

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

Herrn  
Werner Kahler  
Ottostr. 12  
91413 Neustadt/Aisch

Bayreuth, 24.03.2023

**Jahresabrechnung 01.12.2021 bis 30.11.2022**

**Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 42 FU 12 StPl 42**

Sehr geehrter Herr Kahler,

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	453,96 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	117,48 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>571,44 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	600,00 €

---

<b>Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>28,56 €</b>
--	----------------

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 30.11.2022 dar:

Ihr Hausgeldvorschussrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
<b>Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 30.11.2022</b>	<b>28,56 €</b>

---

Mit freundlichen Grüßen

Tischler & Unglaub GmbH Hausverwaltung

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2021 bis 30.11.2022

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

In dieser Gesamtabrechnung werden wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.12.2021	43.624,08 €	89.511,10 €	237,67 €	<b>133.372,85 €</b>	
<b>I. Einnahmen</b>					
40100 Mieteinahmen - Parkplatz		490,00 €	325,00 €		-815,00 €
Hausgeldvorschuss		41.338,68 €			
Hausgeldvorschuss (Abgr. Vor-/Folgejahre)		12,00 €			
Nachschüsse (Nachzahlung)		24,55 €			
Eigentümer (Abgr. Vor-/Folgejahre)		3.579,00 €			
Rücklage TG 1		4.699,20 €			
Rücklagen TG 2		3.099,12 €			
Summe I. Einnahmen	53.242,55 €	325,00 €		<b>53.567,55 €</b>	
<b>II. Ausgaben</b>					
22311 TG1 Versicherung Feuer		258,28 €			258,28 €
22312 TG 2 Versicherung Feuer		429,65 €			429,65 €
22313 TG 3 Versicherung Feuer		332,50 €			332,50 €
22420 Grundstückpflege außen" (Winterd./Garten)		7.122,00 €			7.122,00 €
22440 Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)		2.764,75 €			2.764,75 €
22450 Gartenarbeit	2.326,68 €	93,80 €			2.420,48 €
22470 Putz-/Streumittel Material	1.257,80 €				1.257,80 €
22500 Wartung / Pflege		224,69 €			224,69 €
22600 Kabelfernsehen	5.702,15 €				5.702,15 €
24000 Tiefgarage 1 - Strom					504,55 €
24010 Tiefgarage 2 - Strom					666,69 €
24020 Tiefgarage 3 - Strom					373,90 €
24100 Tiefgarage 1 - Reinigung	690,20 €				890,20 €
24110 Tiefgarage 2 - Reinigung	785,40 €				855,40 €
24120 Tiefgarage 3 - Reinigung	904,40 €				1.104,40 €
24200 Tiefgarage - Wartung TG 1	202,30 €				202,30 €
24210 Tiefgarage - Wartung TG 2	202,30 €				202,30 €
24220 Tiefgarage - Wartung TG 3	107,10 €				107,10 €
24230 Wartung Tiefgarage TG 1 - 3	323,86 €				323,86 €
24300 *Stellplatzmiete Hausmeister	960,00 €				960,00 €
24610 *Sonst. Kosten TG 1	153,96 €				153,96 €
24620 *Sonst. Kosten TG 2	99,82 €				99,82 €
24630 *Sonst. Kosten TG 3	118,02 €				118,02 €
24710 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-haltungen TG 1	473,38 €				473,38 €
24720 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-haltungen TG 2	1.428,00 €				1.428,00 €
24730 *Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-haltungen TG 3	471,12 €				471,12 €
26000 *Kl.Instandsetz.u.-haltungen	278,83 €				278,83 €
28100 *So. n. umlegb. Kosten	718,14 €				718,14 €
28300 *Kosten vermietete Stellplätze		325,00 €			325,00 €
29000 *Hausverwaltung Stellplätze	4.298,28 €				4.298,28 €
29001 *Verwaltungskosten Stellplätze	1.453,29 €				1.453,29 €
29010 *Kosten Zensus	1.320,90 €				1.320,90 €
29200 *Buchungsgebühren		14,28 €			14,28 €
Eigentümer					
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer	8.306,35 €				

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2021 bis 30.11.2022

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

In dieser Gesamtabrechnung werden wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
aus Abr. Vj.					
Summe II. Ausgaben		43.714,15 €	433,08 €	<b>44.147,23 €</b>	
<b>III. Überträge</b>					
Überträge		-151,81 €	151,81 €		
Überträge an passive Bestandskonten		-1.461,44 €			
Summe III. Überträge		-1.613,25 €	151,81 €	<b>-1.461,44 €</b>	
Endbestand per 30.11.2022	43.624,08 €	97.426,25 €	281,40 €	<b>141.331,73 €</b>	
Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen					11.377,32 €
<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>					<b>48.418,34 €</b>

Herrn  
 Werner Kahler  
 Ottostr. 12  
 91413 Neustadt/Aisch

Bayreuth, 24.03.2023

**Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 42 FU 12 StPl 42**

**1. Einzelabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.12.2021 bis 30.11.2022 365 Tage  
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.12.2021 bis 30.11.2022 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Kosten</b>						
TG1 Versicherung Feuer	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		258,28 €	0,00 €
TG 2 Versicherung Feuer	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		429,65 €	10,74 €
TG 3 Versicherung Feuer	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		332,50 €	0,00 €
Grundstückpflege außen"	Eigentumsanteil	100.000,00	1.320,00	MEA	7.122,00 €	94,01 €
Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)	Eigentumsanteil	100.000,00	1.320,00	MEA	2.764,75 €	36,49 €
Gartenarbeit	Eigentumsanteil	100.000,00	1.320,00	MEA	2.420,48 €	31,95 €
Putz-/Streumittel Material	Eigentumsanteil	100.000,00	1.320,00	MEA	1.257,80 €	16,60 €
Wartung / Pflege	Eigentumsanteil	100.000,00	1.320,00	MEA	224,69 €	2,97 €
Kabelfernsehen	Kabelfernsehen	73,00	1,00	TV	5.702,15 €	78,11 €
Tiefgarage 1 - Strom	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		504,55 €	0,00 €
Tiefgarage 2 - Strom	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		666,69 €	16,67 €
Tiefgarage 3 - Strom	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		373,90 €	0,00 €
Tiefgarage 1 - Reinigung	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		890,20 €	0,00 €
Tiefgarage 2 - Reinigung	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		855,40 €	21,39 €
Tiefgarage 3 - Reinigung	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		1.104,40 €	0,00 €
Tiefgarage - Wartung TG 1	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		202,30 €	0,00 €
Tiefgarage - Wartung TG 2	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		202,30 €	5,06 €
Tiefgarage - Wartung TG 3	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		107,10 €	0,00 €
Wartung Tiefgarage TG 1 - 3	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	323,86 €	3,77 €
*Stellplatzmiete Hausmeister	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	960,00 €	11,16 €
*Sonst. Kosten TG 1	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		153,96 €	0,00 €
*Sonst. Kosten TG 2	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		99,82 €	2,50 €
*Sonst. Kosten TG 3	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		118,02 €	0,00 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 1 je Stellpl	25,00	0,00		473,38 €	0,00 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 2 je Stellpl	40,00	1,00		1.428,00 €	35,70 €
*Tiefgarage - Kl.Instandsetz.u.-	TG 3 je Stellpl	20,00	0,00		471,12 €	0,00 €
*Kl.Instandsetz.u.-haltungen	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	278,83 €	3,24 €
*So. n. umlegb. Kosten	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	718,14 €	8,35 €
*Kosten vermietete Stellplätze	Miete Stellpl.	325,00	0,00	EUR	325,00 €	0,00 €
*Hausverwaltung Stellplätze	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	4.298,28 €	49,98 €
*Verwaltungskosten Stellplätze	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	1.453,29 €	16,90 €
*Kosten Zensus	Einh.o.Gew erb.	74,00	1,00	Stck	1.320,90 €	17,85 €
*Buchungsgebühren Eigentümer	Buchungsgeb.	14,28	0,00	EUR	14,28 €	0,00 €
<b>Erträge</b>						
Mieteinahmen - Parkplatz	Stellplatz	86,00	1,00	je Pl	-815,00 €	-9,48 €
<b>Kosten abzgl. Erträge</b>					<b>37.041,02 €</b>	<b>453,96 €</b>

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

Zuführung lt. Wirtschaftsplan	11.377,32 €	117,48 €
Zw ischensumme Erhaltungsrücklage:	11.377,32 €	117,48 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>48.418,34 €</b>	<b>571,44 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	52.728,00 €	600,00 €
abzgl. Sonderumlage	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt-Abrechnungsguthaben:</b>	<b>4.309,66 €</b>	
<b>Abrechnungsguthaben:</b>	<b>Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>28,56 €</b>

Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:	28,56 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach der Eigentümersversammlung auf Ihr Konto.

**2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen**

	<b>Soll lt. Wirtschaftsplan (€)</b>		<b>Bezahlt (€)</b>	
<b>Rücklagen TG 1 - 3</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	56.913,04	751,25	56.913,04	751,25
Endstand	56.913,04	751,25	56.913,04	751,25
	<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	21.021,34	0,00	21.021,34	0,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	3.579,00	0,00	3.579,00	0,00
Endstand	24.600,34	0,00	24.600,34	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	21.910,86	547,77	21.910,86	547,77
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	4.699,20	117,48	4.699,20	117,48
Endstand	26.610,06	665,25	26.610,06	665,25
	<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	21.242,54	0,00	21.242,54	0,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	3.099,12	0,00	3.099,12	0,00
Endstand	24.341,66	0,00	24.341,66	0,00

**3. Ihre Hausgeldvorschüsse**

<b>Gefordert</b>	<b>Hausgeld</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>Gesamt</b>
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	482,52 €	117,48 €	600,00 €
<b>Bezahlt</b>			
01.12.2021 Hausgeld 12.21 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
03.01.2022 Hausgeld 01.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.02.2022 Hausgeld 02.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.03.2022 Hausgeld 03.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.04.2022 Hausgeld 04.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
02.05.2022 Hausgeld 05.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.06.2022 Hausgeld 06.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.07.2022 Hausgeld 07.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
01.08.2022 Hausgeld 08.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €

01.09.2022 Hausgeld 09.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
04.10.2022 Hausgeld 10.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
02.11.2022 Hausgeld 11.22 Kahler Werner, FU 12 StPl 42	40,21 €	9,79 €	50,00 €
Zahlungen früherer Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Bezahlt	482,52 €	117,48 €	600,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 €	0,00 €	0,00 €

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

Sparkasse Bayreuth, BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE84 7735 0110 0021 0297 15	Saldo am 01.12.2021:	89.511,10 €
	Saldo am 30.11.2022:	97.426,25 €
Cash FU 2 - 20 , BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE36 7735 0110 0020 8719 84	Saldo am 01.12.2021:	43.624,08 €
	Saldo am 30.11.2022:	43.624,08 €

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

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Herrn  
Werner Kahler  
Ottostr. 12  
91413 Neustadt/Aisch

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.12.2021 bis 30.11.2022

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Objekt 234, Fuchshofstr. 2 - 20, 91257 Pegnitz Wohnung 42 FU 12 StPl 42

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	2.133,59 €	Eigentumsanteil	28,16 €
Hausmeister	7.122,00 €	Eigentumsanteil	94,01 €
Lohnsteuer	510,16 €	Eigentumsanteil	6,73 €
VBG Unfallversicherung	121,00 €	Eigentumsanteil	1,60 €
		Summe:	130,50 €

### 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
Gartenarbeiten	1.118,60 €	0,00 €	1.118,60 €	Eigentumsanteil	14,77 €
Krankheitsvertretung	120,00 €	0,00 €	120,00 €	Eigentumsanteil	1,58 €
Urlaubsvertretung	230,00 €	0,00 €	230,00 €	Eigentumsanteil	3,04 €
				Summe:	19,39 €

### 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	223,19 €	43,18 €	180,01 €	Eigentumsanteil	2,38 €
KI.Instandsetz./-haltungen	258,85 €	3,00 €	255,85 €	Stellplatz	2,98 €
Wartung TG 1-3	323,86 €	83,90 €	239,96 €	Stellplatz	2,79 €
KI.Instandsetz./-haltungen TG 2	1.428,00 €	1.023,40 €	404,60 €	TG 2 je Stellpl	10,12 €
Reinigung TG 2	785,40 €	0,00 €	785,40 €	TG 2 je Stellpl	19,64 €
Wartung TG 2	202,30 €	0,00 €	202,30 €	TG 2 je Stellpl	5,06 €
sonst. Kosten TG 2	171,22 €	120,79 €	50,43 €	TG 2 je Stellpl	1,26 €
				Summe:	44,23 €

Bayreuth, 24.03.2023

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.