



M.C. HAUSVERWALTUNG GMBH

M.C. Hausverwaltung GmbH · Happurger Straße 62b · 90482 Nürnberg

Happurger Straße 62b  
90482 Nürnberg

Telefon: 0911 / 814 700 3  
Telefax: 0911 / 814 700 4  
Internet: [www.mc-hausverwaltung.de](http://www.mc-hausverwaltung.de)  
eMail: [info@mc-hausverwaltung.de](mailto:info@mc-hausverwaltung.de)

Nürnberg, 07.07.2025

WHG-1070-018-002 1070018002

## WEG Parkstr. 70, Schwaig Jahresabrechnung 2024 und Eigentümerversammlung 2025

- Ihre persönliche Ergebniszusammenfassung Ihrer Jahresabrechnung
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Vermögensbericht - Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben/Umbuchungen
- Vermögensbericht inkl. Darstellung der Erhaltungsrücklage
- Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen
- Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum
- Ihre Anteile an den Erhaltungsrücklagen
- Darstellung von Einzelkonten
- Bescheinigung Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß §35a EStG
- Wirtschaftsplan 2026
- Tagesordnung zur Eigentümerversammlung nebst Anlage
- Vollmacht zur Eigentümerversammlung

Den geldlichen Ausgleich werden wir nach der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vornehmen.

Die Eigentümerversammlung wird gemäß beigefügter Tagesordnung am Montag, den 28.07.2025 um 17:30 Uhr im Gasthof Roter Löwe, Wieseneckstraße 1, 90571 Schwaig bei Nürnberg durchgeführt. Dauer der Versammlung max. 1,5 Stunden.

### **Bitte beachten Sie unsere neue Adresse ab dem 01.07.2025!!!**

Wir erlauben uns den Hinweis, dass auf der Eigentümerversammlung nur über vorher bekannte Tagesordnungspunkte Beschlüsse gefasst werden können.

Evtl. Angebote werden den Eigentümern via Email übermittelt.

Ihre Abrechnung hat Frau Weber erstellt, bei Fragen ist sie Montag und Freitag telefonisch zwischen 11:00 und 17:00 Uhr unter 0911-13160231 erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

M.C. Hausverwaltung GmbH

Schreiben vom 07.07.2025

## JAHRESABRECHNUNG 2024

Objekt: Parkstr. 70 Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Vertrag: 1070.018.002 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Name:  
Einheit Nr. 18 Wohnung 18 Lage: 2.OG

---

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2024 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten	11.376,44 €
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage</u>	<u>597,69 €</u>
Abrechnungssumme	11.974,13 €
<u>verrechnet mit dem Beitrags-SOLL</u>	<u>14.052,00 €</u>
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>2.077,87 €</b>
<small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>	

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ende der Abrechnungsperiode dieser Abrechnung dar:

Gemäß der beiliegenden Einzelkontoaufstellung besteht aus dem  
Einzelwirtschaftsplan 2024 ein Hausgeldsaldo in Höhe von 0,00 €

Unter Berücksichtigung der Abrechnungsspitze und Ihres Hausgeldsaldos ergibt sich zum 31.12.2024 folgender Abrechnungssaldo:

auszugleichender Saldo (Guthaben) 2.077,87 €

Mit freundlichen Grüßen  
M.C. Hausverwaltung GmbH

Schreiben vom 07.07.2025

## A. Einzelverteilung

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.002  
 Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>Kosten</b>							
<b>1. umlagefähige Kosten</b>							
4990	0	Heizkostenabrechnung	32.646,15	Heizkosten			2.734,58
5000	0	Wartung Aufzug	1.217,84	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	85,80
5010	0	Notruf Aufzugskosten	1.048,72	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	73,89
4971	0	Wartung/Reinigung Dachrinnen	2.261,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	154,25
5020	0	Wartung Feuerlöscher	116,50	MEA	1000,00	64,79	7,55
5050	0	Wartung Hebeanlage	288,46	MEA ohne TG	811,64	55,37	19,68
5055	0	Wartung Dosieranlage	6.213,46	MEA ohne TG	811,64	55,37	423,88
5150	0	Straßenreinigung	55,00	MEA	1000,00	64,79	3,56
5200	0	Müllgebühren	5.827,68	MEA ohne TG	811,64	55,37	397,56
5300	0	Abwasser	6.189,30	MEA ohne TG	811,64	55,37	422,23
5350	0	Niederschlagswasser	662,70	MEA	1000,00	64,79	42,94
5400	0	Wasser	7.018,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	478,77
5500	0	Allgemeinstrom	3.228,37	MEA ohne TG	811,64	55,37	220,24
5900	0	Versicherungen	10.432,58	MEA	1000,00	64,79	675,93
6150	0	Außenanlagen	10.928,02	MEA	1000,00	64,79	708,03
6400	0	Hausreinigung/Winterdienst	12.968,47	MEA	1000,00	64,79	840,23
5090	0	Unterhaltskosten Tiefgarage	2.237,79	MEA TG	188,36	9,42	111,91
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>103.340,04</b>				<b>7.401,03</b>
<b>2. nicht umlagefähige Kosten</b>							
3000	0	Bankgebühren	108,00	MEA	1000,00	64,79	7,00
4600	0	Reparatur/allgemein	40.425,19	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.757,80
4210	0	Reparatur Tiefgarage		MEA TG	188,36	9,42	
6600	0	Verwaltergebühren	5.569,20	Wohnungen	19,00	1,00	293,12
5910	0	Beiratsversicherung	192,78	MEA	1000,00	64,79	12,49
6801	0	sonst. Kosten mit MwSt.	2.445,99	MEA	1000,00	64,79	158,48
4401	0	Direktkosten Einheit	1.845,39	Direktkosten			464,22
4650	0	Versicherungsfälle Ausgaben	4.357,19	MEA	1000,00	64,79	282,30
<b>Kosten nichtumlagefähig</b>			<b>54.943,74</b>				<b>3.975,41</b>
<b>Übertrag Kosten</b>			<b>158.283,78</b>				<b>11.376,44</b>

Schreiben vom 07.07.2025

Objekt: Parkstr. 70  
Vertrag: 1070.018.002  
Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>Übertrag Kosten</b>			<b>158.283,78</b>				<b>11.376,44</b>
<b>Veränderung Erhaltungsrücklage</b>							
4850	0	Zuführung Rücklage TG	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
<b>Beiträge zur Rücklage</b>			<b>8.805,83</b>				<b>440,39</b>
4800	0	Zuführung Rücklage Haus	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
4900	0	Entn.Rücklage WEG	-35.638,40	MEA ohne TG	811,64	55,37	-2.431,25
<b>Rücklagenbewegungen</b>			<b>2.305,77</b>				<b>157,30</b>
<b>Abrechnungssumme</b>			<b>169.395,38</b>				<b>11.974,13</b>
verrechnet mit dem Hausgeld-Soll gem. Wirtschaftsplan			161.160,00				14.052,00
<b>Abrechnungsspitze</b>			<b>-8.235,38</b>				<b>2.077,87</b>

Nachrichtlich:

Ihr Hausgeldsaldo aus dem Einzelwirtschaftsplan

0,00

**Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes**

**2.077,87**

**GUTHABEN 2.077,87**

Ihr Guthaben wird zum Fälligkeitstermin an Sie überwiesen

Soweit nicht anders benannt, werden wir die Veräutung über folgende Bankverbindung vornehmen:

Schreiben vom 07.07.2025

**B. Vermögensbericht - Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben/Umbuchungen  
(Bankkonten- und Hauskassenentwicklung)**

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Wirtschaftsplan 2024	Bankkonto	Cash-Conto I	Finanzkonten Gesamt	Umbuchun- gen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
<b>Anfangsstand 01.01.2024</b>		<b>26.596,52</b>	<b>50.685,94</b>	<b>77.282,46</b>		
<b>I. Einnahmen</b> (inkl. Erstattungen und Gutschriften)						
4100 Einnahmen Waschgeld		309,90		309,90	-309,90	
5000 Aufzugkosten		405,94		405,94		405,94
6400 Hausreinigung		204,38		204,38		204,38
817 Vorauszahlung (Ist)		115.274,34		115.274,34		
8200 Reparatur-Rücklagen			1.417,84	1.417,84		
824 Rücklagenzahlungen (Ist)		47.047,66		47.047,66		
830 Abr. Ergebnisse (Ist)		37.498,06		37.498,06		
8350 Abgrenzung		1.728,20		1.728,20		
840 Differenz Wohngeld (Ist)		288,39		288,39		
8500 Durchlaufposten		288,39		288,39		
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>203.045,26</b>	<b>1.417,84</b>	<b>204.463,10</b>		<b>610,32</b>
<b>II. Ausgaben</b>						
3000 Bankgebühren	75,00	108,00		108,00		108,00
4401 Direktkosten Vertrag		1.667,79		1.667,79	177,60	1.845,39
4600 Reparaturen	5.000,00	40.425,19		40.425,19		40.425,19
4650 Versicherungsfälle Ausgaben		4.357,19		4.357,19		4.357,19
4960 Heizenergie Gas/Wärme		30.674,39		30.674,39	-3.411,95	27.262,44
4965 Heiznebenkosten		396,28		396,28	4.523,73	4.920,01
4971 Wartung/Reinigung Dachrinnen		2.261,00		2.261,00		2.261,00
5000 Aufzugkosten	3.500,00	1.623,78		1.623,78		1.623,78
5010 Aufzugkosten Notruf		1.048,72		1.048,72		1.048,72
5020 Wartung Feuerlöscher		116,50		116,50		116,50
5050 Wartung Pumpensumpf		288,46		288,46		288,46
5055 Wartung Dosieranlage		3.638,97		3.638,97	2.574,49	6.213,46
5090 Kosten TG/Garagen	1.500,00	1.710,86		1.710,86	526,93	2.237,79
5150 Straßenreinigung	55,00	55,00		55,00		55,00
5200 Müllgebühren	4.700,00	6.894,36		6.894,36	-1.066,68	5.827,68
5300 Abwasser	6.000,00	6.852,00		6.852,00	-662,70	6.189,30
5400 Wasser	8.000,00	7.018,00		7.018,00		7.018,00
5500 Allgemeinstrom	3.000,00	4.250,00		4.250,00	-1.021,63	3.228,37
5900 Versicherungen	8.500,00	10.432,58		10.432,58		10.432,58
5910 Beiratsversicherung	200,00	192,78		192,78		192,78
6150 Gartenkostenfirma	2.200,00	9.861,34		9.861,34	1.066,68	10.928,02
6400 Hausreinigung	17.000,00	13.172,85		13.172,85		13.172,85
6600 Verwaltergebühren	4.998,00	5.569,20		5.569,20		5.569,20
6801 sonst. Kosten mit MwSt.	100,00	2.445,99		2.445,99		2.445,99
817 Vorauszahlung (Ist)		2.706,76		2.706,76	-1.837,18	
8200 Reparatur-Rücklagen			373,93	373,93	-2.305,78	
824 Rücklagenzahlungen (Ist)		802,16		802,16	-504,82	
830 Abr. Ergebnisse (Ist)		226,84		226,84	-615,72	
8350 Abgrenzung		1.409,95		1.409,95	-1.743,60	
840 Differenz Wohngeld (Ist)		159,00		159,00		
8500 Durchlaufposten		1.926,19		1.926,19	-4.212,29	
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>64.828,00</b>	<b>162.292,13</b>	<b>373,93</b>	<b>162.666,06</b>		<b>157.767,70</b>

Schreiben vom 07.07.2025

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Wirtschaftsplan 2024	Bankkonto	Cash-Conto I	Finanzkonten Gesamt	Umbuchun- gen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
<b>III. Umbuchungen zwischen Finanzkonten</b>						
1200	Bankkonto an Cash-Conto 	-40.000,00	40.000,00			
	<b>Summe Umbuchungen</b>	<b>-40.000,00</b>	<b>40.000,00</b>			
<b>Endstand 31.12.2024</b>						
		<b>27.349,65</b>	<b>91.729,85</b>	<b>119.079,50</b>		<b>169.395,38</b>
<b>IV. Weitere Umbuchungen</b> (keine Geldbewegungen auf Finanzkonten)						
4900	Entn.Rücklage WEG				-35.638,40	-35.638,40
8220	Reparatur-Rücklage TG				-8.805,83	
4800	Zufuhr Rücklage WEG				37.944,17	37.944,17
4850	Zuführung beschl. Rücklage	46.750,00			8.805,83	8.805,83
4980	Stromumbg.Heizung				463,70	463,70
5350	Niederschlagswasser	700,00			662,70	662,70
8210	Reparatur-Rücklagen				1.358,90	
8300	Heizöl-Bestandsveränderu ng				3.411,95	
	<b>Summe Umbuchungen</b>	<b>47.450,00</b>				<b>12.238,00</b>
<b>Summen</b>		<b>112.278,00</b>				<b>169.395,38</b>

Differenzen zwischen der Spalte "Finanzkonten Gesamt" und der Spalte "verteilungsrelevante Beträge" sind in der Spalte "Umbuchungen zwischen Sachkonten" dargestellt. Diese ergeben sich aus erforderlichen Umbuchungen. Beispielsweise im Rahmen der Umbuchung des Heizungsbetriebsstromes vom Stromkonto zum Heizkostenkonto.

