

proWEGo GmbH, Bedastr. 3, 45239 Essen

Herr
Maximilian Muster
Veronikastr. 33
45131 Essen

Essen, den 11.04.2015

996 - Mehrfamilienhaus Rüttenscheider Str. 287, 45130 Essen Wohnung 1 EG

Sehr geehrter Herr Muster,

anbei übersenden wir Ihnen die Hausgeldabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können beim Verwalter eingesehen werden.

Bitte beachten Sie, daß die Verwaltergebühren nur auf Ihre Gewerbemieter umlegbar sind.

1. Hausgeldabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014 365 Tage

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
Kosten						
Zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten						
Heizkosten	Ext. Heizkosten	4.374,010	813,700	EUR	4.374,01 EUR	813,70 EUR
Müllabfuhr	Personen x Tage	4.015,000	730,000	PxT	1.438,90 EUR	261,62 EUR
Winterdienst	Wohnfläche	435,000	88,000	qm	326,40 EUR	66,03 EUR
Treppenhausreinigung	Wohnfläche	435,000	88,000	qm	780,25 EUR	157,84 EUR
Allgemeinstrom	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	289,20 EUR	57,84 EUR
Frischwasserbezug	Personen x Tage	4.015,000	730,000	PxT	633,70 EUR	115,22 EUR
Abwassergebühren	Personen x Tage	4.015,000	730,000	PxT	847,90 EUR	154,16 EUR
Versicherung-Gebäude	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	1.045,00 EUR	209,00 EUR
Summe Kosten (Ihr Anteil):						1.835,41 EUR
Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten						
Verwaltergebühr	Einheiten	5,000	1,000	Einh.	837,00 EUR	167,40 EUR
Heizungs-Erneuerung	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	8.450,00 EUR	1.690,00 EUR
Reparaturen	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	718,23 EUR	143,65 EUR
Zinsabschlagssteuer	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	5,12 EUR	1,02 EUR
Solidaritätszuschlag	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	1,79 EUR	0,36 EUR
Kapitalertragssteuer	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	1,13 EUR	0,23 EUR
Summe Kosten (Ihr Anteil):						2.002,66 EUR
Erträge						
Zinsertrag	Eigentumsanteil	10.000,000	2.000,000	MEA	38,72 EUR	7,74 EUR
Sonderumlage	Festb.	5.000,000	1.000,000	EUR	5.000,00 EUR	1.000,00 EUR
Summe Erträge (Ihr Anteil):						1.007,74 EUR

	Kosten und Lasten:	14.709,91 EUR
	Ihr Anteil an den Kosten und Lasten:	2.830,33 EUR
	Ihr Anteil Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung, Gesamt: 2.100,00):	420,00 EUR
	Ihr Anteil:	3.250,33 EUR
	abzgl. Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan (Gesamt: 12.720,00 EUR):	2.520,00 EUR
	Entnahme Rücklagen (Anteil, Gesamt: 3.450,00):	690,00 EUR
	Abrechnungsspitze (Gesamt: -639,91):	40,33 EUR
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 EUR
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	-40,33 EUR

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.
Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung mit dem nächsten Hausgeld eingezogen.
Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	14.790,00 EUR	2.958,00 EUR	14.790,00	2.958,00
Zuführung	2.100,00 EUR	420,00 EUR	1.960,00	420,00
Entnahme	-3.450,00 EUR	-690,00 EUR	-3.450,00	-690,00
Endstand:	13.440,00 EUR	2.688,00 EUR	13.300,00	2.688,00

3. Ihre Vorauszahlungen

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.100,00 EUR	420,00 EUR	2.520,00 EUR
Summe Bezahlt	2.100,00 EUR	420,00 EUR	2.520,00 EUR
Bezahlt			
01.01.2014 Hausgeld 01.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.02.2014 Hausgeld 02.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.03.2014 Hausgeld 03.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.04.2014 Hausgeld 04.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.05.2014 Hausgeld 05.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.06.2014 Hausgeld 06.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.07.2014 Hausgeld 07.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.08.2014 Hausgeld 08.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.09.2014 Hausgeld 09.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.10.2014 Hausgeld 10.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.11.2014 Hausgeld 11.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
01.12.2014 Hausgeld 12.14 Muster Maximilian, EG	175,00 EUR	35,00 EUR	210,00 EUR
Offene Salden	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

