

Richmodstr. 6
50667 Köln

Tel.: 0221 36799-0
Fax: 0221 36799-99

Hausverwaltung UTS GmbH – Richmodstr. 6 – 50667 Köln
Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

**Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung Nr. 3 der Wohnungseigentümergeinschaft WE
Potsdamerplatz 1, Berlin**

Köln, den 11.02.2021

Sehr geehrte Frau Dr. Maier,
sehr geehrter Herr Prof. Maier,

hiermit laden wir Sie oder Ihren berechtigten Vertreter herzlich zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung nach
§ 24 Wohnungseigentumsgesetz der Wohnungseigentümergeinschaft WE Potsdamerplatz 1, Berlin ein.

Die Versammlung findet

am: 15.03.2021
um: 18:00 Uhr
Ort: Maternus Haus, 50667 Köln

statt.

Die Tagesordnung entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung UTS GmbH

Hausverwaltung UTS GmbH

Wir laden Sie oder Ihren rechtlich berechtigten Vertreter nach § 24 Wohnungseigentumsgesetz zu einer ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer der oben angegebenen Wohnungseigentümergeinschaft form- und fristgerecht ein.

Die Versammlung findet statt am 15.03.2021 um 18:00 Uhr. Versammlungsort ist Maternus Haus, 50667 Köln

Die Tagesordnung umfasst folgende Punkte:

TOP 1:	Feststellen der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
TOP 2:	Genehmigung der Jahres- bzw. Einzelabrechnungen 2020
TOP 3:	Entlastung des Verwalters sowie des Verwaltungsbeirates bzw. der Kassenprüfer für das Jahr 2020
TOP 4:	Erläuterung des neuen Wirtschaftsplanes 2021 und deren Verabschiedung
TOP 5:	Undichtigkeit der Tiefgarage
	Erläuterung des Verwalters zur weiteren Vorgehensweise sowie anschließende Beschlussfassung.
TOP 6:	Einbau einer Entkalkungsanlage / Finanzierung der Maßnahme
	Erörterung der vorliegenden Angebote sowie Besprechung der weiteren Vorgehensweise
TOP 7:	Renovierung des Treppenhauses
	Erläuterung der vorliegenden Angebote und Beschlussfassung zur Auftragsvergabe
TOP 8:	Sonstiges
	Allgemeiner Besprechungsteil ohne Beschlussmöglichkeit

Anlage



Anwesenheitsnachweis/Vollmacht für die Eigentümerversammlung am 15.03.2021
(bitte unbedingt zur Versammlung mitbringen und beim Versammlungsleiter abgeben)

Objekt: Potsdamerplatz 1, 10785 Berlin
01000/0020101

288,7100 MEA

Eigentümer: **Gertrud Maier, Günther Maier**

Mit Abgabe dieses Nachweises bestätige ich, an o.g. Eigentümerversammlung persönlich teil genommen zu haben bzw. vertreten zu sein.

☐ * Ich/Wir bevollmächtige/n Herrn/Frau _____ mich/uns in der Eigentümerversammlung am **15.03.2021** zu vertreten und mein/unser Stimmrecht auszuüben. Untervollmacht darf erteilt werden. Im Falle der Vertretung durch den Verwalter ist dieser von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.

*) Bei Bedarf ankreuzen und ausfüllen.

(Ort und Datum)

(Unterschriften **aller** Eigentümer)



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 4 der Versammlung vom 15.03.2021

Erläuterung des neuen Wirtscha...

Ja ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 5 der Versammlung vom 15.03.2021

Undichtigkeit der Tiefgarage...

Ja ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 6 der Versammlung vom 15.03.2021

Einbau einer Entkalkungsanlage...

Ja ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 7 der Versammlung vom 15.03.2021

Renovierung des Treppenhauses...

Ja ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 4 der Versammlung vom 15.03.2021

Erläuterung des neuen Wirtscha...

Nein ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 5 der Versammlung vom 15.03.2021

Undichtigkeit der Tiefgarage...

Nein ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 6 der Versammlung vom 15.03.2021

Einbau einer Entkalkungsanlage...

Nein ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 7 der Versammlung vom 15.03.2021

Renovierung des Treppenhauses...

Nein ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 4 der Versammlung vom 15.03.2021

Erläuterung des neuen Wirtscha...

Enth. ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 5 der Versammlung vom 15.03.2021

Undichtigkeit der Tiefgarage...

Enth. ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 6 der Versammlung vom 15.03.2021

Einbau einer Entkalkungsanlage...

Enth. ☐



Eigentümer: **Maier, Maier**

TOP 7 der Versammlung vom 15.03.2021

Renovierung des Treppenhauses...

Enth. ☐



Hausverwaltung UTS GmbH

Richmodstraße 6
50667 Köln

Tel.: 0221 – 367 99 0
Fax: 0221 – 367 99 99

Hausverwaltung UTS GmbH • Richmodstraße 6 • 50667 Köln

Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

Köln, 11.02.2021
Objekt 01000
WEG Potsdamerplatz 1
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0020101
Einheit Ladenlokal

Jahresabrechnung für Ihre Einheit Nr. 0000001 vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Sehr geehrte Frau Dr. Maier,
sehr geehrter Herr Prof. Maier,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Heizkostenabrechnung der Firma ISTA
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten und Ausweis der Rückstände
- Darstellung der Entwicklung der Rücklage und des Sollvermögens
- Vermögensstatus/-bericht

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

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	5.529,86
Beitragsverpflichtung zur Rücklage	€	577,42
Abrechnungssumme	€	6.107,28
<u>abzgl. Sollvorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	<u>6.300,00</u>

Abrechnungsspitze (Überdeckung) (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	€	192,72
---	---	--------

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Gemäß rückseitiger Einzelaufstellung besteht aus dem <u>Einzelwirtschaftsplan ein Rückstand aus Vorschüssen von</u>	€	<u>-20,00</u>
Abrechnungssaldo (Überdeckung) zum 31.12.2020	€	<u>172,72</u>

Wir überweisen Ihnen auf Ihr Bankkonto COMMERZBANK AG, BIC: COBADEFF387, IBAN: DE96380400070001503001.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung UTS GmbH



Hausverwaltung UTS GmbH

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2020

Datum	Betrag	Bew.K.	EHR	SV	Buchungstext
01.01.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.01.2020
01.02.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.02.2020
01.03.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.03.2020
01.04.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.04.2020
01.05.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.05.2020
01.06.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.06.2020
01.07.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.07.2020
01.08.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.08.2020
01.09.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.09.2020
01.10.2020	505,00	476,88	28,12	0,00	auto. Habenstellung 01.10.2020
01.11.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.11.2020
01.12.2020	525,00	476,88	48,12	0,00	auto. Habenstellung 01.12.2020
Summe	6.280,00				
abzgl. Hausgeld Soll	6.300,00				
Rückstand Hausgeld	20,00				

Firma 1 Hausverwaltung UTS GmbH
 Objekt 01000 WE Potsdamerplatz 1, 10785 Berlin

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr 2020 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)					Summe	verteilungs- relevante Beträge
	Kasse	Umbuchung	Festgeld	Giro	liquide Mittel	
	0001000	0001230	0001220	0001200 0001201		
Bestand per 01.01.2020	0,00	0,00	3.000,00	500,00	3.500,00	
KontoNr I. Einnahmen						
0002650 Zinsertrag			123,25			
0002655 Erträge Rücklage (Waschmünzen)	155,50					
0008100 Hausgeld				23.919,96		
0008110 Rücklage				1.980,04		
0008550 Erlöse Verzugszinsen				60,00		-60,00
Summe I. Einnahmen	155,50	0,00	123,25	25.960,00	26.238,75	
KontoNr II. Ausgaben						
0001701 Messdienstleistung Vorjahr				120,00		
0004020 Versicherungen				2.988,74		2.988,74
0004030 Müllabfuhr				2.960,00		2.960,00
0004050 Hausmeister				1.650,51		1.650,51
0004070 Wasser				2.686,70		2.686,70
0004100 Hausstrom		-48,61		1.286,01		1.237,40
0004120 Heizungswartung				1.600,00		1.600,00
0004130 Heizöl						
Heizölbestand zum 01.01.2020	1.000,00					
Heizölkauf am 01.10.2020	3.000,00			3.000,00		
Heizölbestand zum 31.12.2020	-700,00					
Umlagebetrag	3.300,00					3.300,00
0004150 Gartenpflege				3.440,00		3.440,00
0004160 Aufzugswartung				1.256,80		1.256,80
0004170 Aufzugsstrom		48,61				48,61
0004300 Reparaturen				3.231,66		3.231,66
0004320 Bankgebühren				45,19		45,19
0004325 Rücklagenentnahme				1.260,35		
Summe II. Ausgaben	0,00	0,00	0,00	25.525,96	-25.525,96	
KontoNr III. Überträge						
0001000 Hausmeisterkasse				-150,00		
0001200 SSK Köln	150,00					
Summe III. Überträge	150,00	0,00	0,00	-150,00	0,00	24.385,61
Bestand gesamt per 31.12.2020					4.212,79	
Zuführung Erhaltung						2.000,00
Messdienstleistung						150,00*
Gesamtbetrag der Jahresabrechnung						26.535,61

