

Eheleute Mustermann
Musterstraße 1
50000 Musterstadt

Eigentum-Direkt Hausverwaltung GmbH
Curiestraße 2
70563 Stuttgart

31.03.20xx

Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 1, 50000 Musterstadt
Jahresabrechnung 20xx für die Einheit Nr. 4 und Vermögensbericht

Sehr geehrte Eheleute Mustermann,

nachfolgend übermitteln wir Ihnen

I. Jahresabrechnung 20xx für Ihre Einheit, bestehend aus:

1. Einnahmen- und Ausgabenrechnung,
2. Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung und Erhaltungsrücklage,
3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten,
4. Entwicklung der Rücklagen mit Schlüssigkeitskontrolle.

II. Vermögensbericht zum Stichtag 31.12.20xx

Vorab stellen wir Ihnen das Ergebnis der Jahresabrechnung 20xx für Ihre Einheit dar:

Kostentragung gem. Einzelabrechnung	2.755,00 €
abzgl. beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung gem. Einzelwirtschaftsplan	3.240,00 €
Abrechnungsspitze (Überdeckung)	485,00 €

Mit der Beschlussfassung reduzieren sich die für den Abrechnungszeitraum geschuldeten Vorschüsse zur Kostentragung für diese Abrechnungseinheit um € 485,00.

Der Voreigentümer hat einen Rückstand auf die von ihm geschuldeten Vorschüsse in Höhe von € 310,00 so dass sich die Erstattung auf € 175,00 reduziert.

Mit freundlichen Grüßen
EIGENTUM-DIREKT Hausverwaltung GmbH

Zahlungen für das Abrechnungsjahr 20xx

03.01.20xx	332,50 €
03.02.20xx	332,50 €
03.03.20xx	332,50 €
03.04.20xx	332,50 €
03.05.20xx	332,50 €
03.06.20xx	22,50 €
03.07.20xx	332,50 €
03.08.20xx	332,50 €
• 03.09.20xx	332,50 €
03.10.20xx	332,50 €
03.11.20xx	332,50 €
03.12.20xx	332,50 €
Zahlungseingang gesamt	3.680,00 €

• abzgl. geschuldete Vorschüsse:

Kostentragung	270,00 € * 12 =	3.240,00 €
Erhaltungsrücklage	62,50 € * 12 =	750,00 €
Gesamt		3.990,00 €

Saldo per 31.12.20xx	-310,00 €
-----------------------------	------------------

1. Einnahmen- und Ausgabenrechnung

	Gesamtkonto- bestände	Verteilungsrelevan- te Beträge	Wirtschaftsplan
Geldkonten Anfangsbestand			
Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	150,00 €		
Termingeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	40.000,00 €		
Kasse	150,00 €		
Gesamtkontostände per 01.01.20xx	45.150,00 €		
Einnahmen			
Vorschüsse	26.690,00 €		
Vorschusszahlungen Vorjahre	350,00 €		
Nachschüsse auf Abrechnung Vorjahr	500,00 €		
Mieteinnahme Stellplatz	200,00 €	200,00 €	
Zahlung Einheit 2 für Teilhabe Ladestation	1.000,00 €	1.000,00 €	
Versicherungserstattung für Schaden Vorjahr	200,00 €	200,00 €	
Summe Einnahmen	28.940,00 €	1.400,00 €	
Ausgaben			
Umlagefähige Beträge			
Hauswart	-2.600,00 €	-2.600,00 €	-3.000,00 €
Müllbeseitigung	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-1.800,00 €
Aufzugswartung	-1.200,00 €	-1.200,00 €	-1.200,00 €
Entwässerung - Niederschlagswasser	-700,00 €	-700,00 €	-600,00 €
Versicherung - Gebäude	-3.600,00 €	-3.600,00 €	-3.300,00 €
Heizkosten nach HeizkostenV, bestehend aus:			
Gaskosten lt. Abrechnung	5.600,00 €		
Heizungswartung	500,00 €		
Heizungsstrom/Schornsteinf. im Abrechnungs- jahr gezahlt	300,00 €		
Gesamt	6.400,00 €		
zzgl. Messdienstgebühren zu zahlen im Folgejahr	100,00 €		
Heizkosten gesamt 20xx	6.500,00 €	-6.400,00 €	-6.500,00 €
Summe umlagefähige Beträge	-16.500,00 €	-16.600,00 €	-15.900,00 €
Nicht umlagefähige Beträge			
Verwaltervergütung	-2.400,00 €	-2.400,00 €	-2.400,00 €
Messdienstgebühren (Heizung), abgerechnet im Vorjahr	-90,00 €		
Ausgabe Erhaltungsrücklage	-3.000,00 €		
Erhaltung	-3.250,00 €	-3.250,00 €	-3.700,00 €
Durchlaufender Posten - Saalmiete	-100,00 €	-100,00 €	
Durchlaufender Posten - Irrläufer	-500,00 €	-500,00 €	
Erhaltung - Rolltor	-200,00 €	-200,00 €	
Erhaltung - Rohrreinigung	-150,00 €	-150,00 €	
Ausgabe Liquiditätsrücklage	-600,00 €		

Zahlung aus Anpassung der Vorschüsse	-210,00 €		
Summe nicht umlagefähige Beträge	-10.500,00 €	-6.600,00 €	-6.100,00 €

Summe Kostentragung		-21.800,00 €	-22.000,00 €
----------------------------	--	---------------------	---------------------

Gesamtkontostände per 31.12.20xx	47.090,00 €
---	--------------------

Geldkonten Endbestand

Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	4.000,00 €
Termingeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	40.000,00 €
Kasse	43.000,00 €

2. Einzelabrechnung

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
Einnahmen					
Mieteinnahme Stellplatz	200,00 €	MEA	10000	1500	30,00 €
Versicherungserstattung für Schaden Vorjahr	200,00 €	MEA	10000	1500	30,00 €
Summe Einnahmen	1.400,00 €				60,00 €
Ausgaben					
Umlagefähige Beträge					
Hauswart	-2.600,00 €	MEA	10000	1500	-390,00 €
Müllbeseitigung	-2.000,00 €	MEA	10000	1500	-300,00 €
Aufzugswartung	-1.200,00 €	Einheiten	6	1	-200,00 €
Entwässerung - Niederschlagswasser	-700,00 €	MEA	10000	1500	-105,00 €
Versicherung - Gebäude	-3.600,00 €	MEA	10000	1500	-540,00 €
Heizung	-6.500,00 €	Verbrauch	gem. Anlage		-350,00 €
Summe umlagefähige Beträge	-16.600,00 €				-1.885,00 €
Nicht umlagefähige Beträge					
Verwaltervergütung	-2.400,00 €	Einheiten	8	1	-300,00 €
Erhaltung (laufende)	-3.250,00 €	MEA	10000	1500	-487,50 €
Durchlaufender Posten - Saalmiete	-100,00 €	MEA	10000	1500	-15,00 €
Durchlaufender Posten - Irrläufer	-500,00 €	MEA	10000	1500	-75,00 €
Erhaltung - Rolltor	-200,00 €	MEA	10000	1500	-30,00 €
Erhaltung - Rohrreinigung	-150,00 €	MEA	10000	1500	-22,50 €
Summe nicht umlagefähige Beträge	-6.600,00 €				-930,00 €
Abrechnungssumme Kostentragung	-21.800,00 €				-2.755,00 €
abzgl. beschlossener Vorschüsse	22.000,00 €				3.240,00 €
Abrechnungsspitze Kostentragung	200,00 €				485,00 €
Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage	5.000,00 €	MEA	10000	1500	750,00 €
abzgl. Vorschüsse	-5.000,00 €	MEA	10000	1500	-750,00 €
Abrechnungsspitze Erhaltungsrücklage	0,00 €				0,00 €

