



Stoll & Partner GmbH

Immobilien
Hausverwaltung

Freiburg, den 31. August 2026

WEG Elsässerstr. 39-39a, 79110 Freiburg im Breisgau

Eigentümer/-in:

Wohnung Nr. 18, TG-Nr. keinen

Hausgeldabrechnung

(S) Hausgeldabr. BWL/RL gem.: 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Verteilungsschlüssel				zu verteilende Beträge	
Abrechnungsposten:	Art:	Gesamt:	Anteil:	Gesamt:	Anteil Wohn.:
I. Kosten					
1. umlagefähige Kosten					
Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	2.021,75 €	231,69 €
Heiz- u. Wasserkosten	lt. Minol / Festbetrag			10.659,44 €	540,70 €
Legionellenprüfung Hs. 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	0,00 €	0,00 €
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	301,76 €	34,58 €
Kaminfeger Haus 39 Allg.	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	154,61 €	54,04 €
Kaminfeger Haus 39	Kaminfeger 39, uml.			229,05 €	76,35 €
Müllgebühren	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	1.100,88 €	126,16 €
Allg. Strom Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	211,45 €	73,90 €
Allg. Strom Haus 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	718,57 €	0,00 €
Funktionsprüfung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	245,60 €	28,15 €
Nachtermine RWM-Prüf. +WZ Minol	RWM-Nachtermin			0,00 €	0,00 €
Dachreinigung Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	0,00 €	0,00 €
Dachreinigung Haus 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	0,00 €	0,00 €
Gebäudevers. Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	297,18 €	103,86 €
Gebäudevers. Haus 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	815,39 €	0,00 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	98,94 €	11,34 €
Hausmeister umlagef.	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	4.135,08 €	473,88 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten				20.989,70 €	1.754,65 €
2. nicht umlagefähige Kosten					
Bankgebühren	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	214,43 €	24,57 €
Hausmeister n. umlagef.	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	937,41 €	107,43 €
Miete Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	198,49 €	22,75 €
Dachinspektion Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	468,86 €	163,87 €
Dachinspektion Hs. 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	468,86 €	0,00 €
Raummiete	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	89,25 €	10,23 €
Sonderkosten Eigentümer	Sonderkosten Eigentümer			0,00 €	0,00 €
Verwaltervergütung	Verwaltergebühr			6.800,85 €	377,83 €
Verwalter Mehraufwand	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten				9.178,15 €	706,68 €
				0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme Hausgeldabrechnung				30.167,85 €	2.461,33 €
II. Erträge					
Erträge	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Erträge				0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme Hausgeldabrechnung				30.167,85 €	2.461,33 €
III. Beiträge zu den Erhaltungsrücklagen					
Zuführung Erh.-Rücklage Hs. 39 Soll	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	2.916,56 €	1.019,33 €
Zuführung Erh.-Rücklage Hs. 39a Soll	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	15.833,34 €	0,00 €
Gesamtsumme Beiträge zu den Erhaltungsrücklagen				18.749,90 €	1.019,33 €
Summe:				48.917,75 €	3.480,66 €
Ihr Kostenanteil:					3.480,66 €
- Ihre Soll-Vorschüsse bis 31.12.2025:					
Hausgeld					2.386,68 €
Rücklage NB Hs. 39a					0,00 €
Rücklage AB Hs. 39					1.019,32 €
Abrechnungsspitze (Nachschuss/Nachzahlung):					74,66 €



Bei den unter "umlagefähige Kosten" aufgeführten Kostenpositionen handelt es sich um Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Im Falle einer Vermietung des Sondereigentums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diese hierunter genannten Kostenpositionen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass hierzu eine mietvertragliche Regelung im Hinblick auf die jeweilige Kostenart und den jeweiligen Umlageschlüssel getroffen wurde.

Gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) sind die CO2 -Kosten nicht mehr komplett durch den Mieter zu tragen, sondern zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen. Der Endbetrag dieser Abrechnung enthält die ungekürzten CO2 -Kosten für die Nutzeinheit. Handelt es sich um eine vermietete Nutzeinheit, muss der auf der Heiz- u. Wasserkostenabrechnung aufgedruckte Mieteranteil verwendet werden.

