

# Exposé

## Wohnung in Viernheim

### Über den Dächern Viernheim´s



Objekt-Nr. **OM-450049**

**Wohnung**

Verkauf: **339.000 €**

68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	14	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	522 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 117 m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Wohnung begeistert mit einem einzigartigen Wohngefühl hoch über den Dächern von Viernheim. Lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Raumaufteilung und ein traumhafter Ausblick schaffen eine Atmosphäre zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das helle Wohnzimmer mit großer Fensterfront lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderschönen Blick über die Dächer der Stadt.

Hier genießen Sie entspannte Abende in stilvollem Ambiente oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Ostbalkon, der perfekte Ort, um den Tag bei einem Frühstück in der Morgensonne entspannt zu beginnen. Ein zweiter großzügiger Balkon schafft zusätzlichen Freiraum und bietet viele Möglichkeiten zum Entspannen.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich perfekt in das moderne Wohnambiente ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Aufzug, ein Gäste-WC, einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Ihre neue Wohnung mit Charakter, Ausblick und echtem Wohlfühlfaktor.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung und hohem Wohnkomfort. Zwei Aufzüge sorgen für bequemen Zugang, während zwei großzügige Balkone zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein separates Gäste-WC.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung in der Rathausstraße überzeugt durch ihre zentrale und dennoch angenehme Lage im Herzen von Viernheim. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Dank der guten Anbindung an die umliegenden Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim eignet sich der Standort ideal für Pendler und alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie

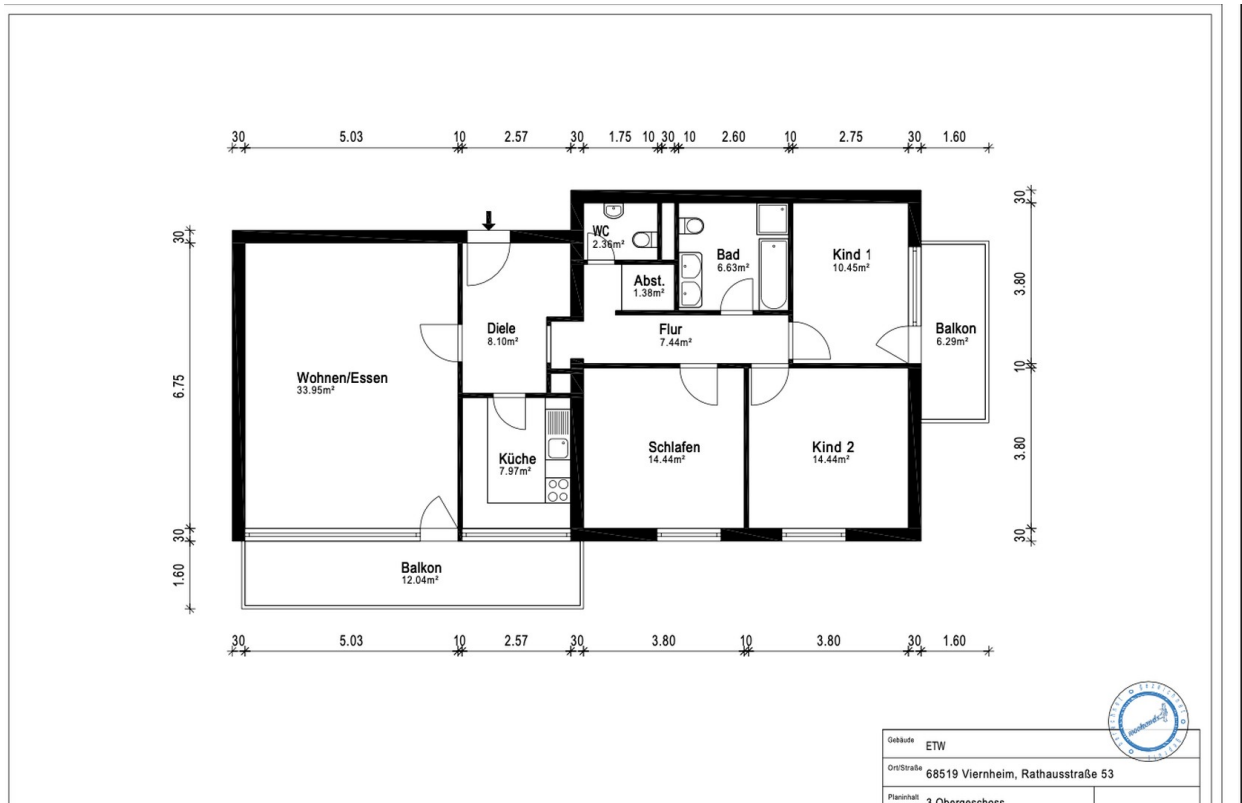


Blick



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D mit Maßen



Grundriss 3D mit Qm

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**Kinscherff  
Hausverwaltungs GmbH**

Hofstückstr. 26  
DE-67105 Schifferstadt

Telefon 06235 9249440  
Fax 06235 9249448  
Email info@kinscherff-hv.de

Kinscherff Hausverwaltungs GmbH  
Hofstückstr. 26, 67105 Schifferstadt

Herr und Frau  
Hendrik und Umapron van der Meer  
Rathausstr. 53  
68519 Viernheim

Objekt Nr. : 20-0007 / PK 100700  
Ansprechp.: Lucie Münch  
Durchwahl : 06235-9249440

E-Mail: info@kinscherff-hv.de

Schifferstadt, den 03.07.2025

**Wirtschaftsplan 2026 (01.01.26 - 31.12.26)**

Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

Gültig ab 01.01.26

**1. Vorschuss Hausgeld**

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Hausmeister	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	6.500,00	89,05
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	9.200,00	126,04
Sozialabgaben	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	5.300,00	72,61
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Strom allgemein	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	9.000,00	123,30
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	30.000,00	411,00
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	15.700,00	319,17
Bereitstellung Abfallcontainer	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	2.800,00	56,92
Oberflächenwasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	2.000,00	27,40
Wasser Grundpr. Garagen	Miteigentumsanteile	78,000	0,000	800,00	
Wasser Grundpr. Gewerbe	Wasser Grundpreis Ge	1.347,570	0,000	1.550,00	
Wasser Grundpr. Whg.	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	270,00	5,55
Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	12.500,00	257,09
Wartung TG	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	250,00	5,08
Wartung techn. Anlagen	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	4.000,00	54,80
Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	10.000,00	137,00
Heiz- & Wasserkosten	extern berechnete Ko	105.096,170	2.695,980	120.000,00	3.078,30
				<b>230.870,00</b>	<b>4.777,01</b>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>					
Raummiete	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	200,00	2,74
sonstige Betriebskosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	600,00	8,22
Schädlingsbekämpfung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	1.000,00	13,70
Erhaltung Gesamtobjekt	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	25.000,00	342,50
Erhaltung Tiefgarage	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Selbstbehalt VS-Schäden	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	20.000,00	274,00
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	370,00	5,07
Erhaltung Aufzug	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	3.500,00	71,99
sonstige Verwaltungskosten	Einheiten Objekt	58,000	1,000	1.000,00	17,24
Verwaltervergütung WEG	Einheiten Objekt	58,000	1,000	14.908,32	257,04
Zuführung zur Erh. Rückl. Gel	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	100.000,00	1.370,00
				<b>167.078,32</b>	<b>2.369,35</b>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>397.948,32</b>	<b>7.146,36</b>

Objekt-Nr 20-0007 / PK 100700 VAN DER MEER, HENDRIK UND UMAP  
 Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim

Einheit 020-007

<b>Summe Ausgaben</b>		<b>631.768,20</b>	<b>10.349,69</b>
<b>Wirtschaftsplan-Ansatz</b>	<b>Vorschuss Hausgeld</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.349,69</b>
<b>Ihr neuer Vorschuss</b>		<b>Monatlich</b>	<b>862,00</b>

Der Wirtschaftsplan liegt zur Beschlussfassung bei der nächsten Eigentümerversammlung vor.

Wichtig: Dieses ist k e i n e Abrechnung, sondern ein Plan für die Ausgaben in der kommenden Wirtschaftsperiode.

