

# WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

2017

Hausadresse: Chemnitzer Str. 90 - 94, 38226 Salzgitter

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH \* Chemnitzer Str. 90-94 \* 38226 Salzgitter

Eheleute  
Gülbanar Tasdelen  
Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Girokonto für Ihre Zahlungen:  
IBAN DE30 2501 0424 2857 9799 09  
BIC AARBDE5W250  
Aareal Bank AG Hannover  
(SEPA-Lastschriftmandat liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 27815-ES01

Telefon

Salzgitter, den

812.117.01

05341/8598-0

16.05.18

## Verwaltungsabrechnung 01.01.17-31.12.17

Wohnung in 30627 Hannover  
Theodor-Heuss-Ring 34, 4.OG/L

Sehr geehrte Frau Tasdelen, sehr geehrter Herr Tasdelen,

nachstehend geben wir Ihnen die Abrechnung für das abgelaufene Rechnungsjahr bekannt.

Für Ihr Sondereigentum ergeben sich folgende Beträge:

### Zusammengefasste anteilige Abrechnung für Ihr Sondereigentum

Ihr Anteil an den Gemeinschaftskosten	2.730,83-EURO	
Ihr Anteil an den Gemeinschaftserträgen	<u>0,00 EURO</u>	
	2.730,83-EURO	2.730,83-EURO
Hausgeldzahlungen Kosten		<u>2.832,96 EURO</u>
Abrechnungsergebnis Kosten: Guthaben		102,13 EURO
		=====
Ihr Anteil an der Soll-Rücklagenzuführung	527,04-EURO	
Zahlungen Instandhaltungsrücklage	<u>527,04 EURO</u>	
Abrechnungsergebnis Rücklage:	0,00 EURO	
		=====
<b>Gesamtabrechnungsergebnis: Guthaben</b>		<b>102,13 EURO</b>
		=====

Danach ergibt sich ein Guthaben in Höhe von 102,13 EURO.

- bitte wenden -

Telefon: (0 53 41) 8598 - 0  
Fax: (0 53 41) 8598 - 150

**Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung**

- anteilige Rücklagenverbräuche	1.360,25 EURO
- anteilige Kapitalerträge	0,77 EURO
- ant. einb. Kapitalertrag-/Abgeltungssteuer	0,19 EURO
- anteiliger einbehalt. Solidaritätszuschlag	0,01 EURO
- anteilige Aufwände gem. § 35a Abs.2 Satz 1	309,49 EURO
- anteilige Aufwände gem. § 35a Abs.3	448,06 EURO

Die Original-Zinsabschlagsbestätigung der Bank liegt beim Verwalter vor.

- bitte weiter auf Blatt 2 -

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich.

#### Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft

Hausgeldzahlungen	591.517,70	EURO	lt. Plan:	594.278,81	EURO
- Gemeinschaftskosten	483.869,56	EURO		454.278,81	EURO
+ Gemeinschaftserträge	0,00	EURO		0,00	EURO
- Sollzuweisungen zu den Rücklagen	120.000,00	EURO		140.000,00	EURO
Abrechnungsergebnis: Fehlbetrag	12.351,86	EURO			
	=====				

Die Rücklagen der Gemeinschaft haben sich wie folgt entwickelt:

#### Entwicklung der Rücklagen (auf Basis der Sollzuführung)

Kontobezeichnung	01.01.17 EURO	Zugang EURO	Ertrag EURO	Abgang EURO	31.12.17 EURO
<b>allg. Rücklagen</b>					
Instandhaltungskosten	407624,30	120831,30	128,27	84965,84	443618,03
Aufzugserneuerung				224745,34	224745,34-
<b>Gesamt:</b>	<b>407624,30</b>	<b>120831,30</b>	<b>128,27</b>	<b>309711,18</b>	<b>218872,69</b>
	=====	=====	=====	=====	=====

#### Soll-/Istvergleich der Rücklagen

	Sollrücklage	Istrücklage	Differenz
Saldo vortrag am 01.01.17	407624,30	405997,04	1627,26-
Zugang	120831,30	120304,20	527,10-
Ertrag	128,27	128,27	
Abgang	309711,18	309711,18	
Saldo per 31.12.17	218872,69	216718,33	2154,36-

#### Status der Eigentümergemeinschaft

Position		
Geldanlagen	195.667,63	EURO
Rücklagen		218.872,69 EURO
Abr.-Erg. Kosten: Fehlbeträge	20.369,85	EURO
Abr.-Erg. Kosten: Überschüsse		8.545,09 EURO
Abr.-Erg. Rücklagen: Fehlbeträge	527,10	EURO
Forderungen	23.499,09	EURO
Verbindlichkeiten		22.178,86 EURO
Banküberziehung per 31.12.17		4.440,78 EURO
off.Rückstände (Kosten)	12.346,49	EURO
off.Rückstände (Rücklagen)	1.627,26	EURO
	254.037,42	EURO
	=====	=====

#### Banken und Kassen

Bezeichnung	Saldo 01.01.17	Saldo 31.12.17
Aareal Bank AG Hannover, Nr. DE17250104240002850812	111.222,05	4.440,78-EURO
Gesamt:	111.222,05	4.440,78-EURO
	=====	=====

- bitte wenden -

**Nachweis der Hausgeldkonten**

	<b>Kosten</b>
Vorträge	26.449,59 EURO
Hausgeldsoll	453.612,00 EURO
Hausgeldzahlungen	413.338,16 EURO
Hausgeldrückstände	14.354,41 EURO
Hausgeldguthaben	530,16 EURO

<b>Rücklagen</b>
1.627,26-EURO
140.000,00 EURO
139.383,46 EURO
2.243,80 EURO

- bitte weiter auf Blatt 3

**Einzelnachweis der Anteilsberechnung zur Verwaltungsabrechnung für Wohnungen-Nr: 812.117.00**

(\* = umlagefähig gemäß Betriebskostenverordnung EURO 2347,72)

Kosten-/Ertragsart	Gesamtbetrag	: Gesamt-Bem. x Einzel-Bem.	A n t e i l
<b>Gemeinschaftskosten</b>			
Wasservers., Entwässerung	56.415,18	: 985800 x 4392 Anteile	251,34 *
Niederschlagswasser	5.082,32	: 1000000 x 4392 Anteile	22,32 *
Heizungskosten	132.497,48	lt. besonderer Berechnung	1.247,16 *
Rohr- und Kanalwartung	1.539,46	: 184 x 1 Wohnungen	8,37
Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	nicht daran beteiligt	0,00
Wartung Gartengeräte	614,65	: 985800 x 4392 Anteile	2,74 *
Wartung Feuerlöscher	5.460,77	: 985800 x 4392 Anteile	24,33 *
Wartung Rolltor	419,48	: 66 x 1 Einh.	6,35 *
Wartung Rauchwarnmelder	3.107,44	: 985800 x 4392 Anteile	13,84
Aufzugsanlagen	16.192,82	nicht daran beteiligt	0,00 *
Gebäudeversicherung	25.781,91	: 1000000 x 4392 Anteile	113,23 *
Haftpflichtversicherung	1.500,11	: 1000000 x 4392 Anteile	6,59 *
Kosten der Gartenpflege	9.580,12	: 1000000 x 4392 Anteile	42,08 *
Kosten für Baumkontrolle	157,79	: 1000000 x 4392 Anteile	0,69 *
Kosten der Beleuchtung	19.632,50	: 1000000 x 4392 Anteile	86,23 *
private Straßenbeleuchtung	92,58	: 1000000 x 4392 Anteile	0,41 *
Strassenreinigung	2.620,80	: 1000000 x 4392 Anteile	11,51 *
Müllbeseitigung	35.618,28	: 985800 x 4392 Anteile	158,69 *
Geb. für Kabeldienst	18.275,26	: 183 x 1 Wohnungen	99,86 *
Gebäudereinigung	22.671,57	: 918646 x 4392 Anteile	108,39 *
Hauswart	37.750,18	: 1000000 x 4392 Anteile	165,80 *
Lfd.Instandhaltung	22.381,25	: 1000000 x 4392 Anteile	98,30
Instandh. Tiefgaragen	2.351,08	nicht daran beteiligt	0,00
Beglaubigungskosten	96,93	: 1000000 x 4392 Anteile	0,43
Rechtsstreit Aufzug	7.576,17	: 990578 x 4392 Anteile	33,59
Raumkosten Versammlung	741,61	: 255 x 1 Einh.	2,91
Kontoführungsgebühren	302,88	: 1000000 x 4392 Anteile	1,33
Verwaltervergütung	41.278,34	: 184 x 1 Wohnungen	224,34
Verw.Geb./Tiefgarage	<u>1.713,46</u>	nicht daran beteiligt	<u>0,00</u>
allg.Gemeinschaftskosten	471.597,81		2.730,83
weit. Abrechnungseinheiten	<u>12.271,75</u>	nicht daran beteiligt	<u>0,00</u>
<b>Gesamt:</b>	483.869,56		2.730,83
<b>Zuweisungen z.d. Rücklagen</b>			
Instandhaltungskosten	120.000,00	: 1000000 x 4392 Anteile	527,04
<b>Nachrichtliche Anteilsberechnungen f.d. Steuererklärung</b>			
- Rücklagenverbräuche			
Instandhaltungskosten	84.965,84	: 1000000 x 4392 Anteile	373,17
Aufzugserneuerung	<u>224.745,34</u>	: 1000000 x 4392 Anteile	<u>987,08</u>
<b>Gesamt:</b>	309.711,18		1.360,25
<b>- Kapitalerträge aus</b>			
Kündigungsgeld	174,22	: 1000000 x 4392 Anteile	0,77
<b>- Abgeltungssteuer aus</b>			
Kündigungsgeld	43,56	: 1000000 x 4392 Anteile	0,19

- bitte wenden -

**- Solidaritätszuschlag aus**

Kündigungsgeld 2,39 : 1000000 x 4392 Anteile 0,01

**- Aufwände gem. §35a Abs.2, Satz 1 EStG haushaltsn. Beschäftigungsv. und haushaltsn. Dienstl.**

2017 Kosten der Gartenpflege 9.580,12 : 1000000 x 4392 Anteile 42,08  
 2017 Gebäudereinigung 22.504,97 : 918646 x 4392 Anteile 107,60  
 2017 Hauswart 36.386,02 : 1000000 x 4392 Anteile 159,81  
**Gesamt:** 68.471,11 309,49

**- Aufwände gem. §35a Abs.3 EStG Handwerkerleistungen**

2017 Rohr- und Kanalwartung 1.539,46 : 184 x 1 Wohnungen 8,37  
 2017 Rohr- u. Kanalwartung 145,39 nicht daran beteiligt 0,00  
 2017 Wartung Gartengeräte 555,71 : 985800 x 4392 Anteile 2,47  
 2017 Wartung Feuerlöscher 3.528,73 : 985800 x 4392 Anteile 15,72  
 2017 Wartung Rolltor 401,95 : 66 x 1 Einh. 6,09  
 2017 Wartung Rauchwarnmelde 1.330,90 : 985800 x 4392 Anteile 5,93  
 2017 Aufzugsanlagen 7.959,24 nicht daran beteiligt 0,00  
 2017 Kosten für Baumkontrol 118,35 : 1000000 x 4392 Anteile 0,52  
 2017 Lfd.Instandhaltung 8.365,29 : 1000000 x 4392 Anteile 36,74  
 2017 Instandhaltungskosten 17.541,56 : 1000000 x 4392 Anteile 77,04  
 2017 Aufzugserneuerung 67.207,82 : 1000000 x 4392 Anteile 295,18  
 2017 Instandh. Tiefgaragen 852,04 nicht daran beteiligt 0,00  
 allg.Gemeinschaftskosten 109.546,44 448,06  
  
 weit. Abrechnungseinheiten 7.968,63 nicht daran beteiligt 0,00  
**Gesamt:** 117.515,07 448,06

**Ausweis der Instandhaltungsrücklage 812.117.00**

	Zuführung Soll	Zuführung Ist	Fehlbetrag	Überzahlung
Rücklagenzuführung	527,04	527,04		

**Nachrichtliche Anteilsberechnung für die Rücklage 812.117.00**

Rücklagen	Gesamtbetrag : Gesamt-Bem. x Einzel-Bem.	A n t e i l
Instandhaltungskosten	443.618,03 : 1000000 x 4392 Anteile	1.948,37
Aufzugserneuerung	<u>224.745,34</u> : 1000000 x 4392 Anteile	<u>987,08</u>
<b>Gesamt:</b>	218.872,69	961,29

Ergänzend geben wir Ihnen die Entwicklung der Geldanlagen, Banken und Kassen bekannt:

**Entwicklung der Geldanlagen**

Kontobezeichnung	01.01.17 EURO	Zugang EURO	Ertrag EURO	Abgang EURO	31.12.17 EURO
<b>allg. Geldanlagen</b>					
Kündigungsgeld	291039,36	30000,00	128,27	126000,00	195167,63
Handkasse Hausmeister	<u>500,00</u>	<u>2161,84</u>		<u>2161,84</u>	<u>500,00</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>291539,36</b>	<b>32161,84</b>	<b>128,27</b>	<b>128161,84</b>	<b>195667,63</b>
	=====	=====	=====	=====	=====

In einem weiteren Nachweis sind Ihre im Abrechnungszeitraum geleisteten Hausgeldzahlungen aufgeführt:

**Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen**

<u>Datum</u>	<u>Buchungstext</u>	Gesamtbetrag EUR	davon Rückl- Zuführung EUR
03.01.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.02.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.03.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.04.2017	Einzug durch Lastschrift	230,00H	
03.05.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.06.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
21.06.2017	ABRECHN. 812.117.01	250,75S	
03.07.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.08.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.09.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.10.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.11.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.12.2017	Einzug durch Lastschrift	<u>280,00H</u>	
	Gesamt	3.109,25H	
	für Vorjahre angerechnet	<u>250,75H</u>	
	für Abrechnung angerechnet	3.360,00H	<u>527,04H</u>
		=====	=====

Mit freundlichen Grüßen

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.



# WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Hausadresse: Chemnitzer Str. 90 - 94, 38226 Salzgitter

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH \* Chemnitzer Str. 90-94 \* 38226 Salzgitter

Eheleute  
Gülbahar Tasdelen  
Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Girokonto für Ihre Zahlungen:  
IBAN DE30 2501 0424 2857 9799 09  
BIC AARBDE5W250  
Aareal Bank AG Hannover  
(SEPA-Lastschriftmandat liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 27815-MU36  
C-Nr. AABWH

Telefon

Salzgitter, den

812.117.01

05341/8598-0

26.03.18

## **Anlage zur Verwaltungsabrechnung: Heizungs- und Warmwasserkosten**

Wohnung in 30627 Hannover  
Theodor-Heuss-Ring 34, 4.OG/L

Sehr geehrte Frau Tasdelen, sehr geehrter Herr Tasdelen,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Zeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens wiedergegeben.

Verbrauchsablesung, Kostenverteilung und Heizkostenabrechnung wurden in unserem Auftrag durchgeführt von

ista Deutschland GmbH  
Luxemburger Straße 1  
45131 Essen

Das Ergebnis dieser Abrechnung wird in die Verwaltungsabrechnung übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

- bitte wenden -

Telefon: (0 53 41) 8598 - 0  
Fax: (0 53 41) 8598 - 150

Geschäftsführung: Andreas Dahlke  
Braunschweig \* Registernummer: HRB 204259 \* Steuer-Nr. 51/206/05075 \* Ust-Id.Nr. DE290077237

Sitz der Gesellschaft: Salzgitter \* Registergericht: Amtsgericht

TA51 -12.94 / 01-

**Berechnungsdaten zur Umlage (per Abrechnungsstichtag)**

Heizfläche	gesamt:	12340,74 m <sup>2</sup> Hzf1.	Ihr Anteil:	55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.
Verbrauch Heizung	gesamt:	566948,69 Einh.	Ihr Anteil:	7759,00 Einh.

**Beteiligte Häuser**

Soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf die Häuser  
Theodor-Heuss-Ring 18,20,22,24,26,28,30,32,34 in Hannover  
Louise-Schroeder-Straße 23,25,27,29,31,33,35,37,39,41 in Hannover

**Ermittlung Ihres Anteils für die Zeit vom 01.01.2017-31.12.2017 (Verbrauch Heizung)**

Abf-Datum	Ablesewert	Differenz	Umr.-Faktor	Verbrauch	Ihr Anteil
<b>Zähler-Nummer: 51392885 K</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	4732,00 Einh.	4732,00 Einh.	0,60000	2839,20 Einh.	2839,20 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51392847 S</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	104,00 Einh.	104,00 Einh.	0,50000	52,00 Einh.	52,00 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51392861 B</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	764,00 Einh.	764,00 Einh.	0,50000	382,00 Einh.	382,00 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51394308 W</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	4078,00 Einh.	4078,00 Einh.	1,10000	4485,80 Einh.	<u>4485,80 Einh.</u> 7759,00 Einh.

**Einzelnachweis zu den Kosten für Wärmeversorgung**

Fernwärme (MWh)		
Rechnung v.31.12.17	1476,4 MWh	124.009,29 EURO
Betriebsstrom		739,21 EURO
Servicegebühren		<u>4.116,01 EURO</u>
abgerechnete Kosten		128.864,51 EURO

**Nutzerbezogene Kosten:**

Mieterbezogene Kosten	43,98 EURO
Nutzerwechselgebühr	<u>475,14 EURO</u>
	519,12 EURO

Energieverbrauch der Heizanlage (Q) 1476,4 MWh (=1476400 kWh)

**Energieverbrauch für die Wassererwärmung**

Der Energieverbrauch für die Wassererwärmung wird nach §9 der Heizkostenverordnung berechnet nach der Formel  $QW = 32kWh \times FL / 1,15$

FL = Gesamtfläche = 12340,74 QM

1,15 - Wert bei eigenständig, gewerblicher Wärmelieferung

$QW = 32 kWh \times 12340,74 / 1,15 = 343395 kWh$

Der Anteil der Wassererwärmung an dem Gesamtverbrauch der Heizanlage beträgt demnach

$A = ( QW / Q ) \times 100 = 23,259 \%$

- bitte weiter auf Blatt 2 -

**Aufteilung der Kosten für Wärmeversorgung**

(1d) Heizkosten	76,741 %	98.891,91 EURO	
(1e) Wassererwärmungskosten	23,259 %	29.972,60 EURO	128.864,51 EURO

**Aufteilung d. Heizkosten (1d) auf Grund- und Verbrauchs-Anteil**

(1d) einheitl.entstandene Heizkosten		98.891,91 EURO	
(2a) Miete Heizung		3.113,85 EURO	102.005,76 EURO
(1a) aufgeteilt in Grund-Anteil	30 %	30.601,73 EURO	
(1b) Verbrauch-Anteil	70 %	71.404,03 EURO	102.005,76 EURO

**Aufteilung d. Wassererwärmungskosten (1e) auf Grund- und Verbrauchs-Anteil**

(1c) Grund-Anteil	100 %	29.972,60 EURO	
(1f) Verbrauch-Anteil		0,00 EURO	29.972,60 EURO

**Berechnung der Umlage für Wärmeversorgung (Abrechnungsperiode 01.01.17-31.12.17)**

K o s t e n a r t a n g e f a l l e n e K o s t e n ( E U R O )    B e r e c h n u n g I h r e s A n t e i l s    I h r A n t e i l ( E U R O )

Heizkosten			
(1a) Grund-Anteil	30.601,73	: 12340,74 x 55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.	136,38
(1b) Verbrauch-Anteil	71.404,03	: 566948,69 Einh. x 7759,00 Einh.	977,20
Wassererwärmungskosten			
(1c) Grund-Anteil	29.972,60	: 12340,74 x 55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.	<u>133,58</u>
		Gesamtbetrag	1.247,16

