

SPITTLER Immobiliendienste GmbH
Merzhauser Str. 144, 79100 Freiburg

Herrn
Saeid Mohadjer
Buchenstr. 8
79108 Freiburg

Objekt-Nr.: 510-2065 / PK 206503
Ansprechp.: Marc-Andre Schygulla
Durchwahl : 0761-55788-350

E-Mail: m.schygulla@spittler.immo
Freiburg, den 01.04.2019

Hausgeldabrechnung 2018 (01.01.18 - 31.12.18)

Objekt Alban-Stolz-Str. 16 - 30, DE-79108 Freiburg
Einheit TG 65

Ihr Zeitraum: 01.01.18 - 31.12.18 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

Sehr geehrter Herr Mohadjer,

die Aufteilung der Kosten auf umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten erfolgt nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV.)

Ob die Kostentragung durch Ihren Mieter vereinbart ist, müssen Sie bitte selbst prüfen und können Sie in der Regel dem Mietvertrag entnehmen.

Es ergibt sich folgendes Ergebnis für Ihre Abrechnung:

5,35 Euro Guthaben

Objekt-Nr. 510-2065
 Objekt Alban-Stolz-Str. 16 - 30, DE-79108 Freiburg
 Einheit TG 65
 Ihr Zeitraum: 01.01.18 - 31.12.18 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

1. Hausgeld

Positionen	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Umlagefähige Kosten</u>					
Wasser / Abwasser	Miteigentumsanteile	9.472.000	1,000	49.309,71	5,21
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	3.030,65	0,30
Strom TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	3.986,36	14,60
Beleuchtung Aussenanlage	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	3.883,43	0,39
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	40.080,62	4,01
Gebäudeversicherung F/E TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	9.285,69	34,01
Haftpflichtversicherung TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	417,12	1,53
Vermögensch.Haftpflichtversicherer	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	243,12	0,02
Wartung Tauchpumpen	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	362,92	0,04
Wartung Tiefgarage	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	220,15	0,81
Wartung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	6.109,93	0,61
HM/ Aussenanl./WD	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	89.499,95	8,95
Umlagefähige Kosten				206.429,65	70,48
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Sperrmüllgebühren allgem.	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	2.839,65	0,28
Kosten Hausmeisterbüro	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	1.887,31	0,19
Legionellenbekämpfung	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	3.803,20	0,38
Reparatur techn.Anlagen	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	359,08	0,04
Reparatur TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	9.860,25	36,12
Reparatur allgemein	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	844,89	0,08
Instandhaltung Außenanlage	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	7.781,32	0,78
Beschaffung TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	1.208,66	4,43
Beschaffung Gebäude	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	2.646,40	0,26
Beschaffung Hausmeister	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	522,77	0,05
Videoüberwachung Hs 16-26+30+	MEA A 16-26+30+TG	9.166.000	1,000	3.486,06	0,38
Verwaltergeb. TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	8.739,36	32,01
Rechtsanwalts-/Gerichtskosten	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	508,81	0,05
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	1.963,91	0,20
Taubenabw./Schädl. Bek.	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	1.413,71	0,14
Lohnbuchhaltung	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	2.609,08	0,26
Saalmiete ETV	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	605,00	0,06
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	10.000.000	1,000	538,73	0,05
Nicht umlagefähige Kosten				51.618,19	75,76
Summe				258.047,84	146,24

Einnahmen Gesamt-WEG

Hausgeldzahlungen	1.271.600,35
Summe Einnahmen	1.271.600,35
Saldo Ausgaben - Einnahmen	-1.013.552,51

Summe Ihrer Zahlungen: **151,59**

Ergebnis	Hausgeld	Guthaben	5,35
-----------------	-----------------	-----------------	-------------

2. Instandhaltungsrücklage

Zuführung lt. WP	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Rücklage TG	Einheiten Stellplatz	273.000	1,000	70.000,00	256,41

Hausgeldabrechnung 2018 (01.01.18 - 31.12.18)

Seite -3-

Objekt-Nr.	510-2065
Objekt	Alban-Stolz-Str. 16 - 30, DE-79108 Freiburg
Einheit	TG 65
Ihr Zeitraum:	01.01.18 - 31.12.18 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)
Nicht umlagefähige Kosten	70.000,00
Summe Ausgaben	70.000,00
	256,41
	256,41

Einnahmen

Instandhaltungsrücklage	136.877,82
Ist-Zahlungen	136.877,82
Summe	-66.877,82
Summe Ihrer Zahlungen:	256,41
Ergebnis Instandhaltungsrücklage	ausgeglichen

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN

Hausgeld	Guthaben	5,35
Gesamtergebnis der Abrechnung	Guthaben	5,35

Das vorgenannte Abrechnungsergebnis wird nach Beschluss der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig. Es schließt mit einem Guthaben für Sie oder mit einer Nachzahlungsverpflichtung ab.

Da Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, buchen wir den Betrag bei Fälligkeit ab. Hierzu informieren wir Sie bereits jetzt über diesen Einzug. Der Einzug erfolgt zu Gunsten des /der WEG ALBAN-STOLZ-STR. 16-30 (Gläubiger ID: DE68ZZZ00000813351 und zu Lasten Ihres Kontos. Wir haben folgende Daten für Sie gespeichert:

IBAN: DE##550#####4800 BIC: DEUTDEDDBMAI
Ihre Einzugsermächtigung verwalten wir unter folgender Referenznummer: A019376BV001FNR01

Mit freundlichen Grüßen

SPITTLER
Immobiliendienste GmbH

Dieser maschinell erstellte Ausdruck hat auch ohne handschriftlich ausgeführte Unterschrift seine Gültigkeit.
Bitte überprüfen Sie Ihre Zahlungen.

Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
270	Einheiten Stellplätze	273,000	1,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000
321	MEA A 16-26+30+TG	9.166,000	1,000
330	Miteigentumsanteile o. Gewerbe	9.472,000	1,000

Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2018 (01.01.18-31.12.18)

Datum : 01.04.19 Ansprechpartner: Marc-Andre Schygulla

Objekt: 510-2065

Objektlage: Alban-Stoltz-Str. 16 - 30, DE-79108 Freiburg
TG 65

Ihr Zeitraum: 01.01.18 - 31.12.18 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

Seite: 1

Entwicklung Bausparvertrag TG 2018	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	anteilig
Istrückstellung zum 01.01.2018	512.841,72	512.841,72	1.878,54
Bausparvertrag TG zum 01.01.2018	512.841,72	512.841,72	1.878,54

+ Rückstellungszuführung

Bruttozinsen 2018	2.738,06	2.738,06	10,03
Zuführ. Raten Jan.-Dez. 2018	64.800,00	64.800,00	237,36
	580.379,78	580.379,78	2.125,93

./. Rückstellungsentnahme

Abgeltungssteuer 2018	-684,52	-684,52	-2,51
Solidaritätszuschlag Zinsen 2018	-37,64	-37,64	-0,14
Kontogebühr/Serviceentgelt 2018	-9,00	-9,00	-0,03
	-731,16	-731,16	-2,68
Bausparvertrag TG zum 31.12.2018	579.648,62	579.648,62	2.123,25

Entwicklung Rücklage für TG 2018	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	anteilig
Istrückstellung zum 01.01.2018	33.153,24	33.153,24	121,44
Rücklage für TG zum 01.01.2018	33.153,24	33.153,24	121,44

+ Rückstellungszuführung

Zuführung Rücklage lt. WP 2018	5.200,00	5.200,00	19,05
Zuführung Kellermiete 2018	420,00	420,00	1,54
Einnahmen Handsender 2018	502,50	502,50	1,84
	39.275,74	39.275,74	143,87
Rücklage für TG zum 31.12.2018	39.275,74	39.275,74	143,87

Per 31.12.2018 besteht eine Gesamtrestschuld des Darlehens aus dem KfW-Programm "Energieeffizient Sanieren" der L-Bank Karlsruhe in Höhe von 854.125,54 €.

Darlehen Haus 20:

Der Anfangsstand des anteiligen L-Bank-Darlehens verringert sich durch Sondertilgung der Einheit 5105 von 181.210,39 € um 4.787,49 € auf 176.422,90 €.

Darlehen Haus 22:

Der Anfangsstand des anteiligen L-Bank-Darlehens verringert sich durch Sondertilgung der Einheit 5170 von 138.119,84 € um 3.234,63 € auf 134.885,21 €.

Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2018 (01.01.18-31.12.18)

Datum : 01.04.19 Ansprechpartner: Marc-Andre Schygulla

Objekt: 510-2065

Objektlage: Alban-Stolz-Str. 16 - 30, DE-79108 Freiburg
TG 65

Ihr Zeitraum: 01.01.18 - 31.12.18 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

Seite: 2

Darstellung Bank- und Anlagekonten

Konto in EUR	Bezeichnung	Anfangsbestand 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Saldo	Endbestand 31.12.18
1010	Girokonto Sparkasse	158.188,52	1.532.586,67	1.487.425,29	45.161,38	203.349,90
1301	Rücklage Tagesgeld Hs 16	9.704,05	8.364,00	0,00	8.364,00	18.068,05
1302	Rücklage Tagesgeld Hs 18	37.474,65	16.491,12	0,00	16.491,12	53.965,77
1303	Rücklage Tagesgeld Hs 20	20.001,89	8.000,00	23.502,02	-15.502,02	4.499,87
1304	Rücklage Tagesgeld Hs 22	48.832,41	12.552,00	16.782,56	-4.230,56	44.601,85
1305	Rücklage Tagesgeld Hs 24	43.360,08	9.645,96	4.804,03	4.841,93	48.202,01
1306	Rücklage Tagesgeld Hs 26	18.218,86	7.400,00	6.074,36	1.325,64	19.544,50
1307	Rücklage Tagesgeld Hs 28	23.360,23	6.800,00	4.425,89	2.374,11	25.734,34
1308	Rücklage Tagesgeld Hs 30	15.948,93	7.632,00	0,00	7.632,00	23.580,93
1309	Rücklage Tagesgeld TG	33.889,75	420,00	736,51	-316,51	33.573,24
Summe		408.979,37	1.609.891,75	1.543.750,66	66.141,09	475.120,46

Ausweis anteilige Ausgaben zum Zwecke des § 35a EStG

Eigentümer	Herrn Saeid Mohadjer Buchenstr. 8 79108 Freiburg	Objekt	510	Alban-Stoltz-Str. 16 - 30 79108 Freiburg	Verwalter	Firma SPITTLER Immobiliedienste GmbH Merzhauser Str. 144 79100 Freiburg
		Wohnung	2065	TG 65		
		PKto	206503	MOHADJER, SAEID		

Zeitanteil **Eigentümer** 01.01.18 - 31.12.18 365 Tage **berücksichtiger Zeitraum** 01.01.18 - 31.12.18 365 Tage
Bescheinigung für Zwecke des § 35a EStG

Gemäß Erlass des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. November 2006 AZ IV C 4 - S 2296b - 60/06 und dem Anwendungsschreiben IV C 4-S 2296-b/07/0003 vom 26.10.2007 sowie der Überarbeitung vom 09. November 2016 IV C8 - S 2296-b/07/10003:008, werden die Aufwendungen im Sinne des § 35a EStG wie folgt bescheinigt:

Konto Nr	Kontobezeichnung	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Einzelanteil	Gesamtkosten	Materialkosten	Arbeitskosten	anrechenbarer Kostenanteil
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umlagefähig								
4300	HM/ Aussenanl./WD	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	74.005,57		74.005,57	7,40
Summe: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umlagefähig								
Dienstleistungsunternehmen umlagefähig								
4050	Sperrmüllgebühren allgem.	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	1.920,84	391,31	1.529,53	0,15
Summe: Dienstleistungsunternehmen umlagefähig								
Handwerkerleistungen umlagefähig								
4050	Sperrmüllgebühren allgem.	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	918,81	537,91	380,90	0,04
4211	Wartung Tauchpumpen	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	362,92	12,84	350,08	0,04
4220	Wartung Tiefgarage	Einheiten Stellplätze	273,000	1,000	220,15		220,15	0,81
4260	Wartung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	6.109,93	3.896,11	2.213,82	0,22
4300	HM/ Aussenanl./WD	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	15.494,38		15.494,38	1,55
Summe: Handwerkerleistungen umlagefähig								
Dienstleistungsunternehmen nicht umlagefähig								
4570	Instandhaltung Außenanlage	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	7.781,32	1.592,15	6.189,17	0,62
Summe: Dienstleistungsunternehmen nicht umlagefähig								
Handwerkerleistung nicht umlagefähig								
4501	Legionellenbekämpfung	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	3.803,20	1.911,10	1.892,10	0,19
4520	Reparatur techn.Anlagen	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	359,08	28,56	330,52	0,03
4538	Reparatur TG	Einheiten Stellplätze	273,000	1,000	9.860,25	3.726,20	6.134,05	22,47
4539	Reparatur allgemein	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	844,89	241,73	603,16	0,06
4780	Taubenabw./Schädl. Bek.	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	1,000	1.413,71	283,21	1.130,50	0,11
Summe: Handwerkerleistung nicht umlagefähig								

Ausweis anteilige Ausgaben zum Zwecke des § 35a EStG

Konto Nr Kontobezeichnung	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Einzelanteil	anrechenbarer Kostenanteil
Gesamtsumme				33,69

Es wird bestätigt, dass sämtliche Rechnungen im Original vorliegen und die Zahlungen im Wirtschaftsjahr unbar auf das Konto der Leistungserbringer überwiesen wurden.

Diese Bescheinigung gilt nur in Verbindung mit der Hausgeldabrechnung oder der Nebenkostenabrechnung Ihres Vermieters.

Die rechtliche und steuerliche Würdigung bleibt dem örtlich zuständigen Finanzamt vorbehalten!

Eine Haftung des Verwalters und der Wohnungseigentümergemeinschaft kann daher nicht übernommen werden.

Diese Bescheinigung wurde mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt und ist daher auch ohne

Unterschrift gültig.