

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

Herrn Damir Vuglovecki
Dorfstr. 49
94089 Neureichenau

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:
Frau Andrea Steindl
+49 8532 92770-673
andrea.steindl@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 11.06.2024

JAHRESABRECHNUNG

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objekt: | 10537 - Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau |
| Abrechnungsperiode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
| Name: | Vuglovecki, Damir |
| Vertrag: | 010537.0110.003 - |
| 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 | - 2.975,97 € |
| Beitragsverpflichtung zu den Rückstellungen | - 680,50 € |
| Rücklagenentnahme | 0,00 € |
| Abrechnungssumme | <u>- 3.656,47 €</u> |
| abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan | 1.362,36 € |
| abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan | 779,64 € |
| Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan) | -1.514,47 € |
| abzgl. Sonderumlage-SOLL | 1.401,81 € |
| Abrechnungsspitze nach Abzug der Sonderumlage | -112,66 € |

nachrichtlich:

| | |
|--|-------------|
| Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan): | -1.581,81 € |
|--|-------------|

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2023 folgender Abrechnungssaldo:

| | |
|--------------------|--------------------|
| NACHZAHLUNG | -1.694,47 € |
|--------------------|--------------------|

Aufgrund der erteilten Lastschrifteinzugsermächtigung werden wir den Nachzahlungsbetrag innerhalb der nächsten 4 Wochen mit Mandatsreferenz 10.537-110-3 von Ihrem nachfolgenden Konto einziehen:
Damir Vuglovecki ;IBAN DE12 7405 1230 0060 3631 08 Sparkasse Freyung-Grafenau

| | | | |
|--|----------------------|------------------|-----------------|
| Vorschussbetrag lt. neuem Wirtschaftsplan | ab 01.07.2024 | monatlich | 206,00 € |
|--|----------------------|------------------|-----------------|

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: Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau
Vertrag: 010537.0110.003
Name: Vuglovecki, Damir

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

I. Kosten

umlagefähige Kosten

| | | | | | | |
|---------------------------|--|------------|-------------------------|-----------|--------|-----------------|
| 1100 | 0 Müllabfuhr | 8.434,32 | MEA Gesamt o. Wellenbad | 7868,250 | 33,410 | 35,81 |
| 1110 | 0 Müllabfuhr Gewerbe | 323,28 | Unterkonto Einheit | | | 0,00 |
| 1200 | 0 Versicherung Lader | 2.594,65 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 8,67 |
| 1220 | 0 Haftpflichtversicherung | 769,06 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 2,57 |
| 1230 | 0 Gewässerhaftpflicht | 434,83 | MEA Gesamt o. Wellenbad | 7868,250 | 33,410 | 1,85 |
| 1270 | 0 Gebäudeversicherung | 20.328,75 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 95,80 |
| 1271 | 0 Gebäudeversicherung Gewerbe | 7.252,34 | MEA Gewerbe | 2910,150 | 0,000 | 0,00 |
| 1280 | 0 Inventarversicherung | 3.418,11 | Inventarvers. 2019 | 1310000 | 0 | 0,00 |
| 1401 | 0 Wasser Kanal Haus D | 693,91 | Zähler Wasser Hs.D | 61,11 | 0,00 | 0,00 |
| 1500 | 0 Allgemeinstrom | 29.146,06 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 137,35 |
| 1510 | 0 Strom mit Zähler Hs.A+C | 13.439,40 | Zähler Strom | 29846,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1540 | 0 Strom Außenbeleuchtung | 198,80 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 0,66 |
| 1550 | 0 Strom Haus D | 788,71 | Strom Wellenbad | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1600 | 0 Hausreinigung | 12.121,03 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 57,12 |
| 1700 | 0 Hausmeister | 46.054,60 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 217,03 |
| 1702 | 0 Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten | -273,00 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | -1,29 |
| 1850 | 0 Kosten TrinkwasserVO | 781,14 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 3,68 |
| 2300 | 0 Feuerschutzeinrichtungen | 1.016,97 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 4,79 |
| 1900 | 0 Aufzugskosten | 9.296,33 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 43,81 |
| 2000 | 0 Außenanlage/Gartenpflege | 2.585,17 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 8,64 |
| 2400 | 0 Sonst. Wartungen, Ausbesserungen | 517,65 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 2,44 |
| 1300 | 0 Heizungskosten | 147.147,48 | Heizkostenabr. HHv | | | 653,60 |
| Kosten umlagefähig | | | 307.069,59 | | | 1.272,53 |

