

Klauß & Partner GmbH · PF 505 · 71047 Sindelfingen

Eheleute
Helga und Franz Mustermann
Beispielstraße 1

89891 Musterstadt

Sindelfingen, 01.03.2011
WEG Beispielstraße 1
D-89891 Musterstadt
Objekt. Nr. 200999
Eigentümrnr. 2000401
**bitte bei Zahlung und Rückfrage
angeben**

Ihre
Stammdaten

Hausgeldabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 2000401 vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Abrechnungs-
zeitraum

Sehr geehrtes Ehepaar Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
2. Vermögensübersicht
3. Bescheinigung über die Haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG
4. Darstellung und Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Die einzelnen
Bestandteile
der
Abrechnung

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2010 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	1.718,26
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklagen	€	704,03
Abrechnungssumme	€	2.422,29
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	2.480,00

Alle Ausgaben
abzüglich den lt.
Wirtschaftsplan zu
leistenden
Hausgeldern ergibt
die
Abrechnungsspitze

Abrechnungsspitze (Guthaben)
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan) € 57,51

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar (nicht Bestandteil der Beschlussfassung):

Zum 31.12. des abzurechnenden Wirtschaftsjahres
bestand ein Hausgeldsaldo in Höhe von € -1.231,50

Möglicher
Rückstand bzw.
Überzahlung auf
dem Hausgeldkonto

Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2010 € 1.193,99

Bitte überweisen Sie Ihre Nachzahlung zum von der Eigentümerversammlung beschlossenen Termin auf das Konto der Eigentümergeinschaft.

Mit freundlichen Grüßen

K & P Klauß & Partner
Immobilien Management GmbH

1. Einzelabrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

I. Kosten

umlagefähige Beträge	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Hauswart	13.216,00	m² Fläche	6.123,24	62,59	135,09
Allgemeinstrom	1.698,00	m² Fläche	6.123,24	62,59	17,35
Kaminkehrer	81,15	m² Fläche	6.123,24	62,59	0,82
Gebäudebrand+LW-Vers.	6.107,10	m² Fläche	6.123,24	62,59	62,44
Haftpflichtversicherung	629,51	m² Fläche	6.123,24	62,59	6,44
Heizung/Wasser/Abwasser	28.875,23	Verbrauch	28.875,23	859,02	895,02
Müllbeseitigung Grundgebühr	5.832,00	Einheiten	108,00	1,00	54,00
Müllbeseitigung Leerungen	6.757,44	m² Fläche	6.123,24	62,59	69,08
Haus- und Gehwegreinigung	13.978,10	m² Fläche	6.123,24	62,59	142,88
Aussenanlage	1.666,48	m² Fläche	6.123,24	62,59	17,04
Garagenkosten	416,68	Garagen	24,00	0,00	0,00
Kabelgebühren	6.535,27	Einheiten	108,00	1,00	60,52
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	85.792,96				1.460,68

Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (wenn vertraglich vereinbart können diese Kosten auf den Mieter umgelegt werden)

II. Kosten

nicht umlagefähige Beträge	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Verw. Verg. Whg.	27.760,32	Einheiten	108,00	1,00	257,04
Verw. Verg. Garagen	856,80	Garagen	24,00	0,00	0,00
Sonstige Kosten	0,09	m² Fläche	6.123,24	62,59	0,00
Bankgebühren	53,38	m² Fläche	6.123,24	62,59	0,54
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	28.670,59				257,58

Kosten des Eigentümers

III. Individuallkosten

Kosten, die einem einzelnen Eigentümer direkt zugeordnet werden müssen (z.B. Kosten für die Heizkostentrennung bei einem Mieterwechsel)

IV. Erträge

Etwaige Einnahmen der WEG, beispielsweise Mieten für Gemeinschaftsräume

V. Instandhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung zur allg. Rücklage	68.876,78	m² Fläche	6.123,24	62,59	704,03
Zuführung RL Garagen	3.681,30	Garagen	24,00	0,00	0,00
IV. Zwischensumme Zuführungen	72.558,08				704,03

Gem. BGH-Urteil nun gesondert dargestellt: die Zuweisung zu den Instandhaltungsrücklagen

Abrechnungssumme	183.166,03	2.422,29
Summe Vorauszahlungen Sollstellung Hausgeld	189.912,00	2.480,00
Ergebnis gesamt	-6.745,97	57,51

Abrechnungsspitze (Guthaben) **57,51**

2. Vermögensübersicht

Kontobezeichnung	01.01.2010	Zugang	Abgang	31.12.2010
Girokonto	54.401,13	317.319,00	333.693,39	38.026,74
Festgeld	150.000,00	156.000,00	28.000,00	278.000,00
FG KSK	70.000,00	0,00	70.000,00	0,00
Festgeld	100.000,00	1.846,48	487,00	101.359,48
Sparkassenbrief	30.000,00	721,34	190,01	30.531,33
sonstige Forderungen	2.517,88	2.214,25	2.947,37	1.784,76
Forderungen Eigentümer Rücklage	0,00	928,23	0,00	928,23
Forderungen Eigentümer Bewirtschaftungskosten	0,00	97,62	0,00	97,62
sonstige Verbindlichkeiten	4.782,84	12.912,24	10.123,35	-1.993,95
Handkasse Hausmeister	150,00	0,00	0,00	150,00

Darstellung der Liquidität der WEG zum Beginn und zum Ende des Wirtschaftsjahres: beinhaltet sämtliche Geldkonten sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Eigentümern.

Die Forderungen gegenüber den Eigentümern sind gesplittet in Bewirtschaftungskosten und Rücklagenzuführung.

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

K & P Klauß & Partner
Immobilien Management GmbH

Klauß & Partner GmbH PF 505 • 71065 Sindelfingen

Eheleute
Helga und Franz Mustermann
Beispielstraße 1

89891 Musterstadt

Sindelfingen, 01.03.2011
WEG Beispielstraße 1
D-89891 Musterstadt
Objekt. Nr. 200999
Eigentümergebiet. 2000401

3. Bescheinigung über die Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Bitte beachten Sie, dass diese Bescheinigung alle gem. § 35a EStG relevanten Beträge beinhaltet. Ob und in welchem Umfang Sie bzw. ggf. Ihr Mieter die hier bescheinigten Beträge im Rahmen der Steuererklärung geltend machen können hängt von der Nutzung der Wohnung sowie den mietvertraglichen Vereinbarungen ab (Eigennutzung / Vermietung).
Genauere Auskünfte hierzu erteilt Ihnen Ihr Finanzamt bzw. Ihr Steuerberater.

Abrechnungsjahr = 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 entspricht 365 Tagen.

Anteile an umlagefähigen Dienstleistungen §35a EStG

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	Ihr Anteil	Abr. Tage	Anteil
						365	365/365
3 0004010	Hauswart	13.216,00	m² Fläche	6.123,24	62,59 m² FI	135,09	135,09
3 0004041	Kaminkehrer	81,15	m² Fläche	6.123,24	62,59 m² FI	0,83	0,83
3 0004130	Haus- und Gehwegreinigung	13.978,10			0,00	0,00	0,00
3 0004140	Aussenanlage	71,40	m² Fläche	6.123,24	62,59 m² FI	0,73	0,73
3 0004160	Garagenkosten	350,00	Garagen	24,00	0,00 Gara	0,00	0,00
4 0004041	Kaminkehrer	81,15	m² Fläche	6.123,24	62,59 m² FI	0,83	0,83
Gesamt		27.777,80				137,48	137,48

Summen
Summe zu 3 Gesamt Anteil
Summe zu 4 27.696,65 136,65
Summe zu 4 81,15 0,83

Anteile an nicht umlagefähigen Dienstleistungen §35a EStG

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	Ihr Anteil	Abr. Tage	Anteil
						365	365/365
4 0000100	Instandhaltungsrücklagen	22.968,12	m² Fläche	6.123,24	62,59 m² FI	234,77	234,77
Gesamt		22.968,12				234,77	234,77

Summen
Summe zu 4 Gesamt Anteil
Summe zu 4 22.968,12 234,77

- 3 § 35a Abs. 2 EStG Aufw.f.andere Beschäftigungsverhältnisse
4 § 35a Abs. 3 EStG Inanspruchnahme v. Handwerkerleistungen

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist nicht Bestandteil der Beschlussfassung.

