



VDB Immobilien Verwaltungs GmbH - Auguste-Viktoria-Straße 64 - 14199 Berlin

Herren

Tushar Shetty,

Aziz Turki

Ringbahnstraße 11

10711 Berlin

Betriebs-, Kaltwasser- und Heizkostenabrechnung 2024

Verwaltungseinheit:	RING11 M / 014.05
Lage:	VH 5.OG re(von Str.)
Datum:	25.09.2025
Bearbeiter:	Viola Lügge
Telefon:	030-610818320
Email:	hausverwaltung@vdlb.com

Sehr geehrter Herr Shetty,
Herr Turki und Herr Queisler

mit diesem Schreiben erhalten Sie gemäß §556 BGB Abs. 3 die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für die Verwaltungseinheit RING11 M / 014.05 (VH 5.OG re(von Str.)), Objekt Ringbahnstraße 11, 10711 Berlin im Umlagezeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024 (360 Tage).

Betriebskosten ⁽¹⁾

Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Grundsteuer	7.061,96	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	407,76 €
Niederschlagswasser	861,08	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	49,72 €
Müllabfuhr/Recycling/Sperrmüll	5.525,33	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	319,03 €
Straßenreinigung	276,24	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	15,95 €
Winterdienst	499,80	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	28,86 €
Hausreinigung	3.570,00	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	206,13 €
Hauswartservice	728,28	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	42,05 €
Versicherung	7.996,81	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	461,74 €
Hausbeleuchtung	948,94	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	54,79 €
Wartung RWA	134,47	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	7,76 €
Wartung Rauchmelder	513,60	1.783,850	103,000 Gesamtfläche	29,66 €
Aufzugskosten	9.942,72	1.685,850	103,000 m² Wohnfläche	607,47 €
Summe	38.059,23			2.230,92 €

Kabelfernsehen ⁽²⁾

Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Kabelgebühr	1.216,94	25,000	1.000 Einheiten Kabelgebühr	48,68 €
Summe	1.216,94			48,68 €

Heiz-/Warm-/Kaltwasserkosten⁽³⁾		Gesamtkosten	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Kostenposition					
Heiz-/Warm-/Kaltwasserkosten		33.742,47	33.742,470	3.413,290 lt. Abrechnung x 1,00 €	3.413,29 €
Summe		33.742,47			3.413,29 €

Nachfolgend wurden die einzelnen Kostenpositionen zusammengefasst und das Ergebnis der Abrechnung ermittelt:

Zusammenfassung der Abrechnung		Gesamtkosten	Ihr Kostenanteil	Ihre Vorauszahlung	Ergebnis
Betriebskosten ⁽¹⁾		38.059,23	2.230,92	1.740,00	-490,92 €
Kabelfernsehgebühr ⁽²⁾		1.216,94	48,68	0,00	-48,68 €
Heizkosten ⁽³⁾		33.742,47	3.413,29	2.400,00	-1.013,29 €
		73.018,64	5.692,89	4.140,00	
				Ihre Nachzahlung:	-1.552,89 €

Die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen in unserem Büro nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden. Alternativ können wir Ihnen die Einzelrechnungen in Kopie gegen Erstattung der Kopierkosten (0,50 € inkl. Mwst. pro kopierte Seite) zusenden.

Aus der Abrechnung und unter Berücksichtigung Ihrer Vorauszahlungen ergibt sich eine **Nachzahlung von 1.552,89 €**. Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung bis spätestens **23.10.2025** auf das folgende Konto:

IBAN: DE74720123000940620400
 BIC / Bank: BTVADE61XXX / BTV Zndl Deutschland
 Kontoinhaber: Bouda-Damag-Tiroler

Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung

Wie Sie Ihrem Mietvertrag entnehmen können, wurden für dieses Mietverhältnis Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen vereinbart. Da sich die Betriebs-/Heizkosten in dem von Ihnen bewohnten Objekt erheblich verändert haben, ist der Vermieter nach § 560 BGB Abs. 4 berechtigt, im Rahmen der erstellten Betriebs-/Heizkostenabrechnung eine angemessene Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses werden wir Ihre Vorauszahlungen mit Wirkung zum **01.11.2025** anpassen. Die Anpassung wurde automatisch auf Basis Ihrer Kostenanteile berechnet.

Kostenart	Miete vor Anpassung	Berechnung	Veränderung	Miete nach Anpassung	
Betriebskosten	145,00 €	+ 41,00 €	41,00	186,00 €	BK/HK Abrechnung 2024
Heizkosten	200,00 €	+ 85,00 €	85,00	285,00 €	BK/HK Abrechnung 2024
Nettokaltmiete	1.159,95 €	+ 23,20 €	23,20	1.183,15 €	
MietenWoG Bln Kostenart	0,00 €			0,00 €	
Miete gesamt bis 31.10.2025	1.504,95 €				
Miete gesamt ab 01.11.2025			149,20	1.654,15 €	

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

VDLB Immobilien Verwaltungs GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlage zur Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024

Grundstück: Ringbahnstraße 11 in 10711 Berlin

Den in der diesjährigen Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegten Kosten liegt die zeitliche Abgrenzung der auf den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024 entfallenden Rechnungsanteile zugrunde.

Flächenzusammensetzung

Gesamtfläche	1.783,85 m ²
Gewerbefläche	98,00 m ²
Wohnfläche	1.685,85 m ²
Anzahl Wohnungen	25
Anzahl Gewerbe	1

Grundsteuer

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
StNr. 24/739/00629	FA Wilmersdorf	01.01.-31.12.2024	7.061,96 €		7.061,96 €
Gesamt			7.061,96 €		7.061,96 €

Niederschlagswasser

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 214000749050	Berl.Wasserbetriebe	10.01.2025	861,08 €		861,08 €
Gesamt			861,08 €		861,08 €

Müllabfuhr-/Recyclingkosten (Papierentsorgung)

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 173677389	BSR	28.03.2024	3.753,19 €		3.753,19 €
RG 2011-4325	Fa.Flemke-Abfallmanagement	12.06.2024	895,40 €	170,13 €	1.065,53 €
RG VR240028351	berlin recycling	15.04.2024	106,80 €	20,25 €	126,85 €
RG VR240134163	berlin recycling	09.07.2024	158,34 €	30,08 €	188,42 €
RG VR240245345	berlin recycling	10.10.2024	170,52 €	32,40 €	202,92 €
RG VR240385013	berlin recycling	13.01.2025	158,34 €	30,08 €	188,42 €
Gesamt			5.242,39 €	112,81 €	5.525,33 €

Straßenreinigung

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 220418007	BSR	23.01.2024	276,24 €		276,24 €
Gesamt			276,24 €		276,24 €

Winterdienst

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 650-24	Fa. Özvural	25.03.2024	280,00 €	53,20 €	333,20 €
RG 1688-24	Fa. Özvural	18.11.2024	140,00 €	26,60 €	166,60 €

Gesamt

Hausreinigung

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
Monatsrechnungen	Fa. iLLiG Dienstleistungen	01.01.-31.12.2024	12 x 297,50 €	3.000,00 €	570,00 €

Gesamt

Gebäudebetreuung/Hauswart

Instandhaltungs- und Verwaltungsmaßnahmen wurden mit einem Abzug in Höhe von 15% von den Gesamtkosten berücksichtigt.

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
Monatsrechnungen	Fa. iLLiG Dienstleistungen	01.01.-31.12.2024	12 x 71,40 €	720,00 €	136,80 €
abzgl. Instandhaltungs- und Verwaltungsaufgaben 15%			-108,00 €	-20,52 €	-128,52 €

Gesamt

Kabelgebühr (bis 31.05.2024)

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 101027070204	Fa.Vodafone	23.01.2024	01.01.-31.05.2024	1.022,64 €	194,30 €

Gesamt

Versicherungen

Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstigen Elementarschäden, der Glasversicherung und der Haftpflichtversicherung.

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
VN SK-903-5811	Fa Weymann-Feuersozietät	20.12.2023	01.01.-31.12.2024	Gebäudevers.	7.422,47 €
VN GG-929-2123	Fa Weymann-Feuersozietät	20.12.2023	01.01.-31.12.2024	Glasvers.	316,55 €
VN HE-1045-7077	Fa Weymann-Feuersozietät	20.12.2023	01.01.-31.12.2024	Haftpflichtvers.	257,79 €

Gesamt

Hausbeleuchtung

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Verbr. in kWh	Netto	Mwst.	Brutto
RG 712601897887	Fa. Vattenfall	09.01.2025	01.01.-31.12.2024	7.150	2.722,87 €	517,35 €

abzgl Aufzugsstrom 2024

Gesamt

Wartung RWA (Rauchabzugsanlage)

Beleg	Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst.	Brutto
RG 171382	Fa WANNER Feuerschutz	24.06.2024	17.06.2024	113,00 €	21,47 €

Gesamt

Wartung Rauchwarnmelder

Beleg		Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst	Brutto
RG 045580497	Fa. Ista	03.12.2024	01.01.-31.12.2024	431,60 €	82,00 €	513,60 €
Gesamt				431,60 €	82,00 €	513,60 €

Aufzugskosten

Beleg		Rg.-Datum	Zeitraum	Netto	Mwst	Brutto
RG DOX/30422851	Fa.DAT - Wartung	01.12.2023	01.01.-31.12.2024	2.059,45 €	391,29 €	2.450,74 €
RG 316566905	TÜV-Hauptprüfung Vorderhaus	08.10.2024	07.10.2024	571,00 €	108,49 €	679,49 €
RG 316566904	TÜV-Hauptprüfung Seitenflügel	08.10.2024	07.10.2024	555,00 €	105,45 €	660,45 €
RG DTAI50235694	Fa. DAT-Bethilfe TÜV-Prüf g.VH	07.10.2024	07.10.2024	478,01 €	90,82 €	568,83 €
RG DTAI50235695	Fa. DAT-Bethilfe TÜV-Prüf VH	07.10.2024	07.10.2024	339,45 €	64,50 €	403,95 €
RG DOX/30422852	Fa.DAT - Notrufbereitschaft	01.12.2023	01.01.-31.12.2024	1.289,28 €	244,96 €	1.534,24 €
RG DOX/30422853	Fa.DAT - Miete Notruf	01.12.2023	01.01.-31.12.2024	1.137,60 €	216,14 €	1.353,74 €
RG 712601897887	Fa. Vattenfall - Strom Aufzug	09.01.2025	01.01.-31.12.2024	1.925,45 €	365,83 €	2.291,28 €
Gesamt				8.356,24 €	1.587,48 €	9.942,72 €

Rechtsgrundlage gemäß Aufstellung der vereinbarten Betriebskosten gemäß BetrKV.

Total

36.190,38 €	2.915,66 €	39.276,17 €
--------------------	-------------------	--------------------

Rundungsdifferenzen möglich

VDLB

Immobilien Verwaltungs GmbH

Auguste-Viktoria-Str. 64, 14199 Berlin

Telefon: 030 - 61 08 18 32 -0 Fax: -4

Herrn/Frau/Firma
Shetty/Queisler/Turki
Ringbahnstraße. 11
10711 Berlin



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Bouda PS, Damag PS
und Tiroler Landhaus PS
vertr. d. VDLB Immobilien
Verwaltungs GmbH
Auguste-Viktoria-Straße 64
14199 Berlin

ista SE
Luxemburger Str. 1 | 45131 Essen
Postfach 101134 | 45031 Essen
ista.com

Sitz der Gesellschaft, Essen
Amtsgericht Essen HRB 130/3
Steuer-Nr. 5112/57147/099
UST-ID-Nr. DE150199920

Vorsitz des Aufsichtsrates:
Dr. Dieter Harkenberg
Vorstand:
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)
Anke Dassler
Michaela Hitzberger
Oliver Schröder

1/2

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

1. Ihre Daten

④ Liegenschaft/Nutzer

 N 41-106-1017/9 - 0014/0 


Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.

Interne Nummer der HV	M/014.05
Etagen	50GL
Liegenschaftsadresse	Ringbahnstraße. 11 10711 Berlin
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024



Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten

3.413,29 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum Nr.	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x Faktor	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	K	904803479	Einh.	2.033,00 -	0,00 =	2.033,00 x	0,600 =	1.219,80
02/0	B	904803516	Einh.	2.085,00 -	0,00 =	2.085,00 x	0,200 =	417,00
03/0	AZ	904803493	Einh.	3.007,00 -	0,00 =	3.007,00 x	1,450 =	4.360,15
04/0	S	904803554	Einh.	711,00 -	0,00 =	711,00 x	1,550 =	1.102,05
05/0	W	904802816	Einh.	2.691,00 -	0,00 =	2.691,00 x	1,550 =	4.171,05
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.24 - 31.12.24								
Warmwasserzähler								
02/0	B	126367315	m³	142,82 -	93,10		=	49,72
Verbrauchseinheiten								
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.24 - 31.12.24								
Kaltwasserzähler								
01/0	B	111137985	m³	332,61 -	230,58		=	102,03
Verbrauchseinheiten								
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.24 - 31.12.24								

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeneinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.

Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät (UF = Verbrauchsskala : Einheitsskala)

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
 Bouda PS, Damag PS
 und Tiroler Landhaus PS
 vertr. d. VDLB Immobilien
 Verwaltungs GmbH
 Auguste-Viktoria-Straße 64
 14199 Berlin

2/8

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Queisler/Turkl
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	07.08.2025	63.627 kWh Fernw	7.197,93 €	
Darin enthaltene CO2-Menge: 13.660,7 kg und CO2-Kosten: 950,25 €				
Rechnung	07.08.2025	68.376 kWh Fernw	11.923,82 €	
Darin enthaltene CO2-Menge: 14.680,3 kg und CO2-Kosten: 1.135,70 €				
Abzug CO2-Kosten Anteil Vermieter (Berechnung siehe Anlage)			-625,78 €	
Summe Brennstoffkosten		132.003 kWh Fernw		18.495,97 €
Darin enthaltene CO2-Menge: 28.341,0 kg und CO2-Kosten: 2.085,95 €				
Heiznebenkosten				
Wartungskosten	25.01.2024		588,93 €	
Kaminfeger	02.01.2024		286,21 €	
Geb.unterj.Services			101,07 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			2.017,80 €	
Summe Heiznebenkosten				2.994,01 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				21.489,98 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			560,43 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				560,43 €
Warmwasserkosten				
Warmwasserkosten	07.08.2025	16.250 kWh Fernw	1.089,55 €	
Warmwasserkosten	07.08.2025	39.750 kWh Fernw	2.723,49 €	
Abzug CO2-Kosten Anteil Vermieter (Berechnung siehe Anlage)			-270,88 €	
Summe Warmwasserkosten				3.542,16 €
Darin enthaltene CO2-Menge: 12.023,2 kg und CO2-Kosten: 902,93 €				
Zusatzkosten Warmwasser				
Kosten Geräte WW			587,50 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				587,50 €
Heiz- und Warmwasserkosten				26.180,07 €
Summe Hausnebenkosten				7.562,42 €
→ Gesamtkosten der Liegenschaft				33.742,49 €

4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	21.489,98 €
Zusatzkosten Heizung	+ 560,43 €
Anteil Heizkosten	= 22.050,41 €



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.

Firma
 Bouda PS, Damag PS
 und Tiroler Landhaus PS
 vertr. d. VDLB Immobilien
 Verwaltungs GmbH
 Auguste-Viktoria-Straße 64
 14199 Berlin

3/8

Seite


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Quiesler/Turki
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024



5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	26.180,07 €				
Heizkosten	22.050,41 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	6.615,12 € : 1.783,85 m ² Wohnfläche =	3,708339 € x	103,00 =	381,96 €	
70% Verbrauchsk.Heizung	15.435,29 € : 93.001,52 =	0,165968 € x	11.270,05 =	1.870,47 €	
		HKV-Einheiten			
Warmwasserkosten	4.129,66 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	1.238,90 € : 1.783,85 m ² Wohnfläche =	0,694509 € x	103,00 =	71,53 €	
70% Verbrauchsk. Warmw.	2.890,76 € : 396,45 m ³ Warmwasser =	7,291613 € x	49,72 =	362,54 €	
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten				2.686,50 €	
Hausnebenkosten	7.562,42 €				
Kaltwasser	2.910,67 € : 1.516,24 m ³ Wasser =	1,919663 € x	151,75 =	291,31 €	
lt. Rg.10.01.25	K+W				
Abwasser	3.430,66 € : 1.516,24 m ³ Wasser =	2,262610 € x	151,75 =	343,35 €	
lt. Rg.10.01.25	K+W				
Kosten Geräte KW	857,85 € : 1.119,79 m ³ Kaltwasser =	0,766081 € x	102,03 =	78,16 €	
Abrechnen Hausnebenk	363,24 € : 26,00 Nutzer =	13,970769 € x	1,00 =	13,97 €	
Ihre Hausnebenkosten				726,79 €	
➔ Ihre Gesamtkosten				3.413,29 €	



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:

Firma
 Bouda PS, Damag PS
 und Tiroler Landhaus PS
 vertr. d. VDLB Immobilien
 Verwaltungs GmbH
 Auguste-Viktoria-Straße 64
 14199 Berlin

4/8

Seite


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Quiesler/Turki
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024

6. Informationen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)
Brutto
Aufteilung der CO2-Kosten auf Vermieter/Mieter

CO2-Gesamtkosten der Liegenschaft für Heizung:	2.085,95 €
Der Vermieteranteil beträgt 30 %. Das entspricht 625,78 €, die wir unter dem Abschnitt „Aufstellung der Gesamtkosten“ dieser Abrechnung abgezogen haben.	
Davon entfallen auf Ihre Wohnung:	213,08 €
Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Heizung (10,2149 %)	
CO2-Gesamtkosten der Liegenschaft für Warmwasser:	902,93 €
Der Vermieteranteil beträgt 30 %. Das entspricht 270,88 €, die wir unter dem Abschnitt „Aufstellung der Gesamtkosten“ dieser Abrechnung abgezogen haben.	
Davon entfallen auf Ihre Wohnung:	94,91 €
Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Warmwasser (10,5111 %)	
Gemäß Einstufung (s.u.) trägt Ihr Vermieter davon einen Anteil von 30 %.	-92,39 €
Für Sie verbleibt ein Kostenanteil von 70 %, der bereits in Ihrer Heizkostenabrechnung enthalten ist.	215,60 €

Detail-Informationen

Kohlendioxidausstoß gesamt	Wohnfläche gesamt	Kohlendioxidausstoß pro m ²	Heizwertbezogener Emissionsfaktor laut Lieferantenrechnung
40.364,2 kg	1.783,85 m ²	22,6 kg	0,21470 kg CO ₂ pro kWh

Einstufung der Liegenschaft laut CO2KostAufG

Durch den oben errechneten Kohlendioxidausstoß von **22,6 kg pro m²** ergibt sich gemäß der vom Gesetzgeber vorgegebenen Tabelle folgende Einstufung der Liegenschaft für die Aufteilung der zu entrichtenden Anteile für Vermieter und Mieter:

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes bzw. der Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (CO ₂ /m ² /a)	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg	100 %	0 %
12 bis < 17 kg	90 %	10 %
17 bis < 22 kg	80 %	20 %
22 bis < 27 kg	70 %	30 %
27 bis < 32 kg	60 %	40 %
32 bis < 37 kg	50 %	50 %
37 bis < 42 kg	40 %	60 %
42 bis < 47 kg	30 %	70 %
47 bis < 52 kg	20 %	80 %
=> 52 kg	5 %	95 %

Zusätzliche Informationen

Liegenschaft ist ein Nichtwohngebäude lt. §8 Absatz 1 CO2KostAufG	nein
Beschränkung bei energetischer Verbesserung des Gebäudes lt. §9 CO2KostAufG	nein
Beschränkung bei einer Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung lt. §9 CO2KostAufG	nein
Wärmeanschluss nach dem 01.01.2023 lt. §2 Absatz 3 CO2KostAufG	nein

Fragen zur CO2-Kostenaufteilung finden Sie unter
ista.de/co2kosten oder nutzen Sie gerne unseren QR-Code



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten
Liegenschaft/Nutzer
N 41-106-1017/9 - 0014/0

Name:

Shetty/Queisler/Turki

Interne Nummer der HV:

M/014.05

Abrechnungsdatum:

02.09.2025

Abrechnungszeitraum:

01.01.2024 - 31.12.2024

Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

Firma:

Bouda PS, Damag PS
und Tiroler Landhaus PS
vertr. d. VDLB Immobilien
Verwaltungs GmbH
Auguste Viktoria Straße 64
14199 Berlin

5/8

Seite:



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 HeizkostenVermittelt.

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 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 Vorder- 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

Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

Firma

Bouda PS, Damag PS
und Tiroler Landhaus PS
vertr. d. VDLB Immobilien
Verwaltungs GmbH
Auguste-Viktoria-Straße 64
14199 Berlin

6/8

Seite


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Queisler/Turki
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024

7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)
Angaben zum Energiemix und CO2-Ausstoß der Liegenschaft

Energieart	Energiemenge	Primärenergiefaktor	CO2-Faktor	CO2-Ausstoß
kWh Fernwärme	188.003 kWh	0,48		40.364,244 kgCO ₂
Energiemix:	70,50 % Erdgas			
	20,90 % Steinkohle			
	5,50 % Müll (Dampf)			
	1,90 % feste Biomasse			
	0,40 % Heizöl			
	0,80 % Sonstige			
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:	10,30 %	Ihr CO2 Anteil:	4.158,79 kgCO ₂	



Der CO2-Ausstoß wurde individuell vorgegeben.

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

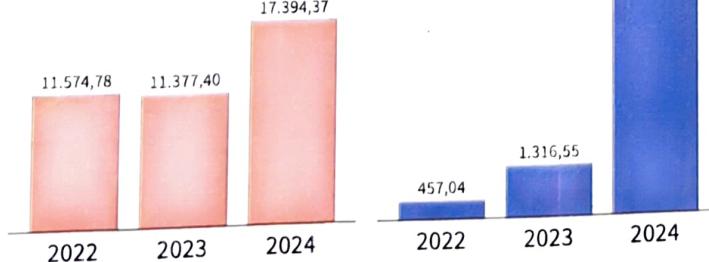
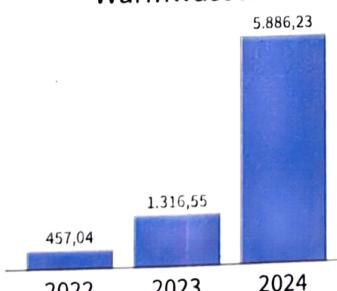
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klimafaktor	VB x Klimafaktor
Heizung	01.01.2022-31.12.2022	9.978,26 kWh	1,16	11.574,78
	01.01.2023-31.12.2023	9.481,17 kWh	1,20	11.377,40
	01.01.2024-31.12.2024	13.484,01 kWh	1,29	17.394,37
Warmwasser	01.01.2022-31.12.2022	457,04 kWh		
	01.01.2023-31.12.2023	1.316,55 kWh		
	01.01.2024-31.12.2024	5.886,23 kWh		



