

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG, Lise-Meitner-Str. 1-3, 42119 Wuppertal

Herrn

Wuppertal, 06.10.2025

Jahresabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024

Mehrfamilienhaus 47, Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal Wohnung 3 2. OG

Sehr geehrter Herr _____,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	3.168,67 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	666,66 €
Abrechnungssumme:	3.835,33 €
abzgl. Hausgeldvorschuss	2.040,00 €
Nachschuss (Nachzahlung)	1.795,33 €

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können unnötige Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Urteil des BGH vom 15.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Objekt: 047 - Mehrfamilienhaus Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2024				0,00	
I. Einnahmen					
Hausgeldvorschuss		7.265,01			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		3.669,79			
Rücklagen		2.624,99			
Summe I. Einnahmen		13.559,79 €		13.559,79 €	
II. Ausgaben					
5800 Gebäudeversicherung		1.185,97			1.185,97 €
5900 Haftpflichtversicherung		75,07			75,07 €
40000 Kontoauflösung		-1.214,03			
41000 Grundabgaben		-516,41			
41050 Grundsteuer B		452,67			452,67 €
49000 Straßenreinigung		85,12			85,12 €
50000 Gartenpflege		825,95			825,95 €
51000 Müllabfuhr		741,31			741,31 €
51400 Frischwasser		794,23			794,23 €
51800 Abwasser Schmutz		742,34			742,34 €
52000 Allgemeinstrom		571,36			571,36 €
53200 Heizkosten		3.142,66			2.700,23 €
55100 Reparaturen/Material		2.541,29			2.541,29 €
56700 Verwalterhonorar		1.178,10			1.178,10 €
56800 Verwalterpauschale		148,75			148,75 €
57200 Kontoführungsgebühren		153,95			153,95 €
Summe II. Ausgaben		10.908,33 €		10.908,33 €	
Endbestand per 31.12.2024		2.651,46		2.651,46	
		Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen			2.666,66 €
		Summe der zu verteilenden Beträge			14.863,00 €

Herrn

Wuppertal, 06.10.2025

Mehrfamilienhaus 47, Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal Wohnung 3 2. OG

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 366 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 366 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Gebäudeversicherung	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	1.185,97 €	296,49 €
Haftpflichtversicherung	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	75,07 €	18,77 €
Grundsteuer B	Grundst B	452,670	0,000	EUR	452,67 €	0,00 €
Straßenreinigung	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	85,12 €	21,28 €
Gartenpflege	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	825,95 €	206,49 €
Müllabfuhr	Personen x Tage	2.562,000	732,000	PxT	741,31 €	211,80 €
Frischwasser	Personen x Tage	2.562,000	732,000	PxT	794,23 €	226,92 €
Abwasser Schmutz	Personen x Tage	2.562,000	732,000	PxT	742,34 €	212,10 €
Allgemeinstrom	Personen x Tage	2.562,000	732,000	PxT	571,36 €	163,25 €
Heizkosten	Ext. Heizkosten	2.700,230	695,480	EUR	2.700,23 €	695,48 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					8.174,25 €	2.052,58 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Reparaturen/Material	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	2.541,29 €	635,32 €
Verwalterhonorar	Einheiten	3,000	1,000	Einh.	1.178,10 €	392,70 €
Verwalterpauschale	Einheiten	3,000	1,000	Einh.	148,75 €	49,58 €
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	100,000	25,000	%	153,95 €	38,49 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					4.022,09 €	1.116,09 €
Summe Kosten					12.196,34 €	3.168,67 €
<u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u>						
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					2.666,66 €	666,66 €
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:					2.666,66 €	666,66 €
Abrechnungssumme:					14.863,00 €	3.835,33 €
abzgl. Hausgeldvorschuss					9.890,00 €	2.040,00 €
abzgl. Sonderumlage					0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsspitze:					4.973,00 €	
Abrechnungsspitze:					Ihr Nachschuss (Nachzahlung)	1.795,33 €
Ihr Nachschuss (Nachzahlung) auf die Kosten und Lasten:						1.753,66 €
Ihr Nachschuss (Nachzahlung) auf die Erhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung):						41,67 €

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.
Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung mit dem nächsten Hausgeld eingezogen.
Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	2.666,66	666,66	2.624,99 €	624,99 €
Endstand	2.666,66	666,66	2.624,99 €	624,99 €

3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	3.033,34 €	666,66 €	3.700,00 €
Bezahlt			
09.04.2024 Hausgeld 04.24 Breuer Fabian, 2. OG	168,33 €	41,67 €	210,00 €
06.05.2024 Hausgeld 05.24 Breuer Fabian, 2. OG	168,33 €	41,67 €	210,00 €
05.06.2024 Hausgeld 06.24 Breuer Fabian, 2. OG	168,33 €	41,67 €	210,00 €
05.07.2024 Hausgeld 07.24 Breuer Fabian, 2. OG	126,67 €	83,33 €	210,00 €
02.08.2024 Hausgeld 08.24 Breuer Fabian, 2. OG	126,67 €	83,33 €	210,00 €
04.09.2024 Hausgeld 08.24 Breuer Fabian, 2. OG	30,00 €	0,00 €	30,00 €
02.09.2024 Hausgeld 09.24 Breuer Fabian, 2. OG	156,67 €	83,33 €	240,00 €
04.10.2024 Hausgeld 10.24 Breuer Fabian, 2. OG	156,67 €	83,33 €	240,00 €
07.11.2024 Hausgeld 11.24 Breuer Fabian, 2. OG	156,67 €	83,33 €	240,00 €
02.12.2024 Hausgeld 12.24 Breuer Fabian, 2. OG	156,67 €	83,33 €	240,00 €
Zahlungen früherer Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Bezahlt	1.415,01 €	624,99 €	2.040,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	1.618,33 €	41,67 €	1.660,00 €

4. Entwicklung der Geldkonten

St Spk Wuppertal, BIC WUPSDE33XXX, IBAN DE95 3305 0000 0000 1929 55	Saldo am 01.01.2024:	0,00 €
	Saldo am 31.12.2024:	2.651,46 €

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG
Lise-Meitner-Str. 1-3
42119 Wuppertal

Herrn

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Mehrfamilienhaus 47, Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal Wohnung 3 2. OG

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

C) Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag*</u>	<u>Materialkosten¹</u>	<u>Arbeitskosten²</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Eigentümers</u>
Instandhaltung	568,28 €	398,70 €	169,58 €	Eigentumsanteil	42,40 €
				Summe:	42,40 €

Wuppertal, 06.10.2025

Dieses Dokument wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Ort und Datum

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen.

*Der ausgewiesene Gesamtbetrag weist nur Beträge aus, welche auch einen Anteil nach §35a hinterlegt haben.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG
Lise-Meitner-Str. 1-3
42119 Wuppertal

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Mehrfamilienhaus 47, Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal Wohnung 3 2. OG

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag*</u>	<u>Materialkosten¹</u>	<u>Arbeitskosten²</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
Gartenarbeiten	825,95 €	0,00 €	825,95 €	Eigentumsanteil	206,49 €
				Summe:	206,49 €

Wuppertal, 06.10.2025

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen.

*Der ausgewiesene Gesamtbetrag weist nur Beträge aus, welche auch einen Anteil nach §35a hinterlegt haben.
1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG

Lise-Meitner-Str. 1-3, 42119 Wuppertal

Tel. 0202 / 62 90 22, Fax 0202/629029

E-Mail: immobiliegeue@aol.com, Internet: w w w .stephan-geue-immobilien.de

Cujé & Hüttenmeister Immobilien OHG, Lise-Meitner-Str. 1-3, 42119 Wuppertal

Herrn

Wuppertal, 25.09.2025

Mehrfamilienhaus 47, Zur Kaisereiche 34, 42349 Wuppertal Wohnung 3 2. OG

Sehr geehrter Herr

hiermit erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025

Umlageschlüssel					Kosten		
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>							
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Gebäudeversicherung	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	1.463,08 €	365,77 €
Straßenreinigung	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	89,11 €	22,28 €
Gartenpflege	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	800,00 €	200,00 €
Müllabfuhr	Personen x Tage	2.555,000	730,000 PxT		xTage	900,83 €	257,38 €
Frischwasser	Personen x Tage	2.555,000	730,000 PxT		xTage	794,06 €	226,87 €
Abwasser Schmutz	Personen x Tage	2.555,000	730,000 PxT		xTage	825,22 €	235,78 €
Allgemeinstrom	Personen x Tage	2.555,000	730,000 PxT		xTage	580,00 €	165,71 €
Heizkosten	Ext. Heizkosten	2.700,230	695,480 EUR		Festbetrag	2.700,23 €	695,48 €
						8.152,53 €	2.169,27 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Reparaturen/Material	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	1.000,00 €	250,00 €
Verwalterhonorar	Einheiten	3,000	1,000 Einh.		Anteilig	1.285,20 €	428,40 €
Verwalterpauschale	Einheiten	3,000	1,000 Einh.		Anteilig	148,75 €	49,58 €
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	160,00 €	40,00 €
						2.593,95 €	767,98 €
<u>Erhaltungsrücklagen</u>							
Rücklagen	Eigentumsanteil	100,000	25,000 %		Anteilig	4.000,00 €	1.000,00 €
						4.000,00 €	1.000,00 €
Gesamtausgaben Mehrfamilienhaus - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:						14.746,48 €	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):							3.937,25 €
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) :							3.960,00 €

Bankverbindung: St Spk Wuppertal, IBAN DE95 3305 0000 0000 1929 55, BIC WUPSDE33XXX, WEG Zur Kaisereiche 34

Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	330,00 €
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	83,33 €
