

AB-Immobilienverwaltung GmbH
Bettina Hörnlein

Gartenstraße 35 b
37671 Hörter

E-Mail:
info@ab-immobilien-gmbh.de
Mobiltel.: 015227163119

AB-Immobilienverwaltung GmbH, Gartenstraße 35 b, 37671 Hörter

Eheleute
Adriane Kuhn-Oehler, Denis Oehler
Moislinger Allee 57 A
23558 Lübeck

Eigentümerabrechnung

20.05.2026

Gebäude: 7 - WEG Silberborn, Pferdehude 2

Wohnung: 3 - EG rechts

Eigentümerzeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

alle Beträge in EUR

A Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

I Ausgaben

Abrechnungsposten	Umlageschlüssel	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Gesamtkosten	nicht-umlegbar	umlegbar
Straßenreinigung	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	133,21	0,00	22,20
Müllabfuhr	Müllgebühren 5 Wohneinheiten (100%)	3,0000	0,0000	216,89	0,00	0,00
Gartenpflege	Miteigentumsanteil (100%)	10.000,0000	1.310,0000	571,20	0,00	74,83
Winterdienst	Miteigentumsanteil (100%)	10.000,0000	1.310,0000	973,81	0,00	127,57
Versicherungen	Miteigentumsanteil (100%)	10.000,0000	1.310,0000	1.055,74	0,00	138,30
Haftpflichtversicherung	qm Wohnfläche (100%)	498,1600	65,2600	69,62	0,00	9,12
Sonstige Kosten (umlagefähig)	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	182,24	0,00	30,37
Feuerlöscher	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	72,71	0,00	12,12
Mähroboter	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	163,40	27,23	0,00
Verwaltungskosten	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	4.347,50	724,58	0,00
Kontoführung	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	156,37	26,06	0,00
Gesamtsumme:				7.942,69	777,87	414,51

Bankverbindung: Vereinigte Volksbank
BIC: GENODEM1STM IBAN: DE63472643674034917801

II Einnahmen

Einnahmeart	Umlageschlüssel	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Ist-Vorschuss Hausgeld				15.893,67	1.888,44
Gesamtsumme:				15.893,67	1.888,44

III Soll-Vorschüsse

	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Soll-Vorschuss Hausgeld laut Wirtschaftsplan	16.091,04	1.888,44
Soll-Vorschuss Sonderumlage Hausgeld Gesamtabrechnung KPW	-8.861,00	-1.393,95

IV Ergebnisermittlung

	Wohnanlage gesamt	Ihr Anteil
Gesamtausgaben	7.942,69	1.192,38
- Gesamteinnahmen (ohne Ist-Vorschuss Hausgeld)	0,00	0,00
- Soll-Vorschüsse	16.091,04	1.888,44
- Soll-Vorschüsse Sonderumlage Hausgeld Gesamtabrechnung KPW	-8.861,00	-1.393,95
= Abrechnungsspitze (Guthaben werden negativ dargestellt)	712,65	697,89
- Überzahlung gegenüber Wirtschaftsplan	197,37	0,00
= Nachzahlung Hausgeld (nachrichtlich)	910,02	697,89

B Entwicklung der Erhaltungsrücklage**I Status**

	Ist (€)		Soll (€)	
	gesamt	Ihr Anteil	gesamt	Ihr Anteil
VR-Bank in Südniedersachsen				
Anfangsbestand zum 01.01.2025	166,74	391,56	2.988,96	391,56
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	2.935,94	391,56	2.988,96	391,56
Gesamtzuführung	3.102,68	783,12	5.977,92	783,12
Bestand zum 31.12.2025	3.102,68	783,12	5.977,92	783,12

II Beitragsrückstände

Rückstand WEG insgesamt (01.01.2025-31.12.2025)	53,02 €
davon Ihr Rückstand (01.01.2025-31.12.2025)	0,00 €
Zzgl. Ihre Überzahlung aus Vorjahr(en)	0,00 €
Ihre Überzahlung insgesamt	0,00

C Ergebniszusammenstellung

Ihr Guthaben Hausgeld (nachrichtlich)	696,06
Ihre Überzahlung Erhaltungsrücklage (nachrichtlich)	0,00
Ihr Gesamtguthaben	696,06

D Kontenentwicklung**Girokonto bei der Vereinigte Volksbank, IBAN DE63472643674034917801, BIC GENODEM1STM**

Anfangsbestand zum 01.01.2025		0,00
Zugänge	+	13.867,19
Abgänge	-	11.480,11
Endbestand zum 31.12.2025		2.387,08

Girokonto bei der Vereinigte Volksbank, IBAN DE89472643674034917818, BIC GENODEM1STM

Anfangsbestand zum 01.01.2025		0,00
Zugänge	+	8.561,92
Abgänge	-	0,00
Endbestand zum 31.12.2025		8.561,92

Girokonto bei der VR-Bank in Südniedersachsen, IBAN DE64260624330108566461, BIC GENODEF1DRA

Anfangsbestand zum 01.01.2025		1.247,01
Zugänge	+	3.229,10
Abgänge	-	4.706,11
Endbestand zum 31.12.2025		-230,00

Festgeldkonto Rücklage bei der VR-Bank in Südniedersachsen, IBAN DE20260624330008566461, BIC GENODEF1DRA

Anfangsbestand zum 01.01.2025	166,74
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	2.935,94
Endbestand zum 31.12.2025	3.102,68

Bankverbindung: Vereinigte Volksbank
BIC: GENODEM1STM IBAN: DE63472643674034917801

Wirtschaftsplan

7 - WEG Silberborn, Pferdehude 2
Pferdehude 2
37603 Silberborn

01.01.2026 - 31.12.2026

Konto	Umlageschlüssel (Prozent)	Umlage	WP Vorjahr	Saldo Vorjahr	Abrechnung-WP	Wirtschaftsplan
-------	---------------------------	--------	------------	---------------	---------------	-----------------

Nebenkosten

4040 - Wasser- und Kanalgebühren	Anzahl Wohnungen (0 %) <Keiner> (100 %)	100 %	1.042,08	1.231,85	189,77	1.300,00
4050 - Straßenreinigung	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	133,21	133,21	0,00	150,00
4055 - Müllabfuhr	Müllgebühren 5 Wohneinheiten (100 %)	100 %	195,00	216,89	21,89	216,89
4070 - Gartenpflege	Miteigentumsanteil (100 %)	100 %	277,41	571,20	293,79	571,20
4071 - Mähroboter	Anzahl Wohnungen (100 %)	0 %	159,90	163,30	3,40	170,00
4075 - Winterdienst	Miteigentumsanteil (100 %)	100 %	1.280,85	973,81	-307,04	2.500,00
4200 - Versicherungen	Miteigentumsanteil (100 %)	100 %	1.030,26	1.055,74	25,48	1.250,00
4220 - Haftpflichtversicherung	qm Wohnfläche (100 %)	100 %	69,62	69,62	0,00	69,62
4300 - Sonstige Kosten (umlagefähig)	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	182,24	182,24	0,00	182,24
4301 - Kasprowitz - Fremdadbrechnung	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	277,56	330,17	52,61	330,17
4400 - Verwaltungskosten	Anzahl Wohnungen (100 %)	0 %	1.964,54	4.347,50	2.382,96	3.500,00
4401 - Verwaltungskosten spez. Eigentümer	Heise Immobilien Elek (100 %)	0 %	17,85	0,00	-17,85	0,00
4402 - Heise Verwaltung Mollin	Heise Immobilien Mollin (100 %)	100 %	17,85	0,00	-17,85	0,00
4410 - Kontoführung	Anzahl Wohnungen (100 %)	0 %	86,42	156,37	69,95	156,37
4411 - Bankgebühren Rücklastschrift	Anzahl Wohnungen (100 %)	0 %	5,85	0,00	-5,85	0,00
4491 - Instandhaltung	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	193,34	0,00	-193,34	0,00
4533 - Feuerlöscher	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	72,71	72,71	0,00	72,71
4534 - Schornsteinfeger	Anzahl Wohnungen (100 %)	100 %	68,62	68,62	0,00	68,62
4596 - Heizkörpertausch Fa. Kasprowitz	Heizkörpertausch F.Kasprowitz (100 %)	100 %	77,87	0,00	-77,87	0,00
Zwischensumme			7.153,18	9.573,23	2.420,05	10.537,82

