

**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**

<b>Objekt:</b>	10537 - Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau
<b>Abrechnungsperiode:</b>	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Name:</b>	Vuglovecki, Damir
<b>Vertrag:</b>	010537.0111.003 -
<b>pers. Abrechnungszeitraum:</b>	01.01.2023 - 31.12.2023 (365 von 365 Tagen)

### **Abrechnungsübersicht**

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

Bewirtschaftungskosten	- 2.256,73 €
Beitragsverpflichtung zu den Rückstellungen	-754,84 €
Rücklagenentnahme	-150,00 €
Abrechnungssumme	<u>- 3.161,57 €</u>
abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan	1.487,16 €
abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan	864,84 €
<b>Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</b>	<b>-809,57 €</b>
abzgl. Sonderumlage-SOLL	809,68 €
<b>Abrechnungsspitze nach Abzug der Sonderumlage</b>	<b>0,11 €</b>

### **nachrichtlich:**

Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan):	-1.041,68 €
--	-------------

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2023 folgender Abrechnungssaldo:

<b>NACHZAHLUNG</b>	<b>-1.041,57 €</b>
--------------------	--------------------

Aufgrund der erteilten Lastschrifteinzugsermächtigung werden wir den Nachzahlungsbetrag innerhalb der nächsten 4 Wochen mit Mandatsreferenz 10.537-111-3 von Ihrem nachfolgenden Konto einziehen:  
Damir Vuglovecki ;IBAN DE12 7405 1230 0060 3631 08 Sparkasse Freyung-Grafenau

<b>Vorschussbetrag lt. neuem Wirtschaftsplan</b>	<b>ab 01.07.2024</b>	<b>monatlich</b>	<b>220,00 €</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:** Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau  
**Vertrag:** 010537.0111.003  
**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	37,060	39,73
1110	0 Müllabfuhr Gewerbe	323,28	Unterkonto Einheit			0,00
1200	0 Versicherung Lader	2.594,65	MEA Gesamt	10000,000	37,060	9,62
1220	0 Haftpflichtversicherung	769,06	MEA Gesamt	10000,000	37,060	2,85
1230	0 Gewässerhaftpflicht	434,83	MEA Gesamt o. Wellenbad	7868,250	37,060	2,05
1270	0 Gebäudeversicherung	20.328,75	MEA Wohnung	7089,850	37,060	106,26
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	37,060	152,35
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	37,060	0,74
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	37,060	63,36
1700	0 Hausmeister	46.054,60	MEA Wohnung	7089,850	37,060	240,74
1702	0 Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten	-273,00	MEA Wohnung	7089,850	37,060	-1,43
1850	0 Kosten TrinkwasserVO	781,14	MEA Wohnung	7089,850	37,060	4,08
2300	0 Feuerschutzeinrichtungen	1.016,97	MEA Wohnung	7089,850	37,060	5,32
1900	0 Aufzugskosten	9.296,33	MEA Wohnung	7089,850	37,060	48,59
2000	0 Außenanlage/Gartenpflege	2.585,17	MEA Gesamt	10000,000	37,060	9,58
2400	0 Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	517,65	MEA Wohnung	7089,850	37,060	2,71
1300	0 Heizungskosten	147.147,48	Heizkostenabr. HHv			599,29
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>307.069,59</b>			<b>1.285,84</b>

#### nicht umlagefähige Kosten

5100	0 Instandhaltung	23.351,73	MEA Wohnung	7089,850	37,060	122,06
5110	0 Kosten Brandschutz	272.754,64	MEA Wohnung	7089,850	37,060	1.425,74
5111	0 Kosten Türsanierung	141.610,54	Türensanierung			659,68
5140	0 Instandhaltung Aufzug	0,00	MEA Wohnung	7089,850	37,060	0,00
5200	0 Neuanschaffungen	780,99	MEA Wohnung	7089,850	37,060	4,08
5206	0 Briefkastenanlage ohne SU über WEG	3.400,32	MEA Wohnung	7089,850	37,060	17,77
5300	0 Sonstige Kosten	7.319,40	MEA Gesamt	10000,000	37,060	27,13
5304	0 Beiratsentschädigung	1.470,00	MEA Gesamt	10000,000	37,060	5,45
5315	0 Lohnabrechnung durch Lohnbüro	940,75	MEA Wohnung	7089,850	37,060	4,92
5316	0 Kosten TrinkwasserVO n.u.	1.178,10	MEA Wohnung	7089,850	37,060	6,16
5350	0 Bankabschlüsse	1.010,87	MEA Gesamt	10000,000	37,060	3,75
5352	0 Sollzinsen	5.978,23	MEA Gesamt	10000,000	37,060	22,16
5400	0 Verwaltervergütung	44.982,00	pro Einheit gesamt	210	1	214,20
5435	0 Bereitsstellung Onlineteilnahme EV	595,00	MEA Gesamt	10000,000	37,060	2,21
5700	0 Verr. Heizölbestand	-82.217,45	MEA Wohnung	7089,850	37,060	-429,77
5701	0 Brennstoff-Restbestand	62.429,99	MEA Wohnung	7089,850	37,060	326,33
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	37,060	-1.425,74
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	37,060	0,27
<b>Kosten nicht umlagefähig</b>			<b>217.414,48</b>			<b>986,40</b>

