

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

**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

Herrn Damir Vuglovecki  
Dorfstr. 49  
94089 Neureichenau

**Es schreibt Ihnen:**

Herr Markus Weinberger  
+49 8532 92770-529  
weinberger@hendlmaier.de  
Bad Griesbach, 24.06.2025

**JAHRESABRECHNUNG**

**Objekt:** 10537 - Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau  
**Abrechnungsperiode:** 01.01.2024 - 31.12.2024  
**Name:** Vuglovecki, Damir  
**Vertrag:** 010537.0110.003 - - Haus Bavaria - **2.OG /**  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 von 366 Tagen)

**Abrechnungsübersicht**

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

Bewirtschaftungskosten	- 2.596,68 €
Beitragsverpflichtung zu den Rückstellungen	- 717,04 €
Rücklagenentnahme	220,34 €
Abrechnungssumme	- 3.093,38 €
abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan	1.702,36 €
abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan	779,64 €
<b>Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</b>	<b>-611,38 €</b>

**nachrichtlich:**

Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan): 88,83 €

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2024 folgender Abrechnungssaldo:

<b>NACHZAHLUNG</b>	<b>-522,55 €</b>
--------------------	------------------

Aufgrund der erteilten Lastschriftzugsermächtigung werden wir den Nachzahlungsbetrag zum Fälligkeitstermin 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 01.09.2025**

<b>monatlich</b>
------------------

<b>203,00 €</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: 010537.0110.003  
Name: Vuglovecki, Damir

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

**I. Kosten**

umlagefähige Kosten							
1100	0	Müllabfuhr	8.439,66	MEA Gesamt o. Wellenbad	7868,250	33,410	35,84
1110	0	Müllabfuhr Gewerbe	87,18	pro Restteilnehmer Müll Gewerb	1	0	0,00
1200	0	Versicherung Lader	6.445,98	MEA Gesamt	10000,000	33,410	21,54
1220	0	Haftpflichtversicherung	796,07	MEA Gesamt	10000,000	33,410	2,66
1230	0	Gewässerhaftpflicht	456,60	MEA Gesamt o. Wellenbad	7868,250	33,410	1,94
1240	0	Glasschadenversicherung	309,60	MEA Gesamt o. Wellenbad	7868,250	33,410	1,31
1270	0	Gebäudeversicherung	24.180,42	MEA Wohnung	7089,850	33,410	113,95
1271	0	Gebäudeversicherung Gewerbe	8.626,07	MEA Gewerbe	2910,150	0,000	0,00
1280	0	Inventarversicherung	2.987,30	Inventarvers. 2019	1310000	0	0,00
1300	0	Heizungskosten	163.486,77	Heizkostenabr. HHv			603,77
1401	0	Wasser Kanal Haus D	671,44	Zähler Wasser Hs.D	21,40	0,00	0,00
1500	0	Allgemeinstrom	7.213,32	MEA Wohnung	7089,850	33,410	33,99
1510	0	Strom mit Zähler Hs.A+C	15.001,77	Zähler Strom	36988,00	0,00	0,00
1540	0	Strom Außenbeleuchtung	204,16	MEA Gesamt	10000,000	33,410	0,68
1550	0	Strom Haus D	907,49	Strom Wellenbad	1,00	0,00	0,00
1600	0	Hausreinigung	10.773,44	MEA Wohnung	7089,850	33,410	50,77
1700	0	Hausmeister	48.812,42	MEA Wohnung	7089,850	33,410	230,02
1702	0	Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten	-538,50	MEA Wohnung	7089,850	33,410	-2,54
1800	0	Sonstige Betriebskosten	874,01	MEA Gesamt	10000,000	33,410	2,92
1850	0	Kosten TrinkwasserVO	30,51	MEA Wohnung	7089,850	33,410	0,14
1900	0	Aufzugskosten	11.388,72	MEA Wohnung	7089,850	33,410	53,67
2000	0	Außenanlage/Gartenpflege	1.593,94	MEA Gesamt	10000,000	33,410	5,33
2300	0	Feuerschutzeinrichtungen	1.296,62	MEA Wohnung	7089,850	33,410	6,11
2400	0	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	517,65	MEA Wohnung	7089,850	33,410	2,44
Kosten umlagefähig			314.562,64				1.164,54

