



**MS Immobilien-Verwaltung GmbH**  
**Wohnimmobilienverwalter**

MS Immobilien-Verwaltung GmbH, Frankenring 65, 47798 Krefeld

Herrn  
Hans Schäfer  
Lotharstr. 22  
40668 Meerbusch

**Wohnungseigentümergeinschaft**  
**WEG Bismarckstr. 20**  
**40668 Meerbusch**  
**WE-Nr. 116.020.1**

L4/20

Unser Zeichen:  
116/JV

Mail:  
mus.hww@gmail.com

Telefon:  
02151-761014

Fax:  
02151-731020

Krefeld, den  
21.08.2023

Sehr geehrter Herr Schäfer,

nachfolgend erhalten Sie die **Abrechnung über den Wirtschaftsplan** (Jahresabrechnung) für den Zeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)**, bestehend aus:

**Gesamt- und Einzelabrechnung für Ihr Sondereigentum WE20 3.OGL + GA**

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis Ihrer Einzelabrechnung dar:

Ihre Kosten gemäß Einzelabrechnung	3.441,13 €
Ihre Vorschüsse Bewirtschaftungskosten (BWK) gemäß WP	2.735,64 €
Ihre Vorschüsse Erhaltungsrücklage (ERL) gemäß WP	684,36 €
<b>Abrechnungsspitze (Nachschuss):</b>	<b>21,13 €</b>
<b>abzgl. aktueller Habensaldo:</b>	<b>64,06 €</b>
<b>Abrechnungssaldo (Guthaben):</b>	<b>42,93 €</b>

**Erstattung**

*Wir haben gemäß Rechtsprechung für jede Einheit gemäß Teilungserklärung eine separate Abrechnung zu erstellen. Sollten Sie mehrere Einheiten besitzen, berücksichtigen Sie bitte, dass wir die Abrechnungssalden mehrerer Einheiten daher nicht miteinander saldieren können. Nachzahlungen aus verschiedenen Einheiten wollen Sie daher bitte separat leisten.*

Nach neuem Recht muss ausnahmslos genau nach Wirtschaftsplan bezahlt und über den Wirtschaftsplan (Fälligkeiten von Nachschüssen und Anpassung von Vorschüssen) beschlossen werden, auch rückwirkend für die vergangene Abrechnungsperiode. Es wird nicht mehr die Abrechnung beschlossen.

Die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Anlagen sind nicht Bestandteil der Beschlussfassung:

- Abrechnungskontrolle/Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer
- Kontenentwicklung: Übersicht der Einnahmen und Ausgaben
- Entwicklung der Erhaltungsrücklage
- Übersicht der Rückstände Erhaltungsrücklage
- Vermögensbericht: Kontenstände und wesentliches Gemeinschaftsvermögen
- Jahresbescheinigung Zinsen und Lohnkosten nach §35a EstG

Mit freundlichen Grüßen

Meyer & Schmitz GmbH  
M&S Hausverwaltung  
Wohnimmobilienverwalter

**Begrifflichkeiten s. Rückseite**

Geschäftsführer:  
Günter Meyer  
Frankenring 65  
47798 Krefeld  
Deutschland

Amtsgericht  
Krefeld  
HRB 18737

Finanzamt Krefeld  
Steuernummer:  
DE347699164

Banken:  
Konten auf Anfrage

Telefonzeiten  
Mo tag bis Freitag  
09:00-12:00 h / 14:30-16:00 h

Sprechstunden  
nur nach telefonischer  
Terminvereinbarung

WP	= Wirtschaftsplan
Abrechnungsspitze	= Kosten gem. Einzelabrechnung abzgl. Vorschüsse gem. Einzelwirtschaftsplan.
Anpassung an die Vorschüsse	= Guthaben
Überschuss	= Überzahlung auf Einzelwirtschaftsplan (Guthaben)
Nachschuss	= Unterdeckung auf Einzelwirtschaftsplan (Nachzahlung)
Abrechnungssaldo	= Abrechnungsspitze plus Überschuss/minus Nachschuss

**Gesamt- und Einzelabrechnung aller verteilungsrelevanten Einnahmen/Ausgaben**

Abre.WP 2022: 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

Abrechnungsposten:	Art:	Verteilungsschlüssel		Ausgaben/Einnahmen (-)	
		Gesamt:	Anteil:	zu verteilen:	Anteil Eigent.:
Gebäudeversicherung	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	6.168,48 €	374,14 €
Haftpflichtversicherung	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	378,29 €	22,94 €
Straßenreinigung	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	329,59 €	19,99 €
Niederschlagswasser	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	1.020,44 €	61,89 €
Abfallgebühren	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	1.855,00 €	112,51 €
Wasser	Personentage	11315 PT	365 PT	2.291,94 €	73,93 €
Abwasser	Personentage	11315 PT	365 PT	1.814,60 €	58,54 €
Allgemeinstrom	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	183,86 €	11,15 €
Winterdienst	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	53,55 €	3,25 €
Schädlingsbekämpfung	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	107,10 €	6,50 €
Hauswart	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	8.925,00 €	541,33 €
Kabel/SAT	Kabelnutzer	20 KN	1 KN	3.102,48 €	155,12 €
Heizkosten	135,13+459,41			9.745,93 €	594,54 €
<b>BETRIEBSKOSTEN</b>				<b>35.976,26 €</b>	<b>2.035,83 €</b>
Kontogebühren	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	437,89 €	26,56 €
Sachaufwand	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	193,12 €	11,71 €
Vermögenshaftpf. Beirat	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	144,70 €	8,78 €
<b>VERWALTUNGSNEBENKOSTEN</b>				<b>775,71 €</b>	<b>47,05 €</b>
Verwaltergebühren	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	7.603,49 €	461,18 €
Einzelkosten	Direktkosten			25,00 €	0,00 €
Nutzerwechselgebühr	M&S			60,00 €	20,00 €
<b>BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (BKW)</b>				<b>44.440,46 €</b>	<b>2.564,06 €</b>
Vorschüsse lt. WP	Vorschuss lt. WP			-46.859,64 €	0,00 €
Grundmiete STP	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	-540,00 €	-32,75 €
Beitrag Erhaltungsrücklage	Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²	15.000,36 €	909,82 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	ERL Zuführung			-15.000,36 €	0,00 €
Summe:				-2.959,18 €	3.441,13 €
Ihr Kostenanteil:					3.441,13 €
- Ihre Soll-Vorschüsse bis 31.12.2022:					
Bewirtschaftungskosten					2.735,64 €
Erhaltungsrücklage					684,36 €
Abrechnungsspitze (Nachschuss):					21,13 €
abzgl. aktueller Habensaldo:					64,06 €
Abrechnungssaldo (Guthaben):					42,93 €

Die Spalte „Zu verteilende Beträge“ weist die Summe der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten im Abrechnungszeitraum aus, die nach dem Leistungsprinzip abzurechnen sind. In der Spalte „zu verteilende Beträge“ ist die Summe der Beträge aus den Einzelabrechnungen angegeben (Zuordnungsprinzip).

