Julia Vogt · Am Lindenhof 8 · 44229 Dortmund

Frau Annika Feldmann
Kastanienallee 12
44227 Dortmund

# Nebenkostenabrechnung 2025

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

| | |
|---|---|
| Objekt | **Kastanienallee 12, 44227 Dortmund** |
| Wohnung | **OG · 61,00 m²** |
| Wohnungsinhaber/in | **Annika Feldmann** |
| Bewohnte Monate | **10** |
| Nutzungszeitraum | **01.03.2025 – 31.12.2025** |
| Anzahl Personen | **1 P / 10 M** |
| Vermieter/in | **Julia Vogt** |

erstellt am 27.10.2026

## Pos. 1 Kosten nach Personenmonaten (PM)

| | |
|---|---|
| Restabfall (Müllabfuhr) | 356,40 € |
| Bioabfall | 160,80 € |
| Summe | 517,20 € |

**Anteilige Berechnung**

| Gesamtkosten | Gesamte PM | Ihr Anteil | Ihr Anteil € |
|---|---|---|---|
| 517,20 € | 39,00 | 10,00 | 132,61 € |

rechnerisch 132,62 € · Rundungsausgleich -0,01 €

Umlage nach Personenmonaten — Gesamtkosten ÷ Summe Personenmonate × Ihre Personenmonate.

## Pos. 2 Kosten nach Wohneinheiten

| | |
|---|---|
| Wartung Rauchwarnmelder | 54,80 € |
| Legionellenprüfung Trinkwarmwasser | 89,00 € |
| Summe | 143,80 € |

**Anteilige Berechnung**

| Gesamtkosten | Wohneinh. | Tage i. Zeitr. | Bew. Tage | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|
| 143,80 € | 2 | 365 | 306 | 60,28 € |

Umlage nach Wohneinheiten — Gesamtkosten ÷ Anzahl Einheiten, taggenau zeitanteilig nach bewohnten Tagen.

## Pos. 3 Kosten nach Wohnfläche (m²)

| | |
|---|---|
| Grundsteuer | 731,40 € |
| Wohngebäudeversicherung | 685,27 € |
| Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht | 89,60 € |
| Straßenreinigung und Winterdienst | 156,24 € |
| Niederschlagswasser | 208,80 € |
| Allgemeinstrom | 98,45 € |
| Dachrinnenreinigung | 96,00 € |
| Summe | 2.065,76 € |

**Pro Quadratmeter pro Tag**

| Gesamtkosten | ges. Fläche | Tage i. Zeitr. | €/m²/Tag |
|---|---|---|---|
| 2.065,76 € | 145,00 m² | 365 | 0,03903 |

**Berechnung für Ihre Wohneinheit**

2.065,76 € × 61,00 m² ÷ 145,00 m² × 306 Tage ÷ 365 Tage = 728,57 €

| | |
|---|---|
| Rundungsausgleich | -0,01 € |
| Ihr Anteil | 728,56 € |

Umlage nach Wohnfläche — Ihr Anteil = Gesamtkosten × Ihre m² ÷ Gesamtfläche × bewohnte Tage ÷ Tage im Abrechnungszeitraum.

## Pos. 4 Kosten nach Verbrauch (Zwischenzähler)

| | |
|---|---|
| Trinkwasser | 318,26 € |
| Schmutzwasser | 402,13 € |
| Summe | 720,39 € |

**100 % nach Verbrauch (Zwischenzähler)**

| Gesamtkosten | ges. Verbr. | Ihr Verbr. | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| 720,39 € | 143 m³ | 37,8 m³ | 190,43 € |

rechnerisch 190,42 € · Rundungsausgleich +0,01 €

## Pos. 5 Heiz- und Warmwasserkosten

| | |
|---|---|
| Heizkosten | 2.160,52 € |
| Warmwasserkosten | 498,30 € |
| Summe | 2.658,82 € |

**Ihr Anteil**

| Art | Ihr Verbrauch | Ihr Anteil |
|---|---|---|
| Heizverbrauch | 664 VE | 688,53 € |
| Warmwasser | 13,9 m³ | 156,99 € |
| Summe | | 845,52 € |

VE = Verbrauchseinheiten (Heizkostenverteiler)

Ausführliche Heizkostenabrechnung inkl. Verteilerschlüssel, CO2-Aufteilung und ergänzenden Angaben siehe beiliegende Anlage.

**Zahlungshinweis**

Den ausgewiesenen Guthabenbetrag erstatte ich Ihnen innerhalb von 30 Tagen.

Einwendungen sind binnen 12 Monaten nach Zugang dieser Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB). Einsicht in die zugrunde liegenden Belege gewähre ich Ihnen auf Wunsch (§ 556 Abs. 4 BGB).

| | |
|---|---|
| Gesamtkosten | 1.957,40 € |
| Ihre Vorauszahlungen | |
| 10 × 210,00 € | 2.100,00 € |
| Summe Vorauszahlungen | 2.100,00 € |
| **Ihr Guthaben** | **142,60 €** |

# Heizkostenabrechnung gem. HKVO

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 · Kastanienallee 12, 44227 Dortmund · Wohnung OG · Annika Feldmann

## Gesamtkosten der Liegenschaft

| Position | Brutto € | davon Lohnanteil € |
|---|---|---|
| Brennstoffkosten (Heizöl) | 2.249,77 € | – |
| Betriebsstrom der Heizung | 78,40 € | – |
| Wartung der Heizung | 189,00 € | 142,80 € |
| Messdienst (Ablesung & Abrechnung) | 246,50 € | 98,00 € |
| Abgasmessung (Immissionsschutz) | 68,20 € | 52,30 € |
| Reparaturkosten (nicht umlagefähig) | 412,35 € | – |
| **Summe Bruttokosten** | **3.244,22 €** | **293,10 €** |

## CO2-Kostenaufteilung (CO2KostAufG)

Seit 01.01.2023 trägt der Vermieter einen Anteil der CO2-Kosten, der sich nach dem spezifischen Gebäudeausstoß (kg CO2 pro m² Wohnfläche pro Jahr) nach dem 10-Stufen-Modell richtet.

| Wert | Ergebnis |
|---|---|
| CO2-Kosten gesamt | 346,10 € |
| CO2-Ausstoß gesamt | 5.288 kg |
| Beheizte Wohnfläche | 145,00 m² |
| kg CO2 pro m² pro Jahr | 36,5 |
| Stufe 6 von 10 | Vermieter 50 % / Mieter 50 % |
| **Vermieteranteil** | **173,05 €** |
| Mieteranteil (verbleibt in den umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten) | 173,05 € |
| **Davon entfallen auf Ihre Wohnung (§ 7 Abs. 3 CO2KostAufG)** | **55,03 €** |

Dieser Betrag ist in Ihren Heiz- und Warmwasserkosten bereits enthalten und wird nicht zusätzlich berechnet. Er ist nach demselben Schlüssel verteilt wie diese Kosten (§ 7 Abs. 1 CO2KostAufG).

## Reparaturkosten-Abzug

Reparatur- und Instandhaltungskosten sind nicht umlagefähig (§ 1 Abs. 2 BetrKV) und wurden vor der Umlage herausgerechnet.

| Position | Reparaturkosten € |
|---|---|
| Reparaturkosten (nicht umlagefähig) | 412,35 € |
| **Summe Reparaturkosten** | **412,35 €** |

## Umlagefähige Heizkosten

| | |
|---|---|
| Summe Bruttokosten | 3.244,22 € |
| - Reparaturkosten | 412,35 € |
| - CO2-Vermieteranteil | 173,05 € |
| **= Umlagefähige Heizkosten** | **2.658,82 €** |
| Hinweis: § 35a EStG Lohnanteil (in Bruttokosten enthalten, nicht abgezogen) | 293,10 € |

## § 9 HKVO – Aufteilung Heizung / Warmwasser

Aufteilung per Wärmemengenzähler (§ 9 Abs. 2 S. 1 HKVO, Pflicht seit 31.12.2013).

| Größe | Wert |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Gesamtenergie Q | 19.849 kWh |
| Warmwasser-Anteil Q_ww | 3.720 kWh |
| **Heizung € (81.3 %)** | **2.160,52 €** |
| Warmwasser € (18.7 %) | 498,30 € |

## Verteilerschlüssel (§ 7 + § 8 + § 9b HKVO)

Für diese Liegenschaft wurde ein Verteilerschlüssel von **70 % nach Verbrauch und 30 % nach Grundkosten** gewählt.

Verbrauchsanteil (70 %): tagesgenau nach Zählerdifferenz aus Wärmemengen- bzw. Wasserzählern (§ 7 und § 8 HKVO). Bei Mieterwechseln innerhalb der Periode wird das Vertragsfenster über die Zwischenablesung aufgeteilt; fehlt eine Zwischenablesung, erfolgt die Aufteilung der Heizenergie nach Gradtagszahlen, des Warmwassers nach Kalendertagen (§ 9b Abs. 3 HKVO). Leerstands-Verbrauch (Frostschutz, Renovierung, Bautrocknung) bleibt beim Vermieter.
Grundkostenanteil (30 %): nach Wohnfläche; bei Nutzerwechseln wird der Heizungsanteil mit Gradtagszahlen, der Warmwasseranteil zeitanteilig nach Kalendertagen gewichtet (§ 9b HKVO).

## Berechnung Ihres Anteils

Aufteilung der umlagefähigen Kosten nach Verteilerschlüssel (70 % Verbrauch / 30 % Grund-/Fläche):

| Art | umlagefähig € | Verbrauchsanteil € | Grund-/Flächenanteil € |
|---|---|---|---|
| Heizverbrauch | 2.160,52 € | 1.512,36 € | 648,16 € |
| Warmwasser | 498,30 € | 348,81 € | 149,49 € |

| Art | Ihr Verbrauch | Verbrauch € | Wohnfläche | Grund-/Fläche € | Gesamtanteil € |
|---|---|---|---|---|---|
| Heizverbrauch | 664 / 1.996 VE | 503,11 € | 61,00 m² / 145,00 m² | 185,42 € | 688,53 € |
| Warmwasser | 13,9 / 46,5 m³ | 104,27 € | 61,00 m² / 145,00 m² | 52,72 € | 156,99 € |
| **Ihr Anteil gesamt** | | | | | **845,52 €** |

VE = Verbrauchseinheiten (Heizkostenverteiler)

## Ihr Verbrauch im Vergleich

Für die letzte Abrechnungsperiode liegen keine Vergleichswerte vor.

Heizenergie je m² Wohnfläche im Gebäudevergleich (§ 6a Abs. 3 Nr. 4 HKVO):

| | |
|---|---|
| Ihre Wohnung: | 98,3 kWh/m² |
| Durchschnitt Gebäude: | 111,2 kWh/m² |

Grundlage ist die Energie der Anlage laut Energierechnung bzw. Brennstoffkonto abzüglich des Anteils für Warmwasser (§ 9 HKVO). Für Ihren Wohnungswert wird diese Heizenergie nach Ihrem Anteil am erfassten Heizungsverbrauch aufgeteilt und durch Ihre Wohnfläche geteilt. Für den Gebäudedurchschnitt wird sie durch die gesamte berücksichtigte Wohnfläche geteilt.

## Energieträgermix dieser Abrechnung

| Energieträger | Anteil | Kosten € |
|---|---|---|
| Heizöl | 100 % | 845,52 € |

## Ergänzende Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen

Etwaige in den Kostenpositionen enthaltene gesetzliche Steuern, Abgaben und Zölle sowie Entgelte für Messung, Eichung, Ablesung und Abrechnung (§ 6a Abs. 3 Nr. 1b und 1c HKVO) sind in dieser Abrechnung nicht gesondert aufgeschlüsselt.

| | |
|---|---|
| Energieträger: | Heizöl |
| Lieferzeitraum: | 12.03.2025 – 18.09.2025 |

Informationen zu Energieeffizienzmaßnahmen, Endnutzer-Vergleichsprofilen sowie zu Kontaktmöglichkeiten von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen finden Sie auf den Internetseiten der Verbraucherzentrale Energieberatung unter verbraucherzentrale-energieberatung.de sowie im Rahmen der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz unter www.energiewechsel.de.

