

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

Herrn und Frau  
Sadek Alziad Daniela Alziad  
Nadistraße 24  
80809 München

**Stadtplatz 17**

94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0  
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50  
Internet: www.hendlmaier.de  
eMail: info@hendlmaier.de

**Es schreibt Ihnen:**

Herr Markus Weinberger  
+49 8532 92770-529  
weinberger@hendlmaier.de  
Bad Griesbach, 22.05.2024

**JAHRESABRECHNUNG**

**Objekt:** 10658 - Straßbergerstraße 2-22 (im Olympiadorf)  
**Abrechnungsperiode:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**Name:** Alziad, Sadek/Daniela  
**Vertrag:** 010658.0202.002 - Appartement - 06-11-26 / 8.OG - **TE/Keller Nr. 2/68** -  
**Straßbergerstr.12**  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023 (365 von 365 Tagen)

**Abrechnungsübersicht**

Die detaillierte Zusammensetzung der Beträge entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Bewirtschaftungskosten	- 2.544,20 €
Beitragsverpflichtung zu den Rückstellungen	-168,35 €
Rücklagenentnahme	776,34 €
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>- 1.936,21 €</b>
abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan	2.227,65 €
abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan	168,35 €
<b>Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</b>	<b>459,79 €</b>

**nachrichtlich:**

Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan): 0,00 €

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2023 folgender Abrechnungssaldo:

<b>GUTHABEN</b>	<b>459,79 €</b>
-----------------	-----------------

Ihr Guthaben wird an Sie überwiesen.

Soweit nicht anders benannt, werden wir den Ausgleich über folgende Bankverbindung vornehmen:  
Alziad Daniela und Sadek ;IBAN DE37 5001 0517 5447 3218 43 , BIC: INGDEFFXXX

<b>Vorschussbetrag lt. neuem Wirtschaftsplan</b>	<b>ab 01.09.2024</b>	<b>monatlich</b>	<b>207,00 €</b>
--	----------------------	------------------	-----------------

**Information zum Kohlendioxydaufteilungsgesetz**

Nach aktueller Rechtslage müssen sich Vermieter an der in den Heizkosten enthaltenen CO2-Abgabe beteiligen. Dieser Betrag wird in der Heizkostenabrechnung nur informativ dargestellt, in Ihrer Abrechnung aber NICHT automatisch abgezogen. Wie hoch der Ihrem Mieter zu erstattende Anteil für Ihre Einheit ist, finden Sie auf Ihrer Heizkostenabrechnung.

**Abrechnungsspitze**

Bei der Abrechnungsspitze (Guthaben oder Nachzahlung) handelt es sich um den Differenzbetrag zwischen den Vorschüssen lt. Wirtschaftsplan und den tatsächlich angefallenen Kosten, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen.

**Einzelabrechnung**  
**anteilige Beträge Ihrer Einheit**

**Objekt:** Straßbergerstraße 2-22 (im Olympiadorf)  
**Vertrag:** 010658.0202.002  
**Name:** Alziad, Sadek/Daniela

**Abrechnungsperiode:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023

**I. Kosten**

**umlagefähige Kosten**

1100	0	Müllabfuhr lt. ODBG	119.281,28	MEA Gesamt	10000,000	9,620	114,75
1220	0	Haftpflichtversicherung	1.649,94	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,59
1270	0	Gebäudeversicherung	257.180,41	MEA Gesamt	10000,000	9,620	247,41
1300	0	Heizungskosten	481.096,74	Heizkostenabrechnung extern			349,69
1400	0	Frischwasser	66.244,93	MEA Gesamt	10000,000	9,620	63,73
1401	0	Abwasser Kanal	70.660,80	MEA Gesamt	10000,000	9,620	67,98
1402	0	Schmutzwasser lt. ODBG	2.027,46	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,95
1500	0	Strom Beleuchtung	73.824,11	MEA Gesamt	10000,000	9,620	71,02
1700	0	Hausmeister&Hausreinigung Poschenrieder	136.352,58	MEA Gesamt	10000,000	9,620	131,17
1740	0	Kabelgebühren	8.956,41	pro Wohnung	395	1	22,67
1760	0	Telefonkosten divers	1.266,45	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,22
1800	0	Kleinmaterial+aoTätigkeitHM umlagefähig	3.341,09	MEA Gesamt	10000,000	9,620	3,21
1810	0	Miete Waschmaschine	1.918,83	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,85
1850	0	Kosten Trinkwasserverordnung	90,00	MEA Gesamt	10000,000	9,620	0,09
1900	0	Aufzugskosten	9.015,64	MEA Gesamt	10000,000	9,620	8,67
1910	0	IBS Sicherheitstechnik Pieper	854,48	MEA Gesamt	10000,000	9,620	0,82
2000	0	ODBG umlagefähig	10.269,33	MEA Gesamt	10000,000	9,620	9,88
2050	0	Aussenanlagen lt. ODBG	39.510,29	MEA Gesamt	10000,000	9,620	38,01
2100	0	Erschließungskosten ODBG	-10.757,60	MEA Gesamt	10000,000	9,620	-10,35
2300	0	Feuerschutzeinrichtungen	4.137,75	MEA Gesamt	10000,000	9,620	3,98
2400	0	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	4.925,74	MEA Gesamt	10000,000	9,620	4,74
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>1.281.846,66</b>				<b>1.134,08</b>

**nicht umlagefähige Kosten**

5100	0	Instandhaltung	63.089,60	MEA Gesamt	10000,000	9,620	60,69
5101	0	Instandhaltung Gebäude	52.149,47	MEA Gesamt	10000,000	9,620	50,17
5102	0	Erneuerung Dichtung Wohnungseingang	1.825,93	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,76
5105	0	Heizung/Sanitär	85.113,36	MEA Gesamt	10000,000	9,620	81,88
5106	0	Aufzug	43.199,55	MEA Gesamt	10000,000	9,620	41,56
5107	0	Wascheinrichtungen	1.819,76	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,75
5111	0	Architekten, Gutachter	28.983,65	MEA Gesamt	10000,000	9,620	27,88
5116	0	Versicherungsschäden	47.015,89	MEA Gesamt	10000,000	9,620	45,23
5117	0	Fensterreparaturen	11.898,08	MEA Gesamt	10000,000	9,620	11,45
5150	0	Instandhaltung aus RL finanziert	807.009,57	MEA Gesamt	10000,000	9,620	776,34
5250	0	Entn./Zuf.RLMüllbes./Inst.+Ersch.lt.ODBG	79.313,61	MEA Gesamt	10000,000	9,620	76,30
5300	0	sonst. Aufwendungen nicht umlagefähig	5.646,57	MEA Gesamt	10000,000	9,620	5,43
5301	0	Rechts-, Beratungs-, Beurkundungskosten	3.722,16	MEA Gesamt	10000,000	9,620	3,58
5302	0	Portokosten	2.342,50	Papierpost	937	0	0,00
5303	0	Kosten Hausm.Whg. lt. Vertrag	9.233,50	Kosten Einheit 31 ehem.	9962,640	9,620	8,92
5304	0	Kosten HMWhg. II Grundsteuer	24.885,84	Kosten Einheit 31 ehem.	9962,640	9,620	24,03
5350	0	Kontoführungsgebühren	1.450,42	MEA Gesamt	10000,000	9,620	1,40
5400	0	Verwaltervergütung Wohnungen	96.604,20	pro Whg.+Hobbyr.	410	1	235,62
5410	0	Verwaltervergütung Garage	4.426,80	pro Garage	124	0	0,00
5435	0	Bereitsstellung Onlineteilnahme EV	595,00	MEA Gesamt	10000,000	9,620	0,57
6000	0	Wohnungsbezogene Kosten	3.517,64	Direktzuordnung			0,00
6001	0	Stromkosten Verrechnungskonto	2.605,68	Stromweiterberechnung	2605,69	0,00	0,00
<b>Kosten nicht umlagefähig</b>			<b>1.376.448,78</b>				<b>1.454,56</b>

**II. Erträge**

**nicht umlagefähige Erträge**

5351	0	Zinserträge	18.250,66	MEA Gesamt	10000,000	9,620	17,56
5390	0	Erlös vermietete Gemeinschaftsräume	20.391,60	MEA Gesamt	10000,000	9,620	19,62
5610	0	Sonstige Einnahmen u. Erträge	2.222,09	MEA Gesamt	10000,000	9,620	2,14
5630	0	Waschmaschinenerträge	5.325,50	MEA Gesamt	10000,000	9,620	5,12
<b>Erträge nicht umlagefähig</b>			<b>46.189,85</b>				<b>44,44</b>

**Kosten abzüglich Erträge**

**2.612.105,59 €**

**2.544,20 €**

**III. Veränderung Rückstellungen**

5000	0	Zuführung Rücklage	175.000,00	MEA Gesamt	10000,000	9,620	168,35
<b>Beiträge zur Rückstellung</b>			<b>175.000,00</b>				<b>168,35</b>

5800	0	Entnahme Rücklage WEG	-807.009,57	MEA Gesamt	10000,000	9,620	-776,34
------	---	-----------------------	-------------	------------	-----------	-------	---------

**Rücklagenbewegungen**

**-807.009,57**

**-776,34**

**Summe**

**-632.009,57 €**

**-607,99 €**

**Abrechnungssumme Einzelabrechnungen**

**1.980.096,02 €**

**1.936,21 €**

abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan	2.422.185,30	€	2.227,65 €
abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan	174.747,70	€	168,35 €
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>616.836,98</b>	<b>€</b>	<b>459,79 €</b>

**Nachrichtlich:**

Ihr Vorschuss-Saldo (Diff. Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan

0,00 €

**Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes**

**459,79 €**

**Einzelabrechnung  
Erläuterungen**

**Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:**

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	übrige
202,00		01.01.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-202,00				
	202,00	02.01.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	202,00				
202,00		01.02.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-202,00				
	202,00	01.02.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	202,00				
202,00		01.03.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-202,00				
	202,00	02.03.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	202,00				
202,00		01.04.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-202,00				
	202,00	03.04.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	202,00				
202,00		01.05.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-202,00				
	202,00	05.05.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	202,00				
198,00		01.06.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	01.06.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.07.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	03.07.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.08.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	01.08.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.09.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	01.09.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.10.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	02.10.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.11.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	02.11.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
198,00		01.12.2023	Vorauszahlung-Soll Alziad, Sad	-173,95	-24,05			
	198,00	01.12.2023	Vorauszahlung Alziad, Sadek/Da	173,95	24,05			
<b>2.396,00</b>	<b>2.396,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ihr Gesamtsaldo inkl. Saldovortrag aus Vorjahren zum Ende Wirtschaftsjahr **0,00 €**

**Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:**

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll €	gel. Zahlungen €	Saldo €
8120	Vorschuss Kosten	2.227,65 €	2.227,65 €	0,00 €
8130	Vorschuss Rücklage	168,35 €	168,35 €	0,00 €
8160	Sonderumlage	€	0,00 €	0,00 €
8121	Vorschuss abweichend	€	0,00 €	0,00 €
		<b>2.396,00 €</b>	<b>2.396,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Es bestehen keine Vorschuss-Rückstände im Abrechnungszeitraum.  
Evtl. Salden aus Vorjahren sowie Mahngebühren sind in diesem Saldo nicht berücksichtigt!