## Übersicht der Abrechnungsspitzen/Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer

Name:	Kosten lt. Abrechnung:	Zuführung lt. Abrechnung:	Gesamtbetrag:	Soll-Vorschuss:	Abrechnungs- spitze:	Ist-Vorschuss:	Verrechnung:	Abrechnungs- ergebnis:
MÜLLER WE01	2.006,86 €	631,08 €	2.637,94 €	2.736,00 €	-98,06 €	2.856,00 €	-120,00 €	-218,06 €
MÜLLER WE02	1.970,89 €	822,14 €	2.793,03 €	3.036,00 €	-242,97 €	3.036,00 €	0,00 €	-242,97 €
OSTERMANN WE03	1.923,87 €	604,43 €	2.528,30 €	2.748,00 €	-219,70 €	2.748,00 €	0,00 €	-219,70 €
PONTEN WE04	1.981,89 €	600,62 €	2.582,51 €	2.904,00 €	-321,49 €	2.712,00 €	192,00 €	-129,49 €
SANDER WE05	2.769,07 €	990,23 €	3.759,30 €	3.972,00 €	-212,70 €	4.080,00 €	-108,00 €	-320,70 €
ROHRBACH WE06	2.747,43 €	990,23 €	3.737,66 €	3.972,00 €	-234,34 €	3.972,00 €	0,00 €	-234,34 €
JOERHSEN WE07	4.024,34 €	1.135,72 €	5.160,06 €	4.428,00 €	732,06 €	4.580,00 €	-152,00 €	580,06 €
STEUTEN WE08	2.946,71 €	1.135,72 €	4.082,43 €	4.428,00 €	-345,57 €	3.960,00 €	468,00 €	122,43 €
NITHYANATHASIV.WE09	1.924,80 €	631,08 €	2.555,88 €	2.736,00 €	-180,12 €	2.916,00 €	-144,00 €	447,39 €
PLATEN WE10	2.370,50 €	992,89 €	3.363,39 €	3.036,00 €	327,39 €	2.736,00 €	12,00 €	-355,21 €
SCHÄFER WE11	1.776,36 €	604,43 €	2.380,79 €	2.748,00 €	-367,21 €	2.736,00 €	-166,94 €	-37,74 €
SCHÄFER WE12	2.120,31 €	932,89 €	3.053,20 €	2.904,00 €	149,20 €	3.090,94 €	348,00 €	185,20 €
STORK WE13	1.930,12 €	631,08 €	2.561,20 €	2.724,00 €	-162,80 €	2.376,00 €	360,48 €	314,12 €
STORK WE14	2.149,02 €	660,62 €	2.809,64 €	2.856,00 €	-46,36 €	2.495,52 €	-372,00 €	-448,57 €
SCHÄFER WE15	2.067,00 €	604,43 €	2.671,43 €	2.748,00 €	-76,57 €	3.120,00 €	-133,53 €	-504,53 €
SCHÄFER WE16	1.733,32 €	633,02 €	2.366,34 €	2.736,00 €	-369,66 €	2.376,00 €	-133,53 €	-180,80 €
MEKRS/PUTZ WE17	2.020,12 €	631,08 €	2.651,20 €	2.736,00 €	-84,80 €	2.832,00 €	-96,00 €	843,12 €
BLEIDISTEL WE18	2.610,23 €	992,89 €	3.603,12 €	3.036,00 €	567,12 €	2.760,00 €	276,00 €	202,55 €
SCHÄFER WE19	1.554,12 €	604,43 €	2.158,55 €	1.956,00 €	202,55 €	1.956,00 €	0,00 €	0,00 €
SCHÄFER WE20	2.531,31 €	909,82 €	3.441,13 €	3.420,00 €	21,13 €	3.484,06 €	-64,06 €	-42,93 €
TE21	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE22	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE23	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE24	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE25	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE26	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE27	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE28	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TE29	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe:	45.164,77 €	15.706,43 €	60.871,20 €	61.860,00 €	-988,80 €	61.435,52 €	424,48 €	-564,32 €
				46.435,16 €	Bewirtschaftungskosten-Vorsch.			
				15.000,36 €	Erhaltungsrücklagen-Vorschüsse			
				61.435,52 €	Summe Vorschüsse			



