

AREA RealEstateServicing GmbH · Landsberger Str. 23 · 04157 Leipzig
AREAREalEstateServicing GmbH
Landsberger Str. 23
04157 Leipzig

Es schreibt Ihnen:
Theresa Fabianski
*Telefon: +49 1805 60 77 20
*Telefax: +49 1805 60 77 2001
E-Mail: fabianski@imopa.de

Leipzig, den 27.10.22

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erteilen wir die Jahresrechnung zu Ihrem Wohneigentum W5 VH 1.OGL im Anwesen Dodendorfer Straße 31 in Magdeburg für das vergangene Rechnungsjahr. Die Abrechnung besteht aus nachfolgend aufgeführten Anlagen:

- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage
- Übersicht der Rückstände Erhaltungsrücklage
- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Abrechnungsergebnisübersicht aller Miteigentümer
- Übersicht der Zahlungen nach §35a EstG
- Vermögensbericht der WEG

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung und Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Abrechnung für Ihre Wohnung dar:

Abrechnungsspitze (Nachschuss):

258,07 €

Mit freundlichen Grüßen

AREA RealEstateServicing GmbH



i.A. Theresa Fabianski

A. Hausgeldabrechnung**Erläuterungen zu den Verteilerschlüsseln**

MEA=Miteigentumsanteil · WE=Wohneigentum · EHR=Erhaltungsrücklage · TEÄ=Teilungserklärungsänderung

Abrechnungszeitraum: 1.1.-31.12.21 (365 Tage)

Abrechnungsposten:		Umlage nach:		Verteilungsschlüssel		zu verteilende Beträge	
				Gesamt:	Ihre MEA:	Gesamt:	auf Ihr WE:
I. Kosten							
auf Mieter umlagefähige Kosten							
Versicherung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	3.056,92 €	253,06 €		
Straßenreinigung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	543,47 €	44,99 €		
Müllbeseitigung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	2.702,67 €	223,73 €		
Beleuchtung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	583,29 €	48,29 €		
Hauswart	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	2.335,90 €	193,37 €		
Gebäudereinigung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	1.007,04 €	83,36 €		
Gartenpflege	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	542,64 €	44,92 €		
umlagefähige Nebenkosten	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	697,22 €	57,72 €		
Dachrinnenreinigung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	891,06 €	73,76 €		
Gas/Wasser/Abwasser	beigef. Techem-Einzelabrechnung			17.216,60 €	1.167,25 €		
Summe umlagefähige Kosten				29.576,81 €	2.190,45 €		
nicht auf Mieter umlagefähige Kosten							
Geldverkehrskosten	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	294,25 €	24,36 €		
Verwaltervergütung	WE	17 WE	1 WE	4.683,96 €	275,53 €		
Instandhaltung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	2.259,17 €	187,02 €		
sonstige Kosten	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	2.714,38 €	224,70 €		
Behördengebühren	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	10,00 €	0,83 €		
Notarkosten TEÄ	WE	17 WE	1 WE	2.226,15 €	130,95 €		
Rechtstreit/Besitzstörung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	1.871,75 €	154,95 €		
Leitungswasserschaden	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	4.739,99 €	392,39 €		
Sondereigentumskosten	Direktzuweisung			1.478,44 €	0,00 €		
Summe nicht umlagefähige Kosten				49.854,90 €	3.581,18 €		
II. EHR - Bildung							
Zuführung EHR	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	6.000,00 €	496,69 €		
III. Einnahmen							
Inso DEG GmbH Abrechnung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	-470,27 €	-38,93 €		
LW-Versicherungserstattung	MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA	-4.359,24 €	-360,87 €		
				Summe:	51.025,39 €	3.678,07 €	
					Ihr Kostenanteil:	3.678,07 €	
				- Ihre Soll-Vorschüsse bis 31.12.21:			
					Hausgeld	2.923,32 €	
					EHR	496,68 €	
				Abrechnungsspitze (Nachschuss):		258,07 €	

Nach erfolgter Feststellung der Vorschüsse und Nachschüsse leisten Sie bitte vorstehende Nachforderung zu Gunsten der **WEG DodendorferStr31** auf IBAN: **DE10860200860609442980** bei **HVB Leipzig**, BIC **HYVEDEMM495**. Bei SePa-Lastschriftverfahrensteilnahme wird der fällige Betrag Ihrer IBAN termingerecht belastet.

B. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

EHR am HVB-Sprarkto.	Soll:	Ist:	auf Ihre MEA (Ist):
Gesamt 100000,00 MEA			8278,21 MEA
Anfangsstand	39.941,87 €	39.941,87 €	3.306,47 €
Einnahmen:			
Zuführung	6.000,12 €	5.961,78 €	496,68 €
Zinsen	3,70 €	3,70 €	0,31 €
09.06.21 Übertrag EHR Überzahlung aus Bauantrag	1.472,11 €	1.472,11 €	121,86 €
19.11.21 Bildung EHR 2020	6.000,00 €	6.000,00 €	496,69 €
Ausgaben:			
Steuern	0,93 €	0,93 €	0,08 €
Solidarzuschlag	0,05 €	0,05 €	0,00 €
09.03.21 Balkonantragshonorar Arch. Fleischfresser	4.645,00 €	4.645,00 €	384,52 €
09.03.21 Übertrag	1.355,00 €	1.355,00 €	112,17 €
Endstand	47.416,82 €	47.378,48 €	3.922,09 €

C. EHR-Rückständeübersicht

Name:	Soll:	Ist:	Differenz:
	460,08 €	421,74 €	-38,34 €
Summe:			-38,34 €

D. Vorschussskumulation

Hausgeld:

Datum:	Buchungstext:	Betrag:
04.01.21	LEV 1 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.02.21	LEV 2 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.03.21	LEV 3 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.04.21	LEV 4 AREA GMBH_W5	243,61 €
03.05.21	LEV 5 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.06.21	LEV 6 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.07.21	LEV 7 AREA GMBH_W5	243,61 €
02.08.21	LEV 8 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.09.21	LEV 9 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.10.21	LEV 10 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.11.21	LEV 11 AREA GMBH_W5	243,61 €
01.12.21	LEV 6 AREA GMBH_W5	243,61 €
Gesamt:		2.923,32 €

EHR:

Datum:	Buchungstext:	Betrag:
04.01.21	LEV 1 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.02.21	LEV 2 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.03.21	LEV 3 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.04.21	LEV 4 AREA GMBH_W5	41,39 €
03.05.21	LEV 5 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.06.21	LEV 6 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.07.21	LEV 7 AREA GMBH_W5	41,39 €
02.08.21	LEV 8 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.09.21	LEV 9 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.10.21	LEV 10 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.11.21	LEV 11 AREA GMBH_W5	41,39 €
01.12.21	LEV 6 AREA GMBH_W5	41,39 €
Gesamt:		496,68 €

