

Dipl.- Ing. Arch. M. Humburg, Wörthstr. 36, 45138 Essen

Frau Mustermann  
Herr Mustermann  
Musterstr. 11  
45138 Essen

Essen, den 17.09.2019

**Jahresabrechnung 01.01.2018 bis 31.12.2018**  
**Haus 7, Musterstr. 11, 45138 Essen Wohnung 1 EG**

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

- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- 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	3.602,02 €
Beitragsverpflichtung Instandhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	1.500,00 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>5.102,02 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan	5.966,00 €

---

**Abrechnungsspitze (Guthaben) 863,98 €**

(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:	326,00 €
<b>Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2018</b>	<b>537,98 €</b>

---

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Genehmigung der Hausgeldabrechnung durch die Eigentümerversammlung 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  
Dipl.- Ing. Arch. M. Humburg

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

### Objekt: 007 - Haus Musterstr. 11, 45138 Essen

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2018	19.609,54 €	2.008,15 €		<b>21.617,69 €</b>	
<b><u>I. Einnahmen</u></b>	19.609,54 €	2.008,15 €		<b>21.617,69 €</b>	
Zinsen für Rücklagen	0,70 €				
Nachzahlung Eigentümer aus Abr. Vj.		315,57 €			
Hausgeld		10.300,00 €			
Rücklagen		4.500,00 €			
Summe I. Einnahmen	0,70 €	15.115,57 €		<b>15.116,27 €</b>	
<b><u>II. Ausgaben</u></b>					
Kapitalertragssteuer für Rücklagen	0,19 €				
Porto für Rücklagen	2,80 €				
51000 Heizkosten		2.152,59 €			3.263,94 €
51800 Wasserversorgung		547,79 €			547,79 €
51900 Schmutzwasser					869,25 €
52000 Niederschlagswasser					402,30 €
52100 Straßenreinigung					103,74 €
52300 Treppenhausreinigung		432,00 €			432,00 €
52400 Winterdienst		190,64 €			190,64 €
52500 Gebäude- /Haftpflichtversicherung		1.036,65 €			1.036,65 €
52600 Öltankversicherung		126,76 €			126,76 €
52800 Wartung/Überprüfung Öltank		244,06 €			244,06 €
53200 Müllabfuhr					339,60 €
53600 Wartung Feuerlöscher		62,28 €			62,28 €
53700 Allgemeinstrom		-185,93 €			
57000		44,62 €			44,62 €
Erhaltungsaufwand/Reparaturen					
57100 Verwaltervergütung		813,96 €			813,96 €
57200 Bankgebühren		176,46 €			176,46 €
57300 Sonstige Kosten		22,50 €			22,50 €
58500 Grundbesitzabgaben		1.714,89 €			
Guthaben Eigentümer aus Abr. Vj.		1.047,94 €			
Summe II. Ausgaben	2,99 €	8.427,21 €		<b>8.430,20 €</b>	
<b><u>III. Überträge</u></b>					
Überträge	4.500,00 €	-4.500,00 €			
Summe III. Überträge	4.500,00 €	-4.500,00 €		<b>0,00 €</b>	
Endbestand per 31.12.2018	24.107,25 €	4.196,51 €		<b>28.303,76 €</b>	
			Geplante Rücklagenzuführung abzgl. Entnahmen		4.500,00 €
			<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>		<b>13.176,55 €</b>

Frau Mustermann  
 Herr Mustermann  
 Musterstr. 11  
 45138 Essen

Essen, den 17.09.2019

**Haus 7, Musterstr. 11, 45138 Essen Wohnung 1 EG**

**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

**Kosten**

**Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten**

Heizkosten	Ext. Heizkosten	3.263,940	1.185,800	EUR	3.263,94 EUR	1.185,80 EUR
Wasserversorgung	Personen x Tage	2.677,000	1.825,000	PxT	547,79 EUR	373,45 EUR
Schmutzwasser	Personen x Tage	2.677,000	1.825,000	PxT	869,25 EUR	592,60 EUR
Niederschlagswasser	Einheit	3,000	1,000	Einh.	402,30 EUR	134,10 EUR
Straßenreinigung	Einheit	3,000	1,000	Einh.	103,74 EUR	34,58 EUR
Treppenhausreinigung	Einheit	3,000	1,000	Einh.	432,00 EUR	144,00 EUR
Winterdienst	Einheit	3,000	1,000	Einh.	190,64 EUR	63,55 EUR
Gebäude-/Haftpflichtversicherung	Einheit	3,000	1,000	Einh.	1.036,65 EUR	345,55 EUR
Öltankversicherung	Einheit	3,000	1,000	Einh.	126,76 EUR	42,25 EUR
Wartung/Überprüfung Öltank	Einheit	3,000	1,000	Einh.	244,06 EUR	81,35 EUR
Müllabfuhr	Personen x Tage	2.677,000	1.825,000	PxT	339,60 EUR	231,52 EUR
Wartung Feuerlöscher	Einheit	3,000	1,000	Einh.	62,28 EUR	20,76 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					7.619,01 €	3.249,51 €

**Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten**

Erhaltungsaufwand/Reparaturen	Einheit	3,000	1,000	Einh.	44,62 EUR	14,87 EUR
Verwaltervergütung	Einheit	3,000	1,000	Einh.	813,96 EUR	271,32 EUR
Bankgebühren	Einheit	3,000	1,000	Einh.	176,46 EUR	58,82 EUR
Sonstige Kosten	Einheit	3,000	1,000	Einh.	22,50 EUR	7,50 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					1.057,54 €	352,51 €

**Summe Kosten**

**8.676,55 € 3.602,02 €**

**Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)**

Zuführung lt. Wirtschaftsplan	4.500,00 EUR	1.500,00 EUR
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage:	4.500,00 €	1.500,00 €

**Abrechnungssumme:**

**13.176,55 € 5.102,02 €**

abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan	14.982,00 €	5.966,00 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €

**Gesamt-Abrechnungsguthaben:**

**1.805,45 €**

**Abrechnungsguthaben:**

**Ihr Guthaben 863,98 €**

Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	326,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	537,98 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Genehmigung der Hausgeldabrechnung durch die Eigentümerversammlung auf Ihr Konto.

## 2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	19.609,54	6.536,52	19.609,54	6.536,52
Zuführung	4.500,00	1.500,00	4.500,00	1.500,00
Zinsen	0,70	0,23	0,70	0,23
Kapitalertragssteuer	-0,19	-0,06	-0,19	-0,06
Porto	-2,80	-0,93	-2,80	-0,93
Endstand	24.107,25	8.035,76	24.107,25	8.035,76

## 3. Ihre Vorauszahlungen

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	4.466,00 EUR	1.500,00 EUR	5.966,00 EUR
<b>Bezahlt</b>			
02.01.2018 Hausgeld 01.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
01.02.2018 Hausgeld 02.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
01.03.2018 Hausgeld 03.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
03.04.2018 Hausgeld 04.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
02.05.2018 Hausgeld 05.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
02.06.2018 Hausgeld 06.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
02.07.2018 Hausgeld 07.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
01.08.2018 Hausgeld 08.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
03.09.2018 Hausgeld 09.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
01.10.2018 Hausgeld 10.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
02.11.2018 Hausgeld 11.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
03.12.2018 Hausgeld 12.18 Döppner Andrea, EG	345,00 EUR	125,00 EUR	470,00 EUR
Summe Bezahlt	4.140,00 EUR	1.500,00 EUR	5.640,00 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	326,00 EUR	0,00 EUR	326,00 EUR

## 4. Entwicklung der Geldkonten

Sparkasse Essen, BIC SPESDE3EXXX, IBAN DE82 3605 0105 0008 1044 16	Saldo am 01.01.2018:	2.008,15 €
	Saldo am 31.12.2018:	4.196,51 €
Rück/Olbrich s-cash, BIC SPESDE3EXXX, IBAN DE04 3605 0105 1010 8196 52	Saldo am 01.01.2018:	19.609,54 €
	Saldo am 31.12.2018:	24.107,25 €