m ³	8,54 -	2,32 =	6,22
Verbrauchseinheiten						23,11
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23						23,11

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rest aus Vorjahr	01.01.2023	31.000 kg Pellets	16.203,68 €	
Rechnung	15.08.2023	20.760 kg Pellets	8.689,08 €	
abzügl. Endbestand	31.12.2023	-29.000 kg Pellets	-12.996,12 €	
Härtefallhilfe	13.11.2023		-3.074,50 €	
Summe Brennstoffkosten		22.760 kg Pellets		8.822,14 €

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

2/6



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	01.03.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Heiznebenkosten				
Wartungskosten	17.10.2023		452,20 €	
Kaminfeger	28.06.2023		69,92 €	
Betriebsstrom 3 %			264,66 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			689,55 €	
Summe Heiznebenkosten				1.476,33 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				10.298,47 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			621,58 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				621,58 €
Summe Heizkosten				10.920,05 €
Summe Hausnebenkosten				5.575,12 €
→ Gesamtkosten der Liegenschaft				16.495,17 €

4. Ermittlung Heizkosten

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	10.298,47 €
Zusatzkosten Heizung	+ 621,58 €
Anteil Heizkosten	= 10.920,05 €

5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heizkosten	10.920,05 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	3.276,02 €	999,62 m ² Wohnfläche =	3,277265 € x	45,84 =	150,23 €
70% Verbrauchsk.Heizung	7.644,03 €	60.534,10 kWh =	0,126276 € x	677,00 =	85,49 €
Ihre Heizkosten					235,72 €
Hausnebenkosten					
Kalt- u. Abwasser lt. Rg.31.12.23	4.305,03 €	697,62 m ³ Kaltwasser =	6,171024 € x	23,11 =	142,61 €
Fkts-Analyse Service	137,92 €	38,00 Anzahl RWM =	3,629474 € x	2,00 =	7,26 €
Prüfgas RWM	76,68 €	18,00 Anzahl Prüfgas =	4,260000 € x	0,00 =	0,00 €
Funktionsprüfung RWM	274,49 €	38,00 Anzahl RWM =	7,223421 € x	2,00 =	14,45 €
Fernprüfung RWM	207,56 €	38,00 Anzahl RWM =	5,462105 € x	2,00 =	10,92 €
Kosten Geräte KW	573,44 €	697,62 m ³ Kaltwasser =	0,821995 € x	23,11 =	19,00 €
Ihre Hausnebenkosten					194,24 €
→ Ihre Gesamtkosten					429,96 €



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

Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	01.03.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

Seite



6. Ihre anteilige Arbeitskostenabrechnung
Anteilige Arbeitskosten haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a

Arbeitskostenart	Kostenart	Gesamtkosten x	Ihr Kostenanteil an den betreffenden Kosten in %	Ihr Kostenanteil
0003/0	Bindner			
	Handwerkerleistungen nach §35a (3) EStG			
	Funktionsprüfung RWM	Funktionsprüfung RWM 274,49 € x	5,26 % =	14,45 €
➔	Gesamtkosten	274,49 €		14,45 €

! 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

7. In Ihrer Abrechnung enthaltene Entlastungsbeträge

Staatliche Entlastungen	Kostenart	Entlastung gesamt x	Ihr Kostenanteil für HZg./WW	Ihre anteilige Entlastung
Härtefallhilfe	Heiz- und Warmwasserkosten	3.074,50 € x	2,16 % =	66,37 €
Gesamte staatliche Hilfen		3.074,50 €		66,37 €

! Ihren Anteil an den Entlastungsbeträgen errechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für z.B. Heizung und Warmwasser.

Staatliche Entlastungen	Kostenart	Entlastung gesamt x	Ihr Kostenanteil für HZg./WW	Ihre anteilige Entlastung
Härtefallhilfe	Heiz- und Warmwasserkosten	3.074,50 € x	2,16 % =	66,37 €
Gesamte staatliche Hilfen		3.074,50 €		66,37 €

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

Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	01.03.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

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.

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	

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

Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	01.03.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

8. 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
Pellets kg	113.800 kWh		0,036 tCO ₂ /MWh	4,097 tCO ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		2,16 %	Ihr CO₂ Anteil:	0,088 tCO ₂



Der CO₂-Ausstoß wird mit den CO₂-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
Heizung	01.10.2022-31.12.2022	783,74 kWh	1,13	885,63
	01.01.2023-31.12.2023	2.456,48 kWh	1,17	2.874,08



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	Referenzverbrauch
Heizung	01.10.2022-31.12.2022	783,74 kWh	45,84	17,10	206,76
	01.01.2023-31.12.2023	2.456,48 kWh	45,84	53,59	187,56



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzeneinheiten 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

6/6

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 06-852-1686/8 - 0003/0
Name	Bindner
Abrechnungsdatum	01.03.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

8. 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