

Baden Hausverwaltung DE GmbH, Rathausplatz 3, 76532 Baden-Baden

Baden-Baden, 14.09.2023

Jahresabrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022

Haus 404, Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden Wohnung 19 B04 1.OG

Sehr geehrte

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"
- Vermögensbericht

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	3.164,95 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	300,00 €
Abrechnungssumme:	3.464,95 €
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	3.081,83 €

Nachschuss (Nachzahlung)	383,12 €
---------------------------------	-----------------

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2022 dar:

Ihr Hausgeldvorschussrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan: 0,00 €

Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2022	383,12 €
--	-----------------

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das untenstehende Konto. Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung zur Fälligkeit eingezogen.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können unnötige Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Urteil des BGH vom 18.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Baden Hausverwaltung DE GmbH

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Objekt: 404 - Haus Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden

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 01.01.2022	24.831,22 €	86.069,90 €	-5.249,91 €	105.651,21 €	
I. Einnahmen					
Hausgeldvorschuss (Abgr. Vor-/Folgejahre)		1.353,72 €			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer aus Abr. Vj.		4.691,49 €			
Hausgeldvorschuss		92.861,14 €			
Rücklagen (Abgr. Vor-/Folgejahre)		121,98 €			
Rücklagen		9.712,52 €			
Summe I. Einnahmen		108.740,85 €		108.740,85 €	
II. Ausgaben					
Kontoführung für Rücklagen	2,00 €				
40000 Heizung-/Warm-/Kaltwasser		20.179,78 €	4.968,25 €		25.148,03 €
41000 Müllgebühren		6.622,90 €			6.622,90 €
41100 Niederschlagswasser		875,74 €			875,74 €
41300 Legionellenuntersuchung		702,22 €			702,22 €
42000 Hausmeister/Reinigung		10.362,00 €			10.362,00 €
42100 Pflege Außenanlage GE		4.900,80 €			4.900,80 €
42200 Pflege Außenanlage SE		742,56 €			742,56 €
42300 Allgemeinstrom		1.747,39 €			1.747,39 €
42400 Vergütung BHKW		-440,00 €			-440,00 €
42500 Strom TG		962,27 €			962,27 €
43000 Gebäudeversicherung (F/E/SH/LW)		3.177,70 €			3.177,70 €
43300 Haftpflichtversicherung		130,10 €			130,10 €
44000 Aufzugskosten Haus A		5.690,84 €			5.690,84 €
44100 Aufzugskosten Haus B		5.128,18 €			5.128,18 €
44200 Wartung Doppelparker		536,23 €			536,23 €
44300 Wartung TG-Rolltor		238,00 €			238,00 €
45000 Wartung TG Hebeanlage		377,83 €			377,83 €
47000 Kabelgebühren		3.632,03 €			3.632,03 €
49100 Wartung RWM-Anlage		362,08 €			362,08 €
49200 Wartung Rauchwarnmelder		317,14 €			317,14 €
50000 Verwaltergebühr WE		6.940,08 €			6.940,08 €
50050 Verwaltergebühr TG		642,60 €			642,60 €
50100 Digitalisierung gem. Beschluss		238,00 €			238,00 €
50400 Kosten		130,90 €			130,90 €
Eigentümersammlung					
51000 Instandhaltung Gesamtobj.		18.211,70 €			18.211,70 €
51100 Instandhaltung Haus A		4.222,15 €			4.222,15 €
51200 Instandhaltung Haus B		2.937,36 €			2.937,36 €
51400 Kosten Wärmemessd. nicht umlagefähig		483,25 €			483,25 €
51500 Miete Rauchwarnmelder		279,53 €			279,53 €
53000 Kontoführungsgebühren		219,15 €			219,15 €
53200 Direktkosten Eigentümer		726,50 €			726,50 €
53400 Gebühr Nicht-Teilnahme am Einzugsverf.		128,52 €			128,52 €
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer aus Abr. Vj.		2.811,73 €			
Summe II. Ausgaben	2,00 €	104.217,26 €	4.968,25 €	109.187,51 €	

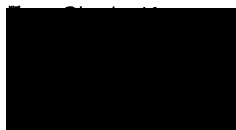
III. Überträge

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Objekt: 404 - Haus Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden

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>
Überträge		-5.421,57 €	5.421,57 €		
Summe III. Überträge		-5.421,57 €	5.421,57 €	0,00 €	
Endbestand per 31.12.2022	24.829,22 €	85.171,92 €	-4.796,59 €	105.204,55 €	
Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen					9.999,24 €
Summe der zu verteilenden Beträge					116.373,02 €



