



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 – 73 98 37 - 0
Fax: 02131 – 73 98 37 - 20
E-Mail: info@zabel-team.de

Neuss, 20.12.2024
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümrnr. 1000101
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-01

Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000001 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 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 Solvermögens
4. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2023 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	1.757,31
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	€	731,90
Abrechnungssumme	€	2.489,21
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	2.175,60
abzgl. Sonderumlage	€	0,00

Abrechnungsspitze (Nachzahlung)	€	313,61
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)		

Wir buchen von Ihrem Bankkonto Deutsche Bank 24, IBAN: DE79 3007 0024 0048 6290 00.

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.	€	-59,50
Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.	€	373,11

Mit freundlichen Grüßen

HV Mike Zabel



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen · Vermietung · Verkauf

Zabel Immobilien Services • An der Barriere 12 – 41466 Neuss

Neuss, 20.12.2024
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümrnr. 1000101
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-01

1. Gesamt - und Einzelabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

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)	2.545,45
(6)	Abwasser	(AW)	2.449,83
(7)	Einheit Pizzeria	(E P)	1.755,00
(10)	PT	(PT)	6.205,00

Berechnung Ihrer Einzelwerte für Tageszähler:

VTS	ab	bis	Wert	Tage	Wert x Tage
PT (10)	01.01.2023	31.12.2023	1	365	365

I. Kosten

umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wohngebäudeversicherung	2.744,20	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	200,85
Haftpflichtversicherung	58,32	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	4,27
* Müll	3.510,00	PT	6.205,00	365,00	206,47
Müll Pizzeria	1.755,00	Einheit Pizzeria	1.755,00	0,00	0,00
* Müll Rausholdienst	726,47	PT	6.205,00	365,00	42,73
Strassenreinigung	90,48	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	6,62
Hausmeister	1.179,92	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	86,36
* Hausreinigung 50 % Personen	869,31	PT	6.205,00	365,00	51,14
Treppenhausreinigung 50 % qm	869,31	m ² -Wohnfläche	936,61	80,84	75,03
Winterdienst	1.329,23	Anzahl WE	13,00	1,00	102,25
Wasser	2.545,45	Wasser	2.545,45	41,27	41,27
Abwasser	2.449,82	Abwasser	2.449,83	39,72	39,72
Niederschlagswasser	430,68	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	31,52
Hausstrom	228,00	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	16,69
Wartung Feuerl./Rauchmelder	65,33	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	4,78
Gartenpflege	1.422,59	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	104,12
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	20.274,11				1.013,82

II. Kosten

nicht umlagefähige Beträge

Reparaturen /	4.757,65	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	348,21
Erhaltungsaufwendungen					
Verwaltergebühren	4.723,10	Anzahl WE	13,00	1,00	363,32
Bankgebühren	326,20	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	23,87
Sonstige Kosten	30,42	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	2,23
Versammlungen	80,00	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	5,86



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen · Vermietung · Verkauf

II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	9.917,37	743,49
--	----------	--------

III. Erträge

IV. Kosten

individuelle Beträge (ggf. umlagefähig)		
Individualeinkosten anderer Eigentümer	267,74	0,00
Individualeinkosten anderer Eigentümer	-267,74	0,00
IV. Zwischensumme individuelle Kosten	0,00	0,00

V. Erhaltungsrückstellung

Zuführung RL	10.000,00	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00	731,90
V. Zwischensumme Zuführungen	10.000,00				731,90

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	40.191,48	2.489,21
Summe Vorschüsse Sollstellung Hausgeld	25.229,72	1.443,68
Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage	10.000,16	731,92
Sondervorschuss	0,00	0,00
Ergebnis gesamt	4.961,60	313,61

Abrechnungsspitze	(Nachzahlung)	<u>313,61</u>
--------------------------	----------------------	----------------------

Entwicklung der Geldkonten

Konto	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand	Veränderung
Giro Volksbank MG 64952188	1.165,20	46.051,24	47.083,53	132,91	-1.032,29
EHR Volksbank MG 64952498	30.920,50	12.400,00	9.150,55	34.169,95	3.249,45
Aareal Geldkonto	0,00	1.500,00	15,00	1.485,00	1.485,00

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig.
Eigentümrnr. 1000101

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, 20.12.2024
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümrnr. 1000101
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-01

Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor Gesamt
(1)	m ² -Wohnfläche	(m ²)	936,61
(2)	Anzahl WE	(WE)	13,00
(3)	Miteigentumsanteile	(MEA)	100.000,00
(10)	PT	(PT)	6.205,00

VTS	ab	bis	Wert	Tage	Wert x Tage
PT (10)	01.01.2023	31.12.2023	1	365	365

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.

umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr. Tage	Anteil
						365	365/365
3 0004050	Hausmeister	1.179,92	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00 MEA	86,36	86,36
* 0004060	Hausreinigung	869,31	PT	6.205,00	365,00 PT	51,14	51,14
3 0004061	Treppenhausreinigung 50 % Personen	869,31	m ² -Wohnfläche	936,61	80,84 m ²	75,03	75,03
3 0004065	Winterdienst	490,28	Anzahl WE	13,00	1,00 WE	37,71	37,71
3 0004150	Gartenpflege	1.422,59	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00 MEA	104,12	104,12
Gesamt		4.831,41				354,36	354,36

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr. Tage	Anteil
						365	365/365
3 0004300	Reparaturen / Erhaltungsaufwendungen	3.274,75	Miteigentumsanteile	100.000,00	7.319,00 MEA	239,68	239,68
Gesamt		3.274,75				239,68	239,68



ZABEL IMMOBILIEN SERVICES
Verwaltungen · Vermietung · Verkauf

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 – 73 98 37 - 0
Fax: 02131 – 73 98 37 - 20
E-Mail: info@zabel-team.de

Neuss, den 20.12.2024
Objekt 04075
WEG Mühlenstraße 1
40668 Meerbusch
Eigentümnr. 1000101
Einheit GE Mühlenstraße 1, 00-01

Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage	<u>Sollvermögen</u>		<u>Istrückstellung</u>		
	Gesamt VTS-Bez.	Divisor	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST *
Anfangsbestand	30.920,50 Miteigentumsanteile	100.000,00	2.263,07	30.920,50	2.263,07
Zuführung Rücklage gem. Plan Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	10.000,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	731,90	9.335,14 0,00	656,32 0,00
Kellermiete 2022+2023	200,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	14,64	200,00	14,64
Summe Zugänge	10.200,00		746,54	9.535,14	670,96
Rep. in Abrg. Übertrag in 2025	4.650,55 Miteigentumsanteile	100.000,00	340,37	4.650,55	340,37
Anleihe 09.02./13.04. Übertrag in 2025	2.300,00 Miteigentumsanteile	100.000,00	168,34	2.300,00	168,34
Summe Abgänge	6.950,55		508,71	6.950,55	508,71
Endbestand	34.169,95		2.500,90	33.505,09	2.425,32
Differenz Ist zu Soll				664,86	75,58

Mit freundlichen Grüßen

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig