

GEWOBA · Postfach 28 62 15 · 28362 Bremen

E-Mail:  
seedorff@gewoba.de

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

**Girokonto für Ihre Zahlungen**

IBAN: DE82 5501 0400 0642 5622 12  
BIC: AARBDE5WDOM  
Bank: Aareal Bank AG Wiesbaden

Kundennummer  
76196/4129/5/139

Unser Zeichen  
702sf

Durchwahl  
0471 48 03 31  
Herr Seedorff

Bremerhaven  
08.05.2025

## Einzelabrechnung für Wohnungseigentümer

Eigentümergeinschaft: WEG Deichstraße 70-78  
Verwaltungseinheit: 4129/ 5/ 139, Deichstraße 78  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Sehr geehrte Frau

Sie erhalten mit diesem Schreiben die Einzelabrechnung für den oben genannten Zeitraum. Die detaillierten Berechnungen finden Sie in den Anlagen zu diesem Schreiben.

Zusammenfassend ergeben sich für Ihr Sondereigentum folgende anteilige Beträge:

### Ermittlung der Abrechnungsspitze der Verwaltungseinheit

Kosten, umlagefähig	2.590,87 EUR
+ Kosten, nicht umlagefähig	3.628,57 EUR
./. Sonstige Erträge	89,38 EUR
<b>= Kosten abzüglich Erträge</b>	<b>6.130,06 EUR</b>
+ Sonstige Rücklagenzuführungen	64,20 EUR
./. Rücklagenentnahmen	2.907,81 EUR
<b>= Kosten der Bewirtschaftung</b>	<b>3.286,45 EUR</b>
+ Rücklagensollzuführungen	7.808,26 EUR
<b>= Abrechnungssumme</b>	<b>11.094,71 EUR</b>
./. Hausgeldsoll	10.451,00 EUR
<b>= Abrechnungsspitze</b>	<b>643,71 EUR</b>

### Ermittlung Ihres Hausgeldrückstands und des Abrechnungssaldos (nachrichtlich)

<i>Ihr Hausgeldsoll</i>	10.451,00 EUR
./. <i>Ihre Hausgeldzahlung</i>	10.451,00 EUR
<b>= <i>Ihr Hausgeldrückstand</i></b>	<b>0,00 EUR</b>

<i>Abrechnungsspitze</i>	643,71 EUR
+ <i>Ihr Hausgeldrückstand</i>	0,00 EUR
./. <i>Ihre Überzahlungen</i>	207,21 EUR
<b>= <i>Ihr Abrechnungsergebnis (Nachzahlung)</i></b>	<b>436,50 EUR</b>

Die Anlagen sind Gegenstand dieses Schreibens, welches maschinell erstellt wurde und keiner Unterschrift bedarf. Bitte beachten Sie, dass für diese Abrechnung Zahlungseingänge lediglich bis zum 31.12.2024 berücksichtigt wurden. Im Abrechnungszeitraum geleistete Zahlungen für das Folgejahr haben keinen Einfluss auf Ihre Einzelabrechnung des aktuellen Zeitraums.

Nach herrschender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Guthaben und Fehlbeträge aus Abrechnungen grundsätzlich erst nach positiver Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft fällig. Des Weiteren dürfen keine Verrechnungen mit den laufenden Hausgeldzahlungen vorgenommen werden.

Sollten Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, werden wir Ihr Abrechnungsergebnis kurzfristig nach der Versammlung auszahlen oder einziehen. Wenn Sie Ihr Hausgeld per Überweisung oder Dauerauftrag zahlen, berücksichtigen Sie dies bitte bei Ihren Zahlungen entsprechend.

Freundliche Grüße

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen

Passlack                      Dr. Jaeger

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

**Einzelabrechnung**

Eigentümergeinschaft: WEG Deichstraße 70-78  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024  
 Verwaltungseinheit: 4129/ 5/ 139  
 Vertrag: 76196/  
 Vertragszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Alle Beträge verstehen sich in Euro

<b>1. Kosten (umlagefähige Beträge)</b>						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasserversorgung D70	17.971,37	Objektausschluss	2	94,42		0,00
Wasserversorgung D72	1.232,38	Objektausschluss	2	12,33		0,00
Wasserversorgung D74	5.557,78	Objektausschluss	2	13,00		0,00
Wasserversorgung D76	2.310,68	Objektausschluss	2	16,58		0,00
Wasserversorgung D78	19.810,37	Personen	2	82,49	1,00	240,15
Niederschlagswasser	1.378,86	MEA	3	10000,000	35,000	4,83
Heizkosten	256.069,87	Verbrauchsmessung				1.371,58
Legionellenprüfung D72-76	645,16	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Legionellenprüfung D78	727,74	MEA	3	3970,000	35,000	6,42
Aufzug D70	19.477,34	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Aufzug D78	19.477,34	MEA	3	3970,000	35,000	171,71
Müllbeseitigung D70	9.981,16	Objektausschluss	2	94,42		0,00
Müllbeseitigung D72	860,76	Objektausschluss	2	12,33		0,00
Müllbeseitigung D74	860,76	Objektausschluss	2	13,00		0,00
Müllbeseitigung D76	860,76	Objektausschluss	2	16,58		0,00
Müllbeseitigung D78	9.997,53	Personen	2	82,49	1,00	121,20
Gebäudereinigung D70	9.714,72	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Gebäudereinigung D72	2.152,30	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Gebäudereinigung D74	1.704,36	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Gebäudereinigung D76	1.704,36	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Gebäudereinigung D78	9.804,57	MEA	3	3970,000	35,000	86,44
Gartenpflege	9.278,76	MEA	3	10000,000	35,000	32,48
Außenreinigung D70	1.262,76	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Außenreinigung D72-76	1.262,76	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Außenreinigung D78	1.262,76	MEA	3	3970,000	35,000	11,13
Strom/Beleuchtung D70	2.599,60	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Strom/Beleuchtung D72	167,58	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Strom/Beleuchtung D74	301,70	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Strom/Beleuchtung D76	162,65	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Strom/Beleuchtung D78	2.372,00	MEA	3	3970,000	35,000	20,91
Strom/Garagen D70/D78	61,40	Anzahl Garagen	1	10,000	0,000	0,00
Gebäudeversich. D70	44.768,89	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Gebäudeversich. D72-76	7.719,47	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Gebäudeversich. D78	40.701,79	MEA	3	3970,000	35,000	358,83
Haftpflichtvers. D70-78	1.356,43	MEA	3	10000,000	35,000	4,75
Hauswart D70	7.771,78	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Hauswart D72-76	3.272,26	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Hauswart D78	7.447,95	MEA	3	3970,000	35,000	65,66
KabelTV D70 01-06/24	3.101,60	Objektausschluss	4	77,00		0,00
KabelTV D72-76 01-06/24	1.164,28	Objektausschluss	4	24,00		0,00
KabelTV D78 01-06/24	3.101,60	Einheiten	4	77,00	1,00	40,28
Automatiktür D70	324,87	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Automatiktür D78	321,30	MEA	3	3970,000	35,000	2,83
Wartung RWM D70	146,20	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Wartung RWM D78	146,20	MEA	3	3970,000	35,000	1,29
Feuerlöscher D70	1.931,25	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Feuerlöscher D78	2.216,85	MEA	3	3970,000	35,000	19,54
Notstromaggregat D70	3.498,60	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Notstromaggregat D78	3.498,60	MEA	3	3970,000	35,000	30,84
Wascheinrichtung D72	150,19	Objektausschluss	3	687,000		0,00
Wascheinrichtung D74	126,88	Objektausschluss	3	687,000		0,00
<b>Summe</b>	<b>543.799,13</b>					<b>2.590,87</b>

<b>2. Kosten (nicht umlagefähige Beträge)</b>						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Haftpflichtversich. VBR	218,48	MEA	3	10000,000	35,000	0,76
Inst. ErhaltungsRL D70	367.753,21	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Inst. ErhaltungsRL D78	329.828,56	MEA	3	3970,000	35,000	2.907,81
laufende Instand. D70	25.073,42	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
laufende Instand. D72-76	11.384,88	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
laufende Instand. D78	18.467,85	MEA	3	3970,000	35,000	162,81
Hauswart D70 n. umlagefah	1.942,94	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Hauswart D72-76 n. umlage	818,06	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Hauswart 78 n. umlagefahi	1.861,99	MEA	3	3970,000	35,000	16,42
Notargebühren	838,28	Einzelberechnung				0,00
Wechselgebühren	1.963,50	Einzelberechnung				0,00

Direktbelastungen	5.401,39	Einzelberechnung				0,00
Sonstige Aufwendungen	131,98	MEA	3	10000,000	35,000	0,46
Miete RWM D70	152,22	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Miete RWM D78	152,22	MEA	3	3970,000	35,000	1,34
Verwaltergebühren Wohnung	54.019,44	Einheiten	4	178,00	1,00	303,48
Verwaltergebühren Garagen	690,00	Anzahl Garagen	1	10,000	0,000	0,00
Vergütung Zusatzleistung	6.324,81	MEA	3	10000,000	35,000	22,14
Kontoführungsgebühren	82,80	MEA	3	10000,000	35,000	0,29
Gerichts- und Anwaltskost	41.247,16	MEA	3	10000,000	35,000	144,37
KabelTV D70 07-12/24	2.455,76	Objektausschluss	4	77,00		0,00
KabeTV D72-76 07-12/24	941,59	Objektausschluss	4	24,00		0,00
KabelTV D78 07-12/24	2.455,76	Einheiten	4	77,00	1,00	31,89
Versicherungschäden	2.571,77	MEA	3	10000,000	35,000	9,00
Versammlungskosten	1.370,60	MEA	3	10000,000	35,000	4,80
Abgelt. ErhaltRL D70	2.472,11	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Abgelt. ErhaltRL D72-76	1.283,70	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Abgelt. ErhaltRL D78	2.472,73	MEA	3	3970,000	35,000	21,80
Soli. ErhaltRL D70	135,97	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Soli. ErhaltRL D72-76	70,60	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Soli. ErhaltRL D78	136,00	MEA	3	3970,000	35,000	1,20
<b>Summe</b>	<b>884.719,78</b>					<b>3.628,57</b>

<b>Kosten (gesamt)</b>	<b>1.428.518,91</b>					<b>6.219,44</b>
------------------------	---------------------	--	--	--	--	-----------------

3. Erträge						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Erträge vermietetes GE	120,00	MEA	3	10000,000	35,000	0,42
Sonstige Erträge	503,63	MEA	3	10000,000	35,000	1,76
Zinserträge ErhaltRL D70	9.888,45	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Zinserträge ErhaltRL D72-	5.134,82	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Zinserträge ErhaltRL D78	9.890,94	MEA	3	3970,000	35,000	87,20
<b>Summe</b>	<b>25.537,84</b>					<b>89,38</b>

<b>Kosten abzüglich Erträge</b>	<b>1.402.981,07</b>					<b>6.130,06</b>
---------------------------------	---------------------	--	--	--	--	-----------------

