

HV Optima GmbH . Str. der Pariser Kommune 38. 10243 Berlin

Herr Mohammadreza Ashouri
Treuchtlinger Str. 6
10779 Berlin

Straße der
Pariser Kommune 38
10243 Berlin

www.optima-gmbh.de
optima@optima-gmbh.de

Telefax

030-29 39 6-872

Telefon

030-29 39 6-800

Verwalter

Matthias Paczkowski
030 88588 - 567

WEG-Objekt:

Rauchstraße 8 in 13587 Berlin

Hausgeldabrechnung für den Zeitraum vom

01.01.2024 - 31.12.2024

Ihr Vertragszeitraum

01.01.2024 - 31.12.2024

Ihre Vertragsnummer

21127.0013.02

Lage Ihrer Einheit

01. Etage mitte

23.06.2025

Bankverbindung für

Ihre Zahlungen:

Kto.: 1097233728

Blz.: 12030000

Bank:

Deutsche Kreditbank Berlin

IBAN:

DE24 1203 0000 1097 2337 28

BIC:

BYLADEM1001

Sehr geehrter Herr Ashouri,

Für Ihr Sondereigentum ergeben sich die folgenden Abrechnungsbeträge:

Gemeinschaftskosten und Erträge	
Ihr Anteil an den Gemeinschaftskosten	-2.823,42 €
Ihr Anteil an den Einnahmen	27,07 €
Ihr Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan	1.725,96 €
Zwischenergebnis: Nachforderung	-1.070,39 €

Erhaltungsrücklage	
Soll-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	-614,04 €
Ihre Erhaltungsrücklage gemäß Wirtschaftsplan	614,04 €
Zwischenergebnis:	0,00 €

Abrechnungsspitze: Nachforderung	-1.070,39 €
---	--------------------

Bitte überweisen Sie den v.b. Abrechnungsbetrag auf die Ihnen bekannte Bankverbindung nach erfolgter Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft.

Saldo Hausgeldkontokorrent per 23.06.2025:	-5.303,31 €
Nachforderung	

Nach erfolgter Beschlussfassung werden Überzahlungen des Kontokorrents ausgekehrt und Unterdeckungen werden bei vorliegender Einzugsermächtigung eingezogen.

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich.

Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft

Gemeinschaftskosten	104.149,95 €
Gemeinschaftserträge	1.326,57 €
Hausgelder gemäß Wirtschaftsplan	80.071,68 €
Abrechnungsergebnis Guthaben	0,00 €
Abrechnungsergebnis Nachforderung	22.751,70 €
Summe Erträge	104.149,95 €

Entwicklung der Hausgeldkonten

Hausgeldkonto 0000430065 bei Aareal Bank GF - BK01 - (BLZ: 55010400)

Kontostand zum 31.12.2023	85.524,22 €
Kontenübertrag	78.000,00 €
Ein- und Auszahlungen Eigentümer	103.768,40 €
Gemeinschaftskosten	-100.315,04 €
Gemeinschaftserträge	1.326,57 €
Kosten Sondereigentum	-1.966,78 €
Änderung Ford./Verblk.	-7.554,74 €
Kontostand zum 31.12.2024	158.782,63 €
<i>(Summe der Umsätze</i>	<i>73.258,41 €)</i>

Erhaltungsrücklage

Soll-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	-30.100,00 €
Beitragszahlungen gemäß Wirtschaftsplan	0,00 €
Differenz:	-30.100,00 €

Entwicklung der Erhaltungsrücklage-Konten

Erhaltungsrücklage-Konto 0000425551 bei Aareal Bank GF - BK01 - (BLZ: 55010400)

Kontostand zum 31.12.2023	78.000,00 €
Kontenübertrag	-78.000,00 €
Inanspruchnahme Rücklage	0,00 €
Gemeinschaftserträge	0,00 €
Kontostand zum 31.12.2024	0,00 €
<i>(Summe der Umsätze</i>	<i>-78.000,00 €)</i>

Entwicklung der Soll-Rücklagen

Abkreis	01.01.2024	Zugang	Ertrag	Abgang	31.12.2024
	157.900,00 €	30.100,32 €	0,00 €	0,00 €	188.000,32 €

Ihr Anteil an den Rücklagen

Abkreis	Saldo per 31.12.2024		Anteil	Gesamt
	188.000,32 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	3.835,21 €	3.835,21 €
				3.835,21 €

Einzelnachweis der Anteilsberechnung für Einheit 21127.0013.02, 01. Etage mitte Mohammadreza Ashouri

Umlagefähige Kosten und Erträge

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Wasserversorgung	10.600,50 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	216,25 €
Heizungskosten	28.138,05 €	lt. besonderer Berechnung	579,46 €
Heizungskosten/ Heizungskosten Vorjahr	-108,39 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	-2,21 €
Heizungskosten/ CO2-Anteil Vermieter	1.133,89 €	lt. besonderer Berechnung	23,35 €
Gebäudeversicherung	9.348,99 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	190,72 €
Haftpflichtversicherung	309,14 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	6,31 €
Kosten d.Gartenpflege	15.215,27 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	310,39 €
Kosten d.Beleuchtung	745,34 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	15,20 €
Straßenreinigung	1.116,40 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	22,77 €
Müllabfuhr	4.863,26 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	99,21 €
Müllabfuhr/ Sperrmüll/BKO	333,20 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	6,80 €
Müllabfuhr/ Recycling	207,08 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	4,22 €
Wartung/ Wartung Rauchwarnmelder	219,32 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	4,47 €
Hausreinigung	5.522,15 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	112,65 €
Schnee-u.Glatteisbeseitigung	3.890,10 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	79,36 €
weitere Abrechnungseinheiten			
801 Teileigentum			
Gemeinschaftsantenne	1.468,91 €	:37 Einh. x 1 Einh.	39,70 €

Zwischensumme: **83.003,21 €** **1.708,65 €**

Diese Kosten sind im Allgemeinen auf den Mieter umlagefähig, jedoch nur dann, wenn dies im Mietvertrag entsprechend vereinbart ist.

Nicht umlagefähige Kosten und Erträge

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Laufende Instandhaltung	1.869,97 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	38,15 €
Sonstige Aufwendungen	14,90 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	0,30 €
Sonstige Aufwendungen/ Miete Rauchwarnmelder	428,29 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	8,74 €
Sonstige Aufwendungen/ Notarkosten	151,25 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	3,09 €
Kontoführung	314,90 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	6,42 €
Zinserträge	-1.743,44 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	-35,57 €
Zinserträge/ Kapitalertragssteuer	435,86 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	8,89 €
Zinserträge/ Solidaritäts-Zuschlag	23,97 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	0,49 €
Ertr.verm.Gemeinschaftseig.	-42,96 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	-0,88 €
Forderungen an Versicherungen	506,75 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	10,34 €

weitere Abrechnungseinheiten

801 Teileigentum

Verwaltervergütung	15.013,30 €	:37 Einh. x 1 Einh.	405,76 €
Verwaltervergütung/ Aufwand §35a	880,60 €	:37 Einh. x 1 Einh.	23,80 €

Kosten Sondereigentum

Sonstige Aufwendungen	429,04 €	Einzelberechnung	23,80 €
Sonstige Aufwendungen/ Kosten Rechtsverfolgung	1.537,74 €	Einzelberechnung	594,37 €

Zwischensumme: 19.820,17 € 1.087,70 €

Gesamtsumme Kosten und 102.823,38 € 2.796,35 €

Erträge:

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan ohne Erhaltungsrücklage -1.725,96 €

Zwischenergebnis (Nachforderung) -1.070,39 €

Erhaltungsrücklage

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Erhaltungsrücklage	30.100,00 €	: 100,00 MEA x 2,04 MEA	614,04 €

Summe Erhaltungsrücklage: 30.100,00 € 614,04 €

Erhaltungsrücklage gemäß Wirtschaftsplan -614,04 €

Zwischenergebnis (Guthaben) 0,00 €

Abrechnungsspitze (Nachforderung)	-1.070,39 €
--	-------------

Information über die Kostenabgrenzung für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Buchungspositionen Heizung

Hausgeldkonto

01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufstellung nach § 28 Abs.3 WoEigG

Allgemeine Kosten

Abkreis	Datum	Monat	Jahr	Zweck	Betrag
	01.01.2024	12	2023	Techem, Gerätemiete 2023	458,99
	01.01.2024	01	2024	Techem, Gerätemiete 2023	-458,99
	01.01.2024	01	2024	Techem Kosten 2022	-662,09
	01.01.2024	01	2024	Techem 82344758, Erfassung HKV 2023	-1.017,31
	01.01.2024	12	2023	Endbestand Heizöl 31.12.23, 8500l	-8.980,27
	01.01.2024	01	2024	Bestand Heizöl 31.12.23, 8500l	8.980,27
	01.01.2024	12	2023	Techem Kosten 2022	662,09
	01.01.2024	12	2023	Techem 82344758, Erfassung HKV 2023	1.017,31
	01.01.2024	12	2023	Rechnung 81191421	-645,25
	01.01.2024	01	2024	Rechnung 81191421	645,25
	01.01.2024	12	2023	Rechnung RE-22/0171	753,64
	01.01.2024	01	2024	Rechnung RE-22/0171	-753,64
	31.12.2024	12	2024	Heizkosten 2024	35.188,48
	31.12.2024	12	2024	Betriebsstrom 2024, 2 % BSK	492,56
	31.12.2024	12	2024	Endbestand Heizöl 31.12.24, 15874 l	-15.119,11
	31.12.2024	01	2025	Anfangsbestand Heizöl 01.01.25, 15874 l	15.119,11
	31.12.2024	12	2024	Umb. CO2-Anteil Vermieter	-1.133,89
	31.12.2024	12	2024	Umb. CO2-Anteil Vermieter	1.133,89
Summe gesamt					35.681,04

