

Zahlungen bitte nur auf:

Immobilien Regional AG - Lichtentaler Straße 33 - 76530 Baden-Baden

# Jahresabrechnung

## 28-WEG Kreuzstr. 5 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

03.03.2026 - Seite 1

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

nachfolgend erhalten Sie die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr.

**Ihre Abrechnung ergibt: Nachschuss (Nachzahlung) EUR 565,02**

### 1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Hausmeister	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	4.172,00	706,51
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	3.278,32	555,17
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	50,12	8,49
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	403,970	98,390	2.334,76	568,65
Legionellenprüfung	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	505,75	85,65
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	112,16	18,99
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	168,71	28,57
Wartung Aufzug	Anz.Einheiten	5,000	1,000	1.238,81	247,76
Notruf Aufzug	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	600,15	101,63
Wartung allg.	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	124,06	21,01
Wartung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	79,36	13,44
			Zwischensumme:	12.664,20	2.355,87
<b>Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Heizkosten	Heizkostenabrechnung			12.405,89	2.490,72
<b>Sonstige Kosten (nicht auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Reparaturen Aufzug	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	4.441,27	752,11
CO2 Anteil Vermieter	CO2 Anteil Vermieter			202,98	44,49
Nebenkosten des Geldverke...	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	147,88	25,04

# Jahresabrechnung

## 28-WEG Kreuzstr. 5 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

03.03.2026 - Seite 2

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Instandhaltung	Miteigentumsanteil	581,000	98,390	1.355,76	229,59
Verwaltungskosten	Anz.Einheiten	5,000	1,000	2.856,00	571,20
Zwischensumme:				9.003,89	1.622,43
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				34.073,98	<b>6.469,02</b>

### 2. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

Konto	Gefordert:	Gesamt
Vorschuss auf Bewirtschaftungskosten		5.904,00
<b>Gesamt</b>		<b>5.904,00</b>

### 3. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Zugang Rücklage	336,00	336,00	0,00

### 4. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis Eigentümer		
15.07.2024 Abrechnung 2023		768,33
15.07.2024 Abrechnungssaldo 2023		-768,33
		<b>0,00</b>

### 5. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	6.469,02
abzgl. Vorschüsse: Vorschuss auf Bewirtschaftungskosten gefordert	-5.904,00
<b>Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>565,02</b>

### Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung) **565,02**

Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage gesamt	0,00
Konto ausgeglichen per 31.12.2024	0,00

### Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) **565,02**

### 6. Abrechnungsrelevante Gesamtwerte

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	34.073,98
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen (ohne Vorschüsse)	0,00

### Summe einzelabrechnungsrelevanter Bewirtschaftungskosten **34.073,98**

Gesamte abrechnungsrelevante Vorschüsse gefordert lt. Wirtschaftsplan	
Sonderumlage	0,00
Vorschuss auf Bewirtschaftungskosten	-30.492,00
Forderungen aus direkt zugeordneten Posten	0,00
Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten	0,00

# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 3

## 28-WEG Kreuzstr. 5 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung	6.006,62
Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung	-2.424,66
Abrechnungsrest	0,02

### 7. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) *
Anfangsbestand	12.349,18	0,00	0,00		2.091,28
(Soll Anfangsbestand)	12.349,18	0,00	0,00		2.091,28)
Zugang Erhaltungsrücklage		2.004,00	0,00		339,37
Entnahme Erhaltungsrücklage		0,00	1.785,00		-302,28
Summe Erhaltungsrücklage	12.349,18	2.004,00	1.785,00	12.568,18	2.128,37
(Soll Summe Erhaltungsrücklage)	12.349,18	2.004,00	1.785,00	12.568,18	2.128,37)

\* Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des Verteilungsschlüssels 'Miteigentumsanteil' auf den Gesamtbetrag. Ihr Anteil an der Gesamtmenge von 581,000 beträgt 98,390.

### 8. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

**Erhaltungsrücklage**  
keine offenen Salden vorhanden

### 9. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
11000-Girokonto	13.352,21	34.114,82	39.126,90	8.340,13
11101-Erhaltungsrücklage Geld	12.345,18	2.000,00	1.785,00	12.560,18
	25.697,39	36.114,82	40.911,90	20.900,31

### 10. Status

	Aktiva	Passiva
11000-Girokonto	8.340,13	
11101-Erhaltungsrücklage Geld	12.560,18	
12100-Erhaltungsrücklage		12.568,18
90000-Bilanzeröffnung		8.153,40
90010-Ergebnisvortrag		4.909,94
95000-Abgrenzung		3.760,72
88000-Abrechnungsrest Vorjahr (nicht abgerechnet)	0,01	
85000-Nachzahlungen aus Abrechnung USt.-frei		385,35
86000-Guthaben aus Abrechnung USt.-frei	5.295,29	
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		2.424,66
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	6.006,62	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	0,02	
	32.202,25	32.202,25

# Jahresabrechnung

## 28-WEG Kreuzstr. 5 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelabrechnung

03.03.2026 - Seite 4

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 1

**28-WEG Kreuzstr. 5**

**01.01.2024 - 31.12.2024, Vermögensbericht zum 31.12.2024**

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

## A. Stand der Rücklagen

12100-Erhaltungsrücklage	12.568,18
<b>Summe Rücklagen</b>	<b>12.568,18</b>

## B. Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens

### 1. Forderungen der Gemeinschaft

#### Forderungen gegenüber Eigentümern

Summe Forderungen gegenüber Eigentümern	0,00
Nachschuss der aktuellen Abrechnung (Nachzahlung)	6.006,62
<b>Summe Forderungen gegenüber Eigentümern (incl. akt. Abrechnungsforderungen)</b>	<b>6.006,62</b>

#### Forderungen gegenüber Kreditinstituten (Geldmittel)

11000-Girokonto	8.340,13
11101-Erhaltungsrücklage Geld	12.560,18
<b>Summe Forderungen gegenüber Kreditinstituten (Geldmittel)</b>	<b>20.900,31</b>

#### Forderungen gegenüber weiteren Dritten

Summe Forderungen gegenüber weiteren Dritten	0,00
--	------

**Summe aller Forderungen** **26.906,93**

### 2. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen)

Summe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen)	0,00
---	------

#### Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Dritten

Summe Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Dritten	0,00
--	------

# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 2

**28-WEG Kreuzstr. 5**

**01.01.2024 - 31.12.2024, Vermögensbericht zum 31.12.2024**

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern

Summe Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern	0,00
Anpassung des Vorschusses der aktuellen Abrechnung (Guthaben)	2.424,66
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern (incl. akt. Abrechnungsverbindlichkeiten)</b>	<b>2.424,66</b>
<b>Summe aller Verbindlichkeiten</b>	<b>2.424,66</b>

## 3. Sonstige Vermögensgegenstände

<b>Summe sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 3

28-WEG Kreuzstr. 5

01.01.2024 - 31.12.2024, Vermögensbericht zum 31.12.2024

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Detailauswertung Eigentümer

### a) Forderungen gegenüber einzelnen Eigentümern

Forderungen gegenüber Alteigentümern

Summe Forderungen gegenüber Alteigentümern 0,00

Forderungen gegenüber aktuellen Eigentümern

Summe Forderungen gegenüber aktuellen Eigentümern 0,00

**Summe Forderungen Eigentümer gesamt 0,00**

### b) Verbindlichkeiten gegenüber einzelnen Eigentümern

Verbindlichkeiten gegenüber Alteigentümern

Summe Verbindlichkeiten gegenüber Alteigentümern 0,00

Verbindlichkeiten gegenüber den aktuellen Eigentümern

Summe Verbindlichkeiten gegenüber aktuellen Eigentümern 0,00

**Summe Verbindlichkeiten Eigentümer gesamt 0,00**

# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 1

**28-WEG Kreuzstr. 5**

**01.01.2024 - 31.12.2024, Gesamtabrechnung Zufluss/Abfluss**

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Wirtschafts- plan	Konten- Entwicklung	abrechnungs- relevante Beträge
<b>1. Geldkonten Anfangsbestand</b>			
11000-Girokonto		13.352,21	
11101-Erhaltungsrücklage Geld		12.345,18	
13610-Zwischenkonto Lastschriften		0,00	
13620-Zwischenkonto Überweisungen		0,00	
<b>Gesamtkontostände per 01.01.2024</b>		<b>25.697,39</b>	
<b>2. Einnahmen</b>			
Zahlungen von Eigentümern			
1-Vorschuss auf Bewirtschaftungskosten		30.544,10	
2-Zugang Rücklage		2.004,00	
11-Abrechnungsergebnis Eigentümer		385,35	
Sonst. Zugänge			
42700-Allgemeinstrom		306,43	
43710-Reparaturen Aufzug		214,72	
95000-Abgrenzung		660,22	
Sonst. Zugänge (Zwischenkonten)			
13600-Durchlaufende Posten		2.000,00	
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>36.114,82</b>	
<b>3. Ausgaben</b>			
Zahlungen an Eigentümer			
11-Abrechnungsergebnis Eigentümer		5.295,29	
Kosten			
42000-Hausmeister		4.172,00	4.172,00
42200-Gebäudeversicherung		3.278,32	3.278,32
42210-Haftpflichtversicherung		50,12	50,12
42400-Müllabfuhr		2.334,76	2.334,76
42500-Wasser		803,00	
42510-Abwasser		1.023,00	
42520-Legionellenprüfung		505,75	505,75
42610-Niederschlagswasser		112,16	112,16
42700-Allgemeinstrom		878,00	168,71
43710-Reparaturen Aufzug		4.655,99	4.441,27
43720-Wartung Aufzug		1.238,81	1.238,81
43730-Notruf Aufzug		600,15	600,15
43800-Wartung allg.		124,06	124,06
44200-Wartung Rauchwarnmelder		79,36	79,36
45000-Heizkosten			12.405,89
45300-Schornsteinfeger		151,03	
45400-Gerätemiete		501,16	
45500-Wartung Heizung		345,10	
45600-Gas/Wärme		5.622,00	
45700-CO2 Anteil Vermieter			202,98
47200-Nebenkosten des Geldverkehrs		147,88	147,88
47300-Instandhaltung		1.355,76	1.355,76
47500-Verwaltungskosten		2.856,00	2.856,00



# Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 2

28-WEG Kreuzstr. 5

01.01.2024 - 31.12.2024, Gesamtabrechnung Zufluss/Abfluss

28.4001 / 4-Praxis 2, Praxis

Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Wirtschafts- plan	Konten- Entwicklung	abrechnungs- relevante Beträge
Sonst. Ausgaben			
12140-Entnahme Erhaltungsrücklage		1.785,00	
95000-Abgrenzung		997,20	
Nicht zuzuordnende Buchung (2 x 'Zwischenkto. Zahlungsverkehr')			
13600-Durchlaufende Posten		2.000,00	
<b>Summe Ausgaben</b>		40.911,90	34.073,98

## 4. Geldtransfer

Summe Geldtransfer

## 5. Geldkonten Endbestand

11000-Girokonto		8.340,13	
11101-Erhaltungsrücklage Geld		12.560,18	
13610-Zwischenkonto Lastschriften		0,00	
13620-Zwischenkonto Überweisungen		0,00	
<b>Gesamtkontostände per 31.12.2024</b>		20.900,31	
<b>Gesamtsalden</b>	<b>0,00</b>		<b>34.073,98</b>

## 6. Ermittlung der abrechnungsrelevanten Gesamtwerte

<b>Abrechnungsrelevanter Gesamtsaldo</b>		34.073,98
Gesamte abrechnungsrelevante Vorauszahlungen gefordert lt. Wirtschaftsplan		
1-Vorschuss auf Bewirtschaftungskosten		-30.492,00
16-Sonderumlage		0,00
<b>Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)</b>		<b>3.581,98</b>
Forderungen aus direkt zugeordneten Posten		0,00
Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten		0,00
<b>Nachrichtlich: Abrechnungsrelevante Gesamtwerte Nachschuss (Nachzahlung)</b>		<b>3.581,98</b>

# Anlage zur Jahresabrechnung

03.03.2026 - Seite 1

28-WEG Kreuzstr. 5

01.01.2024 - 31.12.2024, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

28.400174-Praxis 2, Praxis  
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>			
<b>Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>			
Hausmeister	4.172,00	4.172,00	706,51
Legionellenprüfung	505,75	444,05	75,20
	<u>4.677,75</u>	<u>4.616,05</u>	<u>781,71</u>
<b>Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>			
Heizkosten	151,03	151,03	30,32
	<u>151,03</u>	<u>151,03</u>	<u>30,32</u>
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>	<b>4.828,78</b>	<b>4.767,08</b>	<b>812,03</b>
<b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>			
<b>Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>			
Wartung Aufzug	1.238,81	1.238,81	247,76
Wartung allg.	124,06	124,06	21,01
Wartung Rauchwarnmelder	79,36	79,36	13,44
	<u>1.442,23</u>	<u>1.442,23</u>	<u>282,21</u>
<b>Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>			
Heizkosten	345,10	345,10	69,29
	<u>345,10</u>	<u>345,10</u>	<u>69,29</u>
<b>Sonstige Kosten (nicht auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>			
Reparaturen Aufzug	2.067,22	1.944,73	329,33
Instandhaltung	1.312,57	649,74	110,03
	<u>3.379,79</u>	<u>2.594,47</u>	<u>439,36</u>
<b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>	<b>5.167,12</b>	<b>4.381,80</b>	<b>790,86</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9.995,90</b>	<b>9.148,88</b>	<b>1.602,89</b>