

BAUMEISTER-Verwaltungen GmbH - Saarbrücker Str. 40 - 42289 Wuppertal

**Zahlungen bitte nur auf:**  
 BAUMEISTER-V./Höfen 86 - 96  
 DE32 3305 0000 0000 5188 45  
 STADTSPARKASSE WUPPERTAL  
 BIC WUPSDE33XXX

Herrn  
 Thomas Herold  
 Dieselstraße 5  
 42781 Haan

# Jahresabrechnung

## 340-Höfen 86 - 96 / 01.01.2020 - 31.12.2020 - Einzelabrechnung

17.06.2021 - Seite 1

340.9420171 / 17-94 4. OG  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

Ihr Gesamtabrechnungsergebnis dieser Abrechnung beträgt :

**611,17 € Nachschuss (Nachzahlung)**

Zum 01. Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ( WEMoG ) in Kraft getreten. Hiernach wurde u.a. der Wirtschaftsplan als wesentliches Finanzinstrument weiter gestärkt. Die Jahresabrechnung geht also grundsätzlich nur noch von einer „Anpassung der Vorschüsse“ aus dem zugrunde liegenden Wirtschaftsplan aus, deren Ergebnis sich nun als Abrechnungsspitze darstellt. [ Nachschuss = Nachzahlung / Anpassung Vorschüsse = Guthaben ] Die monatlichen (Voraus)-Zahlungen werden nun als Vorschüsse auf die Bewirtschaftungskosten bzw. die jetzt bezeichnete Erhaltungsrücklage definiert.

**( Änderungen von Personenzahlen / Nutzerwechsel sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen )**

### 1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>1-auf Mieter umlegbar</b>					
STRASSENREINIGUNG	Anteile-1	10.000,000	150,000	1.085,46	16,28
MÜLLGEBÜHREN	Ant.o.GA-1	9.350,000	150,000	8.613,32	138,18
REGENENTWÄSSERUNG	Anteile-1	10.000,000	150,000	5.444,40	81,67
WASSER / KANALGEBÜ...	Uhren-3			29.230,35	625,60
ALLG.STROM	Ant.o.GA-1	9.350,000	150,000	1.359,73	21,81
HEIZUNGSWARTUNG	indiv. Zuordnung			220,86	0,00
HAUSREINIGUNG	Ant.o.GA-1	8.230,000	150,000	5.768,33	105,13
HAUSMEISTER	Anteile-1	10.000,000	150,000	6.592,30	98,88
HAUSREINIGUNG 92	Objekte 2	6,000	0,000	1.631,10	0,00
KAMINFEGER	Ant.o.GA-1	9.350,000	150,000	182,59	2,93



# Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 2

## 340-Höfen 86 - 96 / 01.01.2020 - 31.12.2020 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold  
340.9420171 / 17-94 4. OG  
Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
IMM.MESSUNG	ImmMess			1.544,70	32,44
WINTERDIENST	Anteile-1	10.000,000	150,000	116,00	1,74
VERSICHERUNGEN	Anteile-1	10.000,000	150,000	10.212,61	153,19
<b>2-auf Mieter nicht umlegbar</b>					
VERWALTUNGSKOSTEN	Objekte	52,000	1,000	14.810,95	284,83
VERWALTUNGSKOSTE...	Obj.Ga	6,000	0,000	434,45	0,00
NUTZELWECHSELKOS...	indiv. Zuordnung II			573,33	0,00
REPARATUREN/INSTA...	Anteile-1	10.000,000	150,000	2.033,36	30,50
VERSICHERUNGSSCH...	Anteile-1	10.000,000	150,000	620,32	9,30
DIVERSE KOSTEN	Anteile-1	10.000,000	150,000	599,23	8,99
MAHN GEBÜHREN	Mahngebühren			11,90	0,00
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				91.085,29	<b>1.611,47</b>

### 2. Einzelabrechnungsrelevante Einnahmen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Einnahmen	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>2-auf Mieter nicht umlegbar</b>					
ERST. VERSICHERUNG...	Anteile-1	10.000,000	150,000	-620,32	-9,30
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen				-620,32	<b>-9,30</b>

### 3. Einzelabrechnungsrelevante Bewirtschaftungskosten

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	91.085,29	<b>1.611,47</b>
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen	-620,32	<b>-9,30</b>
<b>Summe</b>	<b>90.464,97</b>	<b>1.602,17</b>

### 4. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Wohngeld	1.122,00	991,00	-131,00

### 5. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Rücklage	450,00	450,00	0,00

### 6. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage

<b>Summe bezahlt</b>	<b>1.441,00</b>
----------------------	-----------------



# Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 3

## 340-Höfen 86 - 96 / 01.01.2020 - 31.12.2020 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold  
 340.9420171 / 17-94 4. OG  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 7. Aufstellung weiterer Posten (nachrichtlich)

<b>Konto</b>	<b>Saldo:</b>	<b>Gesamt</b>
Gesamt		0,00

### 8. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.602,17
abzgl. Vorschüsse: Wohngeld gefordert	-1.122,00

<b>Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>480,17</b>
Rückstand gegenüber Wohngeld gefordert	131,00

Ergebnis nach IST Vorschüsse	611,17
------------------------------	--------

<b>Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>611,17</b>
Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage gesamt	0,00

<b>Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>611,17</b>
---	---------------

### 9. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

ERHALTUNGSRÜCKLAGE	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	81.083,75	0,00	0,00		1.216,26
(Soll Anfangsbestand)	81.152,75	0,00	0,00		1.217,29
ENTNAHME ERHALTUNGSMASSNAHMEN		0,00	17.376,47		-260,65
ZUFÜHRUNG RÜCKLAGE		29.481,00	0,00		442,22
(Soll ZUFÜHRUNG RÜCKLAGE)		30.000,00	0,00		450,00
Summe ERHALTUNGSRÜCKLA...	81.083,75	29.481,00	17.376,47	93.188,28	1.397,83
(Soll Summe ERHALTUNGSRÜC...	81.152,75	30.000,00	17.376,47	93.776,28	1.406,64

### 10. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

#### ERHALTUNGSRÜCKLAGE

<b>Eigentümer</b>	<b>Saldo</b>
8820422-Torres Rugel, Sidney Jamilet	-360,00
9220240-Celenk, Hasret	-90,00
869620731-Heering, Ernst	-138,00

Gesamt ERHALTUNGSRÜCKLAGE	-588,00
---------------------------	---------



## Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 4

### 340-Höfen 86 - 96 / 01.01.2020 - 31.12.2020 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold  
340.9420171 / 17-94 4. OG  
Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 11. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
112-SSK 518845	42.677,01	122.547,81	108.616,17	56.608,65
117-CASH 75061614	41.620,30	0,00	0,00	41.620,30
	84.297,31	122.547,81	108.616,17	98.228,95

#### 12. Status

	Aktiva	Passiva
112-SSK 518845	56.608,65	
117-CASH 75061614	41.620,30	
83-ERHALTUNGSRÜCKLAGE		93.188,28
160-VERB. TECHEM		5.678,33
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		6.394,58
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	10.388,31	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		0,54
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern aus früheren Jahren		1.946,85
Forderungen an ehemalige Eigentümer aus früheren Jahren	994,57	
Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus nicht abgerechneten Unterkonten		2.403,25
	109.611,83	109.611,83

#### Pre-Notification für Teilnehmer des SEPA-Basis-Lastschriftverfahrens

Das ausgewiesene Abrechnungsergebnis/- Spitze ist einen Monat nach Beschlussfassung fällig.  
( siehe Protokoll / Beschlussverkündung )

**Die vorliegende Abrechnung rechnet lediglich das vollständige vorherige Wirtschaftsjahr ab und lautet auf den zum Zeitpunkt der Erstellung eingetragenen Eigentümer. Unterjährige Eigentumswechsel und somit gesplittete Abrechnungen sind nicht vorgesehen und rechtlich nicht zulässig. Eine evtl. Verrechnung von Wohngeldzahlungen hat zwischen Verkäufer und Käufer zu erfolgen.**

Die Abrechnung weist zudem die sog. Abrechnungsspitze aus. ( siehe Punkt 8. )

In der Jahresabrechnung sind „auf Mieter umlagefähige Kosten“ ausgewiesen.