4. Entwicklung der Geldkonten

National-Bank Essen, BIC NBAGDE3EXXX, IBAN DE55 3602 2230 0000 2342 43	Saldo am 01.01.2014:	2.431,67
	Saldo am 31.12.2014:	3.086,39
Tagesgeldkonto NB , BIC NBAGDE3EXXX, IBAN DE96 3602 2230 0000	Saldo am 01.01.2014:	12.358,33
	Saldo am 31.12.2014:	8.939,01

Verteilerschlüssel und Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung

In vielen Eigentümergeinschaften kommt es häufig zu Diskussionen und Meinungsverschiedenheiten über die gerechte Verteilung der Kosten und Lasten einer Liegenschaft.

In der täglichen Verwalterpraxis kommt es deshalb häufig vor, dass wir bei der ersten Kontaktaufnahme durch Interessenten gefragt werden, wie die proWEGO GmbH die verschiedenen Kosten auf die einzelnen Eigentümer aufteilt.

Der WEG-Verwalter hat über die Aufteilung der Kosten nicht zu entscheiden. **Die Entscheidung über die Anwendung bestimmter Verteilerschlüssel liegt ausschließlich in der Beschlussfassungskompetenz der Eigentümergeinschaft und keinesfalls im Ermessen des jeweiligen Verwalters.**

Zwecks Erstellung einer anfechtungssicheren Abrechnung, halten wir uns strikt an die gesetzlichen Vorgaben, an die Maßgaben der jeweiligen Teilungserklärung, sowie an abweichende Regelungen die durch Vereinbarung oder Beschluss rechtskräftig geworden sind.

Selbstverständlich beraten wir die jeweilige Eigentümergeinschaft gerne über die Möglichkeiten zur rechtssicheren Änderung bestehender Verteilerschlüssel und legen Ihnen mit Beispielen aus unserer Verwalterpraxis dar, welche Kostenverteilungsschlüssel sich in anderen Eigentümergeinschaften bewährt haben. Dabei sind wir stets um Ausgleich aller Interessen bemüht und versuchen pragmatische und überparteiliche Lösungen herbeizuführen.

proWEGo GmbH
Bedastr. 3
45239 Essen

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Herr
Maximilian Muster
Veronikastr. 33
45131 Essen

Name und Anschrift des Eigentümers/Mieters

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

996 - Mehrfamilienhaus Rüttenscheider Str. 287, 45130 Essen Wohnung 1 EG

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

C) Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkosten</u> ¹	<u>Arbeitskosten</u> ²	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil Eigentümer</u>
Instandhaltung	9.168,23 €	6.435,99 €	2.732,24 €	Eigentumsanteil	546,45 €
					<u>Summe: 546,45 €</u>

Essen, den 11.04.2015

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Rücklagen 996 - WEG Rüttenscheider Str. 287, Rüttenscheider Str. 287 in 45130 Essen

Abrechnungszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Rücklagen	Soll (EUR)	Ist (EUR)
Anfangsstand:	14.790,00	14.790,00
Zuführungen	2.100,00	1.960,00
Entnahmen	-3.450,00	-3.450,00

Endstand:	13.440,00	13.300,00
------------------	------------------	------------------

Beitragsrückstände:	Fehlbetrag insgesamt (EUR)	140,00
----------------------------	----------------------------	---------------

Zuführung	Verteilerschlüssel in MEA	Soll (EUR)		Rückstand (EUR)
		lt. Wirtschaftsplan	Ist (EUR)	
1 Muster Maximilian	2000,0000/10000,0000	420,00	420,00	0,00
2 Meier Adelgunde	2000,0000/10000,0000	420,00	420,00	0,00
3 Bose Alexandra	2000,0000/10000,0000	420,00	385,00	35,00
4 Demel & Partner GmbH	2000,0000/10000,0000	420,00	420,00	0,00
5 Ossowski Stefan	2000,0000/10000,0000	420,00	315,00	105,00
Gesamt:		2.100,00	1.960,00	140,00