nicht umlagefähige Kosten

| | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------|--------|-----------------|
| 5100 | 0 Instandhaltung | 23.351,73 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 110,04 |
| 5110 | 0 Kosten Brandschutz | 272.754,64 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 1.285,32 |
| 5111 | 0 Kosten Türsanierung | 141.610,54 | Türensanierung | | | 1.401,81 |
| 5140 | 0 Instandhaltung Aufzug | 0,00 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 0,00 |
| 5200 | 0 Neuanschaffungen | 780,99 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 3,68 |
| 5206 | 0 Briefkastenanlage ohne SU über WEG | 3.400,32 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 16,02 |
| 5300 | 0 Sonstige Kosten | 7.319,40 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 24,45 |
| 5304 | 0 Beiratsentschädigung | 1.470,00 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 4,91 |
| 5315 | 0 Lohnabrechnung durch Lohnbüro | 940,75 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 4,43 |
| 5316 | 0 Kosten TrinkwasserVO n.u. | 1.178,10 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 5,55 |
| 5350 | 0 Bankabschlüsse | 1.010,87 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 3,38 |
| 5352 | 0 Sollzinsen | 5.978,23 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 19,97 |
| 5400 | 0 Verwaltervergütung | 44.982,00 | pro Einheit gesamt | 210 | 1 | 214,20 |
| 5435 | 0 Bereitsstellung Onlineteilnahme EV | 595,00 | MEA Gesamt | 10000,000 | 33,410 | 1,99 |
| 5700 | 0 Verr. Heizölbestand | -82.217,45 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | -387,44 |
| 5701 | 0 Brennstoff-Restbestand | 62.429,99 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 294,19 |
| 5801 | 0 Entnahme Kreditselbstzahler | -72.985,92 | MEA Kreditselbstzahler | 1897,160 | 0,000 | 0,00 |
| 5802 | 0 Entnahme Kreditnehmer | -199.768,72 | MEA Kreditteilnehmer | 5192,690 | 33,410 | -1.285,32 |
| 6000 | 0 Sonderkosten ET | 1.214,86 | Sonderkosten Eigentümer | | | 0,00 |
| 6005 | 0 Kosten Verw.-Zustimmung | 3.293,64 | Sonderkosten Eigentümer | | | 0,00 |
| 6008 | 0 Nutzerpflege UVI (Sonderkosten) | 17,85 | Sonderkosten Eigentümer | | | 0,00 |
| 6010 | 0 Nebenkosten Wellenbad | 57,66 | MEA Gesamt o. Wellenbad | 7868,250 | 33,410 | 0,24 |
| Kosten nicht umlagefähig | | | 217.414,48 | | | 1.717,42 |

II. Erträge

nicht umlagefähige Erträge

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|--------|--------------|
| 5320 | 0 Mieteinnahmen | 2.966,76 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 13,98 |
| Erträge nicht umlagefähig | | | 2.966,76 | | | 13,98 |

Kosten abzüglich Erträge

521.517,31 € **2.975,97 €**

III. Veränderung Rückstellungen

| | | | | | | |
|------|----------------------------------|-----------|----------------------|----------|--------|--------|
| 5000 | 0 Zuführung Rücklage | 20.000,00 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 94,25 |
| 5001 | 0 Zuführung Rücklage Mieterträge | 2.966,76 | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 13,98 |
| 5002 | 0 Rückzahlung Kredit | 88.944,00 | MEA Kreditteilnehmer | 5192,690 | 33,410 | 572,27 |

Beiträge zur Rückstellung

111.910,76 **680,50**

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------|---------------------|--|--|-----------------|
| 5205 | 0 Briefkastenanlage | 10.747,38 | Briefkasten | | | 0,00 |
| Rücklagenbewegungen | | | 10.747,38 | | | 0,00 |
| Summe | | | 122.658,14 € | | | 680,50 € |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|---|--|--|--|------------|
| Abrechnungssumme Einzelabrechnungen | 644.175,45 | € | | | | 3.656,47 € |
|-------------------------------------|------------|---|--|--|--|------------|

| | | | |
|---|-------------------|---|---------------------------|
| abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan | 342.156,72 | € | 1.362,36 € |
| abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem. | 126.524,28 | € | 779,64 € |
| Wirtschaftsplan | | | |
| Abrechnungsspitze | -175.494,4 | € | -1.514,47 € |
| | 5 | | |
| abzüglich Sonderumlage-SOLL | 152.357,92 | € | 1.401,81 € |
| Abrechnungsspitze n. Abzug der | -23.136,53 | € | -112,66 |
| Sonderumlage | | € | |
| Nachrichtlich: | | | |
| Ihr Vorschuss-Saldo (Diff. Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan | | | -1.581,81 € |
| Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes | | | <u>-1.694,47 €</u> |

**Einzelabrechnung
Erläuterungen**

Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

| Soll | Haben | Datum | Buchungstext | Beitrag für Bewirtschaftung | Beitrag für Rückstellung | Beitrag für Sonderumlage | Hausgeld abweichend | übrige |
|-----------------|-----------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------|
| 104,03 | | 01.01.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.01.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 02.01.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 02.01.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.02.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.02.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 01.02.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 01.02.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.03.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.03.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 02.03.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 02.03.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.04.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.04.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 03.04.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 03.04.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 112,03 | | 04.04.2023 | Damir Vuglovecki | | | | | |
| 64,97 | | 04.04.2023 | Damir Vuglovecki | | | | | |
| 104,03 | | 01.05.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.05.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 02.05.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 02.05.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.06.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.06.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 01.06.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 01.06.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.07.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.07.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 03.07.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 03.07.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 104,03 | | 01.08.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.08.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 01.08.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 01.08.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 658,31 | | 26.08.2023 | Abrechnung 2022 110 | | | | | |
| 104,03 | | 01.09.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.09.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 104,03 | 01.09.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 01.09.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 658,31 | | 29.09.2023 | Abrechnung 2022 110 | | | | | |
| 142,03 | | 01.10.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.10.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 142,03 | 02.10.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 02.10.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 142,03 | | 01.11.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.11.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 142,03 | 02.11.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 02.11.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 1.401,81 | | 29.11.2023 | Sonderumlage Tueren+BK 110 | | | | | |
| 142,03 | | 01.12.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| 64,97 | | 01.12.2023 | Vorauszahlung-Soll Vuglovecki, | | | | | |
| | 142,03 | 01.12.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| | 64,97 | 01.12.2023 | Vorauszahlung Vuglovecki, Dami | | | | | |
| 1.401,81 | | 19.12.2023 | Sonderumlage Tueren+BK 110 | | | | | |
| 64,97 | | 22.12.2023 | Damir Vuglovecki | | | | | |
| | 64,97 | 22.12.2023 | Damir Vuglovecki | | | | | |
| 1.404,81 | | 22.12.2023 | Damir Vuglovecki | | | | | |
| 5.848,90 | 4.267,09 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Ihr Gesamtsaldo inkl. Saldovortrag aus Vorjahren zum Ende Wirtschaftsjahr **-1.581,81 €**

Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

| KTN | Bezeichnung | Vorschuss-Soll | € | gel. Zahlungen | € | Saldo | € |
|------|--------------------|----------------|---|----------------|---|------------------|---|
| 8120 | Hausgeld | 1.362,36 | € | 1.185,36 | € | -177,00 | € |
| 8130 | Hausgeld_Rücklage | 779,64 | € | 779,64 | € | 0,00 | € |
| 8160 | Sonderumlage | 1.401,81 | € | -3,00 | € | -1.404,81 | € |
| 8121 | Hauszg. abweichend | | € | 0,00 | € | 0,00 | € |
| 8170 | sonstiges | | € | 0,00 | € | 0,00 | € |
| | | 3.543,81 | € | 1.962,00 | € | -1.581,81 | € |

Sie haben im Abrechnungszeitraum einen Rückstand in Höhe von 1.581,81 €.