**Keine Abgrenzung von Hausgeldzahlungen**

Bitte beachten Sie, dass Vorschusszahlungen, die bereits im aktuellen Wirtschaftsjahr geleistet wurden, in der Abrechnung nicht berücksichtigt sind. Derartige Abgrenzungen sind im Rahmen der Abrechnung nach WEG nicht zulässig. Bereits im neuen Jahr bezahlte Beträge können jedoch mit dem Abrechnungssaldo verrechnet werden.  
Die nachrichtlich dargestellten Beträge stellen lediglich den Vorschusssaldo des abgerechneten Wirtschaftsjahres dar. Evtl. Abrechnungssalden oder sonstige Beträge aus Vorjahren sind hierin nicht enthalten.

**Eigentümerwechsel - keine geteilte Abrechnung**

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Abrechnung nach WEG nicht für einen Eigentümer, sondern für die Sondereigentumseinheit erstellt wird. Die Abrechnungsspitze, egal ob Guthaben oder Nachzahlung, ist immer von demjenigen auszugleichen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abrechnung, also i. d. R. am Tag der Eigentümerversammlung, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist (BGH, Beschluss vom 21.04.1988, V ZB 10/87).

Getrennte Abrechnungen werden grundsätzlich nicht erstellt. Wurde eine stichtagsgenaue Abrechnung im Kaufvertrag vereinbart, handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, die keine Wirkung gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat. Sollte eine zeitanteilige Aufteilung der Abrechnung gewünscht werden, kann dies schriftlich bei der Verwaltung unter Angabe des Datums, zu dem eine Aufteilung erfolgen soll, beauftragt werden. Die Kosten hierfür betragen pauschal **29,75 € inkl. MWSt.** pro Aufteilung. Wurde die Heizkostenabrechnung von einem externen Dienstleister (Brunata, Ista, BFW, Techem ...) erstellt, und soll auch diese nachträglich aufgeteilt werden, fallen hierfür je nach Abrechnungsdienst weitere Kosten von ca. 30,00 € - 50,00 € an.

**Achtung:** Für Rückstände aus unvollständig geleisteten Vorauszahlungen lt. Wirtschaftsplan oder aus Sonderumlagen haftet der Erwerber nicht automatisch. Diese sind auch nicht in der Abrechnungsspitze enthalten. Für eine Erwerberhaftung bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung in der Teilungserklärung.

**Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Vermögensbericht**

**Objekt:** Straßbergerstraße 2-22 (im Olympiadorf)  
**Vertrag:** 010658.0202.002  
**Name:** Alziad, Sadek/Daniela

**Abrechnungsperiode:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023

**Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)**

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5990	0	Anfangsstand Rücklage	2.659.751,39 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 2.558,68 €
5990	1	Zufuhr Rücklage	175.000,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 168,35 €
5990	2	Entnahme Rücklage	-807.009,57 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= -776,34 €
5990	3	Zinsen	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
5990	4	Kapitalertragssteuer	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
5990	5	Solidaritätsabgabe	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
5990	6	Rundungsdiff. Abr. Vorjahr	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
5990	7	Rundungsdiff. Rücklage	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
5990	11	Änderung ausstehende Anteile	265,94 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,26 €
5990	0	Endstand Rücklage	2.028.007,76 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 1.950,94 €
6990	0	Forderung Rücklage	17.242,42 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 16,59 €
6990	1	Forderung Rücklage	1.483,84 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 1,43 €
6990	2	Eingegangene	-1.749,78 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= -1,68 €
6990	3	Ausgebuchte	0,00 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 0,00 €
6990	0	Forderung Rücklage	16.976,48 €	MEA Gesamt	/ 10000,000	x 9,620	= 16,33 €
<b>Endstand Rücklagen (SOLL)</b>			<b>2.044.984,2</b>				<b>1.967,28</b>
			<b>4</b>				

**Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum**

KTN	UNR	Name	VZ-Diff. Rücklage
56	1	Bayer, Heide	-86,48 €
123	1	Schneider, Margareta (Nachlass)	-378,48 €
170	1	Baran, Noyan	-426,00 €
220	2	Cramer, Karl-Ernst Friedrich	-24,05 €
294	1	Stroh/Krause, Rudolf/Hannelore	-379,96 €
302	2	Pürmer/Penzenstadler, Georg/Er	93,40 €
302	3	Fritz, Bianca	-140,10 €
331	1	Denkhaus, Wolfgang	-118,92 €
396	4	Pürmer, Georg N.	-6,45 €
719	1	Stroh/Krause, Rudolf/Hannelore	-14,70 €
823	1	Albrecht, Anna	-2,10 €
<b>Euro</b>			<b>-1.483,84 €</b>

**Ausgaben f. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung**

In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

**Rücklagenentnahmen**

KTN	Soil	Haben
5150	17.733,98 €	0,00 € CS Kanalservice Sanierung
5150	9.572,12 €	0,00 € Austausch Ventile
5150	9.114,82 €	0,00 € Strangventile
5150	7.829,91 €	0,00 € Schlusszahlung
5150	2.688,00 €	0,00 € Coplan Honorarrechnung
5150	2.609,88 €	0,00 € 104347640101
5150	175.860,68 €	0,00 € U20: 1.Abschlagsrg. Strang-
5150	7.567,09 €	0,00 € U20 1. Abschlagsrg. Strang-
5150	87.930,34 €	0,00 € U+20 2. Abschlagszahlung-
5150	25.893,08 €	0,00 € Coplan Honorarzwischenre.
5150	5.772,54 €	0,00 € U20 Stangsanierung S16
5150	4.626,96 €	0,00 € U20 Stangsanierung S18
5150	3.802,41 €	0,00 € U20 Stangsanierung S14-22
5150	1.317,45 €	0,00 € U+20 Strangsanierung S16
5150	7.541,20 €	0,00 € U20 Strangsan. S14-22
5150	2.946,43 €	0,00 € U20 Strangsan. S14-22
5150	2.633,21 €	0,00 € U20 Strangsan. S14-22
5150	117.240,45 €	0,00 € U20 Strangsanierung
5150	10.265,89 €	0,00 € Coplan Strangsanierung
5150	117.240,45 €	0,00 € U20: Strangsanierung
5150	5.197,92 €	0,00 € Coplan 5.Honorarrg ü. 5.197,92
5150	13.163,48 €	0,00 € Coplan 4. Honorarrechnung

5150	11.644,09	€	0,00	€	Coplan t. Honorarrechnung
5150	56.317,17	€	0,00	€	Schlussrg. Trinkwassersanier.
5150	67.406,71	€	0,00	€	U20-Einbau von Strangregulier-
5150	7.541,19	€	0,00	€	Umbau Anbindung Technikraum
5150	5.772,54	€	0,00	€	Lüftungszentrale Rohrleitung
5150	4.626,96	€	0,00	€	Absperrung für Haus 18-22
5150	4.252,52	€	0,00	€	Absperrventil Leitungen
5150	4.232,79	€	0,00	€	Totleitungen zurückbauen
5150	3.802,40	€	0,00	€	Einbau Stranregulierer
5150	2.864,91	€	0,00	€	Dichtschellen getauscht
5800	0,00	€	807.009,57	€	RL-Entnahmen lt. Beschlüssen
<b>Gesamt</b>	<b>807.009,57</b>	<b>€</b>	<b>807.009,57</b>	<b>€</b>	

### Vermögensübersicht der Gemeinschaft

EndStand		KTN	Bezeichnung
117.891,29	€	9001	Bankkonto 1
1.704.874,56	€	9002	Bankkonto 2
302.536,10	€	9003	Bankkonto 3
1.008.542,70	€	9004	Bankkonto 4
-453.271,92	€	7061	Abgrenzung Folgejahr
-2.478,86	€	7065	Forderungen und Verbindlichkeiten
-1,01	€	7066	Altsalden Status
12.337,86	€	8120	Forderungen Vorschuss Kosten
26,34	€	8121	Forderungen Vorschuss abweichend
1.483,84	€	8130	Forderungen Vorschuss Rücklage
-3.272,62	€	8140	Verbindlichkeiten Vorschuss Vorjahr
-6.089,44	€	8145	Verbindlichkeiten Vorschuss frühere Jahre
303,95	€	8150	Forderungen Rücklage Vorjahr
150,00	€	8170	Forderungen sonstiges
-2.109,94	€	8810	Verbindlichkeiten Abr.Ergebnis/ -spitze
-19.101,63	€	8820	Verbindlichkeiten Abr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre
-616.838,86	€		Abrechnungsspitze
1,88	€		Rundungsdifferenz
<b>2.044.984,24</b>	<b>€</b>		<b>Endstand des Gemeinschaftsvermögens</b>

#### Umlagefähige Kosten sind nicht gleich umlegbare Kosten

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den als umlagefähig dargestellten Kosten lediglich um Positionen handelt, die grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden könnten. Ob sie auch tatsächlich umlegbar sind, hängt vom jeweiligen Mietvertrag ab.

**Gesamtdarstellung der Einnahmen, Ausgaben und Umbuchungen**

**Bankkontenentwicklung**

**Objekt:** Straßbergerstraße 2-22 (im Olympiadorf)  
**Vertrag:** 010658.0202.002  
**Name:** Alziad, Sadek/Daniela

**Abrechnungsperiode:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023

**Anfangsstände Finanzkonten**

Girokonto	1.044.608,14
Sparkonto	402.188,38
SparkontoVoBa	299.860,85
AllianzParkdepot	995.653,47
GirokontoAlt	0,00
SparkontoAlt	0,00
SparkontoWaschmünzerträge	0,00

<b>Anfangsstand 01.01.2023</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>€ 2.742.310,84</b>			
			<b>kontorelevant</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>einzelabr.- relevant</b>
<b>I. Einnahmen</b>					
Abwasser Kanal	1401	3.989,04			3.989,04
Strom Beleuchtung	1500	7.925,18			7.925,18
Hausmeister&Hausreinigung	1700	416,50			416,50
Poschenrieder					
Aufzugskosten	1900	817,57			817,57
ODBG-Wirtschaftsplan	4000	56.913,78			56.913,78
Rechts-, Beratungs,	5301	1.863,12			1.863,12
Beurkundungskosten					
Kontoführungsgebühren	5350	22.039,51			22.039,51
Zinserträge	5351	1.433,71			1.433,71
Erlös vermietete Gemeinschaftsräume	5390	20.711,18		319,58	20.391,60
Sonstige Einnahmen u. Erträge	5610	2.222,09			2.222,09
Waschmaschinenerträge	5630	5.325,50			5.325,50
Wohnungsbezogene Kosten	6000	1.503,05			1.503,05
Forderungen und Verbindlichkeiten	7065	16,00			
Verrechnung Versicherungsfälle	7300	63.268,19			
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	2.415.575,01			
Vorschuss abweichend (Ist)	8121	2.001,00			
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	173.385,27			
Vorschuss Vorjahr (Ist)	8140	8.152,44			
Vorschuss frühere Jahre (Ist)	8145	81,04			
Rücklage Vorjahr (Ist)	8150	1.727,38		-22,40	
Mahngebühren (Ist)	8200	160,00		160,00	
Abr.Ergebnis/ -spitze (Ist)	8810	2.109,94			
Abr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre (Ist)	8820	303,45			
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>€ 2.791.939,95</b>			<b>€ 124.840,65</b>
<b>II. Ausgaben</b>					
Haftpflichtversicherung	1220	1.649,94			1.649,94
Gebäudeversicherung	1270	257.180,41			257.180,41
Gerätekosten HKV/WMZ	1361	5.290,53			5.290,53
Frischwasser	1400	66.244,93			66.244,93
Abwasser Kanal	1401	74.649,84			74.649,84
Strom Beleuchtung	1500	107.213,69		-25.464,40	81.749,29
Hausmeister&Hausreinigung	1700	136.769,08			136.769,08
Poschenrieder					
Hausmeisterverrechnungskonto	1735	90,00		-90,00	
Kabelgebühren	1740	8.956,41			8.956,41
Telefonkosten divers	1760	1.266,45			1.266,45
sonst. Aufwendungen umlagefähig	1800	3.341,09			3.341,09
Miete Waschmaschine	1810	1.918,83			1.918,83
Aufzugskosten	1900	9.833,21			9.833,21
IBS Sicherheitstechnik Pieper	1910	854,48			854,48
Feuerschutzeinrichtungen	2300	4.137,75			4.137,75
Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	2400	4.925,74			4.925,74
ODBG-Wirtschaftsplan	4000	296.556,00		-239.642,22	56.913,78
Instandhaltung	5100	63.089,60			63.089,60
Instandhaltung Gebäude	5101	52.149,47			52.149,47
Erneuerung Dichtung	5102	1.825,93			1.825,93
Wohnungseingang					
Heizung/Sanitär	5105	85.113,36			85.113,36
Aufzug	5106	43.199,55			43.199,55
Wascheinrichtungen	5107	1.819,76			1.819,76
Architekten, Gutachter	5111	28.983,65			28.983,65
Versicherungsschäden	5116	23.830,85		23.185,04	47.015,89
Fensterreparaturen	5117	11.898,08			11.898,08
Instandhaltung aus RL finanziert	5150	807.009,57			807.009,57
sonst. Aufwendungen nicht umlagefähig	5300	5.643,87		2,70	5.646,57
Rechts-, Beratungs,	5301	5.585,28			5.585,28
Beurkundungskosten					

Portokosten	5302	2.101,66	240,84	2.342,50
Kosten Hausm.Whg. lt. Vertrag	5303	1.631,50	7.602,00	9.233,50
Kosten HMWhg. II Grund(erwerb)steuer	5304	24.885,84		24.885,84
Kontoführungsgebühren	5350	6.294,83	17.195,10	23.489,93
Zinserträge	5351	378,15	-17.195,10	-16.816,95
Verwaltervergütung Wohnungen	5400	101.031,00	-4.426,80	96.604,20
Bereitsstellung Onlineteilnahme EV	5435	595,00		595,00
Wohnungsbezogene Kosten	6000	5.020,69		5.020,69
Abgrenzung Vorjahr	7060	23.935,18		
Forderungen und Verbindlichkeiten	7065	30,00	-526,84	
Verrechnung Versicherungsfälle	7300	86.453,23	-23.185,04	
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	12.652,27	-6.924,70	
Vorschuss abweichend (Ist)	8121	2.012,34	15,00	
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	925,71	-804,30	
Vorschuss Vorjahr (Ist)	8140	6.368,27	166,02	
Vorschuss frühere Jahre (Ist)	8145	1.980,39		
sonstiges (Ist)	8170	8,00	142,00	
Abbr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre (Ist)	8820	13.074,73	-47,62	
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>€ 2.400.406,14</b>		<b>€ 2.014.373,18</b>

