

**Muster**  
Musterstr. Musterort

Muster Musterstr. Musterort

Herrn  
Dr. Manfred Mustermann  
Hauptstr. 1  
77815 Bühl

10.01.2012

**Abrechnung**

Wohnung Nr. 1 Musterobj. mit SU wie Rückl.  
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 365 Tage  
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage Gesamt EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Großreparaturen	500,00	1000	Miteig. Anteil	150	75,00
Verwalter-Vergütung	1.000,00	2	Wohneinheit	1	500,00
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 575,00]
Umlagefähig auf Mieter:					
Hausmeister-Vergütg.	1.000,00	270	Wohnfläche	70	259,26 *
Heizung Verbrauch	2.000,00	2000	Ext.HeizkAbr.	1000	1.000,00 *
<b>Summe Ausgaben:</b>	<b>4.500,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.834,26</b>
Umlage Einnahmen:					
Zinsen auf Ist-Rckl.	-7,00	1000	Miteig. Anteil	150	-1,05
Angeforderte Sonderumlage	-300,00	1000	Miteig. Anteil	150	-45,00
<b>Ausgaben abzgl. Einnahmen</b>	<b>4.193,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.788,21</b>
Beiträge zu Rücklagen:					
Zuführung zur Rücklage	500,00	1000	Miteig. Anteil	150	75,00
Zuführung Zinsen a. Rückl.	7,00	1000	Miteig. Anteil	150	1,05
Entnahme a/ Rückl. f. Reparatur	-200,00	1000	Miteig. Anteil	150	-30,00
<b>Abrechnungs-Summe:</b>	<b>4.500,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>1.834,26</b>
<b>Hausgeld-Soll gem. Wirtschaftsplan:</b>	<b>-4.308,00</b>				
<b>Abrechnungsspitze insges.:</b>	<b>192,00</b>				

Ihre Soll-Vorauszahlungen gem. Einzelwirtschaftsplan 1.788,00  
Ihre Nachzahlung zum Ende des Abrechnungszeitraumes (Abrechnungsspitze) 46,26

Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag bei Fälligkeit

Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (\*) 1.259,26 EUR  
Summe nicht umlagefähige Anteile 575,00 EUR

Information: Lt. Beschluss der Eigentümersammlung zum Zweck der Finanzierung einer Reparatur: Reparatur EUR 500,--, angeforderte Sonderumlage EUR 300,-- (wurde auf Konto 61,00000 gebucht statt wie eine Sollstellung zu behandeln. Dieser Betrag wird den Eigentümern gutgeschrieben, soweit der Betrag im Abrechnungsjahr verbraucht wurde), Entnahme aus Rücklagen EUR 200,--

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Musterobj. mit SU wie Rückl.

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

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
Sonderumlage Sonderumlage Dach	38	61,00000	01.07.2010	45,00	
Soll Mustermann,Manfred	1	91,00100	01.01.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	1	91,00100	01.01.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	2	91,00100	01.02.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	2	91,00100	01.02.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	3	91,00100	01.03.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	3	91,00100	01.03.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	4	91,00100	01.04.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	4	91,00100	01.04.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	5	91,00100	01.05.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	5	91,00100	01.05.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	6	91,00100	01.06.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	6	91,00100	01.06.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	7	91,00100	01.07.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	7	91,00100	01.07.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	8	91,00100	01.08.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	8	91,00100	01.08.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	9	91,00100	01.09.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	9	91,00100	01.09.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	10	91,00100	01.10.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	10	91,00100	01.10.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	11	91,00100	01.11.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	11	91,00100	01.11.2010	6,25	
Soll Mustermann,Manfred	12	91,00100	01.12.2010	142,75	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,Manfred	12	91,00100	01.12.2010	6,25	
Zahlg. Mustermann Manfred	13	12,00000	01.01.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	14	12,00000	01.02.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	15	12,00000	01.03.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	16	12,00000	01.04.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	17	12,00000	01.05.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	18	12,00000	01.06.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	19	12,00000	01.07.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	20	12,00000	01.08.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	21	12,00000	01.09.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	22	12,00000	01.10.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	23	12,00000	01.11.2010		149,00
Zahlg. Mustermann Manfred	24	12,00000	01.12.2010		149,00
Sonderuml. Zahlungseingang	36	12,00000	01.07.2010		45,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum				1.833,00	1.833,00
Kontostand 1,00100 am 31.12.2010 Guthaben EUR					0,00
Angeforderte Vorauszahlungen EUR					1.788,00
Anrechenbare Vorauszahlungen					1.788,00

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

<b>Umlageschlüssel:</b>	<b>Berechnung Ihres Umlageanteils:</b>
Miteig.Anteil	Umlage-Betrag / 1000 * 150
Wohnfläche	Umlage-Betrag / 270 * 70
Wohneinheit	Umlage-Betrag / 2 * 1
Ext.HeizkAbr.	Ihr Umlageanteil ist auf der beiliegenden Heizkosten-Abrechnung dargestellt

Zähler	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	KW Zählalt	KW Zählneu	Verbrauch
Kaltwasser	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Warmwasser	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Heizung	HZ Zählalt	HZ Zählneu	HZ Zählalt	HZ Zählneu	HZ Zählalt	HZ Zählneu	HZ Zählalt	HZ Zählneu	
	100,000	200,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	100,000

Bank-Saldo am 01.01.2010 Guthaben EUR	0,00
Bank-Saldo am 31.12.2010 Kredit EUR	392,00

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

	EUR		EUR
Soll-Rücklagen-Zuführung lt.Wirtschaftsplan	500,00	Ihr Anteil:	75,00
IST-Rücklagen-Zuführung	500,00	Ihr Anteil:	75,00
Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen	0,00	Ihr Anteil:	0,00

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Musterobj. mit SU wie Rückl.

**Kontoauszug 31,00000 Sparbuch (IST-Rücklagenkonto)**  
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	Einnahmen	Ausgaben
Übertrag von Giro	28	12,00000	30.12.2010	500,00	
Bruttozins auf Anlagekto	29	45,00000	30.12.2010	10,00	
KESSt und SolZ auf Zinsen	30	45,00000	30.12.2010		3,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				510,00	3,00
Kontostand 31,00000 am 31.12.2010 Soll EUR				507,00	

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Sparbuch (IST-Rücklagenkonto):

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil (150,000/1000,000) beträgt EUR 76,05

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

Vereinnahmte Zinsen EUR 10,00. Ihr Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil EUR 1,50

Einbeh.Kapitalertragsteuer EUR 2,00. Ihr Anteil nach Miteig.Anteil EUR 0,30

Einbeh.Solidaritätsabgabe auf KESSt EUR 1,00. Ihr Anteil nach Miteig.Anteil EUR 0,15

Für Kapitaleinkünfte ab 2009 gilt zwar die Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer), Zinserträge sind jedoch in der ESt-Erklärung anzugeben, wenn Sie kirchensteuerpflichtig sind.

**Kontoauszug 60,00000 SOLL-Rücklage**  
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Soll-Rücklagenzuf.	25	49,00000	30.12.2010		500,00
Nettozinsen auf Inst.H.Rü.	31	49,01000	30.12.2010		7,00
Entnahme /Rü.wg. Reparatur	35	49,02000	01.07.2010	200,00	
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				200,00	507,00
Kontostand 60,00000 am 31.12.2010 Haben EUR					307,00

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 60,00000 SOLL-Rücklage:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil (150,000/1000,000) beträgt EUR 46,05

**Kontoauszug 49,02000 Entnahme a/Rückl. f.Reparatur Umlage: Miteig.Anteil auf Eigentümer**  
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Entnahme /Rü.wg. Reparatur	35	60,00000	01.07.2010		200,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				0,00	200,00
Kontostand 49,02000 am 31.12.2010 Haben EUR					200,00

**Kontoauszug 49,20000 Instandhaltung**  
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				0,00	0,00
Kontostand 49,20000 am 31.12.2010 Haben EUR					0,00

