

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

28 42C4 1B04 D3 0000 072C
DV 02.23 1,60 Deutsche Post 

K4000



Herrn und Frau
Günter Neumann Ingeborg Neumann
Frankplatz 4
80939 München 45

Stadtplatz 17

94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50
Internet: www.hendlmaier.de
eMail: info@hendlmaier.de

Es schreibt Ihnen:

Frau Stefanie Gründl
08532 92770 573
stefanie.gruendl@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 14.02.2023

**Jahresabrechnung 2022 und Einladung zur Eigentümerversammlung
Kellerbergstr. 8, Bayerbach**

Sehr geehrte Frau Neumann,
sehr geehrter Herr Neumann,

beigefügt übersenden wir Ihnen die Abrechnungsunterlagen für das abgelaufene Wirtschaftsjahr und den
Wirtschaftsplan des laufenden Jahres.

Gleichzeitig dürfen wir Sie zur Eigentümerversammlung einladen für

Montag, den 20.03.2023
um 15:00 Uhr - Begehung am Objekt
um 16:00 Uhr - Eigentümerversammlung
im Büro der Hendlmaier Hausverwaltung, Bad Griesbach

Die Tagesordnung ist als Anlage/Rückseite beigefügt.

Sollten Sie verhindert sein, bitten wir Sie, von der beigefügten Vollmacht Gebrauch zu machen. die Vollmacht
muss schriftlich zur Versammlung vorliegen. Sie kann entweder bis spätestens einen Arbeitstag vor der
Versammlung an die Verwaltung geschickt oder dem Bevollmächtigten direkt zur Versammlung mitgegeben
werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH

0000 po33/ EBBDE2SV0092985884_120_10_M0 // 83227 * 116 2015 1/34

TAGESORDNUNG

zur Eigentümerversammlung
der WEG Kellerbergstr. 8 in 94137 Bayerbach
am 20.03.2023

- ✓ 1. **Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres**
Besprechung der Jahresabrechnung 2022 und Beschlussfassung über die sich daraus ergebenden Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse.
- ✓ 2. **Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan des laufenden Wirtschaftsjahres sowie Festlegung der Hausgeldvorfälligkeit bei Zahlungsrückstand sowie Festlegung der Mahngebühren und bei Bedarf Beauftragung eines Rechtsanwaltes**
Besprechung des Wirtschaftsplanes und Beschlussfassung über die zu leistenden Vorschüsse zur Kostentragung und Rücklagenbildung.
- ✓ 3. **Entlastung von Beirat und Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022**
Der Beirat und die Verwaltung sollen entlastet werden.
- ✓ 4. **Beiratswahl**
Die Verwaltung bedankt sich bei den bisherigen Beiräten Frau Straube und Frau Chadlek für die gute Zusammenarbeit.
- ✓ 5. **Einbau neuer Erfassungsgeräte auf Funkbasis**
Besprechung und Beschlussfassung über die Umstellung der Erfassungsgeräte auf Funktechnik.
Für die Umrüstung auf Funktechnologie liegt ein Angebot der Fa. Hendlmaier Haustechnik für die Heizkostenverteiler, Warmwasser- sowie Kaltwasserzähler und Gateway inklusive Montage, Entsorgung der Altgeräte sowie Datenerfassung in Höhe von 4.743,90 EUR Gerätekauf respektive 798,69 jährliche Gerätemiete auf 6 Jahre vor.
Des Weiteren wurde ein Angebot der Firma Brunata angefordert in Höhe von € 1039,05 jährliche Gerätemiete auf 6 Jahre. Ein Kauf der Geräte von der Firma Brunata ist nicht möglich.
- ✓ 6. **Beschluss Anschaffung Enthärtungsanlage**
Besprechung und Beschlussfassung über die Anschaffung einer Enthärtungsanlage. Für die Anschaffung einer Enthärtungsanlage liegt ein Angebot der Firma Reischl in Höhe von € 10.061,12 sowie von der Firma Probst in Höhe von € 10.257,74 vor.
- ✓ 7. **Antrag von Eigentümerin Fr. Wurdak**
- Die jährlichen Kunstdüngerarbeiten mit Moosvernichter sind überflüssig und sorgen für Mehrkosten an Mäharbeiten, da das Moos aufgrund der Bodenbeschaffenheit trotzallem erhalten bleibt. Es wird beantragt, künftig auf den Moosvernichter zu verzichten.
- ✓ 8. **Information durch Herrn Aigner im Hinblick auf die Maßnahmen im Zuge der Trinkwasserverordnung**
Herr Aigner informiert über die möglichen Maßnahmen im Zuge der Trinkwasserverordnung.
9. **Besprechung und gegebenenfalls Beschlussfassung der erfassten Punkte während der vorangegangenen Begehung.**

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

Stadtplatz 17
94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50
Internet: www.hendlmaier.de
eMail: info@hendlmaier.de

Herrn und Frau
Günter Neumann Ingeborg Neumann
Frankplatz 4
80939 München 45

Es schreibt Ihnen:

Herr Johannes Hufnagl
08532 / 92770 659
hufnagl@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 14.03.2023

JAHRESABRECHNUNG

Objekt: 10054 - Kellerbergstr. 8
Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
Name: Neumann, Günter u. Ingeborg
Vertrag: 010054.0004.002 - Whg. 4
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022 (365 von 365 Tagen)

Abrechnungsübersicht

Die detaillierte Zusammensetzung der Beträge entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Bewirtschaftungskosten	- 2.042,48 €
Beitragsverpflichtung zu den Rückstellungen	- 131,07 €
Rücklagenentnahme	1.098,68 €
Abrechnungssumme	- 1.074,87 €
abzgl. Kostenvorschuss gem. Wirtschaftsplan	1.529,48 €
abzgl. Rücklagen-Vorschuss gem. Wirtschaftsplan	122,52 €
Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	577,13 €

nachrichtlich:

Vorschusssaldo (Differenz Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan): 0,00 €

Aus Abrechnungsspitze und Vorschusssaldo ergibt sich zum 31.12.2022 folgender Abrechnungssaldo:

GUTHABEN 577,13 €

Ihr Guthaben wird an Sie überwiesen.

Soweit nicht anders benannt, werden wir den Ausgleich über folgende Bankverbindung vornehmen:
Neumann ; IBAN DE63700905000000639206 , BIC: GENODEF1S04

Vorschussbetrag lt. neuem Wirtschaftsplan ab 01.05.2023 **monatlich 142,00 €**

Abrechnungsspitze

Bei der Abrechnungsspitze (Guthaben oder Nachzahlung) handelt es sich um den Differenzbetrag zwischen den Vorschüssen lt. Wirtschaftsplan und den tatsächlich angefallenen Kosten, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen.

Keine Abgrenzung von Hausgeldzahlungen

Bitte beachten Sie, dass Vorschusszahlungen, die bereits im aktuellen Wirtschaftsjahr geleistet wurden, in der Abrechnung nicht berücksichtigt sind. Derartige Abgrenzungen sind im Rahmen der Abrechnung nach WEG nicht zulässig. Bereits im neuen Jahr bezahlte Beträge können jedoch mit dem Abrechnungssaldo verrechnet werden.

Die nachrichtlich dargestellten Beträge stellen lediglich den Vorschusssaldo des abgerechneten Wirtschaftsjahres dar. Evtl. Abrechnungssalden oder sonstige Beträge aus Vorjahren sind hierin nicht enthalten.

Einzelabrechnung
anteilige Beträge Ihrer Einheit

Objekt: Kellerbergstr. 8
 Vertrag: 010054.0004.002
 Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

I. Kosten

umlagefähige Kosten							
1100	0	Müllabfuhr	187,44	MEA Gesamt	1000,000	87,993	16,49
1120	0	Grundgebühr Müllabfuhr	403,20	pro Wohnung	12	1	33,60
1220	0	Haftpflichtversicherung	80,25	MEA Gesamt	1000,000	87,993	7,06
1240	0	Glasschadenversicherung	36,50	MEA Gesamt	1000,000	87,993	3,21
1270	0	Gebäudeversicherung	645,13	MEA Gesamt	1000,000	87,993	56,77
1500	0	Allgemeinstrom	265,02	MEA Gesamt	1000,000	87,993	23,32
1600	0	Hausreinigung	1.020,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	89,75
1700	0	Hausmeister	3.490,85	MEA Gesamt	1000,000	87,993	307,17
1710	0	Winterdienst	467,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	41,09
1850	0	Kosten TrinkwasserVO	2.045,79	MEA Gesamt	1000,000	87,993	180,02
2305	0	Kosten Rauchmelder	119,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	10,47
1300	0	Heizungskosten	4.999,46	Heizkostenabr. HHV			155,42
Kosten umlagefähig			13.759,64				924,37
nicht umlagefähige Kosten							
5100	0	Instandhaltung	5.313,35	MEA Gesamt	1000,000	87,993	467,54
5108	0	Instandhaltung aus RL	3.925,81	QM Wohnfläche	544,70	47,93	345,45
5300	0	Sonstige Kosten	201,15	MEA Gesamt	1000,000	87,993	17,70
5350	0	Bankabschlüsse	188,00	MEA Gesamt	1000,000	87,993	16,54
5400	0	Verwaltervergütung	2.913,12	pro Wohnung	12	1	242,76
5670	0	Kosten Rechtssystem	240,96	MEA Gesamt	1000,000	87,993	21,20
5675	0	Beiratshaftpflicht	78,67	MEA Gesamt	1000,000	87,993	6,92
Kosten nicht umlagefähig			12.861,06				1.118,11

II. Erträge

es liegen keine Einnahmen vor.

Kosten abzüglich Erträge 26.620,70 € 2.042,48 €

III. Veränderung Rückstellungen

5000	0	Zuführung Rücklage	1.392,50	QM Wohnfläche	544,70	47,93	122,53
5005	0	Zuführung Rate Rauchmelder	97,10	MEA Gesamt	1000,000	87,993	8,54
Beiträge zur Rückstellung			1.489,60				131,07
5800	0	Entnahme Rücklage	-12.485,96	QM Wohnfläche	544,70	47,93	-1.098,68
Rücklagenbewegungen			-12.485,96				-1.098,68
Summe			-10.996,36 €				-967,61 €
Abrechnungssumme Einzelabrechnungen			15.624,34 €				1.074,87 €
abzüglich Kostenvorschüsse gem. Wirtschaftsplan			21.627,64 €				1.529,48 €
abzüglich Rücklagen-Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan			1.392,36 €				122,52 €
Abrechnungsspitze			7.395,66 €				577,13 €

Nachrichtlich:

Ihr Vorschuss-Saldo (Diff. Soll/Ist-Zahlungen lt. Wirtschaftsplan) 0,00 €
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes 577,13 €

**Einzelabrechnung
Erläuterungen**

Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	Übrige
135,00		01.01.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	03.01.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
135,00		01.02.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.02.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
135,00		01.03.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.03.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
	777,22	21.03.2022	Abrechnung 2021					777,22
135,00		01.04.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-124,79	-10,21			
	135,00	01.04.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	124,79	10,21			
777,22		22.04.2022	Abrechnung 2021					-777,22
139,00		01.05.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	02.05.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.06.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	01.06.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.07.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	01.07.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.08.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	01.08.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.09.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	01.09.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.10.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	04.10.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.11.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	02.11.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
139,00		01.12.2022	Vorauszahlung-Soll Neumann, Gü	-128,79	-10,21			
	139,00	01.12.2022	Vorauszahlung Neumann, Günter	128,79	10,21			
2.429,22	2.429,22			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ihr Gesamtsaldo inkl. Saldovortrag aus Vorjahren zum Ende Wirtschaftsjahr

0,00 €

Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll €	gel. Zahlungen €	Saldo €
8120	Hausgeld	1.529,48 €	1.529,48 €	0,00 €
8130	Hausgeld_Rücklage	122,52 €	122,52 €	0,00 €
8160	Sonderumlage	€	0,00 €	0,00 €
8121	Hausgz. abweichend	€	0,00 €	0,00 €
		1.652,00 €	1.652,00 €	0,00 €

Es bestehen keine Vorschuss-Rückstände im Abrechnungszeitraum.

Evtl. Salden aus Vorjahren sowie Mahngebühren sind in diesem Saldo nicht berücksichtigt!

Eigentümerwechsel - keine geteilte Abrechnung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Abrechnung nach WEG nicht für einen Eigentümer, sondern für die Sondereigentumseinheit erstellt wird. Die Abrechnungsspitze, egal ob Guthaben oder Nachzahlung, ist immer von demjenigen auszugleichen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abrechnung, also i. d. R. am Tag der Eigentümerversammlung, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist (BGH, Beschluss vom 21.04.1988, V ZB 10/87).