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 das 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: **Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau**
Vertrag: **010537.0110.003**
Name: **Vuglovecki, Damir**

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 | 385.339,30 | € MEA Wohnung | / 7089,850 | x 33,410 | = 1.815,86 € |
| 5990 | 1 Zufuhr Rücklage | 22.966,76 | € MEA Wohnung | / 7089,850 | x 33,410 | = 108,23 € |
| 5990 | 0 Endstand Rücklage | 408.307,83 | € MEA Wohnung | / 7089,850 | x 33,410 | = 1.924,10 € |
| 5991 | 0 Rückstellung SU | 165.069,30 | € MEA Kreditselbstzahler | / 1897,160 | x 0,000 | = 0,00 € |
| 5991 | 2 Entnahme | -72.985,92 | € MEA Kreditselbstzahler | / 1897,160 | x 0,000 | = 0,00 € |
| 5991 | 0 Endstand Rückstellung SU | 92.083,38 | € MEA Kreditselbstzahler | / 1897,160 | x 0,000 | = 0,00 € |
| 5992 | 0 Rückstellung Darlehen | 49.051,64 | € MEA Kreditteilnehmer | / 5192,690 | x 33,410 | = 315,60 € |
| 5992 | 1 Zuführung | 402.757,07 | € MEA Kreditteilnehmer | / 5192,690 | x 33,410 | = 2.591,36 € |
| 5992 | 2 Entnahme | -199.768,72 | € MEA Kreditteilnehmer | / 5192,690 | x 33,410 | = -1.285,32 € |
| 5992 | 0 Endstand Rückstellung Darlehen | 252.039,99 | € MEA Kreditteilnehmer | / 5192,690 | x 33,410 | = 1.621,64 € |
| 6990 | 0 Anfangsstand Forderung Rücklage | 2.047,03 | € MEA Wohnung | / 7089,850 | x 33,410 | = 9,65 € |
| 6990 | 0 Endstand Forderung Rücklage | 2.047,03 | € MEA Wohnung | / 7089,850 | x 33,410 | = 9,65 € |
| Endstand Rücklagen (SOLL) | | 754.477,35 | | | | 3.555,39 |

Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum

| KTN | UNR | Name | VZ-Diff. Rücklage |
|-------------|-----|--------------------------------|--------------------|
| 17 | 3 | Baloglu, Setrak | -324,85 € |
| 117 | 1 | Weiler, Kurt H. | -779,64 € |
| 118 | 3 | Grajzel, David | -324,85 € |
| 121 | 1 | De Jonge, Marcel | -72,07 € |
| 122 | 1 | De Jonge, Marcel | -64,97 € |
| 142 | 3 | Nikolina Mestrovic, z.H. Dragi | -64,97 € |
| 143 | 3 | Nikolina Mestrovic, z.H. Dragi | -129,94 € |
| 150 | 3 | SaricÝ, Uros/Ivana | -17,42 € |
| 198 | 2 | Kispal, Csaba | -714,67 € |
| Euro | | | -2.493,38 € |

Ausgaben f. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

| KTN | Soll | Haben |
|------|------------|---------------------------------------|
| 5100 | 128,45 € | 0,00 € Zählerkasten |
| 5100 | 62,95 € | 0,00 € Heizungskontrolle |
| 5100 | 440,74 € | 0,00 € Malerbedarf |
| 5100 | 293,34 € | 0,00 € Putzarbeit im Eingangsbereich |
| 5100 | 181,07 € | 0,00 € Bauschutt |
| 5100 | 339,15 € | 0,00 € Baumarbeiten |
| 5100 | 36,40 € | 0,00 € Material |
| 5100 | 748,93 € | 0,00 € def. Mischermotor ausgetauscht |
| 5100 | 357,00 € | 0,00 € Staplerbox |
| 5100 | 110,08 € | 0,00 € Spüllanze |
| 5100 | 831,22 € | 0,00 € Rep. Gebläsmotor |
| 5100 | 500,00 € | 0,00 € Fa. Moser: Trockung |
| 5100 | 2.449,91 € | 0,00 € Rep Löschwasser |
| 5100 | 189,81 € | 0,00 € Reparatur Lüftermotor |
| 5100 | 119,00 € | 0,00 € Sortierkosten |
| 5100 | 24,36 € | 0,00 € Malerbedarf |
| 5100 | 1.260,45 € | 0,00 € Dachlüfter repariert |
| 5100 | 567,63 € | 0,00 € Treppenhauselement 3. Stock |
| 5100 | 1.581,60 € | 0,00 € div. Fliesenbesserungsarb. |
| 5100 | 156,26 € | 0,00 € Pilz-KFZ: Öl, Gummi etc. |
| 5100 | 101,15 € | 0,00 € Pinnwand |
| 5100 | 2.254,04 € | 0,00 € Feuerhähne wg. Undichtigkeit |
| 5100 | 201,92 € | 0,00 € Hydraulikteile |
| 5100 | 54,50 € | 0,00 € Farbe |
| 5100 | 577,15 € | 0,00 € Hartl Abdeckleisten |
| 5100 | 295,36 € | 0,00 € Heizkörperdemontage |

| | | | | | |
|---------------|------------------|----------|-------------|----------|-------------------------------|
| 5100 | 69,00 | € | 0,00 | € | Kellermann Rasenmäher Rep. |
| 5100 | 83,00 | € | 0,00 | € | Elektro Ilg: Sicherung |
| 5100 | 500,00 | € | 0,00 | € | Schaden 892 23 000454 SB |
| 5100 | 15,00 | € | 0,00 | € | Zaunelement |
| 5100 | 41,80 | € | 0,00 | € | Bedarf. für Inst. |
| 5100 | 122,57 | € | 0,00 | € | Pinnwand rep. |
| 5100 | 1.516,66 | € | 0,00 | € | Reparatur Lader |
| 5100 | 482,55 | € | 0,00 | € | CS: Hauptleitung entstopft |
| 5100 | 336,41 | € | 0,00 | € | Schilder |
| 5100 | 1.755,83 | € | 0,00 | € | Treppenhaus Austria |
| 5100 | 160,63 | € | 0,00 | € | Dämmerungsschalter getauscht |
| 5100 | 106,86 | € | 0,00 | € | Heizkörper überprüft |
| 5100 | 1.773,10 | € | 0,00 | € | Reifen für Radlader |
| 5100 | 402,29 | € | 0,00 | € | Sicherheitskontrolle Radlader |
| 5100 | 285,30 | € | 0,00 | € | Instandhaltung |
| 5100 | 779,39 | € | 0,00 | € | Akkutausch Rauchwarnmelder |
| 5100 | 40,22 | € | 0,00 | € | Dibondschild |
| 5100 | 210,71 | € | 0,00 | € | Ilg-RWA Fenster def. Platine |
| 5100 | 20,35 | € | 0,00 | € | Spanndrahthalter |
| 5100 | 787,59 | € | 0,00 | € | Reibscheibe defekt |
| Gesamt | 23.351,73 | € | 0,00 | € | |

Rücklagenentnahmen

| KTN | Soll | Haben |
|---------------|-----------------|-------------|
| 5001 | 2.966,76 | € |
| Gesamt | 2.966,76 | € |
| | | 0,00 |

Vermögensübersicht der Gemeinschaft

| EndStand | KTN | Bezeichnung |
|-------------------|----------|---|
| 171.650,23 | € | 9001 Bankkonto 1 |
| 463.587,95 | € | 9004 Bankkonto 4 |
| 1.567,23 | € | 9010 Kassenbuch |
| 14.999,94 | € | 7015 Geldtransfer |
| -5.198,16 | € | 7061 Abgrenzung Folgejahr |
| -236,47 | € | 7000 Durchlaufkonto |
| -734,10 | € | 7005 Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw. |
| -170,00 | € | 7007 Mahngebühren |
| -23.551,50 | € | 7065 Forderungen und Verbindlichkeiten |
| 38.788,36 | € | 7066 Altsalden Status |
| 7.690,72 | € | 7300 Verrechnung Versicherungsfälle |
| -27,50 | € | 8201 Mahngeb. an Verwaltung |
| 3.524,54 | € | 8120 Forderungen Vorschuss Kosten |
| -2.153,29 | € | 8121 Verbindlichkeiten Vorschuss abweichend |
| 2.493,38 | € | 8130 Forderungen Vorschuss Rücklage |
| 3.829,64 | € | 8140 Forderungen Vorschuss Vorjahr |
| 8.200,96 | € | 8145 Forderungen Vorschuss frühere Jahre |
| 709,71 | € | 8150 Forderungen Rücklage Vorjahr |
| 1.336,32 | € | 8155 Forderungen Rücklage frühere Jahre |
| 29.710,43 | € | 8160 Forderungen Sonderumlage |
| -4.965,12 | € | 8170 Verbindlichkeiten sonstiges |
| 1.494,58 | € | 8810 Forderungen Abr.Ergebnis/ -spitze |
| 18.479,69 | € | 8820 Forderungen Abr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre |
| 23.450,31 | € | Abrechnungsspitze |
| 0,38 | € | Rundungsdifferenz |
| 754.478,23 | € | Endstand des Gemeinschaftsvermögens |