E. WEG-Gesamtkontenentwicklungsübersicht

	HVB 0609442980	IHR HVB SpKto	Gesamt	Verteilungsrelevant
Anfangsstände zum 1.1.21	12.042,46 €	39.941,87 €	51.984,33 €	
I. Einnahmen				
1. Hausgeld im Abrechnungszeitraum				
Hausgeldvorauszahlungen	36.575,88 €		36.575,88 €	6.000,00 €
EHR-Einzahlungen	5.961,78 €		5.961,78 €	
2. Hausgeld aus Vorjahren				
Nachzahlungen bzgl. Guthabenerstattungen HGA	1.405,59 €		1.405,59 €	
Gasvorauszahlungserstattung DEG-Insolvenz	470,27 €		470,27 €	-470,27 €
SUMME EINNÄHMEN	44.413,52 €	0,00 €	44.413,52 €	5.529,73 €
II. Ausgaben				
1. Ausgaben für den Abrechnungszeitraum				
sonstige Instandhaltungskosten	-2.259,17 €		-2.259,17 €	2.259,17 €
Wasser-/Abwassergebühren	-7.461,71 €		-7.461,71 €	
Müllbeseitigung	-2.702,67 €		-2.702,67 €	2.702,67 €
Straßenreinigung	-214,32 €		-214,32 €	214,32 €
Beleuchtung	-1.521,53 €		-1.521,53 €	774,92 €
umlagefähige Nebenkosten	-697,22 €		-697,22 €	697,22 €
Dachinnenreinigung	-891,06 €		-891,06 €	
Hauswart	-3.885,58 €		-3.885,58 €	3.885,58 €
Winterdienst	-329,15 €		-329,15 €	329,15 €
Wohngebäudeversicherung	-2.965,08 €		-2.965,08 €	2.965,08 €
Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	-91,84 €		-91,84 €	91,84 €
Leitungswasserschadenaufwand	-4.739,99 €		-4.739,99 €	4.739,99 €
Leitungswasserschadenerstattung.	4.359,24 €		4.359,24 €	
Gas	-8.078,65 €		-8.078,65 €	
Heizungsanlagewartung	-264,76 €		-264,76 €	
Zählmieten+Heizkostenabrechnung	-1.993,83 €		-1.993,83 €	
Behördengebühren	-1.390,40 €		-1.390,40 €	1.390,40 €
Geldverkehrskosten	-294,25 €	3,70 €	-290,55 €	294,25 €
Gerichts-/Anwaltskosten	-4.195,94 €		-4.195,94 €	4.195,94 €
Verwaltervergütung	-4.683,96 €		-4.683,96 €	4.683,96 €
Sonstige Kosten	-2.714,38 €		-2.714,38 €	2.714,38 €
Vorjahresbuchung	1.697,00 €		1.697,00 €	
KapES/SolidZu.	-0,98 €		-0,98 €	
Ausgabensummen	-45.319,25 €	2,72 €	-45.316,53 €	31.938,87 €
III. Überträge				
Übertrag EHR-Kto.	2.000,00 €		2.000,00 €	
Übertrag HausgeldKto.		-2.000,00 €	-2.000,00 €	
Kto.-Übertrag Honorar Arch. Fleischfresser	2.000,00 €		2.000,00 €	
Übertrag HausgeldKto.		-2.000,00 €	-2.000,00 €	
Kto.-Übertrag Honorar Arch. Fleischfresser	2.000,00 €		2.000,00 €	
Übertrag HausgeldKto.		-2.000,00 €	-2.000,00 €	

	HVB 0609442980	IHR HVB SpKto	Gesamt	Verteilungsrelevant
Übertrag IHR Überzahlung Bauantragtrag Balkone		1.472,11 €	1.472,11 €	
Übertrag IHR Überzahlung Bauantrag			-1.472,11 €	
EHR-Bildung 2020	-1.472,11 €		-6.000,00 €	
EHR-Bildung 2020	-6.000,00 €		6.000,00 €	
Erstände zum 31.12.21		6.000,00 €		
Summe verteilungsrelevante Beträge	5.019,62 €	41.416,70 €	46.436,32 €	37.468,60 €

F. Abrechnungsergebnisübersicht aller Miteigentümer

Name:	Kosten lt. Abrechnung:	Zuführung lt. Abrechnung:	Gesamtbetrag:	Soll-Vorschuss:	Abrechnungs- spitze:	Ist-Vorschuss:	Verrechnung:	Abrechnungs- ergebnis:
	2.618,88 €	460,06 €	3.078,94 €	2.700,00 €	378,94 €	2.661,66 €	38,34 €	417,28 €
	4.905,57 €	373,74 €	5.279,31 €	3.024,00 €	2.255,31 €	3.024,00 €	0,00 €	2.255,31 €
	2.453,54 €	306,47 €	2.760,01 €	2.352,00 €	408,01 €	2.352,00 €	0,00 €	408,01 €
	2.018,80 €	237,67 €	2.256,47 €	2.052,00 €	204,47 €	2.052,00 €	0,00 €	204,47 €
	3.181,38 €	496,69 €	3.678,07 €	3.420,00 €	258,07 €	3.420,00 €	0,00 €	258,07 €
	3.495,80 €	468,00 €	3.963,80 €	3.444,00 €	519,80 €	3.444,00 €	0,00 €	519,80 €
	2.213,09 €	314,35 €	2.527,44 €	2.232,00 €	295,44 €	2.232,00 €	0,00 €	295,44 €
	2.049,39 €	243,61 €	2.293,00 €	1.752,00 €	541,00 €	1.752,00 €	0,00 €	541,00 €
	4.436,66 €	496,69 €	4.933,35 €	4.812,00 €	121,35 €	4.812,00 €	0,00 €	121,35 €
	3.408,02 €	468,00 €	3.876,02 €	3.168,00 €	708,02 €	3.168,00 €	0,00 €	708,02 €
	1.947,75 €	314,35 €	2.262,10 €	1.728,00 €	534,10 €	1.728,00 €	0,00 €	534,10 €
	1.913,45 €	243,61 €	2.157,06 €	1.908,00 €	249,06 €	1.908,00 €	0,00 €	249,06 €
	2.090,89 €	298,71 €	2.389,60 €	1.620,00 €	769,60 €	1.620,00 €	0,00 €	769,60 €
	2.237,53 €	375,03 €	2.612,56 €	1.968,00 €	644,56 €	1.968,00 €	0,00 €	644,56 €
	1.697,09 €	324,64 €	2.021,73 €	2.184,00 €	-162,27 €	2.184,00 €	0,00 €	-162,27 €
	2.317,79 €	323,94 €	2.641,73 €	2.172,00 €	469,73 €	2.172,00 €	-390,00 €	79,73 €
	2.039,87 €	254,43 €	2.294,30 €	2.040,00 €	254,30 €	2.040,00 €	0,00 €	254,30 €
Summe:	45.025,50 €	5.999,99 €	51.025,49 €	42.576,00 €	8.449,49 €	42.537,66 €	-351,66 €	8.097,83 €
Hausgeldvorauszahlungen.								
EHR-Einzahlungen								
42.537,66 € Geldeingänge total								

G. Darstellung der Zahlungen nach §35a EStG

§ 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Straßenreinigung	MEA	200,64 €	200,64 €	16,61 €
Hauswart	MEA	3.284,16 €	1.899,48 €	157,24 €
Gebäudereinigung	MEA	1.129,44 €	1.007,04 €	83,36 €
Gartenpflege	MEA	377,64 €	377,64 €	31,26 €
Gas/Wasser/Abwasser	beigef. Techem-Einzelabrechnung	17.218,33 €	232,05 €	16,21 €
sonstige Kosten	MEA	356,41 €	215,40 €	17,83 €
Summe:		22.566,62 €	3.932,25 €	322,51 €

§ 35a Abs. 2 Satz 1

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
umlagefähige Wartungen	MEA	1.063,91 €	1.063,91 €	88,07 €
Instandsetzungen im Gem.-Eigentum	MEA	303,45 €	184,45 €	15,27 €
Summe:		1.367,36 €	1.248,36 €	103,34 €

Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	Anteil:
MEA	100000,00 MEA	8278,21 MEA

H. Vermögensbericht der WEG

	Aktiva	Passiva
HVB 0609442980	5.019,62 €	
EHR am HVB-Sprarkto.	41.416,70 €	
EHR	51.977,53 €	
	8.449,49 €	
Summe:	106.863,34 €	