Getrennte Abrechnungen werden grundsätzlich nicht erstellt. Wurde eine stichtagsgenaue Abrechnung im Kaufvertrag vereinbart, handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, die keine Wirkung gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat. Sollte eine zeitanteilige Aufteilung der Abrechnung gewünscht werden, kann dies schriftlich bei der Verwaltung unter Angabe des Datums, zu dem eine Aufteilung erfolgen soll, beauftragt werden. Die Kosten hierfür betragen pauschal **29,75 € inkl. MWSt.** pro Aufteilung. Wurde die Heizkostenabrechnung von einem externen Dienstleister (Brunata, Ista, BFW, Techem ...) erstellt, und soll auch diese nachträglich aufgeteilt werden, fallen hierfür je nach Abrechnungsdienst weitere Kosten von ca. 30,00 € - 50,00 € an.

Achtung: Für Rückstände aus unvollständig geleisteten Vorauszahlungen lt. Wirtschaftsplan oder aus Sonderumlagen haftet der Erwerber nicht automatisch. Diese sind auch nicht in der Abrechnungsspitze enthalten. Für eine Erwerberhaftung bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung in der Teilungserklärung.

Umlagefähige Kosten sind nicht gleich umlegbare Kosten

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den als umlagefähig dargestellten Kosten lediglich um Positionen handelt, die grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden könnten. Ob sie auch tatsächlich umlegbar sind, hängt vom jeweiligen Mietvertrag ab.

0000 po33/ EBBDE2SV0093817207_120_10_M1 // 86806 448 1538 5/12

Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Vermögensbericht

Objekt: Kellerbergstr. 8
 Vertrag: 010054.0004.002
 Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
 (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)**

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5990	0	Anfangsstand Rücklage	13.755,35 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 1.210,38 €
5990	1	Zufuhr Rücklage	1.589,56 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 139,87 €
5990	2	Entnahme Rücklage	-12.485,96 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= -1.098,68 €
5990	0	Endstand Rücklage	2.858,95 €	QM Wohnfläche	/	544,70 x 47,93	= 251,57 €
Endstand Rücklagen (SOLL)			2.858,95				251,57

Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum

KTN	UNR	Name	VZ-Diff. Rücklage
5	2	Edrich, Dr. Wilhelm	-10,01 €
5	3	Hüttl, Ursula	-10,01 €
Euro			-20,02 €

Ausgaben f. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

KTN	Soll	Haben	
5100	191,73 €	0,00 €	BayWa:Beeteinfas. Hochwassers.
5100	22,37 €	0,00 €	Estrich-Beton: Wasserschutz
5100	534,86 €	0,00 €	Maler Schlehuber
5100	20,40 €	0,00 €	Eingangsbereich
5100	1.311,69 €	0,00 €	Umbau Wslerleitungen
5100	44,63 €	0,00 €	Sanitärarbeiten
5100	1.051,66 €	0,00 €	techn. Beratung Trinkwasser-
5100	2.136,01 €	0,00 €	H-Ht: Instandhaltungsmaßnahmen
Gesamt	5.313,35 €	0,00 €	

Rücklagenentnahmen

KTN	Soll	Haben	
5108	3.925,81 €	0,00 €	Betonpalisaden Treppenabgang
5800	0,00 €	4.500,00 €	RL-Berichtigung 2017
5800	0,00 €	355,00 €	RL-Berichtigung 2018
5800	0,00 €	3.705,15 €	RL-Berichtigung 2016
5800	0,00 €	3.925,81 €	RL-Entnahme
Gesamt	3.925,81 €	12.485,96 €	

Vermögensübersicht der Gemeinschaft

EndStand	KTN	Bezeichnung
6.335,21 €	9001	Bankkonto 1
2.661,87 €	9005	Bankkonto 5
-145,84 €	7061	Abgrenzung Folgejahr
11,08 €	7005	Mahn-/Selbstzahlergeb.an Verw.
1.040,98 €	7066	Altsalden Status
324,34 €	8120	Forderungen Vorschuss Kosten
20,02 €	8130	Forderungen Vorschuss Rücklage
6,95 €	8170	Forderungen sonstiges
-7.395,56 €		Abrechnungsspitze
-0,10 €		Rundungsdifferenz
2.858,95 €		Endstand des Gemeinschaftsvermögens

Gesamtdarstellung der Einnahmen, Ausgaben und Umbuchungen
Bankkontenentwicklung

Objekt: Kellerbergstr. 8
 Vertrag: 010054.0004.002
 Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Anfangsstände Finanzkonten

Girokonto	18.004,33
Sparkonto	5.195,20

Anfangsstand 01.01.2022 Gesamt: € 23.199,53

kontorelevant Umbuchung einzelabr.- relevant

I. Einnahmen

Allgemeinstrom	1500			
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	2,52		2,52
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	21.860,93		
Mahngebühren (Ist)	8200	1.402,71		
		18,36		
Summe Einnahmen		€ 23.284,52		€ 2,52

II. Ausgaben

Müllabfuhr	1100	590,64	-403,20	187,44
Haftpflichtversicherung	1220	80,25		80,25
Glasschadenversicherung	1240	36,50		36,50
Gebäudeversicherung	1270	645,13		645,13
Energiegrundkosten	1310	3.080,00	-190,84	2.889,16
Gebühr Heizkostenabr.	1360	344,20	99,96	444,16
Wasser/Abwasser	1371	1.185,00	574,48	1.759,48
Allgemeinstrom	1500	412,00	-144,46	267,54
Hausreinigung	1600	1.020,00		1.020,00
Hausmeister	1700	1.324,31	2.166,54	3.490,85
Hausmeisterverrechnungskonto	1735	5.822,88	-5.822,88	
Kosten Trinkwasserverordnung	1850	992,46	1.053,33	2.045,79
Wartung Rauchmelder	2305	119,00		119,00
Instandhaltung	5100	3.177,34	2.136,01	5.313,35
Instandhaltung aus RL	5108	3.925,81		3.925,81
Sonstige Kosten	5300	201,15		201,15
Bankabschlüsse	5350	188,00		188,00
Verwaltervergütung	5400	2.913,12		2.913,12
Kosten Rechtssystem	5670	240,96		240,96
Beiratshaftpflicht	5675	78,67		78,67
Abgrenzung Vorjahr	7060	765,34		
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	557,63		
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	30,37		
sonstiges (Ist)	8170	6,95		
Mahngebühren (Ist)	8200	18,36		
Abr. Ergebnis/ -spitze (Ist)	8810	9.730,90	-0,05	
Summe Ausgaben		€ 37.486,97		€ 25.846,36

III. Weitere verteilungsrelevante Beträge

Soforthilfe GAS	1315		-237,80	-237,80
Entnahme Rücklage WEG	5800		-12.485,96	-12.485,96
Grundgebühr Müllabfuhr	1120		403,20	403,20
Heizungsstrom	1320		144,46	144,46
Winterdienst	1710		467,00	467,00
Zuführung Rücklage	5000		1.392,50	1.392,50
Zuführung Rate Rauchmelder	5005		97,10	97,10

Abrechnungssumme Einzelabrechnungen € 15.624,34

Endstand 31.12.2022 Gesamt: € 8.997,08

Endstände Finanzkonten

Girokonto	6.335,21
Sparkonto	2.661,87

0000 po33/ EBBDE2SV0093817207_120_M1 // 86806 448 1539 7/12

**Haushaltsnahe Dienstleistungen
Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung**

Objekt: Kellerbergstr. 8
Vertrag: 010054.0004.002
Name: Neumann, Günter u. Ingeborg

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

In der Jahresabrechnung für das vorstehend bezeichnete Objekt sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind.

Für nicht vom Mieter bezahlte Positionen (z. B. Instandhaltung) kann vom Mieter auch kein Steuerabzug gemacht werden. Diese Positionen sind ggf. zu streichen.

Umlagefähige Kosten (ggf. für Mieter)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt. 1 EStG)
In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamt- kosten	Summe	
						Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
1600	Hausreinigung	MEA Gesamt	1000,000	87,993	1.020,00	1.020,00	89,75
1700	Hausmeister	MEA Gesamt	1000,000	87,993	3.490,85	2.562,45	225,48
1710	Winterdienst	MEA Gesamt	1000,000	87,993	467,00	1.366,65	120,21
1850	Kosten TrinkwasserVO	MEA Gesamt	1000,000	87,993	2.045,79	1.030,94	90,72
					€ 7.023,64	€ 5.980,04	€ 526,21

Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)
In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

Nicht umlagefähige Kosten (für Eigentümer)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt. 1 EStG)
In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)
In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