nicht umlagefähige Kosten							
5100	0	Instandhaltung	71.711,65	MEA Wohnung	7089,850	33,410	337,93
5110	0	Kosten Brandschutz	365.174,61	MEA Wohnung	7089,850	33,410	1.720,84
5112	0	Instandhaltung aus RL finanziert	46.758,35	MEA Wohnung	7089,850	33,410	220,34
5140	0	Instandhaltung Aufzug	2.305,57	MEA Wohnung	7089,850	33,410	10,86
5200	0	Neuanschaffungen	711,25	MEA Wohnung	7089,850	33,410	3,35
5206	0	Briefkastenanlage ohne SU über WEG Rücklage	613,04	MEA Wohnung	7089,850	33,410	2,89
5300	0	Sonstige Kosten	2.505,01	MEA Gesamt	10000,000	33,410	8,37
5304	0	Beiratsentschädigung	1.715,00	MEA Gesamt	10000,000	33,410	5,73
5315	0	Lohnabrechnung durch Lohnbüro	1.205,10	MEA Wohnung	7089,850	33,410	5,68
5316	0	Kosten TrinkwasserVO n.u.	1.063,86	MEA Wohnung	7089,850	33,410	5,01
5350	0	Bankabschlüsse	1.028,88	MEA Gesamt	10000,000	33,410	3,44
5400	0	Verwaltervergütung	44.982,00	pro Einheit gesamt	210	1	214,20
5435	0	Bereitstellung Onlineteilnahme EV	595,00	MEA Gesamt	10000,000	33,410	1,99
5700	0	Verr. Heizölbestand	-62.429,99	MEA Wohnung	7089,850	33,410	-294,19
5701	0	Brennstoff-Restbestand	51.239,13	MEA Wohnung	7089,850	33,410	241,46
5801	0	Entnahme Kreditselbstzahler	-92.083,38	MEA Kreditselbstzahler	1897,160	0,000	0,00
5802	0	Entnahme Kreditnehmer	-252.039,99	MEA Kreditteilnehmer	5192,690	33,410	-1.621,64
6000	0	Sonderkosten ET	709,59	Direktzuordnung zu SE-Einheit			585,48
6001	0	Nutzerwechselgebühr	399,84	Nutzerwechselgeb.			0,00
6005	0	Kosten Verw.-Zustimmung	1.894,83	Verwalterzustimmung			0,00
6010	0	Nebenkosten Wellenbad	14.965,60	MEA Gesamt o. Wellenbad	7868,250	33,410	63,55
Kosten nicht umlagefähig			203.024,95				1.515,29

**II. Erträge**

nicht umlagefähige Erträge						
5320	0	Mieteinnahmen	13.803,73	MEA Wohnung	7089,850	33,410 65,05
5360	0	Zinserträge (Zinsen/Steuer/SolZ)	5.418,63	MEA Gesamt	10000,000	33,410 18,10
<b>Erträge nicht umlagefähig</b>			<b>19.222,36</b>			<b>83,15</b>

**Kosten abzüglich Erträge 498.365,23 € 2.596,68 €**

**III. Veränderung Rückstellungen**

5000	0	Zuführung Rücklage	20.000,00	MEA Wohnung	7089,850	33,410 94,25
5001	0	Zuführung Rücklage Mieterträge	10.721,60	MEA Wohnung	7089,850	33,410 50,52
5002	0	Rückzahlung Kredit	88.944,00	MEA Kreditteilnehmer	5192,690	33,410 572,27
<b>Beiträge zur Rückstellung</b>			<b>119.665,60</b>			<b>717,04</b>