Hinweis zur Streitbeilegung — nur bei Verbraucherverträgen nach § 310 Abs. 3 BGB einschlägig:

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder verpflichtet noch grundsätzlich bereit. Sofern im Einzelfall ein Schlichtungsverfahren angestrebt wird, entscheiden wir nach Eingang des Antrags über eine freiwillige Teilnahme.

## Ihr Verbrauch — Heizverbrauch

| Zähler | Zeitraum | Anfang | Ende | Verbrauch |
|---|---|---|---|---|
| Nr. 4021554 | 01.03. – 31.12.2025 | 01.03.2025: 890 VE | 31.12.2025: 1.554 VE | 664 VE |
| **Ihr Verbrauch** | | | | **664 VE** |

## Ihr Verbrauch — Warmwasser

| Zähler | Zeitraum | Anfang | Ende | Verbrauch |
|---|---|---|---|---|
| Nr. 8813407 | 01.03. – 31.12.2025 | 01.03.2025: 75,8 m³ | 31.12.2025: 89,7 m³ | 13,9 m³ |
| **Ihr Verbrauch** | | | | **13,9 m³** |

## Zählerablesungen

| Wohneinheit | Zählerart | Anfangsstand | Endstand | Verbrauch |
|---|---|---|---|---|
| EG | Heizverbrauch Nr. 4021553 | 01.01.2025 1.398 VE | 31.12.2025 2.652 VE | 1.254 VE |
| OG | Heizverbrauch Nr. 4021554 | 01.01.2025 812 VE | 31.12.2025 1.554 VE | 742 VE |
| EG | Warmwasser Nr. 8813402 | 01.01.2025 117,9 m³ | 31.12.2025 150,3 m³ | 32,4 m³ |
| OG | Warmwasser Nr. 8813407 | 01.01.2025 75,6 m³ | 31.12.2025 89,7 m³ | 14,1 m³ |

## Rechts-Hinweise

Einwendungen gegen diese Heizkostenabrechnung sind binnen 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB). Einsicht in die zugrunde liegenden Belege gewähre ich Ihnen auf Wunsch (§ 556 Abs. 4 BGB).

# Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen (§ 35a EStG)

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 · Kastanienallee 12, 44227 Dortmund · Wohnung OG · Annika Feldmann

## Lohnanteile der Heizkostenpositionen

| Position | Lohn Gebäude € | Ihr Anteil € |
|---|---|---|
| Wartung der Heizung | 142,80 € | 45,41 € |
| Messdienst (Ablesung & Abrechnung) | 98,00 € | 31,16 € |
| Abgasmessung (Immissionsschutz) | 52,30 € | 16,63 € |
| **Summe Lohnanteile** | **293,10 €** | **93,21 €** |

## Anteiliger Lohnanteil für § 35a EStG nach Nutzereingaben

Jeder erfasste Lohnanteil wird nach derselben HKVO-Verteilung ausgewiesen wie die zugehörige Heizkostenposition. Bei einer verbundenen Anlage wird dabei die vorhandene Aufteilung auf Heizung und Warmwasser berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| **= Ihr anteiliger Lohnaufwand** | **93,21 €** |

## Hinweis

Der oben ausgewiesene anteilige Lohnanteil beruht ausschließlich auf den vom Vermieter erfassten Eingaben und den für die Abrechnung verwendeten Verteilungen. Die ausgewiesenen Lohnanteile beruhen auf Angaben des Vermieters. nekobo prüft die steuerliche Einordnung nicht und ersetzt keine steuerliche Beratung. Die Nutzung der Angaben im Rahmen von § 35a EStG erfolgt eigenverantwortlich durch Vermieter und Nutzer.

Julia Vogt · Am Lindenhof 8 · 44229 Dortmund

Daniel und Miriam Kaufmann
Kastanienallee 12
44227 Dortmund

# Nebenkostenabrechnung 2025

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

| | |
|---|---|
| Objekt | **Kastanienallee 12, 44227 Dortmund** |
| Wohnung | **EG · 84,00 m²** |
| Wohnungsinhaber/in | **Daniel Kaufmann, Miriam Kaufmann** |
| Bewohnte Monate | **12** |
| Anzahl Personen | **2 P / 7 M** |
| | **3 P / 5 M** |
| Vermieter/in | **Julia Vogt** |

erstellt am 27.10.2026

## Pos. 1 Kosten nach Personenmonaten (PM)

| | |
|---|---|
| Restabfall (Müllabfuhr) | 356,40 € |
| Bioabfall | 160,80 € |
| Summe | 517,20 € |

**Anteilige Berechnung**

| Gesamtkosten | Gesamte PM | Ihr Anteil | Ihr Anteil € |
|---|---|---|---|
| 517,20 € | 39,00 | 29,00 | 384,59 € |

rechnerisch 384,58 € · Rundungsausgleich +0,01 €

Umlage nach Personenmonaten — Gesamtkosten ÷ Summe Personenmonate × Ihre Personenmonate.

## Pos. 2 Kosten nach Wohneinheiten

| | |
|---|---|
| Wartung Rauchwarnmelder | 54,80 € |
| Legionellenprüfung Trinkwarmwasser | 89,00 € |
| Summe | 143,80 € |

**Anteilige Berechnung**

| Gesamtkosten | Wohneinh. | Tage i. Zeitr. | Bew. Tage | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|
| 143,80 € | 2 | 365 | 365 | 71,90 € |

Umlage nach Wohneinheiten — Gesamtkosten ÷ Anzahl Einheiten, taggenau zeitanteilig nach bewohnten Tagen.

## Pos. 3 Wohneinheitsbezogene Kosten

| | |
|---|---|
| Gartenpflege (Sondernutzung EG) | 145,00 € |
| Summe | 145,00 € |

**Direkt zugeordnet**

Kosten betreffen ausschließlich Ihre Wohneinheit und werden zu 100 % Ihnen zugerechnet.

Ergebnis 145,00 €

## Pos. 4 Kosten nach Wohnfläche (m²)

| | |
|---|---|
| Grundsteuer | 731,40 € |
| Wohngebäudeversicherung | 685,27 € |
| Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht | 89,60 € |
| Straßenreinigung und Winterdienst | 156,24 € |
| Niederschlagswasser | 208,80 € |
| Allgemeinstrom | 98,45 € |
| Dachrinnenreinigung | 96,00 € |
| Summe | 2.065,76 € |

**Pro Quadratmeter pro Tag**

| Gesamtkosten | ges. Fläche | Tage i. Zeitr. | €/m²/Tag |
|---|---|---|---|
| 2.065,76 € | 145,00 m² | 365 | 0,03903 |

**Berechnung für Ihre Wohneinheit**

2.065,76 € × 84,00 m² ÷ 145,00 m² × 365 Tage ÷ 365 Tage = 1.196,72 €

Rundungsausgleich -0,01 €

Ihr Anteil 1.196,71 €

Umlage nach Wohnfläche — Ihr Anteil = Gesamtkosten × Ihre m² ÷ Gesamtfläche × bewohnte Tage ÷ Tage im Abrechnungszeitraum.

## Pos. 5 Kosten nach Verbrauch (Zwischenzähler)

| | |
|---|---|
| Trinkwasser | 318,26 € |
| Schmutzwasser | 402,13 € |
| Summe | 720,39 € |

**100 % nach Verbrauch (Zwischenzähler)**

| Gesamtkosten | ges. Verbr. | Ihr Verbr. | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| 720,39 € | 143 m³ | 104,8 m³ | 527,95 € |

Pos. 6 **Heiz- und Warmwasserkosten**

| | |
|---|---|
| Heizkosten | 2.160,52 € |
| Warmwasserkosten | 498,30 € |
| Summe | 2.658,82 € |

**Ihr Anteil**

| Art | Ihr Verbrauch | Ihr Anteil |
|---|---|---|
| Heizverbrauch | 1.254 VE | 1.325,64 € |
| Warmwasser | 32,4 m³ | 329,64 € |
| Summe | | 1.655,28 € |

VE = Verbrauchseinheiten (Heizkostenverteiler)

Ausführliche Heizkostenabrechnung inkl. Verteilerschlüssel, CO2-Aufteilung und ergänzenden Angaben siehe beiliegende Anlage.

**Zahlungshinweis**

Ich bitte Sie, den rechts genannten Betrag binnen 30 Tagen nach Zugang dieser Abrechnung an den Zahlungsempfänger Julia Vogt auf das Konto bei der Sparkasse Dortmund mit der IBAN DE69440501990001234567 zu überweisen. Zahlen Sie nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang dieser Abrechnung, geraten Sie ohne weitere Mahnung in Zahlungsverzug (§ 286 Abs. 3 BGB). Das gilt nicht, solange die Zahlung infolge eines Umstands unterbleibt, den Sie nicht zu vertreten haben (§ 286 Abs. 4 BGB).

Einwendungen sind binnen 12 Monaten nach Zugang dieser Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB). Einsicht in die zugrunde liegenden Belege gewähre ich Ihnen auf Wunsch (§ 556 Abs. 4 BGB).

| | |
|---|---|
| Gesamtkosten | 3.981,43 € |
| Ihre Vorauszahlungen | |
| 9 × 305,00 € | 2.745,00 € |
| 3 × 330,00 € | 990,00 € |
| Summe Vorauszahlungen | 3.735,00 € |
| **Ihre Nachzahlung** | **246,43 €** |

# Heizkostenabrechnung gem. HKVO

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 · Kastanienallee 12, 44227 Dortmund · Wohnung EG · Daniel Kaufmann

## Gesamtkosten der Liegenschaft

| Position | Brutto € | davon Lohnanteil € |
|---|---|---|
| Brennstoffkosten (Heizöl) | 2.249,77 € | – |
| Betriebsstrom der Heizung | 78,40 € | – |
| Wartung der Heizung | 189,00 € | 142,80 € |
| Messdienst (Ablesung & Abrechnung) | 246,50 € | 98,00 € |
| Abgasmessung (Immissionsschutz) | 68,20 € | 52,30 € |
| Reparaturkosten (nicht umlagefähig) | 412,35 € | – |
| **Summe Bruttokosten** | **3.244,22 €** | **293,10 €** |

## CO2-Kostenaufteilung (CO2KostAufG)

Seit 01.01.2023 trägt der Vermieter einen Anteil der CO2-Kosten, der sich nach dem spezifischen Gebäudeausstoß (kg CO2 pro m² Wohnfläche pro Jahr) nach dem 10-Stufen-Modell richtet.

| Wert | Ergebnis |
|---|---|
| CO2-Kosten gesamt | 346,10 € |
| CO2-Ausstoß gesamt | 5.288 kg |
| Beheizte Wohnfläche | 145,00 m² |
| kg CO2 pro m² pro Jahr | 36,5 |
| Stufe 6 von 10 | Vermieter 50 % / Mieter 50 % |
| **Vermieteranteil** | **173,05 €** |
| Mieteranteil (verbleibt in den umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten) | 173,05 € |
| **Davon entfallen auf Ihre Wohnung (§ 7 Abs. 3 CO2KostAufG)** | **107,73 €** |

Dieser Betrag ist in Ihren Heiz- und Warmwasserkosten bereits enthalten und wird nicht zusätzlich berechnet. Er ist nach demselben Schlüssel verteilt wie diese Kosten (§ 7 Abs. 1 CO2KostAufG).