Es ist grundsätzlich vermierterseits zu prüfen, ob der entsprechende Mietvertrag die Umlage der Kosten hergibt.

**Bitte beachten Sie, dass die eingegangen und damit abgerechneten Wohngeldzahlungen aus rechtlichen Gründen nicht abgegrenzt werden, d.h. die nur Wertstellung auf dem Bankkonto im Jahr 2020 ist für die Erfassung relevant.**

Hinweise zur Jahresabrechnung



## Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 5

### 340-Höfen 86 - 96 / 01.01.2020 - 31.12.2020 - Einzelabrechnung

Herrn Thomas Herold  
340.9420171 / 17-94 4. OG  
Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

„4. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung“  
Ausweis Ihrer Vorauszahlungen OHNE Rücklagenanteil.

„5. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage“  
Ausweis der für das Wirtschaftsjahr geforderten und gezahlten Rücklagenanteile.

„7. Aufstellung weiterer Posten ( nachrichtlich )“  
An dieser Stelle werden evtl. nicht ausgeglichene Abrechnungsergebnisse des Vorjahres  
( Nachzahlungen (-) oder Guthaben ) nachrichtlich ausgewiesen, welche mit dem aktuellen  
Gesamtabrechnungsergebnis verrechnet werden sollten.

„8. Ergebnis der Einzelabrechnung“  
Die Abrechnungsspitze beschreibt das Abrechnungsergebnis unter Berücksichtigung der  
tatsächlich beschlossenen Wohngeldbeträge des zugrunde liegenden Wirtschaftsplans. Darüber  
hinaus gehende Über- oder Unterzahlungen des Wirtschaftsplans führen zu dem Ergebnis der  
Jahresabrechnung.

„9. Entwicklung der Erhaltungsrücklage“  
Im Rahmen der Entwicklung der Rücklagen werden in der rechten Spalte die persönlichen Anteile  
der Bestände, der Zuführungen sowie der Entnahmen ausgewiesen.  
Die Erhaltungsrücklage wird in der geforderten Form einer IST-Rücklage dargestellt.

„10. Offene Eigentümersalden aus Zuführungen zur Erhaltungsrücklage“  
Es werden evtl. Rückstände oder Überzahlungen in Bezug auf die Rücklagenzuführung  
ausgewiesen.

„12. Status / neu ab 2020 - Vermögensbericht“  
Der Vermögenstatus weist die relevanten Beträge zum Stichtag des Wirtschaftsjahres aus.  
Die Position „Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer“ summiert die  
Rundungsdifferenzen in den einzelnen Abrechnungspositionen.  
Die Position „Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus nicht abgerechneten Unterkonten“  
saldiert sämtliche nicht ausgeglichenen Abrechnungsergebnisse aus Wirtschaftsjahren vor dem  
aktuellen Abrechnungszeitraum.



# Anlage zur Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 1

340-Höfen 86 - 96

01.01.2020 - 31.12.2020, Bescheinigung der Lohnkostenant. gem. §35a EStG

Herrn Thomas Herold  
340.9420171 / 17-94 4. OG  
Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
<b>Geringfügige Beschäftigungen</b>			
<b>1-auf Mieter umlegbar</b>			
<b>HAUSREINIGUNG</b>			
31.12.2020 Buonocore - Minijob -	5.768,33	5.768,33	
	<u>5.768,33</u>	<u>5.768,33</u>	105,13
<b>HAUSMEISTER</b>			
31.12.2020 Wolf - Minijob -	3.845,51	3.845,51	
31.12.2020 Buonocore - Minijob -	2.746,79	2.746,79	
	<u>6.592,30</u>	<u>6.592,30</u>	98,88
	<b>12.360,63</b>	<b>12.360,63</b>	<b>204,01</b>
<b>Geringfügige Beschäftigungen</b>	<b>12.360,63</b>	<b>12.360,63</b>	<b>204,01</b>
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>			
<b>1-auf Mieter umlegbar</b>			
<b>WINTERDIENST</b>			
06.10.2020 Els, GaLa	116,00	116,00	
	<u>116,00</u>	<u>116,00</u>	1,74
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>	<b>116,00</b>	<b>116,00</b>	<b>1,74</b>
<b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>			
<b>1-auf Mieter umlegbar</b>			
<b>KAMINFEGER</b>			
20.03.2020 Hundertmark, Kaminfeger	290,74	182,59	
	<u>290,74</u>	<u>182,59</u>	2,93
<b>IMM.MESSUNG</b>			
31.12.2020 Hundertmark, Kaminfeger	1.544,70	1.544,70	
	<u>1.544,70</u>	<u>1.544,70</u>	32,44
	<b>1.835,44</b>	<b>1.727,29</b>	<b>35,37</b>

# Anlage zur Jahresabrechnung

17.06.2021 - Seite 2

340-Höfen 86 - 96

01.01.2020 - 31.12.2020, Bescheinigung der Lohnkostenant. gem. §35a EStG

Herrn Thomas Herold  
 340.9420171 / 17-94 4. OG  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
--	---------------------------	--------------------------	----------------------

**2-auf Mieter nicht umlegbar**

**ENTNAHME ERHALTUNGSMASSNAHMEN**

05.02.2020	Wilhelm, Bauelemente	6.265,35	5.012,28	
27.03.2020	Wilhelm, Bauelemente	3.343,90	2.675,12	
05.11.2020	Henkies, Dachdecker	1.022,81	984,03	
05.11.2020	Wilhelm, Bauelemente	3.259,60	2.607,68	
20.11.2020	Zimmerbeutel, Kanaldienst	564,05	488,65	
21.12.2020	Puley, Bauunternehmung	2.920,76	2.415,81	
		17.376,47	14.183,57	212,76

**REPARATUREN/INSTANDHALTUNG**

07.01.2020	Hundertmark, Kaminfeger	27,49	27,49	
20.07.2020	Hundertmark, Kaminfeger	27,49	27,49	
25.09.2020	Paletta, Schädlingsbek.	382,80	83,52	
06.10.2020	Wiebecke, Bauelemente	50,90	50,90	
26.10.2020	Paletta, Schädlingsbek.	104,40	83,52	
20.11.2020	Wilhelm, Bauelemente	200,10	200,10	
20.11.2020	Kremer & Ebhardt, Elektro	311,78	147,55	
22.12.2020	Paletta, Schädlingsbek.	104,40	83,52	
		1.209,36	704,09	10,56
		<b>18.585,83</b>	<b>14.887,66</b>	<b>223,32</b>

<b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>	<b>20.421,27</b>	<b>16.614,95</b>	<b>258,69</b>
---	------------------	------------------	---------------

<b>Gesamt</b>	<b>32.897,90</b>	<b>29.091,58</b>	<b>464,44</b>
---------------	------------------	------------------	---------------

Diese Bescheinigung dient der Vorlage bei dem zuständigen Finanzamt für selbstnutzende Wohnungseigentümer. Die als umlagefähigen Kosten ausgewiesenen Beträge sind ggf. dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.  
 Wir haben die Buchungen nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen und bitten um Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit keine Haftung übernehmen können.

**Auftraggeber**  
 Baumeister Verwaltungen GmbH  
 Saarbrücker Str. 40  
 D-42289 Wuppertal



**Kaltwasserkostenabrechnung  
 2020**

Erstellt am  
 17.03.2021

Ihre Nutzer-Nr.

Techem Nutzer-Nr.  
 0071/05233 0017/0-07

Lage  
 40GR

Abrechnungseinheit  
 Höfen 86-96  
 D-42277 Wuppertal

Techem Energy Services GmbH · Zentrale Poststelle · 22780 Hamburg

Herold  
 Tareq Baker  
 Höfen 94  
 D-42277 Wuppertal

Abrechnungszeitraum  
 01.01.2020 - 31.12.2020

Ihre Kaltwasserkosten 625,60 EUR  
 Ihr Anteil an den Gesamtkosten 625,60 EUR

■ Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)

	Gesamtkosten : in EUR	Gesamteinheiten (2)	= Preis je Einheit x	Ihre Einheiten	= Ihre Kosten in EUR
<b>Kaltwasserkosten</b>	<b>29.230,35</b>				
Wasser	12.021,35	3.511,135 Kubikmeter	= 3,423779 x	75,145	= 257,28
Schmutzwasser	13.039,98	3.511,135 Kubikmeter	= 3,713893 x	75,145	= 279,09
Gerätemiete Kaltwasser	2.438,77	3.511,135 Kubikmeter	= 0,694582 x	75,145	= 52,20
Verbrauchserfassung KW	1.730,25	3.511,135 Kubikmeter	= 0,492789 x	75,145	= <u>37,03</u>
<b>Ihre Kaltwasserkosten</b>					<b>625,60</b>
<b>Direktkosten</b>					<b>0,00</b>
<b>Ihre Direktkosten</b>					<u><b>0,00</b></u>
<b>Ihr Anteil an den Gesamtkosten</b>					<b>625,60</b>

■ Ihre Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (3)	Datum	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
<b>Kaltwasserzähler</b>					
53779874	B	16.11.2020	171,500	221,010	49,510
53078219	K	16.11.2020	17,800	38,050	20,250
04347849	B	31.12.2020	0,028	4,000	3,972
04347827	K	31.12.2020	0,087	1,500	<u>1,413</u>
<b>Verbrauch (Kubikmeter)</b>					<b>75,145</b>

■ Kostenaufstellung des gesamten Objektes

	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
<b>■ Kaltwasserkosten</b>				
Wasser	31.12.2020	12.021,35	12.021,35	
Schmutzwasser	31.12.2020	13.039,98	13.039,98	
Gerätemiete Kaltwasser		2.438,77	2.438,77	
Verbrauchserfassung KW		1.730,25	<u>1.730,25</u>	
<b>Gesamtkosten Kaltwasserkosten</b>			<b>29.230,35</b>	<b>29.230,35</b>
<b>Gesamtkosten Direktkosten</b>			<b>573,33</b>	<b>573,33</b>
<b>Zu verteilende Gesamtkosten</b>				<u><b>29.803,68</b></u>

(1) Die Gesamtkosten können Sie der nachfolgenden Kostenaufstellung des gesamten Objektes entnehmen  
 (2) Gesamteinheiten des Objektes  
 (3) Siehe Erläuterungen

■ Erläuterungen

**Zeitfaktor**

Die Verwendung der Gradtagtabelle ist festgelegt durch den § 9 b der Heizkostenverordnung, geregelt durch VDI 2067 Blatt 1 Tab.22.

Monat	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Kalendertage	31	29	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	Ihre Kalendertage	366/366
Gradtage	170	150	130	80	40	13,04	13,48	13,48	30	80	120	160	Ihre Gradtage	1.000/1.000
													Versorgungszeitraum	01.01.2020 - 31.12.2020

**Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen**

B = Bad, K = Küche

■ Zusätzliche Hinweise

- Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter. Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten. Eine Servicebroschüre mit genauen Erläuterungen finden Sie zudem unter [www.techem.de/mieterinfo](http://www.techem.de/mieterinfo) zum Herunterladen oder Ausdrucken.
- Richten Sie Ihre Zahlungen nur an die Hausverwaltung oder Ihren Vermieter. Dort können Sie nach vorheriger Absprache auch Einblick in die Kostenbelege bekommen.
- Alle Daten verarbeiten wir im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes. Weitere Informationen sind nicht gespeichert.