

Rütter Immobilien GmbH, Theodor-Otte-Straße 81a, 45897 Gelsenkirchen

Herr
Max Mustermann
Musterstr. 123
12345 Musterstadt

Musterstadt, den 13.03.2019

Jahresabrechnung 01.01.2018 bis 31.12.2018
Haus 999, Musterstr, 12345 Musterstadt Wohnung 1 EG links

Sehr geehrter Herr Mustermann,
nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	2.738,17 €
Beitragsverpflichtung Instandhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	302,52 €
Abrechnungssumme:	3.040,69 €
abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan	3.120,00 €

Abrechnungsspitze (Guthaben) 79,31 €

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2018 dar:

Ihr Hausgeldrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2018	79,31 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der Anfechtungsfrist auf Ihr Konto.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können unnötige Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Urteil des BGH vom 15.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Rütter Immobilien GmbH

Herr
Max Mustermann
Musterstr. 123
12345 Musterstadt

Musterstadt, den 13.03.2019

Haus 999, Musterstr, 12345 Musterstadt Wohnung 1 EG links

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Heiz- / Wasserkosten	Ext. Heizkosten	5.610,200	1.044,950	EUR	5.610,23 €	1.044,96 €
Heizungs-Wartung	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	152,11 €	19,01 €
Breitbandkabelanschluss	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	1.424,57 €	178,07 €
Schmutzwasser (Stadt)	Kaltw. Zähler	412,570	126,990	cbm	1.142,24 €	351,58 €
Niederschlag (Stadt)	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	274,40 €	39,51 €
Müllabfuhr (Stadt)	Personen x Tage	5.110,000	1.095,000	PxT	1.081,95 €	231,85 €
Straßenreinigung (Stadt)	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	115,95 €	16,70 €
Winterdienst (Stadt)	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	14,25 €	1,78 €
Vorgartenpflege	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	119,00 €	14,88 €
Hausreinigung	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	2.815,42 €	351,93 €
Winterdienst	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	374,32 €	46,79 €
Kosten Garagenhof	Garageneinh.	5,000	0,000	Einh.	604,08 €	0,00 €
Allgemeinstrom	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	328,40 €	41,05 €
Schornsteinfeger	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	53,04 €	6,63 €
Vers. Haftpflicht	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	114,48 €	16,49 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					14.224,44 €	2.361,23 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Verwaltervergütung	Wohneinheiten	8,000	1,000	Einh.	2.627,52 €	328,44 €
Verwaltervergütung Garagen	Garageneinh.	5,000	0,000	Einh.	71,40 €	0,00 €
sonstige Verwaltungskosten	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	17,73 €	2,55 €
Bankgebühren	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	122,38 €	17,62 €
Mahngebühr	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	8,00 €	1,15 €
Gebäude Instandsetzung	Eigentumsanteil	1.000,000	144,000	MEA	188,73 €	27,18 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					3.035,76 €	376,94 €
Summe Kosten					17.260,20 €	2.738,17 €
<u>Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)</u>						
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					2.000,04 €	302,52 €
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage:					2.000,04 €	302,52 €
Abrechnungssumme:					19.260,24 €	3.040,69 €

abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan	22.560,00 €	3.120,00 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsguthaben:	3.299,76 €	
Abrechnungsguthaben:	Ihr Guthaben	79,31 €
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelw Wirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	79,31 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der Anfechtungsfrist auf Ihr Konto. Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	13.415,10		13.415,10	
Zuführung	2.000,04	302,52	1.982,05	302,52
Entnahme	0,00	0,00	0,00	0,00
Endstand	15.415,14	302,52	15.397,15	302,52

3. Ausweis der offenen Rücklagen-Rückstände

Mustermann, Martina 1. OG rechts	17,99 €
Summe:	17,99 €

4. Ihre Vorauszahlungen

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.817,48 €	302,52 €	3.120,00 €
Bezahlt			
04.01.2018 Hausgeld 01.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
02.02.2018 Hausgeld 02.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
05.03.2018 Hausgeld 03.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
03.04.2018 Hausgeld 04.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
02.05.2018 Hausgeld 05.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
04.06.2018 Hausgeld 06.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
02.07.2018 Hausgeld 07.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
01.08.2018 Hausgeld 08.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
03.09.2018 Hausgeld 09.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
01.10.2018 Hausgeld 10.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
02.11.2018 Hausgeld 11.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
03.12.2018 Hausgeld 12.18 Mustermann Max, EG links	234,79 €	25,21 €	260,00 €
Summe Bezahlt	2.817,48 €	302,52 €	3.120,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 €	0,00 €	0,00 €

5. Entwicklung der Geldkonten

Musterbank, BIC AAAAAAA1BBB, IBAN DE12 1111 0000 2222 3333 12	Saldo am 01.01.2018:	0,00 €
	Saldo am 31.12.2018:	18.212,27 €
Musterbank 2, BIC AAAAAAA1CCC, IBAN DE12 1111 2222 2222 3333 13	Saldo am 01.01.2018:	12.228,98 €
	Saldo am 31.12.2018:	0,00 €

Rütter Immobilien GmbH
Theodor-Otte-Straße 81a
45897 Gelsenkirchen

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Herr
Max Mustermann
Musterstr. 123
12345 Musterstadt

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus 999, Musterstr. 123, 12345 Musterstadt Wohnung 1 EG links

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Hausgeldabrechnung 2018 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>Materialkosten¹</u>	<u>Arbeitskosten²</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Eigentümers</u>
Instandhaltung	81,63 €	0,00 €	81,63 €	Eigentumsanteil	11,75 €
Schädlingsbekämpfung	107,10 €	44,10 €	63,00 €	Eigentumsanteil	9,07 €
				Summe:	20,82 €

Musterstadt, den 13.03.2019

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.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten