

Tischler & Unglaub GmbH, Werner-Siemens-Str. 5, 95444 Bayreuth

Herrn  
Karl-Heinz Hannes  
Zeppelinstr. 25  
95448 Bayreuth

Bayreuth, 05.03.2025

**Jahresabrechnung 01.12.2023 bis 30.11.2024**

**Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 76 AG1 StPl 78 - 82**

Sehr geehrter Herr Hannes,

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	2.438,58 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	774,84 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>3.213,42 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	2.760,00 €

---

<b>Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>453,42 €</b>
---------------------------------	-----------------

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 30.11.2024 dar:

Ihr Hausgeldvorschussrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan: 0,00 €

---

<b>Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 30.11.2024</b>	<b>453,42 €</b>
--	-----------------

---

Mit freundlichen Grüßen

Tischler & Unglaub GmbH Hausverwaltung



Herrn  
Karl-Heinz Hannes  
Zeppelinstr. 25  
95448 Bayreuth

Bayreuth, 05.03.2025

**Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 76 AG1 StPl 78 - 82**

**1. Einzelabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.12.2023 bis 30.11.2024 366 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum 01.12.2023 bis 30.11.2024 366 Tage

		Umlageschlüssel		Beträge		
Abrechnungsposition	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<b><u>Kosten</u></b>						
TG1 Versicherung Feuer	TG 1 je Stellpl	26,00	0,00		312,84 €	0,00 €
TG 2 Versicherung Feuer	TG 2 je Stellpl	40,00	0,00		520,16 €	0,00 €
TG 3 Versicherung Feuer	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		410,21 €	102,55 €
Grundstückpflege außen"	Eigentumsanteil	100.000,00	3.010,00	MEA	7.996,40 €	240,69 €
Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)	Eigentumsanteil	100.000,00	3.010,00	MEA	2.661,26 €	80,10 €
Gartenarbeit	Eigentumsanteil	100.000,00	3.010,00	MEA	4.189,07 €	126,09 €
Putz-/Streumittel Material	Eigentumsanteil	100.000,00	3.010,00	MEA	1.220,65 €	36,74 €
Wartung / Pflege	Eigentumsanteil	100.000,00	3.010,00	MEA	4.500,55 €	135,47 €
Kabelfernsehen	Kabelfernsehen	73,00	0,00	TV	5.877,13 €	0,00 €
Tiefgarage 1 - Strom	TG 1 je Stellpl	26,00	0,00		412,98 €	0,00 €
Tiefgarage 2 - Strom	TG 2 je Stellpl	40,00	0,00		458,19 €	0,00 €
Tiefgarage 3 - Strom	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		251,37 €	62,84 €
Tiefgarage 1 - Reinigung	TG 1 je Stellpl	26,00	0,00		1.585,02 €	0,00 €
Tiefgarage 2 - Reinigung	TG 2 je Stellpl	40,00	0,00		2.486,47 €	0,00 €
Tiefgarage 3 - Reinigung	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		1.161,32 €	290,33 €
Tiefgarage - Wartung TG 1	TG 1 je Stellpl	26,00	0,00		116,62 €	0,00 €
Tiefgarage - Wartung TG 3	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		130,90 €	32,73 €
Wartung Tiefgarage TG 1 - 3	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	642,01 €	37,33 €
*Stellplatzmiete Hausmeister	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	1.200,00 €	69,77 €
*Sonst. Kosten TG 3	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		-69,30 €	-17,33 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	2.260,33 €	131,41 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 1 je Stellpl	26,00	0,00		1.228,32 €	0,00 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 2 je Stellpl	40,00	0,00		3.192,82 €	0,00 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 3 je Stellpl	20,00	5,00		2.000,99 €	500,25 €
*Kl.Instandsetz.u.-haltungen	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	418,95 €	24,36 €
*So. n. umlegb. Kosten	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	1.927,99 €	112,09 €
*Kosten einz. Eigentümer	Ko.einz.Eigent.	24,10	0,00	EUR	24,10 €	0,00 €
*Kosten vermietete Stellplätze	Miete Stellpl.	300,00	0,00	EUR	300,00 €	0,00 €
*Hausverwaltung Stellplätze	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	4.298,28 €	249,90 €
*Verwaltungskosten Stellplätze	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	333,20 €	19,37 €
*Hausverwaltung Einheiten	Einheiten	76,00	1,00	Einh.	17.907,12 €	235,62 €
*Verwaltungskosten Einheiten	Einheiten	76,00	1,00	Einh.	739,59 €	9,73 €
*Buchungsgebühren Eigentümer	Buchungsgeb.	14,28	0,00	EUR	14,28 €	0,00 €
*Entsch. Verwaltungsbeirat	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	127,00 €	7,38 €
<b><u>Erträge</u></b>						
Mieteinnahmen - Parkplatz	Stellplatz	86,00	5,00	je PI	-840,00 €	-48,84 €
<b>Kosten abzgl. Erträge</b>					<b>69.996,82 €</b>	<b>2.438,58 €</b>

**Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)**

Zuführung lt. Wirtschaftsplan	11.520,48 €	774,84 €
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:	11.520,48 €	774,84 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>81.517,30 €</b>	<b>3.213,42 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	67.700,00 €	2.760,00 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt-Abrechnungsspitze:</b>	<b>13.817,30 €</b>	
<b>Abrechnungsspitze:</b>	<b>Ihr Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>453,42 €</b>
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	-453,42 €

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das Konto der Eigentümergeinschaft bis 14 Tage nach der Eigentümerversammlung. Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung nach der Eigentümerversammlung eingezogen.

**2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen**

	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
<b>Rücklagen TG 1 - 3</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	56.971,19	1.714,83	56.971,19 €	1.714,83 €
Zinsen	604,27	18,19	604,27 €	18,19 €
Solidaritätszuschlag	-8,28	-0,25	-8,28 €	-0,25 €
Kapitalertragssteuer	-151,07	-4,55	-151,07 €	-4,55 €
Endstand	57.416,11	1.728,22	57.416,11 €	1.728,22 €
	<b>Soll lt. Wirtschaftsplan (€)</b>		<b>Bezahlt (€)</b>	
<b>Rücklage TG 1</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	28.322,50	0,00	28.322,50 €	0,00 €
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	3.722,16	0,00	3.722,16 €	0,00 €
Endstand	32.044,66	0,00	32.044,66 €	0,00 €
	<b>Soll lt. Wirtschaftsplan (€)</b>		<b>Bezahlt (€)</b>	
<b>Rücklagen TG 2</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	31.309,26	0,00	31.309,26 €	0,00 €
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	4.699,20	0,00	4.699,20 €	0,00 €
Endstand	36.008,46	0,00	36.008,46 €	0,00 €
	<b>Soll lt. Wirtschaftsplan (€)</b>		<b>Bezahlt (€)</b>	
<b>Rücklagen TG 3</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	27.440,78	6.860,39	27.440,78 €	6.860,39 €
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	3.099,12	774,84	3.099,12 €	774,84 €
Endstand	30.539,90	7.635,23	30.539,90 €	7.635,23 €

**3. Ihre Hausgeldvorschüsse**

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	1.985,16 €	774,84 €	2.760,00 €
<b>Bezahlt</b>			
01.12.2023 Hausgeld 12.23 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
02.01.2024 Hausgeld 01.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
01.02.2024 Hausgeld 02.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
01.03.2024 Hausgeld 03.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
02.04.2024 Hausgeld 04.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
02.05.2024 Hausgeld 05.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €

03.06.2024 Hausgeld 06.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
02.07.2024 Nachz. Diff. 12/2023-07/2024 gem. WP	288,00 €	0,00 €	288,00 €
01.07.2024 Hausgeld 07.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	129,43 €	64,57 €	194,00 €
01.08.2024 Hausgeld 08.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	165,43 €	64,57 €	230,00 €
02.09.2024 Hausgeld 09.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	165,43 €	64,57 €	230,00 €
01.10.2024 Hausgeld 10.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	165,43 €	64,57 €	230,00 €
04.11.2024 Hausgeld 11.24 Hannes Karl-Heinz, AG1 StPI 78 - 82	165,43 €	64,57 €	230,00 €
Zahlungen früherer Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Bezahlte	1.985,16 €	774,84 €	2.760,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlte"	0,00 €	0,00 €	0,00 €

#### **4. Entwicklung der Geldkonten**

Sparkasse Bayreuth, BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE84 7735 0110 0021 0297 15	Saldo am 01.12.2023:	8.656,91 €
	Saldo am 30.11.2024:	30.767,16 €
Cash FU 2 - 20 , BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE36 7735 0110 0020 8719 84	Saldo am 01.12.2023:	123.682,23 €
	Saldo am 30.11.2024:	114.127,15 €



# Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2023 bis 30.11.2024

## Objekt: 234 - Objekt Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz

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 01.12.2023	123.682,23 €	8.656,91	507,00 €	132.846,14	
<b>I. Einnahmen</b>					
Zinsen für Rücklagen TG 1 - 3	604,27 €				
40100 Mieteinnahmen - Parkplatz		540,00	300,00 €		-840,00 €
Hausgeldvorschuss		56.299,52			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		17.215,14			
Rücklage TG 1		3.722,16			
Rücklagen TG 2		4.699,20			
Rücklagen TG 3		3.099,12			
Summe I. Einnahmen	604,27 €	85.575,14 €	300,00 €	86.479,41 €	
<b>II. Ausgaben</b>					
Kapitalertragssteuer für Rücklagen TG 1 - 3	151,07 €				
Solidaritätszuschlag für Rücklagen TG 1 - 3	8,28 €				
22311 TG1 Versicherung Feuer		312,84			312,84 €
22312 TG 2 Versicherung Feuer		520,16			520,16 €
22313 TG 3 Versicherung Feuer		410,21			410,21 €
22420 Grundstückpflege außen" (Winterd./Garten)		7.996,40			7.996,40 €
22440 Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)		2.661,26			2.661,26 €
22450 Gartenarbeit		3.795,27	93,80 €		4.189,07 €
22470 Putz-/Streumittel Material		1.220,65			1.220,65 €
22500 Wartung / Pflege		4.500,55			4.500,55 €
22575 Wartung Fenster		487,90	-487,90 €		
22600 Kabelfernsehen		5.877,13			5.877,13 €
24000 Tiefgarage 1 - Strom					412,98 €
24010 Tiefgarage 2 - Strom					458,19 €
24020 Tiefgarage 3 - Strom					251,37 €
24100 Tiefgarage 1 - Reinigung		1.285,02			1.585,02 €
24110 Tiefgarage 2 - Reinigung		2.116,47			2.486,47 €
24120 Tiefgarage 3 - Reinigung		1.161,32			1.161,32 €
24200 Tiefgarage - Wartung TG 1		116,62			116,62 €
24220 Tiefgarage - Wartung TG 3		130,90			130,90 €
24230 Wartung Tiefgarage TG 1 - 3		642,01			642,01 €
24300 *Stellplatzmiete Hausmeister		1.200,00			1.200,00 €
24630 *Sonst. Kosten TG 3		-69,30			-69,30 €
24700 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.- haltungen TG 1 - 3		2.260,33			2.260,33 €
24710 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.- haltungen TG 1		1.347,32	-119,00 €		1.228,32 €
24720 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.- haltungen TG 2		4.228,12	-1.035,30 €		3.192,82 €
24730 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.- haltungen TG 3		2.357,99	-357,00 €		2.000,99 €
26000 *Kl.Instandsetz.u.-haltungen		418,95			418,95 €
28100 *So. n. umlegb. Kosten		1.927,99			1.927,99 €
28150 *Kosten einz. Eigentümer		24,10			24,10 €
28300 *Kosten vermietete Stellplätze			300,00 €		300,00 €
29000 *Hausverwaltung Stellplätze		4.298,28			4.298,28 €
29001 *Verwaltungskosten Stellplätze		333,20			333,20 €
29100 *Hausverwaltung Einheiten		17.907,12			17.907,12 €

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2023 bis 30.11.2024

### Objekt: 234 - Objekt Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz

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	<u>Verteilungsrelevante</u> <u>Beträge</u>
29101 *Verwaltungskosten Einheiten		739,59			739,59 €
29200 *Buchungsgebühren Eigentümer			14,28 €		14,28 €
29500 *Entsch. Verwaltungsbeirat		127,00			127,00 €
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		163,73			
Summe II. Ausgaben	159,35 €	70.499,13 €	-1.591,12 €	69.067,36 €	
<b>III. Überträge</b>					
Überträge	-10.000,00 €	10.333,68	-333,68 €		
Überträge an passive Bestandskonten		-3.299,44			
Summe III. Überträge	-10.000,00 €	7.034,24 €	-333,68 €	-3.299,44 €	
Endbestand per 30.11.2024	114.127,15 €	30.767,16	2.064,44 €	146.958,75	
Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen					11.520,48 €
Summe der zu verteilenden Beträge					81.517,30 €



Tischler & Unglaub GmbH Hausverwaltung  
Werner-Siemens-Str. 5  
95444 Bayreuth

Herrn  
Karl-Heinz Hannes  
Zeppelinstr. 25  
95448 Bayreuth

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.12.2023 bis 30.11.2024

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 76 AG1 StPl 78 - 82

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

### A) Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Privathaushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
AOK	1.932,17 €	Eigentumsanteil	58,16 €
Hausmeister	6.864,00 €	Eigentumsanteil	206,61 €
Lohnsteuer	618,42 €	Eigentumsanteil	18,61 €
		Summe:	283,38 €

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
Aussenreinigung	1.132,40 €	0,00 €	1.132,40 €	Eigentumsanteil	34,09 €
Gartenarbeiten	2.064,71 €	516,05 €	1.548,66 €	Eigentumsanteil	46,61 €
Urlaubsvertretung Hausmeister	40,00 €	0,00 €	40,00 €	Eigentumsanteil	1,20 €
VBG Unfallversicherung	110,67 €	0,00 €	110,67 €	Eigentumsanteil	3,33 €
Wartung/Pflege	4.165,56 €	57,50 €	4.108,06 €	Eigentumsanteil	123,65 €
				Summe:	208,88 €

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
Wartung/Pflege	334,99 €	115,99 €	219,00 €	Eigentumsanteil	6,59 €
Kl.Instandsetz./-haltungen	340,34 €	17,85 €	322,49 €	Stellplatz	18,75 €
Kl.Instandsetz./-haltungen TG	359,62 €	0,00 €	359,62 €	Stellplatz	20,91 €
Wartung TG 1-3	642,01 €	599,17 €	42,84 €	Stellplatz	2,49 €
Kl.Instandsetz./-haltungen TG 3	2.357,99 €	357,00 €	2.000,99 €	TG 3 je Stellpl	500,25 €
Reinigung TG 3	1.161,32 €	0,00 €	1.161,32 €	TG 3 je Stellpl	290,33 €
Wartung TG 3	130,90 €	0,00 €	130,90 €	TG 3 je Stellpl	32,73 €
				Summe:	872,05 €

Bayreuth, 05.03.2025

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.

