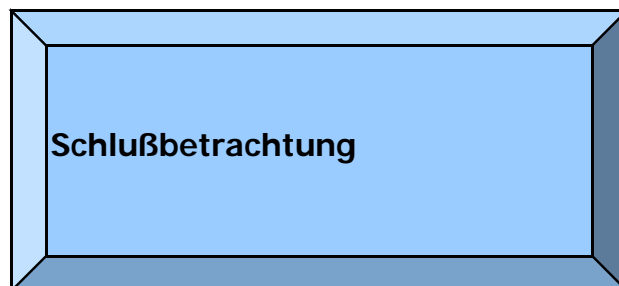
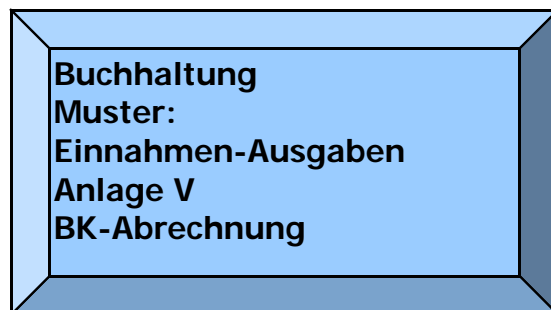
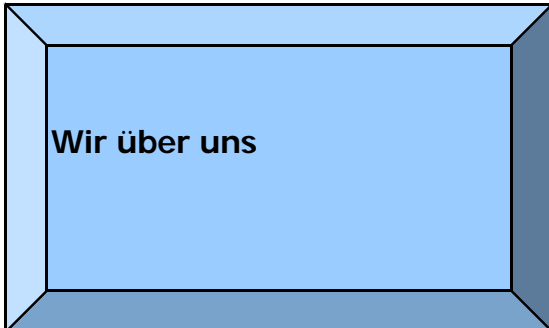


**ORGA-PLAN-A GmbH**


**Inhalt:**



wurde überreicht von:

**ORGA-PLAN-A GmbH**

**Dipl.-Ing. Uwe Koglin**  
Geschäftsführer  
45134 Essen, Forsthausstr. 11  
Telefon: 0201 / 85 49 349  
Fax: 0201 / 85 49 350  
Mobil: 0173 / 27 88 513  
E-Mail: [u.koglin@orgaplana.de](mailto:u.koglin@orgaplana.de)  
Internet: [www.orgaplana.de](http://www.orgaplana.de)





Die ORGA-PLAN-A GmbH ging hervor aus der Hausverwaltung Koglin und wurde Anfang 1999 gegründet. Herr Koglin ist von Beruf Bauingenieur und Haus- und Grundstücksfachverwalter (IMI). Die Dienstleistungsbereiche unserer Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

- WEG - Verwaltung
- Mietverwaltung
- Bauleitung und Abrechnung
- Erkennen, Bewerten und Sanieren von Schimmelpilzschäden

Das Know-how umfaßt ein breites Spektrum an individueller Betreuung, angepaßt an die Bedürfnisse kleinerer Gemeinschaften bis hin zur Verwaltung mittelgroßer und großer Wohneigentumsanlagen und Miethäusern.

Die Teilnahme unserer Mitarbeiter an Weiterbildungsseminaren ist selbstverständlich. Daneben stehen spezifische Fachliteratur sowie aktuelle Publikationen zur Verfügung.

Zur Unterstützung bei fachspezifischen Fragen bestehen Beratungsverhältnisse mit Rechtsanwälten und Gutachtern, die alle mit den besonderen Bedingungen der Mietverwaltung vertraut sind.

Unsere Buchhaltung und das Mahnwesen laufen über die eigene EDV-Anlage unter Verwendung von Fachprogrammen. Dies ermöglicht eine übersichtliche und leicht prüfbare Auswertung aller Buchungsvorgänge sowie termingerechte Erstellung der Jahresabschlüsse auch für größere Wohnanlagen.

Unser Verständnis von Professionalität setzt einen ständigen persönlichen Kontakt zu den Gemeinschaften bzw. zu den Beiräten und Eigentümern voraus. Gewährleistet wird dies durch regelmäßige Besuche der verwalteten Anlagen.