**III. Weitere verteilungsrelevante Beträge**

staatl. Entlastungen	1317		-144.643,80	-144.643,80
Erschließungskosten ODBG	2100		-10.757,60	-10.757,60
Entnahme Rücklage WEG	5800		-807.009,57	-807.009,57
Müllabfuhr lt. ODBG	1100		119.281,28	119.281,28
Energiegrundkosten	1310		571.467,88	571.467,88
Heizungsstrom	1320		22.858,72	22.858,72
Gebühr Heizkostenabr.	1360		26.123,41	26.123,41
Schmutzwasser lt. ODBG	1402		2.027,46	2.027,46
Kosten Trinkwasserverordnung	1850		90,00	90,00
ODBG umlagefähig	2000		10.269,33	10.269,33
Aussenanlagen lt. ODBG	2050		39.510,29	39.510,29
Zuführung Rücklage	5000		175.000,00	175.000,00
Entn./Zuf.RLMüllbes./Inst.+Ersch.lt.ODBG	5250		79.313,61	79.313,61
G				
Verwaltervergütung Garage	5410		4.426,80	4.426,80
Stromkosten Verrechnungskonto	6001		2.605,68	2.605,68

**Abrechnungssumme Einzelabrechnungen** € 1.980.096,02

**Endstand 31.12.2023** **Gesamt:** € 3.133.844,65

**Endstände Finanzkonten**

Girokonto	117.891,29
Sparkonto	1.704.874,56
SparkontoVoBa	302.536,10
AllianzParkdepot	1.008.542,70
GirokontoAlt	0,00
SparkontoAlt	0,00
SparkontoWaschmünzerträge	0,00



**Haushaltsnahe Dienstleistungen  
Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung**

**Objekt:** Straßbergerstraße 2-22 (im Olympiadorf) **Abrechnungsperiode:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**Vertrag:** 010658.0202.002 **pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**Name:** Alziad, Sadek/Daniela

In der Jahresabrechnung für das vorstehend bezeichnete Objekt sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind.

Für nicht vom Mieter bezahlte Positionen (z. B. Instandhaltung) kann vom Mieter auch kein Steuerabzug gemacht werden. Diese Positionen sind ggf. zu streichen.

**Umlagefähige Kosten (ggf. für Mieter)**

**Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte)** (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt.1 EStG)  
 In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

**Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen** (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
1700	Hausmeister&Hausreinigung Poschenrieder	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	136.352,58	136.352,58	131,17
1800	Kleinmaterial+aoTätigkeitHM umlagefähig	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	3.341,09	3.159,45	3,04
1850	Kosten Trinkwasserverordnung	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	90,00	90,00	0,09
					<b>€ 139.783,67</b>	<b>€ 139.602,03</b>	<b>€ 134,30</b>

**Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** (§ 35a Abs. 3EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
2300	Feuerschutzeinrichtungen	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	4.137,75	4.134,78	3,98
2400	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	4.925,74	4.657,10	4,48
					<b>€ 9.063,49</b>	<b>€ 8.791,88</b>	<b>€ 8,46</b>

**Nicht umlagefähige Kosten (für Eigentümer)**

**Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte)** (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt.1 EStG)

**haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen** (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)  
 In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

**Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** (§ 35a Abs. 3EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
5100	Instandhaltung	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	63.089,60	33.726,86	32,45
5101	Instandhaltung Gebäude	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	52.149,47	12.419,54	11,95
5102	Erneuerung Dichtung Wohnungseingang	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	1.825,93	781,83	0,75
5105	Heizung/Sanitär	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	85.113,36	37.183,31	35,77
5106	Aufzug	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	43.199,55	29.702,48	28,57
5107	Wascheinrichtungen	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	1.819,76	852,05	0,82
5116	Versicherungsschäden	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	47.015,89	15.066,77	14,49
5117	Fensterreparaturen	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	11.898,08	5.079,99	4,89
5150	Instandhaltung aus RL finanziert	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	807.009,57	41.904,30	40,31
5300	sonst. Aufwendungen nicht umlagefähig	MEA Gesamt	10000,00 0	9,620	5.646,57	5.203,87	5,01
6000	Wohnungsbezogene Kosten	Direktzuordnung	3517,64	0,00	3.517,64	2.084,56	0,00
					<b>€ 1.122.285,42</b>	<b>€ 184.005,56</b>	<b>€ 175,01</b>