**Kontenentwicklung: Übersicht der Einnahmen und Ausgaben** 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

	Giro 2282721018	GM 727611	Heizölbestand	Umbuchungen	Korrektur WP	Gesamt	Verteilungsrele vant
Anfangsstände	50.617,32 €	20.799,68 €	5.959,98 €	0,00 €	0,00 €	77.376,98 €	
Grundmiete STP-Einnahmen	540,00 €					540,00 €	-540,00 €
Bewirtschaftungskosten-Einnahme	46.435,16 €					46.435,16 €	-46.859,64 €
Erhaltungsrücklage	15.000,36 €					15.000,36 €	
Abrechnungsguthaben/-erstatt.	36,48 €					36,48 €	
Rechnungen VJ	588,86 €					588,86 €	
Versicherungsschäden	590,66 €					590,66 €	
Geldtransfer Einnahmen	120,00 €					120,00 €	
<b>SUMME EINNAHMEN</b>	<b>63.311,52 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>63.311,52 €</b>	<b>-47.399,64 €</b>
Geldtransfer Ausgabe	-120,00 €					-120,00 €	
Heizöleinkauf	-15.963,19 €					-15.963,19 €	
Erhaltungsaufwand WE	-24.534,06 €					-24.534,06 €	
Versicherungsschäden	-590,66 €					-590,66 €	
Abfallgebühren	-1.855,00 €					-1.855,00 €	1.855,00 €
Straßenreinigung/Winterdienst	-329,59 €					-329,59 €	329,59 €
Niederschlagswasser	-1.020,44 €					-1.020,44 €	1.020,44 €
Wasser	-2.134,00 €				-157,94 €	-2.291,94 €	2.291,94 €
Abwasser	-1.793,00 €				-21,60 €	-1.814,60 €	1.814,60 €
Allgemeinstrom	-176,00 €				-7,86 €	-183,86 €	183,86 €
Winterdienst Entgelt	-53,55 €					-53,55 €	53,55 €
Hauswart Entgelt	-8.925,00 €					-8.925,00 €	8.925,00 €
Schädlingsbekämpfung	-107,10 €					-107,10 €	107,10 €
Gebäudeversicherung	-6.168,48 €					-6.168,48 €	6.168,48 €
Haus-/Grundbesitzerhaftpflicht	-378,29 €					-378,29 €	378,29 €
Kabel/SAT	-3.102,48 €					-3.102,48 €	3.102,48 €
Heizölverbrauch			-7.019,23 €			-7.019,23 €	7.019,23 €
Wartung Heizung	-485,28 €					-485,28 €	485,28 €
Tankreinigung	-184,45 €					-184,45 €	184,45 €
Gerätemiete HKV	-261,68 €					-261,68 €	261,68 €
Gerätemiete RVVM	-255,85 €					-255,85 €	255,85 €
Heizkostenabre. WEG							
Heizungsstrom	-297,00 €				-1.126,03 €	-1.126,03 €	1.126,03 €
Schornsteinfeger	-137,20 €				20,79 €	-276,21 €	276,21 €
Bank-/Kontogebühren	-437,89 €					-437,89 €	437,89 €
Vermögensschadenhaftpfl.	-144,70 €					-144,70 €	144,70 €
Verwaltergebühren	-7.603,49 €					-7.603,49 €	7.603,49 €
Sachaufwand	-193,12 €					-193,12 €	193,12 €
Einzelkosten	-25,00 €					-25,00 €	25,00 €
Rechnungen VJ	-1.509,57 €					-1.509,57 €	
Abrechnungsguthaben/-erstatt.	-6.477,90 €					-6.477,90 €	
VW Nutzerwechselgebühr					-60,00 €	-60,00 €	
<b>SUMME AUSGABEN</b>	<b>-85.263,97 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-7.019,23 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-352,64 €</b>	<b>-93.635,84 €</b>	<b>44.380,46 €</b>
Endstände	28.664,87 €	20.799,68 €	14.903,94 €	0,00 €	-352,64 €	63.015,85 €	
Summe verteilungsrelevante Beträge							-3.019,18 €

Gemäß BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.02.2012 weicht der Betrag in der Gesamtabrechnung „Gesamt“ von der Summe der Beträge der Einzelabrechnungen „Verteilungsrelevant“ ab. Die verteilungsrelevanten Kosten enthalten Abschläge/ Nachzahlungen/Erstattungen aus verbrauchsabhängigen Rechnungen, die aufgrund der Rechnungsstellungen im Folgejahr bezahlt werden, und sind in der Spalte „Korrektur WP“ dargestellt.

**Entwicklung der Erhaltungsrücklage** 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

Die Erhaltungsrückstellung ist Verbandsvermögen. Ein Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers besteht seit der WEG-Reform 2007 daher daran nicht. Rein informativ wird der Betrag der von Ihnen geleisteten Zahlungen auf die Rücklage wie folgt mitgeteilt:

<b>ERHALTUNGSRÜCKLAGE</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>auf Sie entfällt:</b>
Miteigentumsanteil ges	10000,0 MEA	456,2 MEA
Anfangsstand	57.081,29 €	2.604,05 €
Einnahmen:		
Zuführung (Soll = 15.000,36 €)	15.000,36 €	684,36 €
Ausgaben:		
31.12.2022 Erhaltungsaufwand	24.534,06 €	1.119,24 €
Endstand	47.547,59 €	2.169,12 €

**Übersicht der Rückstände Erhaltungsrücklage** 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

Es bestehen keine Forderungen.