Die Bescheinigung dient zur Vorlage beim Finanzamt bzw. zur Weitergabe an Ihren Mieter und enthält sämtliche Lohn- und Fahrtkosten im Sinne der Haushaltsnahen Dienstleistungen.

Die Beträge sind aufgeteilt in umlagefähige und nicht umlagefähige Dienstleistungen.

Ganz vereinfacht ausgedrückt sagt das BGH-Urteil V ZR 44/09:
„Geld, das man nicht hat, kann man auch nicht ausgeben“.

Für Ihre Abrechnung heißt das in der Zukunft:

Damit ersichtlich ist, wie die finanzielle Situation der WEG aussieht, wenn alle pünktlich und vollständig Ihre Hausgelder bezahlen, wird die „fiktive“ Instandhaltungsrücklage ausgewiesen = SOLL-Bestand

Damit aber auch ersichtlich ist, wie viel Geld der WEG tatsächlich zur Verfügung steht, wird die Instandhaltungsrücklage um bestehende Hausgeldrückstände von Eigentümern gekürzt = IST-Bestand

4. Instandhaltungsrücklage

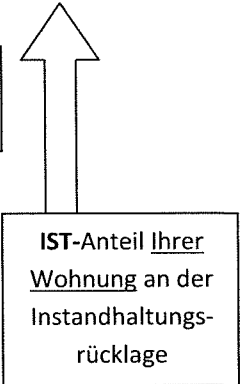
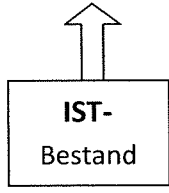
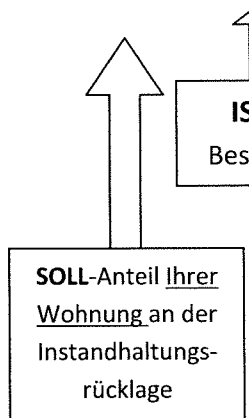
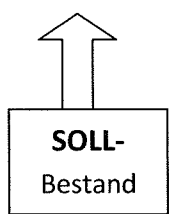
Instandhaltungsrücklagen Whg	Gesamt Soll	Schlüssel Gesamt	Ihr Anteil	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
Stand 01.01.	384.117,36	6.123,24	62,59 m² FI	3.926,34	384.117,36	3.926,34
Zuführung zur allg. Rücklage	68.876,78	6.123,24	62,59 m ² FI	704,04	0,00	0,00
Zahlungen aus Beitragsverpflichtungen Vorjahre					0,00	0,00
Zinsen	2.817,61	6.123,24	62,59 m ² FI	28,80	2.817,61	28,80
Zinsen Mahnfall	21,39	6.123,24	62,59 m ² FI	0,22	21,39	0,22
Summe Zugänge	71.715,78			733,06	2.839,00	29,02
Austausch Fenster	24.944,55	6.123,24	62,59 m ² FI	245,98	24.944,55	245,98
Reparatur Gartenzaun	712,29	6.123,24	62,59 m ² FI	7,28	712,29	7,28
Architekt Honorarrechnung	357,00	6.123,24	62,59 m ² FI	3,65	357,00	3,65
Wärmedämmung Fassade	16.631,29	6.123,24	62,59 m ² FI	170,00	16.631,29	170,00
Summe Abgänge	42.645,13			435,90	42.645,13	435,90
Stand 31.12.	413.188,01			4.223,50	344.311,23	3.519,46

RECHENWEG

Keine Zahlung durch Eigentümer

Wenn alle Eigentümer bezahlen ist die SOLL-Rücklage mit der IST-Rücklage identisch.

In unserem Muster aber bestehen Hausgeldrückstände



Zinsertrag gesamt	3.826,97	39,12
incl. KapSt auf 3.826,97	956,74	9,78
incl. Solidaritätszuschlag	52,62	0,54

Die Bescheinigung der Zinserträge dient zur Vorlage beim Finanzamt