

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

Herrn  
Werner Kahler  
Ottostr. 12  
91413 Neustadt/Aisch

Bayreuth, 04.03.2025

**Jahresabrechnung 01.12.2023 bis 30.11.2024**

**Mehrfamilienhaus 232, Fuchshofstr. 10 - 16, 91257 Pegnitz Wohnung 24 FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42**

Sehr geehrter Herr Kahler,

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	2.033,07 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	191,52 €
<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>2.224,59 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan	2.016,00 €

<b>Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>208,59 €</b>
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	

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

Ihr Hausgeldvorschussrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan:	0,00 €
<b>Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 30.11.2024</b>	<b>208,59 €</b>

Mit freundlichen Grüßen

Tischler & Unglaub GmbH Hausverwaltung

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2023 bis 30.11.2024

### Objekt: 232 - Mehrfamilienhaus Fuchshofstr. 10 - 16, 91257 Pegnitz

In dieser Gesamtabrechnung werden 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	48.108,59 €	17.004,65	831,68 €	<b>65.944,92</b>	
<b>I. Einnahmen</b>					
Zinsen für Rücklagen	192,64 €				
Hausgeldvorschuss		48.723,52			
Nachsüsse (Nachzahlung)		178,47			
Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)					
Rücklagen		4.641,48			
Summe I. Einnahmen	192,64 €	53.543,47 €		<b>53.736,11 €</b>	
<b>II. Ausgaben</b>					
Kapitalertragssteuer für Rücklagen	48,17 €				
Solidaritätszuschlag für Rücklagen	2,64 €				
21000 Heizung			13.053,94 €		25.081,36 €
21100 Heizung Strom		705,08			
21200 Heizung Kaminkehrer		133,88			
21400 Heizung Wartung		526,66			
21500 Heizung Abrechnung		1.417,05			
21700 Wasser/Abwasser		7.341,13			
21750 Gemeinschaftswasser	-7.341,13	7.442,76 €			101,63 €
22000 Hausbeleuchtung	-705,08	3.663,46 €			2.958,38 €
22100 Müllabfuhr		5.313,60			5.313,60 €
22300 Versicherungen Gebäude		3.010,02			3.010,02 €
22310 Versicherung Feuer u. Elementarsch.		1.913,44			1.913,44 €
22340 Haushaftpflicht		188,92			188,92 €
22410 Hausreinigung "Innen"		3.470,40			3.470,40 €
22440 Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)		1.313,90			1.313,90 €
22470 Putz-/Streumittel Material		308,31			308,31 €
22500 Wartung / Pflege		774,51			774,51 €
22540 Wartung Rauchwarnmelder Wohnung		214,20			214,20 €
22560 Überprüfung Silikonfugen		464,10			464,10 €
22570 Überprüfung Fenster		615,83			615,83 €
22575 Wartung Fenster		535,50			535,50 €
26000 *Kl.Instandsetz.u.-haltungen		3.835,32			3.835,32 €
26400 *Versicherungsschäden		1.466,07			1.466,07 €
28100 *sonstige Kosten		548,99			548,99 €
28150 *Kosten einz. Eigentümer		105,57			105,57 €
28200 Briefkasten/Klingelschild			24,00 €		24,00 €
28300 *Austausch Rauchwarnmelder Wohnung		1.523,20			1.523,20 €
29001 *Verwaltungskosten		281,12			281,12 €
29200 *Buchungsgebühren Eigentümer			14,28 €		14,28 €
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		8.411,38			
Summe II. Ausgaben	50,81 €	36.371,97 €	24.198,44 €	<b>60.621,22 €</b>	
<b>III. Überträge</b>					
Überträge		-23.666,35	23.666,35 €		
Überträge an passive Bestandskonten		-1.781,85			
Summe III. Überträge		-25.448,20 €	23.666,35 €	<b>-1.781,85 €</b>	

## Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.12.2023 bis 30.11.2024

### Objekt: 232 - Mehrfamilienhaus Fuchshofstr. 10 - 16, 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
Endbestand per 30.11.2024	48.250,42 €	8.727,95	299,59 €	<b>57.277,96</b>	
		Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen			4.641,48 €
		<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>			<b>58.704,13 €</b>

Tischler & Unglaub GmbH Hausverwaltung  
Werner-Siemens-Str. 5, 95444 Bayreuth  
Tel. 092164118, Fax 092164554  
E-Mail: hausverwaltung@tischler-unglaub.de, Internet: tischler-unglaub.de

Herrn  
Werner Kahler  
Ottostr. 12  
91413 Neustadt/Aisch

Bayreuth, 04.03.2025

**Mehrfamilienhaus 232, Fuchshofstr. 10 - 16, 91257 Pegnitz Wohnung 24 FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42**

**1. Einzelabrechnung**

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

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Kosten</b>						
Heizung	Ext. Heizkosten	25.081,36	857,54	EUR	25.081,36 €	857,54 €
Gemeinschaftswasser	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	101,63 €	4,19 €
Hausbeleuchtung	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	2.958,38 €	122,07 €
Müllabfuhr	Personen x Tage	13.848,00	366,00	PxT	5.313,60 €	140,44 €
Versicherungen Gebäude	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	3.010,02 €	124,20 €
Versicherung Feuer u.	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	1.913,44 €	78,95 €
Haushaftpflicht	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	188,92 €	7,80 €
Hausreinigung "Innen"	Einheiten	27,00	1,00	Einh.	3.470,40 €	128,53 €
Lohnnebenkosten (soz. Abgaben)	Einheiten	27,00	1,00	Einh.	1.313,90 €	48,66 €
Putz-/Streumittel Material	Einheiten	27,00	1,00	Einh.	308,31 €	11,42 €
Wartung / Pflege	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	774,51 €	31,96 €
Wartung Rauchwarnmelder	Prf.RWM Whg.	60,00	2,00	Stck	214,20 €	7,14 €
Überprüfung Silikonfugen	Prf.Silikonf.	26,00	1,00	Stck	464,10 €	17,85 €
Überprüfung Fenster	Prf.Fenster	195,00	8,00	Stück	615,83 €	25,26 €
Wartung Fenster	Wart.Fenster	44,00	2,00	Stck	535,50 €	24,34 €
*Kl.Instandsetz.u.-haltungen	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	3.835,32 €	158,26 €
*Versicherungsschäden	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	1.466,07 €	60,49 €
*sonstige Kosten	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	548,99 €	22,65 €
*Kosten einz. Eigentümer	Ko.einz.Eigent.	105,57	88,79	EUR	105,57 €	88,79 €
Briefkasten/Klingelschild	Briefk./Klingel	24,00	0,00	EUR	24,00 €	0,00 €
*Austausch Rauchwarnmelder	Aust.RWM Whg.	50,00	2,00	Stck	1.523,20 €	60,93 €
*Verwaltungskosten	Eigentumsanteil	31.990,00	1.320,00	MEA	281,12 €	11,60 €
*Buchungsgebühren Eigentümer	Buchungsgeb.	14,28	0,00	EUR	14,28 €	0,00 €
<b>Summe Kosten</b>					<b>54.062,65 €</b>	<b>2.033,07 €</b>
<b>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</b>						
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					4.641,48 €	191,52 €
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:					4.641,48 €	191,52 €
<b>Abrechnungssumme:</b>					<b>58.704,13 €</b>	<b>2.224,59 €</b>
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan					<b>53.340,00 €</b>	<b>2.016,00 €</b>
abzgl. Sonderumlage					<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Gesamt-Abrechnungsspitze:</b>					<b>5.364,13 €</b>	
<b>Abrechnungsspitze:</b>				<b>Ihr Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>208,59 €</b>	
Nachrichtlich:	Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:				0,00 €	
	Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:				-208,59 €	

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

## **2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen**

	<b>Soll lt. Wirtschaftsplan (€)</b>		<b>Bezahlt (€)</b>	
	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Anfangsstand	53.357,89	2.201,76	53.357,89 €	2.201,76 €
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	4.641,48	191,52	4.641,48 €	191,52 €
Zinsen	192,64	7,95	192,64 €	7,95 €
Solidaritätszuschlag	-2,64	-0,11	-2,64 €	-0,11 €
Kapitalertragssteuer	-48,17	-1,99	-48,17 €	-1,99 €
Endstand	58.141,20	2.399,13	58.141,20 €	2.399,13 €

## **3. Ihre Hausgeldvorschüsse**

<b>Gefordert</b>	<b>Hausgeld</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>Gesamt</b>
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	1.824,48 €	191,52 €	2.016,00 €
<b>Bezahlt</b>			
01.12.2023 Hausgeld 12.23 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
02.01.2024 Hausgeld 01.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
01.02.2024 Hausgeld 02.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
01.03.2024 Hausgeld 03.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
02.04.2024 Hausgeld 04.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
02.05.2024 Hausgeld 05.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
03.06.2024 Hausgeld 06.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
02.07.2024 Guth. Diff.12/2023-07/2024 gem. WP	-72,00 €	0,00 €	-72,00 €
01.07.2024 Hausgeld 07.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	161,04 €	15,96 €	177,00 €
01.08.2024 Hausgeld 08.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	152,04 €	15,96 €	168,00 €
02.09.2024 Hausgeld 09.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	152,04 €	15,96 €	168,00 €
01.10.2024 Hausgeld 10.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	152,04 €	15,96 €	168,00 €
04.11.2024 Hausgeld 11.24 Kahler Werner, FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42	152,04 €	15,96 €	168,00 €
Zahlungen früherer Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Bezahlte	1.824,48 €	191,52 €	2.016,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlte"	0,00 €	0,00 €	0,00 €

## **4. Entwicklung der Geldkonten**

Sparkasse Bayreuth, BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE31 7735 0110 0021 0296 99	Saldo am 01.12.2023:	17.004,65 €
	Saldo am 30.11.2024:	8.727,95 €
Cash FU 10-16 Nr. 20859617 , BIC BYLADEM1SBT, IBAN DE71 7735 0110 0020 8596 17	Saldo am 01.12.2023:	48.108,59 €
	Saldo am 30.11.2024:	48.250,42 €

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

Herrn  
Werner Kahler  
Ottostr. 12  
91413 Neustadt/Aisch

---

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

Mehrfamilienhaus 232, Fuchshofstr. 10 - 16, 91257 Pegnitz Wohnung 24 FU 16 1.OG re, Whg.Nr. 42

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 <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Eigentümers
Hausreinigung	3.470,40 €	0,00 €	3.470,40 €	Einheiten	128,53 €
Knappschaft	1.229,81 €	0,00 €	1.229,81 €	Einheiten	45,55 €
Urlaubsvertretung Hausreinigung	315,00 €	0,00 €	315,00 €	Einheiten	11,67 €
VBG Unfallversicherung	84,09 €	0,00 €	84,09 €	Einheiten	3,11 €
				Summe:	188,86 €

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
KL.Instandsetz./-haltungen	44,63 €	0,00 €	44,63 €	Eigentumsanteil	1,84 €
KI.Instandsetz./-haltungen	3.552,37 €	1.183,85 €	2.368,52 €	Eigentumsanteil	97,73 €
Wartung/Pflege	774,51 €	179,51 €	595,00 €	Eigentumsanteil	24,55 €
sonstige Kosten	298,69 €	0,00 €	298,69 €	Eigentumsanteil	12,32 €
Fensterprüfung	615,83 €	0,00 €	615,83 €	Prf.Fenster	25,26 €
Prüfung Rauchwarnmelder	214,20 €	0,00 €	214,20 €	Prf.RWM Whg.	7,14 €
Silikonfugenprüfung	464,10 €	0,00 €	464,10 €	Prf.Silikonf.	17,85 €
Wartung Fenster	535,50 €	0,00 €	535,50 €	Wart.Fenster	24,34 €
				Summe:	211,03 €

Bayreuth, 04.03.2025

---

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.

---

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