Abgrenzung für Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

zur Verwendung innerhalb der verbrauchsabhängigen Abrechnung gemäß HKVO

Allgemeine Kosten

Abkreis	Datum	Monat	Jahr	Zweck	Betrag
	01.01.2024	01	2024	Techem, Gerätemiete 2023	-458,99
	01.01.2024	01	2024	Techem Kosten 2022	-662,09
	01.01.2024	01	2024	Techem 82344758, Erfassung HKV 2023	-1.017,31
	01.01.2024	01	2024	Bestand Heizöl 31.12.23, 8500l	8.980,27
	01.01.2024	01	2024	Rechnung 81191421	645,25
	01.01.2024	01	2024	Rechnung RE-22/0171	-753,64
	31.12.2024	12	2024	Betriebsstrom 2024, 2 % BSK	492,56
	31.12.2024	12	2024	Endbestand Heizöl 31.12.24, 15874 l	-15.119,11
	31.12.2024	12	2024	Heizkosten 2024	35.188,48
	31.12.2024	12	2024	Umb. CO2-Anteil Vermieter	-1.133,89
	31.12.2024	12	2024	Umb. CO2-Anteil Vermieter	1.133,89
	07.03.2025	12	2024	79802165, Miete HKV 2024	458,99
	12.06.2025	12	2024	Abrechng. HK 2024	1.409,14
Summe gesamt					29.163,55

Ausweis der auf das Wohnungseigentum angefallenen Kosten im Sinne des § 35 a EStG
Zeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Mohammadreza Ashouri
Treuchtlinger Str. 6 in 10779 Berlin

Eigentumswohnung: Rauchstraße 8 in 13587 Berlin
Wohnungsnummer: 21127.0013.02, 01. Etage mitte

Nachrichtlich teilen wir die im oben genannten Zeitraum auf Ihre Einheit angefallenen Kosten wie folgt mit, betrifft nur selbstgenutztes Wohnungseigentum:

1. Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse

Nach unserer Kenntnis sind keine Kosten angefallen.

2. Haushaltsnahe Dienstleistungen / Handwerkerleistungen

Kostenart	Gesamt-betrag	Abzug Material-kosten-anteil	Differenz: Arbeits-Maschinen- und Fahrt-kosten	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Heizungskosten	2.867,79 €	0,00 €	2.867,79 €	: 100,00 x 2,04 MEA	58,50 €
Kosten d.Gartenpflege	15.215,27 €	-2.101,01 €	13.114,26 €	: 100,00 x 2,04 MEA	267,53 €
Müllabfuhr/ Sperrmüll/BKO	333,20 €	0,00 €	333,20 €	: 100,00 x 2,04 MEA	6,80 €
Müllabfuhr/ Recycling	207,08 €	0,00 €	207,08 €	: 100,00 x 2,04 MEA	4,22 €
Wartung/ Wartung Rauchwarnmelder	219,32 €	0,00 €	219,32 €	: 100,00 x 2,04 MEA	4,47 €
Hausreinigung	5.522,15 €	0,00 €	5.522,15 €	: 100,00 x 2,04 MEA	112,65 €
Schnee-u.Glatteisbeseitigung	3.890,10 €	0,00 €	3.890,10 €	: 100,00 x 2,04 MEA	79,36 €
Laufende Instandhaltung	1.869,97 €	-1.617,69 €	252,28 €	: 100,00 x 2,04 MEA	5,15 €
Gesamt:	30.124,88 €	-3.718,70 €	26.406,18 €		538,68 €

Die Geltendmachung der oben ausgewiesenen Kosten und der Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 a EStG gegenüber dem Finanzamt erfolgt in Ihrer eigenen Verantwortung.

Auch wenn die Geltendmachung in Ihrem Fall möglich sein sollte, gelten die Höchstgrenzen des § 35 a EStG.

Unsere Auskünfte erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Wir übernehmen keine Haftung dafür, dass das von Ihnen angestrebte steuerliche Ziel erreicht wird.

Unsere Auskünfte können und sollen eine steuerliche Beratung nicht ersetzen.

Hausverwaltung Optima GmbH
Fred Beyer, Chris Hausner
Straße der Pariser Kommune 38
10243 Berlin

**Vermögensübersicht der Wohnungseigentümergeinschaft
Rauchstr. 7- 9**

Kategorie/Bezeichnung	Bestand per 01.01.2024	Bestand per 31.12.2024	Einheit	Euro per 01.01.2024	Euro per 31.12.2024
Bankkonten					
Alle Einheiten					
Hausgeld 0000430065				85.524,22	158.782,63
Erhaltungsrücklage 0000425551				78.000,00	0,00
Forderungen/Verbindlichkeiten ggü. Dienstleistern und Versorgern					
Verbindlichkeiten Rauchstr. 7- 9				-2.892,03	-1.951,43
Forderungen Rauchstr. 7- 9				10.373,10	15.119,11
Forderungen/Verbindlichkeiten aus Hausgeld					
Hausgeldrückstände Rauchstr. 7- 9				10.282,42	7.670,91
Hausgeldguthaben Rauchstr. 7- 9				-20.202,66	-11.166,07
Forderungen/Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten					
Summenbildung				161.085,05	168.455,15