

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

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

Dormagen, 24.02.2023  
Rechnungsnummer: 185

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

Sehr geehrte Frau Niezold,

nachstehend Ihre Hausgeldabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden.

**1. Einzelabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 365 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Einh.	Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil		Gesamt	Ihr Anteil
<b>Kosten</b>						
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Reparaturen	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	4.875,63 EUR	639,20 EUR
Rechnung [SE]	Rechnung (SE)	142,50	0,00	Euro	142,80 EUR	0,00 EUR
Reparatur Garagentor	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	1.253,78 EUR	164,37 EUR
Kontoführung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	200,80 EUR	22,31 EUR
Verwaltung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	2.763,18 EUR	307,02 EUR
Porto- und Kopierkosten	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	114,10 EUR	14,96 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					9.350,29 €	1.147,86 €
<b>Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Entwässerung	Personen x Tage	6.416,00	1.063,00	PxT	1.462,68 EUR	242,34 EUR
Regenwassergebühr	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	344,02 EUR	45,10 EUR
Frischwasser	Personen x Tage	6.416,00	1.063,00	PxT	1.290,16 EUR	213,75 EUR
Müllbeseitigung	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	1.017,96 EUR	133,45 EUR
Straßenreinigung	Personen x Tage	6.416,00	1.063,00	PxT	55,20 EUR	9,15 EUR
Winterdienst	Personen x Tage	6.416,00	1.063,00	PxT	16,80 EUR	2,78 EUR
Gebäudereinigung	Einheiten	9,00	1,00	Einh.	1.960,00 EUR	217,78 EUR
Allgemein Strom	Personen x Tage	6.416,00	1.063,00	PxT	332,50 EUR	55,09 EUR
Kehr- und Messgebühren	Re. Sondereig.	496,58	63,45	EUR	496,58 EUR	63,45 EUR
Feuerstättenbescheid	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	120,67 EUR	15,82 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	2.743,56 EUR	359,68 EUR
Gartenpflege	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	4.522,00 EUR	592,83 EUR
Trockner-Gebühren	lt. Abr. Trock.	36,00	6,00	EUR	36,00 EUR	6,00 EUR
Wartung-Rolltor TG.	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	474,75 EUR	62,24 EUR
Wartung-Brandschutz	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	68,66 EUR	9,00 EUR

Wartung Dachflächen	Eigentumsanteil	10.000,00	1.311,00	MEA	785,40 EUR	102,97 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					15.726,94 €	2.131,43 €
<b>Summe Kosten</b>					<b>25.077,23 €</b>	<b>3.279,29 €</b>

#### Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)

Zuführung lt. Wirtschaftsplan	8.000,00 EUR	1.048,80 EUR
Entnahmen	-2.345,59 EUR	-307,51 EUR
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:	5.654,41 €	741,29 €

<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>30.731,64 €</b>	<b>4.020,58 €</b>
--------------------------	--------------------	-------------------

abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	<b>31.083,00 €</b>	<b>4.041,00 €</b>
abzgl. Sonderumlage	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

<b>Gesamt-Abrechnungsguthaben:</b>	<b>351,36 €</b>	
------------------------------------	-----------------	--

<b>Abrechnungsguthaben:</b>	<b>Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>20,42 €</b>
-----------------------------	---	----------------

Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	20,42 €

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

	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	56.877,89	7.456,68	56.979,03	7.456,68
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	8.000,00	1.048,80	8.000,00	1.048,80
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme	-2.345,59	-307,51	-2.345,59	-307,51
Endstand	62.532,30	8.197,97	62.633,44	8.197,97

## 3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.992,20 EUR	1.048,80 EUR	4.041,00 EUR
<b>Bezahlt</b>			
04.01.2022 Hausgeld 01.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	212,60 EUR	87,40 EUR	300,00 EUR
02.02.2022 Hausgeld 02.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	212,60 EUR	87,40 EUR	300,00 EUR
02.03.2022 Hausgeld 03.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	212,60 EUR	87,40 EUR	300,00 EUR
04.04.2022 Hausgeld 04.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	212,60 EUR	87,40 EUR	300,00 EUR
03.05.2022 Hausgeld 05.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	212,60 EUR	87,40 EUR	300,00 EUR
03.06.2022 Hausgeld 06.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
05.07.2022 Hausgeld 07.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
03.08.2022 Hausgeld 08.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
05.09.2022 Hausgeld 09.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
04.10.2022 Hausgeld 10.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
03.11.2022 Hausgeld 11.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
05.12.2022 Hausgeld 12.22 Niezold Lena, 2. Obergeschoß links	275,60 EUR	87,40 EUR	363,00 EUR
Summe Bezahlt	2.992,20 EUR	1.048,80 EUR	4.041,00 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

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: 01.01.2022 bis 31.12.2022

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
58500 Reparaturen	4.665,95 €	2.359,64 €	2.306,31 €	Eigentumsanteil	302,36 €
58700 Reparatur Garagentor	1.253,78 €	743,75 €	510,03 €	Eigentumsanteil	66,86 €
				Summe:	369,22 €

Dormagen, 24.02.2023

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: 01.01.2022 bis 31.12.2022

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	1.960,00 €	0,00 €	1.960,00 €	Einheiten	217,78 €
Summe:					217,78 €

### 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	120,67 €	0,00 €	120,67 €	Eigentumsanteil	15,82 €
56500 Gartenpflege	4.522,00 €	1.082,90 €	3.439,10 €	Eigentumsanteil	450,87 €
57600 Wartung-Rolltor TG.	474,75 €	110,85 €	363,90 €	Eigentumsanteil	47,71 €
58100 Wartung-Brandschutz	68,66 €	52,02 €	16,64 €	Eigentumsanteil	2,18 €
58200 Wartung Dachfläche	785,40 €	0,00 €	785,40 €	Eigentumsanteil	102,97 €
55500 Kehr- und Messgebühren	496,61 €	0,00 €	496,61 €	Re. Sondereig.	63,45 €
Summe:					683,00 €

Dormagen, 24.02.2023

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

Tel. 02133-227302, Fax 02133-227304

E-Mail: hausverwaltung@rothe-immobilien.de, Internet: www.rothe-immobilien.de

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

**Rücklagen 036 - WEG Delrather Str. 17, 41541 Dormagen****Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022****Verteilerschlüssel 1311,0000/10000,0000 MEA**

Objekt: Delrather Str. 17, 41541 Dormagen

Einheit: 7 2. Obergeschoß links

Rücklagen	Gesamt (€)		Ihr Anteil (€)	
	Soll	Ist	Soll	Ist
Anfangsstand	56.877,89 EUR	56.979,03 EUR	7.456,68 EUR	7.456,68 EUR
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	8.000,00 EUR	8.000,00 EUR	1.048,80 EUR	1.048,80 EUR
Rechnungsabgrenzung	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Entnahme	-2.345,59 EUR	-2.345,59 EUR	-307,51 EUR	-307,51 EUR
Endstand	62.532,30 EUR	62.633,44 EUR	8.197,97 EUR	8.197,97 EUR
Zuführungen	Verteilerschlüssel		Soll (€)	
	in MEA		Ist (€)	Rückstand (€)
Niezold Lena	1311,0000/10000,		1.048,80	0,00

**Liste der Buchungen:**

840	21.02.2022	Entnahme Rücklagen Re.-Nr. 4653 Fa. Jan Peters	-952,00 €
840	10.03.2022	Entnahme Rücklagen RE.-NR. 22000046 Fa. Bellen	-1.183,91 €
840	21.04.2022	Entnahme Rücklagen Erstattung Anstrich Einzelgarage ET Geigle	-209,68 €
840	31.12.2022	IST-Zuführung (Zahlungen aller Eigentümer lt. Wirtschaftsplan)	8.000,00 €

**Rothe Immobilien e.K.**

Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen

Tel. 02133-227302, Fax 02133-227304

E-Mail: hausverwaltung@rothe-immobilien.de, Internet: www.rothe-immobilien.de

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

Frau  
Lena Niezold  
Am Striebruch 21  
40668 Meerbusch

Dormagen, 24.02.2023

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

Sehr geehrte Frau Niezold,

nachfolgend erhalten Sie den Wirtschaftsplan. Für die Bewirtschaftung der Wohnanlage zahlen Sie bis zum 3. eines Monats Ihr monatliches Hausgeld auf das Konto der Eigentümergemeinschaft ein.

**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Umlageschlüssel					Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Ihr Anteil
<b>Ausgaben</b>						
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Gartengestaltung	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	200,00 €
Sonstige Betriebskosten	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	300,00 €
Reparaturen	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	2.000,00 €
Rohrreinigung	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	300,00 €
Kontoführung	Einheiten	9,000	1,00	Einh.	Anteilig	210,00 €
Verwaltung	Einheiten	9,000	1,00	Einh.	Anteilig	3.280,00 €
Porto- und Kopierkosten	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	120,00 €
						6.410,00 €
						770,58 €
<b>Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>						
Entwässerung	Personen x Tage	5.840,000	1.095,00	PxT	xTage	1.450,00 €
Regenwassergebühr	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	345,00 €
Frischwasser	Personen x Tage	5.840,000	1.095,00	PxT	xTage	1.400,00 €
Müllbeseitigung	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	1.020,00 €
Straßenreinigung	Personen x Tage	5.840,000	1.095,00	PxT	xTage	56,00 €
Winterdienst	Personen x Tage	5.840,000	1.095,00	PxT	xTage	17,00 €
Gebäudereinigung	Einheiten	9,000	1,00	Einh.	Anteilig	2.020,00 €
Allgemein Strom	Personen x Tage	5.840,000	1.095,00	PxT	xTage	600,00 €
Kehr- und Messgebühren	Re. Sondereig.	496,580	63,45	EUR	Festbetrag	500,00 €
Feuerstättenbescheid	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	130,00 €
Sach- u. Haftpflichtvers.	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	3.100,00 €
Gartenpflege	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	4.600,00 €
Trockner-Gebühren	lt. Abr. Trock.	36,000	6,00	EUR	Festbetrag	36,00 €
Wartung-Rolltor TG.	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	480,00 €
Wartung-Brandschutz	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	100,00 €
Wartung Dachflächen	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00	MEA	Anteilig	400,00 €
						16.254,00 €
						2.288,84 €

Bankverbindung: VR Bank eG Dormagen, IBAN DE97 3056 0548 3004 9500 10, BIC GENODE33NLD, WEG Delrather Str. 17

Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Eigentumsanteil	10.000,000	1.311,00 MEA	Anteilig	8.000,00 €	1.048,80 €
					8.000,00 €	1.048,80 €
Gesamtausgaben WEG - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:					<b>30.664,00 €</b>	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):						<b>4.108,22 €</b>
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) :						<b>4.116,00 €</b>
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						<b>343,00 €</b>
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:						<b>87,40 €</b>

Sie sind Ihren Miteigentümern zur Hausgeldzahlung gemäß gültigem Wirtschaftsplan - als nicht mahnpflichtige, wiederkehrende Leistung - verpflichtet. \*Die Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen bestimmt sich bei vermieteten Einheiten ausschließlich nach dem Mietvertrag und stellt hier nur eine allgemein gültige Zuordnung