Ewald Decker
Immobilien
Verwaltung

WEG-Verwaltung
Miet-Verwaltung
Gewerbe-Verwaltung
Immobiliendienstleistungen

Verwaltungsexpose

Ewald Decker, Immobilienverwaltung
Alt Breinig 80

52223 Stolberg

Telefon: 02402 / 31 55
Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

Vorbemerkung

Der Verwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

Als Kunde sehen Sie das Ergebnis der Verwaltertätigkeit in Form der alljährlichen Hausgeldabrechnung und dem Wirtschaftsplan und der Eigentümerversammlung.

Damit das Ergebnis stimmt und das Objekt in gepflegtem Zustand bleibt, erbringt der Verwalter viele Leistungen, die Grundlage einer ordnungsgemäßen Verwaltung sind.

Ein Einblick in den Tätigkeitsbereich der Hausverwaltung erhalten Sie in dem nachfolgenden Leistungsverzeichnis.

Als Verwaltung verfügen wir über eine 20-jährige Erfahrung. Neben den vielen „Routine-Aufgaben“ sind uns besondere Vorgänge bei z.B. Baumängeln, Gewährleistungsfragen und/oder sonstige Vertragsverletzungen bekannt und werden sicher abgearbeitet.

Wenn notwendig können wir in besonderen Fällen auf ein Netzwerk von Anwälten, Gutachtern/Sachverständigen, Handwerkern usw. zugreifen, um so die Interessen der WEG bestmöglich zu vertreten.

Ihre Immobilienverwaltung

Ewald Decker

Robert Suijk

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung 1

Inhaltsverzeichnis 2

Leistungsverzeichnis (1/2) 3

Leistungsverzeichnis (2/2) 4

WEG Abrechnung – Summen und Saldenliste 5

WEG Abrechnung – Hausgeldabrechnung 6

WEG Abrechnung – Wirtschaftsplan 7

WEG Abrechnung – Bescheinigung Haushaltnahe Dienstleistungen 8

WEG Abrechnung – Hausgeldzahlungen 9

WEG Abrechnung – Verbrauchszählererfassung 10

WEG Abrechnung – Detaillierte Kostenaufstellung 11

WEG Abrechnung – Rechnungsabgrenzung 12

WEG Abrechnung – Instandhaltungsrücklage 13

WEG Abrechnung – Mieter / Betriebskostenabrechnung 14

WEG Abrechnung – Mieter / Wirtschaftsplan 15

Preisübersicht: 16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

Leistungsverzeichnis (1/2)

Für den Eigentümer sichtbar	Für den Beirat sichtbar	Allgemeine Leistungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung
• Jährlicher Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung • Eigentümerversammlung • Rundschreiben • Aushänge • Mitarbeiter bei Anwesenheit in der Wohnanlage • Individuelle Leistungen wie Beratung/Information Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen und/oder Vermietungen	• Veranlassen von Instandhaltungs- und Instandsetzungs-maßnahmen • Preisanfragen • Ausschreibungen • Rechnungs-kontrolle • Belegprüfung • Vorbereitung der Eigentümer-versammlungen • Ortstermine • Beirats-gespräche • Korrespondenz und Verträge • Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung • Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld	**Kaufmännische Leistungen:** • Verbuchen sämtlicher Geldein- u. ausgänge • Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeträgen • Überwachen von Zahlungseingängen • Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand • Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten • Rechnungskontrolle • Anweisen und Veranlassen von Zahlungen • Errechnen, Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen • Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen • Veranlassen von Heizkostenabrechnungen • Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch) **Technische Leistungen:** • Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten • Ausschreibungen, Angebotsspiegeln • Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen) • Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister • Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen • Abschluß von Wartungs- und Versicherungs-verträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung-, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherwartung) • Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.) • Bearbeiten von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschl. Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit Versicherung • Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen - Beauftragen von Sachverständigen • Kennen und Beachten von z.B. DIN-Bestimmungen, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschl. der Durchführungsbestimmungen

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

Leistungsverzeichnis (2/2)

Für den Eigentümer sichtbar	Für den Beirat sichtbar	Allgemeine Leistungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung
		Allgemeine Verwaltung: • Korrespondenz mit Eigentümern • Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten • Bearbeiten von Beschwerden, Verstößen gegen die Hausordnung • Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft • Beraten von Eigentümern, Hausmeistern • Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträge etc.) • Terminabstimmung, Saalbestellung • Erstellen von Tagesordnung und Beschluss-entwürfen zur Eigentümerversammlung • Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer • Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussan-fechtungen, Hausgeldklagen • Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung) • Belegwesen, Ordneranlagen • Datenbank pflegen mit Adresse- u. Rufnummern, Bankverbindungen, Besitzwechsel, Nutzerwechsel usw.

Ewald Decker, Immobilienverwaltung
Alt Breinig 80

52223 Stolberg

Telefon: 02402 / 31 55
Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Summen und Saldenliste

Die Summen- und Saldenliste belegt die richtige Erfassung aller Transaktionen. Die Hausverwaltung und der Rechnungsprüfer kontrollieren hier Punkt für Punkt, ob alle Belege vorhanden und ordnungsgemäß eingetragen sind. Nur wenn alle Salden stimmen, kein Cent fehlt, stimmt das Ergebnis.

Die Gegenüberstellung aller Kosten, aller Einzahlungen und der Rechnungsabgrenzung in Abstimmung mit der Jahreskontoveränderung ergibt eine ausgeglichene Bilanz.

Summen / Salden Liste 2015

Objekt: Beispiel WEG

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Ausgaben							Einnahmen					
Nr.	Kostenart	Beleg	in %	Betrag	HV	RP	Einheit	Eigentümer	Art	Betrag	HV	RP
1	Gebäudeversicherung	A 1	6,8%	3.136,77 €			ETW 1	Eigentümer 01	HG	4.620,00 €		
2	Haftpflichtversicherung	A 1	0,4%	204,94 €			ETW 2	Eigentümer 02	HG	3.840,00 €		
3	Straßenreinigungsgebühr	A 34	0,8%	352,08 €			ETW 3	Eigentümer 03	HG	3.960,00 €		
4	Niederschlagsgebühren	A 34	1,0%	460,72 €			ETW 4	Eigentümer 04	HG	3.660,00 €		
5	Müllgebühren	A 34	2,9%	1.327,20 €			ETW 5	Eigentümer 05	HG	5.460,00 €		
6	Schmutzwassergebühr	s. Heizkosten	0,0%	0,00 €			ETW 6	Eigentümer 06	HG	4.140,00 €		
7	Wasser	s. Heizkosten	0,0%	0,00 €			ETW 7	Eigentümer 07	HG	4.140,00 €		
8	Allgemeinstrom	A 4 / 2016	1,7%	791,85 €			ETW 8	Eigentümer 08	HG	3.960,00 €		
9	Strom allg. TG (Pauschal)	A 4 / 2016	0,3%	180,00 €			ETW 9	Eigentümer 09	HG	6.060,00 €		
10	Aufzug - Betriebskosten	s. Anlage	4,6%	2.140,62 €			TE 10	Eigentümer 10	HG	4.020,00 €		
11	Sicherheitstechnik Haus	s. Anlage	0,6%	257,28 €			TG 11	Eigentümer 11	HG	180,00 €		
12	Leigionellenprüfung § 14 Abs. 3 Trinkwa	A 63	0,8%	352,66 €			TG 12	Eigentümer 12	HG	180,00 €		
13	Sicherheitstechnik TG	A 22	0,3%	148,75 €			TG 13	Eigentümer 13	HG	180,00 €		
14	Winterdienst	A 8	1,4%	624,00 €			TG 14	Eigentümer 14	HG	180,00 €		
15	Hausmeister Haus	A 8	5,1%	2.376,16 €			TG 15	Eigentümer 15	HG	180,00 €		
16	Gartenpflege Haus	A 8	3,0%	1.367,76 €			TG 16	Eigentümer 16	HG	180,00 €		
17	Reinigung Haus	A 8	4,9%	2.246,36 €			TG 17	Eigentümer 17	HG	180,00 €		
18	Hausmeister & Reinigung TG	A 8	1,9%	873,48 €			TG 18	Eigentümer 18	HG	180,00 €		
19	Kabelfernsehen Sat	–	0,0%	0,00 €			TG 19	Eigentümer 19	HG	180,00 €		
20	Heiz-/Warmwasser-/Wasserkosten	s. Anlage	34,0%	15.714,59 €			TG 20	Eigentümer 20	HG	180,00 €		
21	Beiratshaftpflichtversicherung	A 1	0,2%	101,75 €			TG 21	Eigentümer 21	HG	180,00 €		
22	Instandhaltungsaufwand Haus	s. Anlage	8,4%	3.890,75 €			TG 22	Eigentümer 22	HG	180,00 €		
23	Instandhaltungsaufwand TG	A 54	1,1%	522,04 €			TG 23	Eigentümer 23	HG	180,00 €		
24	Instandhaltungsrücklage Haus	s. Anlage	11,9%	5.500,00 €			TG 24	Eigentümer 24	HG	180,00 €		
25	InstandhaltungsrücklageTG	s. Anlage	0,0%	0,00 €			TG 25	Eigentümer 25	HG	180,00 €		
26	Rechts- u. Beratungskosten (Protokollb	A 49	0,1%	53,43 €			TG 26	Eigentümer 26	HG	180,00 €		
27	Zinsen	–	0,0%	0,00 €			TG 27	Eigentümer 27	HG	180,00 €		
28	Kontoführung	A 33 u. 65	0,0%	8,56 €			TG 28	Eigentümer 28	HG	180,00 €		
29	Verwaltergebühren ETW/TE	A 54	6,2%	2.856,02 €			TG 29	Eigentümer 29	HG	180,00 €		
30	Verwaltergebühren TG	A 54	1,6%	749,70 €			TG 30	Eigentümer 30	HG	180,00 €		
							TG 31	Eigentümer 31	HG	180,00 €		
Kosten im Wirtschaftsjahr			100,0%	**46.215,47 €**			**Haugeldzahlungen im Wirtschaftsjahr**			**47.640,04 €**		
Abgrenzung Ausgaben				**-3.879,71 €**			**Abgrenzung Einnahmen**			**-20,00 €**		
Kontoendstand				6.932,98 €								
Kontoanfangsbestand				5.613,85 €								
Kontoveränd. im Abrechnungszeitraum				**1.319,13 €**			**Hausgeldabrechnung VJ**			**-3.965,15 €**		
				43.654,89 €						**43.654,89 €**		
Hausgeldabrechnung im Wirtschaftsjahr				**1.424,57 €**			**Saldo (Einnahmen-Kosten)**			**1.424,57 €**		

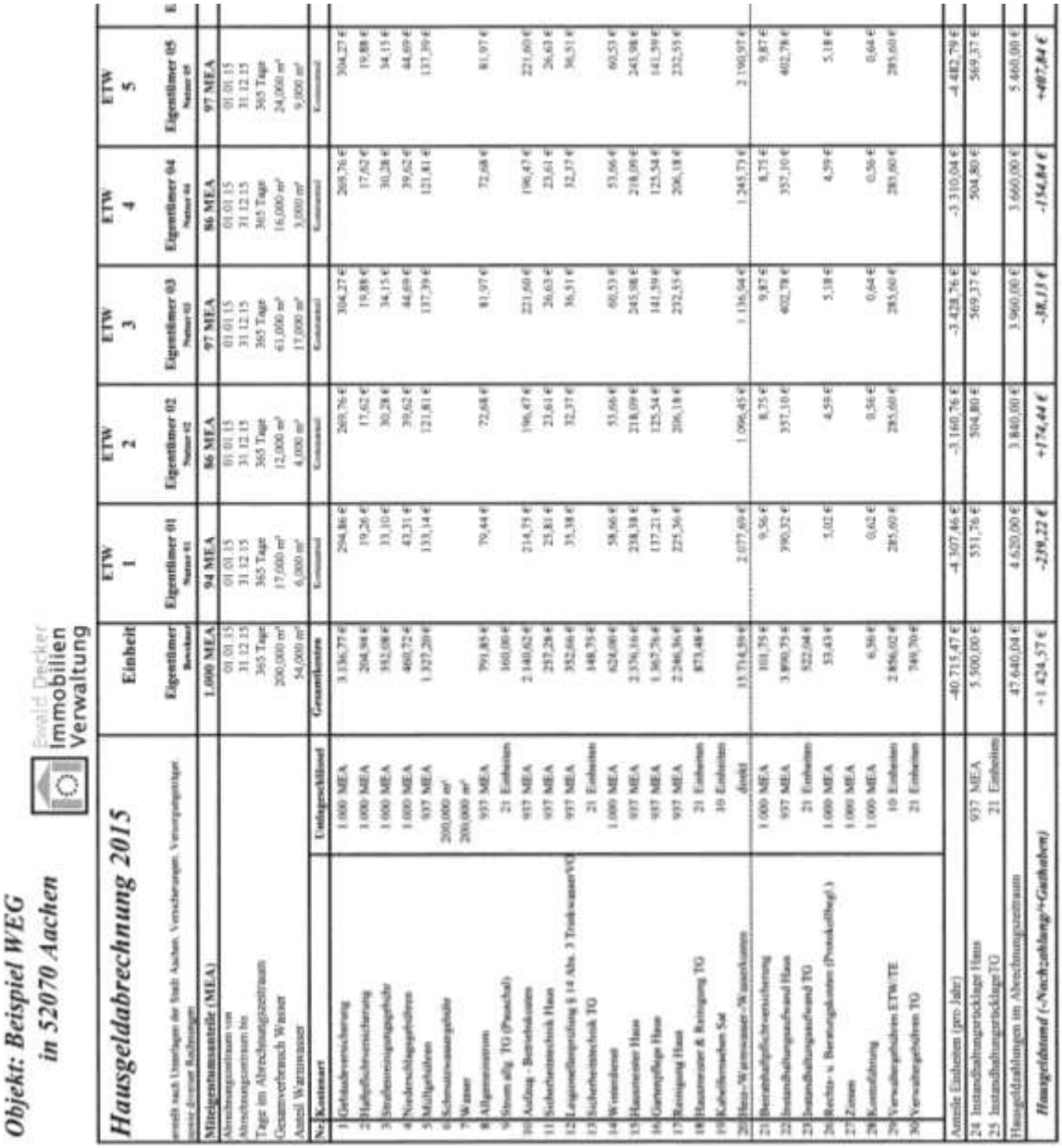
Stand: 01.01.2016

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Hausgeldabrechnung

Die Hausgeldabrechnung ist das Ergebnis aller im Wirtschaftsjahr angefallenen Ausgaben, die unterteilt ist zwischen umlagefähigen Kosten (Mieterkosten) und nicht umlagefähigen Kosten (Eigentümerkosten).

Die Abrechnung der Miteigentümer ist transparent und nachvollziehbar, der Umlageschlüssel der Teilungserklärung entsprechend dargestellt und jede Kostenposition durch Listen dokumentiert. Sie wird intern (mehrfach) und durch den Rechnungsprüfer kontrolliert.



Objekt: Beispiel WEG
in 52070 Aachen

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Hausgeldabrechnung 2015

Nr.	Kostenart	Umlageschlüssel	Gesamtkosten	ETW 1	ETW 2	ETW 3	ETW 4	ETW 5
	Eigentümer	Beschluss		Eigentümer 01 Nutzer 01	Eigentümer 02 Nutzer 02	Eigentümer 03 Nutzer 03	Eigentümer 04 Nutzer 04	Eigentümer 05 Nutzer 05
	Miteigentumsanteile (MEA)		1.000 MEA	94 MEA	86 MEA	97 MEA	86 MEA	97 MEA
	Abrechnungszeitraum von			01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15
	Abrechnungszeitraum bis			31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15
	Tage im Abrechnungszeitraum			365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage
	Gesamtverbrauch Wasser		200.000 m³	17.000 m³	12.000 m³	61.000 m³	16.000 m³	24.000 m³
	Anteil Warmwasser		54.000 m²	6.000 m²	4.000 m²	17.000 m²	3.000 m²	9.000 m²
1	Gebäudeversicherung	1.000 MEA	3.336,77 €	294,86 €	269,76 €	304,27 €	269,76 €	304,27 €
2	Haftpflichtversicherung	1.000 MEA	204,94 €	19,26 €	17,62 €	19,88 €	17,62 €	19,88 €
3	Straßenreinigungsgebühr	1.000 MEA	382,08 €	33,10 €	30,28 €	34,15 €	30,28 €	34,15 €
4	Niederschlagsgebühren	1.000 MEA	460,72 €	43,31 €	39,62 €	44,69 €	39,62 €	44,69 €
5	Müllgebühren	937 MEA	1.327,20 €	133,14 €	121,81 €	137,39 €	121,81 €	137,39 €
6	Schmutzwassergebühr	200.000 m³						
7	Wasser	200.000 m³						
8	Allgemeinstrom	937 MEA	791,85 €	70,44 €	72,68 €	81,97 €	72,68 €	81,97 €
9	Strom allg. TG (Pauschal)	21 Einheiten	160,00 €					
10	Aufzug - Betriebskosten	937 MEA	2.140,62 €	214,79 €	196,47 €	221,60 €	196,47 €	221,60 €
11	Sicherheitstechnik Haus	937 MEA	257,26 €	25,81 €	23,61 €	26,63 €	23,61 €	26,63 €
12	Legionellenprüfung § 14 Abs. 3 Trinkwasser VO	937 MEA	352,66 €	35,38 €	32,37 €	36,51 €	32,37 €	36,51 €
13	Sicherheitstechnik TG	21 Einheiten	148,75 €					
14	Wartungen	1.000 MEA	824,00 €	58,66 €	53,66 €	60,53 €	53,66 €	60,53 €
15	Hausmeister Haus	937 MEA	2.379,16 €	238,38 €	218,09 €	245,98 €	218,09 €	245,98 €
16	Gartenpflege Haus	937 MEA	1.367,76 €	137,21 €	125,54 €	141,59 €	125,54 €	141,59 €
17	Reinigung Haus	937 MEA	2.296,36 €	225,36 €	206,18 €	232,55 €	206,18 €	232,55 €
18	Hausmeister & Reinigung TG	21 Einheiten	873,48 €					
19	Kabelfernsehen Sat	10 Einheiten						
20	Frisch-/Warmwasser/Wasserkosten	direkt	15.714,59 €	2.077,69 €	1.096,45 €	1.136,94 €	1.245,73 €	2.160,97 €
21	Betriebshaftpflichtversicherung	1.000 MEA	101,75 €	9,56 €	8,75 €	9,87 €	8,75 €	9,87 €
22	Instandhaltungsaufwand Haus	937 MEA	3.890,75 €	390,32 €	357,10 €	402,78 €	357,10 €	402,78 €
23	Instandhaltungsaufwand TG	21 Einheiten	522,04 €					
24	Rechts- u. Beratungskosten (Protokolltätigk.)	1.000 MEA	53,43 €	5,02 €	4,59 €	5,18 €	4,59 €	5,18 €
25	Zinsen	1.000 MEA						
26	Kontoführung	1.000 MEA	6,56 €	0,62 €	0,56 €	0,64 €	0,56 €	0,64 €
27	Verwaltergebühren ETW/TE	10 Einheiten	2.856,02 €	285,60 €	285,60 €	285,60 €	285,60 €	285,60 €
30	Verwaltergebühren TG	21 Einheiten	349,30 €					
	Auszug Einkonten (pro Jahr)		-40.715,47 €	-4.307,46 €	-3.160,76 €	-3.428,76 €	-3.310,04 €	-4.482,79 €
24	Instandhaltungsrücklage Haus	937 MEA	5.500,00 €	551,76 €	504,80 €	569,37 €	504,80 €	569,37 €
25	Instandhaltungsrücklage TG	21 Einheiten						
	Hausgeldzahlungen im Abrechnungszeitraum		47.040,04 €	4.620,00 €	3.840,00 €	3.960,00 €	3.660,00 €	5.460,00 €
	Hausgeldstand (-Nachzahlung/+Guthaben)		**+1.424,57 €**	**-239,22 €**	**+174,44 €**	**-88,13 €**	**-134,84 €**	**+407,84 €**

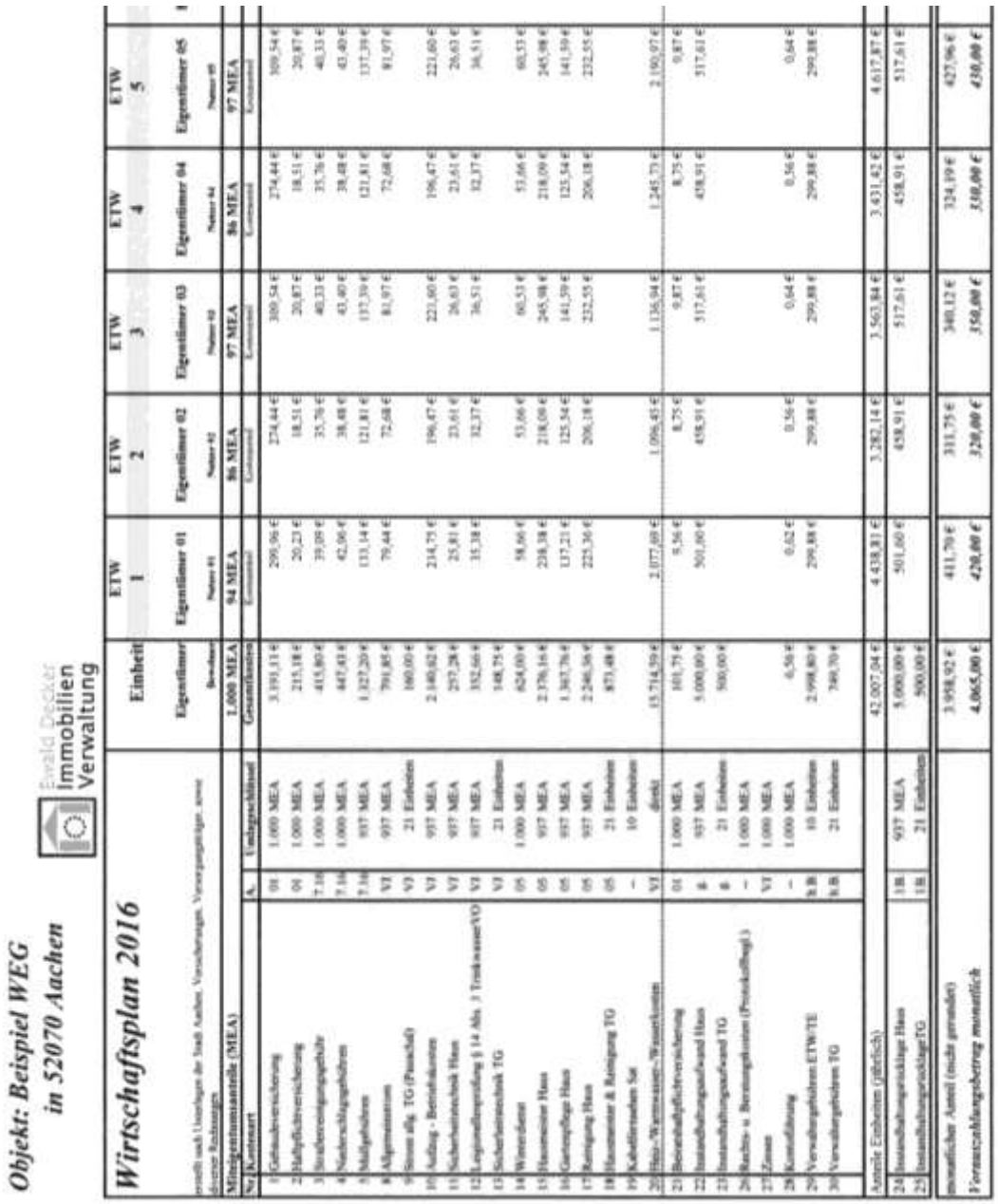
Stand 01.01.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Wirtschaftsplan

Die laufenden Hausgeldvorauszahlungen sind Grundvoraussetzung für die ordentliche Bewirtschaftung des Objektes. Auch hier wird unterteilt zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten. Viele Kosten sind schon bei der Erstellung des Wirtschaftsplans bekannt und werden entsprechend berücksichtigt. Schätzwerte entsprechen dem Vorjahresergebnis.

Hierdurch ist es möglich, eine genaue Aufteilung der Vorauszahlung für jede Einheit zu ermitteln. Abweichung bei der späteren Abrechnung können so, so gering wie möglich gehalten werden.



Objekt: Beispiel WEG
in 52070 Aachen

Ernst Decker Immobilien Verwaltung

Wirtschaftsplan 2016

Nr.	Kostenart	A.	Umlageschlüssel	Einheit	ETW 1	ETW 2	ETW 3	ETW 4	ETW 5
				Eigentümer	Eigentümer 01	Eigentümer 02	Eigentümer 03	Eigentümer 04	Eigentümer 05
				Bewohner	Nutzer #1	Nutzer #2	Nutzer #3	Nutzer #4	Nutzer #5
	Miteigentumsanteile (MEA)			1.000 MEA	94 MEA	86 MEA	97 MEA	86 MEA	97 MEA
			Gesamtkosten		Einheit	Einheit	Einheit	Einheit	Einheit
1	Gebäudeversicherung	01	1.000 MEA	3.193,11 €	299,96 €	274,44 €	309,54 €	274,44 €	309,54 €
2	Haftpflichtversicherung	01	1.000 MEA	215,18 €	20,22 €	18,51 €	20,87 €	18,51 €	20,87 €
3	Straßenreinigungsgebühr	7.16	1.000 MEA	415,80 €	39,09 €	35,76 €	40,33 €	35,76 €	40,33 €
4	Niederschlagsgebühren	7.16	1.000 MEA	447,41 €	42,06 €	38,48 €	43,40 €	38,48 €	43,40 €
5	Müllgebühren	7.16	937 MEA	1.327,20 €	133,14 €	121,81 €	137,39 €	121,81 €	137,39 €
6	Allgemeinstrom	VI	937 MEA	791,85 €	79,44 €	72,68 €	81,97 €	72,68 €	81,97 €
9	Grüne allg. TG (Pauschal)	VI	21 Einheiten	160,00 €					
10	Aufzug - Betriebskosten	VI	937 MEA	2.140,62 €	214,75 €	196,47 €	221,60 €	196,47 €	221,60 €
11	Sicherheitstechnik Haus	VI	937 MEA	257,28 €	25,81 €	23,61 €	26,63 €	23,61 €	26,63 €
12	Legionellenprüfung § 14 Abs. 3 TrinkwasserVO	VI	937 MEA	352,66 €	35,38 €	32,37 €	36,51 €	32,37 €	36,51 €
13	Sicherheitstechnik TG	VI	21 Einheiten	148,75 €					
14	Wintergarten	05	1.000 MEA	824,00 €	58,06 €	53,06 €	66,53 €	53,06 €	66,53 €
15	Hausmeister Haus	05	937 MEA	2.376,16 €	238,38 €	218,09 €	245,98 €	218,09 €	245,98 €
16	Gartenpflege Haus	05	937 MEA	1.367,76 €	137,21 €	125,54 €	141,59 €	125,54 €	141,59 €
17	Reinigung Haus	05	937 MEA	2.246,56 €	225,36 €	206,18 €	232,55 €	206,18 €	232,55 €
18	Hausmeister & Reinigung TG	05	21 Einheiten	873,48 €					
19	Kabelfernsehen Sat	–	10 Einheiten						
20	Bau-/Warmwasser-/Wasserkosten	VI	direkt	15.714,39 €	2.077,09 €	1.096,45 €	1.136,94 €	1.245,73 €	2.160,97 €
21	Betriebshaftpflichtversicherung	01	1.000 MEA	101,79 €	9,56 €	8,75 €	9,87 €	8,75 €	9,87 €
22	Instandhaltungsaufwand Haus	8.	937 MEA	5.000,00 €	501,60 €	458,91 €	517,61 €	458,91 €	517,61 €
23	Instandhaltungsaufwand TG	8.	21 Einheiten	500,00 €					
26	Rechts- u. Beratungskosten (Protokollfügl.)	–	1.000 MEA						
27	Zinsen	VI	1.000 MEA						
28	Kontoführung	–	1.000 MEA	6,50 €	0,62 €	0,56 €	0,64 €	0,56 €	0,64 €
29	Verwaltergebühren (ETW/TE	b.B.	10 Einheiten	2.998,80 €	299,88 €	299,88 €	299,88 €	299,88 €	299,88 €
30	Verwaltergebühren TG	b.B.	21 Einheiten	349,70 €					
	Anteile Einheiten (jährlich)			42.007,04 €	4.438,81 €	3.282,14 €	3.563,84 €	3.431,42 €	4.617,87 €
24	Instandhaltungsrücklage Haus	18.	937 MEA	5.000,00 €	501,60 €	458,91 €	517,61 €	458,91 €	517,61 €
25	Instandhaltungsrücklage TG	18.	21 Einheiten	500,00 €					
	monatlicher Anteil (nicht gerundet)			3.958,92 €	411,70 €	331,75 €	348,12 €	334,19 €	427,96 €
	Vorauszahlungsbetrag monatlich			4.065,00 €	420,00 €	320,00 €	350,00 €	330,00 €	430,00 €

