

Atrium Immobilien Management GmbH & Co. KG  
Seeborg 1 • 27572 Bremerhaven

**Hausgeldabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024**  
**Eigentumsverhältnis: Batteriestraße 57a, 27568 Bremerhaven - E.008**

Sehr geehrter Herr

Bremerhaven, 26.02.2026

als Anlage erhalten Sie die Hausgeldabrechnung für Ihre Eigentumsimmobilie für den Zeitraum **01.01.2024 - 31.12.2024**.

Die Abrechnung weist einen Abrechnungssaldo in Höhe von **287,16 €** aus.

Die Nachzahlung besteht aus

- der Abrechnungsspitze, die die Differenz zwischen den abgerechneten und den geplanten Kosten darstellt und
- möglichen Zahlungsdifferenzen, die sich aus der Differenz zwischen den geplanten und tatsächlich erfolgten Hausgeldzahlungen ergeben.

Beachten Sie bitte, dass die Abrechnungsspitze erst durch Beschluss der Wohneigentümergeinschaft rechtswirksam wird und somit erst im Anschluss an die kommende Eigentümerversammlung fällig wird.

Eventuelle Zahlungsdifferenzen hingegen sind bereits seit der Beschlussfassung über den letzten Wirtschaftsplan fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Atrium Immobilien Management GmbH & Co. KG

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe von EDV-Systemen erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anhang: **Hausgeldabrechnung**

Hausgeldabrechnung  
Hausgeld-Einzelabrechnung

|                     |                                       |           |                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt              | Batteriestraße 57a, 27568 Bremerhaven | Verwalter | Atrium Immobilien Management GmbH & Co. KG                                                          |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2024 - 31.12.2024               |           | Seeborg 1, 27572 Bremerhaven<br>Steuernummer: 75/151/10296<br>SEPA Gläubiger-ID: DE92ZZZ00000404258 |

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Eigentümer:         | 090007 E.008 Borchering, Jürgen |
| Empfänger-Adresse:  |                                 |
| Verwaltungseinheit: | E.008                           |
| Lage:               | 2. OG mitte                     |

| Berechnung Ihres Anteils    | Objekt gesamt | Ihr Anteil             |
|-----------------------------|---------------|------------------------|
| Gesamtkosten                | 83.485,76 €   | 1.994,88 €             |
| - HG-Vorschuss Soll (Summe) | 71.640,24 €   | 1.707,72 €             |
| = Abrechnungsspitze         | 11.845,52 €   | Unterdeckung 287,16 €  |
| HG-Vorschuss Soll           | 71.640,24 €   | 1.707,72 €             |
| - HG-Vorschuss Ist          | 71.350,24 €   | 1.707,72 €             |
| = Zahlungsdifferenz         | 290,00 €      | Planerfüllung 0,00 € * |
| = Abrechnungssaldo          |               | Nachzahlung 287,16 € * |

**i** \* Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze.  
Etwaige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres.  
Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information.  
(BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

Verteilungsergebnis:

| Konto                             | Zeitraum   |            |      | Umlageschlüssel                        |           |         |            | Gesamtkosten | Ihr Anteil |
|-----------------------------------|------------|------------|------|----------------------------------------|-----------|---------|------------|--------------|------------|
|                                   | von        | bis        | Tage | Umlageschlüssel                        | Gesamt    | Anteil  | Umlage     |              |            |
| 1 umlagefähig (Mieter)            |            |            |      |                                        |           |         |            |              |            |
| ext. berechn. Heizkosten          | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | ext. berechn. Heizkosten (100,00%)   € | 40.560,31 | 374,04  | Festbetrag | 40.560,31 €  | 374,04 €   |
| Zwischensumme: Heizung/Warmwasser |            |            |      |                                        |           |         | Σ          | 40.560,31 €  | 374,04 €   |
| 040100 Hausmeisterkosten          | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl  | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 933,17 €     | 35,60 €    |
| 040300 Reinigungskosten           | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.       | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 5.009,52 €   | 208,73 €   |
| 040400 Gartenarbeiten             | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl  | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 3.892,00 €   | 148,48 €   |
| 040500 Winterdienst               | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl  | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 57,12 €      | 2,18 €     |

|          | Konto                                                    | Zeitraum   |            |      | Umlageschlüssel                       |           |         |            | Gesamtkosten       | Ihr Anteil        |
|----------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------|---------------------------------------|-----------|---------|------------|--------------------|-------------------|
|          |                                                          | von        | bis        | Tage | Umlageschlüssel                       | Gesamt    | Anteil  | Umlage     |                    |                   |
|          | 042300 Niederschlagswasser                               | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 545,16 €           | 20,80 €           |
|          | 043010 Beleuchtung                                       | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 269,35 €           | 11,23 €           |
|          | 043100 Kabel-TV                                          | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 1.540,98 €         | 64,21 €           |
|          | 043200 Müllentsorgung                                    | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 6.455,52 €         | 268,98 €          |
|          | 044200 Strom für Aufzug                                  | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 932,60 €           | 38,86 €           |
|          | 044300 Wartung Aufzug                                    | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 1.675,06 €         | 69,80 €           |
|          | 044400 Nottелефон Aufzug                                 | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 460,53 €           | 17,57 €           |
|          | 046000 Versicherung: Gebäude                             | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 7.348,49 €         | 280,35 €          |
|          | 046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 317,33 €           | 12,11 €           |
|          | <b>Zwischensumme: Sonstige</b>                           |            |            |      |                                       |           |         | Σ          | <b>29.436,83 €</b> | <b>1.178,90 €</b> |
|          | <b>Summe: umlagefähig (Mieter)</b>                       |            |            |      |                                       |           |         | Σ          | <b>69.997,14 €</b> | <b>1.552,94 €</b> |
| <b>2</b> | <b>nicht umlagefähig (Mieter)</b>                        |            |            |      |                                       |           |         |            |                    |                   |
|          | 041810 Ablesedienst als Abrechnungsposition              | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 34,13 €            | 1,30 €            |
|          | 042310 Niederschlagswasser (Garagen)                     | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Garagen (100,00%)   Anzahl     | 11        | 1       | anteilig   | 262,40 €           | 23,86 €           |
|          | 046300 Haftpflichtversicherung Beirat                    | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 82,67 €            | 3,15 €            |
|          | 046500 Garagenversicherung                               | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Garagen (100,00%)   Anzahl     | 11        | 1       | anteilig   | 83,06 €            | 7,55 €            |
|          | 048300 Versammlungskosten                                | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 29,75 €            | 1,14 €            |
|          | 049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto                 | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.      | 24,00     | 1,00    | anteilig   | 108,00 €           | 4,50 €            |
|          | 050000 Verwaltervergütung                                | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 8.733,57 €         | 333,20 €          |
|          | 053000 Instandhaltungskosten                             | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 1.060,57 €         | 40,46 €           |
|          | 053300 Erhaltungsaufwendungen Garagen                    | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Anzahl Garagen (100,00%)   Anzahl     | 11        | 1       | anteilig   | 88,26 €            | 8,03 €            |
|          | 054500 Versicherungsschäden                              | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | 1.000,00 €         | 38,15 €           |
|          | 055000 Eigentümerkosten                                  | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Festumlage (100,00%)   €              | -         | -       | Festbetrag | 2.514,71 €         | 0,00 €            |
|          | 064500 Versicherungserstattungen                         | 01.01.2024 | 31.12.2024 | 366  | Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl | 5.950,000 | 227,000 | anteilig   | -508,50 €          | -19,40 €          |
|          | <b>Zwischensumme: Sonstige</b>                           |            |            |      |                                       |           |         | Σ          | <b>13.488,62 €</b> | <b>441,94 €</b>   |
|          | <b>Summe: nicht umlagefähig (Mieter)</b>                 |            |            |      |                                       |           |         | Σ          | <b>13.488,62 €</b> | <b>441,94 €</b>   |
|          | <b>Gesamtsumme</b>                                       |            |            |      |                                       |           |         | Σ          | <b>83.485,76 €</b> | <b>1.994,88 €</b> |

Einzelansicht Zahlungen Eigentümer

Debitor: 090007 E.008

Zeitraum01.01.2024 - 31.12.2024

FilterAbgrenzungsdatum

|                             | Soll         | Ist        | Saldo     | kumuliert    |
|-----------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| 31.12.2023                  |              |            |           | 0,00 €       |
| Jan. 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Feb. 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| März 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Apr. 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Mai 2024                    | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Juni 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Juli 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Aug. 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Sep. 2024                   | 190,00 €     | 190,00 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 142,31 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Okt. 2024                   | 190,00 €     | 94,62 €    | 95,38 €   | 95,38 €      |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     | 46,93 €    | 95,38 €   | 95,38 €      |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Nov. 2024                   | 190,00 €     | 237,69 €   | -47,69 €  | 47,69 €      |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     |            | 142,31 €  | 237,69 €     |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Zahlung ohne Sollstellung:  |              | 190,00 €   | -190,00 € | -190,00 €    |
| Dez. 2024                   | 190,00 €     | 237,69 €   | -47,69 €  | 0,00 €       |
| 060100 Hausgeld:            | 142,31 €     |            | 142,31 €  | 380,00 €     |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 47,69 €      | 47,69 €    | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Zahlung ohne Sollstellung:  |              | 190,00 €   | -190,00 € | -380,00 €    |
| 31.12.2024                  |              |            |           | 0,00 €       |
| Summe ausgewählter Zeitraum | Σ 2.280,00 € | 2.280,00 € | 0,00 €    | Σ kum.0,00 € |
| 060100 Hausgeld:            | 1.707,72 €   | 1.327,72 € | 380,00 €  | 380,00 €     |
| 060200 Erhaltungsrücklage:  | 572,28 €     | 572,28 €   | 0,00 €    | 0,00 €       |
| Zahlung ohne Sollstellung:  | 0,00 €       | 380,00 €   | -380,00 € | -380,00 €    |

Hausgeldabrechnung

|                     |                                       |           |                                            |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| Objekt              | Batteriestraße 57a, 27568 Bremerhaven | Verwalter | Atrium Immobilien Management GmbH & Co. KG |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2024 - 31.12.2024               |           | Seeborg 1, 27572 Bremerhaven               |
|                     |                                       |           | Steuernummer: 75/151/10296                 |
|                     |                                       |           | SEPA Gläubiger-ID: DE92ZZZ00000404258      |

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Eigentümer:         | 090007 E.008 |
| Empfänger-Adresse:  |              |
| Verwaltungseinheit: | E.008        |
| Lage:               | 2. OG mitte  |

Steuerbegünstigte Leistungen nach §35a und §35c Einkommensteuergesetz:  
Ausweis ausschließlich der steuerlich begünstigten Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten gemäß §§ 35a, 35c EStG – ohne Materialkosten.

| Konto                                                   | Kosten        |             | Umlageschlüssel                                     | Anteile  |             |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------------------|----------|-------------|
|                                                         | Gesamtkosten  | anrechenbar |                                                     | Kosten   | anrechenbar |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigung                   |               |             |                                                     |          |             |
| 040100 Hausmeisterkosten                                | 933,17 €      | 933,17 €    | 100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)    | 35,60 €  | 35,60 €     |
| Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Sonstige           | Σ 933,17 €    | 933,17 €    |                                                     | 35,60 €  | 35,60 €     |
| Summe: Sozialversicherungspfl. Beschäftigung            | Σ 933,17 €    | 933,17 €    |                                                     | 35,60 €  | 35,60 €     |
| Haushaltsnahe Dienstleistungen                          |               |             |                                                     |          |             |
| ext. berechn. Heizkosten                                | 40.560,31 €   | 339,80 €    | 100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€) | 374,04 € | 3,13 €      |
| Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Heizung/Warmwasser | Σ 40.560,31 € | 339,80 €    |                                                     | 374,04 € | 3,13 €      |
| 040300 Reinigungskosten                                 | 5.009,52 €    | 4.508,52 €  | 100,00% - anteilig - Anzahl Einheit (Einh.)         | 208,73 € | 187,86 €    |
| 040400 Gartenarbeiten                                   | 3.892,00 €    | 3.157,46 €  | 100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)    | 148,48 € | 120,46 €    |
| Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Sonstige           | Σ 8.901,52 €  | 7.665,98 €  |                                                     | 357,21 € | 308,32 €    |
| 053000 Instandhaltungskosten                            | 1.060,57 €    | 119,00 €    | 100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)    | 40,46 €  | 4,54 €      |
| Zwischensumme: nicht umlagefähig (Mieter): Sonstige     | Σ 1.060,57 €  | 119,00 €    |                                                     | 40,46 €  | 4,54 €      |
| Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen                   | Σ 50.522,40 € | 8.124,78 €  |                                                     | 771,71 € | 315,99 €    |
| Handwerkerleistungen                                    |               |             |                                                     |          |             |
| ext. berechn. Heizkosten                                | 40.560,31 €   | 92,84 €     | 100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€) | 374,04 € | 0,86 €      |

| Konto                                                          |          | Kosten             |                   | Umlageschlüssel                                  | Anteile         |                 |
|----------------------------------------------------------------|----------|--------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                |          | Gesamtkosten       | anrechenbar       |                                                  | Kosten          | anrechenbar     |
| <b>Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Heizung/Warmwasser</b> | <b>Σ</b> | <b>40.560,31 €</b> | <b>92,84 €</b>    |                                                  | <b>374,04 €</b> | <b>0,86 €</b>   |
| 053000 Instandhaltungskosten                                   |          | 1.060,57 €         | 2.231,80 €        | 100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl) | 40,46 €         | 85,14 €         |
| 053300 Erhaltungsaufwendungen Garagen                          |          | 88,26 €            | 168,50 €          | 100,00% - anteilig - Anzahl Garagen (Anzahl)     | 8,03 €          | 15,33 €         |
| <b>Zwischensumme: nicht umlagefähig (Mieter): Sonstige</b>     | <b>Σ</b> | <b>1.148,83 €</b>  | <b>2.400,30 €</b> |                                                  | <b>48,49 €</b>  | <b>100,47 €</b> |
| <b>Summe: Handwerkerleistungen</b>                             | <b>Σ</b> | <b>41.709,14 €</b> | <b>2.493,14 €</b> |                                                  | <b>422,53 €</b> | <b>101,33 €</b> |

|                                               |          |                 |
|-----------------------------------------------|----------|-----------------|
| <b>Ihr Anteil an den Kosten nach §35 EStG</b> | <b>Σ</b> | <b>452,92 €</b> |
|-----------------------------------------------|----------|-----------------|