## Reparaturkosten-Abzug

Reparatur- und Instandhaltungskosten sind nicht umlagefähig (§ 1 Abs. 2 BetrKV) und wurden vor der Umlage herausgerechnet.

| Position | Reparaturkosten € |
|---|---|
| Reparaturkosten (nicht umlagefähig) | 412,35 € |
| **Summe Reparaturkosten** | **412,35 €** |

## Umlagefähige Heizkosten

| | |
|---|---|
| Summe Bruttokosten | 3.244,22 € |
| - Reparaturkosten | 412,35 € |
| - CO2-Vermieteranteil | 173,05 € |
| **= Umlagefähige Heizkosten** | **2.658,82 €** |
| Hinweis: § 35a EStG Lohnanteil (in Bruttokosten enthalten, nicht abgezogen) | 293,10 € |

## § 9 HKVO – Aufteilung Heizung / Warmwasser

Aufteilung per Wärmemengenzähler (§ 9 Abs. 2 S. 1 HKVO, Pflicht seit 31.12.2013).

| Größe | Wert |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Gesamtenergie Q | 19.849 kWh |
| Warmwasser-Anteil Q_ww | 3.720 kWh |
| **Heizung € (81.3 %)** | **2.160,52 €** |
| Warmwasser € (18.7 %) | 498,30 € |

## Verteilerschlüssel (§ 7 + § 8 + § 9b HKVO)

Für diese Liegenschaft wurde ein Verteilerschlüssel von **70 % nach Verbrauch und 30 % nach Grundkosten** gewählt.

Verbrauchsanteil (70 %): tagesgenau nach Zählerdifferenz aus Wärmemengen- bzw. Wasserzählern (§ 7 und § 8 HKVO). Bei Mieterwechseln innerhalb der Periode wird das Vertragsfenster über die Zwischenablesung aufgeteilt; fehlt eine Zwischenablesung, erfolgt die Aufteilung der Heizenergie nach Gradtagszahlen, des Warmwassers nach Kalendertagen (§ 9b Abs. 3 HKVO). Leerstands-Verbrauch (Frostschutz, Renovierung, Bautrocknung) bleibt beim Vermieter.
Grundkostenanteil (30 %): nach Wohnfläche; bei Nutzerwechseln wird der Heizungsanteil mit Gradtagszahlen, der Warmwasseranteil zeitanteilig nach Kalendertagen gewichtet (§ 9b HKVO).

## Berechnung Ihres Anteils

Aufteilung der umlagefähigen Kosten nach Verteilerschlüssel (70 % Verbrauch / 30 % Grund-/Fläche):

| Art | umlagefähig € | Verbrauchsanteil € | Grund-/Flächenanteil € |
|---|---|---|---|
| Heizverbrauch | 2.160,52 € | 1.512,36 € | 648,16 € |
| Warmwasser | 498,30 € | 348,81 € | 149,49 € |

| Art | Ihr Verbrauch | Verbrauch € | Wohnfläche | Grund-/Fläche € | Gesamtanteil € |
|---|---|---|---|---|---|
| Heizverbrauch | 1.254 / 1.996 VE | 950,15 € | 84,00 m² / 145,00 m² | 375,49 € | 1.325,64 € |
| Warmwasser | 32,4 / 46,5 m³ | 243,04 € | 84,00 m² / 145,00 m² | 86,60 € | 329,64 € |
| **Ihr Anteil gesamt** | | | | | **1.655,28 €** |

VE = Verbrauchseinheiten (Heizkostenverteiler)

## Ihr Verbrauch im Vergleich

Vergleich zum Vorjahr, witterungsbereinigt nach Gradtagszahlen (§ 6a Abs. 3 Nr. 5 HKVO).

| | |
|---|---|
| Heizverbrauch: | 2024: 1.398 Verbrauchseinheiten » 1.254 Verbrauchseinheiten · Δ -10,3 % |
| Warmwasser: | 2024: 33,3 m³ » 32,4 m³ · Δ -2,7 % |

Heizenergie je m² Wohnfläche im Gebäudevergleich (§ 6a Abs. 3 Nr. 4 HKVO):

| | |
|---|---|
| Ihre Wohnung: | 120,6 kWh/m² |
| Durchschnitt Gebäude: | 111,2 kWh/m² |

Grundlage ist die Energie der Anlage laut Energierechnung bzw. Brennstoffkonto abzüglich des Anteils für Warmwasser (§ 9 HKVO). Für Ihren Wohnungswert wird diese Heizenergie nach Ihrem Anteil am erfassten Heizungsverbrauch aufgeteilt und durch Ihre Wohnfläche geteilt. Für den Gebäudedurchschnitt wird sie durch die gesamte berücksichtigte Wohnfläche geteilt.