4. Erhaltungsrücklage (Sollzuführungen)						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung ErhaltRL D70	71.831,76	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Zuführung ErhaltRL D72-76	15.000,48	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Zuführung ErhaltRL D78	71.830,08	MEA	3	3970,000	35,000	633,26
Zuführung Sonderumlage	1.627.495,00	MEA	3	7939,000	35,000	7.175,00
<b>Summe</b>	<b>1.786.157,32</b>					<b>7.808,26</b>

5. Erhaltungsrücklage (Sonstige Zuführungen)						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung ErhaltRL D70	7.280,37	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Zuführung sonst. ErhaltRL	3.780,51	Objektausschluss	3	2061,000		0,00
Zuführung sonst. ErhaltRL	7.282,21	MEA	3	3970,000	35,000	64,20
<b>Summe</b>	<b>18.343,09</b>					<b>64,20</b>

6. Erhaltungsrücklage (Entnahmen)						
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	#	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Entnahme ErhaltRL D70	367.753,21	Objektausschluss	3	3969,000		0,00
Entnahme ErhaltRL D78	329.828,56	MEA	3	3970,000	35,000	2.907,81
<b>Summe</b>	<b>697.581,77</b>					<b>2.907,81</b>

<b>Abrechnungssumme</b>	<b>2.509.899,71</b>					<b>11.094,71</b>
<b>abzüglich Hausgeldsoll</b>	<b>2.436.027,00</b>					<b>10.451,00</b>
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>73.872,71</b>					<b>643,71</b>

Bitte beachten Sie, dass die differenzierte Darstellung der Kostenpositionen in „umlagefähige“ und „nicht umlagefähige“ Kosten eine zusätzliche Serviceleistung der Verwaltung darstellt und keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit gegeben werden kann. Die Trennung in „umlagefähige“ und „nicht umlagefähige“ Kosten ist im Einzelfall durch jeden Eigentümer zu prüfen und anhand der einzelvertraglichen Details zu bewerten.

Insbesondere weisen wir vermietende Eigentümer darauf hin, dass die Kostenaufteilung der Heizkosten/Wärmeversorgung gem. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) ausschließlich in der anliegenden Heizkostenabrechnung des Abrechnungsdienstleisters erfolgt und dort zu entnehmen ist. Eine gesonderte Ausweisung in der Hausgeldabrechnung erfolgt nicht.

**Nachrichtlich**

Ihr Hausgeldrückstand/ Ihre Überzahlung im Abrechnungszeitraum	-207,21
<b>Ihr Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraums</b>	<b>436,50</b>
Hausgeldrückstand der Voreigentümer im Abrechnungszeitraum	0,00
Überzahlungen der Voreigentümer im Abrechnungszeitraum	0,00
<b>Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraums</b>	<b>436,50</b>

**Gesamtübersicht der Anlage- und Geldbestände**

Konto	Bezeichnung	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
27400000	Aareal Bank BK01 WEG-Festgeld	500.196,85	1.674.914,21	106.571,11	2.068.539,95
27400100	Aareal Bank BK01 WEG	618.981,96	2.521.189,52	3.073.155,02	67.016,46
	<b>Summen</b>	<b>1.119.178,81</b>	<b>4.196.103,73</b>	<b>3.179.726,13</b>	<b>2.135.556,41</b>

**Erläuterung der Umlageschlüssel**

Legende		
Nr.	Umlageverfahren/ Verteilerschlüssel	Berücksichtigte Nutzungsarten
1	Anzahl Garagen	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
2	Personen	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
3	MEA	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
4	Einheiten	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges

Gesamtzeit: 01.01.2024 - 31.12.2024 = 366 Tage

Nr.	Merkmal	Zeitraum	Zeitanteil	Wert	Zeitanteil x Wert / Gesamtzeit
1	Anzahl Garagen Anteiliger Mittelwert:	01.01.2024 - 31.12.2024	366,00	0,00	0,000000000000 0,000
2	Personen Anteiliger Mittelwert:	01.01.2024 - 31.12.2024	366,00	1,00	1,000000000000 1,00
3	MEA Anteiliger Mittelwert:	01.01.2024 - 31.12.2024	366,00	35,00	35,000000000000 35,000
4	Einheiten Anteiliger Mittelwert:	01.01.2024 - 31.12.2024	366,00	1,00	1,000000000000 1,00