Wenn auf einzelnen Konten sowohl Einnahmen (Gutschriften, Erstattungen) als auch Ausgaben (Zahlungen) gebucht wurden, erscheinen für diese Zeilen die Summe der Einnahmen und die Summe der Ausgaben getrennt in den jeweiligen Bereichen. Wenn die betreffende Kostenart in der Einzelverteilung berücksichtigt werden, wird dort der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben (also Ausgaben minus Einnahmen) abgerechnet.

Schreiben vom 07.07.2025

### C. Vermögensbericht inkl. Darstellung Erhaltungsrücklage

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Erhaltungsrücklage (SOLL)

= Summe aller beschlossenen Zuweisungen abzgl. Entnahmen

KTN	Bezeichnung	Betrag
8200	Rücklage Haus Anfangsstand	94.533,41
8200	Zuführung	37.944,17
8200	Entnahmen	-35.638,40
8200	Zinsen	1.417,84
8200	Kapitalertragssteuer	-354,46
8200	Solidaritätsabgabe	-19,47
8200	Rundungsdifferenz Abrechnung	0,01
8200	Rücklagen Haus Endstand	97.883,10
8210	Rücklage Waschgeld Anfangsstand	3.154,99
8210	Zuführung	278,90
8210	Entnahme	-1.637,80
8210	Rücklage Waschgeld Endstand	1.796,09
8220	Reparatur-Rücklage TG Anfangsstand	26.417,19
8220	Zuführung	8.805,83
8220	Reparatur-Rücklage TG Endstand	35.223,02
<b>Summe aller Erhaltungsrücklagen (SOLL) per 31.12.2024</b>		<b>134.902,21</b>

#### **abzüglich Beträge, die aus der Erhaltungsrücklage zwischenfinanziert werden**

8300	Heizöl-Bestandsveränderung	9.325,29
817	Forderungen Vorauszahlung Abrechnungsspitze	4,92 8.235,64

#### **Verfügbare Erhaltungsrücklage (IST)**

**117.336,36**

#### Nachweis der Vermögenslage zum 31.12.2024

##### **Ausweis der Geldmittel**

1200	Bankkonto	27.349,65
1240	Cash-Conto I	91.729,85
<b>Summe Geldmittel</b>		<b>119.079,50</b>

Differenzbetrag zwischen der verfügbaren Instandhaltungsrücklage (IST)  
und den verfügbaren Geldmitteln:

**1.743,14**

#### **Diese Differenz setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten zum Abrechnungstichtag**

8350	Abgrenzung	1.742,88
	Rundungsdifferenz	0,26

#### **Kontrollsumme**

**0,00**

Schreiben vom 07.07.2025

### E. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024

KTN	UN	Name	ABR- Gesamt Einzelabr.	Hausgeld- SOLL gem. WP	Abrechn.- Spitze	Rückstand oder Überzahlg.	davon Bewirtsch.	davon . Rücklage	Abrechn.- Saldo
1	1		11.011,52	10.884,00	-127,52				-127,52
2	2		9.339,31	10.608,00	1.268,69				1.268,69
3	1		4.545,15	4.332,00	-213,15				-213,15
4	2								
4	3		8.756,54	7.944,00	-812,54				-812,54
5	1								
5	2		9.784,17	8.700,00	-1.084,17				-1.084,17
6	2		5.613,49	5.016,00	-597,49				-597,49
6	3								
7	1		6.099,57	5.832,00	-267,57				-267,57
8	2		13.542,87	11.676,00	-1.866,87				-1.866,87
9	1		9.159,67	9.216,00	56,33				56,33
10	1		9.433,72	8.568,00	-865,72				-865,72
11	1		6.846,00	6.216,00	-630,00				-630,00
12	1		7.986,96	7.716,00	-270,96				-270,96
13	1		8.542,38	7.908,00	-634,38				-634,38
14	2		6.124,66	6.156,00	31,34				31,34
15	2		5.799,83	5.304,00	-495,83				-495,83
16	1		5.373,13	3.789,00	-1.584,13				-1.584,13
16	2		12.591,47	11.367,00	-1.224,47				-1.224,47
18	1					-2,46	-2,46		-2,46
18	2		11.974,13	14.052,00	2.077,87				2.077,87
19	1		9.872,10	8.904,00	-968,10				-968,10
20	1					-2,46	-2,46		-2,46
20	2		6.998,97	6.972,00	-26,97				-26,97
			<b>169.395,64</b>	<b>161.160,00</b>	<b>-8.235,64</b>	<b>-4,92</b>	<b>-4,92</b>		<b>-8.240,56</b>

Schreiben vom 07.07.2025

## F. Informationen

Objekt: Parkstr. 70  
Vertrag: 1070.018.002  
Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum

#### Einzelbewegungsliste:

Zahlungs- abgang	Zahlungs- eingang	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirt- schaftung	Beitrag für Rückstel- lung	Beitrag für Sonder- umlage	Zahlungen für Abrech- nung
1.171,00		01.10.2024	Vorauszahlungsverpflichtung	-918,59	-252,41		
1.171,00		01.11.2024	Vorauszahlungsverpflichtung	-918,59	-252,41		
1.171,00		02.12.2024	Vorauszahlungsverpflichtung	-918,59	-252,41		
	1.171,00	02.12.2024	Vorauszahlung Brandt, Udo, Dr.	918,59	252,41		
	2.342,00	31.12.2024	Hausgeld Parkstr. 70	1.837,18	504,82		
<b>3.513,00</b>	<b>3.513,00</b>						
	<b>€ 0,00</b>					<b>Salden:</b>	<b>€ 0,00</b>

#### Ihr Wohngeldsaldo:

KTN	Bezeichnung	Soll	Ihre Zahlungen	Saldo
817	Wohngeld	11.023,08	11.023,08	
824	Rücklagenzahlungen	3.028,92	3.028,92	
823	Sonderumlage			
		<b>14.052,00</b>	<b>14.052,00</b>	

**HINWEIS:** Diese Einzelaufstellung Ihrer Hausgeldzahlungen gilt für die Abrechnungsperiode, deren Aufteilung auf die Bewirtschaftungskosten und den Beitrag zur Erhaltungsrückstellung.

Schreiben vom 07.07.2025

## F. Informationen

Objekt: Parkstr. 70  
Vertrag: 1070.018.002  
Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Ihre Anteile an der/den Erhaltungsrücklage/n (SOLL)

KTN	Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Verteiler- summe	Verteiler- anteil	Ihr Anteil
8200	Rücklage Haus Anfangsstand	94.533,41	MEA ohne TG	811,64	55,37	6.449,06
8200	Zuführung	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
8200	Entnahmen	-35.638,40	MEA ohne TG	811,64	55,37	-2.431,25
8200	Zinsen	1.417,84	MEA ohne TG	811,64	55,37	96,72
8200	Kapitalertragssteuer	-354,46	MEA ohne TG	811,64	55,37	-24,18
8200	Solidaritätsabgabe	-19,47	MEA ohne TG	811,64	55,37	-1,33
8200	Rundungsdifferenz Abrechnung	0,01	MEA ohne TG	811,64	55,37	
8200	Rücklagen Haus Endstand	97.883,10	MEA ohne TG	811,64	55,37	6.677,58
8210	Rücklage Waschgeld Anfangsstand	3.154,99	MEA ohne TG	811,64	55,37	215,23
8210	Zuführung	278,90	MEA ohne TG	811,64	55,37	19,03
8210	Entnahme	-1.637,80	MEA ohne TG	811,64	55,37	-111,73
8210	Rücklage Waschgeld Endstand	1.796,09	MEA ohne TG	811,64	55,37	122,53
8220	Reparatur-Rücklage TG Anfangsstand	26.417,19	MEA TG	188,36	9,42	1.321,14
8220	Zuführung	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
8220	Reparatur-Rücklage TG Endstand	35.223,02	MEA TG	188,36	9,42	1.761,52
	<b>Summe</b>	<b>134.902,21</b>				<b>8.561,63</b>

Schreiben vom 07.07.2025

**HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN 2024**

**Objekt:** Parkstr. 70  
**Vertrag:** 1070.018.002  
**Name:**

**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:

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

In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen 0,00

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

Gruppe B			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
4971	Wartung/Reinigung Dachrinnen	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.211,10	150,84	2.261,00
5050	Wartung Hebeanlage	MEA ohne TG	811,64	55,37	257,52	17,57	288,46
5055	Wartung Dosieranlage	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.699,27	184,14	6.213,46
6150	Außenanlagen	MEA	1000,00	64,79	8.141,69	527,50	10.928,02
6400	Hausreinigung/Winterdienst	MEA	1000,00	64,79	13.149,41	851,95	12.968,47
5090	Unterhaltskosten Tiefgarage	MEA TG	188,36	9,42	545,02	27,26	2.237,79
					<b>27.004,01</b>	<b>1.759,26</b>	<b>34.897,20</b>

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

Gruppe C			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
5010	Notruf Aufzugskosten	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	1.048,72	73,89	1.048,72
4600	Reparatur/allgemein	MEA ohne TG	811,64	55,37	12.756,71	870,26	40.425,19
4401	Direktkosten Einheit	Direktkosten	0,00	0,00	450,32	159,60	1.845,39
4650	Versicherungsfälle Ausgaben	MEA	1000,00	64,79	3.328,91	215,68	4.357,19
					<b>17.584,66</b>	<b>1.319,43</b>	<b>47.676,49</b>

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG würden, entsprechend der vorstehenden Aufteilung, betragen:

Gruppe	Ihr Anteil	davon anrechenbar	Ihr Anteil
Gruppe A	0,00	20%, maximal € 510,00	0,00
Gruppe B	1.759,26	20%, maximal € 4.000,00	351,85
Gruppe C	1.319,43	20%, maximal € 1.200,00	263,89
<b>Summe</b>			<b>615,74</b>

**Hinweis:**

Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Schreiben vom 07.07.2025

**WIRTSCHAFTSPLAN 2026**

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.002  
 Name:

Wirtschaftsperiode: 01.01.2026 - 31.12.2026

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
-------	-----	-------------	--------------------------------------	-------------------------	----------------------	------------	------------

**Kosten**

<b>1. umlagefähige Kosten</b>							
4991	0	Heizk-Wasserabrechnung	35.000,00	Heizkosten	32646,19	2734,58	2.931,74
5000	0	Aufzugskosten	3.500,00	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	246,59
4971	0	Wartung/Reinigung Dachrinnen	2.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	136,44
5055	0	Wartung Dosieranlage	3.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	204,66
5050	0	Wartung Hebeanlage	300,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	20,47
5090	0	Kosten TG/Garagen	2.300,00	MEA TG	188,36	9,42	115,02
5150	0	Straßenreinigung	55,00	MEA	1000,00	64,79	3,56
5200	0	Müllgebühren	5.900,00	MEA	1000,00	64,79	382,26
5300	0	Abwasser	6.200,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	422,96
5350	0	Niederschlagswasser	675,00	MEA	1000,00	64,79	43,73
5400	0	Wasser	9.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	613,98
5500	0	Allgemeinstrom	3.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	204,66
5900	0	Versicherungen	10.500,00	MEA	1000,00	64,79	680,30
6150	0	Außenanlagen	10.000,00	MEA	1000,00	64,79	647,90
6400	0	Hausreinigung/Winterdienst	13.000,00	MEA	1000,00	64,79	842,27
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>104.430,00</b>				<b>7.496,54</b>

<b>2. nicht umlagefähige Kosten</b>							
3000	0	Bankgebühren	100,00	MEA	1000,00	64,79	6,48
4550	0	Reparatur Aufzug	1.000,00	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	70,45
4600	0	Reparatur/allgemein	5.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	341,10
6600	0	Verwaltergebühren	5.569,20	Wohnungen	19,00	1,00	293,12
5910	0	Beiratsversicherung	200,00	MEA	1000,00	64,79	12,96
6801	0	sonst. Kosten mit MwSt.	1.000,00	MEA	1000,00	64,79	64,79
4210	0	Reparatur Tiefgarage	0,00	MEA TG	188,36	9,42	0,00
<b>Kosten nichtumlagefähig</b>			<b>12.869,20</b>				<b>788,90</b>

**Zufuhr zur Instandhaltungsrücklage**

4850	0	Zuführung Rücklage Haus	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
4850	2	Zuführung Rücklage TG	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
<b>Beiträge zur Rücklage</b>			<b>46.750,00</b>				<b>3.028,94</b>

**Jahresbeträge Wirtschaftsplan** 164.049,20 11.314,38

**Ihr monatlicher Kostenanteil** 943,00

**Ihr monatlicher Kostenanteil für Kosten und Lasten** 690,59 €

**Ihr monatlicher Kostenanteil zur Rücklage** 252,41 €

Das neue monatliche Vorrorauszahlung für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird, **943,00 €**.