## Energieträgermix dieser Abrechnung

| Energieträger | Anteil | Kosten € |
|---|---|---|
| Heizöl | 100 % | 1.655,28 € |

## Ergänzende Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen

Etwaige in den Kostenpositionen enthaltene gesetzliche Steuern, Abgaben und Zölle sowie Entgelte für Messung, Eichung, Ablesung und Abrechnung (§ 6a Abs. 3 Nr. 1b und 1c HKVO) sind in dieser Abrechnung nicht gesondert aufgeschlüsselt.

| | |
|---|---|
| Energieträger: | Heizöl |
| Lieferzeitraum: | 12.03.2025 – 18.09.2025 |

Informationen zu Energieeffizienzmaßnahmen, Endnutzer-Vergleichsprofilen sowie zu Kontaktmöglichkeiten von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen finden Sie auf den Internetseiten der Verbraucherzentrale Energieberatung unter verbraucherzentrale-energieberatung.de sowie im Rahmen der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz unter www.energiewechsel.de.

Hinweis zur Streitbeilegung — nur bei Verbraucherverträgen nach § 310 Abs. 3 BGB einschlägig:

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder verpflichtet noch grundsätzlich bereit. Sofern im Einzelfall ein Schlichtungsverfahren angestrebt wird, entscheiden wir nach Eingang des Antrags über eine freiwillige Teilnahme.

## Zählerablesungen

| Wohneinheit | Zählerart | Anfangsstand | Endstand | Verbrauch |
|---|---|---|---|---|
| EG | Heizverbrauch Nr. 4021553 | 01.01.2025 1.398 VE | 31.12.2025 2.652 VE | 1.254 VE |
| OG | Heizverbrauch Nr. 4021554 | 01.01.2025 812 VE | 31.12.2025 1.554 VE | 742 VE |
| EG | Warmwasser Nr. 8813402 | 01.01.2025 117,9 m³ | 31.12.2025 150,3 m³ | 32,4 m³ |
| OG | Warmwasser Nr. 8813407 | 01.01.2025 75,6 m³ | 31.12.2025 89,7 m³ | 14,1 m³ |

## Rechts-Hinweise

Einwendungen gegen diese Heizkostenabrechnung sind binnen 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB). Einsicht in die zugrunde liegenden Belege gewähre ich Ihnen auf Wunsch (§ 556 Abs. 4 BGB).

# Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen (§ 35a EStG)

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 · Kastanienallee 12, 44227 Dortmund · Wohnung EG · Daniel Kaufmann

## Lohnanteile der Heizkostenpositionen

| Position | Lohn Gebäude € | Ihr Anteil € |
|---|---|---|
| Wartung der Heizung | 142,80 € | 88,90 € |
| Messdienst (Ablesung & Abrechnung) | 98,00 € | 61,01 € |
| Abgasmessung (Immissionsschutz) | 52,30 € | 32,56 € |
| **Summe Lohnanteile** | **293,10 €** | **182,47 €** |

## Anteiliger Lohnanteil für § 35a EStG nach Nutzereingaben

Jeder erfasste Lohnanteil wird nach derselben HKVO-Verteilung ausgewiesen wie die zugehörige Heizkostenposition. Bei einer verbundenen Anlage wird dabei die vorhandene Aufteilung auf Heizung und Warmwasser berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| **= Ihr anteiliger Lohnaufwand** | **182,47 €** |

## Hinweis

Der oben ausgewiesene anteilige Lohnanteil beruht ausschließlich auf den vom Vermieter erfassten Eingaben und den für die Abrechnung verwendeten Verteilungen. Die ausgewiesenen Lohnanteile beruhen auf Angaben des Vermieters. nekobo prüft die steuerliche Einordnung nicht und ersetzt keine steuerliche Beratung. Die Nutzung der Angaben im Rahmen von § 35a EStG erfolgt eigenverantwortlich durch Vermieter und Nutzer.