



GRAFSCHAFTER
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

Frau und Herrn
Beatrix u. Hermann-Josef Thiem u. Schmitz
Wiesenbruchstr. 29
47475 Kamp-Lintfort

Ihr Ansprechpartner:
Sandra Schmidt
Tel.: 02841/999949-36
s.schmidt@gim-gmbh.com
www.gim-gmbh.com

47228 Duisburg, 29.04.2024

JAHRESABRECHNUNG

Objekt: WEG Rundstr. 41 **Abrechnungszeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023
Vertrag: WHG-160-023-003 **pers. Nutzzeitraum:** 01.01.2023 - 31.12.2023
Name: Thiem u. Schmitz, Beatrix u. Hermann-Josef **Lage im Objekt:** 5. OG, 1. links

Sehr geehrte Frau Thiem u. Schmitz,

nachfolgend erhalten Sie folgende Unterlagen für den Abrechnungszeitraum:

Jahresabrechnung vom 01.01.2023 - 31.12.2023 bestehend aus

- Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung zur Ermittlung der Abrechnungsspitze
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentumseinheiten
- Entwicklung der Erhaltungsrücklage(n) inklusive Nachweis der Vermögenslage (Vermögensbericht)

Ergänzend erhalten Sie nachfolgend noch folgende Informationen:

- Ihre geleisteten Vorschüsse an die Gemeinschaft der Eigentümer zum Nachweis
- Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt gem. § 35a EStG.

Wirtschaftsplan vom 01.01.2025 - 31.12.2025. Ihr neuer Vorschuss beträgt monatlich **345,00 EUR**

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

Ihre Abrechnungsspitze*

NACHZAHLUNG -1.339,34 EUR

Aufgrund der erteilten Lastschriftzugsermächtigung werden wir den **Nachzahlungsbetrag** zum Fälligkeitstermin von Ihrem nachfolgenden Konto einziehen:

Kto-Inhaber: Thiem u. Schmitz - IBAN: DExx xxxx xxxx xx13 52
Kreditinstitut: Sparkasse am Niederrhein - BIC: WELADED1MOR

Sollte die uns bekannte Bankverbindung nicht mehr korrekt sein, bitten wir um sofortige Benachrichtigung um eine Fehlüberweisung zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen
Grafschafter Immobilien Management GmbH
gez. A. Basten (Geschäftsführer)

* Unterschiedsbetrag zwischen Ihrer Einzelabrechnung und Ihrem Einzelwirtschaftsplan des selbigen Zeitraumes



JAHRESABRECHNUNG

Objekt: **WEG Rundstr. 41** in 47475 Kamp-Lintfort
 Eigentümer-Nr.: 160.023.003; Lage im Objekt: **5. OG, 1. links**
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
 Nutzzeitraum: **01.01.2023 - 31.12.2023; 365 Tage von 365 Tagen**

Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung (Ausgaben und Einnahmen der Gemeinschaft)

KTN	UNR	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (auf Mieter umlegbar gem. §2 BetrKV)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80000	0	Wasserversorgungskosten	Personen x Tage	365 /	20836	3.996,99	70,02
80000	0	Wassergrundkosten	Wohneinheiten excl. DG	1 /	33	2.118,60	64,20
80010	0	Entwässerungskosten	Personen x Tage	365 /	20836	8.796,50	154,09
80011	0	Oberflächenentwässerung Wohnhaus	MEA Wohnhaus	271 /	9670	418,20	11,72
80011	0	Oberflächenentwässerung Garagenhof	MEA Garagen	0 /	330	91,02	
80025	0	Wartung Feuerlöscher/Rauchabzug	MEA Wohnhaus	271 /	9670	463,74	13,00
80040	0	Wartung Aufzugsanlage	MEA Wohnhaus	271 /	9670	1.379,84	38,67
80042	0	TÜV-Gebühren Aufzugsanlage	MEA Wohnhaus	271 /	9670	315,35	8,84
80043	0	Stromkosten Aufzug	MEA Wohnhaus	271 /	9670	952,47	26,69
80044	0	Kosten Aufzugsnotrufanlage	MEA Wohnhaus	271 /	9670	1.135,20	31,81
80050	0	Straßenreinigungsgebühren	MEA Wohnhaus	271 /	9670	100,65	2,82
80060	0	Müllabfuhrgebühren	Personen x Tage	365 /	20836	1.629,36	28,54
80111	0	Stromkosten Garagen/Keller	kWh lt. Zwi.-Zähler	0,00 /	119,00	58,30	
80110	0	Stromkosten Hausbeleuchtung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	731,67	20,50
80130	0	Versicherung Gebäude (F/LW/St)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	8.799,24	246,60
80133	0	Versicherung Haftpflicht	MEA Wohnhaus	271 /	9670	101,15	2,83
80137	0	Maschinenversicherung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	412,66	11,56
83000	0	Löhne und Gehälter Hausmeister	MEA Wohnhaus	271 /	9670	6.435,00	180,34
83100	0	Soziale Abgaben für Hausmeister	MEA Wohnhaus	271 /	9670	2.019,57	56,60
80020	0	Beheizungskosten lt. Anlage	Heizkosten	/		25.699,94	917,27
Zwischensumme:						65.655,45	1.886,10