Das Abrechnungsergebnis wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung genehmigt und danach zum Fälligkeitstermin lt. Einzugsermächtigung von Ihrem Bankkonto abgebucht oder überwiesen. Sollten Sie keine Einzugsermächtigung erteilt haben bitten wir um Überweisung auf das WEG-Konto:
IBAN: DE45680501010002117812, BIC: FRSPDE66XXX, Sparkasse Freiburg-Nördlich. Zur Überweisung eines Abrechnungsguthabens bitten wir um Mitteilung Ihrer Bankverbindung.

Entwicklung der Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage Haus 39	Soll:	Ist:	auf Sie entfällt (Ist):
MEA Hs. 39 (Gesamt:3279 MEA)			1.146 MEA
Anfangsstand	0,00 €	31.258,06 €	10.924,59 €
Einnahmen:			
Zuführung	2.916,56 €	2.916,56 €	1.019,32 €
31.12.2025 UB Zins Tagesgeld Hs39	138,57 €	138,57 €	48,43 €
Ausgaben:			
31.12.2025 UB Erhaltungsaufwand 2025	148,91 €	148,91 €	52,04 €
31.12.2025 UB KapSt Tagesgeld Hs39	34,65 €	34,65 €	12,11 €
31.12.2025 UB Soli Tagesgeld Hs39	1,88 €	1,88 €	0,66 €
Endstand	2.869,69 €	34.127,75 €	11.927,54 €

Übersicht der Rückstände Erhaltungsrücklage

Es bestehen keine Forderungen.

Ihre Hausgeldvorschüsse

Hausgeld:		
Datum:	Buchungstext:	Betrag:
02.01.2025	LEV 1 PANAGIOTOPOULOS 18	185,63 €
03.02.2025	LEV 2 PANAGIOTOPOULOS 18	185,63 €
03.03.2025	LEV 3 PANAGIOTOPOULOS 18	185,63 €
01.04.2025	LEV 4 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
02.05.2025	LEV 5 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
02.06.2025	LEV 5 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
01.07.2025	LEV 7 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
01.08.2025	LEV 8 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
01.09.2025	LEV 9 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
02.10.2025	LEV 10 PANAGIOTOPOULOS 18	203,63 €
03.11.2025	LEV 11 PANAGIOTOPOULOS 18	202,19 €
02.12.2025	LEV 12 PANAGIOTOPOULOS 18	202,19 €
	Gesamt:	2.386,68 €

Rücklage AB Hs. 39:		
Datum:	Buchungstext:	Betrag:
02.01.2025	LEV 1 PANAGIOTOPOULOS 18	87,37 €
03.02.2025	LEV 2 PANAGIOTOPOULOS 18	87,37 €
03.03.2025	LEV 3 PANAGIOTOPOULOS 18	87,37 €
01.04.2025	LEV 4 PANAGIOTOPOULOS 18	87,37 €

**Bescheinigung nach §35a EStG**

WEG Elsässerstr. 39-39a, 79110 Freiburg im Breisgau, Wohnung Nr. 18, TG-Platz Nr. keinen
Eigentümer/-in: H
01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Haushaltsnahe Dienstleistungen, umlagefähig

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteil	4.135,08 €	4.135,08 €	473,88 €
Summe:		4.135,08 €	4.135,08 €	473,88 €

Haushaltsnahe Handwerkerleistungen, umlagefähig

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteil	1.998,90 €	1.309,00 €	150,01 €
Kaminfeger Haus 39 allgemein	MEA Hs. 39	154,61 €	154,61 €	54,04 €
Funktionsprüfung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	245,60 €	140,28 €	16,08 €
Summe:		2.399,11 €	1.603,89 €	220,13 €

Haushaltsnahe Dienstleistungen, nicht umlagefähig

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteil	729,72 €	729,72 €	83,63 €
Summe:		729,72 €	729,72 €	83,63 €

Haushaltsnahe Handwerkerleistungen, nicht umlagefähig

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Erhaltungskosten Haus 39	MEA Hs. 39	146,17 €	58,53 €	20,46 €
Dachinspektion Haus 39	MEA Hs. 39	468,86 €	451,01 €	157,63 €
Summe:		615,03 €	509,54 €	178,09 €

Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	Anteil:
Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA
MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA

Die Überprüfung und steuerliche Geltendmachung der oben aufgeführten Beträge obliegt dem Eigentümer. Bitte beachten Sie, dass o.g. Beträge dem steuerlichen Ausweis dienen. Diese Kosten sind bereits in der Abrechnung enthalten.



