

Objekt: 01009 / Sertürnerstr.
48149 Münster

Herr
M. Mustermann
Sertürner Str.
48149 Münster

Einheit: 0000016 / 016-EG
Eigentümer-Nr.: 0101602
Datum: 25.02.2010

Hausgeldabrechnung für die Zeit vom **01.01.2009** bis **31.12.2009** = 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2009 bis 31.12.2009 = 365 Tage

Umlagefähige Kosten ¹

Konto	Kostenart	Gesamtkosten des Objekts	Ihre VTS*		Kosten GesamtTage	Ihr €Anteil an den Kosten
					365 Tage	365/365 Tage
0040100	Außenanlagen	2.709,37	81,28	MEA G (1)	220,22	220,22
0040200	Winterdienst	679,74	81,28	MEA G (1)	55,25	55,25
0040510	Allgemeinstrom Eingang 1	74,14	0,00	MEA 1 (2)	0,00	0,00
0040520	Allgemeinstrom Eingang 2	80,25	0,00	MEA 2 (3)	0,00	0,00
0040530	Allgemeinstrom Eingang 3	113,63	81,28	MEA 3 (4)	27,73	27,73
0040900	Aufzug Betriebskosten	1.519,19	1,00	Ein 3 (23)	379,80	379,80
0041700	Müllabfuhr	2.056,80	365,00	Per.T (21)	83,37	83,37
0042100	Straßenreinigung	118,80	81,28	MEA G (1)	9,66	9,66
0042400	Wasser/Entwässerung	3.521,56	53,06	DirZu (11)	195,58	195,58
0042420	Entwäss. Niederschlag	170,00	81,28	MEA G (1)	13,82	13,82
0042430	Gewässergebühr	5,73	81,28	MEA G (1)	0,47	0,47
0043210	Hausreinigung Eingang 1	1.428,00	0,00	MEA 1 (2)	0,00	0,00
0043220	Hausreinigung Eingang 2	1.428,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00	0,00
0043230	Hausreinigung Eingang 3	1.026,74	81,28	MEA 3 (4)	250,54	250,54
0043500	Heizung	7.370,02	1.033,75	Abr. (10)	1.033,75	1.033,75
0043800	Schornsteinfeger	487,78	0,00	E1+2(22)	0,00	0,00
0044100	Kabelfernsehen	543,21	1,00	Ein3 (23)	135,80	135,80
0044400	Versicherung	2.670,09	81,28	MEA G (1)	217,02	217,02
0044420	Versicherung Haftpflicht	160,82	81,28	MEA G (1)	13,07	13,07
0045000	Wartungskosten	90,68	81,28	MEA G (1)	7,37	7,37
	Gesamtkosten umlagefähig	26.254,55 €			2.643,45 €	2.643,45 €

Zuzüglich Individualkosten

Konto	Kostenart	Kosten	Ihr €Anteil
0045500	#RG# Eckert Schlüssel GmbH - Schlüssel - RE 29229	27,21	27,21
0045500	Individualkosten anderer Eigentümer	22,55	0,00
0045500	Individualkosten anderer Eigentümer	86,22	0,00
0045500	Individualkosten anderer Eigentümer	358,35	0,00
0045500	Individualkosten anderer Eigentümer	74,97	0,00
0045500	Individualkosten anderer Eigentümer	6,00	0,00
	Zwischensumme umlagefähige + individuelle Kosten	26.829,85	2.670,66

Nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten des Objekts	Ihre VTS*		Kosten GesamtTage	Ihr €Anteil an den Kosten
					365	365/365
0045800	Bankgebühren	38,78	81,28	MEA G (1)	3,15	3,15
0046900	Instandhaltung allg.	1.103,68	81,28	MEA G (1)	89,71	89,71
0046910	Instandhaltung Eingang 1	172,29	0,00	MEA 1 (2)	0,00	0,00
0046920	Instandhaltung Eingang 2	171,17	0,00	MEA 2 (3)	0,00	0,00
0046930	Instandhaltung Eingang 3	103,64	81,28	MEA 3 (4)	25,29	25,29
0046940	Instandhaltung Aufzug	239,99	1,00	Ein 3 (23)	60,00	60,00
0046950	Instandhaltung Heizung	777,00	81,28	MEAH (7)	152,19	152,19

bitte wenden ►►



Konto	Kostenart	Gesamtkosten des Objekts	Ihre VTS*		Kosten GesamtTage	Ihr €Anteil an den Kosten
0047010	Zuführung Rücklage Allgemein	1.500,00	81,28	MEA G (1)	121,92	121,92
0047020	Zuführung Rücklage Eingang 1	2.500,00	0,00	MEA 1 (14)	0,00	0,00
0047030	Zuführung Rücklage Eingang 2	2.500,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00	0,00
0047040	Zuführung Rücklage Eingang 3	2.000,00	81,28	MEA R (15)	681,14	681,14
0047500	Sonstige Kosten	388,80	81,28	MEA G (1)	31,60	31,60
0048000	Verwaltergebühr	4.755,24	1,00	Ein.G (20)	264,18	264,18
0048020	Bescheinigung §35a EStG	214,20	0,00	Besch (90)	0,00	0,00
0048100	Rechts-/Beratungskosten	597,00	81,28	MEA G (1)	48,52	48,52
	Gesamtkosten nicht umlagefähig	17.061,79 €			1.477,70 €	1.477,70 €
	SUMME	43.891,64 €				4.148,36 €

./. Ihr Hausgeldvorauszahlungssoll	4.984,00 €
./. Ihr Sonderumlagensoll	0,00 €
vorläufiges Abrechnungsergebnis (Guthaben)	835,64 €
+/- Kontosaldo Hausgeld zum 31.12.2009	463,00 €
+/- Kontosaldo Sonderumlage	0,00 €
somit zusätzlich in den Abrechnungssaldo einfließend	463,00 €

Ihr Abrechnungssaldo insgesamt (Guthaben) 1.298,64 €

Die Abrechnung bedarf für ihre Gültigkeit noch der Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung und ist dann sofort fällig.

➡ Damit wir Ihnen das Guthaben auszahlen können, bitten wir um Übermittlung Ihrer Bankverbindung.

Entwicklung der Geldkonten vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

(alle Beträge in EUR)

Kontobezeichnung	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Veränderung	Endbestand
Giro VoBa 123456789	10.186,59	52.264,71	55.565,38	-3.300,67	6.885,92
Giro Spk 444555000 Friemel	-0,01	0,00	0,00	0,00	-0,01
Cashkonto VoBa 234567891	26.444,70	12.192,77	0,00	12.192,77	38.637,47

*Erläuterung der Bemessungsgrundlagen (Verteilerschlüssel / VTS):

(1)	Miteig.Ant. Gesamt	(MEA G)	1.000,00
(2)	Miteig.Ant. Eingang 1	(MEA 1)	296,40
(3)	Miteig.Ant. Eingang 2	(MEA 2)	370,51
(4)	Miteig.Ant. Eingang 3	(MEA 3)	333,09
(7)	Miteig.Antl. Heizung	(MEAH)	414,97
(10)	lt. Abrechnung	(Abr.)	7.370,03
(11)	Dir.Zuordnung	(DirZu)	955,386
(14)	Miteig.Ant. Eingang 1 II	(MEA1)	390,83
(15)	Miteig.Ant. Eingang 3 II	(MEA R)	238,66
(20)	Anz.Einh. gesamt	(Ein.G)	18,00
(21)	PersTage	(Per.T)	9.005,00
(22)	Anz.Einh. Eingang 1+2	(E1+2)	12,00
(23)	Anz.Einh. Eingang 3	(Ein3)	4,00
(90)	je Bescheinigung	(Besch)	214,20

VTS	ab	bis	Wert	Tage	Wert x Tage
Per.T (21)	01.01.2009	31.12.2009	1	365	365

¹ Bei den ausgewiesenen umlagefähigen Kosten handelt es sich um eine allgemein gültige Zuordnung von Kosten, die im Allgemeinen unter Beachtung der Bestimmungen der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden können. Die Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen bestimmt sich bei vermieteten Einheiten ausschließlich nach dem Mietvertrag - vor Weitergabe an den Mieter beachten Sie deshalb unbedingt die Vereinbarungen in Ihrem Mietvertrag! Eine Gewähr für die rechtliche Durchsetzbarkeit der einzelnen Position können wir u.a. wegen vorgehender individueller Vereinbarungen nicht geben.

Kneilmann

Herr
M. Mustermann
Musterstraße 123
48100 Musterort

Objekt 01009 WE Sertürnerstr., 48149 Münster
Eg. Nr. 0101602
Münster, den 25.02.2010

Instandhaltungsrücklage Allgemein zum 31.12.2009

Konto	Gesamtbetrag	Verteilungsschlüssel	Anteil
0008000 Anfangsbestand	8.754,78	81,28 MEA G (1)	711,59
0008001 Zuführung Rücklage	1.500,00	81,28 MEA G (1)	121,92
0008050 Zinseinnahme	192,77	81,28 MEA G (1)	15,67
Summe Zugänge	1.692,77		137,59
	3.334,79		
0008010 Rüchl.: Fehlbetrag Friemel bei Verwaltungsübergabe		81,28 MEA G (1)	271,05 **
Summe Abgänge	3.334,79		271,05
Endbestand	7.112,76		578,13
	<i>Zinsertrag gesamt</i>		21,28 *
	<i>incl. KapSt auf 261,83</i>		65,46 **
	<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>		3,60 **

Alle Beträge in EUR

Umlagefaktoren

1 Miteig.Ant. Gesamt (MEA G, Divisor 1.000,00)

Hinweis für Ihre Steuererklärung

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

I.d.R. sind neben den Zinsen auch andere Einnahmen (mit Ausnahme der Rücklagenzuweisung) steuerpflichtig. Die Umsetzung im Rahmen der Einkommensteuererklärung kann jedoch individuell verschieden sein. Klären Sie dieses bitte ggf. mit Ihrem Steuerberater oder Finanzamt.

Herr
M. Mustermann
Musterstraße 123
48100 Musterort

Objekt 01009 WE Sertürnerstr., 48149 Münster
Eg. Nr. 0101602
Münster, den 25.02.2010

Instandhaltungsrücklage Eingang 3 zum 31.12.2009

Konto		Gesamtbetrag	Verteilungsschlüssel	Anteil
0008500	Anfangsbestand	10.000,00	81,28 MEA R (15)	3.405,68
0008004	Zuführung Rücklage	2.000,00	81,28 MEA R (15)	681,14
	Summe Zugänge	2.000,00		681,14
	Summe Abgänge	0,00		0,00
	Endbestand	12.000,00		4.086,82

Zinsertrag gesamt
incl. KapSt auf 0,00
incl. Solidaritätszuschlag

*
**
**

Alle Beträge in EUR

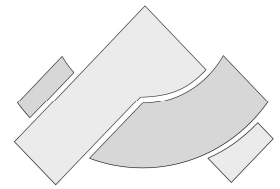
Umlagefaktoren

15 Miteig.Ant. Eingang 3 II (MEA R, Divisor 238,66)

Hinweis für Ihre Steuererklärung

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

I.d.R. sind neben den Zinsen auch andere Einnahmen (mit Ausnahme der Rücklagenzuweisung) steuerpflichtig. Die Umsetzung im Rahmen der Einkommensteuererklärung kann jedoch individuell verschieden sein. Klären Sie dieses bitte ggf. mit Ihrem Steuerberater oder Finanzamt.



Kneilmann GmbH - Albachtener Str. 72 - 48163 Münster

Herr
M. Mustermann
Musterstraße 123
48100 Musterort

Kneilmann
Immobilien- und
Grundbesitzverwaltungs GmbH

Consulting
Hausverwaltung
Immobilienvermittlung

Telefon: 0 25 36 / 99 50 - 0
Telefax: 0 25 36 / 99 50 - 20
E-Mail: info@kneilmann.de
www.kneilmann.de

Eigentümer-Nr. 0101602	Einheit 016- Eingang 3 EG	Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010	Datum 25.02.2010
----------------------------------	-------------------------------------	--	----------------------------

Verwaltungsobjekt
**01009 / Sertürnerstr.
48149 Münster**

WIRTSCHAFTSPLAN

Sehr geehrter Herr Mustermann,

anbei erhalten Sie den Einzelwirtschaftsplan Ihrer Eigentumseinheit(en) für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 zu Ihrer Kenntnisnahme und Verwendung.

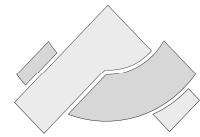
Ein Wirtschaftsplan gilt jeweils ab Beginn eines Wirtschaftsjahres. In den Monaten vor Verabschiedung des vorliegenden neuen Plans waren jedoch noch die Werte des alten Wirtschaftsplans zum Soll gestellt worden. Die nun in den ersten 2 Monaten des lfd. Wirtschaftsjahres resultierende Differenz zwischen altem und neuem Sollwert erfährt deshalb einmalig eine Verrechnung in Form einer Extra-Sollstellung, deren Berechnung Sie bitte dem Wirtschaftsplan entnehmen.

Den dort ausgewiesenen Betrag zahlen Sie bitte einmalig zum 01.03.2010 auf das bekannte Objektkonto. Sollte die Differenzberechnung ein Guthaben ausweisen, werden wir Ihnen dieses auszahlen, sofern keine Hausgeldrückstände zu verrechnen sind.

Haben Sie uns einen Lastschriftauftrag erteilt oder die Verwaltung Ihres Sondereigentums übertragen, werden alle Zahlungsvorgänge direkt durch uns abgewickelt.

Mit freundlichen Grüßen

KNEILMANN GmbH



Objekt: 01009 / Sertürnerstr.
48149 Münster

Herr
M. Mustermann
Musterstraße 123
48100 Musterort

Einheit: 000016 / 016-EG
Eigentümer-Nr.: 0101602
Datum: 25.02.2010

Wirtschaftsplan für die Zeit vom **01.01.2010 bis 31.12.2010** = 365 Tage
Ihr Berechnungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 365 Tage

A. Umlagefähige Kosten ¹

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Ihre VTS		Ihr €Anteil
					365/365
0040100	Außenanlagen	2.800,00	81,28	MEA G (1)	227,58
0040200	Winterdienst	700,00	81,28	MEA G (1)	56,90
0040510	Allgemeinstrom Eingang 1	100,00	0,00	MEA 1 (2)	0,00
0040520	Allgemeinstrom Eingang 2	100,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00
0040530	Allgemeinstrom Eingang 3	150,00	81,28	MEA 3 (4)	36,60
0040900	Aufzug Betriebskosten	2.200,00	1,00	Ein 3 (23)	550,00
0041700	Müllabfuhr	2.340,00	730,00	Per.T (21)	187,20
0042100	Straßenreinigung	118,80	81,28	MEA G (1)	9,66
0042400	Wasser/Entwässerung	4.000,00	69,13	DirZu (11)	280,48
0042420	Entwäss. Niederschlag	173,40	81,28	MEA G (1)	14,09
0042430	Gewässergebühr	6,77	81,28	MEA G (1)	0,55
0043210	Hausreinigung Eingang 1	1.428,00	0,00	MEA 1 (2)	0,00
0043220	Hausreinigung Eingang 2	1.428,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00
0043230	Hausreinigung Eingang 3	1.200,00	81,28	MEA 3 (4)	292,82
0043500	Heizung	7.500,00	1.303,52	Abr. (10)	1.471,30
0043800	Schornsteinfeger	500,00	0,00	E1+2 (22)	0,00
0044100	Kabelfernsehen	650,00	1,00	Ein 3 (23)	162,50
0044410	Versicherung Gebäude	2.705,71	81,28	MEA G (1)	219,92
0044420	Versicherung Haftpflicht	160,82	81,28	MEA G (1)	13,07
0045000	Wartungskosten	300,00	0,00	MEA 1 (2)	0,00
	Gesamtkosten umlagefähig	28.561,50			3.522,67

B. Nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS		Ihr €Anteil
					365/365
0045800	Bankgebühren	150,00	81,28	MEA G (1)	12,19
0046900	Instandhaltung allg.	500,00	81,28	MEA G (1)	40,64
0046910	Instandhaltung Eingang 1	500,00	0,00	MEA 1 (2)	0,00
0046920	Instandhaltung Eingang 2	500,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00
0046930	Instandhaltung Eingang 3	500,00	81,28	MEA 3 (4)	122,01
0046940	Instandhaltung Aufzug	500,00	1,00	Ein 3 (23)	125,00
0046950	Instandhaltung Heizung	500,00	81,28	MEAH (7)	97,93
0047010	Zuführung Rücklage Allgemein	1.500,00	81,28	MEA G (1)	121,92
0047020	Zuführung Rücklage Eingang 1	2.500,00	0,00	MEA 1 (14)	0,00
0047030	Zuführung Rücklage Eingang 2	2.500,00	0,00	MEA 2 (3)	0,00
0047040	Zuführung Rücklage Eingang 3	2.000,00	81,28	MEA R (15)	681,14
0047500	Sonstige Kosten	2.500,00	81,28	MEA G (1)	203,20
0048000	Verwaltergebühr	4.755,24	1,00	Ein.G (20)	264,18
0048020	Bescheinigung §35a EStG	214,20	0,00	(90)	0,00
	Gesamtkosten nicht umlagefähig	19.119,44			1.668,21
	Gesamtkosten Objekt	47.680,94		Ihre Gesamtkosten	5.190,88 €

bitte wenden ►►



**Ihre alte Vorauszahlung von EUR 419,00 erhöht sich um EUR 14,00.
Die neue monatliche Vorauszahlung beträgt EUR 433,00.
Die neue Hausgeldvorauszahlung ist gültig ab 01.03.2010.**

- ⇒ Die Differenz zwischen dem bisherigen und dem neu berechneten Hausgeld beträgt für die ersten 2 Monate des lfd. Wirtschaftsjahres 28,00 €. Im Falle eines Guthabens (vorgenannter Betrag mit negativem Vorzeichen) werden wir dieses auf Ihr Konto überweisen - sofern keine Hausgeldrückstände zu verrechnen sind. Im Falle einer Nachzahlung für die ersten 2 Monate bitten wir Sie, diesen Betrag zusätzlich zum Hausgeld zum 01.03.2010 zu zahlen.
- ⇒ Den ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag überweisen Sie bitte nach der Eigentümerversammlung auf folgendes Objektkonto: Volksbank Münster eG BLZ 444555000 Kto.Nr. 1231456789

Erläuterung der Bemessungsgrundlagen (Verteilerschlüssel / VTS):

(1)	Miteig.Ant. Gesamt	(MEA G)	1.000,00
(2)	Miteig.Ant. Eingang 1	(MEA 1)	296,40
(3)	Miteig.Ant. Eingang 2	(MEA 2)	370,51
(4)	Miteig.Ant. Eingang 3	(MEA 3)	333,09
(5)	Miteig.Ant. Wasser Eingang1+3	(MEA W)	711,37
(6)	Miteig.Ant. Wasser Eingang 2	(MEA W)	288,63
(7)	Miteig.Antl. Heizung	(MEAH)	414,97
(10)	lt. Abrechnung	(Abr.)	6.644,75
(11)	Dir.Zuordnung	(DirZu)	985,883
(14)	Miteig.Ant. Eingang 1 II	(MEA1)	390,83
(15)	Miteig.Ant. Eingang 3 II	(MEA R)	238,66
(20)	Anz.Einh. gesamt	(Ein.G)	18,00
(21)	PersTage	(Per.T)	9.125,00
(22)	Anz.Einh. Eingang 1+2	(E1+2)	12,00
(23)	Anz.Einh. Eingang 3	(Ein 3)	4,00

¹ Bei den ausgewiesenen umlagefähigen Kosten handelt es sich um eine allgemein gültige Zuordnung von Kosten, die im Allgemeinen unter Beachtung der Bestimmungen der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden können. Die Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen bestimmt sich bei vermieteten Einheiten ausschließlich nach dem Mietvertrag - vor Weitergabe an den Mieter beachten Sie deshalb unbedingt die Vereinbarungen in Ihrem Mietvertrag! Eine Gewähr für die rechtliche Durchsetzbarkeit der einzelnen Position können wir u.a. wegen vorgehender individueller Vereinbarungen nicht geben.