KTN	UNR	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (nicht auf den Mieter umlegbare Kosten)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80940	0	Kontoführungsgebühren	MEA Wohnhaus	271 /	9670	355,58	9,97
82100	0	Fremdkosten Verwaltungsbetreuung Wohnhaus	Wohneinheiten inkl. DG	1 /	34	7.078,60	208,19
82100	0	Fremdkosten Verwaltungsbetreuung Garagen	Anzahl Garagen	0 /	6	171,36	
82200	0	Fremdko. für die Notar-/Anwaltsbetreuung	Miteigentumsanteile	271 /	10000	4.056,84	109,94
82300	0	Fremdkosten für Steuerberaterbetreuung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	128,52	3,60
80925	0	Gerichtskosten	Miteigentumsanteile	271 /	10000	90,00	2,44
80138	0	Vermögensschadenhaftpflicht für Beiräte	MEA Wohnhaus	271 /	9670	159,97	4,48
80500	0	Instandhaltungskosten Wohnhaus	MEA Wohnhaus	271 /	9670	34.892,32	977,85
80191	0	Sonder-/Teileigentumskosten	Fixkostenfeld 2	/		1.104,26	560,90
80930	0	Erbbauzinsen Wohnhaus	MEA Wohnhaus	271 /	9670	2.225,23	62,36
80930	0	Erbbauzinsen Garagen	MEA Garagen	0 /	330	75,94	
80925	0	Gerichtskosten	Miteigentumsanteile	271 /	10000	90,00	2,44
80995	0	Dachbodenkostenanteil	MEA Wohnh. o. Steinij.	271 /	9491	2.191,55	62,58
85900	0	Beiratsvergütung	Wohneinheiten inkl. DG	1 /	34	100,00	2,94
85900	0	Andere Aufwendungen (Saalmiete etc.)	Miteigentumsanteile	271 /	10000	75,00	2,03
Zwischensumme:						52.795,17	2.009,72

KTN	UNR	BEITRAGSVERPFLICHTUNG ZUR ERHALTUNGSRÜCKLAGE	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80800	0	Erhaltungsrücklage (Wohnhaus)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	55.000,00	1.541,37
80817	0	Erhaltungsrücklage (Garagen)	MEA Garagen	0 /	330	360,00	
80800	0	Rückstellung der Mieterlöse für Erhaltungsrücklage (Wohnh.)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	4.296,00	120,39
Zwischensumme:						59.656,00	1.661,76

KTN	UNR	EINNAHMEN (nicht auf den Mieter umlegbare Kosten)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
60510	0	Mieterlöse Funkantenne Vodafone	MEA Wohnhaus	271 /	9670	4.296,00	120,39
66980	0	Erstattung Versicherungsschäden	MEA Wohnhaus	271 /	9670	11.287,15	316,32
Zwischensumme:						15.583,15	436,71

Entnahmen aus Erhaltungsrücklage(n):

KTN	UNR	ENTNAHME ERHALTUNGSRÜCKLAGE(N) Finanzierung Erhaltungsaufwendungen	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
66200		Auflösung von Erhaltungsrücklagen (Wohnhaus)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	23.605,17	661,53
66200	66200	Auflösung von Erhaltungsrücklagen (Garagen)	MEA Garagen	0 /	330	0,00	0,00
Zwischensumme:						23.605,17	661,53


Ermittlung der Abrechnungssumme:

Zusammenfassung Zwischensummen:	Gesamtbetrag EUR	Ihr Anteil EUR
auf Mieter umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten gem. §2 BetrKV)	65.655,45	1.886,10
nicht auf den Mieter umlegbare Bewirtschaftungskosten	52.795,17	2.009,72
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage(n)	59.656,00	1.661,76
Summe 1) verteilungsrelevanter Ausgaben	178.106,62	5.557,58
nicht auf den Mieter umlegbare Einnahmen	15.583,15	436,71
Summe 2) verteilungsrelevanter Einnahmen	15.583,15	436,71
Summe 3) Entnahme aus Erhaltungsrücklage(n)	23.605,17	661,53
Abrechnungssumme der Gemeinschaft (Summe 1 abzgl. 2 und 3)	138.918,30	4.459,34

Vorschussverpflichtungen (gem. Wirtschaftsplan/Sonderumlage) im Einzelnen bestehend aus:	Gesamtbetrag EUR	Ihr Anteil EUR
Vorschuss	84.594,56	1.578,60
Erhaltungsrücklage	55.360,44	1.541,40
Zwischensumme Vorschussverpflichtung:	139.955,00	3.120,00

**Berechnung Abrechnungsspitze durch Vergleich
Vorschussverpflichtung mit Abrechnungssumme:**

(Unterschiedsbetrag zwischen Ihrer Einzelabrechnung und Ihrem Einzelwirtschaftsplan des selbigen Zeitraumes)

	Gesamtbetrag EUR	Ihr Anteil EUR
Vorschussverpflichtung Gemeinschaft / Ihr Anteil	139.955,00	3.120,00
abzgl. Abrechnungssumme Gemeinschaft / Ihr Anteil	138.918,30	4.459,34
Ermittelte Abrechnungsspitze Gemeinschaft / Ihr Anteil	1.036,70	-1.339,34

Abrechnungsspitze

NACHZAHLUNG
-1.339,34 EUR
**Gemäß der nachfolgenden Einzelkontoaufstellung besteht aus dem
Einzelwirtschaftsplan ein Vorschuss-Saldo in Höhe von**

(Unterschiedsbetrag zwischen Ihrem Einzelwirtschaftsplan und Ihren tatsächlichen Zahlungen des selbigen Zeitraumes)

Vorschuss-Saldo

0,00 EUR
**Unter Berücksichtigung der Abrechnungsspitze und Ihres Vorschuss-Saldos
ergibt sich für den Abrechnungszeitraum folgender Abrechnungssaldo:**

ausgleichender Abrechnungssaldo

NACHZAHLUNG
-1.339,34 EUR


Jahresabrechnung

Objekt: WEG Rundstr. 41
 Vertrag: 160.023.003
 Name: Thiem u. Schmitz, Beatrix u. Hermann-Josef

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
 pers. Nutzzeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihre Kontenübersicht zum Nachweis:

Ihre Vorschüsse aus dem Abrechnungszeitraum setzten sich aus folgenden Zahlungen zusammen:

Einzelbewegungsliste (Beträge in EUR):

Zahlungs- abgang	Zahlungs- eingang	SYMB	Datum	Buchungstext	Beitrag für Vorschuss	Beitrag für Erhaltungsrück- lage	Beitrag für Sonderumlage	Abrechnung Vorjahr/ sonstige Zahl.
	260,00	VX01	23.11.2023	VORSCHUSS Thiem u. Schmitz, Be	131,55	128,45	0,00	
	260,00	VX01	12.12.2023	VORSCHUSS Thiem u. Schmitz, Be	131,55	128,45	0,00	
	520,00				263,10	256,90	0,00	0,00

Ermittlung Ihres Vorschuss-Saldos:

KTN	Bezeichnung	Saldo	Ihre Zahlungen	Vorschuss-Soll
60017	Vorschuss	0,00	1.578,60	1.578,60
60019	Erhaltungsrücklage	0,00	1.541,40	1.541,40
Summe in EUR:		0,00	3.120,00	3.120,00

Es bestehen **keine** Vorschussdifferenzen in dem Abrechnungszeitraum

Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentumseinheiten:

KTN	Name	Spalte 1		Spalte 2		Spalte 3		Spalte 4		Spalte 5		Spalte 6		Spalte 7		Spalte 8	
		Abrechnungs- summen Einzelabr.	Vorschuss (Soll) gem. Einzel-WP	Ab- rechnungs- spitze	Vorschuss (Ist) tatsächl. geleistet Zahlungen	Rückstand(-)/ Überzahlung gegenüber Einzel-WP	davon Rückstand Erhalt.- rücklage	davon Rückstand Bewirtsch.- kosten	Abrechnung- Saldo								
1	Gharsallaoui, Dris	3.617,07	3.720,00	102,93	3.720,00	0,00	0,00	0,00	102,93								
2	Hestermann, Georg	3.652,98	3.815,00	162,02	3.815,00	0,00	0,00	0,00	162,02								
3	Siller, Sabine und Ralf	4.422,51	4.380,00	-42,51	4.380,00	0,00	0,00	0,00	-42,51								
4	Gröschel, Florian	3.644,34	3.780,00	135,66	3.780,00	0,00	0,00	0,00	135,66								
5	Günther, Winfried	3.680,16	3.420,00	-260,16	3.420,00	0,00	0,00	0,00	-260,16								
6	Gröschel, Uwe	5.157,20	5.640,00	482,80	5.640,00	0,00	0,00	0,00	482,80								
7	Tantsiura/Trommelschläger, Sni	3.604,08	3.480,00	-124,08	3.480,00	0,00	0,00	0,00	-124,08								
8	Schremmer-Cornelissen/Cornelis	3.604,15	3.840,00	235,85	3.840,00	0,00	0,00	0,00	235,85								
9	Höffken, Cornelia	3.281,72	3.180,00	-101,72	3.180,00	0,00	0,00	0,00	-101,72								
10	Höffken, Berthold	3.398,71	3.240,00	-158,71	3.240,00	0,00	0,00	0,00	-158,71								
11	Ganesan, Sarojini Grace Ananth	3.579,77	4.380,00	800,23	4.380,00	0,00	0,00	0,00	800,23								
12	Schmetter, Gabriele- Pia und H	4.050,20	4.140,00	89,80	4.140,00	0,00	0,00	0,00	89,80								
13	Pletz, Simone	4.431,06	4.620,00	188,94	4.620,00	0,00	0,00	0,00	188,94								
14	Münzhardt, Manfred	4.211,23	4.200,00	-11,23	4.200,00	0,00	0,00	0,00	-11,23								
15	Krauskopf, Astrid	3.637,30	3.540,00	-97,30	3.540,00	0,00	0,00	0,00	-97,30								
16	Blume, Rolf Martin	3.593,65	4.020,00	426,35	4.020,00	0,00	0,00	0,00	426,35								
17	Genschow, Volkmar	3.869,54	4.020,00	150,46	4.020,00	0,00	0,00	0,00	150,46								
18	Kaiser, Wolfgang	3.468,01	3.300,00	-168,01	3.300,00	0,00	0,00	0,00	-168,01								
19	Vukovic, Lieselotte	3.564,05	3.300,00	-264,05	3.300,00	0,00	0,00	0,00	-264,05								
20	Cetinkaya, Sophie u. Erdogan	5.718,92	7.020,00	1.301,08	7.020,00	0,00	0,00	0,00	1.301,08								
21	Paggi, Mario	3.417,32	3.300,00	-117,32	3.300,00	0,00	0,00	0,00	-117,32								
22	Szturc, Danuta und Wladyslaw	5.419,35	5.700,00	280,65	5.700,00	0,00	0,00	0,00	280,65								
23	Lusch, Rafael	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
23	Thiem u. Schmitz, Beatrix u. H	4.459,34	3.120,00	-1.339,34	3.120,00	0,00	0,00	0,00	-1.339,34								
24	Blume, Rolf Martin	3.452,60	3.360,00	-92,60	3.360,00	0,00	0,00	0,00	-92,60								
25	Hipler, Bernd	4.074,25	4.080,00	5,75	4.080,00	0,00	0,00	0,00	5,75								
26	Berg, Helene und Peter	4.344,63	4.260,00	-84,63	4.230,48	-29,52	0,00	-29,52	-114,15								
27	Kühnemund, Katharina Margarete	3.938,70	3.600,00	-338,70	3.600,00	0,00	0,00	0,00	-338,70								
28	Jakupovic, Enisa und Rasim	4.170,39	4.440,00	269,61	4.440,00	0,00	0,00	0,00	269,61								
29	Hausmann	5.979,00	6.240,00	261,00	3.640,00	-2.600,00	0,00	-2.600,00	-2.339,00								



30	Rosenau, Harald	3.528,25	3.420,00	-108,25	3.420,00	0,00	0,00	0,00	-108,25
31	Heistermann, Danny	3.747,54	4.260,00	512,46	4.260,00	0,00	0,00	0,00	512,46
32	ImmoCaWD GmbH, Hr. Treeter	4.511,09	3.900,00	-611,09	3.900,00	0,00	0,00	0,00	-611,09
33	Marktgalerie Grundbesitz GmbH	6.648,81	6.420,00	-228,81	6.420,00	0,00	0,00	0,00	-228,81
34	Niederlassung Dresden 1, Staat	0,00	0,00	0,00	-2.100,00	-2.100,00	0,00	-2.100,00	-2.100,00
34	WEG Rundstr. 41, Graf. Immob.	2.150,72	2.100,00	-50,72	2.100,00	0,00	0,00	0,00	-50,72
35	Höffken, Berthold	189,10	120,00	-69,10	120,00	0,00	0,00	0,00	-69,10
36	Höffken, Berthold	140,11	120,00	-20,11	120,00	0,00	0,00	0,00	-20,11
37	Bourcier, Petra und Günther	140,11	120,00	-20,11	120,00	0,00	0,00	0,00	-20,11
38	Krauskopf, Astrid	140,11	120,00	-20,11	120,00	0,00	0,00	0,00	-20,11
39	Hausmann	140,11	120,00	-20,11	70,00	-50,00	0,00	-50,00	-70,11
40	Paggi, Mario	140,11	120,00	-20,11	120,00	0,00	0,00	0,00	-20,11
Summen in EUR:		138.918,29	139.955,00	1.036,71	135.175,48	-4.779,52	0,00	-4.779,52	-3.742,81

Jahresabrechnung

Objekt: WEG Rundstr. 41
 Vertrag: 160.023.003
 Name: Thiem u. Schmitz, Beatrix u. Hermann-Josef

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
 pers. Nutzzeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Vermögensbericht inkl. Darstellung Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Kontennachweis für Girokonto für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023:

KTN	Bezeichnung	Eröffnung EUR	Soll Bewegungen EUR	Haben Bewegungen EUR	Endstand EUR
27400	Bankkonto	48.247,29	-182.181,63	160.963,43	27.029,09

Kontennachweis für Rücklagenkonten für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023:

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt EUR
38100	0	Anfangsbestand der Erhaltungsrücklage (Wohnhaus)	304.068,93
38100	1	Zuführung	50.000,00
38100	2	Zinserträge für Guthaben	469,37
38100	3	Entnahme	0,00
38100	4	Kapitalertragsteuer	-117,34
38100	5	Solidaritätszuschlag	-6,45
Tatsächlicher Endstand			354.414,51

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt EUR
38400	0	Anfangsbestand der Erhaltungsrücklage (Garagen)	15.951,34
38400	1	Zuführung	10.000,00
38400	2	Zinserträge für Guthaben	27,33
38400	3	Entnahme	0,00
38400	4	Kapitalertragsteuer	-6,83
38400	5	Solidaritätszuschlag	-0,37
Tatsächlicher Endstand			25.971,47

Zum Ausweis und zu Ihrer Information

Entwicklung der geplanten Erhaltungsrücklage(n) für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023 (SOLL)

KTN	UNR	Bezeichnung	Verteilungsschlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
48100	0	Anfangsbestand der Erhaltungsrücklage (Wohnhaus)	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	369.320,31	10.350,13
48100	1	Zuführung lt. Wirtschaftsplan	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	59.296,00	1.661,76
48100	2	Zinserträge für Guthaben	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	469,37	13,15
48100	3	Entnahme lt. Beschluss	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	-23.605,17	-661,53
48100	4	Kapitalertragsteuer	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	-117,34	-3,29
48100	5	Solidaritätszuschlag	MEA Wohnhaus	271	/ 9670	-6,45	-0,18
Geplanter Endstand						405.356,72	11.360,04

KTN	UNR	Bezeichnung	Verteilungsschlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
48400	0	Anfangsbestand der Erhaltungsrücklagen (Garagen)	MEA Garagen	0	/ 330	6.111,28	
48400	1	Zuführung lt. Wirtschaftsplan	MEA Garagen	0	/ 330	360,00	
48400	2	Zinserträge für Guthaben	MEA Garagen	0	/ 330	27,33	
48400	3	Entnahme lt. Beschluss	MEA Garagen	0	/ 330	0,00	
48400	4	Kapitalertragsteuer	MEA Garagen	0	/ 330	-6,38	
48400	5	Solidaritätszuschlag	MEA Garagen	0	/ 330	-0,37	
Geplanter Endstand						6.491,86	0,00



Zusatzangaben zur Jahresabrechnung der Gemeinschaft

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

Objekt: WEG Rundstr. 41 Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023
 Vertrag: 160.023.003 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
 Name: Thiem u. Schmitz, Beatrix u. Hermann-Josef

Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

über den Anteil nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen für das
Objekt **WEG Rundstr. 41** in 47475 Kamp-Lintfort

In der Jahresabrechnung für das vorstehend bezeichnete Objekt sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt.1 EStG)

Gruppe A		Verteilungsschlüssel	Summe HNDL in EUR	Anteil HNDL in EUR
KTN	Bezeichnung			
83000	Löhne und Gehälter Hausmeister	MEA Wohnhaus	6.435,00	180,34
83100	Soziale Abgaben für Hausmeister	MEA Wohnhaus	1.955,64	54,81
Summe in EUR:				235,15

Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)

In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen.

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Gruppe C		Verteilungsschlüssel	Summe HNDL in EUR	Anteil HNDL in EUR
KTN	Bezeichnung			
80025	Wartung Feuerlöscher/Rauchabzug	MEA Wohnhaus	350,81	9,83
80040	Wartung Aufzugsanlage	MEA Wohnhaus	1.379,84	38,67
80042	TÜV-Gebühren Aufzugsanlage	MEA Wohnhaus	315,35	8,84
80500	Instandhaltungskosten Wohnhaus	MEA Wohnhaus	18.347,44	514,18
80191	Sonder-/Teileigentumskosten	Fixkostenfeld 2	181,96	92,43
Summe in EUR:				663,95

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG betragen in EUR:

Zuordnung der Aufwendungsart lt. § 35a EStG	Gesamt		Ihr Anteil in EUR
	in EUR	davon anrechenbar	
Gruppe A: Aufwendungen für geringfügige Beschäftigungen (sog. Mini-Jobs)	235,15	20%, maximal € 510,00	47,03
Gruppe B: Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen und Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen im Inland	0,00	20%, maximal € 4.000,00	0,00
Gruppe C: Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	663,95	20%, maximal € 1.200,00	132,79
Summe der steuerbegünstigten Aufwendungen			179,82

Sämtliche Zahlungen sind unbar erfolgt.

Hinweis:

Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.


Wirtschaftsplan

Objekt: WEG Rundstr. 41 **Wirtschaftsplanzeitraum:** 01.01.2025 - 31.12.2025
Vertrag: 160.023.003 **Mandatsreferenz-Nr.:** 160-23-3
Name: Thiem u. Schmitz, Beatrix u. Hermann-Josef **Gläubiger ID:**
DE93ZZZ00000576512

WIRTSCHAFTSPLAN

Objekt: WEG Rundstr. 41 in 47475 Kamp-Lintfort
Eigentümer-Nr.: 160.023.003; Lage im Objekt: **5. OG, 1. links**
Wirtschaftsplanzeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

KTN	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (auf Mieter umlegbar gem. §2 BetrKV)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Alle Anteil	Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80000	Wasserversorgungskosten	Personen x Tage	365 /	21655	4.000,00	67,42
80000	Wassergrundkosten	Wohneinheiten inkl. DG	1 /	33	2.150,00	65,15
80010	Entwässerungskosten	Personen x Tage	365 /	21655	8.500,00	143,27
80011	Oberflächenentwässerung Wohnhaus	MEA Wohnhaus	271 /	9670	400,00	11,21
80011	Oberflächenentwässerung Garagenhof	MEA Garagen	0 /	330	90,00	0,00
80025	Wartung Brandschutz	MEA Wohnhaus	271 /	9670	400,00	11,21
80040	Wartung Aufzugsanlage/Notruf/TÜV	MEA Wohnhaus	271 /	9670	2.000,00	56,05
80043	Stromkosten Aufzug	MEA Wohnhaus	271 /	9670	700,00	19,62
80050	Straßenreinigungsgebühren	MEA Wohnhaus	271 /	9670	120,00	3,36
80060	Müllabfuhrgebühren	Personen x Tage	365 /	21655	3.000,00	50,57
80111	Stromkosten Garagen/Keller	kWh lt. Zwi.-Zähler	0,00 /	119,00	100,00	0,00
80110	Stromkosten Hausbeleuchtung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	700,00	19,62
80130	Versicherung Gebäude (F/LW/St)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	8.900,00	249,42
80133	Versicherung Haftpflicht	MEA Wohnhaus	271 /	9670	55,00	1,54
80137	Maschinenversicherung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	400,00	11,21
83000	Löhne und Gehälter Hausmeister	MEA Wohnhaus	271 /	9670	6.100,00	170,95
83100	Soziale Abgaben für Hausmeister	MEA Wohnhaus	271 /	9670	1.700,00	47,64
80091	Materialkosten für Hausmeistertätigkeiten	MEA Wohnhaus	271 /	9670	250,00	7,01
80020	Beheizungskosten	Heizkosten	917,27 /	25699,94	35.000,00	1.249,20
Zwischensumme:					74.565,00	2.184,45

KTN	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (nicht auf den Mieter umlegbare Kosten)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Alle Anteil	Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80940	Kontoführungsgebühren	MEA Wohnhaus	271 /	9670	400,00	11,21
82100	Fremdkosten Verwaltungsbetreuung Wohnhaus	Wohneinheiten inkl. DG	1 /	34	8.500,00	250,00
82100	Fremdkosten Verwaltungsbetreuung Garagen	Anzahl Garagen	0 /	6	200,00	0,00
82300	Fremdkosten für Steuerberaterbetreuung	MEA Wohnhaus	271 /	9670	230,00	6,45
80138	Vermögensschadenhaftpflicht für Beiräte	MEA Wohnhaus	271 /	9670	145,00	4,06
80930	Erbbauzinsen Wohnhaus	MEA Wohnhaus	271 /	9670	1.935,00	54,23
80930	Erbbauzinsen Garagen	MEA Garagen	0 /	330	70,00	0,00
60510	Mieterlöse Funkantenne Vodafone	MEA Wohnhaus	271 /	9670	-4.300,00	-120,51
80800	Rückstellung für Bauinstandh. Mieterlöse	MEA Wohnhaus	271 /	9670	4.300,00	120,51
80995	Dachbodenkostenanteil Steinijans	MEA Wohnh. o. Steinij.	271 /	9491	1.900,00	54,25
83300	Beiratsvergütung	Wohneinheiten inkl. DG	1 /	34	400,00	11,76
85900	Andere Aufwendungen (Saalmiete etc.)	Miteigentumsanteile	271 /	10000	250,00	6,78
Zwischensumme:					14.030,00	398,74

KTN	BEITRÄGE ZUR BILDUNG DER ERHALTUNGSRÜCKLAGE(N)	Verteilungs- schlüssel	Ihr / Alle Anteil	Anteile	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
80800	Erhaltungsrücklage (Wohnhaus)	MEA Wohnhaus	271 /	9670	55.000,00	1.541,37
80817	Erhaltungsrücklage (Garagen)	MEA Garagen	0 /	330	360,00	0,00
Zwischensumme:					55.360,00	1.541,37

Gesamtkosten Wirtschaftsplan/Ihr Jahreskostenvorschussanteil **143.955,00** **4.124,56**

Der neue Vorschuss für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen wird, **monatlich 345,00 EUR** (derzeit 265,00 EUR). In dem neuen monatlichen Vorschuss ist ein Anteil von 128,45 EUR (derzeit 128,45 EUR) zur Bildung der Erhaltungsrücklage enthalten. Der Vorschuss wird jeweils zum 10. eines jeden Monats fällig.

Mit freundlichen Grüßen
 Grafschafter Immobilien Management GmbH
 gez. A. Basten (Geschäftsführer)

ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Grafschafter Immobilien Management GmbH

WEG Rundstr. 41 vert. d. Grafschafter
Moerser Straße 292 - 47228 Duisburg

Thiem u. Schmitz
Wiesenbruchstr. 29
47475 Kamp-Lintfort

Liegenschaft:
Rundstr. 41
47475 Kamp-Lintfort

Bei Rückfragen bitte 160023003
angeben:

Abrechnungseinheit KEC-050656-7 23

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Abrechnung erstellt am 28.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die o. g. Liegenschaft haben wir Ihren Kostenanteil errechnet:

917,27 EUR

Nachstehend erklären wir die Berechnung Ihres Anteils.

Kostenaufstellung					
		Datum	Menge	EUR	Betrag
Brennstoffkosten	Brennstoffart: Fernwärme Mengenangabe in MWh				
+ Rechnung		31.12.2023	129,952	27.754,15	
Summe			129,952	27.754,15	
Weitere Kosten					
Abrechnungsservice				1.483,43	
Entlastung gemäß Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG)				-4.015,92	
Summe				-2.532,49	
Zu verteilende Kosten für Heizung				25.221,66	25.221,66 EUR (1)
Kosten für Heizung					
Miete Messanlage				478,28	478,28 EUR (2)
Gesamtkosten der Liegenschaft					25.699,94 EUR

Verteilung der Kosten				Ihre Abrechnung		
Kostenart	Betrag	: Gesamteinheiten	= Kosten je Einheit	X Ihre Einheiten	= Ihre Kosten	
Gesamtkosten	25.699,94 EUR					
Kosten für Heizung	25.699,94 EUR					
30% Grundkosten	7.709,98 EUR	2608,00 m ² Wohnfläche	2,95628067	74,00	218,76 EUR	(1)
70% Verbrauchskosten	17.989,96 EUR	134750 Verbrauchswerte	0,13350620	5232 (T)	698,51 EUR	
Ihre Gesamtkosten					917,27 EUR	

In Ihren Kosten enthaltener Anteil am Entlastungsbetrag
EWPBG

-143,33 EUR

Hinweise zur Abrechnung
T = einzelne Geräte geschätzt, weil keine verwertbare Ablesung vorlag. Überweisungen bitte nur an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung.

ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Grafschafter Immobilien Management GmbH

WEG Rundstr. 41 vert. d. Grafschafter
Moerser Straße 292 - 47228 Duisburg

Thiem u. Schmitz
Wiesenbruchstr. 29
47475 Kamp-Lintfort

Liegenschaft:
Rundstr. 41
47475 Kamp-Lintfort

Bei Rückfragen bitte
angeben: 160023003

Abrechnungseinheit KEC-050656-7 23

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Abrechnung erstellt am 28.02.2024

Darstellung der berechneten Verbrauchswerte

lfd. Nr.	Raum	Geräte- nummer	Norm- wärme- leistung	Heiz- gradtage	Ablese- werte	Ablesewerte Vornutzer	Gradtags- faktor **)	Faktor *)	Verbrauchs- werte für die Abrechnung
10	KU	88009999	1.632 W	463				=	0 (1)
10	KU	22092521	1.797 W	537	573		*	2,21 =	1.266
20	WZ	88009998	3.402 W	463				=	0 (1)
20	WZ	22092520	2.332 W	537	413		*	2,87 =	1.185
30	KI	88009997	2.106 W	463				=	0 (1)
30	BU	22092519	1.554 W	537	923		*	1,91 =	1.762
40	SZ	88009996	2.856 W	463				=	0 (1)
40	SZ	22092518	2.396 W	537	24		*	2,95 =	70
50	BD	88631138	878 W	463	10		*	1,45 =	14
50	BD	88631138	920 W	537	(655 - 10)		*	1,45 =	935
Summe Verbrauchswerte Heizung									5.232

Verbrauchsschätzungen bzw. Ergänzungsrechnungen einzelner Geräte führen wir entsprechend § 9a der Heizkostenverordnung durch.

(1) Die Schätzung erfolgt nach Vorjahr gemäß § 9a, Abs. 1 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV).

*) Mit dem Faktor werden die Ablesewerte des Heizkostenverteilers in Verbrauchswerte für die Abrechnung (gemäß DIN EN 834 Ziffer 3.36) umgerechnet.

ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Grafschafter Immobilien Management GmbH

WEG Rundstr. 41 vert. d. Grafschafter
Moerser Straße 292 - 47228 Duisburg

Thiem u. Schmitz
Wiesenbruchstr. 29
47475 Kamp-Lintfort

Liegenschaft:
Rundstr. 41
47475 Kamp-Lintfort

Bei Rückfragen bitte
angeben: 160023003

Abrechnungseinheit KEC-050656-7 23

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Abrechnung erstellt am 28.02.2024

Anlage: Berechnung Ihres Anteils an den CO₂-Kosten

Erläuterung

Ihr Anteil an den CO₂-Kosten wird in zwei Schritten berechnet:

Zuerst erfolgt die Zuordnung der Liegenschaft zu einer Verbrauchsstufe. Hierzu wird die CO₂-Emission der Brennstoffe mit CO₂-Kosten der Liegenschaft in der Abrechnungsperiode durch die Gesamtwohnfläche geteilt. Brennstoffe, für die nach BEHG keine CO₂-Kosten anfallen, wie zum Beispiel erneuerbare Energien, werden bei der Einstufung der Liegenschaft mit 0 kg CO₂ berücksichtigt. Der ermittelte Wert in kg CO₂/m²/a bestimmt die Verbrauchsstufe der Liegenschaft. Aus dieser ergibt sich ein Verteilschlüssel der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter. Anschließend wird der CO₂-Kostenanteil aller Mieter der Liegenschaft berechnet, indem die Kosten des CO₂-Ausstoßes der Liegenschaft mit dem prozentualen Mieteranteil nach dem Stufenmodell multipliziert werden. Das Stufenmodell und weitere Informationen zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz finden Sie unter <https://www.kalo.de/rechtliches/das-co2-kostenaufteilungsgesetz>.

Berechnung der CO₂-Kostenanteile

A CO₂-Emission mit aufteilungspflichtigen CO₂-Kosten kg CO₂

CO₂-Emission mit nicht-aufteilungspflichtigen CO₂-Kosten 0 kg CO₂

B Gesamtwohnfläche der Liegenschaft m²

C Spezifischer Emissionswert = A : B kg CO₂/m²/a

Aus dem spezifischen Emissionswert 0 kg CO₂/m²/a ergibt sich folgende Aufteilung der CO₂-Kosten nach Verteilstufenmodell.

Anteil Vermieter

Anteil Mieter

ENERGIEABRECHNUNG



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von:
Grafschafter Immobilien Management GmbH

WEG Rundstr. 41 vert. d. Grafschafter
Moerser Straße 292 - 47228 Duisburg

Thiem u. Schmitz
Wiesenbruchstr. 29
47475 Kamp-Lintfort

Liegenschaft:
Rundstr. 41
47475 Kamp-Lintfort

Bei Rückfragen bitte
angeben: 160023003

Abrechnungseinheit KEC-050656-7 23

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Abrechnung erstellt am 28.02.2024

Zusätzliche Informationen gemäß § 6a Abs. 3 Heizkostenverordnung

Energiebedarf und resultierende Treibhausgasemission der Liegenschaft pro Jahr gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1a Heizkostenverordnung

Energieträger (Brennstoffart)	Primärenergie- faktor	Eingesetzte Endenergie	x	Faktor Treibhaus- gasemission	=	Treibhausgas- emission
Fernwärme	0,20	129.952 kWh		0,00000 kg CO ₂ /kWh		0 kg CO ₂

Anteile der eingesetzten Energieträger der Liegenschaft pro Jahr gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1a Heizkostenverordnung

Energieträger (Brennstoffart)	Eingesetzte Endenergie	Umrechnungsfaktor	Bereinigte Endenergie
Fernwärme	129.952 kWh		129.952 kWh

Angaben zu Steuern, Abgaben und Zölle gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1b Heizkostenverordnung

In den Brennstoffkosten der Liegenschaft sind folgende Steuern, Abgaben und Zölle enthalten.

Fernwärme: Mehrwertsteuer

Informationsstellen für Sie gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 und 3 Heizkostenverordnung

Verbraucherschutz

Wenn Sie Verbraucher sind: Auf den Seiten der Verbraucherzentralen der Bundesländer finden Sie weitere Hinweise über Ihre Rechte als Verbraucher. Sie erreichen die Seite des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen unter <https://www.vzbv.de/>

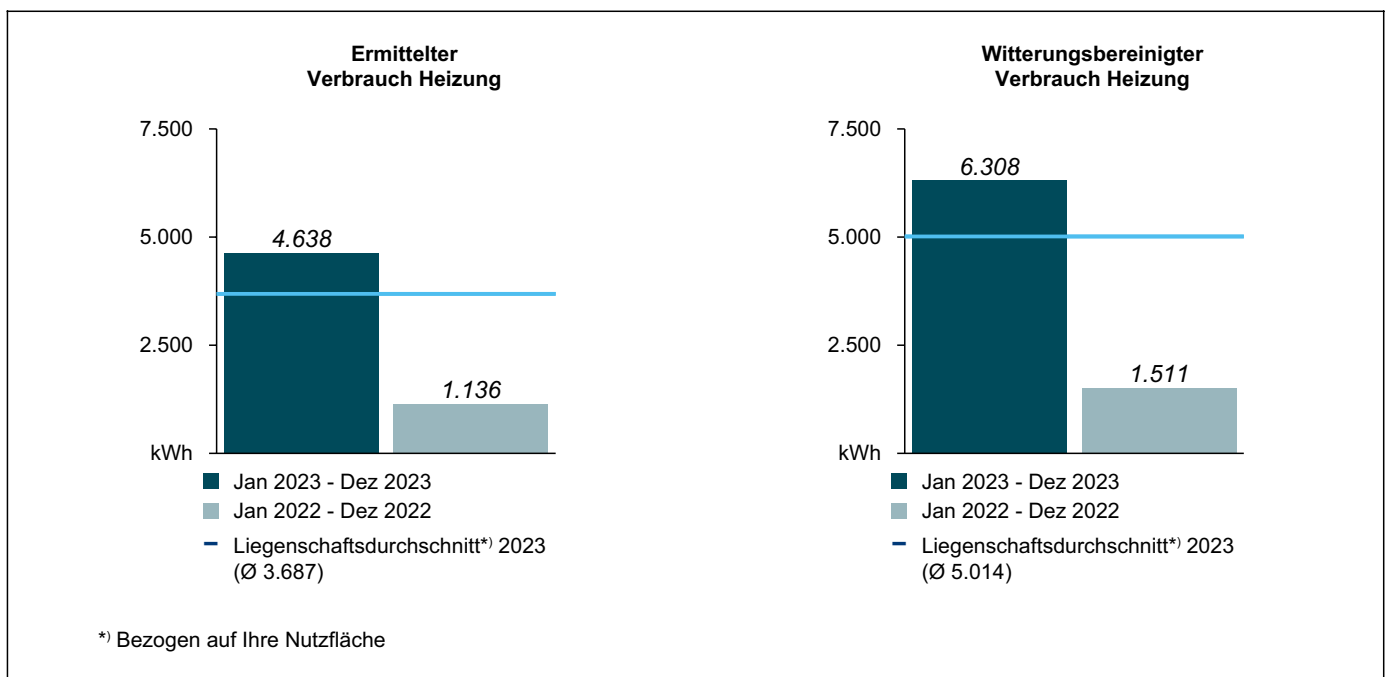
Energieberatung

Suchen Sie weitere Tipps und Ideen zum Thema Energiesparen? Die Deutsche Energie-Agentur GmbH informiert auf ihrer Website Endverbraucher über Möglichkeiten, ihren Energieverbrauch zu senken. Sie erreichen die Seite der Deutsche Energie-Agentur unter <https://www.dena.de/>

Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Sofern Sie mit Ihrer Abrechnung nicht einverstanden sind, wenden Sie sich bitte zunächst an Ihren Vermieter bzw. Ihre Hausverwaltung. Die Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der ersten Seite dieser Abrechnung. Bei Vorliegen eines Verbrauchervertrages nach § 310 Absatz 3 BGB haben Verbraucher darüber hinaus die Möglichkeit der Durchführung eines Streitbeilegungsverfahrens nach dem VSBG. Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten veröffentlicht das Bundesamt für Justiz im Internet unter <http://bundesjustizamt.de/> eine Liste der Verbraucherschlichtungsstellen, die die Richtlinien der Europäischen Union erfüllen.

Ihr Verbrauch im Vergleich gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 4 und 5 Heizkostenverordnung



Ein normierter Durchschnittsnutzer in Deutschland, der dieselbe Brennstoffart nutzt und in einem großemäßig vergleichbaren Gebäude wohnt, verbraucht im selben Zeitraum 6.512 kWh für Heizung bezogen auf Ihre Nutzfläche. Die Angaben sind nicht witterungsbereinigt.

Weitere Informationen

"Was ist ein Primärenergiefaktor?" Die Erläuterung der verwendeten Fachbegriffe finden Sie hier:

<https://www.kalo.de/ida>