Kosten der Heizanlage

4599 - Heizkosten	Abrechnung KASPROWICZ Whg <Keiner> (100 %)	100 %	6.033,38	6.021,77	-11,61	6.400,00
Zwischensumme			6.033,38	6.021,77	-11,61	6.400,00
Gesamt			13.186,56	15.595,00	2.408,44	16.937,82

19. Mai 2026

Alle Beträge in EUR

HEIZKOSTENABRECHNUNG

WEG Pferdehude 2 c/o AB Immobilien GmbH * Gartenstr. 35 b * 37671 Hötter

KUHN-OEHLER

Pferdehude 2
37603 Holzminden

ERSTELLT AM: 24.03.26
IM AUFTRAG VON: WEG Pferdehude 2
c/o AB Immobilien GmbH
Gartenstr. 35 b
37671 Hötter
ABLESEPROTOKOLL: 0501307/002
ABRECHNUNGSZEIT: 01.01.25 - 31.12.25
NUTZUNGSZEIT: 01.01.25 - 31.12.25
WOHNUNGSNUMMER: WHG.3
WOHNUNGS-LAGE: EG RE
LIEGENSCHAFT: Pferdehude 2
37603 Holzminden

AUFSTELLUNG DER KOSTEN

A) ENERGIEKOSTEN HEIZUNG (IH, (HEIZÖL))	BETRAG IN EUR:
H) ENERGIEKOSTEN LT. AUFSTELLUNG	6.033,38
H) STROM FÜR BRENNER + PUMPE	838,32
H) BRENNER-SERVICE/HEIZUNGSWARTUNG	0,00
H) KAMINFEGER/IMMISSIONSMESSUNG	0,00
H) MIETE HEIZKOSTENVERTEILER	213,55
H) KOSTEN FÜR ABLESUNG UND ABRECHNUNG	277,87
H) MIETE DATENSAMMLER	52,30
BI SUMME KOSTEN HEIZUNG	7.415,42

AUFSTELLUNG DER ENERGIELIEFERUNGEN

LIEFERUNG VOM	MENGE IN LITER	BETRAG IN EUR
ALTBESTAND	5000,000	5.374,97
14.07.25	5706,000	5.321,37
ABZGL. REST	-5000,000	-4.662,96
SUMME :	5706,000	6.033,38

VERTEILUNG DER KOSTEN

HEIZUNG							IHRE KOSTEN
VERTEILUNG NACH FLÄCHE	% FESTK.	= FESTK. BETRAG	: GESAMTFLÄCHE	= PREIS PRO m2	x IHR FLÄCHENANTEIL	x ZEITFAKTOR	= FESTK. HEIZUNG
	30	2.224,63	485,94	4,5779932	59,15		270,79
VERTEILUNG NACH HEIZKOSTENVERTEILER	% VERB.	= VERBRAUCHSKOSTEN	: GES. VERBR. EINH.	= PREIS PRO EINHEIT	x IHRE EINHEITEN	x ZEITFAKTOR	= VERBRK. HEIZUNG
	70	5.190,79	20166,840	0,2573923	2631,710		677,38
SUMME HEIZUNG							948,17

SONSTIGE KOSTEN

UMLAGEART (S. RÜCKSEITE), KOSTENART	GESAMTBETRAG	: GESAMTEINHEITEN	= PREIS PRO EINHEIT	x IHRE EINHEITEN	
2 WASSER/KANAL	1.079,41	183,321	5,8880870	68,021	400,51
1 NIEDERSCHLAGSWASSER	152,44	485,94	0,3137013	59,15	18,55
11 MIETE KALTWASSERZÄHLER	189,45	8,000	23,6812500	1,000	23,68
11 ERFASSUNG KALTWASSER	24,28	8,000	3,0350000	1,000	3,04

GESAMTKOSTEN: EUR 1.393,95

Weitere Erläuterungen siehe Rückseite.

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

HINWEISE ZU DEN UMLAGESCHLÜSSELN

Umlageschlüssel 1 : NUTZFLÄCHE
Umlage der Kostenposition nach den Nutz-/Wohnflächen
Umlageschlüssel 2 : GES. WASSER
Umlage der Kostenposition nach den Wasserverbräuchen der Kaltwasserzähler
Umlageschlüssel 11 : ANZAHL KWZ

AUFTEILUNG CO2-KOSTEN (Wohngebäude)

Gesamte Menge CO2	=	9920,99 kg
Bezugsfläche Gebäude	=	485,94 m2
pro m2 Bezugsfläche ergibt das	=	20,42 kg/m2
Gesamtsteuer CO2	=	549,51 Euro
Anteil Eigentümer lt. CO2KostAUFG	=	20,00 %
Anteil Eigentümer gesamte Kosten CO2	=	109,90 Euro
Gesamte Heizkosten Liegenschaft	=	7415,42 Euro
Ihre Heizkosten	=	948,17 Euro
ihr prozentualer Anteil an den Heizkosten	=	12,79 %
Anteil Eigentümer gesamte Kosten CO2	=	109,90 Euro
12,79% von 109,90 Euro	=	14,05 Euro
Ihr möglicher Abzugsbetrag CO2-Steuer	=	14,05 Euro

BERECHNUNG IHRER EINHEITEN

KALTWASSERZÄHLER

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	=	Einheiten
6477	BAD	79.524	-	11.503	=	68,021
Summe Einheiten :						68,021

HEIZKOSTENVERTEILER

Nr.	Raum	Neustand	-	Altstand	x Faktor	=	Einheiten
4878	WZ	508,000	-	0,000	x 1,45	=	736,600
4887	"	514,000	-	0,000	x 1,45	=	745,300
4886	KÜ	148,000	-	0,000	x 1,28	=	189,440
4875	BAD	359,000	-	0,000	x 1,28	=	459,520
4879	SZ	371,000	-	0,000	x 1,35	=	500,850
Summe Einheiten :						=	2631,710

ALLGEMEINE HINWEISE

Abrechnungsgrundlage

Diese Heizkostenabrechnung basiert auf den vom Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter ermittelten Kosten für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärmeversorgung. Die Belege über die entstandenen Kosten können beim Vermieter / Eigentümer bzw. Verwalter eingesehen werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach den Vorschriften der aktuellen HKVO (Heizkostenverordnung).

Verteilung der Heizkosten

Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt entsprechend §7 HKVO, sofern keine Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung (§11 HKVO) vorliegt. Hierzu werden die Heizkosten in Fest- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die festgelegten prozentualen Anteile sind dem Abrechnungsteil "Verteilung der Kosten" zu entnehmen. Die Festkosten werden nach der Wohn-/Nutzfläche umgelegt. Die Festkosten dienen der Abdeckung der auch ohne Wärmeabnahme entstandenen Kosten durch die Bereithaltung der Kesselanlage und der Kompensation der durch Wände und Decken bei unterschiedlich beheizten Wohnungen zu- und abfließenden Wärme. Die Verteilung der Verbrauchskosten erfolgt nach den Werten der eingebauten Verbrauchserfassungsgeräte. Bei Heizkostenverteilern werden im allgemeinen die abgelesenen Werte mit dem für jeden Heizkörper ausgewiesenen Bewertungsfaktor multipliziert. Der Bewertungsfaktor ist dabei in erster Linie ein Maß für die Heizleistung des Heizkörpers (siehe DIN EN 834/835). Konnte in Einzelfällen keine Ablesung erfolgen, ist der Verbrauch nach den maßgeblichen Richtlinien geschätzt worden.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (verbundene Anlagen)

Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit der zentralen Heizungsanlage verbunden, müssen die Warmwasserkosten gesondert abgerechnet werden, entsprechend den Bestimmungen in §9 HKVO.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird die Abrechnung des Kostenanteils des ausscheidenden Nutzers erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchgeführt. Die zu berücksichtigende Miet- bzw. Nutzungszeit ist auf der Vorderseite der Abrechnung unter "Nutzungszeit" ausgewiesen. Die Aufteilung der Festkosten auf die verschiedenen Nutzer erfolgt bei Warmwasser nach Kalendertagen, bei Heizungskosten nach mittleren Heizgradtagen. Das Verhältnis der anteiligen Heizgradtage zu den gesamten Heizgradtagen wird als Zeitfaktor errechnet. Dieser Zeitfaktor wird auch für die Verbrauchskosten aufteilung verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Verwendete Abkürzungen:

H)	Heizungskosten
W)	Warmwasserkosten
H/W)	Heizungs- und Warmwasserkosten
KWH)	Kilowattstunden (Maßeinheit für Wärmemenge, Energie)
CBM	Kubikmeter
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
EN	Europäische Norm

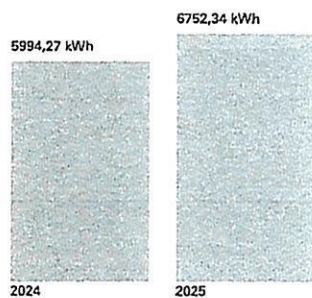
Abrechnungsinformation

KUHN-OEHLER

Pferdehude 2
37603 Holzminden

Liegenschaft : **Pferdehude 2**
37603 Holzminden
Nutzernummer BFW : **0501307/002**
Erstellt am : **24.03.2026**
Im Auftrag von : **WEG Pferdehude 2**
c/o AB Immobilien GmbH
Gartenstr. 35 b
37671 Hörter
Abrechnungszeitraum : **01.01.25 - 31.12.25**
Nutzungszeitraum : **01.01.25 - 31.12.25**
Wohnungsnummer : **WHG.3**

Verbrauchsinformation 2025 und Vergleich mit dem Vorjahr



Informationen:
Der Verbrauchsunterschied zum Vorjahr liegt bei +13%.
Ihr Verbrauch liegt bei: 114,16 kWh/m².
Der kWh-Verbrauch beinhaltet den Verbrauch der Heizung.
Der Verbrauch wurde anhand geltender Normen errechnet.
Der Verbrauch wurde anhand der Gradtage klimabereinigt.
Der Faktor für die Bereinigung ist: 0,9255
Die Gradtage wurden über die DWD-Wetterstation Nummer 2323 ermittelt.

Weitere Abrechnungsinformationen

Verwendete Energieträger:
Heizöl: 5.706,000 LITER

Weitere Informationen finden Sie unter www.bfw-info.de. Dazu gehören:
Tabellen um den Energieverbrauch mit einem Durchschnittsnutzer zu vergleichen.
In den Energielieferungen mögliche enthaltene Steuern, Abgaben und Zölle.
Informationen zu der Universalschlichtungsstelle im Bezug auf Streitbelegungsverfahren.
Tipps zum Einsparen von Energie.

AB-Immobilienverwaltung GmbH
Bettina Hörnlein

Gartenstraße 35 b
37671 Höxter

AB-Immobilienverwaltung GmbH, Gartenstraße 35 b, 37671 Höxter

Eheleute
Adriane Kuhn-Oehler, Denis Oehler
Moislinger Allee 57 A
23558 Lübeck

E-Mail.:
info@ab-immobilien-gmbh.de
Mobiltel.: 015227163119

Ausweis haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG	20.04.2026
---	-------------------

Wohnung:	3 - EG rechts	Gebäude: 7
Eigentumszeitraum:	01.01.2024 bis <offen>	WEG Silberborn, Pferdehude 2
Relevanter Zeitraum:	01.01.2025 bis 31.12.2025	Pferdehude 2
Abrechnungszeitraum:	01.01.2025 bis 31.12.2025	37603 Silberborn

Buchungstext	Umlageschlüssel (Anteil)	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Gesamtkosten	Ihre Kosten	
					nicht umlegbar	umlegbar
Haushaltsnahe Dienstleistungen						
4070-Gartenpflege	Miteigentumsanteil (100%)	10.000,0000	1.310,0000	571,20	0,00	74,83
4075-Winterdienst	Miteigentumsanteil (100%)	10.000,0000	1.310,0000	973,81	0,00	127,57
				Summe:	0,00	202,40
Handwerkerleistungen						
4071-Mähroboter	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	163,40	27,23	0,00
4533-Feuerlöscher	Anzahl Wohnungen (100%)	6,0000	1,0000	72,71	0,00	12,12
				Summe:	27,23	12,12