

Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller

Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Objekt
Geschäftshaus Oberes Tor
Oberes Tor 5
95030 Hof / Saale
Büro
Büro 3. OG, DG

Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller - Hochrainstr. 49 - 94072 Bad Füssing

Herrn
Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Abrechnungszeitraum
01.01.2022 - 31.12.2022
Rechnungsnummer
00003

Erstellt am
28.02.2023

Sehr geehrter Herr Dr. Pulvermüller

anbei erhalten Sie die Nebenkostenabrechnung für den obenstehenden Zeitraum Ihre Mieteinheit betreffend..

Aufgrund des Leerstands im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erhalten Sie als Eigentümer diese Abrechnung.

Abrechnung 2022	
Ihre Nebenkosten	4.565,74 €
Ihre Heizkosten	463,85 €
abzgl. Vorauszahlungen	0,00 €
Nachzahlung	5.029,59 €

Nebenkostennachzahlungen sind bitte bis zum 14.03.2023 auf das Ihnen bekannte Konto zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller

Büro
Büro 3. OG, DGfür
Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller / LeerstandAbrechnungszeitraum
01.01.2022 - 31.12.2022

Zusammensetzung der Nebenkosten						
Kostenart	Gesamt-kosten	Verteilt nach	Gesamt-einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Kosten-anteil
Grundsteuer	4.663,42 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	1.126,64 €
Straßenreinigung	183,46 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	44,32 €
Müllabfuhr	1.092,00 €	laut Abrechnung		0,00	EUR	0,00 €
Hausmeister	3.670,49 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	886,76 €
Hausreinigung	1.749,86 €	Treppenhausreinigung	890,27	318,00	m²	625,04 €
Winterdienst	815,31 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	196,97 €
Allgemeinstrom	982,82 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	237,44 €
Kleinreparaturen	76,76 €	laut Abrechnung		0,00	EUR	0,00 €
Niederschlagswasser	113,40 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	27,40 €
Gebäude-Versicherungen	5.882,54 €	Wohnfläche	1.316,27	318,00	m²	1.421,17 €
Summe	19.230,06 €					4.565,74 €

Büro
Büro 3. OG, DGfür
Dipl. Kfm. Dr. Frank Pulvermüller / LeerstandAbrechnungszeitraum
01.01.2022 - 31.12.2022**Heizkostenaufstellung für die Heizkostenabrechnung 2022**

Gesamtkosten Heizanlage 9.588,03 €

Ihre Heizkostenabrechnung erfolgt über einen externen Abrechner!**Ihre Heizkostenabrechnung**

Kostenart	Gesamt-kosten	Verteilt nach	Ihr Kosten-anteil
Heizkosten (direkt zuzuordnen)	9.588,03 €		
	9.588,03 €	laut Abrechnung	463,85 € EUR
Summe			463,85 €

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Dr. Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

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

Dr. Pulvermüller | Hochrainstr. 49 | 94072 Bad Füssing

Herrn/Frau/Firma
LEERSTAND
Oberes Tor 5
95028 Hof



1/7

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

Seite



1. Ihre Daten

➔ Liegenschaft/Nutzer	N 06-867-1802/6 - 0005/0	ⓘ
Etage	3OG+DG	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Liegenschaftsadresse	Oberes Tor 5 95028 Hof	
Abrechnungsdatum	31.01.2023	
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022	



Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 463,85 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
Kaltwasserzähler						
01/0	T	944408917	m ³	0,10 -	0,07 =	0,03
02/0	T	946415999	m ³	0,14 -	0,12 =	0,02
Verbrauchseinheiten						0,05
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.22 - 31.12.22						0,05

3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
➔ 0000/0	Allgemein					
Wärmezähler				Stat. Hgz. Ntz. 2-5		
01/0	HR	627410121	MWh	333,79 -	261,83 =	71,96



Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmezähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung

Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

Dr. Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 06-867-1802/6 - 0005/0
Name	LEERSTAND
Abrechnungsdatum	31.01.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

2/7

Seite



haben, sprechen Sie uns bitte an.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt- betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	31.12.2022	106.434 kWh Gas	6.455,32 €	
Dez. Hilfe § 5 EWSG	31.12.2022		-445,58 €	
Summe Brennstoffkosten		106.434 kWh Gas		6.009,74 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2022		505,26 €	
Kaminfeger	04.08.2022		149,98 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			1.141,17 €	
Summe Heiznebenkosten				1.796,41 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				7.806,15 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			256,41 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				256,41 €
Summe Heizkosten				8.062,56 €
Summe Hausnebenkosten				1.525,47 €
➔ Gesamtkosten der Liegenschaft				9.588,03 €



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.

5. Ermittlung Heizkosten

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	7.806,15 €
Zusatzkosten Heizung	+ 256,41 €
Anteil Heizkosten	= 8.062,56 €

6. Aufteilung auf Nutzergruppen (NG)

Brutto

Nutzergruppe	Gesamtbetrag	Einheiten der Liegenschaft	Betrag pro Einheit	Kostenanteil pro NG
➔ Ihre Nutzergruppen				
Heizkosten	8.062,56 € :	85.583,30 kWh =	0,094207 €	
davon				
Nutzergruppe Stat. Hzg. Ntz. 2-5		71.960,00 kWh x	0,094207 € =	6.779,14 €
➔ Weitere Nutzergruppen der Liegenschaft				
Heizkosten	8.062,56 € :	85.583,30 kWh =	0,094207 €	
davon				
Nutzergruppe Hzg. Telecom Ntz. 1		13.623,30 kWh x	0,094207 € =	1.283,42 €

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Dr. Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer N 06-867-1802/6 - 0005/0
Name LEERSTAND
Abrechnungsdatum 31.01.2023
Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Seite 3/7

7. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heizkosten	8.062,56 €				
davon					
Nutzer Stat. Hzg. Ntz. 2-5	6.779,14 €				
20% Grundkosten Heizung	1.355,83 € :	981,58 m² Wohnfläche =	1,381273 € x	318,00 =	439,24 €
80% Verbrauchsk. Heizung	5.423,31 € :	275,37 HKV-Einheiten =	19,694629 € x	0,00 =	0,00 €
Ihre Heizkosten					439,24 €
Hausnebenkosten	1.525,47 €				
Kaltwasser	661,23 € :	269,69 m³ Kaltwasser =	2,451815 € x	0,05 =	0,12 €
lt. Rg. 31.12.22					
Kanal	742,50 € :	269,69 m³ Kaltwasser =	2,753161 € x	0,05 =	0,14 €
lt. Rg. 31.12.22					
Kosten Geräte KW	121,74 € :	5,00 St.Nutzeinheit =	24,348000 € x	1,00 =	24,35 €
Ihre Hausnebenkosten					24,61 €
➔ Ihre Gesamtkosten					463,85 €

①

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.


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 06-867-1802/6 - 0005/0
Name	LEERSTAND
Abrechnungsdatum	31.01.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 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 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
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

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer **N 06-867-1802/6 - 0005/0**
 Name **LEERSTAND**
 Abrechnungsdatum **31.01.2023**
 Abrechnungszeitraum **01.01.2022 - 31.12.2022**

Seite

5/7



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
kWh Erdgas	106434 kWh		0,202 tCO ₂ /MWh	21,5 tCO ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		5,45 %	Ihr CO₂ Anteil:	1,171 tCO₂



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
HZ Stat. Hzg. Ntz. 2-5	01.01.2020-31.12.2020	6.470,25 kWh	0,99	6.405,55
	01.01.2021-31.12.2021	4.727,23 kWh	0,88	4.159,96
	01.01.2022-31.12.2022	5.798,52 kWh	1,01	5.856,51

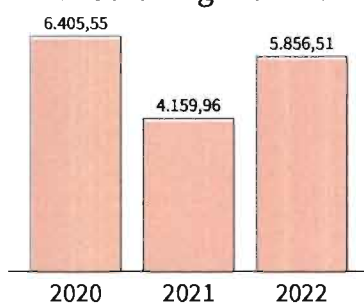


Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis 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".

HZ Stat. Hzg. Ntz. 2-5



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
HZ Stat. Hzg. Ntz. 2-5	01.01.2020-31.12.2020	6.470,25 kWh	318,00	20,35	167,46
	01.01.2021-31.12.2021	4.727,23 kWh	318,00	14,87	164,50
	01.01.2022-31.12.2022	5.798,52 kWh	318,00	18,23	164,50



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:

Dr. Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 06-867-1802/6 - 0005/0
Name	LEERSTAND
Abrechnungsdatum	31.01.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

6/7

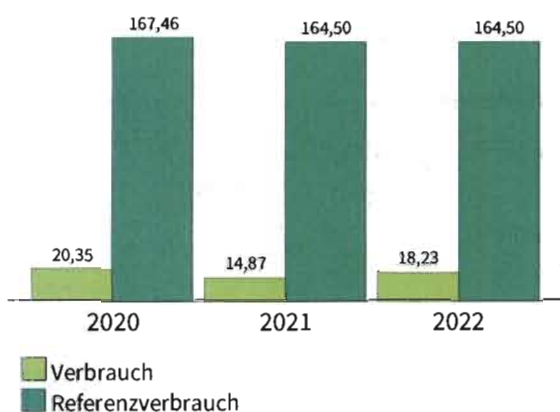
Seite



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.

HZ Stat. Hzg. Ntz. 2-5



Weitere Informationen und Quellenverweise zu einem Heizspiegel, Energiespartipps, Hinweis zu Beschwerdemöglichkeiten sowie Steuern und Abgaben finden Sie auf: www.ista.de/mieter

Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

Dr. Pulvermüller
Hochrainstr. 49
94072 Bad Füssing

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

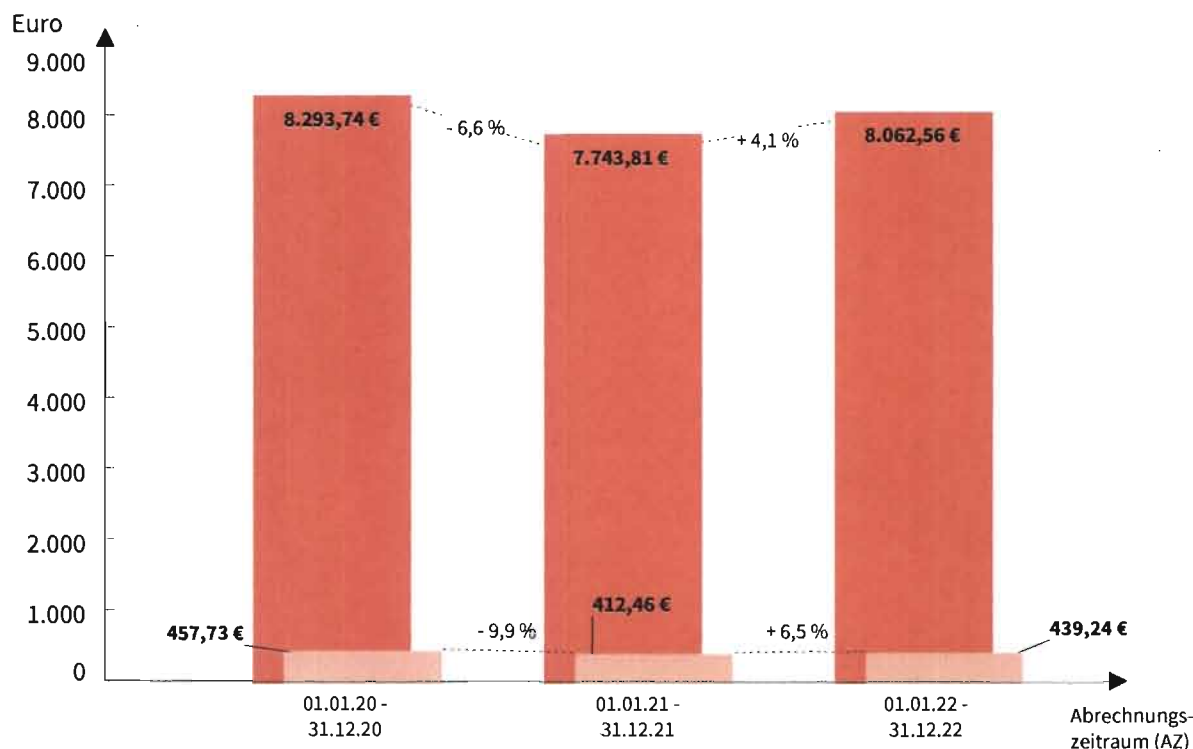
Liegenschaft/Nutzer	N 06-867-1802/6 - 0005/0
Name	LEERSTAND
Abrechnungsdatum	31.01.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

7/7

Seite

9. Ihre Kosten- und Verbrauchsentwicklung der letzten 3 Abrechnungsperioden

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



Diese Übersicht macht die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen Jahre transparent. So können Sie Ihr Nutzungsverhalten optimieren und zukünftig Kosten sparen.

Weitere Informationen und Erläuterungen finden Sie auf: www.ista.de/abrechnungsinformationen

- Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft
- Ihr Kostenanteil Heizung

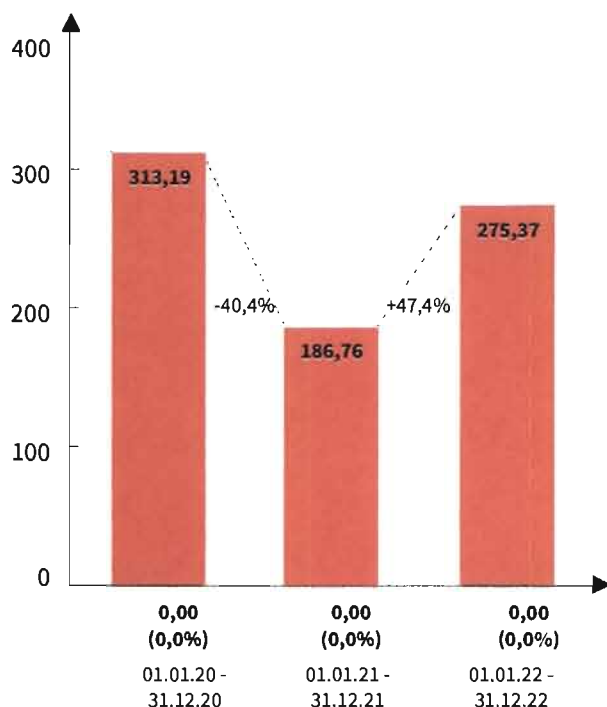
Verbrauch Nutzergruppe "Stat. Hzg. Ntz. 2-5"

Durchschnittsverbrauch NG: 0,00 Einh./AZ

Ihr Durchschnittsverbrauch: 0,00 Einh./AZ

Verbrauch Warmwasser

[Einh.]



keine Daten vorhanden

- Gesamtverbrauch der Nutzergruppe
- Ihr Verbrauchsanteil an dieser Nutzergruppe

(xx,x %)
= Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite. ➔