**Zusammenstellung der Ausgaben und Einnahmen (Gesamtabrechnung)**

<b>Lfd. Geschäftskonto (Anfangsbestand)</b>		618.981,96	
<b>Gemeinschaftsausgaben</b>		1.428.518,91	/.
80000001	Wasserversorgung D70	17.971,37	
80000002	Wasserversorgung D72	1.232,38	
80000003	Wasserversorgung D74	5.557,78	
80000004	Wasserversorgung D76	2.310,68	
80000005	Wasserversorgung D78	19.810,37	
80010000	Niederschlagswasser	1.378,86	
80020000	Heizkosten	256.069,87	
80031100	Legionellenprüfung D72-76	645,16	
80031200	Legionellenprüfung D78	727,74	
80041000	Aufzug D70	19.477,34	
80042000	Aufzug D78	19.477,34	
80061000	Müllbeseitigung D70	9.981,16	
80062000	Müllbeseitigung D72	860,76	
80063000	Müllbeseitigung D74	860,76	
80064000	Müllbeseitigung D76	860,76	
80065000	Müllbeseitigung D78	9.997,53	
80070100	Gebäudereinigung D70	9.714,72	
80070200	Gebäudereinigung D72	2.152,30	
80070300	Gebäudereinigung D74	1.704,36	
80070400	Gebäudereinigung D76	1.704,36	
80070500	Gebäudereinigung D78	9.804,57	
80079000	Gartenpflege	9.278,76	
80090000	Außenreinigung D70	1.262,76	
80100000	Außenreinigung D72-76	1.262,76	
80110000	Außenreinigung D78	1.262,76	
80111000	Strom/Beleuchtung D70	2.599,60	
80112000	Strom/Beleuchtung D72	167,58	
80113000	Strom/Beleuchtung D74	301,70	
80114000	Strom/Beleuchtung D76	162,65	
80115000	Strom/Beleuchtung D78	2.372,00	
80117000	Strom/Garagen D70/D78	61,40	
80131000	Gebäudeversich. D70	44.768,89	
80131100	Gebäudeversich. D72-76	7.719,47	
80132000	Gebäudeversich. D78	40.701,79	
80133000	Haftpflchtvers. D70-78	1.356,43	
80141000	Hauswart D70	7.771,78	
80141001	Hauswart D72-76	3.272,26	
80141002	Hauswart D78	7.447,95	
80150000	KabelTV D70 01-06/24	3.101,60	
80160000	KabelTV D72-76 01-06/24	1.164,28	
80161000	KabelTV D78 01-06/24	3.101,60	
80200000	Automatiktür D70	324,87	
80210000	Automatiktür D78	321,30	
80211000	Wartung RWM D70	146,20	
80212000	Wartung RWM D78	146,20	
80240000	Feuerlöscher D70	1.931,25	
80250000	Feuerlöscher D78	2.216,85	
80260000	Notstromaggregat D70	3.498,60	
80270000	Notstromaggregat D78	3.498,60	
80496000	Wascheinrichtung D72	150,19	
80497000	Wascheinrichtung D74	126,88	
80134000	Haftpflchtversich. VBR	218,48	
80510000	Inst. ErhaltungsRL D70	367.753,21	
80530000	Inst. ErhaltungsRL D78	329.828,56	
80610000	laufende Instand. D70	25.073,42	
80620000	laufende Instand. D72-76	11.384,88	
80630000	laufende Instand. D78	18.467,85	
80650000	Hauswart D70 n. umlageföh	1.942,94	
80660000	Hauswart D72-76 n. umlage	818,06	
80670000	Hauswart 78 n. umlageföh	1.861,99	
80800000	Notargeböhren	838,28	
80900000	Wechselgeböhren	1.963,50	

80902000	Direktbelastungen	5.401,39		
82000002	Sonstige Aufwendungen	131,98		
82000003	Miete RWM D70	152,22		
82000004	Miete RWM D78	152,22		
82010000	Verwaltergebühren Wohnung	54.019,44		
82011000	Verwaltergebühren Garagen	690,00		
82019000	Vergütung Zusatzleistung	6.324,81		
82020000	Kontoführungsgebühren	82,80		
82030000	Gerichts- und Anwaltskost	41.247,16		
82030003	KabelTV D70 07-12/24	2.455,76		
82030004	KabeTV D72-76 07-12/24	941,59		
82031000	KabelTV D78 07-12/24	2.455,76		
82800000	Versicherungschäden	2.571,77		
82990000	Versammlungskosten	1.370,60		
87910000	Abgelt. ErhaltRL D70	2.472,11		
87920000	Abgelt. ErhaltRL D72-76	1.283,70		
87930000	Abgelt. ErhaltRL D78	2.472,73		
88910000	Soli. ErhaltRL D70	135,97		
88920000	Soli. ErhaltRL D72-76	70,60		
88930000	Soli. ErhaltRL D78	136,00		
<b>Gemeinschaftseinnahmen</b>			25.537,84	+
62000000	Erträge vermietetes GE	120,00		
66200000	Sonstige Erträge	503,63		
69100000	Zinserträge ErhaltRL D70	9.888,45		
69200000	Zinserträge ErhaltRL D72-	5.134,82		
69300000	Zinserträge ErhaltRL D78	9.890,94		
<b>Rücklagenzuführungen</b>			1.786.157,32	/.
85100000	Zuführung ErhaltRL D70	71.831,76		
85200000	Zuführung ErhaltRL D72-76	15.000,48		
85300000	Zuführung ErhaltRL D78	71.830,08		
85900000	Zuführung Sonderumlage	1.627.495,00		
<b>Sonstige Rücklagenzuführungen</b>			18.343,09	/.
86000000	Zuführung ErhaltRL D70	7.280,37		
86200000	Zuführung sonst. ErhaltRL	3.780,51		
86300000	Zuführung sonst. ErhaltRL	7.282,21		
<b>Rücklagenentnahmen</b>			697.581,77	+
66810000	Entnahme ErhaltRL D70	367.753,21		
66830000	Entnahme ErhaltRL D78	329.828,56		
<b>Eigentümerkontobewegungen</b>			2.373.009,18	+
<b>Sonstige Bestandsveränderungen</b>			-434.808,96	+
27400000	Aareal Bank BK 01 WEG Festgeld	-1.568.343,10		
32100000	ErhaltungsRL D70	525.003,92		
32200000	ErhaltungsRL D72-76	18.780,99		
32300000	ErhaltungsRL D78	563.133,73		
44100000	Sonstige Verbindlichkeiten	26.615,50		
<b>Bestandsveränderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			19.733,99	+
10782	Ganten, Hünecke, Bieniek	117,43		
11332	N&K Fliesenverlegebetrieb	-572,79		
24387	Steba Gerüstbau	4.518,33		
44279	Wegner Bedachungen GmbH & Co. KG	2.395,89		
44308	Krankenversicherung Hauswarte	-52,65		
46001	Zies, Heiko	354,00		
52016	Ahrens Hoch- und Tiefbau	13.080,94		
52684	Künzel, Georg	-107,16		
<b>Summe Geldbestand:</b>			67.016,46	
<b>Lfd. Geschäftskonto (Endbestand)</b>			67.016,46	

**Status der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2024**

Forderungen aus Jahresabrechnung	102.159,03	
Verbindlichkeiten aus Jahresabrechnung		28.014,26
Verteilungsdifferenz		272,06
Forderungen aus Hausgeld	152.017,20	
Verbindlichkeiten aus Hausgeld		62.631,52
Forderungen gegenüber ehemaligen Eigentümern	19.524,99	
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern		3.812,03
Sachkonten		
27400100/ Aareal Bank BK01 WEG	67.016,46	
39999999/ Rundungsdifferenzen Abrechnung	1,47	
27400000/ Aareal Bank BK01 WEG-Festgeld	2.068.539,95	
23000001/ Verbindlichkeiten a. L+L Ausl.	347,60	
23000003/ Abschläge SWB	15,71	
23000006/ Forderungen ehem. Eigentümer (Ende vor 31.12.2016)	1.745,02	
23000007/ Forderungen Statusdifferenz Vorverwalter	1.240,32	
32100000/ ErhaltRL D70		1.069.133,02
32200000/ ErhaltRL D72-76		182.272,99
32300000/ ErhaltRL D78		1.035.346,24
44100000/ Sonstige Verbindlichkeiten		8.954,23
22100000/ Sonstige Forderungen		875,64
44200001/ Verbindlichkeiten Abgrenzungen		97,26
44200002/ Verrechnungskonto Creditorisch		606,90
23000004/ Sonstige Forderung Regieverwalter		10,05
23000005/ RA Kosten Gerlach		224,11
Kreditorenkonten		
11332/ N&K Fliesenverlegebetrieb	572,79	
44903/ Hermann Büttelmann	0,01	
10782/ Ganten, Hünecke, Bieniek		117,43
16052/ Otis GmbH		463,65
24387/ Steba Gerüstbau		4.518,33
44279/ Wegner Bedachungen GmbH & Co. KG		2.395,89
46001/ Zies, Heiko		354,00
52016/ Ahrens Hoch- und Tiefbau		13.080,94
	<b>2.413.180,55</b>	<b>2.413.180,55</b>

GEWOBA · Postfach 28 62 15 · 28362 Bremen

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

**Niederlassung Bremerhaven**  
Bürgermeister-Smidt-Straße 20  
Telefon 0471 48 03-10  
Telefax 0471 48 03-22  
www.gewoba.de

E-Mail:  
seedorff@gewoba.de

Kundennummer  
76196/4129/5/139

Unser Zeichen  
702sf

Durchwahl  
0471 48 03 31  
Herr Seedorff

Bremerhaven  
08.05.2025

**Zins- und Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt  
Ihre Wohnung: Deichstraße 78**

Nach den uns vorliegenden Zinsbescheinigungen und Gutschriftsmitteln sind der  
Eigentümergeinschaft in der Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zinserträge in Höhe von gutgeschrieben worden.	24.914,21
Hierauf entfallen Abgeltungsteuer in Höhe von und Solidaritätszuschlag in Höhe von	6.228,54 342,57

Die einbehaltene Abgeltungsteuer und der Solidaritätszuschlag wurden an das zuständige Finanzamt  
abgeführt.

Es ergeben sich für Sie folgende Anteile:

Ihr Anteil aus den Zinserträgen	87,20
Anrechenbare Abgeltungsteuer	21,80
Anrechenbarer Solidaritätszuschlag	1,20
Ihr Anteil aus der Zinsgutschrift	64,20
Ihr Anteil an den Entnahmen	2.907,81

Alle Beträge verstehen sich in Euro.

**Kontoauszug Rücklage (Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens)**

Konto/ Bezeichnung	IST-Rücklage		Sollvermögen		Umlageverfahren		
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil
32010000: Rücklage Sonderumlage							
Anfangsbestand	0,00	0,00	0,00	0,00	MEA	7939,000	35,000
Zuführungen							
Zahlung/Zuführung gemäß WP	1.576.450,00	7.175,00	1.627.495,00	7.175,00			
Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	MEA	7939,000	35,000
Nachzahlung Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	MEA	7939,000	35,000
Entnahmen							
Rücklagenentnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	MEA	7939,000	35,000
Rücklagenumbuchungen	1.627.495,00	7.175,00	1.627.495,00	7.175,00	MEA	7939,000	35,000
Endbestand	-51.045,00	0,00	0,00	0,00	MEA	7939,000	35,000
32300000: ErhaltRL D78							
Anfangsbestand	457.726,23	4.142,28	472.212,51	4.163,08	MEA	3970,000	35,000
Zuführungen							
Zahlung/Zuführung gemäß WP	67.919,67	633,24	71.830,08	633,24			
Zuführung sonst. ErhaltRL D78	7.282,21	64,20	7.282,21	64,20	MEA	3970,000	35,000
Rücklagenumbuchungen	813.850,00	7.175,00	813.850,00	7.175,00	MEA	3970,000	35,000
Nachzahlung Vorjahre	1.515,06	0,00	0,00	0,00	MEA	3970,000	35,000
Entnahmen							
Rücklagenentnahmen	329.828,56	2.907,81	329.828,56	2.907,81	MEA	3970,000	35,000
Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	MEA	3970,000	35,000
Endbestand	1.018.464,61	9.106,91	1.035.346,24	9.127,71	MEA	3970,000	35,000

**Haushaltsnahe Dienstleistungen §35a EStG, Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024**

In den zuvor dargestellten Kosten Ihrer Abrechnung sind haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten. Diese entnehmen Sie bitte nachrichtlich der folgenden Tabelle.

Kategorie	Position	Basis, gesamt	Betrag, gesamt	Basis, anteilig	Betrag, anteilig	Zwischensumme	
1 Haushaltsnahe Dienstleistungen	80031200 Legionellenprüfung D78		429,85		3,79		
	80042000 Aufzug D78		15.590,24		137,45		
	80065000 Müllbeseitigung D78		32,73		0,40		
	80070500 Gebäudereinigung D78		8.833,05		77,87		
	80079000 Gartenpflege		7.404,51		25,92		
	80110000 Außenreinigung D78		1.136,52		10,02		
	80141002 Hauswart D78		6.703,16		59,10		
	80250000 Feuerlöscher D78		912,37		8,04		
	80270000 Notstromaggregat D78		3.163,02		27,89		
	80670000 Hauswart 78 n. umlagefähig		1.675,79		14,77		
	Zwischensumme						365,25
	2 Handwerkerleistungen	80210000 Automatiktür D78		321,30		2,83	
		80530000 Inst. ErhaltungsRL D78		12.287,01		108,32	
80630000 laufende Instand. D78			10.576,43		93,24		
Zwischensumme						204,39	
			69.065,98		569,64		

Für die Richtigkeit der nachrichtlich aufgeführten Beträge wird keine Haftung übernommen.  
[Gewählte Verdichtungsstufe: Kategorie/ Position]

# ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
GEWOBA AG Wohnen und Bauen

WEG Deichstr. 70 - 78 vert. d. GEWOBA AG  
Rembertiring 27 - 28195 Bremen

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

Liegenschaft:  
Deichstr. 78  
27568 Bremerhaven

Bei Rückfragen bitte E000000020076196  
angeben:

Abrechnungseinheit GG1-028135-2 41

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Abrechnung erstellt am 24.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o. g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:

1.371,58 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Kostenaufstellung				
	Datum	Menge	EUR	Betrag
<b>Brennstoffkosten</b>	Brennstoffart: Fernwärme Mengenangabe in kWh			
+ Rechnung	13.02.2025	760040	112.080,82	
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 760 kg, CO2-Kosten 75,97 Euro</i>				
Summe		760040	112.080,82	
<b>Weitere Kosten</b>				
Betriebsstrom	31.12.2024		3.362,42	
Abrechnungsservice			3.865,56	
Summe			7.227,98	
Aufgegebene Kosten für Heizung			119.308,80	
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 760 kg, CO2-Kosten 75,97 Euro</i>				
Abzüglich CO2 Kostenanteil Vermieter 0 % von 75,97 Euro			0,00	
<b>Zu verteilende Kosten für Heizung</b>			<b>119.308,80</b>	<b>119.308,80 EUR (1)</b>
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 760 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 75,97 Euro</i>				
<b>Kosten nur für Heizung im Zeitraum 01.01. - 22.04.2024 (509 Gradtage)</b>				
Miete Messanlage			167,50	<b>167,50 EUR (2)</b>
<b>Kosten nur für Heizung im Zeitraum 23.04. - 31.12.2024 (491 Gradtage)</b>				
Miete Messanlage			514,68	<b>514,68 EUR (3)</b>
<b>Nutzerbezogene Kosten</b>			<b>199,92</b>	<b>199,92 EUR</b>
<b>Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>120.190,90 EUR</b>

Kostentrennung			
<b>Kosten für Heizung</b>		<b>119.308,80</b>	(1)
Kosten für Heizung im Zeitraum 01.01. - 22.04.2024 (509 Gradtage)	60.728,18	-60.728,18	
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 387 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 38,67 Euro</i>			
+ Kosten gemäß (2)	167,50		
<b>= Kostensumme für Heizung im Zeitraum 01.01. - 22.04.2024 (509 Gradtage)</b>	<b>60.895,68</b>		<b>60.895,68 EUR (4)</b>
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 387 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 38,67 Euro</i>			
verbliebene Kosten		58.580,62	

<b>Kostentrennung</b>		
Kosten für Heizung im Zeitraum 23.04. - 31.12.2024 (491 Gradtage)	58.580,62	
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 373 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 37,30 Euro</i>		
+ Kosten gemäß (3)	514,68	
<b>= Kostensumme für Heizung im Zeitraum 23.04. - 31.12.2024 (491 Gradtage)</b>	<b>59.095,30</b>	<b>59.095,30 EUR</b>
<i>Darin enthalten: CO2-Emission 373 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 37,30 Euro</i>		

(5)

<b>Verteilung der Kosten</b>				<b>Ihre Abrechnung</b>	
Kostenart	Betrag	Gesamteinheiten	= Kosten je Einheit	X Ihre Einheiten	= Ihre Kosten
<b>Gesamtkosten</b>	120.190,90 EUR				
<b>Kosten für Heizung im Zeitraum 01.01. - 22.04.2024 (509 Gradtage)</b>	60.895,68 EUR				
30% Grundkosten	18.268,70 EUR	1753,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10,42139190	15,27	159,13 EUR
<i>In Ihren Kosten von 159,13 Euro enthalten: CO2-Emission 1 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 0,10 Euro</i>					
70% Verbrauchskosten	42.626,98 EUR	67495 Verbrauchswerte	0,63155760	537	339,15 EUR
<i>In Ihren Kosten von 339,15 Euro enthalten: CO2-Emission 2 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 0,22 Euro</i>					
<b>Kosten für Heizung im Zeitraum 23.04. - 31.12.2024 (491 Gradtage)</b>	59.095,30 EUR				
30% Grundkosten	17.728,59 EUR	1691,07 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10,48365236	14,73	154,43 EUR
<i>In Ihren Kosten von 154,43 Euro enthalten: CO2-Emission 1 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 0,10 Euro</i>					
70% Verbrauchskosten	41.366,71 EUR	149787 Verbrauchswerte	0,27617023	2603	718,87 EUR
<i>In Ihren Kosten von 718,87 Euro enthalten: CO2-Emission 5 kg, CO2-Kostenanteil Mieter 0,45 Euro</i>					
<b>Nutzerbezogene Kosten</b>	199,92 EUR				
<b>Ihre Energiekosten</b>					<b>1.371,58 EUR</b>
<i>In Ihren Gesamtkosten enthalten: CO2-Emission 9 kg, CO2-Kostenanteil 0,87 Euro</i>					

(4)

(5)

**Hinweise zur Abrechnung**

Überweisungen bitte nur an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung.

# ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
GEWOBA AG Wohnen und Bauen

WEG Deichstr. 70 - 78 vert. d. GEWOBA AG  
Rembertiring 27 - 28195 Bremen

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

**Liegenschaft:**

Deichstr. 78  
27568 Bremerhaven

**Bei Rückfragen bitte angeben:** E000000020076196

**Abrechnungseinheit** GG1-028135-2 41

**Abrechnungszeitraum** 01.01.2024 - 31.12.2024

Abrechnung erstellt am 24.03.2025

## Darstellung der berechneten Verbrauchswerte

lfd. Nr.	Raum	Geräte- nummer	Norm- wärme- leistung	Heiz- gradtage	Ablese- werte	Ablesewerte Vornutzer	Gradtags- faktor **)	Faktor *)	Verbrauchs- werte für die Abrechnung
10	WZ	22286294	3.860 W	491	547			* 4,76 =	2.603
<b>Summe Verbrauchswerte Heizung</b>									<b>2.603</b>
10	WZ	85534398	3.860 W	509	347			* 1,55 =	537
<b>Summe Verbrauchswerte Heizung</b>									<b>537</b>

\*) Mit dem Faktor werden die Ablesewerte des Heizkostenverteilers in Verbrauchswerte für die Abrechnung (gemäß DIN EN 834 Ziffer 3.36) umgerechnet.

# ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
GEWOBA AG Wohnen und Bauen

WEG Deichstr. 70 - 78 vert. d. GEWOBA AG  
Rembertiring 27 - 28195 Bremen

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

**Liegenschaft:**

Deichstr. 78  
27568 Bremerhaven

**Bei Rückfragen bitte angeben:** E000000020076196

**Abrechnungseinheit** GG1-028135-2 41

**Abrechnungszeitraum** 01.01.2024 - 31.12.2024

Abrechnung erstellt am 24.03.2025

## Anlage: Berechnung Ihres Anteils an den CO2-Kosten

### Erläuterung

Ihr Anteil an den CO2-Kosten wird in zwei Schritten berechnet:

Zuerst erfolgt die Zuordnung der Liegenschaft zu einer Verbrauchsstufe. Hierzu wird die CO2-Emission der Brennstoffe mit CO2-Kosten der Liegenschaft in der Abrechnungsperiode durch die Gesamtwohnfläche geteilt. Brennstoffe, für die nach BEHG keine CO2-Kosten anfallen, wie zum Beispiel erneuerbare Energien, werden bei der Einstufung der Liegenschaft mit 0 kg CO2 berücksichtigt. Der ermittelte Wert in kg CO2/m<sup>2</sup>/a bestimmt die Verbrauchsstufe der Liegenschaft. Aus dieser ergibt sich ein Verteilschlüssel der CO2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter. Anschließend wird der CO2-Kostenanteil aller Mieter der Liegenschaft berechnet, indem die Kosten des CO2-Ausstoßes der Liegenschaft mit dem prozentualen Mieteranteil nach dem Stufenmodell multipliziert werden. Das Stufenmodell und weitere Informationen zum CO2-Kostenaufteilungsgesetz finden Sie unter <https://www.kalo.de/rechtliches/das-co2-kostenaufteilungsgesetz>.

### Berechnung der CO2-Kostenanteile

A CO2-Emission mit aufteilungspflichtigen CO2-Kosten	<input type="text" value="760"/> kg CO2
CO2-Emission mit nicht-aufteilungspflichtigen CO2-Kosten	0 kg CO2
B Gesamtwohnfläche der Liegenschaft	<input type="text" value="3.444"/> m <sup>2</sup>
C Spezifischer Emissionswert = A : B	<input type="text" value="0,2"/> kg CO2/m <sup>2</sup> /a

Aus dem spezifischen Emissionswert ,2 kg CO2/m<sup>2</sup>/a ergibt sich folgende Aufteilung der CO2-Kosten nach Verteilstufenmodell.

**Anteil Vermieter**

**Anteil Mieter**

# ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:  
GEWOBA AG Wohnen und Bauen

WEG Deichstr. 70 - 78 vert. d. GEWOBA AG  
Rembertiring 27 - 28195 Bremen

Deichstraße 78  
27568 Bremerhaven

Liegenschaft:  
Deichstr. 78  
27568 Bremerhaven

Bei Rückfragen bitte angeben: E000000020076196

Abrechnungseinheit GG1-028135-2 41

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Abrechnung erstellt am 24.03.2025

## Zusätzliche Informationen gemäß § 6a Abs. 3 Heizkostenverordnung

### Energiebedarf und resultierende Treibhausgasemission der Liegenschaft pro Jahr gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1a Heizkostenverordnung

Energieträger (Brennstoffart)	Primärenergiefaktor	Eingesetzte Endenergie	x	Faktor Treibhausgasemission	=	Treibhausgasemission
Fernwärme	0,20	760.040 kWh		0,00100 kg CO <sub>2</sub> /kWh		760 kg CO <sub>2</sub>

### Anteile der eingesetzten Energieträger der Liegenschaft pro Jahr gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1a Heizkostenverordnung

Energieträger (Brennstoffart)	Eingesetzte Endenergie	Umrechnungsfaktor	Bereinigte Endenergie
Fernwärme	760.040 kWh		760.040 kWh

### Angaben zu Steuern, Abgaben und Zölle gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1b Heizkostenverordnung

In den Brennstoffkosten der Liegenschaft sind folgende Steuern, Abgaben und Zölle enthalten.

Fernwärme: Mehrwertsteuer

## Informationsstellen für Sie gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 und 3 Heizkostenverordnung

### Verbraucherschutz

Wenn Sie Verbraucher sind: Auf den Seiten der Verbraucherzentralen der Bundesländer finden Sie weitere Hinweise über Ihre Rechte als Verbraucher. Sie erreichen die Seite des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen unter <https://www.vzbv.de/>

### Energieberatung

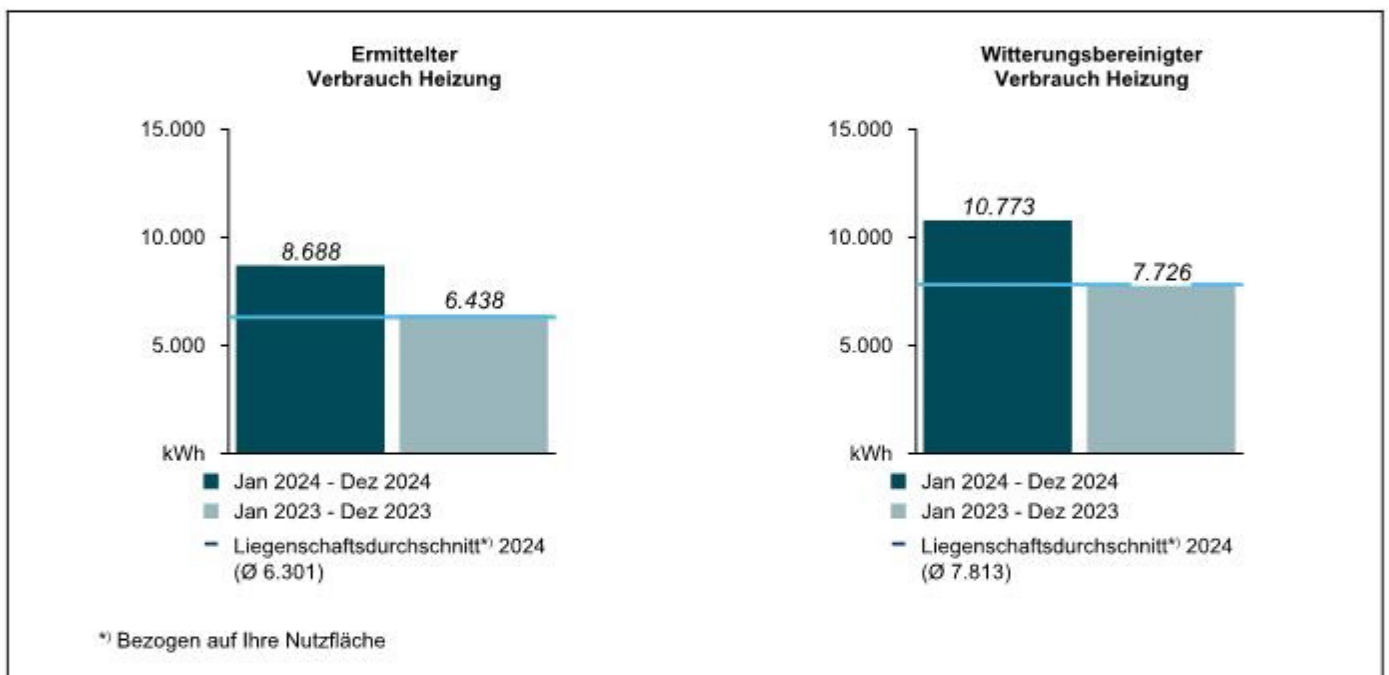
Suchen Sie weitere Tipps und Ideen zum Thema Energiesparen? Die Deutsche Energie-Agentur GmbH informiert auf ihrer Website Endverbraucher über Möglichkeiten, ihren Energieverbrauch zu senken. Sie erreichen die Seite der Deutsche Energie-Agentur unter <https://www.dena.de/>

### Streitbelegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Sofern Sie mit Ihrer Abrechnung nicht einverstanden sind, wenden Sie sich bitte zunächst an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung. Die Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der ersten Seite dieser Abrechnung. Bei Vorliegen eines Verbrauchervertrages nach § 310 Absatz 3 BGB haben Verbraucher darüber hinaus die Möglichkeit der Durchführung eines Streitbelegungsverfahrens nach dem VSBG.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten veröffentlicht das Bundesamt für Justiz im Internet unter <http://bundesjustizamt.de/> eine Liste der Verbraucherschlichtungsstellen, die die Richtlinien der Europäischen Union erfüllen.

## Ihr Verbrauch im Vergleich gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 4 und 5 Heizkostenverordnung



Ein normierter Durchschnittsnutzer in Deutschland, der dieselbe Brennstoffart nutzt und in einem größtmäßig vergleichbaren Gebäude wohnt, verbraucht im selben Zeitraum 1.344 kWh für Heizung bezogen auf Ihre Nutzfläche. Die Angaben sind nicht witterungsbereinigt.

### Weitere Informationen

"Was ist ein Primärenergiefaktor?" Die Erläuterung der verwendeten Fachbegriffe finden Sie hier:

<https://www.kalo.de/ida>