**Kontoauszug 61,00000 Angeforderte Sonderumlage Umlage: Miteig.Anteil auf Eigentümer**  
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Sonderumlage Sonderumlage Dach	38	1,00100	01.07.2010		45,00
Sonderumlage Sonderumlage Dach	38	1,00200	01.07.2010		255,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				0,00	300,00
Kontostand 61,00000 am 31.12.2010 Haben EUR					300,00

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem.WiPI am 31.12.2010**

KontoNr	Name	Wirtsch.PI. gesamt	Rücklagen-Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00100	Mustermann Manfred	1788,00	75,00	-1788,00	0,00	0,00	75,00

Fortsetzung S.4

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Musterobj. mit SU wie Rückl.

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem.WiPI am 31.12.2010**

KontoNr	Name	Wirtsch.PI. gesamt	Rücklagen- Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00200	Frohgemut	2520,00	425,00	-2520,00	0,00	0,00	425,00
Summen		4308,00	500,00	-4308,00	0,00	0,00	500,00

**Alle Kunden-Abrechnungen zusammengefasst, Uml.Anteil zzgl.Zuführungen zur Rücklage gem.WiPI.**

VE	Name	Abr.Zeitraum	Uml.Ant. ohne Rückl.	Rücklg. Zuführg.	Summe Uml.	Vorausz. WiPI	Abr.- Spitze	Konto- Stand
001	Mustermann,Manfr	01.01.10-31.12.10	1.759,26	75,00	1.834,26	-1.788,00	46,26	0,00
002	Frohgemut,	01.01.10-31.12.10	2.240,74	425,00	2.665,74	-2.520,00	145,74	0,00
Summen			4.000,00	500,00	4.500,00	4.308,00	192,00	0,00

Beträge ohne Vorzeichen sind geschuldet, Beträge in Spalte Nz/Guth. mit Minus-Vorz. sind Guthaben. (\*=netto)  
 Die Spalte <Summe Uml.> enthält ggf. auch die angeforderte Zuführung zur Rücklage. Die Spalte <Rücklg.Zuführung ist die Soll-Zuführung.  
 Die Summe der Einzelumlagen kann wegen Rundungsdifferenzen abweichen von der Summe der Gesamtumlage.

**Entwicklung Bank - allgem.Konto**

		EUR
Saldo Girokonto per 01.01.2010	Guthaben	0,00
zzgl.Einnahmen von Eigentümern	+	4.608,00
abzgl.Ausgaben Bewirtschaftung	-	4.500,00
abzgl.Übertrag auf Rücklagekonten	-	500,00
Saldo Girokonto per 31.12.2010	Kredit	392,00

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.

## Gesamtabrechnung

Musterobj. mit SU wie Rückl.

Berichtszeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Abrechnungs-Position	EUR
Angeforderte Eigentümer-Vorauszahlungen	-4.308,00
Rückstände auf Eigentümerkonten	0,00
Überzahlungen auf Eigentümerkonten	0,00
Umlage-Kosten, evtl.incl.Zuführung zur Rücklage	4.500,00
Ausgaben-Unterdeckung	192,00

## Zusatzinformationen

Vermögens-Status per 31.12.2010 einschl. Jahres-Abrechnungs-Positionen

Position	Soll EUR	Haben EUR
Bankkonto (Kontokorrent)		392,00
Ist-Rücklagen (Finanzanlagekonten)	507,00	
Soll-Rücklagen (Passiva-Ausweis)		307,00
Bestandskonten, Sonst.Vermögen u. Forderungen		
Sonstige Verbindlichkeiten		
Angeforderte Eigent.-Vorauszahlungen [91-94]		4.308,00
Rückstände auf Eigentümerkonten	0,00	
Überzahlungen auf Eigentümerkonten		0,00
Umlage-Kosten, evtl.incl.Zuführung z.Rücklage	5.007,00	507,00
Nicht umlagefähige Kosten und Erlöse		
Sonstige nicht zugeordnete Positionen		
<b>Summen</b>	<b>5.514,00</b>	<b>5.514,00</b>

Erläuterung: Die Haben-Spalte zeigt die Mittelherkunft, die Soll-Spalte die Mittelverwendung