

Uwe Hauser Schwarzwaldstraße 10 73433 Aalen-Wasseralfingen

Herrn  
 Max Mustermann  
 Frau Petra Mustermann  
 Musterstraße 1  
 73433 Musterstadt

03.03.2012

## Abrechnung 2002

Wohnung Nr. 1 Musterstraße 1, 73433 Musterstadt  
 Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2002 bis 31.12.2002 = 365 Tage  
 Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2002 bis 31.12.2002 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage Gesamt EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Kleinreparaturen	167,38	10000	Miteig.Anteil	2950	49,38
Nebenk.des Geldverk.	31,00	10000	Miteig.Anteil	2950	9,15
Zuführung Zinsen zur Rücklage	153,82	199	Wohnfläche	59	45,60
Verwalter-Vergütung	584,64	3	Wohneinheit	1	194,88
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 299,01]
Umlagefähig auf Mieter:					
Allgemein-Wasserkosten	18,76	10000	Miteig.Anteil	2950	5,53 *
Allgemein-Strom	80,00	10000	Miteig.Anteil	2950	23,60 *
Gebäudebrandversicherung	150,00	10000	Miteig.Anteil	2950	44,25 *
Haftpflichtversicherung	110,00	10000	Miteig.Anteil	2950	32,45 *
Leitungswasserversicherung	186,00	10000	Miteig.Anteil	2950	54,87 *
Niederschlagswasser	150,00	199	Wohnfläche	59	44,47 *
Sonstige Kosten	10,34	199	Wohnfläche	59	3,07 *
Hausmeister-Vergütg.	150,00	3	Wohneinheit	1	50,00 *
Kabelfernsehgebühren	441,76	3	Wohneinheit	1	147,25 *
Wasser, Kanalgebühr	456,12	161,36	Wasser Gesamt	33,92	95,88 *
Heizung Verbrauch	1.662,63		Energiekosten-Abr		495,95 *
<b>Summe Ausgaben:</b>	<b>4.352,45</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.296,33</b>
Umlage Einnahmen:					
Zinseinnahmen Rücklagen	-153,82	199	Wohnfläche	59	-45,60
<b>Ausgaben abzgl.Einnahmen</b>	<b>4.198,63</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.250,73</b>
Beiträge zu Rücklagen:					
Instandhaltungsrücklage	784,00	199	Wohnfläche	59	232,44
Entnahme aus Rücklagen	-100,00	199	Wohnfläche	59	-29,65
<b>Abrechnungs-Summe:</b>	<b>4.882,63</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.453,52</b>
<b>Anrechenbare Zahlungen insgesamt</b>					<b>1.200,00</b>
<b>Ihre Nachzahlung zum Ende des Abrechnungszeitraumes (Abrechnungsspitze)</b>					<b>253,52</b>
Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag bei Fälligkeit auf Konto Nr.123456789 BLZ: 87654321 VR-Bank Aalen e.G. Kontoinh.: Eigentümer-Vermieter					
Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*)	997,32 EUR				
Summe nicht umlagefähige Anteile	456,20 EUR				

**Kontoauszug für Ihr Konto Nr. 1,00100 Mustermann,Max 1**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2002 bis 31.12.2002

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
Zahlg. Mustermann Max	1	12,00000	01.01.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	2	12,00000	01.02.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	3	12,00000	01.03.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	4	12,00000	01.04.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	5	12,00000	01.05.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	6	12,00000	01.06.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	7	12,00000	01.07.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	8	12,00000	01.08.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	9	12,00000	01.09.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	10	12,00000	01.10.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	11	12,00000	01.11.2002		100,00
Zahlg. Mustermann Max	12	12,00000	01.12.2002		100,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum (ohne Sollstellungen)				0,00	1.200,00
Sollstellungen für Vorauszahlungen insgesamt				1.200,00	
Kontostand 1,00100 am 31.12.2002 Guthaben EUR					0,00
Angeforderte Vorauszahlungen EUR					1.200,00
Anrechenbare Vorauszahlungen					1.200,00

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

Umlageschlüssel:	Berechnung Ihres Umlageanteils:
Miteig.Anteil	Umlage-Betrag / 10000 * 2950
Wohnfläche	Umlage-Betrag / 199 * 59
Wohneinheit	Umlage-Betrag / 3 * 1
Wasser Gesamt	Umlage-Betrag / 161,36 (Ges.Verbr.KW+WW) * 33,92 (Ihr Verbrauch KW+WW)

Zähler	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	Verbrauch
Kaltwasser	55,360	78,320	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	22,960
Warmwasser	13,720	24,680	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	10,960
Heizung	1312,000	2125,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	813,000

Bank-Saldo am 01.01.2002 Kredit EUR	5.676,00
Bank-Saldo am 31.12.2002 Kredit EUR	6.432,63

**Abrechnung über die Zuführung zu Rücklagen gem.Wirtschaftsplan insgesamt im Abr.Jahr**

	EUR		EUR
Soll-Rücklagen-Zuführung lt.Wirtschaftsplan	783,99	Ihr Anteil:	232,44
IST-Rücklagen-Zuführung	783,99	Ihr Anteil:	232,44
Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen	0,00	Ihr Anteil:	0,00