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: **Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau**
 Vertrag: **010537.0110.003**
 Name: **Vuglovecki, Damir**

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

Anfangsstände Finanzkonten

| | |
|----------------|------------|
| Girokonto | 73.561,18 |
| Rücklagenkonto | 458.588,82 |
| Barkasse | 1.567,23 |

| Anfangsstand 01.01.2023 | Gesamt: | € 533.717,23 | kontorelevant | Umbuchung | einzelabr.- relevant |
|-------------------------|---------|--------------|---------------|-----------|----------------------|
|-------------------------|---------|--------------|---------------|-----------|----------------------|

I. Einnahmen

| | | | | |
|--------------------------------------|------|-----------------------|------------|-------------------|
| Allgemeinstrom | 1500 | 190,93 | 190,93 | |
| Strom Haus D | 1550 | 64,12 | 64,12 | |
| Hausreinigung | 1600 | 38,40 | 38,40 | |
| Hausmeister | 1700 | 1.576,93 | 1.576,93 | |
| Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten | 1702 | 304,50 | 304,50 | |
| Sonstige Kosten | 5300 | 16,27 | 16,27 | |
| Beiratsentschädigung | 5304 | 35,00 | 35,00 | |
| Sonstige Erträge | 5320 | 11.477,60 | 8.510,84 | 2.966,76 |
| Sonderkosten ET | 6000 | 2.262,33 | 2.262,33 | |
| Durchlaufkonto | 7000 | 236,47 | | |
| Darlehen | 7002 | 402.757,07 | 402.757,07 | |
| Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw. | 7005 | 90,00 | | |
| Abgrenzung Folgejahr | 7061 | 4.884,00 | -314,16 | |
| Forderungen und Verbindlichkeiten | 7065 | 385,85 | | |
| Verrechnung Versicherungsfälle | 7300 | 9.143,61 | | |
| Vorschuss Kosten (Ist) | 8120 | 350.327,90 | | |
| Vorschuss abweichend (Ist) | 8121 | 2.827,72 | | |
| Vorschuss Rücklage (Ist) | 8130 | 127.554,66 | | |
| Vorschuss Vorjahr (Ist) | 8140 | 6.546,60 | | |
| Vorschuss frühere Jahre (Ist) | 8145 | 105,00 | | |
| Rücklage Vorjahr (Ist) | 8150 | 1.484,39 | | |
| Sonderumlage (Ist) | 8160 | 131.785,91 | | |
| sonstiges (Ist) | 8170 | 5.092,10 | | |
| Mahngebühren (Ist) | 8200 | 3,90 | | |
| Mahngab. an Verwaltung | 8201 | 27,50 | | |
| Abr.Ergebnis/-spitze (Ist) | 8810 | 40.184,22 | | |
| Abr.Ergebnis/-spitze Vorjahre (Ist) | 8820 | 27,64 | | |
| Summe Einnahmen | | € 1.099.430,62 | | € 7.455,24 |