M.C. HAUSVERWALTUNG GMBH

M.C. Hausverwaltung GmbH · Kirchgartenstraße 81 · 90419 Nürnberg

**Kirchgartenstraße 81**  
90419 Nürnberg

Telefon: 0911 / 814 700 3  
Telefax: 0911 / 814 700 4  
Internet: [www.mc-hausverwaltung.de](http://www.mc-hausverwaltung.de)  
eMail: [info@mc-hausverwaltung.de](mailto:info@mc-hausverwaltung.de)

Nürnberg, 26.07.2024

## JAHRESABRECHNUNG 2023

Objekt: Parkstr. 70  
Vertrag: 1070.018.001  
Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Einheit Nr. : 18 Wohnung 18 Lage: 2.OG

00133



Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2023 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten	27.451,73 €
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage</u>	<u>-2.273,04 €</u>
Abrechnungssumme	25.178,69 €
<u>verrechnet mit dem Beitrags-SOLL</u>	<u>20.021,96 €</u>
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-5.156,73 €</b>
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ende der Abrechnungsperiode dieser Abrechnung dar:

Gemäß der beiliegenden Einzelkontoaufstellung besteht aus dem  
Einzelwirtschaftsplan 2023 ein Hausgeldsaldo in Höhe von 0,00 €

Unter Berücksichtigung der Abrechnungsspitze und Ihres Hausgeldsaldos ergibt sich zum 31.12.2023 folgender Abrechnungssaldo:

auszugleichender Saldo (Nachzahlung) -5.156,73 €

Mit freundlichen Grüßen  
M.C. Hausverwaltung GmbH

Schreiben vom 26.07.2024

**WIRTSCHAFTSPLAN 2025**

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.001  
 Name:

Wirtschaftsperiode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
-------	-----	-------------	--------------------------------------	-------------------------	----------------------	------------	------------

**Kosten**

1. umlagefähige Kosten							
4991	0	Heizk-Wasserabrechnung	65.000,00	Heizkosten	61476,79	8667,12	9.163,83
5000	0	Aufzugskosten	3.500,00	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	248,59
5090	0	Kosten TG/Garagen	2.000,00	MEA TG	188,36	9,42	100,02
5150	0	Straßenreinigung	55,00	MEA	1000,00	64,79	3,56
5200	0	Müllgebühren	5.900,00	MEA	1000,00	64,79	382,26
5300	0	Abwasser	6.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	409,32
5400	0	Wasser	9.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	613,98
5500	0	Allgemeinstrom	3.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	204,66
5900	0	Versicherungen	10.000,00	MEA	1000,00	64,79	647,90
6150	0	Außenanlagen	3.000,00	MEA	1000,00	64,79	194,37
6400	0	Hausreinigung/Winterdienst	17.000,00	MEA	1000,00	64,79	1.101,43
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>124.455,00</b>				<b>13.067,92</b>

2. nicht umlagefähige Kosten							
3000	0	Bankgebühren	100,00	MEA	1000,00	64,79	6,48
4550	0	Reparatur Aufzug	1.000,00	Aufzugsnutzer	919,61	64,79	70,45
4600	0	Reparatur/allgemein	5.000,00	MEA ohne TG	811,64	55,37	341,10
6600	0	Verwaltergebühren	5.569,20	Wohnungen	19,00	1,00	293,12
5910	0	Beiratsversicherung	200,00	MEA	1000,00	64,79	12,96
6801	0	sonst. Kosten mit MwSt.	500,00	MEA	1000,00	64,79	32,40
4210	0	Reparatur Tiefgarage	0,00	MEA TG	188,36	9,42	0,00
<b>Kosten nichtumlagefähig</b>			<b>12.369,20</b>				<b>756,51</b>

**Zufuhr zur Instandhaltungsrücklage**

4850	0	Zuführung Rücklage Haus	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
4850	2	Zuführung Rücklage TG	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
<b>Beiträge zur Rücklage</b>			<b>46.750,00</b>				<b>3.028,94</b>

**Jahresbeträge Wirtschaftsplan** 183.574,20 16.853,37

**Ihr monatlicher Kostenanteil** 1.405,00

**Ihr monatlicher Kostenanteil für Kosten und Lasten** 1.152,59 €  
**Ihr monatlicher Kostenanteil zur Rücklage** 252,41 €

Die neue monatliche Vorauszahlung für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird, 1.405,00 €.

Schreiben vom 26.07.2024

**A. Einzelverteilung**

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.001  
 Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- Verteiler- relevante schlüssel Beträge	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
-------	-----	-------------	---	----------------------	------------	------------

**Kosten**

**1. umlagefähige Kosten**

4990	0	Heizkostenabrechnung	61.476,90	Heizkosten		8.667,12
5000	0	Wartung Aufzug	1.564,33	Aufzugsnutzer	919,61	64,79
5010	0	Notruf Aufzugskosten	971,04	Aufzugsnutzer	919,61	64,79
4971	0	Wartung/Reinigung Dachrinnen	1.027,85	MEA ohne TG	811,64	55,37
5055	0	Wartung Dosieranlage	550,14	MEA ohne TG	811,64	55,37
5150	0	Straßenreinigung	55,00	MEA	1000,00	64,79
5200	0	Müllgebühren	5.827,68	MEA ohne TG	811,64	55,37
5300	0	Abwasser	6.852,38	MEA ohne TG	811,64	55,37
5400	0	Wasser	7.305,77	MEA ohne TG	811,64	55,37
5500	0	Allgemeinstrom	1.960,33	MEA ohne TG	811,64	55,37
5900	0	Wohngebäudevers.	9.744,26	MEA	1000,00	64,79
6150	0	Außenanlagen	14.101,27	MEA	1000,00	64,79
6300	0	Antenne/Kabel	2.078,31	Wohnungen	19,00	1,00
6400	0	Hausreinigung/Winterdienst	12.241,17	MEA	1000,00	64,79
5090	0	Unterhaltskosten Tiefgarage	2.899,63	MEA TG	188,36	9,42
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>128.656,06</b>			<b>13.046,56</b>

**2. nicht umlagefähige Kosten**

3000	0	Bankgebühren	84,00	MEA	1000,00	64,79
4600	0	Reparatur/allgemein	204.760,63	MEA ohne TG	811,64	55,37
4210	0	Reparatur Tiefgarage	1.255,68	MEA TG	188,36	9,42
6600	0	Verwaltergebühren	5.569,20	Wohnungen	19,00	1,00
5910	0	Beiratsversicherung	192,78	MEA	1000,00	64,79
6801	0	sonst. Kosten mit MwSt.	965,78	MEA	1000,00	64,79
4401	0	Direktkosten Einheit	507,80	Direktkosten		
<b>Kosten nichtumlagefähig</b>			<b>213.335,87</b>			<b>14.405,17</b>

**Übertrag Kosten**

341.991,93

27.451,73

Schreiben vom 26.07.2024

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.001  
 Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>Übertrag Kosten</b>			<b>341.991,93</b>				<b>27.461,73</b>
<b>Veränderung Erhaltungsrücklage</b>							
4850	0	Zuführung Rücklage TG	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
<i>Beiträge zur Rücklage</i>			<i>8.805,83</i>				<i>440,39</i>
4800	0	Zuführung Rücklage Haus	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
4900	0	Entn. Rücklage WEG	-77.718,99	MEA ohne TG	811,64	55,37	-5.301,98
<i>Rücklagenbewegungen</i>			<i>-39.774,82</i>				<i>-2.713,43</i>
<b>Abrechnungssumme</b>			<b>311.022,94</b>				<b>25.178,69</b>
verrechnet mit dem Hausgeld-Soll gem. Wirtschaftsplan			273.136,00				20.021,96
<b>Abrechnungsspitze</b>			<b>-37.886,94</b>				<b>-5.156,73</b>

**Nachrichtlich:**

Ihr Hausgeldsaldo aus dem Einzelwirtschaftsplan

0,00

Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes

-5.156,73

**NACHZAHLUNG -5.156,73**

Aufgrund der erteilten Lastschriftzugsermächtigung werden wir den Nachzahlungsbetrag zum Fälligkeitstermin mit Mandatsreferenz 1.070-18-1 von Ihrem nachfolgenden Konto einziehen:

Schreiben vom 26.07.2024

**B. Vermögensbericht - Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben/Umbuchungen  
(Bankkonten- und Hauskassenentwicklung)**

Objekt: **Parkstr. 70**

Abrechnungsperiode: **01.01.2023 - 31.12.2023**

	Wirtschaftsplan 2023	Bankkonto	Cash-Conto I	Finanzkonten Gesamt	Umbuchun- gen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
<b>Anfangsstand 01.01.2023</b>		<b>6.921,87</b>	<b>130.040,05</b>	<b>136.961,92</b>		
<b>I. Einnahmen</b> (inkl. Erstattungen und Gutschriften)						
4100 Einnahmen Waschgeld		522,50		522,50		522,50
6400 Hausreinigung		10,95		10,95		10,95
817 Vorauszahlung (Ist)		103.548,69		103.548,69		
8200 Reparatur-Rücklagen			909,85	909,85		
823 Sonderumlage (Ist)		124.000,00		124.000,00		
824 Rücklagenzahlungen (Ist)		47.437,92		47.437,92		
825 Rücklastschriftgebühren (Ist)		12,00		12,00		
830 Abr. Ergebnisse (Ist)		10.739,93		10.739,93		
8350 Abgrenzung		887,26		887,26		
8500 Durchlaufposten		7.947,51		7.947,51		
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>295.106,76</b>	<b>909,85</b>	<b>296.016,61</b>		<b>533,45</b>
<b>II. Ausgaben</b>						
3000 Bankgebühren	50,00	60,00	24,00	84,00		84,00
4100 Einnahmen Waschgeld		438,47		438,47	84,03	522,50
4210 Reparatur Tiefgarage	500,00	1.255,68		1.255,68		1.255,68
4401 Direktkosten Vertrag		427,07		427,07	80,73	507,80
4600 Reparaturen	5.000,00	204.760,63		204.760,63		204.760,63
4960 Heizenergie Gas/Öl/Wärme		44.498,16		44.498,16	9.729,04	54.227,20
4965 Heiznebenkosten		4.369,87		4.369,87	227,35	4.597,22
4971 Wartung/Reinigung Dachrinnen		1.027,85		1.027,85		1.027,85
5000 Aufzugkosten	3.500,00	1.564,33		1.564,33		1.564,33
5010 Aufzugkosten Notruf		971,04		971,04		971,04
5055 Wartung Dosieranlage		550,14		550,14		550,14
5090 Kosten TG/Garagen	1.500,00	2.318,12		2.318,12	581,51	2.899,63
5150 Straßenreinigung	55,00	55,00		55,00		55,00
5200 Müllgebühren	4.700,00	6.894,36		6.894,36	-1.066,68	5.827,68
5300 Abwasser	3.600,00	6.501,00		6.501,00	351,38	6.852,38
5400 Wasser	4.500,00	6.556,00		6.556,00	749,77	7.305,77
5500 Allgemeinstrom	3.000,00	6.922,52		6.922,52	-4.962,19	1.960,33
5900 Versicherungen	7.400,00	9.744,26		9.744,26		9.744,26
5910 Beiratsversicherung	200,00	192,78		192,78		192,78
6150 Gartenkostenfirma	2.200,00	13.034,59		13.034,59	1.066,68	14.101,27
6300 Antenne/Kabel	2.250,00	2.078,31		2.078,31		2.078,31
6400 Hausreinigung	17.000,00	12.252,12		12.252,12		12.252,12
6600 Verwaltergebühren	4.998,00	5.569,20		5.569,20		5.569,20
6801 sonst. Kosten mit MwSt.	100,00	965,78		965,78		965,78
817 Vorauszahlung (Ist)		1.292,40		1.292,40		
8200 Reparatur-Rücklagen			239,96	239,96	39.774,82	
824 Rücklagenzahlungen (Ist)		687,60		687,60		
825 Rücklastschriftgebühren (Ist)		12,00		12,00		
830 Abr. Ergebnisse (Ist)		1.035,01		1.035,01		
8350 Abgrenzung		8.875,82		8.875,82	318,97	
8500 Durchlaufposten		10.522,00		10.522,00		
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>60.553,00</b>	<b>355.432,11</b>	<b>263,96</b>	<b>355.696,07</b>		<b>339.872,90</b>

Schreiben vom 26.07.2024

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Wirtschaftsplan 2023	Bankkonto	Cash-Conto I	Finanzkonten Gesamt	Umbuchun- gen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
<b>III. Umbuchungen zwischen Finanzkonten</b>						
1240	Cash-Conto I an Bankkonto	80.000,00	-80.000,00			
	<b>Summe Umbuchungen</b>	<b>80.000,00</b>	<b>-80.000,00</b>			
<b>Endstand 31.12.2023</b>		<b>26.596,52</b>	<b>50.685,94</b>	<b>77.282,46</b>		<b>311.022,94</b>
<b>IV. Weitere Umbuchungen</b> (keine Geldbewegungen auf Finanzkonten)						
4900	Entn.Rücklage WEG				-77.718,99	-77.718,99
8210	Reparatur-Rücklagen				-84,03	
8220	Reparatur-Rücklage TG				-8.805,83	
8300	Heizöl-Bestandsveränderu ng				-9.729,04	
4800	Zufuhr Rücklage WEG				37.944,17	37.944,17
4850	Zuführung beschl. Rücklage	46.750,00			8.805,83	8.805,83
4980	Stromumbg.Heizung				2.652,48	2.652,48
	<b>Summe Umbuchungen</b>	<b>46.750,00</b>				<b>-28.316,51</b>
<b>Summen</b>		<b>107.303,00</b>				<b>311.022,94</b>

Differenzen zwischen der Spalte "Finanzkonten Gesamt" und der Spalte "verteilungsrelevante Beträge" sind in der Spalte "Umbuchungen zwischen Sachkonten" dargestellt. Diese ergeben sich aus erforderlichen Umbuchungen. Beispielsweise im Rahmen der Umbuchung des Heizungsbetriebsstromes vom Stromkonto zum Heizkostenkonto.

Wenn auf einzelnen Konten sowohl Einnahmen (Gutschriften, Erstattungen) als auch Ausgaben (Zahlungen) gebucht wurden, erscheinen für diese Zeilen die Summe der Einnahmen und die Summe der Ausgaben getrennt in den jeweiligen Bereichen. Wenn die betreffende Kostenart in der Einzelverteilung berücksichtigt werden, wird dort der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben (also Ausgaben minus Einnahmen) abgerechnet.

Schreiben vom 26.07.2024

**C. Vermögensbericht inkl. Darstellung Erhaltungsrücklage**

Objekt: Parkstr. 70

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Erhaltungsrücklage (SOLL)**

= Summe aller beschlossenen Zuweisungen abzgl. Entnahmen

KTN	Bezeichnung	Betrag
8200	Rücklage Haus Anfangsstand	133.638,34
8200	Zuführung	37.944,17
8200	Entnahmen	-77.718,99
8200	Zinsen	909,85
8200	Kapitalertragssteuer	-227,46
8200	Solidaritätsabgabe	-12,50
8200	Rücklagen Haus Endstand	94.533,41
8210	Rücklage Waschgeld Anfangsstand	3.070,96
8210	Zuführung	84,03
8210	Rücklage Waschgeld Endstand	3.154,99
8220	Reparatur-Rücklage TG Anfangsstand	17.611,36
8220	Zuführung	8.805,83
8220	Reparatur-Rücklage TG Endstand	26.417,19
<b>Summe aller Erhaltungsrücklagen (SOLL) per 31.12.2023</b>		<b>124.105,59</b>

**abzüglich Beträge, die aus der Erhaltungsrücklage zwischenfinanziert werden**

8300	Heizöl-Bestandsveränderung	5.913,34
8350	Abgrenzung	318,97
8500	Durchlaufposten	2.574,49
817	Forderungen Vorauszahlung Abrechnungsspitze	129,39
		37.886,95

**Verfügbare Erhaltungsrücklage (IST)**

**77.282,45**

**Nachweis der Vermögenslage zum 31.12.2023**

**Ausweis der Geldmittel**

1200	Bankkonto	26.596,52
1240	Cash-Conto I	50.685,94
<b>Summe Geldmittel</b>		<b>77.282,46</b>

Differenzbetrag zwischen der verfügbaren Instandhaltungsrücklage (IST)  
und den verfügbaren Geldmitteln:

**0,01**

**Diese Differenz setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten zum Abrechnungstichtag  
Rundungsdifferenz**

**0,01**

**Kontrollsumme**

**0,00**

Schreiben vom 26.07.2024

**E. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen**

Objekt: **Parkstr. 70**

Abrechnungsperiode: **01.01.2023 - 31.12.2023**

KTN UN	Name	ABR- Gesamt Einzelabr.	Hausgeld- SOLL gem. WP	Abrechn.- Spitze	Rückstand oder Überzahlg.	davon Bewirtsch.	davon Rücklage	Abrechn.- Saldo
1 1		19.853,42	18.051,32	-1.802,10	159,00	159,00		-1.643,10
2 2		19.312,21	17.767,64	-1.544,57				-1.544,57
3 1		8.124,68	8.351,52	226,84				226,84
4 2								
4 3		16.499,19	15.971,08	-528,11				-528,11
5 1		17.781,98	15.471,24	-2.310,74				-2.310,74
5 2								
6 2		9.932,09	9.129,20	-802,89				-802,89
7 1		12.140,15	9.696,60	-2.443,55				-2.443,55
8 2		26.238,41	20.420,36	-5.818,05				-5.818,05
9 1		17.228,09	14.834,80	-2.393,29				-2.393,29
10 1		16.582,64	16.111,00	-471,64				-471,64
11 1		10.862,95	9.449,20	-1.413,75				-1.413,75
12 1		15.238,41	12.711,24	-2.527,17				-2.527,17
13 1		15.596,68	13.891,68	-1.705,00				-1.705,00
14 1		1.098,73	483,00	-615,73				-615,73
14 2		10.631,93	10.399,48	-232,45	-288,39	-288,39		-520,84
15 2		11.677,82	9.276,84	-2.400,98				-2.400,98
16 1		26.973,68	24.277,52	-2.696,16				-2.696,16
16 2								
18 1		25.178,69	20.021,96	-5.156,73				-5.156,73
19 1		17.741,16	15.368,48	-2.372,68				-2.372,68
20 1		12.330,04	11.451,84	-878,20				-878,20
		<b>311.022,95</b>	<b>273.136,00</b>	<b>-37.886,95</b>	<b>-129,39</b>	<b>-129,39</b>		<b>-38.016,34</b>

Schreiben vom 26.07.2024

**F. Informationen**

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.001  
 Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum**

Einzelbewegungsliste:

Zahlungs- abgang	Zahlungs- eingang	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirt- schaftung	Beitrag für Rückstel- lung	Beitrag für Sonder- umlage	Zahlungen für Abrech- nung
999,00		02.01.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	02.01.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.02.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.02.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.03.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.03.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.04.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	03.04.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		02.05.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	02.05.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
654,96		17.05.2023	Abr. 2022				-654,96
	654,96	24.05.2023	Abr. 2022				654,96
4.016,98		29.05.2023	Sonderumlage Heizung 1.Rate			-4.016,98	
	4.016,98	30.05.2023	Sonderumlage Heizung 1.Rate			4.016,98	
999,00		01.06.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.06.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		03.07.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	04.07.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.08.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.08.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.09.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.09.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
4.016,98		07.09.2023	2.Rate Sonderumlage Heizung			-4.016,98	
	4.016,98	29.09.2023	2.Rate Sonderumlage Heizung			4.016,98	
999,00		02.10.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	02.10.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		02.11.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	02.11.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
999,00		01.12.2023	Vorauszahlungsverpflichtung	-746,59	-252,41		
	999,00	01.12.2023	Vorauszahlung	746,59	252,41		
<b>20.676,92</b>	<b>20.676,92</b>						
	<b>€ 0,00</b>					<b>Salden:</b>	<b>€ 0,00</b>

Ihr Wohngeldsaldo:

KTN	Bezeichnung	Soll	Ihre Zahlungen	Saldo
817	Wohngeld	8.959,08	8.959,08	
824	Rücklagenzahlungen	3.028,92	3.028,92	
823	Sonderumlage	8.033,96	8.033,96	
		<b>20.021,96</b>	<b>20.021,96</b>	

**HINWEIS:** Diese Einzelaufstellung Ihrer Hausgeldzahlungen gilt für die Abrechnungsperiode, deren Aufteilung auf die Bewirtschaftungskosten und den Beitrag zur Erhaltungsrückstellung.

