

Hagenkötter Hausverwaltung GmbH - Salisweg 47 - 63454 Hanau

Zahlungen bitte nur auf:
WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a
IBAN DE54 5065 0023 0000 1394 44
Sparkasse Hanau
BIC HELADEF1HAN



Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 1

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Sehr geehrter



nachstehend erhalten Sie die Jahresabrechnung für den oben genannten Zeitraum, bestehend aus:

1. Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung und Erhaltungsrücklage
2. Wasserabrechnung AbReDi-serv
3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage
4. Vermögensstatus
5. Bescheinigung nach § 35a EStG "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

Informativ stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung dar:

Abrechnungsspitze der WEG Gesamt 20.041,88 €

(Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtjahresabrechnung und Gesamtwirtschaftsplan)

Den tatsächlichen Kontostand Ihres Personenkontos entnehmen Sie bitte der Position "Ergebnis der Einzelabrechnung".

Mit freundlichen Grüßen
H A G E N K Ö T T E R
Hausverwaltung GmbH

"Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 2

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

 10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Verbrauchskosten					
Wasserkosten Gesamt	Wasserkosten ge...			23.771,38	373,86
2) Betriebskosten (auf Mieter umlagefähig nach II. BV)					
Strom Hs 44a	Miteigentumsante...	297,240	10,600	1.802,03	64,26
Strom Tiefgaragen	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	5.803,85	84,73
Versicherungen	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	16.532,08	175,24
Müllgebühren	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	16.530,80	175,23
Niederschlagswasser	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	2.033,76	21,56
Trinkwasser/Grundgebühr	Anz.Einheiten	81,000	1,000	333,83	4,12
Wartung allgemein	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	5.109,11	54,16
Aufzugswartung Hs 44a	Miteigentumsante...	297,240	10,600	2.971,86	105,98
Wartung Tiefgarage	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	3.094,00	45,17
Hausreinigung Hs 44a	Miteigentumsante...	297,240	10,600	4.988,86	177,91
Winterdienst	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	973,63	10,32
Winterdienst/Tiefgarage...	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	59,71	0,87
Außenanlage Allgemein	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	1.355,52	14,37
Kabelanschluss	Anz.Einheiten	81,000	1,000	8.698,70	107,39
Hausmeister Hs 44a	Miteigentumsante...	297,240	10,600	8.241,99	293,92
Hausmeister Tiefgarage	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	1.016,14	14,83
			Zwischensumme:	79.545,87	1.350,06
3) Betriebskosten (nicht auf Mieter umlagefähig nach II. BV)					
Versicherung Beirat	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	29,10	0,31
Kontogebühren	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	508,96	5,39
Reparaturen allgemein	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	1.225,21	12,99
Reparaturen Hs 44a	Miteigentumsante...	297,240	10,600	2.604,60	92,88
Reparaturen Tiefgarage	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	8.318,49	121,44
Verwaltungskosten, ETV	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	1.500,87	15,91
Verwaltergebühr WE	Anz.Einheiten	69,000	1,000	24.840,00	360,00
Verwaltergebühr Stellplatz	Anz.Stellplätze	137,000	2,000	8.220,00	120,00
Rechtsanwalts- und Geri...	Miteigentumsante...	1.000,000	10,600	2.698,56	28,60
			Zwischensumme:	49.945,79	757,52

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 3

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben		
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben					153.263,04	2.481,44

2. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Vorschuss Hausgeld	2.125,44	2.125,44	0,00
Vorschuss Parkplatz/TG	195,60	195,60	0,00
Gesamt	2.321,04	2.321,04	0,00

3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Erhaltungsrücklage Haus 42	0,00	0,00	0,00
Erhaltungsrücklage Haus 42a	0,00	0,00	0,00
Erhaltungsrücklage Haus 44	0,00	0,00	0,00
Erhaltungsrücklage Haus 44a	534,96	534,96	0,00
Erhaltungsrücklage Tiefgarage	146,04	146,04	0,00
Erhaltungsrücklage Allgemein	105,96	105,96	0,00
Sonderumlage	0,00	0,00	0,00
Gesamt	786,96	786,96	0,00

4. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage

Summe bezahlt **3.108,00**

5. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis		
26.06.2023 Abrechnung 2022		-103,34
17.07.2023 Abrechnung 2022/TOP2/ETV 26.06.2023		103,34
		0,00

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 4

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

6. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	2.481,44
abzgl. Vorschüsse: Vorschuss Hausgeld gefordert	-2.125,44
abzgl. Vorschüsse: Vorschuss Parkplatz/TG gefordert	-195,60
<hr/>	
Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)	160,40
<hr/>	
Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)	160,40
Saldo Vorschüsse zu Erhaltungsrücklagen gesamt	0,00

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) 160,40

7. Abrechnungsrelevante Gesamtwerte

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	214.118,72
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen (ohne Vorschüsse)	0,00
<hr/>	
Summe einzelabrechnungsrelevanter Bewirtschaftungskosten	214.118,72
<hr/>	
Gesamte abrechnungsrelevante Vorschüsse	-194.076,84
Gesamteinnahmen aus direkt zugeordneten Posten	-1.145,00
<hr/>	
Saldo Abrechnungssumme (Nachzahlung)	18.896,88
<hr/>	
Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung	20.771,85
Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung	-1.875,23
Abrechnungsrest	0,26
<hr/>	
Kontrollsumme Guthaben und Nachzahlungen 2023	18.896,88

8. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Erhaltungsrücklage Allgemein					
Anfangsbestand	24.938,60	0,00	0,00		264,35
Zugang Erhaltungsrücklage Allgemein		10.001,16	0,00		106,01
Zinszugang Allgemein		75,62	0,00		0,80
Zinsabschlag Allgemein		0,00	18,91		-0,20
Solidaritätszuschlag Allgemein		0,00	1,04		-0,01
<hr/>					
Summe Erhaltungsrücklage Allge...	24.938,60	10.076,78	19,95	34.995,43	370,95

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 5

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

					Ihr Anteil (rechn.)
Erhaltungsrücklage Hs 44a	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	
Anfangsbestand	39.000,56	0,00	0,00		1.390,82
Zugang Erhaltungsrücklage Hs 44a		15.000,24	0,00		534,93
Zinszugang Hs 44a		117,39	0,00		4,19
Kapitalertragssteuer Hs 44a		0,00	29,35		-1,05
Solidaritätszuschlag Hs 44a		0,00	1,61		-0,06
Summe Erhaltungsrücklage Hs 44a	39.000,56	15.117,63	30,96	54.087,23	1.928,83
Erhaltungsrücklage Tiefgarage	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	16.823,72	0,00	0,00		245,60
Zugang Erhaltungsrücklage TG		10.001,52	0,00		146,01
Zinszugang TG		55,69	0,00		0,81
Kapitalertragssteuer TG		0,00	13,92		-0,20
Solidaritätszuschlag TG		0,00	0,76		-0,01
Summe Erhaltungsrücklage Tiefg...	16.823,72	10.057,21	14,68	26.866,25	392,21
Liquiditätsreserve	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	16.200,00	0,00	0,00		171,72
Summe Liquiditätsreserve	16.200,00	0,00	0,00	16.200,00	171,72

9. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrückl.

Erhaltungsrücklage Allgemein

keine offenen Salden vorhanden

Erhaltungsrücklage Hs 42

keine offenen Salden vorhanden

Erhaltungsrücklage Hs 42a

keine offenen Salden vorhanden

Erhaltungsrücklage Hs 44

keine offenen Salden vorhanden

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 6

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Erhaltungsrücklage Hs 44a

keine offenen Salden vorhanden

Erhaltungsrücklage Tiefgarage

keine offenen Salden vorhanden

Sonderumlage

keine offenen Salden vorhanden

10. Status

	Aktiva	Passiva
1100-Sparkasse # 139444	42.789,34	
1110-ERL Hs 42 # 100665983	47.764,09	
1112-ERL Hs 42a # 100665991	47.837,61	
1113-ERL Hs 44 # 100666007	47.322,70	
1114-ERL Hs 44a # 100666015	47.837,13	
1115-ERL TG # 100666031	22.692,87	
1116-ERL Allgemein # 100666023	30.816,94	
1210-Erhaltungsrücklage Hs 42		54.086,86
1220-Erhaltungsrücklage Hs 42a		54.087,71
1230-Erhaltungsrücklage Hs 44		53.572,70
1240-Erhaltungsrücklage Hs 44a		54.087,23
1250-Erhaltungsrücklage Tiefgarage		26.866,25
1260-Erhaltungsrücklage Allgemein		34.995,43
1280-Liquiditätsreserve		16.200,00
2000-Grunddienstbarkeit/Häuser 46-46c	569,88	
2010-Stromabrechnung/Häuser 40-40g	86,31	
2011-Wasserabrechnung/Häuser 40-40g		1.938,99
2500-Forderungen/Doppelzahlung	967,86	
9500-Abgrenzung / Forderungen	559,26	
9501-Abgrenzung / Verbindlichkeiten		12.305,70
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		1.875,23
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	20.771,85	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	0,26	
	310.016,10	310.016,10

Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 7

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Wir weisen darauf hin, dass die Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach II. BV) nur eine Orientierung sein kann, die in jedem Einzelfall anhand des zugrunde liegenden Mietvertrages zu prüfen ist.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel:

Es wird darauf hingewiesen, dass laut. Urteil des BGH vom 02.12.2011 (AZ V ZR 113/11) derjenige für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Aus ökologischen Gründen haben wir auf den Ausdruck des Vermögensberichtes zum Stichtag, der Einnahmen- und Ausgabenrechnung, der Übersicht der Abrechnungsergebnisse und den Einzelnachweis der Konten verzichtet. Diese sind für Sie im online Portal "Casavi" hinterlegt.

Durch die Papiereinsparung wird zur Ressourcenschonung und somit zum Umweltschutz beigetragen.

Bitte nutzen Sie unseren Online Service. Vielen Dank.

Gutschriften überweisen wir Ihnen zum beschlossenen Termin in der ETV auf Ihr Konto. Von Eigentümern, die eine Einzugsermächtigung erteilt haben, werden wir die Nachzahlung termingerecht einziehen.

Hagenkötter Hausverwaltung GmbH

Salisweg 47 - 63454 Hanau

Tel: 06181-923100

Fax: 06181-923109

Anlage zur Jahresabrechnung

15.04.2024 - Seite 1

10182-WEG Odenwaldstraße 42,42a,44,44a

01.01.2023 - 31.12.2023, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

10182.1004701 / 10047-Wohnung Nr. 47/EG, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Haushaltsnahe Dienstleistungen			
1) Betriebskosten (auf Mieter umlagefähig nach II. BV)	16.635,85	16.635,85	512,22
	16.635,85	16.635,85	512,22
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
1) Betriebskosten (auf Mieter umlagefähig nach II. BV)	10.532,37	10.241,62	195,42
2) Betriebskosten (nicht auf Mieter umlagefähig nach II. BV)	11.742,51	6.959,90	132,25
	22.274,88	17.201,52	327,67
Gesamt	38.910,73	33.837,37	839,89

Hinweis:

Diese Bescheinigung haben wir nach bestem Wissen und Gewissen aus unseren Buchungsunterlagen erstellt und uns bemüht, die korrekte Zuordnung der steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den verschiedenen gesetzlichen Tatbeständen vorzunehmen. Für die Korrektheit der Zuordnung in steuerlicher Hinsicht können wir jedoch keine Haftung übernehmen. In Zweifelsfragen wenden Sie sich bitte an Ihren steuerlichen Berater. Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Die bescheinigten Aufwendungen können in dem Jahr geltend gemacht werden, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die oben genannten Beträge bereits in der Abrechnung enthalten sind und dies eine Information für Ihre Einkommenssteuererklärung darstellt.

Hagenkötter Hausverwaltung GmbH

Salisweg 47 - 63454 Hanau

Tel: 06181-923100

Fax: 06181-923109