5800	0	Entnahme Rücklage	-46.758,35	MEA Wohnung	7089,850	33,410 -220,34
<b>Rücklagenbewegungen</b>			<b>-46.758,35</b>			<b>-220,34</b>
<b>Summe</b>			<b>72.907,25 €</b>			<b>496,70 €</b>

<b>Abrechnungssumme Einzelabrechnungen</b>	<b>571.272,48</b>	<b>€</b>	<b>3.093,38 €</b>
abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan	359.702,87	€	1.702,36 €
abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan	126.532,13	€	779,64 €
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-85.037,48</b>	<b>€</b>	<b>-611,38 €</b>

**Nachrichtlich:**

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

88,83 €

**Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes**

**-522,55 €**

## Einzelabrechnung Erläuterungen

### Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	übrige
142,03		01.01.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.01.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
1.581,81		01.01.2024	Eröffnung Vuglovecki, Damir					
	142,03	02.01.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	02.01.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.02.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.02.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	01.02.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	01.02.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.03.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.03.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	01.03.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	01.03.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.04.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.04.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	02.04.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	02.04.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.05.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.05.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	02.05.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	02.05.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.06.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.06.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	03.06.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	03.06.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
10,00		24.06.2024	Soll Mahngebühr					
142,03		01.07.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.07.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	01.07.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	01.07.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	2,00	22.07.2024	DAMIR VUGLOVECKI					
	88,83	22.07.2024	DAMIR VUGLOVECKI					
	1.581,81	22.07.2024	DAMIR VUGLOVECKI					
	10,00	22.07.2024	DAMIR VUGLOVECKI					
	116,17	22.07.2024	DAMIR VUGLOVECKI					
142,03		01.08.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.08.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	01.08.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	01.08.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.09.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.09.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	02.09.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	02.09.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
142,03		01.10.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.10.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	01.10.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	01.10.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
115,17		19.10.2024	Abrechnung 2023					
142,03		01.11.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.11.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	142,03	04.11.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	04.11.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	1.581,81	26.11.2024	Abrechnung 2023					
	115,17	26.11.2024	Abrechnung 2023					
2,00		28.11.2024	Damir Vuglovecki RLS					
1.581,81		28.11.2024	Damir Vuglovecki RLS					
116,17		28.11.2024	Damir Vuglovecki RLS					
140,03		01.12.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
64,97		01.12.2024	Vorauszahlung-Soll Vuglovecki,					
	140,03	02.12.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
	64,97	02.12.2024	Vorauszahlung Vuglovecki, Dami					
<b>5.888,96</b>	<b>5.977,79</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

88,83 €

### Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll €	gel. Zahlungen €	Saldo €
8120	Hausgeld	1.702,36 €	1.702,36 €	0,00 €
8130	Hausgeld_Rücklage	779,64 €	779,64 €	0,00 €
8160	Sonderumlage	€	0,00 €	0,00 €
8121	Hausgz. abweichend	€	88,83 €	88,83 €
8170	sonstiges	€	0,00 €	0,00 €

2.482,00 €	2.570,83 €	88,83 €
------------	------------	---------

Sie haben im Abrechnungszeitraum eine Überzahlung in Höhe von 88,83 €. 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: Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau  
Vertrag: 010537.0110.003  
Name: Vuglovecki, Damir