II. Ausgaben

| | | | | |
|--------------------------------------|------|------------|-------------|------------|
| Müllabfuhr | 1100 | 8.434,32 | 8.434,32 | |
| Müllabfuhr Gewerbe | 1110 | 323,28 | 323,28 | |
| Versicherungen | 1200 | 2.594,65 | 2.594,65 | |
| Haftpflichtversicherung | 1220 | 769,06 | 769,06 | |
| Gewässerhaftpflicht | 1230 | 434,83 | 434,83 | |
| Gebäudeversicherung | 1270 | 27.581,09 | -7.252,34 | 20.328,75 |
| Inventarversicherung | 1280 | 3.418,11 | 3.418,11 | |
| Brennstoff - Anlieferung | 1302 | 93.940,93 | 93.940,93 | |
| Heizungswartung | 1330 | 891,19 | 891,19 | |
| Gebühr Heizkostenabr. | 1360 | 3.989,59 | 3.989,59 | |
| Gerätekosten W-Zähler | 1362 | 6.515,25 | 6.515,25 | |
| Wasser | 1371 | 6.957,17 | 6.957,17 | |
| Abwasser | 1372 | 9.256,04 | 9.256,04 | |
| Schornsteinfeger | 1390 | 123,43 | 123,43 | |
| Wasser Kanal Haus D | 1401 | 693,91 | 693,91 | |
| Allgemeinstrom | 1500 | 48.462,81 | -19.125,82 | 29.336,99 |
| Strom Haus D | 1550 | 1.297,00 | -444,17 | 852,83 |
| Hausreinigung | 1600 | 12.159,43 | | 12.159,43 |
| Hausmeister | 1700 | 47.631,53 | | 47.631,53 |
| Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten | 1702 | 31,50 | | 31,50 |
| Kosten Trinkwasserverordnung | 1850 | 781,14 | | 781,14 |
| Aufzugskosten | 1900 | 9.296,33 | | 9.296,33 |
| Außenanlage/Gartenpflege | 2000 | 2.585,17 | | 2.585,17 |
| Feuerschutzeinrichtungen | 2300 | 1.016,97 | | 1.016,97 |
| Sonst. Wartungen, Ausbesserungen | 2400 | 517,65 | | 517,65 |
| Rückzahlung Kredit | 5002 | 88.944,00 | | 88.944,00 |
| Instandhaltung | 5100 | 23.351,73 | | 23.351,73 |
| Kosten Brandschutz | 5110 | 414.365,18 | -141.610,54 | 272.754,64 |
| Neuanschaffungen | 5200 | 780,99 | | 780,99 |
| Briefkastenanlage | 5205 | 14.147,70 | -3.400,32 | 10.747,38 |
| Sonstige Kosten | 5300 | 7.335,67 | | 7.335,67 |
| Beiratsentschädigung | 5304 | 1.505,00 | | 1.505,00 |
| Lohnabrechnung durch Lohnbüro | 5315 | 940,75 | | 940,75 |
| Kosten TrinkwasserVO n.u. | 5316 | 1.178,10 | | 1.178,10 |
| Bankabschlüsse | 5350 | 1.010,87 | | 1.010,87 |
| Sollzinsen | 5352 | 5.978,23 | | 5.978,23 |

| | | | |
|-------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| Verwaltervergütung | 5400 | 44.982,00 | 44.982,00 |
| Bereitsstellung Onlineteilnahme EV | 5435 | 595,00 | 595,00 |
| Sonderkosten ET | 6000 | 3.231,82 | 3.477,19 |
| Kosten Verw.-Zustimmung | 6005 | 3.293,64 | 3.293,64 |
| Nutzerpflege UVI (Sonderkosten) | 6008 | 17,85 | 17,85 |
| Nebenkosten Wellenbad | 6010 | 57,66 | 57,66 |
| Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw. | 7005 | 15,20 | |
| Verrechnung Versicherungsfälle | 7300 | 14.746,25 | |
| Vorschuss Kosten (Ist) | 8120 | 13.249,72 | -1.554,00 |
| Vorschuss abweichend (Ist) | 8121 | 674,43 | |
| Vorschuss Rücklage (Ist) | 8130 | 3.523,76 | |
| Vorschuss Vorjahr (Ist) | 8140 | 9.771,84 | |
| Vorschuss frühere Jahre (Ist) | 8145 | 623,95 | |
| Rücklage Vorjahr (Ist) | 8150 | 144,14 | |
| Sonderumlage (Ist) | 8160 | 9.138,42 | |
| sonstiges (Ist) | 8170 | 126,98 | |
| Mahngebühren (Ist) | 8200 | 3,90 | |
| Abr.Ergebnis/-spitze (Ist) | 8810 | 26.042,20 | -6.950,62 |
| Abr.Ergebnis/-spitze Vorjahre (Ist) | 8820 | 1.863,14 | |
| Summe Ausgaben | | € 981.342,50 | € 729.830,75 |

