

Kaemena & Köpke GmbH, Veogesacker Heerstr. 62, 28757 Bremen

Herrn  
 Dr.Gerhard Hübner  
 Romanstr.3  
 80639 München

Ihre gespeicherten Daten:

qm-Nutzfläche	33,16
Anteil Wohnung	26,9500
Anteil Garage	2,0000
Anz.Wohnungen	1
Anz.Garagen	1
Liftschlüssel	2,75

**JAHRESGESAMT- UND EINZELABRECHNUNG**

München, den 13.05.2013

für die Zeit vom 01.01.2012 – 31.12.2012  
 Wirtschaftseinheit: WEG Aachener Str. 9, 28327 Bremen

Wohnungs-Nr.: 0015200010

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 1 - Garage 36

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Ausgaben ohne Heizung</b>			
Grundstücksgebühren	28,95/1000-stel	6.421,68 -	185,91 -
Strom und Wasser	28,95/1000-stel	7.802,52 -	225,88 -
Versicherungen	28,95/1000-stel	3.976,00 -	115,11 -
Lfd. Instandhaltung	28,95/1000-stel	3.957,98 -	114,58 -
Hausmeister	28,95/1000-stel	13.380,18 -	387,36 -
Verwaltergebühr	1/30 Wohnungen	12.240,00 -	408,00 -
Hausreinigung	28,95/1000-stel	1.295,40 -	37,50 -
Liftkosten Wartung/TÜV	2,75/100,00%	1.908,00 -	52,47 -
Kapitalertragsteuer (KESt)	28,95/1000-stel	557,54 -	16,14 -
Solidaritätszuschlag (SolZ)	28,95/1000-stel	30,67 -	0,89 -
Sonstige Kosten	28,95/1000-stel	465,76 -	13,48 -
Rückzahlungen Jahresabr. Vorjahr		692,54 -	
<b>Summe Ausgaben ohne Heizung</b>		<b>52.728,27 -</b>	<b>1.557,32 -</b>
<b>Ausgaben nur Heizung</b>			
Ölbestand Vorjahr 2.237,62 EUR	28,95/1000-stel		64,78+
Kosten Heizungsabrechnung Vorjahr		859,50 -	
Kauf Heizöl 24.544 l á 0,84 €		20.616,96 -	
Nebenkosten Heizung		987,65 -	
Heizkosten gem. beigefügter Abrechnung	Fa. Brunata		747,51 -
Ölbestand Jahresende 2.789,64 EUR	28,95/1000-stel		80,76 -
<b>Summe Ausgaben nur Heizung</b>		<b>22.464,11 -</b>	<b>763,49 -</b>

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 0015200010

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Einnahmen</b>			
Stellplatzmieten	28,95/1000-stel	1.588,00+	45,97+
Einnahmen Waschhaus	28,95/1000-stel	600,00+	17,37+
Zinserträge Instandhaltungsrückstellung	28,95/1000-stel	1.858,81+	53,81+
Geleistete Zahlungen der Eigentümer	Lt. Übersicht	81.642,70+	2.520,00+
Nachzahlungen Jahresabr. Vorjahr		432,10+	
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>86.121,61+</b>	<b>2.637,15+</b>
<b>Instandhaltungsrückstellung</b>			
Zuführung Instandhaltungsrückstellung	28,95/1000-stel		208,44 -
Zuführung Einnahmen Waschhaus	28,95/1000-stel		17,37 -
Zuführung Nettozinsen	28,95/1000-stel		36,78 -
<b>Summe Instandhaltungsrückstellung</b>			<b>262,59 -</b>
<b>Ergebniszusammenstellung</b>			
Summe Ausgaben ohne Heizung		52.728,27 -	1.557,32 -
Summe Ausgaben nur Heizung		22.464,11 -	763,49 -
Summe Einnahmen		86.121,61+	2.637,15+
Saldo Ausgaben/Einnahmen		10.929,23+	316,34+
Summe Instandhaltungsrückstellung			262,59 -
<b>Ergebnis</b>		<b>10.929,23+</b>	<b>53,75+</b>

 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung
 

---

*An dieser Stelle sind vom Immobilienverwalter Erläuterung zur Jahresabrechnung aufzunehmen. Diese Erläuterungen müssen alle Positionen der Abrechnung umfassen, die für den Eigentümer nicht sofort erkennbar und nachvollziehbar sind. Dies betrifft insbesondere die in den letzten Jahren ergangenen Urteile des BGH.*

*Hier ist speziell das BGH-Urteil vom 17.02.2012 - V ZR 251/10 zu erwähnen:*

- 1. Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.*

2. In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

Das ausgewiesene Guthaben über EUR 53,75 aus dieser Abrechnung wird zum 01.06.2013 auf Ihr Konto DE25700202706480039473 - HYVEDEMMXXX überweisen.