Einnahme/Überschussrechnung Haus 996

Haus 996, WEG Rüttenscheider Str. 287 , Rüttenscheider Str. 287, 45130 Essen
Vorjahr 01.01.2014 bis 31.12.2014

Gedruckt am: 11.04.2015

Konto	Bezeichnung	Ausgaben	Einnahmen	Saldo
Einnahmen				
Erträge				
Debitoren	Hausgeld		9.940,00 EUR	9.940,00 EUR
Debitoren	Rücklagen		1.960,00 EUR	1.960,00 EUR
Debitoren	Sonderumlage		5.000,00 EUR	5.000,00 EUR
Summe Erträge				16.900,00 EUR
Sonstige Erträge				
28100	Zinsertrag		38,72 EUR	38,72 EUR
Summe sonstige Erträge				38,72 EUR
Summe Einnahmen				16.938,72 EUR
Ausgaben				
Aufwendungen				
51000	Heizkosten	4.328,70 EUR		4.328,70 EUR
53200	Müllabfuhr	1.438,90 EUR		1.438,90 EUR
53500	Winterdienst	326,40 EUR		326,40 EUR
53510	Treppenhausreinigung	780,25 EUR		780,25 EUR
54000	Allgemeinstrom	289,20 EUR		289,20 EUR
54100	Frischwasserbezug	633,70 EUR		633,70 EUR
54200	Abwassergebühren	847,90 EUR		847,90 EUR
56000	Versicherung-Gebäude	1.045,00 EUR		1.045,00 EUR
49000	Verwaltergebühr	837,00 EUR		837,00 EUR
51400	Heizungs-Erneuerung	8.450,00 EUR		8.450,00 EUR
51800	Reparaturen	718,23 EUR		718,23 EUR
59000	Zinsabschlagssteuer	5,12 EUR		5,12 EUR
59100	Solidaritätszuschlag	1,79 EUR		1,79 EUR
59200	Kapitalertragssteuer	1,13 EUR		1,13 EUR
Summe Aufwendungen				19.703,32 EUR
Summe Ausgaben				19.703,32 EUR
Rücklagen				
30100	Entnahmen Rücklagen		3.450,00 EUR	-3.450,00 EUR
30000	Zuführung Rücklagen	1.960,00 EUR		1.960,00 EUR
Summe Rücklagen				-1.490,00 EUR
Saldo (Einnahmen - Ausgaben - Rücklagen)				-1.274,60 EUR

Wohngeldabrechnung Sammelliste

996 WEG Rüttenscheider Str. 287, Rüttenscheider Str. 287, 45130 Essen

Buchungszeitraum von 01.01.2014 bis 31.12.2014

Eigentümer	Von	Bis	Rücklagen Entnahme	Wohngeld- Istvorausz.	sonst. Einnahmen	Rücklagen Soll	Umlagef. Kosten	Nicht uml. Kosten	Gesamt- kosten	Abrech.- Ergebnis
E.001.00 Muster, Maximilian EG	01.01.2014	31.12.2014	690,00	2.520,00	-1.007,74	420,00	1.835,41	2.002,66	3.250,33	-40,33
E.002.00 Meier, Adelgunde 1. OG	01.01.2014	31.12.2014	690,00	2.580,00	-1.007,74	420,00	2.040,91	2.002,66	3.455,83	-185,83
E.003.00 Bose, Alexandra 2. OG	01.01.2014	31.12.2014	690,00	2.460,00	-1.007,74	420,00	1.728,10	2.002,66	3.143,02	6,98
E.004.00 Demel & Partner GmbH, 3.	01.01.2014	31.12.2014	690,00	2.700,00	-1.007,74	420,00	2.396,53	2.002,66	3.811,45	-421,45
E.005.00 Ossowski, Stefan DG	01.01.2014	31.12.2014	690,00	2.460,00	-1.007,74	420,00	1.734,42	2.002,66	3.149,34	0,66
Summe:			3.450,00	12.720,00	-5.038,70	2.100,00	9.735,37	10.013,30	16.809,97	-639,97

Abrechnungsergebnis = Rücklagen Entnahme + Wohngeld-Istvorauszahlung - Gesamtkosten

Mehrfamilienhaus 996 -> WEG Rüttenscheider Str. 287, Rüttenscheider Str. 287 in 45130 Essen

Zeitraum: Vorjahr von 01.01.2014 bis 31.12.2014 (W-Datum)

Name	Soll	Bezahlt	Saldo
E.001.00 Muster, Maximilian EG	3.520,00	3.520,00	0,00
Hausgeld	2.100,00	2.100,00	0,00
Rücklagen	420,00	420,00	0,00
Sonderumlage	1.000,00	1.000,00	0,00
E.002.00 Meier, Adelgunde 1. OG	3.580,00	3.580,00	0,00
Hausgeld	2.160,00	2.160,00	0,00
Rücklagen	420,00	420,00	0,00
Sonderumlage	1.000,00	1.000,00	0,00
E.003.00 Bose, Alexandra 2. OG	3.460,00	3.255,00	-205,00
Hausgeld	2.040,00	1.870,00	-170,00
Rücklagen	420,00	385,00	-35,00
Sonderumlage	1.000,00	1.000,00	0,00
E.004.00 Demel & Partner GmbH, 3. OG	3.700,00	3.700,00	0,00
Hausgeld	2.280,00	2.280,00	0,00
Rücklagen	420,00	420,00	0,00
Sonderumlage	1.000,00	1.000,00	0,00
E.005.00 Ossowski, Stefan DG	3.460,00	2.845,00	-615,00
Hausgeld	2.040,00	1.530,00	-510,00
Rücklagen	420,00	315,00	-105,00
Sonderumlage	1.000,00	1.000,00	0,00
SUMME HAUS:	17.720,00	16.900,00	-820,00
Hausgeld	10.620,00	9.940,00	-680,00
Rücklagen	2.100,00	1.960,00	-140,00
Sonderumlage	5.000,00	5.000,00	0,00

Entwicklung Bankkonten

996 WEG Rüttenscheider Str. 287 Rüttenscheider Str. 287

Jahresabrechnung 01.01.2014 - 31.12.2014 (Entwicklung Bankkonten)

National-Bank Essen Kto. 234243 BLZ 360 222 30

Betrag

Saldo Girokonto "NB Essen" per 01.01.2014		2.431,67 EUR
zzgl. Hausgeldvorauszahlungen	+	9.940,00 EUR
zzgl. Rücklagen	+	1.960,00 EUR
zzgl. Sonderumlage	+	5.000,00 EUR
zzgl. sonstige Einnahmen	+	38,72 EUR
zzgl. Übertrag von Festgeldkonten (Rücklagen) auf Girokonto	+	3.450,00 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten im Abrechnungszeitraum	./.	19.703,32 EUR
abzgl. Übertrag an Festgeldkonten (Rücklagen)	./.	30,68 EUR

Saldo Girokonto "NB Essen" per 31.12.2014

3.086,39 EUR

Tagesgeldkonto NB Nr. 999999

Betrag

Saldo Tagesgeldkonto NB per 01.01.2014		12.358,33 EUR
zzgl. Zuführung Rücklagen	+	30,68 EUR
abzgl. Entnahme Rücklagen	./.	3.450,00 EUR

Saldo Tagesgeldkonto NB per 31.12.2014

8.939,01 EUR

Personen x Tage Liste

Mehrfamilienhaus 996 -> WEG Rüttenscheider Str. 287, Rüttenscheider Str. 287 in 45130 Essen

Hausgeldabrechnung 01.01.2014 bis 31.12.2014

Schlüssel 51 - Personen x Tage

Wohnung 1: EG

Muster, Maximilian EG

2 Personen vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	365 Tage	730 PxT
		<hr/>
		730 PxT

Wohnung 2: 1. OG

Meier, Adelgunde 1. OG

3 Personen vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	365 Tage	1095 PxT
		<hr/>
		1095 PxT

Wohnung 3: 2. OG

Bose, Alexandra 2. OG

1 Person vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	365 Tage	365 PxT
		<hr/>
		365 PxT

Wohnung 4: 3. OG

Demel & Partner GmbH, 3. OG

4 Personen vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	365 Tage	1460 PxT
		<hr/>
		1460 PxT

Wohnung 5: DG

Ossowski, Stefan DG

1 Person vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	365 Tage	365 PxT
		<hr/>
		365 PxT

Summe Haus:

4015 PxT