3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten

Einheit	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossener Vorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung Nachschuss / Anpassung der Vorschüsse	Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Einzelabrechnung	abzgl. Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Einzelwirtschaftsplan	Beschlussgegenstand Erhaltungsrücklage Nachschuss/ Anpassung der Vorschüsse
Einheit 1	2.674,00 €	2.652,00 €	22,00 €			
Einheit 2	3.355,00 €	3.240,00 €	115,00 €			
Einheit 3	2.724,00 €	2.652,00 €	72,00 €			
Einheit 4	2.755,00 €	3.240,00 €	- 485,00 €	750,00 €	750,00 €	0,-- €
Einheit 5	2.674,00 €	2.652,00 €	22,00 €			
Einheit 6	3.055,00 €	3.240,00 €	- 185,00 €			
Einheit 7	2.029,50 €	1.966,00 €	63,50 €			
Einheit 8	2.533,50 €	2.358,00 €	175,50 €			
Summe	21.800,00 €	42.700,00 €	200,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	0,-- €

4. Entwicklung der Rücklagen

mit Schlüssigkeitskontrolle zum 31.12.20xx

Anfangsbestand Erhaltungsrücklage 01.01.20xx	40.700,00 €
Zuführung gem. Wirtschaftsplan 20xx	5.000,00 €
Ausgabe Erhaltungsrücklage	-3.000,00 €
Endbestand Erhaltungsrücklage 31.12.20xx	42.700,00 €

Anfangsbestand Liquiditätsrücklage 01.01.20xx	4.450,00 €
Rückführung der Entnahme für Liquiditätsbedarf Vorjahr	550,00 €
Erläuterung:	
• Zahlung von Eigentümern (Hausgeldrückstände)	850,00 €
Zahlung an Messdienstleister Heizkostenabrechnung	-90,00 €
Zahlung an Eigentümer (Hausgeldguthaben)	-210,00 €
Entnahme für Liquiditätsbedarf Abrechnungsjahr	-610,00 €
Erläuterung:	
Vorschussrückstand	-310,00 €
Überzahlung Gas	-600,00 €
• Liquidität durch Planunterschreitung	200,00 €
Liquidität durch in die Abrechnung eingestellte, noch nicht gezahlte Rechnung Messdienstleister	100,00 €
Endbestand Liquiditätsrücklage 31.12.20xx	4.390,00 €

Rücklagen gesamt	47.090,00 €
-------------------------	--------------------

Schlüssigkeitskontrolle (Abgleich der ausgewiesenen Rücklagen mit Geldmitteln)

Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	4.000,00 €
Festgeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	43.000,00 €
Kasse	90,00 €

Rücklagen gesamt	47.090,00 €
-------------------------	--------------------

II. Vermögensbericht

Stand der Rücklagen

Erhaltungsrücklage	42.700,00 €
Liquiditätsrücklage	4.390,00 €
Rücklagen gesamt	47.090,00 €

Aufstellung über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen

Geldkontobestände

Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	4.000,00 €
Festgeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	43.000,00 €
Kasse	90,00 €
Geldmittel gesamt	47.090,00 €

Forderungen

gegenüber Eigentümern:

Vorschussrückstände	310,00 €
Nachschüsse aus Abrechnungen Vorjahre	0,00 €
Forderung gegenüber Einheit 1	150,00 €

gegenüber Dritten:

Durchlaufender Posten - Saalmiete	100,00 €
Erhaltung - Rolltor	200,00 €
Durchlaufender Posten - Irrläufer	500,00 €
Überzahlung an Gasversorger	600,00 €

Forderungen gesamt	1.860,00 €
---------------------------	-------------------

Verbindlichkeiten

gegenüber Dritten:

Messdienstkosten für 20xx	100,00 €
Schlusszahlung an Firma Y (Fertigstellung der Arbeiten sowie Schlussrechnung im Abrechnungsjahr, Zahlung im Januar Folgejahr)	-2.000,00 €
Sicherheitseinbehalt Fa. Z (fällig bei Gewährleistungsablauf 20xx)	-2.500,00 €

Verbindlichkeiten gesamt	-4.400,00 €
---------------------------------	--------------------

Bewegliches Vermögen

Die Gemeinschaft verfügt über einen Rasentraktor, der in 20xx für € 9.000,-- angeschafft wurde.

Immobilieneigentum

Die Gemeinschaft verfügt über kein Immobilieneigentum.