Bitte setzen Sie sich mit uns in Verbindung, wenn Sie noch weitere Fragen zu unserer Arbeit und unseren Leistungen haben. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zum persönlichen Gespräch.

[ORGA-PLAN-A GmbH](#)

**Wenn** es gilt, für ein Objekt mit seinen spezifischen Gegebenheiten und Problemstellungen den geeigneten Verwalter zu finden, so sollte dabei folgendermaßen vorgegangen werden:

1. Ein Erwartungsprofil erstellen und daraus die Anforderungen an den Verwalter ableiten.
2. Verhandlungsgespräche mit dem/den in Frage kommenden Verwalter/n führen und die erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. auswerten.
3. Eine Entscheidung fällen.

Eine ehrliche Situationsanalyse und die Festlegung der Anforderungen an den Verwalter sind unerlässlich und das nicht nur für die Vorbereitung einer Verwalterwahl; auch für den Erfolg der späteren Zusammenarbeit ist die Erkenntnis wichtig, ob es sich um gut organisierten und kompetenten Verwalter handelt.

Ein professionell arbeitender Verwalter ist für jeden Eigentümer wichtig, jedoch um so mehr, je größer die Probleme in der Mieterstruktur sind.

**Wichtig** ist auch die richtige Einschätzung eines ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnisses. Zwar besteht weitgehend Einigkeit darüber, daß die Verwaltung derart hoher materieller und immaterieller Werte (Mieterniveau, allgemeiner Ruf des Anwesens), wie sie Ihr Eigentum darstellt, in die Hände von qualifizierten Fachleuten gehört.

Unklarheit herrscht jedoch darüber, welcher Preis dafür angemessen ist.

**Ein billiger Verwalter kann einen Eigentümer teuer zu stehen kommen.**

Bei der Verwaltersuche sollten Sie sich daher nicht an den niedrigsten Verwaltergebühren orientieren; richten Sie Ihr Augenmerk vielmehr auf Qualität zu einem fairen Preis.



## **Zu den Buchungsunterlagen**

---

Hier stellen wir Ihnen die buchhalterischen Unterlagen vor, die Sie als Eigentümer einer von der ORGA-PLAN-A GmbH verwalteten Wohnanlage erhalten werden bzw. jederzeit in unserem Büro einsehen können.

Dazu gehören

- Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- Angaben für die Anlage V
- Betriebskostenabrechnung

**D**ie Einnahmen-/Ausgabenrechnung enthält die geleisteten Einnahmen und die angefallenen Ausgaben des Objektes. Sie ist Grundlage für die Betriebskostenabrechnung und ist auch für nicht kaufmännisch vorgebildete Personen leicht nachvollziehbar.

**A**nhand dieser Unterlagen erhält der Eigentümer zu jeder Zeit eine Übersicht über die Kontenbewegung.

Sie sehen: WIR SPIELEN MIT OFFENEN KARTEN !

**Auszug aus der Einnahme- / Ausgabenrechnung**

| Datum      | Auszug | Nr. | Text                     | Ausgaben | Einnahmen  | Stand      |
|------------|--------|-----|--------------------------|----------|------------|------------|
|            |        |     | Kontostand 31.12.2005    |          |            | 279,58 €   |
| 02.01.2006 | 1      | 5   | Miete Mieter 5           |          | 280,00 €   | 559,58 €   |
| 02.01.2006 | 1      | 1   | Miete Mieter 1           |          | 398,00 €   | 957,58 €   |
| 03.01.2006 | 2      | 8   | Gebäudeversicherung      | 253,70 € |            | 703,88 €   |
| 03.01.2006 | 2      | 2   | Miete Mieter 2           |          | 582,00 €   | 1.285,88 € |
| 06.01.2006 | 3      | 24  | LV Eigentümer            | 473,35 € |            | 812,53 €   |
| 09.01.2006 | 4      | 8   | Haftpflichtversicherung  | 109,16 € |            | 703,37 €   |
| 10.01.2006 | 5      | 6   | Nachzahlung BK Mieter 1  |          | 97,17 €    | 800,54 €   |
| 12.01.2006 | 6      | 6   | Nachzahlung BK Mieter 2  |          | 66,67 €    | 867,21 €   |
| 12.01.2006 | 6      | 4   | Miete Mieter 4           |          | 638,00 €   | 1.505,21 € |
| 17.01.2006 | 7      | 6   | Nachzahlung BK Mieter 3  |          | 139,72 €   | 1.644,93 € |
| 17.01.2006 | 7      | 14  | Reparaturen Fa.          | 180,53 € |            | 1.464,40 € |
| 20.01.2006 | 8      | 11  | Stadtwerke Essen, Wasser | 158,00 € |            | 1.306,40 € |
| 24.01.2006 | 9      | 19  | Einlage Eigentümer       |          | 1.000,00 € | 2.306,40 € |
| 25.01.2006 | 10     | 14  | Reparaturen Fa.          | 458,90 € |            | 1.847,50 € |
| 25.01.2006 | 10     | 12  | RWE                      | 56,24 €  |            | 1.791,26 € |
| 25.01.2006 | 10     | 19  | Einlage Eigentümer       |          | 500,00 €   | 2.291,26 € |
| 26.01.2006 | 11     | 23  | Darlehen Baufinanzierung | 889,37 € |            | 1.401,89 € |
| 26.01.2006 | 11     | 22  | Darlehen Baufinanzierung | 548,57 € |            | 853,32 €   |
| 26.01.2006 | 11     | 20  | Verwaltergebühren        |          |            | 853,32 €   |
| 26.01.2006 | 11     | 3   | Miete Mieter 3           |          | 380,00 €   | 1.233,32 € |
| 26.01.2006 | 11     | 6   | Nachzahlung BK Mieter 5  |          | 82,54 €    | 1.315,86 € |
| 01.02.2006 | 12     | 5   | Miete Mieter 5           |          | 287,00 €   | 1.602,86 € |
| 01.02.2006 | 12     | 1   | Miete Mieter 1           |          | 403,00 €   | 2.005,86 € |
| 02.02.2006 | 13     | 2   | Miete Mieter 2           |          | 592,00 €   | 2.597,86 € |
| 03.02.2006 | 14     | 14  | Reparaturen Fa.          | 226,87 € |            | 2.370,99 € |
| 06.02.2006 | 15     | 10  | Grundbesitzabgaben       | 578,76 € |            | 1.792,23 € |
| 06.02.2006 | 15     | 6   | Nachzahlung BK Mieter 4  |          | 72,03 €    | 1.864,26 € |
| 07.02.2006 | 16     | 24  | LV Eigentümer            | 473,35 € |            | 1.390,91 € |
| 13.02.2006 | 17     | 4   | Miete Mieter 4           |          | 642,00 €   | 2.032,91 € |

### Angaben für die Anlage V

|   |                                    |                   |                                   |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Objekt:</b>                                | Musterstraße 19, 12345 Musterstadt |                   |                                   |
| <b>Eigentümer:</b>                            | Mustermann                         |                   |                                   |
| <b>Baujahr:</b>                               | 1954                               |                   |                                   |
| <hr/>   |                                    |                   |                                   |
|   | <b>Einnahmen:</b>                  | <b>Ausgaben:</b>  |                                   |
| <b>Mieteinnahmen:</b>                         | 27.270,00 €                        |                   |                                   |
| <b>Nachzahlung aus BK-Abrechnung Vorjahr:</b> | 510,72 €                           |                   |                                   |
| <b>Guthaben aus BK-Abrechnung Vorjahr:</b>    |                                    | - €               |                                   |
| <b>Ausgaben Betriebskosten:</b>               |                                    | 4.862,41 €        |                                   |
| <b>Verwaltungskosten:</b>                     |                                    | zu erfragen       |                                   |
| <b>Kontogebühren:</b>                         |                                    | 108,43 €          |                                   |
| <b>Erhaltungsaufwand:</b>                     |                                    | 821,23 €          |                                   |
| <b>Stadtkasse Essen:</b>                      |                                    | 913,75 €          | Ant. Gebühren für Kanalerneuerung |
| <b>Investitionen</b>                          |                                    |                   |                                   |
| <b>Sofortabschreibung:</b>                    |                                    | - €               |                                   |
| <b>Zinsen Darlehen:</b>                       |                                    | 8.648,14 €        | Nr.                               |
|   |                                    | 5.263,85 €        | Nr.                               |
| <hr/>   |                                    |                   |                                   |
| <b>Summen:</b>                                | 27.780,72 €                        | 20.617,81 €       |                                   |
| <b>Abschreibung:</b>                          |                                    | 4.664,00 €        | wie Vorjahr                       |
|   | 27.780,72 €                        | 25.281,81 €       |                                   |
| <b>Gewinn:</b>                                |                                    | <b>2.498,91 €</b> | abzgl. Verwaltungskosten          |
| <hr/>   |                                    |                   |                                   |