* Bezahlt im Folgejahr

Nachweis Kontostände zum 31.12.2020

Giro 784,04
 Festgeld 3.123,25
 Umbuchung 0,00

Firma	1	Hausverwaltung UTS GmbH	
Objekt	01000	WE Potsdamerplatz 1, 10785 Berlin	Alle Beträge in EUR
Kasse			305,50
Geldbestand per 31.12.2020			4.212,79

--- Ende der Liste ---



Hausverwaltung UTS GmbH

Richmodstraße 6
50667 Köln

Tel.: 0221 – 367 99 0
Fax: 0221 – 367 99 99

Hausverwaltung UTS GmbH • Richmodstraße 6 • 50667 Köln

Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

Köln, 11.02.2021
Objekt 01000
WEG Potsdamerplatz 1
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0020101
Einheit Ladenlokal

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 Vorschüsse Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

2. Einzelabrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

I. Kosten

umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Versicherungen	2.988,74	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	862,88
Müllabfuhr	2.960,00	Einheiten	5,00	1,00	592,00
Hausmeister	1.650,51	Wohnfläche	954,00	254,76	440,76
* Wasser	2.686,70	Wohnungszähler	187,20	18,40	264,07
Hausstrom	1.237,40	Einheiten	5,00	1,00	247,48
Heizungswartung	1.600,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	461,94
Heizöl	3.300,00	Heizung	10.654,00	2.105,30	652,09
sonstige Heizkosten	150,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	43,30
Gartenpflege	3.440,00	Einheiten	5,00	1,00	688,00
Aufzugswartung	1.256,80	Wohnfläche	954,00	254,76	335,62
Aufzugsstrom	48,61	Wohnfläche	954,00	254,76	12,98
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	21.318,76				4.601,12

II. Kosten

nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Reparaturen	3.231,66	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	933,01
Bankgebühren	45,19	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	13,05
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	3.276,85				946,06
Zwischensumme	24.595,61				5.547,18

III. Erträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Erlöse Verzugszinsen	-60,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	-17,32
III. Zwischensumme Erträge	-60,00				-17,32
Zwischensumme	24.535,61				5.529,86



Hausverwaltung UTS GmbH

IV. Rücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Erhaltung	2.000,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	577,42
IV. Zwischensumme Zuführungen	2.000,00				577,42

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Summe Bewirtschaftungskosten 5.529,86
Beitrag zur Sollrücklage 577,42

Gesamtbelastung 6.107,28

Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	26.535,61	6.107,28
Summe Vorauszahlungen Hausgeld	23.919,96	5.722,56
Summe Vorauszahlungen Rücklage zum 31.12.2020	2.000,04	577,44
Sondervorschuss	0,00	0,00
Ergebnis gesamt	615,61	192,72

Abrechnungsspitze (Überdeckung) **192,72**

Nachweis der Zählerstände

VtsNr	Bezeichnung	KurzBez	Ablese Datum	Ablese Ort	ZählerNr	Zähler Alt	Zähler Neu	Verbrauch
5	Wohnungszähler	WZ	31.12.2020	Bad	1123	123,4000	131,7000	8,3000
5	Wohnungszähler	WZ	31.12.2020	Küche	9987	111,6000	121,7000	10,1000

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung UTS GmbH

Herrn/Frau/Firma
Maier
SCHUBERTSTR. 1
48291 TELGTE

MUSTERABRECHNUNG

zur Demonstration der Satzart E898

(Diese Zahlen sind nicht in der Abrechnung enthalten.)

