



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen • Vermietung • Verkauf

Zabel Immobilien Services • An der Barriere 12 • 41466 Neuss

Herrn
Klaus Pampel
Stratumer Str. 72
40668 Meerbusch

Hausverwaltung Mike Zabel
An der Barriere 12
41466 Neuss
Tel.: 02131 – 46 29 104
Fax: 02131 – 73 98 37 - 20
E-Mail: info@zabel-team.de

Neuss, 11.11.2025
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümrnr. 1000201
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-02

Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000002 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

Sehr geehrter Herr Pampel,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Gesamt- und Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
2. Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung
3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
4. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2024 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	1.294,85
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung</u>	€	<u>656,64</u>
Abrechnungssumme	€	1.951,49
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	2.314,20
<u>abzgl. Sonderumlage</u>	€	<u>0,00</u>

Abrechnungsspitze (Guthaben) (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	€	362,71
--	---	---------------

Bitte überweisen Sie uns auf unser Verwalterkonto Aareal Bank GF - Banking & Digital Solutions -, BIC: AARBDE5WDOM, IBAN: DE21 5501 0400 1018 3299 61.

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12. des Abrechnungsjahres dar:

Hausgeldrückstand(-)/Guthaben(+) und weitere Rückstände(-)/Guthaben(+) per 31.12.	€	-1.007,05
---	---	-----------

Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.	€	<u>644,34</u>
--	---	----------------------

Mit freundlichen Grüßen

HV Mike Zabel



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen • Vermietung • Verkauf

Zabel Immobilien Services • An der Barriere 12 – 41466 Neuss

Neuss, 11.11.2025
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümrnr. 1000201
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-02

1. Gesamt - und Einzelabrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Erläuterung: In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(1)	m ² -Wohnfläche	(m ²)	936,61
(2)	Anzahl WE	(WE)	13,00
(3)	Miteigentumsanteile	(MEA)	100.000,00
(5)	Wasser	(W)	2.937,44
(6)	Abwasser	(AW)	3.241,96
(7)	Einheit Pizzeria	(E P)	2.042,74
(10)	PT	(PT)	6.222,00

Berechnung Ihrer Einzelwerte für Tageszähler:

VTS	ab	bis	Wert	Tage	Wert x Tage
PT (10)	01.01.2024	31.12.2024	1,0000	366	366,0000

I. Kosten

umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wohngebäudeversicherung	2.945,94	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	161,20
Haftpflichtversicherung	61,25	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	3,35
* Müll	4.602,28	PT	6.222,00	366,00	270,72
Müll Pizzeria	2.042,74	Einheit Pizzeria	2.042,74	0,00	0,00
Strassenreinigung	90,50	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	4,95
Hausmeister	543,83	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	29,76
* Hausreinigung 50 % Personen	435,54	PT	6.222,00	366,00	25,62
Hausreinigung 50 % qm	435,54	m ² -Wohnfläche	936,61	47,84	22,25
Winterdienst	1.057,91	Anzahl WE	13,00	1,00	81,38
Wasser	2.937,44	Wasser	2.937,44	0,00	0,00
Abwasser	3.241,96	Abwasser	3.241,96	0,00	0,00
Niederschlagswasser	488,88	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	26,75
Hausstrom	62,97	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	3,45
Gartenpflege	714,00	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	39,07
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	19.660,78				668,50

II. Kosten

nicht umlagefähige Beträge

Reparaturen / Erhaltungsaufwendungen	2.753,72	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	150,68
Verwaltergebühren	5.631,08	Anzahl WE	13,00	1,00	433,16
Bankgebühren	199,60	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	10,92
Sonstige Kosten	577,36	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	31,59
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	9.161,76				626,35



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen • Vermietung • Verkauf

III. Erträge

IV. Kosten

individuelle Beträge (ggf. umlagefähig)

Individuale Kosten anderer Eigentümer	680,10	0,00
IV. Zwischensumme individuelle Kosten	680,10	0,00

V. Erhaltungsrückstellung

Zuführung RL	12.000,00	Miteigentumsanteile	100.000,00	5.472,00	656,64
V. Zwischensumme Zuführungen	12.000,00				656,64

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>	<u>41.502,64</u>	<u>1.951,49</u>
Summe Vorschüsse Sollstellung Hausgeld	25.013,28	1.657,56
Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage	12.000,00	656,64
Sondervorschuss	0,00	0,00
Ergebnis gesamt	4.489,36	362,71

Abrechnungsspitze	(Guthaben)	<u>362,71</u>
-------------------	------------	----------------------

Entwicklung der Geldkonten

Konto	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand	Veränderung
Girokonto 64 95 21 88, Volksbank	132,91	1.744,36	1.877,27	0,00	-132,91
RL Volksbank, 64 9524 98	34.169,95	0,00	34.169,95	0,00	-34.169,95
DKB Festgeld, 101 619 89 94	0,00	34.767,13	4.157,48	30.609,65	30.609,65
Aareal Geldkonto	1.485,00	41.155,03	29.218,79	13.421,24	11.936,24