WEG Elsässerstr. 39-39a, 79110 Freiburg im Breisgau
Eigentümer/-in:
Wohnung Nr. 18 , IG Nr. keinen

Wirtschaftsplan: 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Abrechnungsposten:	Art:	Verteilungsschlüssel		zu verteilende Beträge	
		Gesamt:	Anteil:	Gesamt:	Anteil Wohn.:
I. Kosten					
1. umlagefähige Kosten:					
Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	500,00 €	57,30 €
Kalk. Heiz- & Wasserk.	Kalk. Heiz-& Wasserkosten			13.047,00 €	613,00 €
Legionellenprüfung Hs. 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	0,00 €	0,00 €
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	320,00 €	36,67 €
Kaminfeger Haus 39 Allg.	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	41,00 €	14,33 €
Kaminfeger Haus 39 Wohnungen	Wohneinheiten Altbau	3 WE	1 WE	222,00 €	74,00 €
Müllgebühren	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	1.102,00 €	126,29 €
Allg.-Strom Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	200,00 €	69,90 €
Allg. -Strom Haus 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	1.000,00 €	0,00 €
Funktionsprüfung Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	246,00 €	28,19 €
Gebäudevers. Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	451,00 €	157,62 €
Gebäudevers. Haus 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	1.236,00 €	0,00 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	99,00 €	11,35 €
Hausmeister umlagefl.	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	4.150,00 €	475,59 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten				22.614,00 €	1.664,24 €
2. nicht umlagefähige Kosten					
Bankgebühren	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	220,00 €	25,21 €
Hausmeister n. umlagef.	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	1.400,00 €	160,44 €
Miete Rauchwarnmelder	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	199,00 €	22,81 €
Dachinspektion Haus 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	500,00 €	174,75 €
Dachinspektion Hs. 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	500,00 €	0,00 €
Verwaltervergütung	Verwaltergebühr WP			6.800,85 €	377,87 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten				9.619,85 €	761,08 €
II. Erträge	Miteigentumsanteil	10000 MEA	1146 MEA	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Erträge				0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme Hausgeldanteil				32.233,85 €	2.425,32 €
III. Beiträge zu den Erhaltungsrücklagen					
Zuführung Erh.-Rücklage Hs. 39	MEA Hs. 39	3279 MEA	1146 MEA	3.000,00 €	1.048,49 €
Zuführung Erh.-Rücklage Hs. 39a	MEA Hs. 39a	6721 MEA	0 MEA	15.000,00 €	0,00 €
		Summe:		50.233,85 €	3.473,81 €
bisheriger monatl. Vorschuss Hausgeld:		203,63 €			
neuer monatl. Vorschuss Hausgeld:		201,63 €			
bisheriger monatl. Vorschuss Rücklage AB Hs. 39:		87,37 €			
neuer monatl. Vorschuss Rücklage AB Hs. 39:		87,37 €			
neue monatl. Gesamtzahlung:		289,00 €			

Die neuen Hausgeldvorschüsse werden durch Beschluss der Eigentümerversammlung genehmigt. Diese werden zum monatlichen Fälligkeitstermin lt. Einzugsermächtigung Ihrem Bankkonto belastet. Sollten Sie keine Einzugsermächtigung erteilt haben bitten wir um Überweisung auf das WEG-Konto:
IBAN: DE45680501010002117812, BIC: FRSPDE66XXX, Sparkasse Freiburg-Nördlich.

Bei den unter "umlagefähige Kosten" aufgeführten Kostenpositionen handelt es sich um Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Im Falle einer Vermietung des Sondereigentums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diese hierunter genannten Kostenpositionen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass hierzu eine mietvertragliche Regelung im Hinblick auf die jeweilige Kostenart und den jeweiligen Umlageschlüssel getroffen wurde.