Stand: 01.01.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Bescheinigung Haushaltnahe Dienstleistungen

Maßgebend ist § 35a Abs. 1 EStG. Nach dieser Regelung kann ein Steuerpflichtiger einen Antrag auf Steuerermäßigung stellen, wenn er haushaltsnahe Dienstleistungen i. S. v. § 35 Abs. 2 Satz 1 EStG oder haushaltsnahe Handwerkerleistungen i. S. v. § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG in Anspruch genommen und unbar bezahlt hat.

Eine Entsprechende Bescheinigung für Ihre Mieter, bzw. für den Eigentümer als Selbstnutzer wird entsprechend erstellt.

Objekt: Beispiel WEG
in 52070 Aachen

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Bescheinigung für haushaltsnahe Dienst- u. Handwerker-leistungen gem. § 35a EKSTG *- alle Zahlungen sind unbar erfolgt -*				ETW 1 Eigentümer 01 Nutzer 01
Miteigentumsanteile (MEA)			**1.000 MEA**	**94 MEA**
Abrechnungszeitraum von			01.01.15	01.01.15
Abrechnungszeitraum bis			31.12.15	31.12.15
Tage im Abrechnungszeitraum			365 Tage	365 Tage
Nr.	**Kostenart**	**A**	**Umlageschlüssel**	**Gesamtkosten**	Kostenanteil
	Haushaltnahe Dienstleistungen §35a (Selbstnutzer/Mieter)				
10	Aufzug - OSMA Wartung	14	937 MEA	685,73 €	68,79 €
11	Sicherheitstechnik Haus	8	937 MEA	257,28 €	25,81 €
12	Leigionellenprüfung § 14 Abs. 3 Trinkwa	63	937 MEA	265,43 €	
13	Sicherheitstechnik TG	Ant	21 Einheiten	148,75 €	
14	Winterdienst	8	1.000 MEA	624,00 €	58,66 €
15	Hausmeister Haus	8	937 MEA	2.376,16 €	238,38 €
16	Gartenpflege Haus	8	937 MEA	1.367,76 €	137,21 €
17	Reinigung Haus	8	937 MEA	2.246,36 €	225,36 €
18	Hausmeister & Reinigung TG	8	21 Einheiten	873,48 €	
	Summe Dienstleistungen (ohne Materialkosten)			8.844,95 €	754,20 €
	Handwerkerleistungen § 35a (Selbstnutzer)				
	xxxxxx - Prüfung Heizungsstörung	3	937 MEA	132,59 €	13,30 €
	xxxxxx - Aufzugprüfung n. Meldung Per	8	937 MEA	713,52 €	71,58 €
	xxxxxx - Reinigungsöffnung im EG	16	937 MEA	224,79 €	22,55 €
	xxxxxx - Wärmezähler Warmwasser	16	937 MEA	59,38 €	5,96 €
	xxxxxx - Fensterwartung ETW 1	16	937 MEA	314,16 €	31,52 €
	xxxxxx - Hydraulischer Abgleich	43	937 MEA	1.749,30 €	175,49 €
	xxxxxx - Aufzug Geräusche Störung bese	49	937 MEA	135,30 €	13,57 €
	xxxxxx - Kellertüre gerichtet	57	937 MEA	257,04 €	25,79 €
	xxxxxx - Störung beseitigt	57	937 MEA	380,41 €	38,16 €
	xxxxxx - Graffiti entfernt	60	937 MEA	174,93 €	17,55 €
	xxxxxx - Schädlingsbekämpfung ETW 4	63	937 MEA	67,83 €	6,80 €
				4.209,25 €	422,27 €

Stand: 01.01.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Hausgeldzahlungen

Die Hausgeldvorauszahlungen werden in einem Journal erfasst. Soll- und Ist-Stellung ist transparent. Falschzahlungen werden sofort erkannt und entsprechend angemahnt.

Verwaltung : **Ewald Decker, Immobilienverwaltung**
Telefon : 02402/31 55
Straße : Alt Breinig 80
Ort : 52223 Stolberg

Objekt : **Beispiel WEG**

Eigentümer : **Eigentümer 01** — **Bewohner/Nutzer** : **Nutzer 01**
ETW : **0001** — **Zeitraum** : **01.01.15** **bis: 31.12.15**
MEA : **94** — **aktuelles HG / Monat** : **380,00 €**

Hausgeldzahlungen 2015

Kto. Auszug	Datum	Hausgeldzahlungen	beschlossenes Hausgeld	gezahltes Hausgeld
Hausgeldübertrag Vorjahr				
		Hausgeldguthaben lt. HG-Abrechnung VJ		195,71 €
29	01.06.15	erstattetes Hausgeldguthaben		-195,71 €
1	02.01.15	01.15	390,00 €	390,00 €
8	02.02.15	02.15	390,00 €	390,00 €
13	02.03.15	03.15	390,00 €	390,00 €
19	01.04.15	04.15	390,00 €	390,00 €
25	04.05.15	05.15	390,00 €	390,00 €
29	01.06.15	06.15	390,00 €	390,00 €
34	01.07.15	07.15	380,00 €	380,00 €
39	03.08.15	08.15	380,00 €	380,00 €
43	01.09.15	09.15	380,00 €	380,00 €
49	01.10.15	10.15	380,00 €	380,00 €
54	02.11.15	11.15	380,00 €	380,00 €
60	01.12.15	12.15	380,00 €	380,00 €
			4.620,00 €	4.620,00 €
Übertrag Hausgeldabrechnung				**+ 4.620,00 €**
Hausgelddifferenz				**+ 0,00 €**

Stand: 01.01.2016

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Verbrauchszählererfassung

Verbrauchserfassungsgeräte (Wasserzähler usw.) die nicht über externe Dienstleister erfasst und abgerechnet werden, werden von uns erfasst, auf Plausibilität geprüft und für die Hausgeldabrechnung weiter verarbeitet. u.a. werden auch die gesetzlichen Vorschriften, wie Eichzeitüberwachung, Meldevorschriften der Eichbehörden usw. beachtet.

