

Rothe Immobilien e.K., Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

Dormagen, 26.02.2025

**Jahresabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024**

**WEG 36, Delrather Str. 17, 41541 Dormagen Wohnung 7 2. Obergeschoß links**

Sehr geehrte Frau Niezold,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	3.014,62 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	1.048,80 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>4.063,42 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	4.308,00 €

---

<b>Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>244,58 €</b>
--	-----------------

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2024 dar:

Ihr Hausgeldvorschussrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
<b>Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2024</b>	<b>244,58 €</b>

---

Gutschriften überweisen wir Ihnen nach Beschlussfassung innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.

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

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Urteil des BGH vom 15.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Rothe Immobilien e.K.

# Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

## Objekt: 036 - WEG Delrather Str. 17, 41541 Dormagen

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2024	66.051,85 €	11.608,36 €		77.660,21 €	
<b>I. Einnahmen</b>					
Zinsen für Rücklagen	312,44 €				
Hausgeldvorschuss		24.792,10 €			
Hausgeldvorschuss (Abgr. Vor-/Folgejahre)		720,86 €			
Nachschüsse (Nachzahlung)		1.205,99 €			
Eigentümer (Abgr. Vor-/Folgejahre; Hausgeldvorschuss)					
Rücklagen		7.898,90 €			
Rücklagen (Abgr. Vor-/Folgejahre)		249,14 €			
Summe I. Einnahmen	312,44 €	34.866,99 €		35.179,43 €	
<b>II. Ausgaben</b>					
Kapitalertragssteuer für Rücklagen	78,11 €				
Solidaritätszuschlag für Rücklagen	4,29 €				
51100 Entwässerung		1.260,27 €			1.260,27 €
51200 Regenwassergebühr		355,59 €			355,59 €
52000 Frischwasser		1.387,08 €			1.350,18 €
53500 Müllbeseitigung		1.363,12 €			1.363,12 €
53600 Straßenreinigung		67,50 €			67,50 €
53700 Winterdienst		16,80 €			16,80 €
54000 Gebäudereinigung		2.256,24 €			2.256,24 €
54500 Allgemein Strom		408,14 €			499,48 €
55500 Kehr- und Messgebühren		527,79 €			527,78 €
55501 Feuerstättenbescheid		136,37 €			136,37 €
56000 Sach- u. Haftpflichtvers.		3.308,25 €			3.308,25 €
56500 Gartenpflege		6.426,00 €			6.426,00 €
57000 Reparatur-Sat-Anlage		299,88 €			299,88 €
57500 Trockner-Gebühren		28,00 €			28,00 €
58100 Wartung-Brandschutz		65,80 €			65,80 €
58200 Wartung Dachflächen		785,40 €			785,40 €
58500 Reparaturen		430,02 €			430,02 €
59000 Kontoführung		196,70 €			196,70 €
59500 Verwaltung		3.374,61 €			3.405,84 €
59900 Porto- und Kopierkosten		37,15 €			37,15 €
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer (Abgr. Vor-/Folgejahre; Hausgel		1.013,68 €			
Summe II. Ausgaben	82,40 €	23.744,39 €		23.826,79 €	
<b>III. Überträge</b>					
Überträge	8.000,00 €	-8.000,00 €			
Summe III. Überträge	8.000,00 €	-8.000,00 €		0,00 €	
Endbestand per 31.12.2024	74.281,89 €	14.730,96 €		89.012,85 €	
Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen					8.000,04 €
<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>					<b>30.816,41 €</b>

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

Dormagen, 26.02.2025  
Rechnungsnummer: 205

**WEG 36, Delrather Str. 17, 41541 Dormagen Wohnung 7 2. Obergeschoß links**

**1. Einzelabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 366 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 366 Tage

		Umlageschlüssel		Beträge		
Abrechnungsposition	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<b><u>Kosten</u></b>						
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Reparatur-Sat-Anlage	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	299,88 EUR	39,31 EUR
Reparaturen	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	430,02 EUR	56,38 EUR
Kontoführung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	196,70 EUR	21,86 EUR
Verwaltung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	3.405,84 EUR	378,43 EUR
Porto- und Kopierkosten	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	37,15 EUR	4,87 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					4.369,59 €	500,85 €
<b>Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Entwässerung	Personen x Tage	6.193,00	1.098,00	PxT	1.260,27 EUR	223,44 EUR
Regenwassergebühr	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	355,59 EUR	46,62 EUR
Frischwasser	Personen x Tage	6.193,00	1.098,00	PxT	1.350,18 EUR	239,38 EUR
Müllbeseitigung	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	1.363,12 EUR	178,71 EUR
Straßenreinigung	Personen x Tage	6.193,00	1.098,00	PxT	67,50 EUR	11,97 EUR
Winterdienst	Personen x Tage	6.193,00	1.098,00	PxT	16,80 EUR	2,98 EUR
Gebäudereinigung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	2.256,24 EUR	250,69 EUR
Allgemein Strom	Personen x Tage	6.193,00	1.098,00	PxT	499,48 EUR	88,56 EUR
Kehr- und Messgebühren	Re. Sondereig.	527,78	65,78	EUR	527,78 EUR	65,78 EUR
Feuerstättenbescheid	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	136,37 EUR	17,88 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	3.308,25 EUR	433,71 EUR
Gartenpflege	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	6.426,00 EUR	842,45 EUR
Wartung-Brandschutz	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	65,80 EUR	8,63 EUR
Wartung Dachflächen	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	785,40 EUR	102,97 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					18.418,78 €	2.513,77 €
<b>Summe Kosten</b>					<b>22.788,37 €</b>	<b>3.014,62 €</b>
<b><u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u></b>						
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					8.000,04 EUR	1.048,80 EUR
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:					8.000,04 €	1.048,80 €
<b>Abrechnungssumme:</b>					<b>30.788,41 €</b>	<b>4.063,42 €</b>

abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	33.051,00 €	4.308,00 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt-Abrechnungsguthaben:</b>	<b>2.234,59 €</b>	
<b>Abrechnungsguthaben:</b>	<b>Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>244,58 €</b>
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	244,58 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen auf Ihr Konto, sofern uns Ihre Bankverbindung bekannt ist. \*Die Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen bestimmt sich bei vermieteten Einheiten ausschließlich nach dem Mietvertrag und stellt hier nur eine allgemein gültige Zuordnung dar.

## 2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	66.194,89	8.672,01	66.148,03	8.672,01
Nachschüsse aus Vorjahren	0,00	0,00	74,00	0,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	8.000,04	1.048,80	8.000,04	1.048,80
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	74,00	0,00
Zinsen	312,44	40,96	312,44	40,96
Solidaritätszuschlag	-4,29	-0,56	-4,29	-0,56
Kapitalertragssteuer	-78,11	-10,24	-78,11	-10,24
Endstand	74.424,97	9.750,97	74.526,11	9.750,97

## 3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	3.259,20 EUR	1.048,80 EUR	4.308,00 EUR
<b>Bezahlt</b>			
04.01.2024 Hausgeld 01.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	255,60 EUR	87,40 EUR	343,00 EUR
06.02.2024 Hausgeld 02.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	255,60 EUR	87,40 EUR	343,00 EUR
05.03.2024 Hausgeld 03.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	255,60 EUR	87,40 EUR	343,00 EUR
04.04.2024 Hausgeld 04.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	255,60 EUR	87,40 EUR	343,00 EUR
06.05.2024 Hausgeld 05.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
04.06.2024 Hausgeld 06.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
04.07.2024 Hausgeld 07.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
06.08.2024 Hausgeld 08.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
04.09.2024 Hausgeld 09.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
04.10.2024 Hausgeld 10.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
05.11.2024 Hausgeld 11.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
04.12.2024 Hausgeld 12.24 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	279,60 EUR	87,40 EUR	367,00 EUR
Summe Bezahlt	3.259,20 EUR	1.048,80 EUR	4.308,00 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

## 4. Entwicklung der Geldkonten

VR Bank eG Dormagen, BIC GENODED1NLD, IBAN DE97 3056 0548 3004 9500 10	Saldo am 01.01.2024:	11.608,36 €
	Saldo am 31.12.2024:	14.730,96 €
WEG Delratherstr. 17 Rückla, BIC GENODED1NLD, IBAN DE69 3056 0548 3004 9500 29	Saldo am 01.01.2024:	66.051,85 €
	Saldo am 31.12.2024:	74.281,89 €

Rothe Immobilien e.K.  
Am Weißen Stein 1  
41541 Dormagen

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

WEG 36, Delrather Str. 17, 41541 Dormagen Wohnung 7 2. Obergeschoß links

sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag*	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
57000 Reparatur-Sat-Anlage	299,88 €	55,93 €	243,95 €	Eigentumsanteil	31,98 €
58500 Reparaturen	406,53 €	141,99 €	264,54 €	Eigentumsanteil	34,68 €
				Summe:	66,66 €

Dormagen, 26.02.2025

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis: Die Entscheidung darüber, welche Position im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde. Die hier aufgeführten Erläuterungen zum §35 a EStG sind von uns nach bestem Wissen zusammengestellt worden. Wir können keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen.

\*Der ausgewiesene Gesamtbetrag weist nur Beträge aus, welche auch einen Anteil nach §35a hinterlegt haben.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten

Rothe Immobilien e.K.  
Am Weißen Stein 1  
41541 Dormagen

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

WEG 36, Delrather Str. 17, 41541 Dormagen Wohnung 7 2. Obergeschoß links

sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

### B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag*	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Bewohners
54000 Reinigungskraft	2.256,24 €	0,00 €	2.256,24 €	Einheiten	250,69 €
Summe:					250,69 €

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag*	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Bewohners
55501 Feuerstättenbescheid	136,37 €	0,00 €	136,37 €	Eigentumsanteil	17,88 €
56500 Gartenpflg	6.426,00 €	1.320,90 €	5.105,10 €	Eigentumsanteil	669,28 €
58100 Wartung-Brandschutz	65,80 €	0,00 €	65,80 €	Eigentumsanteil	8,63 €
58200 Wartung Dachflächen	785,40 €	0,00 €	785,40 €	Eigentumsanteil	102,97 €
55500 Schornsteinfeger	527,79 €	0,00 €	527,79 €	Re. Sondereig.	65,78 €
Summe:					864,54 €

Dormagen, 26.02.2025

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis: Die Entscheidung darüber, welche Position im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde. Die hier aufgeführten Erläuterungen zum §35 a EStG sind von uns nach bestem Wissen zusammengestellt worden. Wir können keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen.

\*Der ausgewiesene Gesamtbetrag weist nur Beträge aus, welche auch einen Anteil nach §35a hinterlegt haben.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten