

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 und Frau
Günter Neumann
Ingeborg Neumann
Frankplatz 4
80939 München 45

Es schreibt Ihnen:

Herr Johannes Hufnagl
08532 / 92770 659
hufnagl@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 15.03.2022

JAHRESABRECHNUNG

Objekt: 10054 - Kellerbergstr. 8
Abrechnungsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021
Name: Neumann, Günter u. Ingeborg
Vertrag: 010054.0004.002 - Whg. 4
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021 (365 von 365 Tagen)

Abrechnungsübersicht

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

Bewirtschaftungskosten	- 3.490,16 €
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	-131,07 €
Rücklagenentnahme	0,00 €
Abrechnungssumme	<u>- 3.621,23 €</u>
abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan	1.507,80 €
abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan	128,20 €
Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	-1.985,23 €
<u>abzgl. Sonderumlage-SOLL</u>	<u>2.762,45 €</u>
Abrechnungsspitze nach Abzug der Sonderumlage	777,22 €

nachrichtlich:

Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan): 0,00 €

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2021 folgender Abrechnungssaldo:

GUTHABEN	777,22 €
-----------------	-----------------

Ihr Guthaben wird an Sie überwiesen.

Soweit nicht anders benannt, werden wir den Ausgleich über folgende Bankverbindung vornehmen:
Neumann ;IBAN DE63700905000000639206 , BIC: GENODEF1S04

Vorschussbetrag lt. neuem Wirtschaftsplan	ab 01.05.2022	monatlich	139,00 €
--	----------------------	------------------	-----------------

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.

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.

Einzelabrechnung
anteilige Beträge Ihrer Einheit

Objekt: Kellerbergstr. 8
 Vertrag: 010054.0004.002
 Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021

I. Kosten

umlagefähige Kosten							
1100	0	Müllabfuhr	187,44	MEA Gesamt	1000,000	87,993	16,49
1120	0	Grundgebühr Müllabfuhr	403,20	pro Wohnung	12	1	33,60
1220	0	Haftpflichtversicherung	80,25	MEA Gesamt	1000,000	87,993	7,06
1240	0	Glasschadenversicherung	36,50	MEA Gesamt	1000,000	87,993	3,21
1270	0	Gebäudeversicherung	2.611,66	MEA Gesamt	1000,000	87,993	229,81
1500	0	Allgemeinstrom	231,93	MEA Gesamt	1000,000	87,993	20,41
1600	0	Hausreinigung	912,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	80,25
1700	0	Hausmeister	3.404,76	MEA Gesamt	1000,000	87,993	299,60
1710	0	Winterdienst	1.499,93	MEA Gesamt	1000,000	87,993	131,98
1850	0	Kosten TrinkwasserVO	997,69	MEA Gesamt	1000,000	87,993	87,79
2300	0	Feuerschutzeinrichtungen	31,18	MEA Gesamt	1000,000	87,993	2,74
2305	0	Kosten Rauchmelder	114,24	MEA Gesamt	1000,000	87,993	10,05
1300	0	Heizungskosten	5.845,70	Heizkostenabr. HHV			218,58
Kosten umlagefähig			16.356,48				1.141,57

nicht umlagefähige Kosten							
5100	0	Instandhaltung	4.315,33	MEA Gesamt	1000,000	87,993	379,72
5200	0	Neuanschaffungen	31.479,07	MEA Gesamt	1000,000	87,993	2.769,94
5300	0	Sonstige Kosten	610,33	MEA Gesamt	1000,000	87,993	53,70
5350	0	Bankabschlüsse	196,54	MEA Gesamt	1000,000	87,993	17,29
5400	0	Verwaltervergütung	2.913,12	pro Wohnung	12	1	242,76
5670	0	Kosten Rechtssystem	240,96	MEA Gesamt	1000,000	87,993	21,20
5675	0	Beiratshaftpflicht	78,67	MEA Gesamt	1000,000	87,993	6,92
Kosten nicht umlagefähig			39.834,02				3.491,53

II. Erträge

nicht umlagefähige Erträge							
5320	0	staatl. Förderung Heizung	12.989,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	1.142,94
Erträge nicht umlagefähig			12.989,00				1.142,94

Kosten abzüglich Erträge 43.201,50 € 3.490,16 €

III. Veränderung Instandhaltungsrückstellung

5000	0	Zuführung Rücklage	1.392,50	QM Wohnfläche	544,70	47,93	122,53
5005	0	Zuführung Rate Rauchmelder	97,10	MEA Gesamt	1000,000	87,993	8,54
Beiträge zur Rückstellung			1.489,60				131,07
Summe			1.489,60 €				131,07 €

Abrechnungssumme Einzelabrechnungen	44.691,10 €		3.621,23 €
abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan	21.570,84 €		1.507,80 €
abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan	1.457,16 €		128,20 €
Abrechnungsspitze	-21.663,10 €		-1.985,23 €
abzüglich Sonderumlage-SOLL	31.393,95 €		2.762,45 €
Abrechnungsspitze n. Abzug der Sonderumlage	9.730,85 €		777,22 €

Nachrichtlich:

Ihr Vorschuss-Saldo (Diff. Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan) 0,00 €
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes 777,22 €

0000 po33/ EBBDEZSV0083099165_120_10_M1 // 45918 2512 6519 10/18

**Einzelabrechnung
Erläuterungen**

Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	Übrige
137,00		01.01.2021	Hausgeldsoll Neumann, Günter u	-126,08	-10,92			
	137,00	04.01.2021	Hausgeld Neumann, Günter u. In	126,08	10,92			
137,00		01.02.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	01.02.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
	2.762,45	04.02.2021	SU Heizung TOP1 EV 28.09.20			2.762,45		
2.762,45		26.02.2021	SU Heizung TOP1 EV 28.09.20			-2.762,45		
137,00		01.03.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	02.03.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
137,00		01.04.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	01.04.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
137,00		01.05.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	03.05.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
137,00		01.06.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	01.06.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
137,00		01.07.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	01.07.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
137,00		01.08.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-126,08	-10,92			
	137,00	02.08.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	126,08	10,92			
	280,95	26.08.2021	Abrechnung 2020					280,95
135,00		01.09.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.09.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
280,95		23.09.2021	Abrechnung 2020					-280,95
135,00		01.10.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.10.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
135,00		01.11.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	02.11.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
135,00		01.12.2021	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.12.2021	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
4.679,40	4.679,40			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ihr Gesamtsaldo inkl. Saldovortrag aus Vorjahren zum Ende Wirtschaftsjahr **0,00 €**

Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll €	gel. Zahlungen €	Saldo €
8120	Hausgeld	1.507,80 €	1.507,80 €	0,00 €
8130	Hausgeld_Rücklage	128,20 €	128,20 €	0,00 €
8160	Sonderumlage	2.762,45 €	2.762,45 €	0,00 €
8121	Hausgz. abweichend	€	0,00 €	0,00 €
		4.398,45 €	4.398,45 €	0,00 €

Es bestehen keine Vorschuss-Rückstände im Abrechnungszeitraum.
Evtl. Salden aus Vorjahren sowie Mahngebühren sind in diesem Saldo nicht berücksichtigt!

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.

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.

0000 po33/ EBBDEZSVV0083099165_120_10_M1 // 45918 2512 6520 11/18

Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Vermögensbericht

Objekt: Kellerbergstr. 8
Vertrag: 010054.0004.002
Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021

Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (Summer aller zweckgebundenen Zahlungen)

KTN	UNR Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5990	0 Anfangsstand Rücklage	11.976,61 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 1.053,86 €
5990	1 Zufuhr Rücklage	1.778,74 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 156,52 €
5990	0 Endstand Rücklage	13.755,35 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 1.210,38 €
Endstand Rücklage (SOLL)		13.755,35				1.210,38

Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum
In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

Ausgaben f. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

KTN	Soll	Haben	
5100 x	2.499,00 €	0,00 €	Gef analyse Trinkw.install.
5100	1.154,03 €	0,00 €	Schmutzwasser-Hebepumpe
5100	662,30 €	0,00 €	H-Ht: Instandhaltungsmaßnahmen
5200	24.097,50 €	0,00 €	1.Abschlag Mat-,Lohn-,Heizung-
5200	646,49 €	0,00 €	Neuanschluss Heizung
5200	6.735,08 €	0,00 €	021187 vom 29.07.221
5320	0,00 €	12.989,00 €	MAP 30176778
Gesamt	35.794,40 €	12.989,00 €	

Rücklagenentnahmen

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

Vermögensübersicht der Gemeinschaft

EndStand	KTN	Bezeichnung
18.004,33 €	9001	Bankkonto 1
5.195,20 €	9005	Bankkonto 5
-765,34 €	7061	Abgrenzung Folgejahr
11,08 €	7005	Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw.
1.040,93 €	7066	Altsalden Status
-9.730,90 €		Abrechnungssaldo
0,05 €		Rundungsdifferenz
13.755,35 €		Endstand des Gemeinschaftsvermögens

0000 pc33/ EBBDESVV0083099165_120_10_M1 // 45918 2512 6520 12/18

Heizkosten
Kellerbergstr.
94137

**Haushaltsnahe Dienstleistungen
Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung**

Objekt: Kellerbergstr. 8
Vertrag: 010054.0004.002
Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Gesamt	1000,000	87,993	912,00	912,00	80,25
1700	Hausmeister	MEA Gesamt	1000,000	87,993	3.404,76	3.318,45	292,00
1710	Winterdienst	MEA Gesamt	1000,000	87,993	1.499,93	1.366,65	120,26
1850	Kosten TrinkwasserVO	MEA Gesamt	1000,000	87,993	997,69	610,94	53,76
					€ 6.814,38	€ 6.208,04	€ 546,27

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
2300	Feuerschutzeinrichtungen	MEA Gesamt	1000,000	87,993	31,18	28,56	2,51
1300	Heizungskosten	Heizkostenabr. HHV	5845,68	218,58	5.845,70	127,79	4,78
					€ 5.876,88	€ 156,35	€ 7,29

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

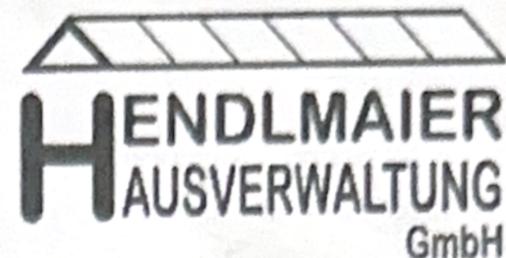
Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
5100	Instandhaltung	MEA Gesamt	1000,000	87,993	4.315,33	961,62	84,62
5200	Neuanschaffungen	MEA Gesamt	1000,000	87,993	31.479,07	13.283,78	1.168,88
					€ 35.794,40	€ 14.245,40	€ 1.253,50

0000 po33/ EBBDE2SVV0083099165_120_10_M1 // 45918 2512 6521 14/18

5.03.2022

Heizkostenabrechnung 2021 Objekt 10054
 Kellerbergstr. 8
 94137 Bayerbach



Einzelabrechnung für Heizkosten, Warmwasser und Kaltwasser/Abwasser
 Wohnung 4-2 / Neumann

Ihre Gesamtkosten:

218,58 €

Grunddaten	Gesamtobjekt	Ihr Anteil
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 31.12.2021
Abrechnungstage (Wasser)	365	365
Gradtagszahlen (Heizung)	1000,0	1000,0

Gesamtkosten in Ihrer Abrechnung:

Bezeichnung	Datum	Kosten	Menge
Anlieferung Brennstoff	31.12.2021	3.491,70	60.742,00
Betriebsstrom	31.12.2021	174,59	
Gebühr Heizkostenabr.	31.12.2021	469,42	
Kaminkehrer	31.12.2021	127,79	
Gesamtkosten Energie		4.263,50	60.742,00
Wasser/Abwasser	31.12.2021	1.582,20	
Gesamtkosten Wasser		1.582,20	251,93
Gesamtkosten		5.845,70	

Trennung der Kosten für Heizung und Warmwassererwärmung:

Brennstoffmenge: 60.742,00 kWh Erdgas			
Warmwassermenge: 53,730 m³			
Berechnungsformel: 2,5 kWh x Temp(60°C-10°C) x 53,73 m³ Warmwasser x 1,11 = 7.455,04 kWh			
Warmwasser-Wärmemenge gemäß Formel: 7.455,04			
Anteil Warmwasser am gesamten Energiebedarf: 12,27 %			
Aufteilung der gesamten Energie- und Betriebskosten:		4.263,50	
Heizkosten:		3.740,23	(87,73 %)
Warmwassererwärmungskosten:		523,27	(12,27 %)

Berechnung Ihrer anteiligen Kosten:

Kostenarten	Gesamt-kosten	Gesamt-einheiten	Ihre Einheiten	Zeitanteil	Ihre Kosten
Kosten Heizung	3.740,23				
30 % Grundkosten	1.122,07	544,70 m² Wohnfläche	47,93	1000,0/1000,0	98,73
70 % Verbrauchskosten	2.618,16	15.649,13 Verbrauchseinheiten	575,54		96,29
Kosten WW-Erwärmung	523,27				
30 % Grundkosten	156,98	544,70 m² Wohnfläche	47,93	365/365	13,81
70 % Verbrauchskosten	366,29	53,73 m³ Warmwasser	0,27		1,84
Kosten Wasser/Abwasser	1.582,20	251,93 m³ Kalt- u. Warmwasser	1,26		7,91
Summe Ihrer Kosten					218,58

0000 po33/ EBBDEZSV0063099165_120_10_M1 // 45918 2512 6522 15/18

Zählerstände Heizung:

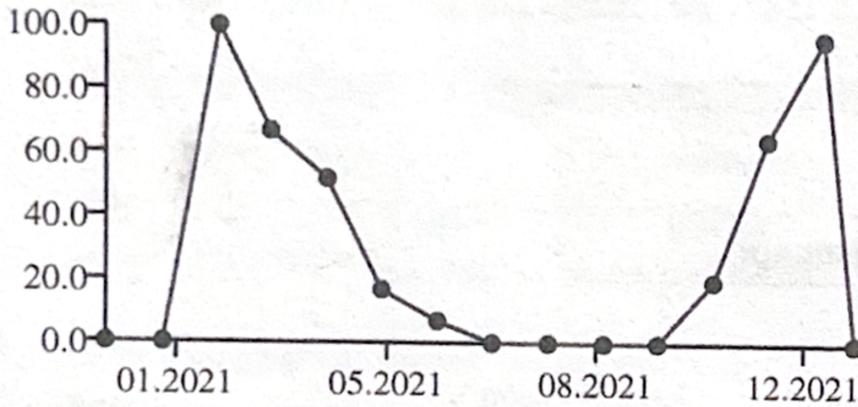
Zählernummer	Raum	Ablesewert	Faktor	Verbrauchswert
75403179	Schlafzimmer	425,000	1,00	425,000
75404011	Bad	11,000	0,47	5,170
75404012	Wohnzimmer	57,000	0,94	53,580
75404013	Wohnzimmer	137,000	0,67	91,790
Summe				575,540

Wasserzähler:

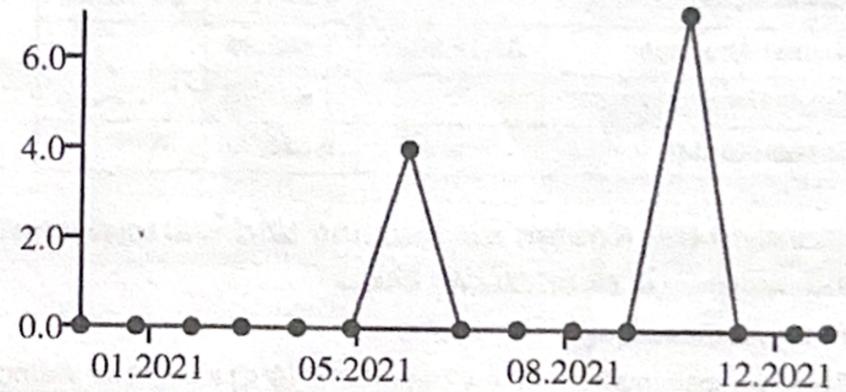
Art	Zählernummer	Raum	Anfangsstand	Endstand	Verbrauch
Warmwasser	6749		2,01	2,28	0,27
Kaltwasser	5461		8,45	9,44	0,99
Kaltwasser	9152		0,03	0,03	0,00
Summe Kaltwasser					0,990
Summe Wasser					1,26

Verbrauchsentwicklung Einzelzähler:

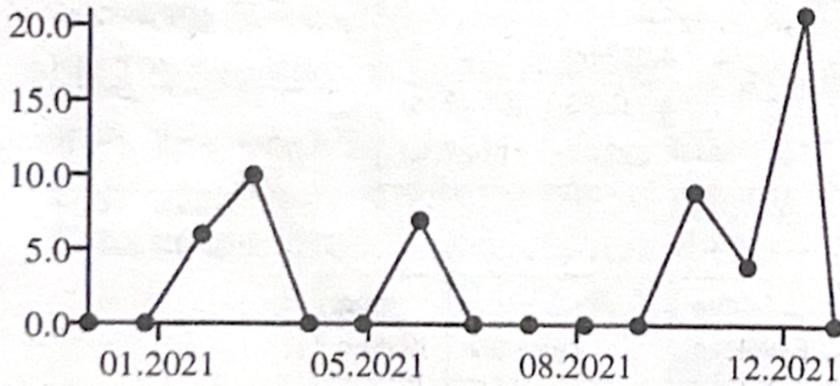
75403179 Schlafzimmer:



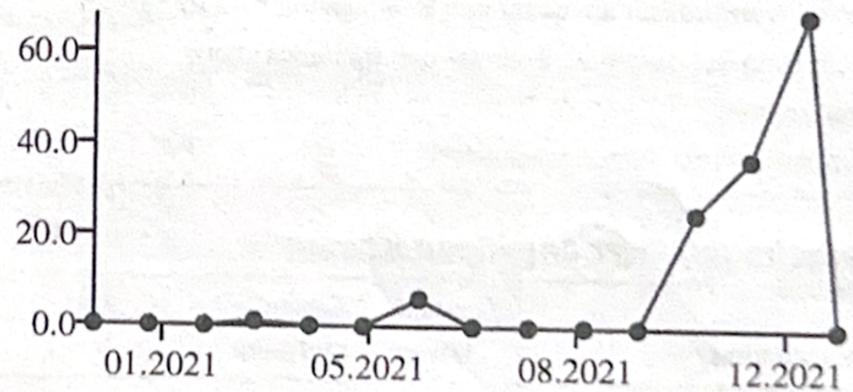
75404011 Bad:



75404012 Wohnzimmer:



75404013 Wohnzimmer:



Rauchmelder:

15W49-022275: Schlafzimmer	Melder in Ordnung / Prüfdatum: 18.01.2022
15W49-022276: Flur	Melder in Ordnung / Prüfdatum: 18.01.2022

0000 po33/EBBDE2SVV0083099165_120_10_M1 // 45918 2512 6522 16/18