Wasser- und Abwasserkostenaufteilung

Objekt: Beispiel WEG

Jahr: *2015*

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

ETW	Bewohner/Eigentümer	*Ablese-datum*	Position d. Zählers	Zähler Nr.	Verbrauch alte Zähler	*Verbrauch neue Zähler*	Summe Verbrauch	Anteil Warmwasser	Gesamt Verbrauch Warm u. Kalt
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Bad Kalt	04.410.487	25.000 m³	7.000 m³	32.000 m³		
			02 Bad Warm	04.723.430	31.000 m³	4.000 m³	35.000 m³		
			03 Abstellr. Kalt	04.410.486	34.000 m³	4.000 m³	38.000 m³		
1	**Nutzer 01 / Eigentümer 01**	***01.01.2016***	04 Abstellr. Warm	04.743.436	15.000 m³	2.000 m³	17.000 m³	52,000 m³	**122,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	36,000 m³	(VJ: 85,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Eingang Kalt	04.410.466	17.000 m³	2.000 m³	19.000 m³		
			02 Eingang Warm	03.996.312	2.000 m³	1.000 m³	3.000 m³		
			03 Abstellk. Kalt	04.410.469	4.000 m³	2.000 m³	6.000 m³		
			04 Abstellk. Warm	03.996.323	7.000 m³	3.000 m³	10.000 m³		
2	**Nutzer 02 / Eigentümer 02**	***01.01.2016***	05 Abstellk Kalt WM	80.002.257.148	0,000 m³	4.000 m³	4.000 m³	13,000 m³	**42,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	10,000 m³	(VJ: 32,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Bad Kalt	09.265.285	0,000 m³	28,000 m³	28,000 m³		
			02 Bad Warm	09.630.647	0,000 m³	14,000 m³	14,000 m³		
			03 Abstellr. Kalt	09.263.916	0,000 m³	16,000 m³	16,000 m³		
3	**Nutzer 03 / Eigentümer 03**	***28.12.2015***	04 Abstellr. Warm	09.630.483	0,000 m³	3,000 m³	3,000 m³	17,000 m³	**61,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	12,000 m³	(VJ: 42,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Eingang Kalt	04.410.489	14.000 m³	2.000 m³	16.000 m³		
			02 Eingang Warm	04.723.427	5.000 m³	1.000 m³	6.000 m³		
			03 Abstellk. Kalt	04.410.492	22.000 m³	2.000 m³	24.000 m³		
			04 Abstellk. Warm	04.723.429	19.000 m³	2.000 m³	21.000 m³		
4	**Nutzer 04 / Eigentümer 04**	***31.12.2015***	05 Abstellk Kalt WM	907.306.984	0,000 m³	9.000 m³	9.000 m³	27,000 m³	**76,000 m³**
			WM = Schätzung		0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	19,000 m³	(VJ: 62,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Bad Kalt	04.410.472	59.000 m³	13.000 m³	72.000 m³		
			02 Bad Warm	04.723.422	41.000 m³	9.000 m³	50.000 m³		
			03 Abstellr. Kalt	04.410.470	8.000 m³	2.000 m³	10.000 m³		
5	**Nutzer 05 / Eigentümer 05**	***20.01.2016***	04 Abstellr. Warm	04.723.421	4.000 m³	0,000 m³	4.000 m³	54,000 m³	**136,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	51,000 m³	(VJ: 137,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Eingang Kalt	04.410.490	15.000 m³	1.000 m³	16.000 m³		
			02 Eingang Warm	04.723.433	1.000 m³	0,000 m³	1.000 m³		
			03 Abstellk. Kalt	04.410.495	34.000 m³	5.000 m³	39.000 m³		
			04 Abstellk. Warm	04.723.437	21.000 m³	2.000 m³	23.000 m³		
6	**Nutzer 06 / Eigentümer 06**	***28.12.2015***	05 Abstellk Kalt WM	907.423.650	0,000 m³	9.000 m³	9.000 m³	24,000 m³	**88,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	26,000 m³	(VJ: 80,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Bad Kalt	04.410.475	11.000 m³	1.000 m³	12.000 m³		
			02 Bad Warm	04.723.423	7.000 m³	0,000 m³	7.000 m³		
			03 Abstellr. Kalt	04.410.471	7.000 m³	0,000 m³	7.000 m³		
7	**Nutzer 07 / Eigentümer 07**	***29.12.2015***	03 Abstellr. Warm	04.723.425	3.000 m³	0,000 m³	3.000 m³	10,000 m³	**29,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	9,000 m³	(VJ: 27,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Eingang Kalt	04.410.474	5.000 m³	0,000 m³	5.000 m³		
			02 Eingang Warm	04.723.419	6.000 m³	0,000 m³	6.000 m³		
			03 Abstellk. Kalt	04.410.467	29.000 m³	3.000 m³	32.000 m³		
8	**Nutzer 08 / Eigentümer 08**	***31.12.2015***	04 Abstellk. Warm	04.723.426	11.000 m³	1.000 m³	12.000 m³	18,000 m³	**55,000 m³**
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		
	bis: 31.12.15				0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³	11,000 m³	(VJ: 63,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Whg. 9 Kalt	04.410.494	23.000 m³	4.000 m³	27.000 m³		
			02 Whg. 9 Warm	04.723.424	15.000 m³	2.000 m³	17.000 m³		
			03 Whg. 9 Kalt	01.455.522	11.000 m³	2.000 m³	13.000 m³		
			04 Whg. 9 Warm	90.008.082.150	0,000 m³	10.000 m³	10.000 m³		
9	**Nutzer 09 / Eigentümer 09**	***31.12.2015***	05 Whg. 9 Kalt	09.112.095	0,000 m³	9.000 m³	9.000 m³	31,000 m³	**108,000 m³**
			06 Whg. 9 Kalt	908.351.901	0,000 m³	18.000 m³	18.000 m³		
			01 Whg. 10 Warm	04.723.428	4.000 m³	0,000 m³	4.000 m³		
	bis: 31.12.15		02 Whg. 10 Kalt	04.410.493	9.000 m³	1.000 m³	10.000 m³	27,000 m³	(VJ: 98,000 m³)
	Zeitraum von: 01.01.15		01 Abstellk. Kalt	04.410.491	21.000 m³	2.000 m³	23.000 m³		
			02 Abstellk. Warm	04.723.436	2.000 m³	0,000 m³	2.000 m³		
					0,000 m³	0,000 m³	0,000 m³		

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Detaillierte Kostenaufstellung

Kostenpositionen die sich aus diversen Ausgaben zusammensetzen werden im Detail in einem Journal aufgeführt. Sowohl die chronologische Entstehung als auch die thematischen Zusammenhänge sind dann, wie nachfolgend am Beispiel des Instandhaltungsaufwandes dargestellt, sofort sichtbar.

Kontenblatt 22

Objekt: ***Beispiel WEG***

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Konto : Instandhaltungsaufwand Haus (Pos. 22 HG-Abrg.)
Umlage : MEA **Zeitraum : 01.01.15 bis 31.12.15**
Anteil : 937

Buchungsübersicht

Kto. Auszug	Datum	Beschreibung	Betrag
3	19.01.15	xxxxx - Prüfung Heizungsstörung	132,59 €
4	21.01.15	Versicherung - Erstattung Kosten Wasserschaden	-6.672,15 €
6	28.01.15	Versicherung - Erstattung Kosten Wasserschaden	-600,69 €
8	02.02.15	xxxxx - Aufzugprüfung n. Meldung Personeneinschluss	713,52 €
8	02.02.15	Versicherung - Erstattung Kosten Wasserschaden	-570,00 €
8	02.02.15	xxxxx - Beseitigung Wasserschaden	7.332,23 €
11	16.02.15	xxxxx - Erstattung Stromkosten	510,61 €
16	16.03.15	xxxxx - Reinigungsöffnung im EG	294,30 €
16	16.03.15	xxxxx - Wärmezähler Warmwasser	59,38 €
16	16.03.15	Empfänger / Grund	308,20 €
28	22.05.15	Empfänger / Grund	-1.416,91 €
43	01.09.15	Empfänger / Grund	1.749,30 €
49	01.10.15	Empfänger / Grund	135,30 €
54	02.11.15	Empfänger / Grund	69,02 €
57	16.11.15	Empfänger / Grund	250,25 €
57	16.11.15	Empfänger / Grund	380,41 €
60	01.12.15	Empfänger / Grund	174,93 €
61	02.12.15	Empfänger / Grund	404,18 €
63	18.12.15	Empfänger / Grund	108,46 €
63	18.12.15	Empfänger / Grund	527,82 €
Kostenübertrag zur Hausgeldabrechnung		(Pos. 22 HG-Abrg.)	**3.890,75 €**

Stand: 01.01.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Rechnungsabgrenzung

Die Endrechnungen der Versorgungsträger werden meist erst im Folgejahr für das Vorjahr zugestellt und abgerechnet. Diese Kosten, wie auch z.B. zu früh oder zu spät gezahltes Hausgeld werden dem Wirtschaftsjahr entsprechend zugeordnet.

Rechnungsabgrenzung

Objekt: ***Beispiel WEG***

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Konto : **Rechnungsabgrenzung**
Umlage : **MEA** **Zeitraum :** **01.01.15 bis 31.12.15**
Anteil : **1.000**

Buchungsübersicht

Ausgaben

Auszug	Datum	Beschreibung	+	-
3	19.01.15	STAWAG - Fernwärme 2014 in 2015 bez.	2.135,86 €	
5	26.01.15	STAWAG - Strom/Wasser 2014 in 2015 bez.		-179,11 €
11	16.02.15	ISTA - Heizkostenabrechnung 2014		-250,33 €
4	28.01.16	STAWAG - Fernwärme 2015 in 2016 bez.	1.024,35 €	
4	28.01.16	STAWAG - Strom/Wasser 2015 in 2016 bez.	794,26 €	
13	18.03.16	ISTA - Heizkostenabrechnung 2015	354,61 €	
		Rundungsdifferenzen HKA	0,07 €	
			4.309,15 €	-429,44 €
Rechnungsabgrenzung "Ausgaben"				**3.879,71 €**

Einnahmen

Auszug	Datum	Beschreibung	+	-
64	30.12.14	HG f. 01.2015 -	355,00 €	
64	30.12.15	HG f. 01.2016 -		-335,00 €
			355,00 €	-335,00 €
Rechnungsabgrenzung "Einnahmen"				**20,00 €**

Stand: 01.01.2016

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Instandhaltungsrücklage

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgeschrieben: Die Höhe wird gemäß Beschluss festgelegt. Eine ausreichende Instandhaltungsrücklage ist Basis der WEG, notwendige Instandhaltungen wie auch sinnvolle Verbesserung/Modernisierungen sachbezogen zu besprechen und zu beschließen.

Kontenblatt 24 + 25

Objekt: ***Beispeil WEG in 52070 Aachen***

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Konto : Instandhaltungsrücklage
Umlage : MEA
Anteil : 1.000

Buchungsübersicht

Kto. Auszug	Datum	Beschreibung	Betrag	Anteil TE/ETW	Anteil Tiefgarage
		Einnahmen			
99	30.12.10	Instandhaltungsrücklage 2010	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
80	30.12.11	Instandhaltungsrücklage 2011	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
62	28.12.12	Instandhaltungsrücklage 2012	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
58	30.12.13	Instandhaltungsrücklage 2013	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
65	31.12.14	Instandhaltungsrücklage 2014	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
64	30.12.15	Instandhaltungsrücklage 2015	5.500,00 €	5.000,00 €	500,00 €
		Summe Einnahmen	33.000,00 €	30.000,00 €	3.000,00 €
		Entnahmen			
		Summe Entnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stand der Instandhaltungsrücklage			**33.000,00 €**	**30.000,00 €**	**3.000,00 €**

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Mieter / Betriebskostenabrechnung

Auf Basis der Hausgeldabrechnung und unter Berücksichtigung Ihrer Angaben, zu Mieterwechsel, Nebenkostenvorauszahlungen, Grundsteuer B usw. erstellen wir für Eigentümer die Ihre Einheit vermieten eine Betriebskostenabrechnung für die Mieter.

Objekt: Beispiel WEG
in 52070 Aachen

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Betriebskostenabrechnung 2015 erstellt nach Unterlagen der Stadt Aachen, Versicherungen, Versorgungsträger, sowie diverser Rechnungen		**Einheit** Eigentümer Bewohner	**ETW 1** Eigentümer 01 Nutzer 1
Miteigentumsanteile (MEA)		**1.000 MEA**	**94 MEA**
Abrechnungszeitraum von		01.01.15	01.01.15
Abrechnungszeitraum bis		31.12.15	31.12.15
Tage im Abrechnungszeitraum		365 Tage	365 Tage
Nr. **Kostenart**	**Umlageschlüssel**	**Gesamtkosten**	Kostenanteil
1 Gebäudeversicherung	1.000 MEA	3.136,77 €	294,86 €
2 Haftpflichtversicherung	1.000 MEA	204,94 €	19,26 €
3 Straßenreinigungsgebühr	1.000 MEA	352,08 €	33,10 €
4 Niederschlagsgebühren	1.000 MEA	460,72 €	43,31 €
5 Müllgebühren	937 MEA	1.327,20 €	133,14 €
8 Allgemeinstrom	937 MEA	791,85 €	79,44 €
9 Strom allg. TG (Pauschal)	21 Einheiten	160,00 €	
10 Aufzug - Betriebskosten	937 MEA	2.140,62 €	214,75 €
11 Sicherheitstechnik Haus	937 MEA	257,28 €	25,81 €
12 Leigionellenprüfung § 14 Abs. 3 TrinkwasserVO	937 MEA	352,66 €	35,38 €
13 Sicherheitstechnik TG	21 Einheiten	148,75 €	
14 Winterdienst	1.000 MEA	624,00 €	58,66 €
15 Hausmeister Haus	937 MEA	2.376,16 €	238,38 €
16 Gartenpflege Haus	937 MEA	1.367,76 €	137,21 €
17 Reinigung Haus	937 MEA	2.246,36 €	225,36 €
18 Hausmeister & Reinigung TG	21 Einheiten	873,48 €	
19 Kabelfernsehen Sat	10 Einheiten		
20 Heiz-/Warmwasser-/Wasserkosten	direkt	15.714,59 €	2.077,69 €
Grundsteuer B			510,14 €
Anteile Einheiten (pro Jahr)		-32.535,22 €	-4.126,48 €
Nebenkostenvorauszahlung		28.985,00 €	4.200,00 €
Hausgeldstand (-Nachzahlung/+Guthaben)			***+73,52 €***

Stand: 18.05.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

WEG Abrechnung – Mieter / Wirtschaftsplan

Neben der schon beschriebenen Betriebskostenabrechnung für Ihre Mieter erstellen wir auch einen Mieter-Wirtschaftsplan der die Höhe der angemessenen Betriebskostenvorauszahlung für das laufenden Jahr ermittelt. Eine Abgleich mit der tatsächlichen Vorauszahlung des Mieter zeigt, ob eine Anpassung der Vorauszahlung notwendig/sinnvoll ist.

Objekt: Beispiel WEG
in 52070 Aachen

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

Mieter-Wirtschaftsplan 2016 erstellt nach Unterlagen der Stadt Aachen, Versicherungen, Versorgungsträger, sowie diverser Rechnungen			**Einheit** Eigentümer Bewohner	ETW 1 Eigentümer 01 Nutzer 1
Miteigentumsanteile (MEA)			**1.000 MEA**	**94 MEA**
Nr.	**Kostenart**	**A.**	**Umlageschlüssel**	**Gesamtkosten**	Kostenanteil
1	Gebäudeversicherung	01	1.000 MEA	3.191,11 €	299,96 €
2	Haftpflichtversicherung	01	1.000 MEA	215,18 €	20,23 €
3	Straßenreinigungsgebühr	7.16	1.000 MEA	415,80 €	39,09 €
4	Niederschlagsgebühren	7.16	1.000 MEA	447,43 €	42,06 €
5	Müllgebühren	7.16	937 MEA	1.327,20 €	133,14 €
8	Allgemeinstrom	VJ	937 MEA	791,85 €	79,44 €
9	Strom allg. TG (Pauschal)	VJ	21 Einheiten	160,00 €	
10	Aufzug - Betriebskosten	VJ	937 MEA	2.140,62 €	214,75 €
11	Sicherheitstechnik Haus	VJ	937 MEA	257,28 €	25,81 €
12	Leigionellenprüfung § 14 Abs. 3 Trinkwas	VJ	937 MEA	352,66 €	35,38 €
13	Sicherheitstechnik TG	VJ	21 Einheiten	148,75 €	
14	Winterdienst	05	1.000 MEA	624,00 €	58,66 €
15	Hausmeister Haus	05	937 MEA	2.376,16 €	238,38 €
16	Gartenpflege Haus	05	937 MEA	1.367,76 €	137,21 €
17	Reinigung Haus	05	937 MEA	2.246,36 €	225,36 €
18	Hausmeister & Reinigung TG	05	21 Einheiten	873,48 €	
19	Kabelfernsehen Sat	--	10 Einheiten		
20	Heiz-/Warmwasser-/Wasserkosten	VJ	direkt	15.714,59 €	2.077,69 €
22	Grundsteuer B individueller Abzug		direkt		510,14 €
Anteile Einheiten (jährlich)				32.704,23 €	4.143,29 €
monatlicher Anteil (ungerundet)					345,27 €

Netto-Miete / bei Gewerbe: Grundmiete o. MwSt. pro Monat	1.000,00 €
Nebenkostenvorauszahlung pro Monat	*350,00 €*
neue Brutto-Miete pro Monat	***1.350,00 €***

Stand: 18.05.16

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016

Preisübersicht:

Monatliche Gebühren

WEG-Verwaltung

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Verwaltung je ETW/TE	ab 18,00 € + MwSt./Einheit/Monat
Verwaltung je Garage	ab 3,00 € + MwSt./Einheit/Monat
Verwaltung je Kfz.-Stellplatz	ab 2,50 € + MwSt./Einheit/Monat

Miet-Verwaltung

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Durch die WEG-Verwaltung erhalten sie die Mieterabrechnung derzeit kostenlos im Rahmen der Hausgeldabrechnung. Darüber hinaus können Sie uns auch mit der vollständigen Betreuung der vermieteten Einheit beauftragen. Wir kümmern uns dann auch um sämtliche Mietangelegenheiten, wie z.B. Mängelanzeigen der Mieter, Instandhaltungsaufwand innerhalb der Einheit, Bearbeitung von Mängelanzeigen des Mieter, Vermietung, Mietverträge usw.)

Verwaltung je ETW/TE (bei bestehender WEG-Verwaltung)	10,00 € + MwSt./Einheit/Monat

Sonstige Leistungen

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Mieter Jahres-Nebenkostenabrechnung inkl. Mieter Wirtschaftsplan in Verbindung mit der Hausgeldabrechnung sofern keine Mietverwaltung vereinbart wurde ist derzeit kostenlos.

Versammlungsraum inkl. Getränke steht für die jährliche ordentliche Eigentümerversammlung derzeit ohne Mehrkosten zur Verfügung.

Stundensatz für besondere Leistungen, die nicht Bestandteil der ordentlichen Hausverwaltung sind	60,00 € + MwSt./Std.

Die Berechnung von Sonderleistungen berechnen immer nur nach Absprache und Beauftragung seitens der WEG/Beirat.

Ewald Decker, Immobilienverwaltung
Alt Breinig 80

52223 Stolberg

Telefon: 02402 / 31 55
Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

Ewald Decker Immobilien Verwaltung

© E. Decker Immobilienverwaltung 2016