### II. Erträge

#### nicht umlagefähige Erträge

5320	0 Mieteinnahmen	2.966,76	MEA Wohnung	7089,850	37,060	15,51
<b>Erträge nicht umlagefähig</b>			<b>2.966,76</b>			<b>15,51</b>

#### Kosten abzüglich Erträge

**521.517,31 €** **2.256,73 €**

### III. Veränderung Rückstellungen

5000	0 Zuführung Rücklage	20.000,00	MEA Wohnung	7089,850	37,060	104,54
5001	0 Zuführung Rücklage Mieterträge	2.966,76	MEA Wohnung	7089,850	37,060	15,51
5002	0 Rückzahlung Kredit	88.944,00	MEA Kreditteilnehmer	5192,690	37,060	634,79

#### Beiträge zur Rückstellung

**111.910,76** **754,84**

5205 0 Briefkastenanlage 10.747,38 Briefkasten 150,00

**Rücklagenbewegungen** **10.747,38** **150,00**

Summe 122.658,14 € 904,84 €

Abrechnungssumme Einzelabrechnungen 644.175,45 € 3.161,57 €

abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan	342.156,72	€	1.487,16 €
abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem.	126.524,28	€	864,84 €
Wirtschaftsplan			
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-175.494,4</b>	€	<b>-809,57 €</b>
	5		
abzüglich Sonderumlage-SOLL	152.357,92	€	809,68 €
<b>Abrechnungsspitze n. Abzug der</b>	<b>-23.136,53</b>	€	<b>0,11</b>
<b>Sonderumlage</b>		€	
<b>Nachrichtlich:</b>			
Ihr Vorschuss-Saldo (Diff. Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan			-1.041,68 €
<b>Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes</b>			<b>-1.041,57 €</b>

## Einzelabrechnung Erläuterungen

### Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	übrige
113,93		01.01.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.01.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	02.01.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	02.01.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.02.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.02.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	01.02.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	01.02.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.03.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.03.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	02.03.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	02.03.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.04.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.04.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	03.04.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	03.04.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.05.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.05.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	02.05.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	02.05.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.06.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.06.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	01.06.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	01.06.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.07.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.07.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	03.07.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	03.07.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
113,93		01.08.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.08.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	01.08.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	01.08.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
544,49		26.08.2023	Abrechnung 2022 111					
113,93		01.09.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.09.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	113,93	01.09.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	01.09.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
544,49		29.09.2023	Abrechnung 2022 111					
153,93		01.10.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.10.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	153,93	02.10.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	02.10.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
156,93		04.10.2023	Damir Vuglovecki					
72,07		04.10.2023	Damir Vuglovecki					
153,93		01.11.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.11.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	153,93	02.11.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	02.11.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
809,68		29.11.2023	Sonderumlage Tueren+BK 111					
153,93		01.12.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
72,07		01.12.2023	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	153,93	01.12.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	72,07	01.12.2023	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
809,68		19.12.2023	Sonderumlage Tueren+BK 111					
72,07		22.12.2023	Damir Vuglovecki					
	72,07	22.12.2023	Damir Vuglovecki					
812,68		22.12.2023	Damir Vuglovecki					
<b>4.819,92</b>	<b>3.778,24</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 **-1.041,68 €****

### Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll	€	gel. Zahlungen	€	Saldo	€
8120	Hausgeld	1.487,16	€	1.258,16	€	-229,00	€
8130	Hausgeld_Rücklage	864,84	€	864,84	€	0,00	€
8160	Sonderumlage	809,68	€	-3,00	€	-812,68	€
8121	Hausgz. abweichend		€	0,00	€	0,00	€
8170	sonstiges		€	0,00	€	0,00	€
		<b>3.161,68</b>	€	<b>2.120,00</b>	€	<b>-1.041,68</b>	€

Sie haben im Abrechnungszeitraum einen Rückstand in Höhe von 1.041,68 €.

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: 010537.0111.003  
 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 37,060	= 2.014,24 €
5990	1 Zufuhr Rücklage	22.966,76	€ MEA Wohnung	/ 7089,850	x 37,060	= 120,05 €
5990	0 Endstand Rücklage	408.307,83	€ MEA Wohnung	/ 7089,850	x 37,060	= 2.134,30 €
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 37,060	= 350,08 €
5992	1 Zuführung	402.757,07	€ MEA Kreditteilnehmer	/ 5192,690	x 37,060	= 2.874,46 €
5992	2 Entnahme	-199.768,72	€ MEA Kreditteilnehmer	/ 5192,690	x 37,060	= -1.425,74 €
5992	0 Endstand Rückstellung Darlehen	252.039,99	€ MEA Kreditteilnehmer	/ 5192,690	x 37,060	= 1.798,80 €
6990	0 Anfangsstand Forderung Rücklage	2.047,03	€ MEA Wohnung	/ 7089,850	x 37,060	= 10,70 €
6990	0 Endstand Forderung Rücklage	2.047,03	€ MEA Wohnung	/ 7089,850	x 37,060	= 10,70 €
<b>Endstand Rücklagen (SOLL)</b>						<b>3.943,80</b>

### 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	€
<b>Euro</b>			<b>-2.493,38</b>	<b>€</b>

### 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. Fliesenabsicherungsarb.
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
<b>Gesamt</b>	<b>23.351,73</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>	<b>€</b>	

#### Rücklagenentnahmen

KTN	Soll	Haben
5001	2.966,76	€ 0,00 € Zuführung Erträge Vermietung
<b>Gesamt</b>	<b>2.966,76</b>	<b>€ 0,00 €</b>

#### 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
<b>754.478,23</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: Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau  
 Vertrag: 010537.0111.003  
 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
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	

<b>Summe Einnahmen</b>	<b>€ 1.099.430,62</b>	<b>€ 7.455,24</b>
------------------------	-----------------------	-------------------

#### 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
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
Strom Haus D	1550	1.297,00	-444,17
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
Neuanschaffungen	5200	780,99	780,99
Briefkastenanlage	5205	14.147,70	-3.400,32
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	
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>€ 981.342,50</b>	<b>€ 729.830,75</b>

### **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

<b>Abrechnungssumme Einzelabrechnungen</b>		<b>€ 644.489,61</b>
--	--	---------------------

**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: 010537.0111.003  
 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	37,060	12.121,03	12.121,03	63,36
1700	Hausmeister	MEA Wohnung	7089,850	37,060	46.054,60	45.891,10	239,88
1850	Kosten TrinkwasserVO	MEA Wohnung	7089,850	37,060	781,14	781,14	4,08
2000	Außenanlage/Gartenpflege	MEA Gesamt	10000,00	37,060	2.585,17	769,22	2,85
			0				
					€ 61.541,94	€ 59.562,49	€ 310,17

### 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	37,060	1.016,97	840,37	4,39
1900	Aufzugskosten	MEA Wohnung	7089,850	37,060	9.296,33	9.296,33	48,59
2400	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	MEA Wohnung	7089,850	37,060	517,65	479,57	2,51
1300	Heizungskosten	Heizkostenabr. HHv	147148,7	599,29	147.147,48	932,63	3,80
			9				
					€ 157.978,43	€ 11.548,90	€ 59,29

### 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	37,060	23.351,73	11.698,95	61,15
5110	Kosten Brandschutz	MEA Wohnung	7089,850	37,060	272.754,64	32.061,74	167,59
5111	Kosten Türsanierung	Türensanierung	141610,5	659,68	141.610,54	42.483,16	197,90
			4				
5200	Neuanschaffungen	MEA Wohnung	7089,850	37,060	780,99	19,99	0,10
5205	Briefkastenanlage	Briefkasten	10747,38	150,00	10.747,38	821,10	11,46
5316	Kosten TrinkwasserVO n.u.	MEA Wohnung	7089,850	37,060	1.178,10	1.178,10	6,16
6000	Sonderkosten ET	Sonderkosten Eigentümer	0,00	0,00	1.214,86	695,66	0,00
					€ 451.638,24	€ 88.958,70	€ 444,36