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig.
Eigentümrnr. 1000201

Mit freundlichen Grüßen

HV Mike Zabel



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen • Vermietung • Verkauf

Zabel Immobilien Services • An der Barriere 12 • 41466 Neuss

Herrn
Klaus Pampel
Stratumer Str. 72
40668 Meerbusch

An der Barriere 12
41466 Neuss
Tel.: 021 31 – 73 98 37 - 0
Fax: 021 31 – 73 98 37 - 20
E-Mail: info@zabel-team.de

Neuss, 11.11.2025
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümergebiet 1000201
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-02

Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung
vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

<u>Ertragskriterien zur Bemessung der Grundrenten</u>					
lfd. Nr.	Bezeichnung		Kurzbez.	Divisor Gesamt	
(1)	m²-Wohnfläche		(m²)	936,61	
(2)	Anzahl WE		(WE)	13,00	
(3)	Miteigentumsanteile		(MEA)	100.000,00	
(10)	PT		(PT)	6.222,00	
VTS	ab	bis	Wert	Tage	Wert x Tage
PT (10)	01.01.2024	31.12.2024	1,0000	366	366,0000

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamt - kosten	VTs	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	Abr. Tage	Anteil
2 0004050	Hausmeister	543,83	Miteigentumsanteile	100,00	5.472,00 MEA	366	366/366
* 0004060	Hausreinigung	435,54	PT	6.222,00	366,00 PT	29,76	29,76
2 0004061	Hausreinigung 50 % Personen	435,54	m ² -Wohnfläche	936,61	47,84 m ²	25,62	25,62
2 0004065	Hausreinigung 50 % qm	435,54	m ² -Wohnfläche	936,61	47,84 m ²	22,25	22,25
2 0004065	Winterdienst	846,33	Anzahl WE	13,00	1,00 WE	65,10	65,10
2 0004150	Gartenpflege	714,00	Miteigentumsanteile	100,00	5.472,00 MEA	39,07	39,07
Gesamt		2.975,24				181,80	181,80



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen • Vermietung • Verkauf

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamt kosten	VTS	Schlüss el Bez	Schlüssel Gesamt		Abr. Tage 366	Anteil 366/366
3 0004300	Reparturen / Erhaltungsaufw endungen	1.843,54	Miteigentu msanteile	100.00 0,00	5.472,00	MEA	100,88	100,88
I, 0004305 3	Individualkoste n anderer Eigentümer	291,55			0,00		0,00	0,00
Gesamt		2.135,09					100,88	100,88

Hinweis für Ihre Steuererklärung:

Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und das BMF-Rundschreiben vom 03.11.2006, GZ IV C 4 – S 2296b – 60/06, hier Rd.-Nr. 15, 16, 25 und 27 und dem Schreiben vom 15.02.10, GZ IV C 4 – S 2296-b/07/0003 dient diese Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung. Wir bestätigen, dass es sich bei den aufgeführten Positionen um Lohnkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann jedoch durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden, dies obliegt vielmehr ausschließlich der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

HV Mike Zabel

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen · Vermietung · Verkauf

Zabel Immobilien Services • An der Barriere 12 • 41466 Neuss

Herrn
Klaus Pampel
Stratumer Str. 72
40668 Meerbusch

An der Barriere 12
41466 Neuss
Tel.: 02131 – 46 29 104
E-Mail: info@zabel-team.de

Neuss, den 11.11.2025
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümnr. 1000201
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-02

Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage	<u>Sollvermögen</u>		<u>Istrückstellung</u>		
	Gesamt VTS-Bez.	Divisor	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST *
Anfangsbestand	34.169,95 Miteigentumsanteile	100.000,00	1.869,78	34.169,95	1.869,78
Zuführung Rücklage gem. Plan Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	12.000,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	656,64	11.133,23 0,00	383,04 0,00
Zinsen	597,18 Miteigentumsanteile	100.000,00	32,68	597,18	32,68
Kapitalertragsteuer	-149,29 Miteigentumsanteile	100.000,00	-8,17	-149,29	-8,17
Soli	-8,19 Miteigentumsanteile	100.000,00	-0,45	-8,19	-0,45
Summe Zugänge	12.439,70		680,70	11.572,93	407,10
Liquiditätsanleihe 1 01/2024	1.000,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	54,72	1.000,00	54,72
Liquiditätsanleihe 2 01/2024	3.000,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	164,16	3.000,00	164,16
Rücklage Überstellung 2025	12.000,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	656,64	12.000,00	656,64
Summe Abgänge	16.000,00		875,52	16.000,00	875,52
Endbestand	30.609,65		1.674,96	29.742,88	1.401,36
Differenz Ist zu Soll				866,77	273,60

Mit freundlichen Grüßen

HV Mike Zabel

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig