



Ihr Ansprechpartner
Jan-Thorsten Holm

Tel +49 40/237 241 242
E-Mail HolmJ@immorior.de
Web www.immorior.de

Hamburg, [REDACTED]

Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie im Namen der Verwaltung zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung im Jahr **2025** zur Besprechung der Jahresabrechnung **2024** ein. Die Wohnungseigentümerversammlung findet wie folgt statt:

Datum und Uhrzeit: **15.10.2025** um **17:30 Uhr**

Ort: [REDACTED]

Parkplätze sind vor Ort vorhanden.

Um die Verwaltung im Interesse der Gesamtheit der Eigentümer und Eigentümerinnen möglichst zu gewährleisten, bitten wir Sie um zahlreiches Erscheinen. Sollten Sie an dem Termin verhindert sein, erteilen Sie bitte einer Vertrauensperson eine Vollmacht in Textform. Die Vollmacht muss die Person des Vertreters erkennen lassen, sie muss jedoch nicht von Ihnen im Original unterzeichnet sein. Daher kann die Vollmacht auch in Kopie oder als Fax oder E-Mail erteilt werden. Sie muss jedoch im Versammlungstermin vorliegen.

Anbei übersenden wir ein Vollmachtsformular, das Sie gegebenenfalls verwenden können. Soweit Sie dies wünschen, können Sie auch die Hausverwaltung als Vertreter benennen. In diesem Fall bitten wir Sie um möglichst umgehende Rücksendung der ausgefüllten Vollmacht.

Dieser Einladung ist die Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung beigelegt sowie die Gesamt- und Ihre Einzeljahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr

2024 sowie der Entwurf des Gesamt- und Ihres Einzelwirtschaftsplans für das Wirtschaftsjahr 2026.

Rechtliches

Die Abrechnungsunterlagen werden vor Ort vom Verwaltungsbeirat geprüft. Den geldlichen Ausgleich werden wir nach der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vornehmen.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass auf der Eigentümerversammlung nur über vorher bekannte Tagesordnungspunkte Beschlüsse gefasst werden können.

Beigefügte Unterlagen

- Tagesordnung zur Eigentümerversammlung
- Vollmacht zur Eigentümerversammlung
- Ergebniszusammenfassung
- Einzelabrechnung für Ihre Einheit(en)
- Vermögensbericht
- Bescheinigung Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a EstG
- Wirtschaftsplan
- Überleitung zur Betriebskostenabrechnung
- Heiz-/Warmwasser-/Kaltwasserabrechnung nebst Verbrauchsanalyse

Mit freundlichen Grüßen





TAGESORDNUNG FÜR DIE ORDENTLICHE WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Tagesordnung der Wohnungseigentümersammlung am 15.10.2025
der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] e
im [REDACTED]

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 – 31.12.2024

Wirtschaftsperiode: 01.01.2025 – 31.12.2025

TOP 1: Begrüßung durch die Verwaltung

TOP 2: Feststellung der Beschlussfähigkeit

TOP 3: Beschluss über die unterschiftsberechtigten Wohnungseigentümer und Beiräte

TOP 4: Bericht der Verwaltung für das entsprechende Abrechnungsjahr

TOP 5: Bericht des Verwaltungsbeirats zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

TOP 6: Genehmigung der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr **2024**

TOP 7: Entlastung der Verwaltung

TOP 8: Entlastung des Beirats

TOP 9: Beschluss über die Genehmigung der/s (Einzel-)Wirtschaftsplans für **2024** mit
Gültigkeit rückwirkend ab 01.01.2025

TOP 10: Beschlussfassung über den Austausch der Eingangstür vom Vorderhaus

TOP 11: Neuwahl des Verwaltungsbeirates

TOP 12: Sonstiges

Wichtig:

Wir bitten, im Interesse der Beschlussfähigkeit, entweder persönlich zu erscheinen
oder die beigefügte Vollmacht auf einen anderen Eigentümer, Verwalter,
Ansprechpartner auszustellen.

Sitzungsprotokoll:



EGTagesordnung/record/Xgxmg



STIMMRECHTSVOLLMACHT

Für die Wohnungseigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft

am

um Uhr

in den Räumlichkeiten

erteile ich/erteilen wir

Name:

Anschrift:

Eigentümer der Wohnung Nr., der Garage Nr.

Vollmacht für

Firma /Verwalter:

Herrn/Frau [Name, Adresse]:

Der/die Bevollmächtigte ist berechtigt, mich in der Versammlung hinsichtlich aller in der Versammlung zu treffenden Entscheidungen zu vertreten. Er/sie ist auch berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

[Ort, Datum]

.....
ggf. Unterschrift des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümer

Anmerkung

Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann weitere Formerfordernisse (zum Beispiel öffentlich beglaubigte Unterschrift) vorsehen.



Kalenderjahr 2024

Zusammenfassung über alle Einheiten
Abrechnungsergebnis

	Abrechnung 2024	Vermögensbericht 31.12.2024	Summe	Wirtschaftsplan 2026	
	(Rückerstattung "+" / Nachzahlung "-")			Monatl. Hausgeld	
	3.812,33 €	0,00 €		2.377,00 €	
WHG-004-001-002	██████████	-110,10 €	0,00 €	-110,10 €	422,00 €
WHG-004-002-002	████████████████████	1.038,81 €	0,00 €	1.038,81 €	764,00 €
WHG-004-003-001	██████████	682,13 €	0,00 €	682,13 €	462,00 €
WHG-004-004-002	██████████	1.425,53 €	0,00 €	1.425,53 €	484,00 €
WHG-004-005-002	██████████	775,96 €	0,00 €	775,96 €	245,00 €
WHG-004-006-002	████████████████████	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



v.d. IMMORIOR c/o CONRIOR GmbH, Mittelweg 162, 20148 Hamburg



Abrechnung, Vermögensbericht, Wirtschaftsplan

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2024

Sehr geehrte Eigentümer,

hiermit erhalten Sie die Finanzberichte über das letzte Kalenderjahr für Ihr Immobilieneigentum in oben genannter Eigentümergemeinschaft. Zusammenfassend ergeben sich für Ihre Einheit folgende Auswertungen:

Abrechnung				
Ihre Vorschüsse		Ihre Kosten		Ihr Guthaben
6.564,00 €		5.138,47 €		1.425,53 €

Vermögensbericht				
Zahlungsrückstand aus vergangenen Jahren	+/-	Überzahlung aus Abrechnungsjahr	=	Zahlungsrückstand am 31.12.
372,47 €		372,47 €		0,00 €

Wirtschaftsplan				
Ihre voraussichtlichen Kosten pro Monat	+	Ihr Anteil zur Rücklage pro Monat	=	Ihr zukünftiges monatliches Hausgeld
444,00 €		40,00 €		484,00 €

Bitte beachten Sie:

- Die Nachzahlungen und Guthaben aus der Jahresabrechnung werden erst nach Beschluss der Eigentümerversammlung fällig.
- Zahlungsrückstände und Guthaben stellen den Stand zum Ende des Abrechnungsjahres dar. Inzwischen können diese bereits ganz oder teilweise ausgeglichen sein.
- Das monatliche Hausgeld aus dem Wirtschaftsplan gilt erst nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft ab Januar des kommenden Jahres.

Auf den Folgeseiten finden Sie die einzelnen Berichte mit detaillierten Berechnungen und Erläuterungen.



Abrechnung

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2024

Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, häufig auch als Jahres-, Hausgeld-, Wohngeld- oder WEG-Abrechnung bezeichnet, zeigt Ihnen, welche Kosten im letzten Kalenderjahr entstanden sind. In aller Regel werden im Abrechnungsjahr mit den sogenannten Hausgeldern bereits monatliche Vorschüsse zu diesen Kosten geleistet. Mit der Jahresabrechnung wird ermittelt, inwieweit Ihre monatlichen Vorschüsse die Kosten abdecken, die auf Ihre Einheit entfallen.

Dazu werden die Kosten nach Einnahmen- und Ausgaben-Kategorien zusammengefasst und auf die Einheiten verteilt. Dann wird Ihr Kostenanteil, der die tatsächlich entstandenen Kosten zeigt, mit Ihren monatlichen Vorschüssen saldiert, die aus den geschätzten Kosten errechnet wurden. Der Saldo, also die Abweichung zwischen Ihrem Kostenanteil und Ihren Hausgeldern, ergibt Ihre Nachzahlung bzw. Ihr Guthaben.

KONTOSTAND ZUM 01.01.

	9.980,53 €
Sparkonto	18.315,29 €
	28.295,82 €

AUSGABEN UND EINNAHMEN		Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Niederschlagswasser	-240,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-38,40 €
Heizkosten ohne Treppenhaus	-15.230,53 €	Heizkostenabrechnung			-3.473,30 €
Müllentsorgung	-208,20 €	Anzahl Einheiten	5	1	-41,64 €
Versicherungen	-2.642,56 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-422,81 €
Straßenreinigung	-51,60 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-8,26 €
Strom Trph. Vorderhaus	-262,34 €	MEA Vorderhaus	450	160	-93,28 €
Kabel/Internet	-521,04 €	Anzahl Einheiten	5	1	-104,21 €
Heizkosten Trph. Vorderhaus	-202,95 €	MEA Vorderhaus	450	160	-72,16 €
Schornsteinfeger	-59,55 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-9,53 €
Müll Biotonne/Restmüll	-278,52 €	Anzahl Personen	14	5	-99,47 €
Betriebskosten gemäß BetrKV	-19.697,29 €				-4.363,05 €
Verwaltungskosten	-1.844,50 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-295,12 €
Bankgebühren	-182,20 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-29,15 €
Reparatur/Anschaffung	-3.149,96 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-503,99 €
Periodenfremde Heizkosten	3.678,71 €	Miteigentumsanteile	1000	160	588,59 €
Vermögensschaden-Haftpflicht	-73,72 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-11,80 €
Vermieteranteil CO ²	-274,71 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-43,95 €
Zinserträge	42,08 €	Miteigentumsanteile	1000	160	6,73 €
Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten	-1.804,30 €				-288,69 €

RÜCKLAGEN

Zuführung Rücklage		Miteigentumsanteile	1000	160	-486,73 €
Entnahme Rücklage		Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €

VORSCHÜSSE DER EIGENTÜMER

Soll-Zahlungen (Kostentragung und Rücklagen)	28.356,00 €				6.564,00 €
Sonstige Soll-Zahlungen	0,00 €				0,00 €
Abweichung Ist/Soll	-972,97 €				
					1.425,53 €

KONTOSTAND ZUM 31.12.

	34.177,26 €
Sparkonto	0,00 €
	34.177,26 €

Aus der Abrechnung ergibt sich für Einheit WHG-004-004-002 ein Guthaben in Höhe von 1425,53 €.



Vermögensbericht

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2024

Der Vermögensbericht zeigt das tatsächlich vorhandene Vermögen der Eigentümergemeinschaft zum Abschluss des Abrechnungsjahres. Dadurch erhalten Sie Klarheit über die vorhandenen Mittel und die Höhe der Rücklage.

Im Vermögensbericht werden auch ausstehende Zahlungen der Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft aufgelistet. Dazu werden Ihre Zahlungsverpflichtungen aus vergangenen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft abgeglichen mit den von Ihnen tatsächlich geleisteten Zahlungen. Daraus zeigt sich, ob Sie – über die Ergebnisse der Jahresabrechnung und die Hausgelder für das folgende Jahr hinaus – noch andere ausstehende Zahlungen aus der Vergangenheit für zu leisten haben oder Ihnen hieraus eine Rückerstattung zusteht.

BESTAND DER GEMEINSCHAFTLICHEN BANKKONTEN		31.12.2024
		34.177,26 €
Sparkonto		0,00 €
		<u>34.177,26 €</u>

BESTAND DER RÜCKLAGEN	01.01.2024	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2024
Rücklage	27.322,79 €	3.042,08 €	0,00 €	30.364,87 €
				<u>30.364,87 €</u>

FORDERUNGEN GEGENÜBER EIGENTÜMER	01.01.2024	Soll-Zahlungen	Ist-Zahlungen	31.12.2024
WHG-004-001-002	-901,79 €	4.224,00 €	3.322,21 €	0,00 €
WHG-004-002-002	-1.074,94 €	8.580,00 €	7.505,06 €	0,00 €
WHG-004-003-001	201,97 €	5.688,00 €	5.889,97 €	0,00 €
WHG-004-004-002	372,47 €	6.564,00 €	6.936,47 €	0,00 €
WHG-004-005-002	429,32 €	3.300,00 €	3.729,32 €	0,00 €
	<u>-972,97 €</u>	<u>28.356,00 €</u>	<u>27.383,03 €</u>	<u>0,00 €</u>

WESENTLICHE VERMÖGENSWERTE

Aus dem Vermögensbericht ergibt sich für Einheit WHG-004-004-002 ein Zahlungsrückstand in Höhe von 0,00 €.



Wirtschaftsplan

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2026

Der Wirtschaftsplan fasst alle Kosten zusammen, mit denen im folgenden Kalenderjahr zu rechnen ist. Diese Kosten müssen im Laufe des Jahres von der Eigentümergemeinschaft geleistet werden. Dazu ist die Eigentümergemeinschaft von den Eigentümern mit ausreichenden Finanzmitteln auszustatten.

Dazu dienen die monatlichen Vorschüsse, häufig Hausgelder genannt. Mit dem Wirtschaftsplan wird ermittelt, wie hoch Ihr monatlicher Vorschuss im kommenden Jahr sein muss, um die voraussichtlich auf Ihre Einheit entfallenden Kosten zu decken. Dazu werden die voraussichtlichen Kosten nach Einnahmen- und Ausgabenkategorien zusammengefasst und auf die Einheiten verteilt. Dann wird Ihr Kostenanteil an den geschätzten Kosten auf die zwölf Monate des folgenden Kalenderjahres verteilt.

AUSGABEN UND EINNAHMEN	Voraussichtlich	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Niederschlagswasser	-300,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-48,00 €
Heizkosten ohne Treppenhaus	-15.500,00 €	Heizkostenabrechnung	15.230,53 €	3.473,30 €	-3.534,75 €
Müllentsorgung	-300,00 €	Anzahl Einheiten	5	1	-60,00 €
Versicherungen	-2.700,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-432,00 €
Straßenreinigung	-100,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-16,00 €
Strom Trph. Vorderhaus	-300,00 €	MEA Vorderhaus	450	160	-106,67 €
Heizkosten Trph. Vorderhaus	-300,00 €	MEA Vorderhaus	450	160	-106,67 €
Schornsteinfeger	-100,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-16,00 €
Müll Biotonne/Restmüll	-300,00 €	Anzahl Personen	14	5	-107,14 €
Betriebskosten gemäß BetrKV	-19.900,00 €				-4.427,23 €
Verwaltungskosten	-1.900,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-304,00 €
Bankgebühren	-200,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-32,00 €
Reparatur/Anschaffung	-3.200,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-512,00 €
Vermögensschaden-Haftpflicht	-100,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-16,00 €
Vermieteranteil CO ²	-300,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-48,00 €
Zinserträge	100,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	16,00 €
Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten	-5.600,00 €				-896,00 €
Vorschuss zur Kostentragung (Jahresbetrag)					-5.323,23 €
RÜCKLAGEN					
Zuführung Rücklage	-3.000,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-480,00 €
Entnahme Rücklage	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Vorschuss zur Rücklage (Jahresbetrag)					-480,00 €
HAUSGELD					
Vorschuss zur Kostentragung (monatlicher Zahlungsbetrag, aufgerundet)					444,00 €
Vorschuss zur Rücklage (monatlicher Zahlungsbetrag, aufgerundet)					40,00 €
					484,00 €

Aus dem zukünftigen Wirtschaftsplan ergibt sich für Einheit WHG-004-004-002 ein monatliches Hausgeld in Höhe von 484,00 €.



Aufwendungen gemäß §35a EStG

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2024

In der Abrechnung werden die tatsächlich erfolgten Zahlungen aufgezeigt. Darin können Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Abs. 2 EStG und für Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG enthalten sein. Der Ihrer Einheit zuordenbare Teil dieser Aufwendungen wird hier dargestellt. Bitte beachten Sie, dass dies keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellt.

Insbesondere ist der Ausweis steuerbegünstigter Aufwendungen keine Aussage zur steuerlichen Abzugsfähigkeit, unter anderem da diese von der individuellen Situation des Steuerpflichtigen abhängen kann. Für die Darstellung und Vollständigkeit der in der Abrechnung über den Wirtschaftsplan enthaltenen Aufwendungen oder die steuerrechtliche Anerkennung nach §35a EStG wird keine Haftung übernommen.

AUSGABEN UND EINNAHMEN		Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasser/Abwasser	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Niederschlagswasser	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Heizkosten ohne Treppenhaus	65,40 €	Heizkostenabrechnung	15.230,53 €	3.473,30 €	14,91 €
Müllentsorgung	0,00 €	Anzahl Einheiten	5	1	0,00 €
Versicherungen	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Hausmeister	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Sonstige laufende Betriebskosten	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Betriebskosten gemäß BetrKV	65,40 €				14,91 €
Verwaltungskosten	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Bankgebühren	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Reparatur/Anschaffung	1.655,65 €	Miteigentumsanteile	1000	160	264,90 €
Sonstige Zahlungen	0,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	0,00 €
Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten	1.655,65 €				264,90 €
					279,82 €

Aus der Aufstellung ergibt sich für Einheit WHG-004-004-002 ein Arbeitskostenbetrag in Höhe von 279,82 €.



Überleitung zur Betriebskostenabrechnung

WHG-004-004-002
Kalenderjahr 2024

Diese Überleitung zur Betriebskostenabrechnung stellt keine rechtliche oder kaufmännische Beratung dar. Insbesondere ist die Darstellung der in der WEG-/Hausgeld-Abrechnung über den Wirtschaftsplan enthaltenen Aufwendungen keine Aussage zur tatsächlichen Umlagefähigkeit der Kosten, unter anderem da diese von der individuellen Ausgestaltung des Mietverhältnisses abhängen kann. Für die Darstellung und Vollständigkeit der in der Überleitung zur Betriebskostenabrechnung enthaltenen Positionen wird keine Haftung übernommen.

Abrechnungszeitraum 01.01. - 31.12.2024

Mieter

Laufende Betriebskosten (Zahlungen der Eigentümergemeinschaft)

(nicht zutreffende Kategorien streichen)

		Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Niederschlagswasser	-240,00 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-38,40 €
Heizkosten ohne Treppenhaus	-15.230,53 €	Heizkostenabrechnung	0	0	-3.473,30 €
Müllentsorgung	-208,20 €	Anzahl Einheiten	5	1	-41,64 €
Versicherungen	-2.642,56 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-422,81 €
Straßenreinigung	-51,60 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-8,26 €
Strom Trph. Vorderhaus	-262,34 €	MEA Vorderhaus	450	160	-93,28 €
Kabel/Internet	-521,04 €	Anzahl Einheiten	5	1	-104,21 €
Heizkosten Trph. Vorderhaus	-202,95 €	MEA Vorderhaus	450	160	-72,16 €
Schornsteinfeger	-59,55 €	Miteigentumsanteile	1000	160	-9,53 €
Müll Biotonne/Restmüll	-278,52 €	Anzahl Personen	14	5	-99,47 €

Laufende Betriebskosten (Zahlungen des Eigentümers)

(zutreffende Kategorien ergänzen)

Öffentliche Lasten/Grundsteuer

Sonstige:

Sonstige:

Sonstige:

Gesamter Kostenbetrag

(über alle zutreffenden Kategorien)

Summe

Geleistete/eingegangene Zahlungen

(Miete und Nebenkostenvorauszahlungen)

Gesamt im Abrechnungsjahr

davon Miete

verbleiben als Betriebskostenvorauszahlungen (Gesamtzahlungen abzüglich Miete)

Abrechnungsergebnis

(+ Rückerstattung / - Nachzahlung)

Betriebskostenvorauszahlungen abzüglich gesamtem Kostenbetrag