

Lemke, Gerd
Willy-Brandt-Str. 85
06110 Halle (Saale)

Halle (Saale), 10.08.2017

Ihre Betriebskostenabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016
WE09 im Objekt WEG mit SEV und HK-Schnittstelle, Uferpromenade 1, 06108 Halle (Saale)

Sehr geehrter Herr Lemke,

als Anlage erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung für Ihr o.g. Mietobjekt für den Zeitraum **01.01.2016 - 31.12.2016**.

Wie Sie der Abrechnung entnehmen können, schließt diese mit einer **Nachzahlung in Höhe von 170,11 €, fällig am 20.09.2017**.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses und einer zu erwartenden Kostensteigerung im kommenden Jahr haben wir zur Vermeidung zukünftig höherer Nachzahlungen Ihre BK-Vorauszahlung angepasst

neue Vorauszahlung: 75,00 €
alte Vorauszahlung: 50,00 €
Differenz: 25,00 €
gültig ab: 01.09.2017

Falls Sie mit uns kein Lastschriftverfahren vereinbart haben, zahlen Sie den rückständigen Betrag von **170,11 €** bitte bis spätestens **20.09.2017** auf folgendes Konto ein:

Inhaber: Mennecke, Frank
IBAN: DE74700009971000111183
BIC: DDBADEMM002
Bankinstitut: Demobank Immoware24

und passen Ihre Mietüberweisung ab **01.09.2017** den neuen Vorauszahlungen entsprechend nachfolgender Zahlungsaufstellung an:

gültig ab	Zahlung	fällig am	Brutto
01.06.2016	Miete	3. Werktag des Monats	350,00 €
	Betriebskosten-VZ	3. Werktag des Monats	50,00 €
	Summe:		400,00 €
01.09.2017	Miete	3. Werktag des Monats	350,00 €
	Betriebskosten-VZ	3. Werktag des Monats	75,00 €
	Summe:		425,00 €

Ankündigung geänderter SEPA-Lastschrifteinzug

Falls uns ein SEPA-Lastschriftmandat zum Einzug Ihrer Mietforderungen vorliegt, werden wir

- den Nachzahlungsbetrag **von 170,11 € am 20.09.2017** und
- monatlich zur mietvertraglich vereinbarten Fälligkeit die laufende monatliche Gesamtmiete

entsprechend oben aufgeführter Zahlungsaufstellung von Ihrem uns hier bekannten Konto **DE71 3304 0001 0402 0350 00** bei der **Saalesparkasse Halle NOLADE21HAL** unter Angabe Ihrer Mandatsreferenz

Mandat	IM24R2812K43N
SEPA Gläubiger	Mennecke, Frank
SEPA Gläubiger-ID	DE3410100000559921
Typ	Standardmandat
Vertrag	WEG mit SEV und HK-Schnittstelle, Hauptgebäude, WE09, seit 01.06.2016

einziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Immoware24 GmbH

Anhang: **Betriebskostenabrechnung**

Musterdokument

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)

Objekt	Uferpromenade 1, 06108 Halle (Saale)	Verwalter	Immore24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		UST-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	20.09.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

Die der BKA zugrunde liegende HG-Abrechnung der WEG wurde beschlossen am 20.04.2017.

Mieter:	080008 WE09 Lemke Gerd	Vermieter	Mennecke, Frank
Empfänger-Adresse:	Lemke, Gerd, Willy-Brandt-Str. 85, 06110 Halle (Saale)		
Verwaltungseinheit:	WE09		
Lage:	4.OGR		
Nutzungszeitraum:	01.06.2016 - 31.12.2016		

Neue Vorauszahlung		
neue Vorauszahlung		75,00 €
	gültig ab 01.09.2017	
Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
auf Mieter umlagefähige Kosten der WEG	12.773,88 €	455,87 €
+ auf Mieter umlagefähige Kosten des Sondereigentums	949,26 €	64,24 €
= Gesamtkosten	13.723,14 €	520,11 €
- Summe Vorauszahlungen		350,00 €
= Abrechnungsergebnis	Ihre Nachzahlung	170,11 €

 Die genaue Berechnung Ihrer Heiz- und Wasserkosten entnehmen Sie bitte den angefügten Dokumenten des externen Abrechnungsunternehmens ISTA.

Umlageschlüssel:

Umlageschlüssel	Umlage	Nr.	Zeitraum	Tage	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	€ Festbetrag	01*	01.06.2016 - 31.12.2016	214	Beträge siehe Ergebnisliste	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft	€ Festbetrag	02*	01.06.2016 - 31.12.2016	214	Beträge siehe Ergebnisliste	
Wohnfläche / Gewerbefläche	m ² anteilig	03*	01.06.2016 - 31.12.2016	214	975,00	38,61
		04*	01.06.2016 - 31.12.2016	214	38,61	38,61

*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Umlageergebnis:

Kosten	Umlageschlüssel			Gesamtkosten	Anteil
	Umlageschlüssel		Umlage		
auf Mieter umlagefähige Kosten der WEG gemäß BetrKV					
Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	01*	Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft (100,00%) €	Festbetrag	4.712,80 €	200,00 €
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft	02*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges ISTA Liegenschaft (100,00%) €	Festbetrag	3.816,55 €	170,00 €
040100 Hausmeisterkosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	840,00 €	19,45 €
040300 Reinigungskosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	350,00 €	8,10 €
040500 Winterdienst	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	476,00 €	11,02 €
042300 Niederschlagswasser	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	310,26 €	7,18 €
043000 Allgemestrom	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	816,00 €	18,89 €
043200 Müllentsorgung	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	254,33 €	5,89 €

Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten	Anteil
		Umlageschlüssel			
046000 Versicherung: Gebäude	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	337,27 €	7,81 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	241,84 €	5,60 €
Umlageausfallwagnis (2,00% auf übrige BK/NK)	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	83,23 €	1,93 €
Zwischensumme: auf Mieter umlagefähige Kosten der WEG gemäß BetrKV			Σ	12.238,28 €	455,87 €
auf Mieter umlagefähige Kosten des Sondereigentums gemäß BetrKV					
SE-Kosten (WE09 4.OGR): Grundsteuer Wohnung	04*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	109,86 €	64,24 €
Zwischensumme: auf Mieter umlagefähige Kosten des Sondereigentums gemäß BetrKV			Σ	109,86 €	64,24 €
Summe			Σ	12.348,14 €	520,11 €

Musterdokument

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)**Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz**

Objekt	Uferpromenade 1, 06108 Halle (Saale)	Verwalter	Immoware24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		USt-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	20.09.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
		Die der BKA zugrunde liegende HG-Abrechnung der WEG wurde beschlossen am 20.04.2017.	

Mieter:	080008 WE09 Lemke Gerd	Vermieter	Mennecke, Frank
Empfänger-Adresse:	Lemke, Gerd, Willy-Brandt-Str. 85, 06110 Halle (Saale)		
Verwaltungseinheit:	WE09		
Lage:	4.OGR		
Nutzungszeitraum:	01.06.2016 - 31.12.2016		

Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen					
040500 Winterdienst	476,00 €	310,00 €	100,00% - anteilig - Wohnfläche / Gewerbefläche (m ²)	11,02 €	7,18 €
Summe Σ	476,00 €	310,00 €		11,02 €	7,18 €

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen					
Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft	4.712,80 €	190,00 €	100,00% - Festbetrag - Heizkosten-Abrechnung ISTA Liegenschaft (€)	200,00 €	8,06 €
Summe Σ	4.712,80 €	190,00 €		200,00 €	8,06 €

Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.	Σ 15,24 €
---	------------------------------------



Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.



Objekt	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle
Gebäude	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle
Mieteinheit	WE09
Beginn	01.06.2016
Ende	31.12.2016
Mieter	Lemke,Gerd
Eigentümer	Mennecke, Frank
Heizkosten-Abrechnung	200,00 €
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	170,00 €

Musteranhang des
externen Abrechners