III. Weitere verteilungsrelevante Beträge

| | | | |
|------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Brennstoff - Restbestand | 1303 | -62.429,99 | -62.429,99 |
| Verr. Heizölbestand | 5700 | -82.217,45 | -82.217,45 |
| Entnahme Kreditselbstzahler | 5801 | -72.985,92 | -72.985,92 |
| Entnahme Kreditnehmer | 5802 | -199.768,72 | -199.768,72 |
| Gebäudeversicherung Gewerbe | 1271 | 7.252,34 | 7.252,34 |
| Brennstoff - Anfangsbestand | 1301 | 82.217,45 | 82.217,45 |
| Heizungsstrom | 1320 | 5.686,42 | 5.686,42 |
| Strom App. mit Zähler Hs.A+C | 1510 | 13.439,40 | 13.439,40 |
| Strom Außenbeleuchtung | 1540 | 198,80 | 198,80 |
| Zuführung Rücklage | 5000 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| Zuführung Rücklage Mieterträge | 5001 | 2.966,76 | 2.966,76 |
| Kosten Türsanierung | 5111 | 141.610,54 | 141.610,54 |
| Briefkastenanlage ohne SU über WEG | 5206 | 3.400,32 | 3.400,32 |
| Brennstoff-Restbestand | 5701 | 62.429,99 | 62.429,99 |
| Rauchmelder Verrechnungskonto | 6001 | 314,16 | 314,16 |

| | | |
|--|--|---------------------|
| Abrechnungssumme Einzelabrechnungen | | € 644.489,61 |
|--|--|---------------------|

| | | |
|----------------------------|----------------|---------------------|
| Endstand 31.12.2023 | Gesamt: | € 636.805,41 |
|----------------------------|----------------|---------------------|

Endstände Finanzkonten

| | |
|----------------|------------|
| Girokonto | 171.650,23 |
| Rücklagenkonto | 463.587,95 |
| Barkasse | 1.567,23 |

Haushaltsnahe Dienstleistungen
Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung

Objekt: **Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau**
Vertrag: **010537.0110.003**
Name: **Vuglovecki, Damir**

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

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 | Gesamt-kosten | Summe Lohn- und Fahrtkosten | Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten |
|------|--------------------------|-------------|--------------|------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1600 | Hausreinigung | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 12.121,03 | 12.121,03 | 57,12 |
| 1700 | Hausmeister | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 46.054,60 | 45.891,10 | 216,26 |
| 1850 | Kosten TrinkwasserVO | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 781,14 | 781,14 | 3,68 |
| 2000 | Außenanlage/Gartenpflege | MEA Gesamt | 10000,00 | 33,410 | 2.585,17 | 769,22 | 2,57 |
| | | | 0 | | | | |
| | | | | | € 61.541,94 | € 59.562,49 | € 279,63 |

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

| KTN | Bezeichnung | Schlüssel | Alle Anteile | Ihr Anteil | Gesamt-kosten | Summe Lohn- und Fahrtkosten | Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten |
|------|----------------------------------|--------------------|--------------|------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 2300 | Feuerschutzeinrichtungen | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 1.016,97 | 840,37 | 3,96 |
| 1900 | Aufzugskosten | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 9.296,33 | 9.296,33 | 43,81 |
| 2400 | Sonst. Wartungen, Ausbesserungen | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 517,65 | 479,57 | 2,26 |
| 1300 | Heizungskosten | Heizkostenabr. HHv | 147148,7 | 653,60 | 147.147,48 | 932,63 | 4,14 |
| | | | 9 | | | | |
| | | | | | € 157.978,43 | € 11.548,90 | € 54,17 |

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 | Gesamt-kosten | Summe Lohn- und Fahrtkosten | Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten |
|------|---------------------------|-------------------------|--------------|------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 5100 | Instandhaltung | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 23.351,73 | 11.698,95 | 55,13 |
| 5110 | Kosten Brandschutz | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 272.754,64 | 32.061,74 | 151,09 |
| 5111 | Kosten Türsanierung | Türensanierung | 141610,5 | 1401,81 | 141.610,54 | 42.483,16 | 420,54 |
| | | | 4 | | | | |
| 5200 | Neuanschaffungen | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 780,99 | 19,99 | 0,09 |
| 5205 | Briefkastenanlage | Briefkasten | 10747,38 | 0,00 | 10.747,38 | 821,10 | 0,00 |
| 5316 | Kosten TrinkwasserVO n.u. | MEA Wohnung | 7089,850 | 33,410 | 1.178,10 | 1.178,10 | 5,55 |
| 6000 | Sonderkosten ET | Sonderkosten Eigentümer | 0,00 | 0,00 | 1.214,86 | 695,66 | 0,00 |
| | | | | | € 451.638,24 | € 88.958,70 | € 632,40 |