Einzelabrechnung Energiekosten

1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	15-440-0333/6 - 0001/0	i
Interne Nummer der HV	WE 2	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	EG.1	
Liegenschaftsadresse	SCHUBERTSTR. 1 48291 TELGTE	
Abrechnungsdatum	06.01.2021	
Abrechnungszeitraum	01.01.2020 - 31.12.2020	

Ihre Abrechnung
Brutto

Ihre Gesamtkosten	1.026,98 €
Ihre Vorauszahlung	1.500,00 €
Ihr Guthaben	473,02 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf.Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umrechn. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	KI	0799846	Einh.	2,00		x	0,750 =	1,50
02/0	S	0799633	Einh.	2,00		x	0,525 =	1,05
03/0	Z	0799967	Einh.	2,00		x	0,875 =	1,75
04/0	B	0799969	Einh.	2,00		x	0,675 =	1,35
05/0	W	0799857	Einh.	2,00		x	0,975 =	1,95
06/0	W	0799639	Einh.	2,00		x	1,375 =	2,75
07/0	K	0799955	Einh.	2,00		x	0,800 =	1,60
08/0	T	0799850	Einh.	2,00		x	0,300 =	0,60
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								12,55
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 01.01.20 - 31.12.20								12,55
Warmwasserzähler								
02/0	B	95384543	m³	47,68	0,03		=	47,65
Verbrauchseinheiten								47,65
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.20 - 31.12.20								47,65

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.

Berechnungsformel:
 Ablesewert bzw. Differenzwert x
 Umrechnungsfaktor (UF) =
 Verbrauchseinheit je Gerät
 (UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)


Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	15-440-0333/6 - 0001/0
Name	Maier
Interne Nummer der HV	WE 2
Abrechnungsdatum	06.01.2021
Abrechnungszeitraum	01.01.2020 - 31.12.2020

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rest aus Vorjahr	31.12.2019	3.000 ltr.Öl	1.550,00 €	
Rechnung		7.120 ltr.Öl	3.204,00 €	
Rechnung		1.060 ltr.Öl	583,00 €	
abzügl. Endbestand		-4.000 ltr.Öl	-1.906,00 €	
Summe Brennstoffkosten		7.180 ltr.Öl		3.431,00 €
Heiznebenkosten				
Wartungskosten	02.09.2020		224,31 €	
Kosten d. Abgasanlage	25.08.2020		83,65 €	
Betriebsstrom 05 %			171,55 €	
Geb. Verbrauchserfsg.			239,42 €	
Summe Heiznebenkosten				718,93 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				4.149,93 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kaltwasser f. Warmw.			125,00 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				125,00 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				4.274,93 €



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.



4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)
Warmwasserkostenermittlung; Erwärmung auf 55°C lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

$$Q = c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C})$$

$$Q = [2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})] \times 137,61 \text{ m}^3 \times (55^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C})$$

$$Q = 15.481 \text{ kWh}$$

$$B = Q / H_i$$

$$B = 15.481 \text{ kWh} / (10,00 \text{ kWh/ltr.Öl})$$

$$B = 1.548 \text{ ltr.Öl}$$

$$B = 21,6\% \text{ des Verbrauchs}$$

Q = Wärmemenge in kWh
c = Konstante lt. HKVO = 2,5 x kWh/(m³ x K)
K = Kelvin (Temperaturdifferenz)
V = Warmwasserverbrauch in m³
t_w = mittlere Warmwassertemp. in °C
10°C = mittlere Kaltwassertemp.
B = Brennstoffverbrauch
H_i = Heizwert lt. HKVO



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.



	Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
	4.149,93 € x	21,6 % =	896,38 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten			
	Brutto		
Anteil WW-Erwärmung	896,38 €		
Zusatzkosten Warmwasser	+ 125,00 €		
Anteil Warmwasserkosten	= 1.021,38 €		
Ermittlung der Heizkosten			
	Brutto		
Kosten der Heizanlage	4.149,93 €		
Anteil Warmwasserkosten	- 896,38 €		
Anteil Heizkosten	= 3.253,55 €		



Hausverwaltung UTS GmbH

Richmodstr. 6
50667 Köln

Tel.: 0221 – 367 99 0
Fax: 0221 – 367 99 99

UTS • Richmodstr. 6 • 50667 Köln
Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

Köln, 11.02.2021
Objekt 01000
Potsdamerplatz 1
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0020101
Einheitennr. 0000001
VE-Bez. Ladenlokal

Bescheinigung i.S.d. § 35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 entspricht 366 Tagen.

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Anteil
2 Hausmeister	490,51	Wohnfläche	954,00	254,76	130,99
2 Gartenpflege	2.150,00	Einheiten	5,00	1,00	430,00
3 Heizungswartung	1.100,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	317,58
Gesamt	3.740,51				878,57

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	2.640,51	560,99
Summe zu 3	1.100,00	317,58

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Anteil
3 Reparaturen	355,98	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	102,78
3 Rücklagenentnahme	869,82	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	251,13
Gesamt	1.225,80				353,91

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	1.225,80	353,91

Erläuterungen zu den Leistungsgruppen:

- 2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen
- 3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen



Hausverwaltung UTS GmbH

Hinweis für Ihre Steuererklärung:

Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und das BMF-Rundschreiben vom 15.02.2010, 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 ausschließlich 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.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung UTS GmbH



Hausverwaltung UTS GmbH

Richmodstraße 6
50667 Köln

Tel.: 0221 – 367 99 0
Fax: 0221 – 367 99 99

Hausverwaltung UTS GmbH • Richmodstraße 6 • 50667 Köln

Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

Köln, den 11.02.2021
Objekt 01000
Potsdamerplatz 1
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0020101
Einheitennr. 0000001
VE-Bez. Ladenlokal

Darstellung der Entwicklung der Rücklage und des Sollvermögens pro Einheit

Rücklage 2020

Umlagefaktoren

3 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 1.000,00)

	<u>Sollvermögen</u>			<u>Istrücklage</u>			
Rücklage zum 31.12.2020	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist	*
Anfangsbestand 01.01.2020	4.500,00	1.000,00	288,71 MEA	1.299,20	4.500,00	1.299,20	
Zugang laut Wirtschaftsplan vom 15.02.20 Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	2.000,00	1.000,00	288,71 MEA	577,42	1.980,04 0,00	557,44 0,00	
Zinsen 0,5 %	123,25	1.000,00	288,71 MEA	35,58	123,25	35,58	
Erlöse Waschmünzen	155,50	1.000,00	288,71 MEA	44,89	155,50	44,89	
Summe Zugänge	2.278,75			657,89	2.258,79	637,91	
Entnahme Rücklage	1.260,35	1.000,00	288,71 MEA	363,88	1.260,35	363,88	**
Summe Abgänge	1.260,35			363,88	1.260,35	363,88	
Endbestand 31.12.2020	5.518,40			1.593,21	5.498,44	1.573,23	
Differenz Ist zu Soll					19,96	19,98	
<u>Zinsertrag gesamt</u>					167,40	48,33	*
<i>incl. KapSt auf 167,40</i>					41,85	12,08	
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					2,30	0,66	

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.

Hausverwaltung UTS GmbH

Vermögensbericht zum 31.12.2020 (Schlüssigkeitskontrolle)

Firma 1 Hausverwaltung UTS GmbH
Objekt 01000 WE Potsdamerplatz 1, Berlin
Buchungsjahr: 01.01.2020 - 31.12.2020 Abr. Zeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020 Alle Beträge in EURO

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Rücklage entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Die nachfolgende Auswertung weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Außerdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
<u>Saldo Geldkonten:</u>			
0001000	Hausmeisterkasse	305,50	
0001200	SSK Köln	784,04	
0001220	Festgeldkonto	3.123,25	
		<u>4.212,79</u>	4.212,79
<u>zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</u>			
0000980	Bestand Heizöl	700,00	
0001701	Messdienstleistung Vorjahr	120,00	
0008980	Erlöse Abrechnungen	635,61	
		<u>1.455,61</u>	1.455,61
<u>abzüglich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:</u>			
0001700	Abgrenzungen	-150,00	
		<u>-150,00</u>	-150,00
Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2020)			5.518,40

Dieser Liste wurden Soll-Vorschüsse zugrundegelegt.

Weiteres Gemeinschaftsvermögen**Weiteres Gemeinschaftsvermögen**

Hakotrack 3800 D Rasenmäher

Neupreis am 03.06.2004 5.000€

--- Ende der Liste ---

Nullabgleich-Soll-Vorauszahlung

Blatt 1

Firma 1 Hausverwaltung UTS GmbH

Objekt 01000 WE Potsdamerplatz 1, Berlin

Buchungsjahr: 01.01.2020 - 31.12.2020

Abr. Zeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

Alle Beträge in EURO

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Aktiva	Passiva
0000800	Soll-Rücklage	0,00	5.518,40	0,00	5.518,40
0000980	Bestand Heizöl	1.700,00	1.000,00	700,00	0,00
0001000	Hausmeisterkasse	305,50	0,00	305,50	0,00
0001200	SSK Köln	26.460,00	25.675,96	784,04	0,00
0001220	Festgeldkonto	3.123,25	0,00	3.123,25	0,00
0001700	Abgrenzungen	0,00	150,00	0,00	150,00
0001701	Messdienstleistung Vorjahr	120,00	0,00	120,00	0,00
0008980	Erlöse Abrechnungen	808,33	172,72	635,61	0,00

* gekennzeichnete Positionen wurden nicht in der Abrechnung berücksichtigt.

Summe : 5.668,40 5.668,40**Differenz :** 0,00

Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände für die Abrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

1

Firma 1 Hausverwaltung UTS GmbH
Objekt 01000 WE Potsdamerplatz 1, 10785 Berlin

Erläuterung: Dieser Übersicht können Sie die Abrechnungsspitzen bzw. Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer sowie die Hausgeldrückstände einzelner Eigentümer entnehmen.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				1 zzgl. 2		4 abzgl. 3		6 abzgl. 4	5 zzgl. 7	4 abzgl. 6		
EGNr	Eigentümer	Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	Beitragsverpfl. zur Erhaltungsrücklage	Abrechnungssumme	Hausgeld SOLL	Abrechnungsspitze	Hausgeldvorschuss (IST)	Rückstand/Überzahlung Hausgeld	Über/ Unterdeckung (Abrechnungssaldo)	Rückstand Hausgeld (Diff. zwischen Hausgeld SOLL und tatsächlicher Zahlung)	Rückstand auf Erhaltungsrücklage	Rückstände auf Bewirtschaftungskosten
0020101	Maier, Gertrud	5.529,86	577,42	6.107,28	6.300,00	192,72	6.280,00	-20,00	172,72	20,00	20,00	0,00
0020201	Karstensen, Karl	4.378,04	366,88	4.744,92	4.740,00	-4,92	4.740,00	0,00	-4,92			
0020301	Dr. Degenscheidt, Walter	4.346,47	260,80	4.607,27	4.200,00	-407,27	4.200,00	0,00	-407,27			
0020401	Karstensen, Karl	5.434,78	419,60	5.854,38	5.760,00	-94,38	5.760,00	0,00	-94,38			
0020501	Schmidt, Sven	4.846,46	375,30	5.221,76	4.920,00	-301,76	4.920,00	0,00	-301,76			
		24.535,61	2.000,00	26.535,61	25.920,00	-615,61	25.900,00	-20,00	-635,61	20,00	20,00	0,00
							23.919,96	IST-Zahlung auf Bewirtschaftungskosten				
							1.980,04	IST-Beiträge auf Erhaltungsrücklagen				
							25.900,00	Kontrollsumme Hausgeldzahlung				

--- Ende der Liste ---



Hausverwaltung UTS GmbH

Richmodstraße 6
50667 Köln

Tel.: 0221 – 367 99 0
Fax: 0221 – 367 99 99

Hausverwaltung UTS GmbH • Richmodstraße 6 • 50667 Köln

Eheleute
Dr. Dr. Gertrud Maier
Prof. Günther Maier
Schubertstr.3
48291 Telgte

Köln, den 11.02.2021
Objekt 01000
Potsdamerplatz 1
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0020101
Einheitenr. 0000001
VE-Bez. Ladenlokal

Wirtschaftsplan vom 01.01.2021 bis 31.12.2021, Beträge in EUR

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(1)	Wohnfläche	(m ²)	954,00
(3)	Miteigentumsanteile	(MEA)	1.000,00
(4)	Heizung	(Hzg)	10.654,00
(5)	Wohnungszähler	(WZ)	187,20
(7)	Einheiten	(WE)	5,00

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 entspricht 365 Tagen.

I. Kosten umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Versicherungen	3.000,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	866,13
Müllabfuhr	3.600,00	Einheiten	5,00	1,00	720,00
Hausmeister	1.700,00	Wohnfläche	954,00	254,76	453,97
Hausreinigung	600,00	Wohnfläche	954,00	254,76	160,23
* Wasser	2.700,00	Wohnungszähler	187,20	18,40	265,38
Hausstrom	1.300,00	Einheiten	5,00	1,00	260,00
Heizungswartung	1.600,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	461,94
Heizöl	3.300,00	Heizung	10.654,00	2.105,30	652,10
sonstige Heizkosten	150,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	43,31
Gartenpflege	3.500,00	Einheiten	5,00	1,00	700,00
Aufzugswartung	1.300,00	Wohnfläche	954,00	254,76	347,16
Aufzugsstrom	60,00	Wohnfläche	954,00	254,76	16,02
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	22.810,00				4.946,24

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Reparaturen	3.500,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	1.010,49
Verwaltergebühren	300,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	86,61
Bankgebühren	50,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	14,44
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	3.850,00				1.111,54

III. Erträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Erlöse Verzugszinsen	-80,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	-23,10
III. Zwischensumme Erträge	-80,00				-23,10
Zwischensumme	26.580,00				6.034,68

Ihr Monatsbetrag auf Bewirtschaftungskosten (inkl. Erträge) 503,00

IV. Rücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Erhaltung	2.000,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	577,42
IV. Zwischensumme Zuführungen	2.000,00				577,42

Zuführung Erhaltung 49,00
 Gesamt monatliche Rücklagenzuführung 49,00

Ihr monatlicher Vorschuss zur Kostentragung * 504,93
 Ihr monatlicher Erlösbetrag -1,93
 Ihr monatlicher Vorschuss auf Rücklagen * 49,00

Gesamtkosten: 26.660,00 6.057,78
 Gesamterträge: -80,00 -23,10
 Zwischensumme: 26.580,00 6.034,68

Rücklagen: 2.000,00 577,42

Gesamt: 28.580,00 6.612,10

Ihr monatlicher Vorschuss gesamt 552,00

*** Änderungen der Vorschüsse ***

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung (inkl. Erlöse)	476,88	* 503,00	26,12	4	104,48
Zuführung Erhaltung	48,12	* 49,00	0,88	4	3,52
Gesamt	525,00	* 552,00	27,00	4	108,00

* Beträge sind gerundet.

**Ihre bisherige Zahlungsverpflichtung von EUR 525,00 erhöht sich um EUR 27,00.
Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 552,00.**

Der Differenzbetrag zwischen dem alten und dem neuen Vorschuss für 4 Monate beträgt 108,00 €.
Der Differenzbetrag für 4 Monate über gesamt € 108,00 wird mit dem gleichen Datum fällig.

Im Rahmen des SEPA Lastschriftverfahrens werden wir die folgenden Beträge von Ihrem Konto einziehen:

01.03.2021	Monatlich	525,00	DE96380400070001503001	COBADEFF387	DE62UTS000000000017	K2K-LH-P
01.05.2021	Einmalig	108,00	DE96380400070001503001	COBADEFF387	DE62UTS000000000017	K2K-LH-P
01.05.2021	Monatlich	552,00	DE96380400070001503001	COBADEFF387	DE62UTS000000000017	K2K-LH-P

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung UTS GmbH