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

Warmwasser


Bei Fragen

kontakteien Sie bitte:

Firma

Bouda PS, Damag PS
und Tiroler Landhaus PS
vertr. d. VDLB Immobilien
Verwaltungs GmbH
Auguste Viktoria Straße 64
14199 Berlin

7/8



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten	
Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Queisler/Turki
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024



7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

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	01.01.2022-31.12.2022	9.978,26 kWh	103,00	96,88	206,76
	01.01.2023-31.12.2023	9.481,17 kWh	103,00	92,05	187,56
	01.01.2024-31.12.2024	13.484,01 kWh	103,00	130,91	143,28
Warmwasser ohne Flächennormierung	01.01.2022-31.12.2022	457,04 kWh			1.457,77
	01.01.2023-31.12.2023	1.316,55 kWh			2.323,11
	01.01.2024-31.12.2024	5.886,23 kWh			2.233,55



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzeinheiten unabhängig von der Lage und Größe mit einem Referenznutzer vergleichbar.

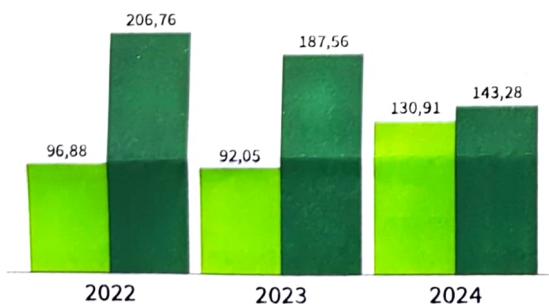
Der Referenzverbrauch wird auf Basis der Durchschnittsverbräuche aller ista Abrechnungen für 12 Monate gebildet.

Der Referenzverbrauch für Warmwasser wird anhand der durchschnittlichen Anzahl von Personen je Haushalt ermittelt.

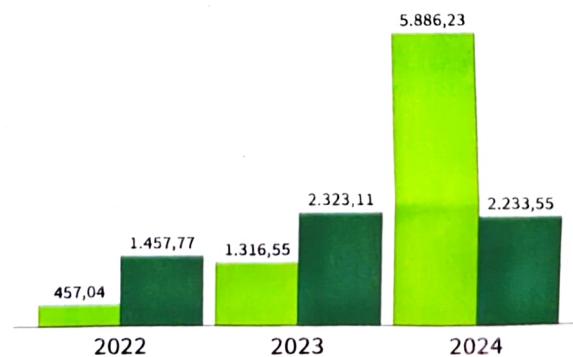
Gemäß Mikrozensus 2019 des statistischen Bundesamtes liegt dieser Wert bei rund 2 Personen je Haushalt.

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



Warmwasser



Ihr Verbrauch
 Referenzverbrauch

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:

Firma
 Bouda PS, Damag PS
 und Tiroler Landhaus PS
 vertr. d. VDLB Immobilien
 Verwaltungs GmbH
 Auguste-Viktoria-Straße 64
 14199 Berlin

8/8

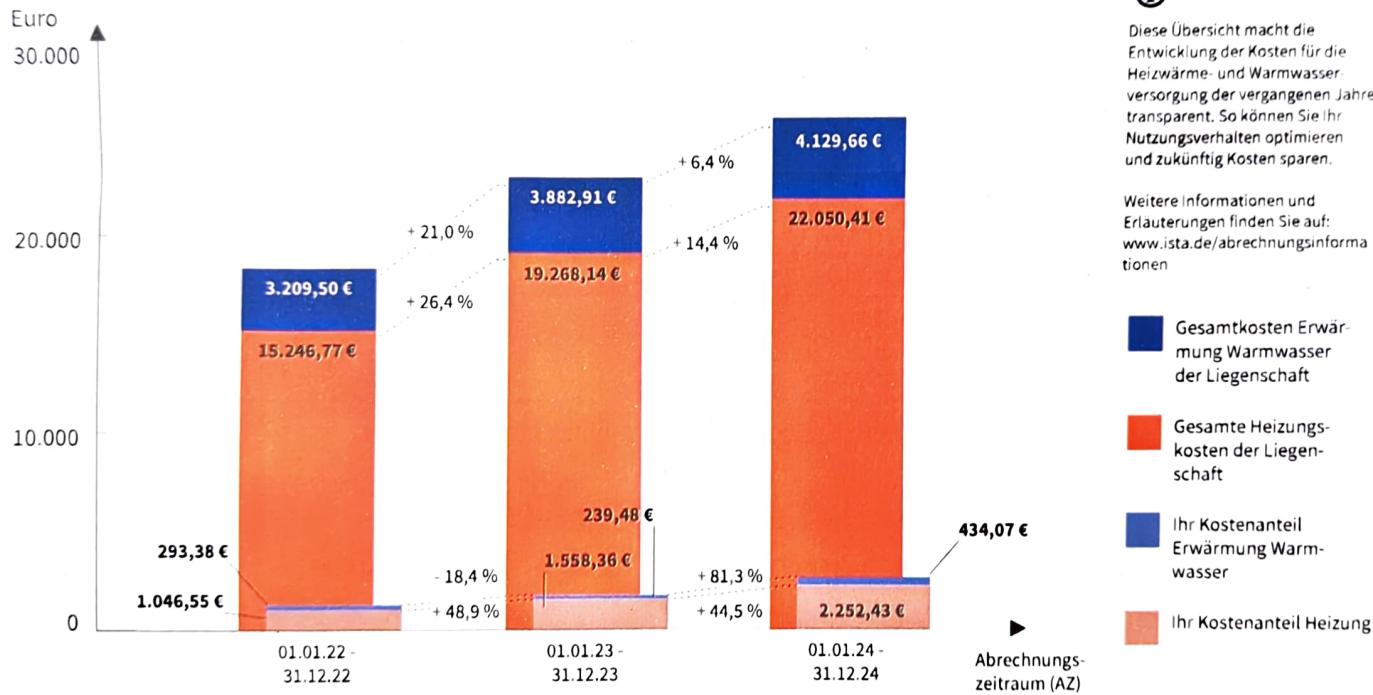
Seite


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 41-106-1017/9 - 0014/0
Name	Shetty/Queisler/Turki
Interne Nummer der HV	M/014.05
Abrechnungsdatum	02.09.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024

8. Ihre Kosten- und Verbrauchsentwicklung der letzten 3 Abrechnungsperioden

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



①

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

■ Gesamtkosten Erwärmung Warmwasser der Liegenschaft

■ Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft

■ Ihr Kostenanteil Erwärmung Warmwasser

■ Ihr Kostenanteil Heizung

Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: **96.911,86 Einh./AZ**
 Ihr Durchschnittsverbrauch: **9.167,33 Einh./AZ**

[Einh.]

Verbrauch Warmwasser

 [m³]

■ Gesamtverbrauch Heizung der Liegenschaft

■ Ihr Verbrauchsanteil Heizung

■ Gesamtverbrauch Warmwasser der Liegenschaft

■ Ihr Verbrauchsanteil Warmwasser

(xx,x %)
 = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

[Einh.]

 [m³]
