

Slabon Immobilienverwaltung, Steinangerstraße 15, 83454 Anger

Herr
Mustereigentümer
Westring 23
89010 Augsburg

Anger, den 01.01.2012

Jahresabrechnung 01.01.2011 bis 31.12.2011
Mehrfamilienhaus 999, Schloßallee 21, 80100 München Wohnung 7 4. OG Links

Sehr geehrter Herr Mustereigentümer,
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	837,98 €
Beitragsverpflichtung Instandhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	349,08 €
Abrechnungssumme:	1.187,06 €
abzgl. Hausgeld	1.908,00 €

Abrechnungsspitze (Guthaben) 720,94 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen 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
Slabon Immobilienverwaltung

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Objekt: 999 - Mehrfamilienhaus Schloßallee 21, 80100 München

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Kalenderjahr 2011 aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2011	20.000,00 €			20.000,00 €	
<u>I. Einnahmen</u>					
Zinsen für Rücklagen	250,00 €				
Summe I. Einnahmen	250,00 €			250,00 €	
<u>II. Ausgaben</u>					
Soliditätszuschlag für Rücklagen	15,00 €				
Zinsabschlagsteuer für Rücklagen	40,00 €				
40200 Hausmeister-Vergütung					2.509,20 €
40400 Gartenarbeiten					485,33 €
40500 Verwaltervergütung					1.161,60 €
40600 Winterdienst					350,00 €
41200 Schornsteinfeger					220,00 €
41300 Heizungs-Wartung					180,00 €
41400 Heizungs-Reparatur					676,43 €
42200 Kanal-Gebühren					480,00 €
42300 Wasser (nicht Gew.)					463,40 €
43000 Allgmeinstrom					145,70 €
43100 Kabelgebühren					320,00 €
43200 Müllbeseitigung					375,00 €
43300 Straßenreinigung					200,00 €
44200 Aufzugsstrom					134,30 €
46100 Versicherung Brand					188,00 €
46200 Versicherung Haftpflicht					220,00 €
46300 Versich. Leitungswasser					160,00 €
46400 Versicherung Glasbruch					120,00 €
47500 Material Kleinreparaturen					44,60 €
48100 Rechts-/Beratungskosten					560,00 €
49000 Nebenkosten Geldverkehr					177,50 €
54100 Aufzugswartung					2.112,20 €
56000 Versicherung-Gebäude					410,00 €
Summe II. Ausgaben	55,00 €			55,00 €	
<u>III. Überträge</u>					
Überträge	5.799,37 €		3.100,00 €		
Summe III. Überträge	5.799,37 €		3.100,00 €	8.899,37 €	
Endbestand per 31.12.2011	25.994,37 €		3.100,00 €	29.094,37 €	
					Geplante Rücklagenzuführung abzgl. Entnahmen
					4.986,36 €
					Summe der zu verteilenden Beträge
					16.679,62 €

Herr
 Mustereigentümer
 Westring 23
 89010 Augsburg

Anger, den 01.01.2012

Mehrfamilienhaus 999, Schloßallee 21, 80100 München Wohnung 7 4. OG Links

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011 365 Tage
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil

Kosten

Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten

Verwaltervergütung	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	1.161,60 EUR	81,31 EUR
Heizungs-Reparatur	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	676,43 EUR	47,35 EUR
Material Kleinreparaturen	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	44,60 EUR	3,12 EUR
Rechts-/Beratungskosten	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	560,00 EUR	39,20 EUR
Nebenkosten Geldverkehr	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	177,50 EUR	12,43 EUR
Versicherung-Gebäude	Eigentumsanteil	1.000,000	70,000	MEA	410,00 EUR	28,70 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					3.030,13 €	212,11 €

Zur Umlage auf Bewohner Mieter (01.01.2011 bis 31.12.2011) bestimmte Kosten

Hausmeister-Vergütung	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	2.509,20 EUR	175,64 EUR
Gartenarbeiten	Wohneinheit	12,000	1,000	Einh.	485,33 EUR	40,44 EUR
Winterdienst	Wohneinheit	12,000	1,000	Einh.	350,00 EUR	29,17 EUR
Schornsteinfeger	m² Heizfläche	787,000	55,000	m²	220,00 EUR	15,37 EUR
Heizungs-Wartung	m² Heizfläche	787,000	55,000	m²	180,00 EUR	12,58 EUR
Kanal-Gebühren	Personen x Tage	12.410,000	730,000	PxT	480,00 EUR	28,24 EUR
Wasser (nicht Gew.)	Kaltw. Zähler	656,000	57,000	cbm	463,40 EUR	40,26 EUR
Allgemeinstrom	Personen x Tage	12.410,000	730,000	PxT	145,70 EUR	8,57 EUR
Kabelgebühren	Kabelfernseher	10,000	1,000	TV	320,00 EUR	32,00 EUR
Müllbeseitigung	Personen x Tage	12.410,000	730,000	PxT	375,00 EUR	22,06 EUR
Straßenreinigung	Personen x Tage	12.410,000	730,000	PxT	200,00 EUR	11,76 EUR
Aufzugsstrom	Aufzug	39,000	4,000	ET	134,30 EUR	13,77 EUR
Versicherung Brand	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	188,00 EUR	13,16 EUR
Versicherung Haftpflicht	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	220,00 EUR	15,40 EUR
Versich. Leitungswasser	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	160,00 EUR	11,20 EUR
Versicherung Glasbruch	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	120,00 EUR	8,40 EUR
Aufzugswartung	Wohnfläche	800,000	56,000	qm	2.112,20 EUR	147,85 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					8.663,13 €	625,87 €

Summe Kosten

11.693,26 € 837,98 €

Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)

Zuführung lt. Wirtschaftsplan	4.986,36 EUR	349,08 EUR
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage:	4.986,36 €	349,08 €

Abrechnungssumme (in Ihrem Anteil sind 61,05 EUR Ust. enthalten):

16.679,62 € 1.187,06 €

abzgl. Hausgeld (in Ihrem Anteil sind 248,90 EUR Ust. enthalten):	25.716,00 €	1.908,00 €
abzgl. Sonderumlage (in Ihrem Anteil sind 0,00 EUR Ust. enthalten):	0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsguthaben:	9.036,38 €	
Abrechnungsguthaben:	Ihr Guthaben (darin enth. Ust. = 187,85 EUR)	720,94 €
	Ihr Guthaben auf die Kosten und Lasten:	720,94 €
	Ihre Nachzahlung auf die Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung):	0,00 €

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

Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	20.000,00	1.400,00	20.000,00	1.400,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	4.986,36	349,08	4.986,36	349,08
Zinsen	250,00	17,50	250,00	17,50
Zinsabschlagsteuer	-40,00	-2,80	-40,00	-2,80
Solidaritätszuschlag	-15,00	-1,05	-15,00	-1,05
Endstand	25.181,36	1.762,73	25.181,36	1.762,73

3. Ihre Vorauszahlungen

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	1.558,92 EUR	349,08 EUR	1.908,00 EUR
Bezahlt			
08.01.2011 Hausgeld 01.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
08.02.2011 Hausgeld 02.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
03.03.2011 Hausgeld 03.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
08.04.2011 Hausgeld 04.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
04.05.2011 Hausgeld 05.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
09.06.2011 Hausgeld 06.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
08.07.2011 Hausgeld 07.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
08.08.2011 Hausgeld 08.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
03.09.2011 Hausgeld 09.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
03.10.2011 Hausgeld 11.10 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
03.11.2011 Hausgeld 11.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
30.12.2011 Hausgeld 12.11 Westholt Wilhelm, 4. OG Links	129,91 EUR	29,09 EUR	159,00 EUR
Summe Bezahlt	1.558,92 EUR	349,08 EUR	1.908,00 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

4. Entwicklung der Geldkonten

Kasse Haus 999	Saldo am 01.01.2011:	0,00 €
	Saldo am 31.12.2011:	3.100,00 €
Sparbuch für Rücklagen Haus	Saldo am 01.01.2011:	15.000,00 €
	Saldo am 31.12.2011:	19.140,00 €
Festgeldkonto für Rücklagen	Saldo am 01.01.2011:	5.000,00 €
	Saldo am 31.12.2011:	6.854,37 €