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

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

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5990	0	Anfangsstand Rücklage	404.907,51 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= 1.908,07 €
5990	1	Zufuhr Rücklage	30.721,60 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= 144,77 €
5990	2	Entnahme Rücklage	-46.758,35 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= -220,34 €
5990	11	Änderung ausstehende Anteile	-4.374,92 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= -20,62 €
5990	0	Endstand Rücklage	384.495,84 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= 1.811,89 €
5991	0	Rückstellung SU	92.083,38 €	MEA Kreditselbstzahler	/	1897,160 x 0,000	= 0,00 €
5991	2	Entnahme	-92.083,38 €	MEA Kreditselbstzahler	/	1897,160 x 0,000	= 0,00 €
5992	0	Rückstellung Darlehen	252.039,99 €	MEA Kreditteilnehmer	/	5192,690 x 33,410	= 1.621,64 €
5992	2	Entnahme	-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	1	abgerechnetes Jahr	5.733,68 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= 27,02 €
6990	2	Eingegangene	-1.358,76 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= -6,40 €
6990	0	Endstand Forderung Rücklage	6.421,95 €	MEA Wohnung	/	7089,850 x 33,410	= 30,26 €
<b>Endstand Rücklagen (SOLL)</b>			<b>390.917,79</b>				<b>1.842,15</b>

## Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum

KTN	UNR	Name	VZ-Diff. Rücklage
8	5	Thaqi, Gentiana	-324,85 €
60	2	Mack, Claudia	-64,97 €
94	3	Kümmerlein, Dieter/Maria	-72,07 €
117	1	Weiler, Kurt H.	-779,64 €
118	3	Grajzel, David	-779,64 €
132	2	Hirsch, Michaela	-259,88 €
143	3	Nikolina Mestrovic, z.H. Dragi	-64,97 €
146	3	Hirsch, Michaela	-194,91 €
153	2	Biedermann, Axel/Ursula	-389,82 €
156	3	Hirsch, Michaela	-216,21 €
158	3	Hirsch, Michaela	-194,91 €
182	2	Pothoven, Paul	-64,97 €
188	2	Hirsch, Michaela	-259,88 €
190	4	Terigari, Mihaela-Bianca	-64,97 €
191	1	Schmidt, Burgunde c/o Dr. Thom	-72,07 €
196	3	Adabala, Mohan Kumar	-129,94 €
197	2	Hashimi, Yahya	-779,64 €
198	2	Kispal, Csaba	-779,64 €
199	3	Gyula László, Szilasi	-94,20 €
204	3	Seegers, Patrik Fransiscus	-146,50 €
<b>Euro</b>			<b>-5.733,68 €</b>

## Ausgaben f. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

KTN	Soll	Haben	
5100	500,00 €	0,00 €	Moser_Restbetrag SB
5100	641,11 €	0,00 €	Trocknung nach Wasserschaden
5100	619,87 €	0,00 €	Reparatur Flachdächer
5100	994,52 €	0,00 €	Mängelbeseitigung gem.
5100	178,37 €	0,00 €	Gänge/Brandschutztür
5100	0,00 €	141,11 €	Bayerische Landesbrandversiche
5100	2.389,61 €	0,00 €	Rep. Rohrbruch
5100	113,12 €	0,00 €	Malerbedarf
5100	82,82 €	0,00 €	Pauli Deckel
5100	73,93 €	0,00 €	Schober Malerbedarf
5100	45,22 €	0,00 €	Türöffner
5100	2.618,57 €	0,00 €	Rep. Flachdächer
5100	636,53 €	0,00 €	Abluftsteuerung
5100	297,50 €	0,00 €	Weyer: Feuchtigkeitsmessungen
5100	253,89 €	0,00 €	Weigerstorfer: Stopfen+Klappen
5100	22,35 €	0,00 €	Gori 06 Hartholzöl

5100	664,00	€	0,00	€	Weishäupl Wasserschaden
5100	178,00	€	0,00	€	Kellermann-Lagerbock
5100	600,00	€	0,00	€	Trocknung App. 57*38
5100	2.503,76	€	0,00	€	Parkplatzverlängerung
5100	500,00	€	0,00	€	Raumtrocknung wg. SB. Vers.
5100	290,36	€	0,00	€	VHV Allgemeine Versicherung AG
5100	20,41	€	0,00	€	Schober_Malerbedarf
5100	193,03	€	0,00	€	Ilg Dämmungsschalter
5100	3.000,00	€	0,00	€	Anzahlung Fenstertausch Hs. 47
5100	327,25	€	0,00	€	Hauptleitung verstopft
5100	1.732,16	€	0,00	€	Göttl
5100	8.820,01	€	0,00	€	Müller: Durchfeuchtung - abge-
5100	10.618,52	€	0,00	€	Weigerstorfer: neuer Wärme-
5100	2.117,01	€	0,00	€	Hartl: Abdeckprofil
5100	201,46	€	0,00	€	Schober_Malerbedarf
5100	101,15	€	0,00	€	Lieferung Messgerät
5100	109,90	€	0,00	€	Aust. Treppenh. Lichtzeit-
5100	12.149,34	€	0,00	€	Ausbesserung Fassadenplatten
5100	109,90	€	0,00	€	Austausch Fahrradk. Licht
5100	12.025,76	€	0,00	€	Sanierung Flachdach
5100	208,25	€	0,00	€	Ascher:
5100	147,20	€	0,00	€	ILG: Gelmuffe 56
5100	0,00	€	109,90	€	Adolf Kosak Elektrogeschäft
5100	124,97	€	0,00	€	Ascher: Waschmaschine rep.
5100	467,08	€	0,00	€	Dachrinnen
5100	2.500,00	€	0,00	€	Hartl: Treppenhauselemente
5100	220,15	€	0,00	€	Ascher Halteplatte
5100	149,94	€	0,00	€	Hartl Treppenhauselement
5100	61,00	€	0,00	€	Kellermann
5100	798,49	€	0,00	€	Hauptleitung entstopft
5100	70,50	€	0,00	€	HMHTf.V-Fall
5100	10,97	€	0,00	€	Starter Licht Gänge
5100	124,95	€	0,00	€	Ringleuchten Gänge
5100	20,00	€	0,00	€	Dübellöcher Außenmauer Austria
5100	31,98	€	0,00	€	Glühbirnen LED Kellerräume
5100	41,38	€	0,00	€	Sägeblatt Tischkreissäge
5100	72,00	€	0,00	€	Blumen Gärtnerei Gegenbach
5100	6,00	€	0,00	€	Fahrgeld Blöchl Marianne
5100	20,00	€	0,00	€	Quarzsand Gardena Schlauchverb
5100	25,00	€	0,00	€	Estrich Beton
5100	36,00	€	0,00	€	KMF Säcke Entsorgung Isolierun
5100	6,00	€	0,00	€	KMF Sack Entsorgung Isolierung
5100	114,00	€	0,00	€	Entsorgung Glaswolle AWG
5100	57,36	€	0,00	€	AMAZON Müllsäcke Außenanlage
5100	53,94	€	0,00	€	erschlussklappe Abluft Waschra
5100	62,79	€	0,00	€	Aufkleber Fluchttüren
5100	33,79	€	0,00	€	Schrauben Fassadenplatten
5100	35,71	€	0,00	€	Kalksandsteine Mauermörtel
5100	13,00	€	0,00	€	KG Rohre Regenablauf Brandschu
5100	12,99	€	0,00	€	Edelstahlschäk f. Schneeketten
5100	17,99	€	0,00	€	Ablage Bad App.40 bei Zähler-
5100	60,74	€	0,00	€	Material Sicherung Arbeitskorb
5100	6,00	€	0,00	€	Schlüssel Fa. Nebl nachmachen
5100	239,97	€	0,00	€	Blumenkästen
5100	183,96	€	0,00	€	Blumenkästen
5100	78,80	€	0,00	€	Blumen Blumenerde
5100	24,40	€	0,00	€	Material Briefkästenmontage
5100	10,00	€	0,00	€	Strukturacry Schober
5100	7,97	€	0,00	€	Leuchtstofflampe Amazon
5100	21,99	€	0,00	€	Leuchtstofflampe Amazon
5100	28,47	€	0,00	€	Arbeitshandschuhe u. Kabelbind
5100	27,50	€	0,00	€	Estrichbeton Sammelstellen-
<b>Gesamt</b>	<b>71.962,66</b>	<b>€</b>	<b>251,01</b>	<b>€</b>	