**ORGA-PLAN-A GmbH**

Forsthausstr. 11 - 45134 Essen

Tel.: 0201 / 85 49 349 - Fax: 0201 / 85 49 350 - Email: orgaplana@cneweb.de

**Betriebskostenabrechnung für die Monate 01.2005 bis 12.2005**

Datum: 05.01.2006

Seite: 1

Herrn  
Mieter 1  
Musterstraße  
  
12345 Musterstadt

Objekt-Nr.: M / 000  
Musterstraße  
12345 Musterstadt  
Einh-Nr.: 1.01  
Gesamtabrechnungstage: 365  
Bank  
Konto:  
BLZ:  
Ihr Zeitraum: 01.01.2005  
31.12.2005

| Text                                     | Ausgaben<br>EURO | Basis | Kurzbez.  | Ihr Anteil | Tage | Betrag        |
|--|------------------|-------|-----------|------------|------|---------------|
| Wasser:                                  | -1.007,23        | 7,0   | Personen  | 1          | 365  | -143,89       |
| Schmutzwasser:                           | -721,00          | 7,0   | Personen  | 1          | 365  | -103,00       |
| Allgemeinstrom:                          | -110,00          | 7,0   | Personen  | 1          | 365  | -15,71        |
| Müllabfuhr:                              | -253,20          | 7,0   | Personen  | 1          | 365  | -36,17        |
| Niederschlagswasser:                     | -217,25          | 388   | Fläche    | 76         | 365  | -42,55        |
| Grundsteuer:                             | -1.225,68        | 388   | Fläche    | 76         | 365  | -240,08       |
| Straßenreinigung:                        | -73,92           | 388   | Fläche    | 76         | 365  | -14,48        |
| Geb.- u. Haftpflichtvers.:               | -1.119,36        | 388   | Fläche    | 76         | 365  | -219,26       |
| Schornsteinreinigung:                    | -117,77          | 4     | Einheiten | 1          | 365  | -29,44        |
| Gartenpflege:                            | 0,00             | 344   | Fläche    | 76         | 365  | 0,00          |
| Wartung GET:                             | -87,00           |       | manuell   | 0          |      |               |
| Summe EURO:                              | -4.932,41        |       |           |            |      | -844,59       |
|  |                  |       | Monate    | Betrag     |      |               |
| Ihre Vorauszahlungen für Betriebskosten: |                  |       | 2         | 55,66 €    |      | 111,32        |
| Ihre Vorauszahlungen für Betriebskosten: |                  |       | 10        | 66,66 €    |      | 666,60        |
|  |                  |       |           |            |      | -66,67        |
| <b>Nachzahlung:</b>                      |                  |       |           |            |      | <b>-66,67</b> |

Die Nachzahlung überweisen Sie bitte bis zum **04.02.2006** auf das oben benannte Mietkonto



## Schlußbetrachtung

"Es gibt kaum etwas auf dieser Welt,  
das nicht irgend jemand ein wenig schlechter  
machen und etwas billiger verkaufen könnte.  
Und die Menschen, die sich nur am Preis orientieren,  
werden die gerechte Beute solcher Machenschaften.

Es ist unklug, zu viel zu bezahlen,  
aber es noch schlechter,  
zu wenig zu bezahlen.  
Wenn Sie zuviel bezahlen,  
verlieren Sie etwas mehr Geld, das ist alles.

Wenn Sie dagegen zu wenig bezahlen,  
verlieren Sie manchmal alles,  
da der gekaufte Gegenstand die ihm zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann.

Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es,  
für wenig Geld viel Wert zu erhalten.

Nehmen Sie das niedrigste Angebot an,  
müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen.

Und wenn Sie das tun,  
dann haben Sie auch genug Geld,  
um für etwas Besseres zu bezahlen"

(John Ruskin, englischer Sozialreformer 1819 – 1900)