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

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamt- kosten	Summe	
						Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
5100	Instandhaltung	MEA Gesamt	1000,000	87,993	5.313,35	1.991,57	175,24
5108	Instandhaltung aus RL	QM Wohnfläche	544,70	47,93	3.925,81	232,50	20,46
					€ 9.239,16	€ 2.224,07	€ 195,70

0000 po33/ EBBDE2SVV093817207_120_10_M1 // 86806 448 1539 8/12

14.3.23

 Heizkostenabrechnung 2022 Objekt 10054
 Kellerbergstr. 8
 94137 Bayerbach

Ihre Gesamtkosten:

155,42 €

 Einzelabrechnung für Heizkosten, Warmwasser und Kaltwasser/Abwasser
 Einheit 4-2 / Neumann

Grunddaten	Gesamtobjekt	Ihr Anteil
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022
Abrechnungstage (Wasser)	365	365
Gradtagszahlen (Heizung)	1000,0	1000,0

Gesamtkosten in Ihrer Abrechnung:

Bezeichnung	Datum	Kosten	Menge
Anlieferung Brennstoff	31.12.2022	2.889,16	49.537,00
§5 EWSG (Soforthilfe)	31.12.2022	-237,80	
Betriebsstrom	31.12.2022	144,46	
Gebühr Heizkostenabr.	31.12.2022	444,16	
Gesamtkosten Energie		3.239,98	49.537,00
Wasser/Abwasser	31.12.2022	1.759,48	
Gesamtkosten Wasser		1.759,48	204,34
Gesamtkosten		4.999,46	

Trennung der Kosten für Heizung und Warmwassererwärmung:

Brennstoffmenge: 49.537,00 kWh Erdgas		
Warmwassermenge: 41,360 m ³		
Berechnungsformel: 2,5 kWh x Temp(60°C-10°C) x 41,36 m ³ Warmwasser x 1,11 =	5.738,70	kWh
Warmwasser-Wärmemenge gemäß Formel: 5.738,70		
Anteil Warmwasser am gesamten Energiebedarf: 11,58 %		
Aufteilung der gesamten Energie- und Betriebskosten:	3.239,98	
Heizkosten:	2.864,64	(88,42 %)
Warmwassererwärmungskosten:	375,34	(11,58 %)

Berechnung Ihrer anteiligen Kosten:

Kostenarten	Gesamt-kosten	Gesamt-einheiten	Ihre Einheiten	Zeitanteil	Ihre Kosten
Kosten Heizung	2.864,64				
30 % Grundkosten	859,39	544,70 m ² Wohnfläche	47,93	1000,0/1000,0	75,62
70 % Verbrauchskosten	2.005,25	11.196,52 Verbrauchseinheiten	340,09		60,91
Kosten WW-Erwärmung	375,34				
30 % Grundkosten	112,60	544,70 m ² Wohnfläche	47,93	365/365	9,91
70 % Verbrauchskosten	262,74	41,36 m ³ Warmwasser	0,22		1,40
Kosten Wasser/Abwasser	1.759,48	204,34 m ³ Kalt- u. Warmwasser	0,88		7,58
Summe Ihrer Kosten					155,42

Zählerstände Heizung:

Zählernummer	Raum	Ablesewert	Faktor	Verbrauchswert	
75403179	Schlafzimmer	268,000	1,00	268,000	Wert geschätzt
75404011	Bad	9,380	0,47	4,409	Wert geschätzt
75404012	Wohnzimmer	33,180	0,94	31,189	Wert geschätzt
75404013	Wohnzimmer	54,470	0,67	36,495	Wert geschätzt
Summe				340,093	

Verbrauchszähler:

Art	Zählernummer	Raum	Anfangsstand	Endstand	Verbrauch
Warmwasser	6749		2,28	2,50	0,22
Kaltwasser	5461		9,44	10,10	0,66
Kaltwasser	9152		0,03	0,03	0,00
Summe Kaltwasser					0,660
Summe Wasser					0,88

Rauchmelder:

15W49-022275: Schlafzimmer	Melder in Ordnung / Prüfdatum: 19.01.2023
15W49-022276: Flur	Melder in Ordnung / Prüfdatum: 03.03.2023

0000 po33/ EBBDE2SV0093817207_120_10_M1 // 86806 448 1540 10/12