Wenn Sie am kostensparenden Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, wird der Betrag von Ihrem Giro-Konto abgebucht. Ansonsten überweisen Sie die fälligen Beträge bitte auf das Konto der Eigentümergemeinschaft:

IBAN: DE78545500100193257813 BIC: LUHSDE6AXXX

unter Angabe der Objekt-Nr. und der Einheit-Nr., wie im Briefbogen oben angegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Kinscherff  
 Hausverwaltungs GmbH

**Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)**

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
080	extern berechnete Kosten	105.096,170	2.695,980
200	Einheiten Objekt	58,000	1,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000
320	Miteigentumsanteile Garagen	78,000	0,000
330	Miteigentumsanteile Whg. und Garage	6.739,000	137,000
331	Wasser Grundpreis Gewerbe	1.347,570	0,000
333	Miteigentumsanteile ohne Gew. u. Garage	6.661,000	137,000

Kinscherff Hausverwaltungs GmbH  
 Hofstückstr. 26, 67105 Schifferstadt

Herr und Frau  
 Hendrik und Umapron van der Meer  
 Rathausstr. 53  
 68519 Viernheim

Objekt Nr. : 20-0007 / PK 100700  
 Ansprechp.: Lucie Münch  
 Durchwahl : 06235-9249440

E-Mail: info@kinscherff-hv.de

Schifferstadt, den 03.07.2025

**Wirtschaftsplan 2026 (01.01.26 - 31.12.26)**

Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

Gültig ab 01.01.26

**1.Vorschuss Hausgeld**

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Hausmeister	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	6.500,00	89,05
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	9.200,00	126,04
Sozialabgaben	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	5.300,00	72,61
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Strom allgemein	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	9.000,00	123,30
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	30.000,00	411,00
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	15.700,00	319,17
Bereitstellung Abfallcontainer	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	2.800,00	56,92
Oberflächenwasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	2.000,00	27,40
Wasser Grundpr. Garagen	Miteigentumsanteile	78,000	0,000	800,00	
Wasser Grundpr. Gewerbe	Wasser Grundpreis Ge	1.347,570	0,000	1.550,00	
Wasser Grundpr. Whg,	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	270,00	5,55
Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	12.500,00	257,09
Wartung TG	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	250,00	5,08
Wartung techn. Anlagen	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	4.000,00	54,80
Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	10.000,00	137,00
Heiz- & Wasserkosten	extern berechnete Ko	105.096,170	2.695,980	120.000,00	3.078,30
				<b>230.870,00</b>	<b>4.777,01</b>
<b><u>Nicht umlagefähige Kosten</u></b>					
Raummiete	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	200,00	2,74
sonstige Betriebskosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	600,00	8,22
Schädlingsbekämpfung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	1.000,00	13,70
Erhaltung Gesamtobjekt	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	25.000,00	342,50
Erhaltung Tiefgarage	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	500,00	6,85
Selbstbehalt VS-Schäden	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	20.000,00	274,00
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	370,00	5,07
Erhaltung Aufzug	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	3.500,00	71,99
sonstige Verwaltungskosten	Einheiten Objekt	58,000	1,000	1.000,00	17,24
Verwaltervergütung WEG	Einheiten Objekt	58,000	1,000	14.908,32	257,04
Zuführung zur Erh. Rückl. Get	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	100.000,00	1.370,00
				<b>167.078,32</b>	<b>2.369,35</b>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>397.948,32</b>	<b>7.146,36</b>

Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2026

Wirtschaftsplan 2026 ( 01.01.26 - 31.12.26 )

Gültig ab : 01.01.26

Seite -2-

Objekt-Nr 20-0007 / PK 100700 VAN DER MEER, HENDRIK UND UMAP  
Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim

Einheit 020-007

Wirtschaftsplan-Ansatz	Vorschuss Hausgeld	Gesamtbetrag	7.146,36
Ihr neuer Vorschuss		Monatlich	596,00

Der Wirtschaftsplan liegt zur Beschlussfassung bei der nächsten Eigentümerversammlung vor.

Wichtig: Dieses ist k e i n e Abrechnung, sondern ein Plan für die Ausgaben in der kommenden Wirtschaftsperiode.

Wenn Sie am kostensparenden Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, wird der Betrag von Ihrem Giro-Konto abgebucht. Ansonsten überweisen Sie die fälligen Beträge bitte auf das Konto der Eigentümergemeinschaft:

IBAN: DE78545500100193257813 BIC: LUHSDE6AXXX

unter Angabe der Objekt-Nr. und der Einheit-Nr., wie im Briefbogen oben angegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Kinscherff  
Hausverwaltungs GmbH

Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
080	extern berechnete Kosten	105.096,170	2.695,980
200	Einheiten Objekt	58,000	1,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000
320	Miteigentumsanteile Garagen	78,000	0,000
330	Miteigentumsanteile Whg. und Garage	6.739,000	137,000
331	Wasser Grundpreis Gewerbe	1.347,570	0,000
333	Miteigentumsanteile ohne Gew. u. Garage	6.661,000	137,000

# Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2026

Objekt : 20, Rathausstr. 53 DE-68519 Viernheim

Wirtschaftsjahr: 2026 (01.01.26 - 31.12.26) Werte in EURO

## Gesamtbeträge Monatlich

Whg	PKto	Name	PFkt	alter Wert	neuer Wert
0001	100100	KÜHN, DANIEL	001	454,00	435,00
0002	100201	PETKER, JOHANN UND STEFANIE	001	460,00	471,00
0003	100300	MAURER, DR. STEFFEN CHRISTIAN	001	501,00	496,00
0004	100400	CHRISTMANN, ARMIN	001	427,00	467,00
0005	100500	TINTERA, UTE	001	332,00	328,00
0006	100602	JAIN, ARPIT KUMAR UND NEHA	001	511,00	596,00
0007	100700	VAN DER MEER, HENDRIK UND UMAP	001	522,00	596,00
0008	100800	ULLRICH, HELGA	001	383,00	356,00
0009	100900	ZENGLER, OLESJA	001	482,00	476,00
0010	101000	CHIRIAC, CONSTANTIN-CLAUDIU UN	001	533,00	527,00
0011	101100	WALTHER, JÜRGEN	001	530,00	491,00
0012	101201	KUNZ, CHRISTIAN FRIEDRICH WILH	001	442,00	411,00
0013	101300	NICKL, KURT MARGOT HÜTTER-NICK	001	374,00	373,00
0014	101400	HUSCHAK, HELMFRIED UND INGE	001	496,00	452,00
0015	101500	BOERNER, OLAF DIETMAR UND TANJ	001	583,00	576,00
0016	101600	CHRISTMANN, BIRGITT	001	647,00	637,00
0017	101700	GÜNTHER, DR.MED.URSULA	001	527,00	489,00
0018	101800	JORDAN, HORST UND UTE	001	516,00	498,00
0019	101900	PRECHTL, REINHARD UND ROLANDA	001	557,00	478,00
0020	102000	SCHUSTER, MANFRED UND ANNA	001	439,00	423,00
0021	102100	KÜHN, WLADIMIR	001	402,00	425,00
0022	102200	RÖBER, INES	001	483,00	469,00
0023	102300	LUTZ, RENATE	001	430,00	425,00
0024	102400	EBRECHT, SONJA JULIANE	001	367,00	374,00
0025	102500	SCHALLER-SCHMITT, JUTTA	001	470,00	469,00
0026	102600	VLAJIC, ANTO UND SNEZANA	001	533,00	502,00
0027	102700	SASUNOV, DAVID	001	586,00	593,00
0028	102800	BIEBL, ALEXANDRA U. STEFAN	001	464,00	428,00
0029	102901	DIETHER, ROLF	001	641,00	627,00
0030	103000	SCHMITT, SYBILLE UND JOACHIM	001	477,00	461,00
0031	103100	CECH, JÜRGEN	001	570,00	537,00
0032	103200	NGUYEN, HOI UND PHUONG	001	423,00	423,00
0033	103300	SCHULZE, MONIKA	001	403,00	384,00
0034	103400	MILBERT, MARGOT	001	536,00	539,00
0035	103501	BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT LUX CH	001	586,00	621,00
0036	103600	RUTTMAR, EMILIE	001	553,00	522,00
0037	103702	PROKEIN, ALEC	001	360,00	380,00
0038	103800	VAN TREEK, PETRA	001	524,00	530,00
0039	103902	FERENCZI, GYÖRGY UND FRAU AGNI	001	508,00	481,00
0040	104000	BRAATZ, HANNELORE	001	432,00	418,00
0041	104100	HARTWIG, NICOLAS	001	448,00	464,00
0042	104201	TEKINBAS, CEM KERIM & CRISTIN	001	537,00	515,00
0043	104300	SCHRÖDERSECKER, PETRA	001	489,00	508,00
0044	104400	KÜHNER, ALEXANDER	001	350,00	355,00
0045	104500	TÜRNER, SABINE	001	528,00	489,00
0046	104600	DR. SCHÄFFNER, ERBENGEMEINSCH	001	571,00	523,00
0047	104700	WETZEL, ROLF UND PIA	001	441,00	437,00
0048	104800	SCHMIDT, FRANZ UND INGEBORG	001	589,00	577,00
0049	104900	REICHERT-BIRKNER, KLARA	001	390,00	382,00
0050	105000	REITHER, MICHAEL	001	490,00	588,00
0051	105101	BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT LUX CH	001	475,00	471,00
0052	105200	BUGERT, ALBERT	001	336,00	329,00
0053	105301	WINKENBACH, CHRISTIAN	001	270,00	271,00
0054	105400	RICHNER, PATRICK	001	497,00	457,00
0055	105500	KOEHL, PETER	001	346,00	351,00
0056	105600	SAHIN, MIKAIL	001	1514,00	1467,00
0057	105700	SABAGH, MOHAMED KTMAWI Z.HD. H	001	2365,00	2186,00
0058	105800	FORUM DER SENIOREN,HOOK	001	3628,00	3607,00
<b>Summe Sollstellung PKto</b>				<b>33728,00</b>	<b>33161,00</b>

# Ausweis: haushaltsnahe Dienstleistungen

**Eigentümer** Herr und Frau  
Hendrik und Umapron van der Meer  
Rathausstr. 53  
68519 Viernheim

**Objekt** 20  
RATHAUSSTR. 53  
Rathausstr. 53  
Viernheim, DE 68519

**Verwalter** Kinscherff  
Hausverwaltungs GmbH Hofstückstr.26  
67105 Schifferstadt

**Zeitanteil** Eigentümer 01.01.24 - 31.12.24

366 Tage

**berücksichtigter Zeitraum** 01.01.24 - 31.12.24 366 Tage

**Konto Nr** Kontobezeichnung

**Verteilerschlüssel**

**Gesamtanteile**

**Einzelanteil**

**Gesamtkosten**

**Materialkosten**

**Arbeitskosten**

**Kostenanteil**

anrechenbarer

Konto Nr	Kontobezeichnung	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Einzelanteil	Gesamtkosten	Materialkosten	Arbeitskosten	Kostenanteil
<b>Umlagefähige Kosten</b>								
<b>Dienstleistungen</b>								
4000	Hausmeister	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	6.456,00		6.456,00	88,45
4020	Hausreinigung	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	9.048,00		9.048,00	123,96
4021	Sozialabgaben	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	5.157,14		5.157,14	70,65
4040	Winterdienst	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	477,08		477,08	6,54
4181	Bereitstellung Abfallcontainer	Miteigentumsanteile Whg. und Garag6,739,000	10.000,000	137,000	2.712,10		2.712,10	55,14
4320	Wartung techn. Anlagen	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	297,50		297,50	4,08
4330	Heiz- & Wasserkosten	extern berechnete Kosten	105.096,170	2.695,980	111,12		111,12	2,85
	<b>Summe: Dienstleistungen</b>				<b>24.258,94</b>		<b>24.258,94</b>	<b>351,67</b>

<b>Handwerker</b>								
4290	Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile ohne Gew. u. G66,661,000		137,000	10.897,15	1.127,50	9.769,65	200,94
4310	Wartung TG	Miteigentumsanteile Whg. und Garag6,739,000		137,000	224,55	22,25	202,30	4,11
4320	Wartung techn. Anlagen	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	2.828,59	93,65	2.734,94	37,47
4321	Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	1.725,50		1.725,50	23,64
4330	Heiz- & Wasserkosten	extern berechnete Kosten	105.096,170	2.695,980	2.653,70	180,88	2.472,82	63,43
	<b>Summe: Handwerker</b>				<b>18.329,49</b>	<b>1.424,28</b>	<b>16.905,21</b>	<b>329,59</b>

**Summe umlagefähige Kosten** 681,26

**Nicht umlagefähige Kosten**

**Dienstleistungen**

5007 Schädlingsbekämpfung

Miteigentumsanteile Objekt

10.000,000

137,000

547,40

95,20

452,20

6,20

**Summe: Dienstleistungen** 6,20

**Handwerker**

5010	Erhaltung Gesamtobjekt	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	30.660,71	16.163,86	14.496,85	198,61
5020	Erhaltung Tiefgarage	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	5.056,45	1.465,59	3.590,86	49,19
5050	Selbstbehalt VS-Schäden	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	21.085,51	6.916,78	14.168,73	194,11
5300	Erhaltung Aufzug	Miteigentumsanteile ohne Gew. u. G66,661,000		137,000	2.617,66	241,03	2.376,63	48,88
5701	Entnahme Erh. Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000	350.076,73	186.407,51	163.669,22	2.242,27

Kinscherff Hausverwaltungs GmbH  
 Hofstückstr. 26, 67105 Schifferstadt

Herr und Frau  
 Hendrik und Umapron van der Meer  
 Rathausstr. 53  
 68519 Viernheim

Objekt-Nr.: 20-0007  
 Ansprechp.: Lucie Münch  
 Durchwahl : 06235-9249440

E-Mail: info@kinscherff-hv.de  
 Schifferstadt, den 03.07.2025

**Kostenabrechnung 2024 (01.01.24 - 31.12.24)**

Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

**1. Vorschuss Hausgeld**

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Hausmeister	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	6.456,00	88,45
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	9.048,00	123,96
Sozialabgaben	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	5.157,14	70,65
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	477,08	6,54
Strom allgemein	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	8.524,96	116,79
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	40.853,02	559,69
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	628,32	8,61
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	15.430,87	313,70
Bereitstellung Abfallcontainer	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	2.712,10	55,14
Oberflächenwasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	1.971,97	27,02
Wasser Grundpr. Garagen	Miteigentumsanteile	78,000		763,62	
Wasser Grundpr. Gewerbe	Wasser Grundpreis G	1.347,570		1.527,25	
Wasser Grundpr. Whg,	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	254,54	5,24
Kabel- / Sat-Anschluß	Einheiten Kabelferns	55,000	1,000	2.658,58	48,34
Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	12.226,06	251,46
Wartung TG	Miteigentumsanteile	6.739,000	137,000	224,55	4,56
Wartung techn. Anlagen	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	3.126,09	42,83
Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	7.403,92	101,43
Heiz- & Wasserkosten	extern berechnete Ko	105.096,170	2.695,980	105.096,18	2.695,98
				<b>224.540,25</b>	<b>4.520,39</b>
<b><u>Nicht umlagefähige Kosten</u></b>					
Anschaffungen	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	1.084,99	14,86
Raummiete	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	78,60	1,08
sonstige Betriebskosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	574,70	7,87
Schädlingsbekämpfung	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	547,40	7,50
Erhaltung Gesamtobjekt	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	31.015,10	424,91
Erhaltung Tiefgarage	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	5.056,45	69,27
Selbstbehalt VS-Schäden	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	21.085,51	288,87
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	353,44	4,84
Erhaltung Aufzug	Miteigentumsanteile	6.661,000	137,000	2.617,66	53,84
Gerichts- & Anwaltskosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	7.000,00	95,90
Beratungskosten & -gebühren	Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	61,60	0,84

Kostenabrechnung 2024 (01.01.24 - 31.12.24)

Objekt-Nr. 20-0007  
 Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

sonstige Verwaltungskosten	Einheiten Objekt	58,000	1,000	1.103,13	19,02
Kosten f. Einzelne	Kosten f. Einzelne	1.384,310		1.384,31	
Spermmüllgebühren	Spermmüll	22,500		22,50	
Verwaltervergütung WEG	Einheiten Objekt	58,000	1,000	14.908,32	257,04
SU Dachsanierung				322.257,50	
				<u>409.151,21</u>	<u>1.245,84</u>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>633.691,46</b>	<b>5.766,23</b>

Einnahmen

Vorschuss Hausgeld				324.525,11	
Rücklage Haus				49.926,00	
Erhaltungsrückstellung 2				4.945,50	
Zinsen/KAP/Soli				1.130,58	
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>380.527,19</b>	

**Saldo Ausgaben - Einnahmen** **253.164,27** 5.766,23

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.24	Vorschuss Hausgeld 01/24  VAN DER M	523,00
01.02.24	Vorschuss Hausgeld 02/24  VAN DER M	523,00
01.03.24	Vorschuss Hausgeld 03/24  VAN DER M	523,00
01.04.24	Vorschuss Hausgeld 04/24  VAN DER M	523,00
01.05.24	Vorschuss Hausgeld 05/24  VAN DER M	523,00
01.06.24	Vorschuss Hausgeld 06/24  VAN DER M	523,00
01.07.24	Vorschuss Hausgeld 07/24  VAN DER M	523,00
01.08.24	Vorschuss Hausgeld 08/24  VAN DER M	523,00
02.09.24	Vorschuss Hausgeld 09/24  VAN DER M	523,00
01.10.24	Vorschuss Hausgeld 10/24  VAN DER M	523,00
01.11.24	Vorschuss Hausgeld 11/24  VAN DER M	523,00
01.12.24	Vorschuss Hausgeld 12/24  VAN DER M	523,00
31.12.24	Zuführung Rücklage	-685,00
31.12.24	Zuführung Rücklage Aufzug	-68,50
<b>Summe Sollstellungen</b>		<b>5.522,50</b>

**Ergebnis** **Vorschuss Hausgeld** Nachzahlung **243,73**

2. freiw. Wohngeldanpassung

Einnahmen

Einnahmen

freiw. Wohngeldanpassung		418,00	
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>418,00</b>	

**Ergebnis** **freiw. Wohngeldanpassung** ausgeglichen

3. Rücklage Haus

	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
--	--------------------	---------------	------------	--------	------------

Nicht umlagefähige Kosten

**Kostenabrechnung 2024 (01.01.24 - 31.12.24)**

Objekt-Nr. 20-0007  
 Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

Zuführung zur Erh. Rückl. Gebäu Miteigentumsanteile	10.000,000	137,000	50.000,00		685,00
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>			<b>50.000,00</b>		<b>685,00</b>
<b>Summe</b>			<b>50.000,00</b>		<b>685,00</b>

**Sollstellungen**

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

31.12.24 Zuführung Rücklage					685,00
<b>Summe Sollstellungen</b>					<b>685,00</b>

Ergebnis Rücklage Haus **ausgeglichen**

**4. Rücklage Aufzug**

	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>					
Zuführung zur Erh. Rückl.Aufzugs Miteigentumsanteile		6.661,000	137,000	5.000,00	68,50
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>				<b>5.000,00</b>	<b>68,50</b>
<b>Summe</b>				<b>5.000,00</b>	<b>68,50</b>

**Sollstellungen**

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

31.12.24 Zuführung Rücklage Aufzug					68,50
<b>Summe Sollstellungen</b>					<b>68,50</b>

Ergebnis Rücklage Aufzug **ausgeglichen**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN**

Vorschuss Hausgeld	Nachzahlung	243,73
<b>Gesamtergebnis der Abrechnung</b>	<b>Nachzahlung</b>	<b>243,73</b>

**Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):**

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
080	extern berechnete Kosten	105.096,170	2.695,980
200	Einheiten Objekt	58,000	1,000
203	Einheiten Kabelfernsehen	55,000	1,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	137,000
320	Miteigentumsanteile Garagen	78,000	
330	Miteigentumsanteile Whg. und Garage	6.739,000	137,000
331	Wasser Grundpreis Gewerbe	1.347,570	
333	Miteigentumsanteile ohne Gew. u. Garage	6.661,000	137,000
338	Kosten f. Einzelne	1.384,310	
501	Spermüll	22,500	

**Weitere Kontobewegungen Jahres-Salden ! ( - INFORMATIV - )**

Objekt-Nr. 20-0007  
Objekt Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
Einheit 020-007 Rathausstraße 53 Wohngebäude

---

Weitere Kontobewegungen Jahres-Salden ! ( - INFORMATIV - )

Sonderumlage Dachsanierung

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	4.795,00	4.792,50	=	2,50 S

---

**Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2024 (01.01.24-31.12.24)**

Datum : 03.07.25 Ansprechpartner: Lucie Münch

Objekt: 20-0007  
 Objektlage: Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 020-007

Vermögensbericht gem §28 Abs. 4 WEG  
 - nur informativ -

<u>Entwicklung Rücklage Haus 2024</u>	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2024	116.491,50	116.491,50	1.595,93
Rücklage Haus zum 01.01.2024	<b>116.491,50</b>	<b>116.491,50</b>	<b>1.595,93</b>
<b>+ Rückstellungszuführung</b>			
Zinserträge	1.535,56	1.535,56	21,04
Sonderumlage Dachsanierung	322.257,50	322.257,50	4.414,93
Mieteinnahmen Antenne	12.000,00	12.000,00	164,40
Zuführung Rücklage	49.926,00	49.926,00	683,99
Zuführung Mieteinnahme Kellerraum	1.775,00	1.775,00	24,32
Offene Forderungen Rückstellung lt. Aufstellung 2)	74,00		
	<b>504.059,56</b>	<b>503.985,56</b>	<b>6.904,61</b>
<b>./. Rückstellungsentnahme</b>			
Kapitalertragsteuer	-383,89	-383,89	-5,26
Solidaritätszuschlag	-21,09	-21,09	-0,29
Sanierung Dach	-196.298,75	-196.298,75	-2.689,29
Austausch Gaswarnanlage	-2.782,22	-2.782,22	-38,12
Instands. Haustechnik	-3.102,28	-3.102,28	-42,50
Instands. Rolltor TG	-5.734,43	-5.734,43	-78,56
Ausgleich Kosten San.Aufzugsanlage	-24.718,28	-24.718,28	-338,64
	<b>-233.040,94</b>	<b>-233.040,94</b>	<b>-3.192,66</b>
<b>Rücklage Haus zum 31.12.2024</b>	<b>271.018,62</b>	<b>270.944,62</b>	<b>3.711,95</b>

**2) Aufstellung der offenen Forderungen 2024**

Name	geforderte Rückstellung	gezahlte Rückstellung	Saldo
PROKEIN, ALEC	545,00	471,00	74,00

<u>Entwicklung Rücklage Aufzugsanlagen 2024</u>	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2024	112.495,27	112.495,27	2.313,74
Rücklage Aufzugsanlagen zum 01.01.2024	<b>112.495,27</b>	<b>112.495,27</b>	<b>2.313,74</b>
<b>+ Rückstellungszuführung</b>			
Zuführung Rücklage Aufzug	4.945,50	4.945,50	101,72
Ausgleich Kosten San.Aufzugsanlage	24.718,28	24.718,28	508,39
Offene Forderungen Rückstellung lt. Aufstellung 2)	54,50		
	<b>142.213,55</b>	<b>142.159,05</b>	<b>2.923,85</b>

**Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2024 (01.01.24-31.12.24)**

Datum: 03.07.25 Ansprechpartner: Lucie Münch

Objekt: 20-0007  
 Objektlage: Rathausstr. 53, DE-68519 Viernheim  
 020-007

Seite: 2

<u>Entwicklung Rücklage Aufzugsanlagen 2024</u>	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
-------------------------------------------------	-------------------	------------------	----------------

<b>J. Rückstellungenentnahme</b>			
Sanierung Aufzug	-142.159,05	-142.159,05	-2.923,85
	-142.159,05	-142.159,05	-2.923,85
<b>Rücklage Aufzugsanlagen zum 31.12.2024</b>	<b>54,50</b>	<b>0,00</b>	

**2) Aufstellung der offenen Forderungen 2024**

Name	geforderte Rückstellung	gezahlte Rückstellung	Saldo
PROKEIN, ALEC	54,50	0,00	54,50

<u>Entwicklung Rücklage Heizungsanlage 2024</u>	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
-------------------------------------------------	-------------------	------------------	----------------

Istrückstellung zum 01.01.2024	3.409,09	3.409,09	57,52
Rücklage Heizungsanlage zum 01.01.2024	3.409,09	3.409,09	57,52
	3.409,09	3.409,09	57,52
<b>Rücklage Heizungsanlage zum 31.12.2024</b>	<b>3.409,09</b>	<b>3.409,09</b>	<b>57,52</b>

**Darstellung Bank- und Anlagekonten**

Konto	Bezeichnung	Anfangsbestand 01.01.24	Endbestand 31.12.24
1200	Girokonto SPK 193257813	76.914,89	131.598,94
1210	Festgeldkonto SPK 193257870	194.278,81	195.409,39
	<b>Summe</b>	<b>271.193,70</b>	<b>327.008,33</b>