

Herr  
Richard Sommer  
Lessingstraße 32  
34119 Kassel

eddi24 GmbH  
Korbacher Straße 173  
34132 Kassel

## Nebenkostenabrechnung 2025

### Übersicht für die Hausverwaltung / den Eigentümer

Objekt: **Nr. 0012062-1**  
**Lessingstraße 32**  
**34119 Kassel**

Zeitraum: **01.01.2025 - 31.12.2025**  
entspricht: **365 Tage**

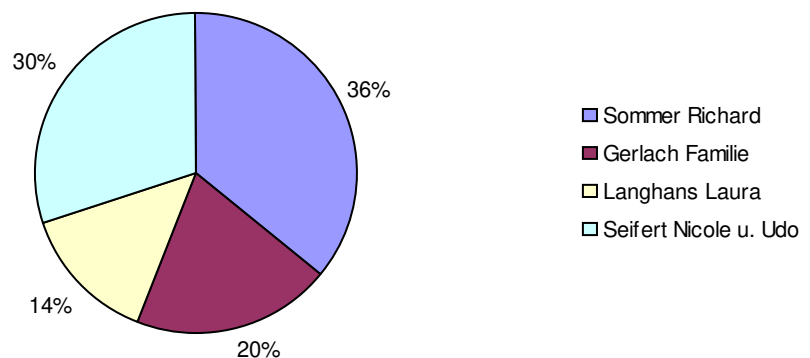
Erstellt am: **17.09.2026**

|            |                             |                   |
|------------|-----------------------------|-------------------|
| Überblick: | Gesamte Kosten:             | <b>2.316,49 €</b> |
|            | Geleistete Vorauszahlungen: | <b>2.210,00 €</b> |
|            | Gesamte Zahlungen:          | <b>2.316,51 €</b> |
|            | Rundungsdifferenz:          | <b>-0,02 €</b>    |

#### Umlageschlüssel

AN Anzahl Nutzer.  
EA Eigentumsanteile.  
ENT Entfällt.  
NHN Nutzfläche Hausnebenkosten [qm].  
PNZ Personen nach Nutzungszeit.  
Der Gesamtwert berechnet sich aus der Summe der Nutzungstage der im Abrechnungszeitraum vorhandenen Personen aller Wohnungen geteilt durch die Anzahl Tage im Abrechnungszeitraum.  
STK Stück / Einheiten.  
VKW Verbrauch Kaltwasser [cbm].  
VWW Verbrauch Warmwasser [cbm].  
WNZ Wohnungen nach Nutzungszeit.  
Der Gesamtwert berechnet sich aus der Summe der Nutzungstage jeder Wohnung geteilt durch die Anzahl Tage im Abr.-Zeitraum.

#### Verteilung:



## Hausnebenkosten-Aufstellung der Liegenschaft

| Bezeichnung                                                                 | Umlage-<br>schlüssel | MwSt.  | Betrag            | : | Anteile<br>gesamt | = | Betrag<br>je Anteil |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|-------------------|---|-------------------|---|---------------------|
| <b>Allgemeinabwasser</b><br><i>Differenz Gemeinde-WZ - KWZ (134,97 cbm)</i> | NHN                  | 0,00%  | 131,27 €          |   | 310,000           |   | 0,4235 €            |
| <b>Allgemeinstrom</b>                                                       | WNZ                  | 19,00% | 196,10 €          |   | 3,000             |   | 65,3667 €           |
| <b>Allgemeinwasser</b><br><i>Differenz Gemeinde-WZ - KWZ (134,97 cbm)</i>   | NHN                  | 7,00%  | 92,30 €           |   | 310,000           |   | 0,2977 €            |
| <b>Gartenpflege</b>                                                         | NHN                  | 19,00% | 85,00 €           |   | 310,000           |   | 0,2742 €            |
| <b>Hausreinigung</b>                                                        | NHN                  | 19,00% | 347,00 €          |   | 310,000           |   | 1,1194 €            |
| <b>Kaltwasser</b>                                                           | VKW                  | 7,00%  | 137,20 €          |   | 200,630           |   | 0,6838 €            |
| <b>Kanalgebühr</b>                                                          | VKW                  | 0,00%  | 195,14 €          |   | 200,630           |   | 0,9726 €            |
| <b>Kosten KWZ</b>                                                           | NHN                  | 19,00% | 100,00 €          |   | 310,000           |   | 0,3226 €            |
| <b>Müllabfuhr</b>                                                           | PNZ                  | 19,00% | 286,00 €          |   | 7,323             |   | 39,0535 €           |
| <b>Sonstige Kosten</b><br><i>Wintergartenreparatur</i>                      | STK                  | 19,00% | 100,00 €          |   | 10,000            |   | 10,0000 €           |
| <b>Wohngebäudeversicherung</b>                                              | NHN                  | 19,00% | 646,48 €          |   | 310,000           |   | 2,0854 €            |
| <b>Hausnebenkosten gesamt:</b>                                              |                      |        | <b>2.316,49 €</b> |   |                   |   |                     |

## Wasserzählerstände der Nutzer

| Wohnungs- und Nutzerangaben |                       |        | Zähler | Bez.    | Zählerstand |         | Verbrauch |
|-----------------------------|-----------------------|--------|--------|---------|-------------|---------|-----------|
|                             |                       |        |        |         | Alt         | Neu     |           |
| 1-1                         | Richard Sommer        | 9045   | KWZ    | 308,070 | 351,100     | 43,030  |           |
|                             |                       | 080703 | WWZ    | 141,700 | 158,900     | 17,200  |           |
| 2-1                         | Familie Gerlach       | 8929   | KWZ    | 308,900 | 321,000     | 12,100  |           |
|                             |                       | 070709 | WWZ    | 179,800 | 183,200     | 3,400   |           |
| 2-2                         | Laura Langhans        | 8929   | KWZ    | 321,000 | 346,200     | 25,200  |           |
|                             |                       | 070709 | WWZ    | 183,200 | 195,100     | 11,900  |           |
| 3-1                         | Nicole u. Udo Seifert | 7866   | KWZ    | 348,700 | 411,100     | 62,400  |           |
|                             |                       | 070601 | WWZ    | 194,700 | 220,100     | 25,400  |           |
|                             |                       |        |        |         | KWZ Gesamt: | 142,730 |           |
|                             |                       |        |        |         | WWZ Gesamt: | 57,900  |           |

## Liegenschaftszähler

| Bezeichnung           | Zähler | Funktion       | Zählerstand |           | Verbrauch |
|-----------------------|--------|----------------|-------------|-----------|-----------|
|                       |        |                | Alt         | Neu       |           |
| Gemeindewasserszähler | 27659  | nur informativ | 4.426,800   | 4.762,400 | 335,600   |

## Einzelabrechnungen der Nutzer

|                               |                                   |                           |                       |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>1-1 Richard Sommer</b>     |                                   | EG                        | Lessingstraße 32      |                                   |
|                               |                                   | 01.01.2025 - 31.12.2025   | (365 Tage)            |                                   |
| <b>Umlage der Kostenarten</b> | Nutzfläche Nebenkosten: 110,00 qm |                           | Eig.-Anteil: 100,00 % | Personen: 3                       |
| <b>Bezeichnung</b>            | <b>Schlüssel</b>                  | <b>Betrag je Anteil x</b> | <b>Anteile =</b>      | <b>individueller Kostenanteil</b> |
| Allgemeinabwasser             | NHN                               | 0,4235 €                  | 110,000               | 46,5811 €                         |
| Allgemeinstrom                | WNZ                               | 65,3667 €                 | 1,000                 | 65,3667 €                         |
| Allgemeinwasser               | NHN                               | 0,2977 €                  | 110,000               | 32,7513 €                         |
| Gartenpflege                  | NHN                               | 0,2742 €                  | 110,000               | 30,1613 €                         |
| Hausreinigung                 | NHN                               | 1,1194 €                  | 110,000               | 123,1290 €                        |
| Kaltwasser                    | VKW                               | 0,6838 €                  | 60,230                | 41,1883 €                         |
| Kanalgebühr                   | VKW                               | 0,9726 €                  | 60,230                | 58,5807 €                         |
| Kosten KWZ                    | NHN                               | 0,3226 €                  | 110,000               | 35,4839 €                         |
| Müllabfuhr                    | PNZ                               | 39,0535 €                 | 3,000                 | 117,1605 €                        |
| Sonstige Kosten               | STK                               | 10,0000 €                 | 5,000                 | 50,0000 €                         |
| Wohngebäudeversicherung       | NHN                               | 2,0854 €                  | 110,000               | 229,3961 €                        |
| darin enthaltene ges. MwSt.   |                                   |                           |                       | <b>829,80 €</b>                   |
|                               |                                   |                           |                       | 19,00% 103,8828 €                 |
|                               |                                   |                           |                       | 7,00% 4,8372 €                    |
|                               |                                   |                           |                       | <b>108,72 €</b>                   |
| Vorauszahlung                 | (inkl. ges. MwSt.)                |                           |                       | 650,00 €                          |
| <b>Nachzahlung</b>            | (inkl. ges. MwSt.)                |                           |                       | <b>179,80 €</b>                   |
| <b>Gesamtabrechnung</b>       | Betrag aus Heizkostenabrechnung   |                           |                       | -169,88 €                         |
|                               | Betrag aus Nebenkostenabrechnung  |                           |                       | 179,80 €                          |
| <b>Gesamtnachzahlung</b>      |                                   |                           |                       | <b>9,92 €</b>                     |

|                               |                                   |                           |                       |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>2-1 Familie Gerlach</b>    |                                   | OG                        | Lessingstraße 32      |                                   |
|                               |                                   | 01.01.2025 - 31.07.2025   | (212 Tage)            |                                   |
| <b>Umlage der Kostenarten</b> | Nutzfläche Nebenkosten: 110,00 qm |                           | Eig.-Anteil: entfällt | Personen: 4                       |
| <b>Bezeichnung</b>            | <b>Schlüssel</b>                  | <b>Betrag je Anteil x</b> | <b>Anteile *) =</b>   | <b>individueller Kostenanteil</b> |
| Allgemeinabwasser             | NHN                               | 0,4235 €                  | 63,890                | 27,0553 €                         |
| Allgemeinstrom                | WNZ                               | 65,3667 €                 | 0,581                 | 37,9664 €                         |
| Allgemeinwasser               | NHN                               | 0,2977 €                  | 63,890                | 19,0227 €                         |
| Gartenpflege                  | NHN                               | 0,2742 €                  | 63,890                | 17,5183 €                         |
| Hausreinigung                 | NHN                               | 1,1194 €                  | 63,890                | 71,5160 €                         |
| Kaltwasser                    | VKW                               | 0,6838 €                  | 15,500                | 10,5997 €                         |
| Kanalgebühr                   | VKW                               | 0,9726 €                  | 15,500                | 15,0756 €                         |
| Kosten KWZ                    | NHN                               | 0,3226 €                  | 63,890                | 20,6098 €                         |
| Müllabfuhr                    | PNZ                               | 39,0535 €                 | 2,323                 | 90,7325 €                         |
| Sonstige Kosten               | STK                               | 10,0000 €                 | 2,000                 | 20,0000 €                         |
| Wohngebäudeversicherung       | NHN                               | 2,0854 €                  | 63,890                | 133,2383 €                        |
| darin enthaltene ges. MwSt.   |                                   |                           |                       | <b>463,35 €</b>                   |
|                               |                                   |                           |                       | 19,00% 62,5207 €                  |
|                               |                                   |                           |                       | 7,00% 1,9379 €                    |
|                               |                                   |                           |                       | <b>64,46 €</b>                    |
| Vorauszahlung                 | (inkl. ges. MwSt.)                |                           |                       | 600,00 €                          |
| <b>Guthaben</b>               | (inkl. ges. MwSt.)                |                           |                       | <b>136,65 €</b>                   |
| <b>Gesamtabrechnung</b>       | Betrag aus Heizkostenabrechnung   |                           |                       | 82,79 €                           |
|                               | Betrag aus Nebenkostenabrechnung  |                           |                       | -136,65 €                         |
| <b>Gesamtguthaben</b>         |                                   |                           |                       | <b>53,86 €</b>                    |

|                               |                                          |                         |                              |                                     |
|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>2-2 Laura Langhans</b>     |                                          | OG                      | Lessingstraße 32             |                                     |
|                               |                                          | 01.08.2025 - 31.12.2025 | (153 Tage)                   |                                     |
| <b>Umlage der Kostenarten</b> | <b>Nutzfläche Nebenkosten:</b> 110,00 qm |                         | <b>Eig.-Anteil:</b> entfällt | <b>Personen:</b>                    |
| <b>Bezeichnung</b>            | <b>Schlüssel</b>                         | <b>Betrag je Anteil</b> | <b>x Anteile *)</b>          | <b>= individueller Kostenanteil</b> |
| Allgemeinabwasser             | NHN                                      | 0,4235 €                | 46,110                       | 19,5258 €                           |
| Allgemeinstrom                | WNZ                                      | 65,3667 €               | 0,419                        | 27,4003 €                           |
| Allgemeinwasser               | NHN                                      | 0,2977 €                | 46,110                       | 13,7286 €                           |
| Gartenpflege                  | NHN                                      | 0,2742 €                | 46,110                       | 12,6430 €                           |
| Hausreinigung                 | NHN                                      | 1,1194 €                | 46,110                       | 51,6130 €                           |
| Kaltwasser                    | VKW                                      | 0,6838 €                | 37,100                       | 25,3708 €                           |
| Kanalgebühr                   | VKW                                      | 0,9726 €                | 37,100                       | 36,0841 €                           |
| Kosten KWZ                    | NHN                                      | 0,3226 €                | 46,110                       | 14,8741 €                           |
| Müllabfuhr                    | PNZ                                      | 39,0535 €               | 0,000                        | 0,0000 €                            |
| Sonstige Kosten               | STK                                      | 10,0000 €               | 3,000                        | 30,0000 €                           |
| Wohngebäudeversicherung       | NHN                                      | 2,0854 €                | 46,110                       | 96,1578 €                           |
| darin enthaltene ges. MwSt.   |                                          | 19,00%                  | 37,1529 €                    | <b>327,39 €</b>                     |
|                               |                                          | 7,00%                   | 2,5579 €                     |                                     |
|                               |                                          |                         | <b>39,71 €</b>               |                                     |
| Vorauszahlung                 | (inkl. ges. MwSt.)                       |                         |                              | 350,00 €                            |
| <b>Guthaben</b>               | (inkl. ges. MwSt.)                       |                         |                              | <b>22,61 €</b>                      |
| <b>Gesamtabrechnung</b>       | Betrag aus Heizkostenabrechnung          |                         |                              | 41,72 €                             |
|                               | Betrag aus Nebenkostenabrechnung         |                         |                              | -22,61 €                            |
|                               | <b>Gesamtnachzahlung</b>                 |                         |                              | <b>19,11 €</b>                      |

|                                  |                                         |                         |                              |                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>3-1 Nicole u. Udo Seifert</b> |                                         | DG                      | Lessingstraße 32             |                                     |
|                                  |                                         | 01.01.2025 - 31.12.2025 | (365 Tage)                   |                                     |
| <b>Umlage der Kostenarten</b>    | <b>Nutzfläche Nebenkosten:</b> 90,00 qm |                         | <b>Eig.-Anteil:</b> entfällt | <b>Personen:</b> 2                  |
| <b>Bezeichnung</b>               | <b>Schlüssel</b>                        | <b>Betrag je Anteil</b> | <b>x Anteile</b>             | <b>= individueller Kostenanteil</b> |
| Allgemeinabwasser                | NHN                                     | 0,4235 €                | 90,000                       | 38,1118 €                           |
| Allgemeinstrom                   | WNZ                                     | 65,3667 €               | 1,000                        | 65,3667 €                           |
| Allgemeinwasser                  | NHN                                     | 0,2977 €                | 90,000                       | 26,7965 €                           |
| Gartenpflege                     | NHN                                     | 0,2742 €                | 90,000                       | 24,6774 €                           |
| Hausreinigung                    | NHN                                     | 1,1194 €                | 90,000                       | 100,7419 €                          |
| Kaltwasser                       | VKW                                     | 0,6838 €                | 87,800                       | 60,0420 €                           |
| Kanalgebühr                      | VKW                                     | 0,9726 €                | 87,800                       | 85,3957 €                           |
| Kosten KWZ                       | NHN                                     | 0,3226 €                | 90,000                       | 29,0323 €                           |
| Müllabfuhr                       | PNZ                                     | 39,0535 €               | 2,000                        | 78,1070 €                           |
| Sonstige Kosten                  | STK                                     | 10,0000 €               | 0,000                        | 0,0000 €                            |
| Wohngebäudeversicherung          | NHN                                     | 2,0854 €                | 90,000                       | 187,6877 €                          |
| darin enthaltene ges. MwSt.      |                                         | 19,00%                  | 77,5436 €                    | <b>695,97 €</b>                     |
|                                  |                                         | 7,00%                   | 5,6811 €                     |                                     |
|                                  |                                         |                         | <b>83,22 €</b>               |                                     |
| Vorauszahlung                    | (inkl. ges. MwSt.)                      |                         |                              | 610,00 €                            |
| <b>Nachzahlung</b>               | (inkl. ges. MwSt.)                      |                         |                              | <b>85,97 €</b>                      |
| <b>Gesamtabrechnung</b>          | Betrag aus Heizkostenabrechnung         |                         |                              | -63,12 €                            |
|                                  | Betrag aus Nebenkostenabrechnung        |                         |                              | 85,97 €                             |
|                                  | <b>Gesamtnachzahlung</b>                |                         |                              | <b>22,85 €</b>                      |

Die im Gesamtbetrag enthaltene Mehrwertsteuer kann sich aus unterschiedlichen Steuersätzen in den einzelnen Kostenarten zusammensetzen.

\*) Die Berechnung der Anteile an den Umlageschlüsseln NHN, PNZ, WNZ erfolgt zeitanteilig mit dem Faktor (Tage im Nutzungszeitraum / Tage im Abrechnungszeitraum).