**Vermögensbericht: Kontenstände und wesentliches Gemeinschaftsvermögen**

Anlagekonten	Saldo vortrag 01.01.2022	Zugang	Abgang	Endsaldo 31.12.2022	Ihr Anteil
GIRO 2282721018	50.617,32 €	63.311,52 €	85.263,97 €	28.664,87 €	1.307,69 €
GM 727611	20.799,68 €	0,00 €	0,00 €	20.799,68 €	948,88 €
HEIZÖLBESTAND BISMA.	5.959,98 €	15.963,19 €	7.019,23 €	14.903,94 €	679,92 €
<b>ERHALTUNGSRÜCKLAGE</b>					<b>47.547,59 €</b>
GIRO 2282721018			28.664,87 €		
GM 727611			20.799,68 €		
verfügbare Geldmittel:			49.464,55 €		47.547,59 €
Abrechnungsspitze			-988,80 €		
Forderungen Bewirtschaftungskosten			1.776,48 €		
Verbindlichkeiten Bewirtschaftungskosten			-1.352,00 €		
Abrechnungssaldo			-564,32 €		
Allgemeinstrom Jahresabre.2022			8,14 €		
Wasser Jahresabrechnung 2022			36,06 €		
Heizungsstrom Jahresabre.2022			47,79 €		
Abwasser A Jahresabrechnung 2022			141,40 €		
Allgemeinstrom im FJ			-16,00 €		
Heizungsstrom im FJ			-27,00 €		
			-42,33 €		
			-60,00 €		
NW Gebüshr WE15,19,20			-163,00 €		
Abwasser Abschlag im FJ			-194,00 €		
Wasser Abschlag im FJ			-279,41 €		
			-804,29 €		



**MS Immobilien-Verwaltung GmbH**  
**Wohnimmobilienverwalter**

MS Immobilien-Verwaltung GMBH, FRANKENRING 65, 47798 KREFELD

Herrn  
Hans Schäfer  
Lotharstr. 22  
40668 Meerbusch

**Wohnungseigentümergeinschaft**  
**WEG Bismarckstr. 20**  
**40668 Meerbusch**  
WE-Nr.: 1/6.020.1  
WE20 3.OGL + GA

Krefeld, 21.08.2023

**Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt**

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

**Jahresbescheinigung**

	gesamt	Ihr Anteil
Darlehenszinsen	0,00 €	0,00 €
Zinsen	0,00 €	0,00 €
KAP	0,00 €	0,00 €

**Einnahmen**

	gesamt	Ihr Anteil
Mieteinnahmen	0,00 €	0,00 €

**Erhaltungsaufwand inkl. Material**

	gesamt	Ihr Anteil
Erhaltungsaufwand vermietende Eigentümer	24.534,00 €	1.488,06 €

**Anzurechnende Lohnkosten §35 EStG**  
**Haushaltsn. Dienstleistungen**

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Winterdienst	Fläche ges.	53,55 €	53,55 €	3,25 €
Hauswart	Fläche ges.	8.925,00 €	8.925,00 €	541,33 €
Summe:		8.978,55 €	8.978,55 €	544,58 €

**Lohn Handwerkerleistungen**

Bezeichnung:	Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	anzurechnen:	Anteil:
Schädlingsbekämpfung	Fläche ges.	107,10 €	107,10 €	6,50 €
Schornsteinfeger	Fläche ges.	137,20 €	137,20 €	8,32 €
Wartung Heizung	Fläche ges.	485,28 €	485,28 €	29,43 €
Tankreinigung	Fläche ges.	184,45 €	184,45 €	11,19 €
Erhaltungsaufwand	Fläche ges.	24.244,11 €	18.775,89 €	1.138,82 €
Summe:		25.158,14 €	19.689,92 €	1.194,26 €

Legende:

Verteilungsschlüssel:	Gesamt:	Anteil:
Fläche ges.	1300,18 m²	78,86 m²