#### Rücklagenentnahmen

KTN	Soll		Haben		
5112	10.616,88	€	0,00	€	Öller Balkongeländer 1. AZ
5112	6.324,85	€	0,00	€	Göttl: Gehwegsanierung
5112	14.311,21	€	0,00	€	Streichen Balkongeländer
5112	3.362,76	€	0,00	€	Asphaltierng Zuweg
5112	12.142,65	€	0,00	€	3. Abschlags-RE
5800	0,00	€	46.758,35	€	RL-Entnahme Inst. aus RL fin.
<b>Gesamt</b>	<b>46.758,35</b>	<b>€</b>	<b>46.758,35</b>	<b>€</b>	

**Vermögensübersicht der Gemeinschaft**

<b>EndStand</b>		<b>KTN</b>	<b>Bezeichnung</b>
34.968,27	€	9001	Bankkonto 1
195.519,96	€	9004	Bankkonto 4
807,09	€	9010	Kassenbuch
-624,75	€	7061	Abgrenzung Folgejahr
-167,50	€	7005	Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw.
-4.807,42	€	7065	Forderungen und Verbindlichkeiten
38.788,38	€	7066	Altsalden Status
7.690,72	€	7300	Verrechnung Versicherungsfälle
13.450,17	€	8120	Forderungen Vorschuss Kosten
-8.053,61	€	8121	Verbindlichkeiten Vorschuss abweichend
5.733,68	€	8130	Forderungen Vorschuss Rücklage
8.430,50	€	8140	Forderungen Vorschuss Vorjahr
7.833,67	€	8145	Forderungen Vorschuss frühere Jahre
354,98	€	8150	Forderungen Rücklage Vorjahr
577,50	€	8200	Forderungen Mahngebühren
589,07	€	8810	Forderungen Abr.Ergebnis/ -spitze
4.789,60	€	8820	Forderungen Abr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre
85.041,05	€		Abrechnungsspitze
-3,57	€		Rundungsdifferenz
<b>390.917,79</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:** 010537.0110.003  
**Name:** Vuglovecki, Damir

**Abrechnungsperiode:** 01.01.2024 - 31.12.2024  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2024 - 31.12.2024

### Anfangsstände Finanzkonten

Girokonto	171.650,23
Rücklagenkonto	480.101,41
Barkasse	1.567,23

Anfangsstand 01.01.2024		Gesamt:	€ 653.318,87		
			kontorelevant	Umbuchung	einzelabr.- relevant
<b>I. Einnahmen</b>					
Allgemeinstrom	1500		6.638,90		6.638,90
Hausreinigung	1600		337,55		337,55
Hausmeister	1700		166,40		166,40
Einnahmen für Hausmeistertätigkeiten	1702		538,50		538,50
Instandhaltung	5100		251,01		251,01
Kosten Brandschutz	5110		48.105,81		48.105,81
Briefkastenanlage ohne SU über WEG	5206		1.151,88		1.151,88
Sonstige Erträge	5320		15.208,73		15.208,73
Zinserträge (Zinsen/Steuer/SolZ)	5360		7.364,37		7.364,37
Sonderkosten ET	6000		256,13		256,13
Durchlaufkonto	7000		31.506,54		
Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw.	7005		167,50		
Forderungen und Verbindlichkeiten	7065		83,06		
Verrechnung Versicherungsfälle	7300		2.282,91		
Vorschuss Kosten (Ist)	8120		339.592,64		
Vorschuss abweichend (Ist)	8121		9.688,92		
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130		121.325,31		
Vorschuss Vorjahr (Ist)	8140		31.348,58		
Vorschuss frühere Jahre (Ist)	8145		626,11		
Rücklage Vorjahr (Ist)	8150		1.358,76	-779,64	
Sonderumlage (Ist)	8160		2.473,31		
Mahngebühren (Ist)	8200		230,00	807,50	
Abr.Ergebnis/-spitze (Ist)	8810		36.174,48		
Abr.Ergebnis/-spitze Vorjahre (Ist)	8820		1.497,07		
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>€ 658.374,47</b>		<b>€ 80.019,28</b>
<b>II. Ausgaben</b>					
Müllabfuhr	1100		8.439,66		8.439,66
Müllabfuhr Gewerbe	1110		87,18		87,18
Versicherungen	1200		6.445,98		6.445,98
Haftplichtversicherung	1220		796,07		796,07
Gewässerhaftpflicht	1230		456,60		456,60
Glasschadenversicherung	1240		309,60		309,60
Gebäudeversicherung	1270		32.806,49	-8.626,07	24.180,42
Inventarversicherung	1280		2.987,30		2.987,30
Brennstoff - Anlieferung	1302		113.231,88		113.231,88
Heizungswartung	1330		891,19		891,19
Gebühr Heizkostenabr.	1360		6.288,67	624,75	6.913,42
Gerätekosten	1362		6.515,25		6.515,25
Wasser	1371		7.812,35		7.812,35
Abwasser	1372		10.418,95		10.418,95
Schornsteinfeger	1390		291,73		291,73
Wasser Kanal Haus D	1401		671,44		671,44
Allgemeinstrom	1500		35.075,13	-21.222,91	13.852,22
Strom Haus D	1550		1.144,12	-236,63	907,49
Hausreinigung	1600		11.110,99		11.110,99
Hausmeister	1700		48.978,82		48.978,82
Hausmeisterverrechnungskonto	1735		101,01	-101,01	
Sonstige Betriebskosten	1800		874,01		874,01
Aufzugskosten	1900		11.388,72		11.388,72
Außenanlage/Gartenpflege	2000		1.593,94		1.593,94
Feuerschutzeinrichtungen	2300		1.296,62		1.296,62
Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	2400		517,65		517,65
Rückzahlung Kredit	5002		88.944,00		88.944,00
Instandhaltung	5100		71.892,16	70,50	71.962,66
Kosten Brandschutz	5110		413.280,42		413.280,42
Instandhaltung aus RL finanziert	5112		46.758,35		46.758,35
Instandhaltung Aufzug	5140		2.305,57		2.305,57
Neuanschaffungen	5200		711,25		711,25
Briefkastenanlage ohne SU über WEG	5206		1.764,92		1.764,92
Sonstige Kosten	5300		2.505,01		2.505,01
Beiratsentschädigung	5304		1.715,00		1.715,00
Lohnabrechnung durch Lohnbüro	5315		1.205,10		1.205,10
Kosten TrinkwasserVO n.u.	5316		1.063,86		1.063,86
Sonstige Erträge	5320		1.405,00		1.405,00
Bankabschlüsse	5350		1.028,88		1.028,88

Zinserträge (Zinsen/Steuer/SolZ)	5360	1.945,74		1.945,74
Verwaltervergütung	5400	44.982,00		44.982,00
Bereitsstellung Onlineteilnahme EV	5435	595,00		595,00
Sonderkosten ET	6000	933,25	32,47	965,72
Kosten Verw.-Zustimmung	6005	1.894,83		1.894,83
Nebenkosten Wellenbad	6010	57,66	14.907,94	14.965,60
Durchlaufkonto	7000	31.506,54		
Abgrenzung Vorjahr	7060	414,12	4.884,00	
Forderungen und Verbindlichkeiten	7065	1.012,65	20.496,36	
Verrechnung Versicherungsfälle	7300	2.282,91		
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	4.064,30	-10.724,36	
Vorschuss abweichend (Ist)	8121	1.772,74	-137,43	
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	1.306,50	-779,64	
Vorschuss Vorjahr (Ist)	8140	13.776,46		
Vorschuss frühere Jahre (Ist)	8145	312,04	-3.882,86	
Sonderumlage (Ist)	8160	2.473,31		
Abr.Ergebnis/ -spitze (Ist)	8810	24.540,37	-8.140,29	
Abr.Ergebnis/ -spitze Vorjahre (Ist)	8820	1.416,73	-15.005,39	
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>€ 1.080.398,02</b>		<b>€ 980.968,39</b>

### III. Weitere verteilungsrelevante Beträge

Brennstoff - Restbestand	1303	-51.239,13	-51.239,13
Verr. Heizölbestand	5700	-62.429,99	-62.429,99
Entnahme Rücklage WEG	5800	-46.758,35	-46.758,35
Entnahme Kreditselbstzahler	5801	-92.083,38	-92.083,38
Entnahme Kreditnehmer	5802	-252.039,99	-252.039,99
Gebäudeversicherung Gewerbe	1271	8.626,07	8.626,07
Brennstoff - Anfangsbestand	1301	62.429,99	62.429,99
Heizungsstrom	1320	6.221,14	6.221,14
Strom App. mit Zähler Hs.A+C	1510	15.001,77	15.001,77
Strom Außenbeleuchtung	1540	204,16	204,16
Kosten Trinkwasserverordnung	1850	30,51	30,51
Zuführung Rücklage	5000	20.000,00	20.000,00
Zuführung Rücklage Mieterträge	5001	10.721,60	10.721,60
Brennstoff-Restbestand	5701	51.239,13	51.239,13
Nutzerwechselgebühr	6001	399,84	399,84

<b>Abrechnungssumme Einzelabrechnungen</b>		<b>€ 571.272,48</b>
--	--	---------------------

<b>Endstand 31.12.2024</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>€ 231.295,32</b>
----------------------------	----------------	---------------------

### Endstände Finanzkonten

Girokonto	34.968,27
Rücklagenkonto	195.519,96
Barkasse	807,09

## Haushaltsnahe Dienstleistungen Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung

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

**Abrechnungsperiode:** 01.01.2024 - 31.12.2024  
**pers. Abrechnungszeitraum:** 01.01.2024 - 31.12.2024

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
1600	Hausreinigung	MEA Wohnung	7089,850	33,410	10.773,44	10.773,44	50,77
1700	Hausmeister	MEA Wohnung	7089,850	33,410	48.812,42	48.562,42	228,84
1850	Kosten TrinkwasserVO	MEA Wohnung	7089,850	33,410	30,51	30,51	0,14
2000	Außenanlage/Gartenpflege	MEA Gesamt	10000,00	33,410	1.593,94	685,56	2,29
			0				
					<b>€ 61.210,31</b>	<b>€ 60.051,93</b>	<b>€ 282,04</b>

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

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
1300	Heizungskosten	Heizkostenabr. HHV	163487,85	603,77	163.486,77	1.100,93	4,07
1900	Aufzugskosten	MEA Wohnung	7089,850	33,410	11.388,72	8.640,53	40,72
2300	Feuerschutzeinrichtungen	MEA Wohnung	7089,850	33,410	1.296,62	314,87	1,48
2400	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	MEA Wohnung	7089,850	33,410	517,65	378,42	1,78
					<b>€ 176.689,76</b>	<b>€ 10.434,75</b>	<b>€ 48,05</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. 3 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
5100	Instandhaltung	MEA Wohnung	7089,850	33,410	71.711,65	20.032,29	94,40
5110	Kosten Brandschutz	MEA Wohnung	7089,850	33,410	365.174,61	59.207,86	279,01
5112	Instandhaltung aus RL finanziert	MEA Wohnung	7089,850	33,410	46.758,35	5.000,00	23,56
5140	Instandhaltung Aufzug	MEA Wohnung	7089,850	33,410	2.305,57	1.817,07	8,56
6000	Sonderkosten ET	Direktzuordnung zu SE-Einheit	709,59	585,48	709,59	826,75	682,15
					<b>€ 486.659,77</b>	<b>€ 86.883,97</b>	<b>€ 1.087,68</b>