Schreiben vom 26.07.2024

### F. Informationen

Objekt: Parkstr. 70  
Vertrag: 1070.016.001  
Name:

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Ihre Anteile an der/den Erhaltungsrücklage/n (SOLL)

KTN	Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Verteiler- summe	Verteiler- anteil	Ihr Anteil
8200	Rücklage Haus Anfangsstand	133.638,34	MEA ohne TG	811,64	55,37	9.116,79
8200	Zuführung	37.944,17	MEA ohne TG	811,64	55,37	2.588,55
8200	Entnahmen	-77.718,99	MEA ohne TG	811,64	55,37	-5.301,98
8200	Zinsen	909,85	MEA ohne TG	811,64	55,37	62,07
8200	Kapitalertragssteuer	-227,46	MEA ohne TG	811,64	55,37	-15,52
8200	Solidaritätsabgabe	-12,50	MEA ohne TG	811,64	55,37	-0,85
8200	Rücklagen Haus Endstand	94.533,41	MEA ohne TG	811,64	55,37	6.449,06
8210	Rücklage Waschgeld Anfangsstand	3.070,96	MEA ohne TG	811,64	55,37	209,50
8210	Zuführung	84,03	MEA ohne TG	811,64	55,37	5,73
8210	Rücklage Waschgeld Endstand	3.154,99	MEA ohne TG	811,64	55,37	215,23
8220	Reparatur-Rücklage TG Anfangsstand	17.611,36	MEA TG	188,36	9,42	880,75
8220	Zuführung	8.805,83	MEA TG	188,36	9,42	440,39
8220	Reparatur-Rücklage TG Endstand	26.417,19	MEA TG	188,36	9,42	1.321,14
	<b>Summe</b>	<b>124.105,59</b>				<b>7.985,43</b>

Schreiben vom 26.07.2024

**HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN 2023**

Objekt: Parkstr. 70  
 Vertrag: 1070.018.001  
 Name:

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:

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

In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen 0,00

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

Gruppe B			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
4990	Heizkostenabrechnung	Heizkosten	61476,79	8867,12	1.239,55	174,75	61.478,90
4971	Wartung/Reinigung Dachrinnen	MEA ohne TG	811,64	55,37	983,49	87,09	1.027,85
5055	Wartung Dosieranlage	MEA ohne TG	811,64	55,37	337,13	23,00	550,14
6150	Außenanlagen	MEA	1000,00	64,79	10.667,85	691,18	14.101,27
6400	Hausreinigung/Winterdienst	MEA	1000,00	64,79	10.141,95	657,10	12.241,17
5090	Unterhaltskosten Tiefgarage	MEA TG	188,36	9,42	2.154,72	107,76	2.899,63
					<b>25.524,49</b>	<b>1.720,86</b>	<b>92.296,96</b>

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

Gruppe C			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
4600	Reparatur/allgemein	MEA ohne TG	811,64	55,37	72.112,12	4.919,48	204.760,63
4210	Reparatur Tiefgarage	MEA TG	188,36	9,42	824,90	41,25	1.255,68
					<b>72.937,02</b>	<b>4.960,73</b>	<b>206.016,3</b>

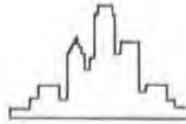
1

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG würden, entsprechend der vorstehenden Aufteilung, betragen:

Gruppe	Ihr Anteil davon anrechenbar	Ihr Anteil
Gruppe A	0,00 20%, maximal € 510,00	0,00
Gruppe B	1.720,86 20%, maximal € 4.000,00	344,17
Gruppe C	4.960,73 20%, maximal € 1.200,00	992,15
<b>Summe</b>		<b>1.336,32</b>

**Hinweis:**

Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.



M.C. HAUSVERWALTUNG GMBH

M.C. Hausverwaltung GmbH · Kirchgartenstraße 81 · 90419 Nürnberg

Kirchgartenstraße 81  
90419 Nürnberg

Telefon: 0911 / 814 700 3  
Telefax: 0911 / 814 700 4  
Internet: [www.mc-hausverwaltung.de](http://www.mc-hausverwaltung.de)  
eMail: [info@mc-hausverwaltung.de](mailto:info@mc-hausverwaltung.de)

Nürnberg, 30.07.2024

HV Nr. 1070.018.001  
Wohnung 18  
Lage



**Haushaltsnahe Dienstleistungen zur Jahresabrechnung 2023**  
**WEG Parkstr. 70 in 90571 Schwaig**

anbei erhalten Sie die Anlage für die Haushaltsnahen Dienstleistungen 2023 die wir nochmals angepasst haben. Leider lief während der Abrechnung ein Update zum unserem Abrechnungsprogramm und somit sind leider mehrere Zahlen nicht korrekt übertragen worden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Mit freundlichen Grüßen

M.C. Hausverwaltung GmbH

Schreiben vom 30.07.2024

**Ausweis der Haushaltsnahendienstleistungen 2023**

Objekt: Parkstr. 70  
 HV Nr.: 1070.018.001  
 Name: \_\_\_\_\_

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Wohnung 18

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

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

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

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

Gruppe B	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten	Gesamtkosten
KTN							
4990	Heizkostenabrechnung	Heizkosten	61476,79	8867,12	1.239,55	174,75	61.476,90
4971	Wartung/Reinigung Dachrinnen	MEA ohne TG	811,64	55,37	983,49	67,09	1.027,85
5055	Wartung Dosieranlage	MEA ohne TG	811,64	55,37	337,13	23,00	550,14
6150	Außenanlagen	MEA	1000,00	64,79	10.867,65	691,16	14.101,27
6400	Hausreinigung/Winterdienst	MEA	1000,00	64,79	10.141,95	657,10	12.241,17
5090	Unterhaltskosten Tiefgarage	MEA TG	188,36	9,42	2.154,72	107,76	2.800,83
					<b>€ 25.524,49</b>	<b>€ 1.720,86</b>	<b>€ 92.296,96</b>

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

Gruppe C	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten	Gesamtkosten
KTN							
4800	Reparatur/allgemein	MEA ohne TG	811,64	55,37	72.112,12	4.919,48	204.760,63
4210	Reparatur Tiefgarage	MEA TG	188,36	9,42	824,90	41,25	1.255,68
					<b>€ 72.937,02</b>	<b>€ 4.960,73</b>	<b>€ 206.016,31</b>

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG würden, entsprechend der vorstehenden Aufteilung, betragen:

Gruppe	Ihr Anteil davon anrechenbar	Ihr Anteil
Gruppe A	0,00 20%, maximal € 510,00	0,00
Gruppe B	1.720,86 20%, maximal € 4.000,00	344,17
Gruppe C	4.960,73 20%, maximal € 1.200,00	992,15
<b>Einzugeben in die Steuererklärung</b>	<b>€ 6.681,59</b>	<b>Informativ € 1.336,32</b>