**Kontoauszug 31,00000 Bank Rücklagenkonto**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2002 bis 31.12.2002

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	Einnahmen	Ausgaben
Rücklage 2002	37	12,00000	28.12.2002	784,00	
Zinseinnahmen	69	31,80000	30.12.2002	225,00	
Kapitalertragssteuer	70	31,80000	30.12.2002		67,80
Solidaritätszuschlag	71	31,80000	30.12.2002		3,38
Saldovortrag EUR				2.720,82	
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				1.009,00	71,18
Kontostand 31,00000 am 31.12.2002 Soll EUR				3.658,64	

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Bank Rücklagenkonto:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Wohnfläche (59,00/199,00) beträgt EUR 1.084,72

Für Instandhaltungs-Aufwendungen aus Rücklagen-Konto 31,00000 entnommen EUR 100,00

Ihr Anteil an diesen Aufwendungen, berechnet nach Wohnfläche beträgt EUR 29,65

Ausweis der Zinsen für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000:

Vereinnahmte Zinsen EUR 225,00. Ihr Anteil, berechnet nach Wohnfläche EUR 66,71

Einbeh.Kapitalertragsteuer EUR 67,50. Ihr Anteil nach Wohnfläche EUR 20,01

Einbeh.Solidaritätsabgabe EUR 3,71. Ihr Anteil nach Wohnfläche EUR 1,10

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem.WiPI am 31.12.2002**

KontoNr	Name	Wirtsch.PI. gesamt	Rücklagen- Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00100	Mustermann Max	1200,00	232,44	-1200,00	0,00	0,00	232,44
1,00200	Mustermann Peter	1800,00	350,63	-1800,00	0,00	0,00	350,63
1,00300	Mustermann Fritz	960,00	200,92	-960,00	0,00	0,00	200,92
Summen		3960,00	783,99	-3960,00	0,00	0,00	783,99

**Entwicklung Bank - allgem.Konto**

		EUR
Saldo Girokonto per 01.01.2002	Kredit	5.676,00
zzgl.Einnahmen von Eigentümern	+	3.960,00
zzgl.Einnahmen auf Bewirtschaftungskosten	+	456,00
zzgl.nicht zugeordnete Einnahmen	+	900,00
abzgl.Ausgaben Bewirtschaftung	-	5.288,63
abzgl.Übertrag auf Rücklagekonten	-	784,00
Saldo Girokonto per 31.12.2002	Kredit	6.432,63

Erläuterung: Rechnungsabgrenzungen, z.B. bei Heizkosten, führen zu einer Differenz zwischen Bankumsatz und Ansatz in der Jahresabrechnung. Angeforderte Vorauszahlungen können abweichen von Zahlungseingängen. Die Zuführung zur Rücklage kann abweichen von Überweisungen auf Geldanlagekonten.

Uwe Hauser, Schwarzwaldstraße 10, 73433 Aalen-Wasseralfingen

Herrn  
 Max Mustermann  
 Frau Petra Mustermann  
 Musterstraße 1  
 73433 Musterstadt

03.03.2012

## Heizkosten-Abrechnung 2002

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Musterstraße 1, 73433 Musterstadt  
 Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2002 bis 31.12.2002 = 365 Tage  
 Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2002 bis 31.12.2002 = 365 Tage

1. Aufstellung der insgesamt zu verrechnenden Kosten:		Menge	EUR
Brennstoffe vom Vorjahr übernommen (Heizöl)		1000,000	580,00
+ Einkauf im Abrechnungs-Zeitraum		5000,000	1.426,00
- Endbestand am Ende des Abr.Zeitr.		1000,000	650,00
= Verbrauch im Abrechnungs-Zeitraum		5000,000	1.356,00
+ Nebenkosten der Heizung			306,63
davon Kaminkehrer	51,12 EUR		
davon Heizungs-Wartung	143,15 EUR		
davon Betriebsstrom-Heizung	112,36 EUR		
= Insgesamt zu verrechnende Kosten			1.662,63
davon entfallen auf Heizung		4385,125	1.458,17
davon entfallen auf Warmwasser-Aufbereitung		614,875	204,46
Berechnet gem. HeizKV §9 B=2,5*V*(t-10)/Hi oder: 2,5*49,190*(60-10)/10			
2. Verteilung der Kosten:		Ihr Uml.Schlüssel	Insgesamt
Kosten der Heizung			1.458,17
Feste Umlage (Grundkosten)30,000%, in EUR			437,45
Wohnfläche in Quadratmetern	55,00		185,00
Preis pro Quadratmeter Wohnfläche in EUR			2,36460
Verbrauchsabhängige Umlage 70,000%, in EUR			1.020,72
Verbrauch in Einheiten	813,000		2628,000
Preis pro Einheit in EUR			0,38840
Summe Heizung Fest- und Verbrauchsumlage			445,82
Kosten der Warmwasser-Aufbereitung in EUR, ohne Verbrauchskosten			204,46
Feste Umlage (Grundkosten) 30,000%, in EUR			61,34
Grundkosten-Schlüssel Wohnfl.beheizt	55,000		185,000
Preis pro Einheit (Wohnfl.beheizt) EUR			0,33156
Verbrauchsabhängige Umlage 70,000%, in EUR			143,12
Verbrauch in Einheiten	10,960		49,190
Preis pro Einheit in EUR			2,90958
<u>Summe Warmwasser-Aufbereitung insgesamt in EUR</u>			<u>50,13</u>
3. Ihr Kostenanteil für Heizung und Warmwasser-Aufbereitung in EUR			495,95