Bestandsentwicklung Instandhaltungsrückstellung

	01.01.2012	Zugang	Abgang	Zinsen	KESSt	SolZ	31.12.2012
Wohnungen	29.799,18	7.200,00		1.858,81	557,54-	30,67-	38.269,78
Waschhaus	9.019,76	600,00					9.619,76

Alle Eigentümer haben ihre Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung bezahlt.

Darstellung der Bankkonten:

**Girokonto DE88700901000000123464**

Anfangsbestand 01.01.2012	3.882,32+
Ausgaben z.L. Girokonto	74.604,17 -
Einnahmen z.G. Girokonto	84.262,80+
Übertrag auf Sparkonto	7.800,00 -
Endbestand 31.12.2012	<u>5.740,95+</u>

**Sparkonto DE88700901000060123464**

Anfangsbestand 01.01.2012	33.818,94+
Übertrag von Girokonto	7.800,00+
Zinserträge abzügl. KESSt und SolZ	1.270,60+
Endbestand 31.12.2012	<u>42.889,54+</u>

*Auch die Kontoabstimmung ist in Verbindung mit dem Ergebnis der Gesamtabrechnung zu erläutern.*

## Informationen zur JAHRESGESAMT- UND EINZELABRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2012 - 31.12.2012 (365 Tage)  
Wirtschaftseinheit: WEG Aachener Str.9, 28327 Bremen

### Ihre Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2012 – 31.12.2012

		EUR
Dauerauftrag	01.01.2012	210,00
Dauerauftrag	01.02.2012	210,00
Dauerauftrag	01.03.2012	210,00
Dauerauftrag	01.04.2012	210,00
Dauerauftrag	01.05.2012	210,00
Dauerauftrag	01.06.2012	210,00
Dauerauftrag	01.07.2012	210,00
Dauerauftrag	01.08.2012	210,00
Dauerauftrag	01.09.2012	210,00
Dauerauftrag	01.10.2012	210,00
Dauerauftrag	01.11.2012	210,00
Dauerauftrag	01.12.2012	210,00
		<u>2.520,00</u>

Der Saldo aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 23,45 wurde ausgeglichen.

Kaemena & Köpke GmbH

Kaemena & Köpke GmbH, Vegesacker Heerstr. 62, 28757 Bremen

Herrn  
 Dr.Gerhard Hübner  
 Romanstr.3  
 80639 München

Ihre gespeicherten Daten:

qm-Nutzfläche	33,16
Anteil Wohnung	26,9500
Anteil Garage	2,0000
Anz.Wohnungen	1
Anz.Garagen	1
Liftschlüssel	2,75

### Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung

München, den 13.5.2013

für die Zeit vom 01.01.2012 – 31.12.2012 (365 Tage)  
 Wirtschaftseinheit: WEG Aachener Str. 9, 28327 Bremen

Wohnungs-Nr.: 0015200010

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 1 - Garage 36

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>			
§ 35a Abs.2 Satz 1 Alt.2 EStG			
Hausmeister	28,95/1000-stel	13.380,18 -	387,36 -
<b>Summe</b>		<b>13.380,18 -</b>	<b>387,36 -</b>
<b>Handwerkerleistungen</b>			
§ 35a Abs.3 EStG			
Heizkosten lt. HKVO	28,95/1000-stel	231,00 -	6,69 -
Liftkosten Wartung/TÜV	2,75/100,00%	885,32 -	24,35 -
Lfd. Instandhaltung	28,95/1000-stel	1527,36 -	44,22 -
<b>Summe</b>		<b>2.643,68 -</b>	<b>75,26 -</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		13.380,18 -	387,36 -
Handwerkerleistungen		2.643,68 -	75,26 -
<b>Summe</b>		<b>16.023,86 -</b>	<b>462,62 -</b>

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, bei denen es sich um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a Abs. 1 Nr. 1 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch handelt, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 510,00 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

Für andere als in Absatz 1 aufgeführte haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die nicht Dienstleistungen nach Absatz 3 sind, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 4.000,00 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der nach dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank geförderten Maßnahmen, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 1.200,00 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

Die Originale (Rechnungen) liegen beim Verwalter zur Einsicht vor.

Bitte beachten Sie, dass es uns untersagt ist, eine Steuerberatung durchzuführen, fragen Sie deshalb auf jeden Fall Ihren Steuerberater!

#### **Haftungsausschluss:**

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Abrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Kaemena & Köpke GmbH