Baden-Baden, 14.09.2023

Haus 404, Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden Wohnung 19 B04 1.OG

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>						
Zur Umlage auf Bewohner bestimmte Kosten						
Heizung-/Warm-/Kaltwasser	s. ISTA	25.147,930	819,680	EUR	25.148,03 EUR	819,68 EUR
Müllgebühren	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	6.622,90 EUR	198,69 EUR
Niederschlagswasser	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	875,74 EUR	26,27 EUR
Legionellenuntersuchung	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	702,22 EUR	21,07 EUR
Hausmeister/Reinigung	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	10.362,00 EUR	310,86 EUR
Pflege Außenanlage GE	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	4.900,80 EUR	147,02 EUR
Pflege Außenanlage SE	Ant.Garten-SE	339,390	0,000		742,56 EUR	0,00 EUR
Allgemeinstrom	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	1.747,39 EUR	52,42 EUR
Vergütung BHKW	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	-440,00 EUR	-13,20 EUR
Strom TG	Eig.ant. TG	10.000,000	0,000	MEA	962,27 EUR	0,00 EUR
Gebäudeversicherung	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	3.177,70 EUR	95,33 EUR
Haftpflichtversicherung	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	130,10 EUR	3,90 EUR
Aufzugskosten Haus A	Eig.ant.Haus A	10.000,000	0,000	MEA	5.690,84 EUR	0,00 EUR
Aufzugskosten Haus B	Eig.ant. Haus B	10.000,000	625,000	MEA	5.128,18 EUR	320,51 EUR
Wartung Doppelparker	Einh.Doppelpark	10,000	0,000	Einh.	536,23 EUR	0,00 EUR
Wartung TG-Rolltor	Eig.ant. TG	10.000,000	0,000	MEA	238,00 EUR	0,00 EUR
Wartung TG Hebeanlage	Eig.ant. TG	10.000,000	0,000	MEA	377,83 EUR	0,00 EUR
Kabelgebühren	Wohneinheit	27,000	1,000	Einh.	3.632,03 EUR	134,52 EUR
Wartung RWM-Anlage	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	362,08 EUR	10,86 EUR
Wartung Rauchwarnmelder	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	317,14 EUR	9,51 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					71.214,04 €	2.137,44 €

Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten

Verwaltungsgebühr WE	Einheiten Whg.	27,000	1,000	WE	6.940,08 EUR	257,04 EUR
Verwaltungsgebühr TG	Stellpl.Fremd	9,000	0,000	Einh.	642,60 EUR	0,00 EUR
Digitalisierung gem. Beschluss	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	238,00 EUR	7,14 EUR
Kosten Eigentümerversammlung	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	130,90 EUR	3,93 EUR
Instandhaltung Gesamtbj.	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	18.211,70 EUR	546,35 EUR
Instandhaltung Haus A	Eig.ant.Haus A	10.000,000	0,000	MEA	4.222,15 EUR	0,00 EUR
Instandhaltung Haus B	Eig.ant.Haus B	10.000,000	625,000	MEA	2.937,36 EUR	183,59 EUR
Kosten Wärmemessd. nicht	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	483,25 EUR	14,50 EUR
Miete Rauchwarnmelder	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	279,53 EUR	8,39 EUR
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	10.000,000	300,000	MEA	219,15 EUR	6,57 EUR
Direktkosten Eigentümer	Direktkosten	726,500	0,000	EUR	726,50 EUR	0,00 EUR
Gebühr Nicht-Teilnahme am	Nicht-EZE	128,520	0,000	EUR	128,52 EUR	0,00 EUR

Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:	35.159,74 €	1.027,51 €
Summe Kosten	106.373,78 €	3.164,95 €
<u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u>		
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	9.999,24 EUR	300,00 EUR
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:	9.999,24 €	300,00 €
Abrechnungssumme:	116.373,02 €	3.464,95 €
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	105.580,66 €	3.081,83 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsspitze:	10.792,36 €	
Abrechnungsspitze:	Ihr Nachschuss (Nachzahlung)	383,12 €
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	-383,12 €

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.
Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung mit dem nächsten Hausgeld eingezogen.
Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	105.055,56	3.151,71	104.933,58	3.151,71
Nachschüsse aus Vorjahren	0,00	0,00	121,98	0,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	9.999,24	300,00	9.999,24	300,00
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	-286,72	0,00
Kontoführung	-2,00	-0,06	-2,00	-0,06
Endstand	115.052,80	3.451,65	114.766,08	3.451,65

3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.781,83 EUR	300,00 EUR	3.081,83 EUR
Bezahlt			
03.01.2022 Hausgeld 01.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
01.02.2022 Hausgeld 02.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
01.03.2022 Hausgeld 03.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
01.04.2022 Hausgeld 04.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
03.05.2022 Hausgeld 05.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
01.06.2022 Hausgeld 06.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
04.07.2022 Hausgeld 07.22 [REDACTED] B04 1.OG	226,69 EUR	25,00 EUR	251,69 EUR
03.08.2022 Hausgeld 08.22 [REDACTED] B04 1.OG	239,00 EUR	25,00 EUR	264,00 EUR
05.09.2022 Hausgeld 09.22 [REDACTED] B04 1.OG	239,00 EUR	25,00 EUR	264,00 EUR
10.10.2022 Hausgeld 10.22 [REDACTED] B04 1.OG	239,00 EUR	25,00 EUR	264,00 EUR
02.11.2022 Hausgeld 11.22 [REDACTED] B04 1.OG	239,00 EUR	25,00 EUR	264,00 EUR
05.12.2022 Hausgeld 12.22 [REDACTED] B04 1.OG	239,00 EUR	25,00 EUR	264,00 EUR
Zahlungen früherer Eigentümer	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Summe Bezahlt	2.781,83 EUR	300,00 EUR	3.081,83 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

4. Entwicklung der Geldkonten

Volksbank Karlsruhe, BIC GENODE61KA1, IBAN DE27 6619 0000 0061 3334 01	Saldo am 01.01.2022:	86.069,90 €
	Saldo am 31.12.2022:	85.171,92 €
404 - Abgrenzung	Saldo am 01.01.2022:	-5.249,91 €
	Saldo am 31.12.2022:	-4.796,59 €
Tagesgeld Rücklage WEG Par, BIC GENODE61KA1, IBAN DE75 6619 0000 0061 3334 10	Saldo am 01.01.2022:	24.831,22 €
	Saldo am 31.12.2022:	24.829,22 €

Baden Hausverwaltung DE GmbH
Rathausplatz 3
76532 Baden-Baden

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus 404, Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden Wohnung 19 B04 1.OG

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

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten ¹	Arbeitskosten ²	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
Gartenarbeiten	4.535,71 €	803,22 €	3.732,49 €	Eigentumsanteil	111,97 €
Hausmeister	10.727,09 €	73,02 €	10.654,07 €	Eigentumsanteil	319,62 €
				Summe:	431,59 €

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

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten ¹	Arbeitskosten ²	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
Aufzugswartung	4.626,48 €	40,01 €	4.586,47 €	Eig.ant. Haus B	286,65 €
Instandhaltung Aufzug	501,70 €	176,00 €	325,70 €	Eig.ant. Haus B	20,36 €
Instandhaltung	2.937,36 €	781,25 €	2.156,11 €	Eig.ant.Haus B	134,76 €
Instandhaltung	17.778,51 €	11.201,31 €	6.577,20 €	Eigentumsanteil	197,32 €
Legionellenprüfung	702,22 €	0,00 €	702,22 €	Eigentumsanteil	21,07 €
Wartung RWM	362,08 €	98,04 €	264,04 €	Eigentumsanteil	7,92 €
Wartung Rauchmelder	317,14 €	191,83 €	125,31 €	Eigentumsanteil	3,76 €
Schornsteinfeger	91,61 €	0,00 €	91,61 €	s. ISTA	2,99 €
Wartung Heizung	381,10 €	7,44 €	373,66 €	s. ISTA	12,18 €
				Summe:	687,01 €

Baden-Baden, 14.09.2023

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.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten

Objekt: 404 - Haus Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden

Volksbank Karlsruhe IBAN DE27 6619 0000 0061 3334 01	85.171,92 EUR
404 - Abgrenzung	-4.796,59 EUR
Tagesgeld Rücklage WEG Par IBAN DE75 6619 0000 0061 3334 10	24.829,22 EUR
	<u>105.204,55 €</u>

[illegible]

108.211,55 EUR

Anfangsbestand zum 01.01.2022	104.933,58 EUR
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	9.834,50 EUR
Kontoführung	-2,00 EUR
Endstand	114.766,08 EUR