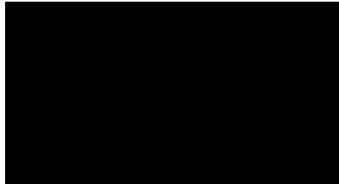




**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH  
Postfach 44 01 55  
80750 München  
Telefon (0 89) 74 71 44 - 0  
Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: [office@eigenschink.de](mailto:office@eigenschink.de)  
[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München



Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Durchwahl, Gesprächspartner/in	Datum
	32-1102-22_Versand JA	-12, Kai Busching	11.10.2023

**Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München**  
**Jahresabrechnung 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie vorab die Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2022 und den Wirtschaftsplan 2024 (Druckdatum: 10.10.2023) zur weiteren Verwendung und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft in der kommenden Eigentümerversammlung.

Da der neue Wirtschaftsplan, entsprechender Beschluss vorausgesetzt, erst zum 01.01.2024 fällig werden wird, trägt dieser schon die Jahreszahl 2024.

Aufgrund noch notwendiger und damit ausstehender Unterlagen bzgl. der Tiefgaragensanierung ist die Einladung zur Eigentümerversammlung in diesem Monat voraussichtlich noch nicht möglich.

Der Sachverständige Herr Röhm hat das Leistungsverzeichnis für die Sanierung der Tiefgarage bereits an die Fachfirmen verteilt. Die Angebote und die Auswertungen (Preisspiegel) werden voraussichtlich Ende Oktober / Anfang November vorliegen, so dass anschließend zur ordentlichen Eigentümerversammlung eingeladen werden kann.

Sobald der Versammlungstermin feststeht, senden wir Ihnen die Einladung zur Versammlung fristgerecht zu.

Viele Grüße

**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH

gez.  
i.A. Melanie Zimmermann

gez.  
i.V. Kai Busching

**Anlagen:**  
Jahresabrechnung 2022  
Heizkostenabrechnung 2022  
Erläuterung  
Wirtschaftsplan 2024

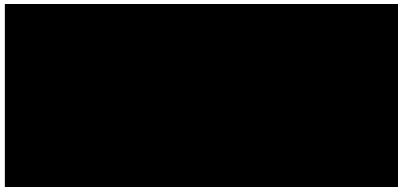
\*\*\* Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.\*\*\*



Postfach 44 01 55  
 80750 München  
 Telefon (0 89) 74 71 44 - 0  
 Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: [office@eigenschink.de](mailto:office@eigenschink.de)  
[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland



## Jahresabrechnung 2022

München, den 10.10.2023

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022 (365 Tage)  
 Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

Wohnungs-Nr.: 1433200891

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 89

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b><u>Kosten nach BetrKV</u></b>			
Müllgebühren / Stadt	16,07/1000-stel	7.385,40-	118,68-
Straßenreinigung	16,07/1000-stel	2.829,34-	45,47-
Entwässerung	16,07/1000-stel	1.915,68-	30,78-
Wasser	16,07/1000-stel	620,03-	9,96-
Abwasser	16,07/1000-stel	894,45+	14,37+
Strom alle Häuser	16,07/1000-stel	4.536,52-	72,90-
Wohngebäudeversicherung	16,07/1000-stel	9.790,25-	157,33-
Haftpflichtversicherung	16,07/1000-stel	473,60-	7,61-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Liftkosten	16,07/1000-stel	9.435,62-	151,63-
Antenne	1/63 Wohnungen	3.674,16-	58,32-
Garagenkosten	0/70 Garagen	1.571,44-	0,00
Gartenpflege	16,07/1000-stel	25,66-	0,41-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.197,14-	19,24-
Heizung/WW lt. HKVo	Heizkostenabrechnung	93.161,67-	814,32-
<b>Kosten nach BetrKV</b>		<b>157.330,58-</b>	<b>1.819,53-</b>

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2022

Eigentümer : [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>			
Rechts- und Beratungskosten	16,07/1000-stel	4.254,17-	68,36-
Verwaltergebühren Wohnungen	1/63 Wohnungen	17.992,80-	285,60-
Verwaltergebühren Garagen	0/70 Garagen	2.998,80-	0,00
Verwaltergebühr Gewerbe	0/4 Gewerbe	1.256,64-	0,00
Kontoführungsgebühren	16,07/1000-stel	726,54-	11,68-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	16.614,65-	267,00-
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	2.625,33-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	3.640,70-	58,51-
Rauchmelder Miete n.uml.	3/177 Anz. RWM	629,78-	10,67-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.522,40-	24,46-
Gartenpflege	16,07/1000-stel	949,39-	15,26-
Heizkosten Vorjahr	16,07/1000-stel	16.190,31-	260,18-
Differenz Heizkosten Folgejahr	16,07/1000-stel	21.099,81+	339,07+
Vorauszahlungen Abr. Vers.kto.	16,07/1000-stel	5.547,96+	89,16+
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>		<b>42.753,74-</b>	<b>573,49-</b>
<b>Einnahmen</b>			
Sonstige Einnahmen	16,07/1000-stel	1.215,00+	19,53+
Mahngebühren für HV	16,07/1000-stel	47,22-	0,76-
Waschgelderträge	16,07/1000-stel	4.667,82+	75,01+
Waschgelderträge Auto	16,07/1000-stel	206,79+	3,32+
<b>Einnahmen</b>		<b>6.042,39+</b>	<b>97,10+</b>
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2022

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b><u>Ergebniszusammenstellung</u></b>			
Kosten nach BetrKV		157.330,58-	1.819,53-
Kosten (nicht umlagefähig)		42.753,74-	573,49-
<b>Kosten gesamt</b>		<b>200.084,32-</b>	<b>2.393,02-</b>
Einnahmen		6.042,39+	97,10+
Entnahme aus Erhaltungsrücklage		0,00	0,00
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>194.041,93-</b>	<b>2.295,92-</b>
Soll-Vorschüsse Wohnlast lt. WP		201.248,82+	2.252,64+
abzgl. Soll-SU TG-San.	anteilig	24.000,14-	0,00
<b><u>ABRECHNUNGSSPITZE</u></b>		<b>16.793,25-</b>	<b>43,28-</b>
<b><u>Mittelverwendung/Erhaltungsrücklage</u></b>			
Zuführung Erhaltungsrücklage	16,07/1000-stel	25.600,00-	411,39-
Soll-Vorschüsse Rücklage lt. WP		25.600,32+	411,36+
Zuführung SU TG-San.	0/70 Garagen	24.000,14-	0,00
Soll-Sonderumlagen	0/70 Garagen	24.000,14+	0,00
		<b>16.792,93-</b>	<b>43,31-</b>
<b>Differenz Vorschüsse</b>			
Rückstände/Überzahlungen akt ET		43,89-	222,00-
<b><u>Abrechnungssaldo</u></b>		<b>16.836,82-</b>	<b>265,31-</b>

### HINWEIS:

Für die Umlagemöglichkeit einzelner Abrechnungspositionen auf einen Mieter sind die mietvertraglichen Vereinbarungen maßgeblich.

SEPA-Basislastschriftmandat - Pre-Notification

Der Einzug des ausgewiesenen Abrechnungssaldos über EUR 265,31 aus dieser Abrechnung erfolgt nach Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung. Das Fälligkeitsdatum wird im Beschluss festgelegt.

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Seite 4 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2022

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

Der Einzug erfolgt mittels SEPA-Lastschrift mit der Gläubiger-Identifikationsnummer DE86ZZZ00000614371 und dem Mandat 1433200891 von Ihrem Konto [REDACTED] bei der [REDACTED] Bank.

### Bestandsentwicklung Erhaltungsrücklage:

	Insgesamt EUR	Anteil EUR
<u>Verteilerschlüssel :16,07/1000-stel</u>		
Anfangsbestand 01.01.	123.147,59+	1.978,98+
Zuführung gem. Wirtschaftsplan	25.600,00+	411,39+
Entnahme für Größere Erhaltung	0,00	0,00
Negativzins	3,05 -	0,05 -
Endbestand 31.12.	<u>148.744,54+</u>	<u>2.390,32+</u>

### Bestandsentwicklung Sonderumlage TG-Sanierung:

	Insgesamt EUR	Anteil EUR
<u>Verteilerschlüssel :0/70 Garagen</u>		
Anfangsbestand 01.01.	0,00	0,00
Zuführung Sonderumlage	24.000,14+	0,00
Enbestand 31.12.	<u>24.000,14+</u>	<u>0,00</u>

Seite 5 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2022

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Darstellung des Bankkontos:

#### Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN

Anfangsbestand 01.01.	10.759,39 +
<b>laut Abrechnung</b>	
Kosten nach BetrKV	157.330,58 -
Kosten (nicht umlagefähig)	42.753,74 -
Einnahmen	6.042,39 +
Wohnlast-Soll	177.248,68 +
Sonderumlagen Soll	24.000,14 +
Rücklage-Soll	25.600,32 +
Rückstände/Überzahlungen	43,89 -
<b>Rücklage</b>	
Übertrag zum Sparkonto	0,00
Übertrag vom Sparkonto	73.147,59 +
<b>Sonstiges</b>	
Rückzahlung aus Vorjahr	23.033,14 -
Nachzahlung aus Vorjahr	10.700,05 +
Rundungsdifferenz JA Vorjahr	0,19 +
Endbestand 31.12.	<u>104.337,40 +</u>

### Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

#### Sparkonto Hausbank

Anfangsbestand 01.01.	123.147,59 +
Zuführung	0,00
Entnahme zur Reduzierung Negativzins	73.147,59 -
Negativzins	3,05 -
Endbestand 31.12.	<u>49.996,95 +</u>

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Seite 6 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2022

Eigentümer : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

		EUR - Soll	EUR - Ist
Wohnlast 01/2022	01.01.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 02/2022	01.02.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 03/2022	01.03.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 04/2022	01.04.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 05/2022	01.05.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 06/2022	01.06.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 07/2022	01.07.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 08/2022	01.08.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 09/2022	01.09.2022	195,00 -	195,00+
Wohnlast 10/2022	01.10.2022	222,00 -	222,00+
Diff. Wirtsch.plan.	01.10.2022	243,00 -	243,00+
Wohnlast 11/2022	01.11.2022	222,00 -	222,00+
Wohnlast 12/2022	01.12.2022	222,00 -	222,00+
Retoure	02.12.2022		222,00 -
		<u>2.664,00 -</u>	<u>2.442,00 +</u>
	Rückstand/Überzahlung:	<u>222,00 -</u>	

Die Jahresabrechnung aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 171,60 wurde ausgeglichen.

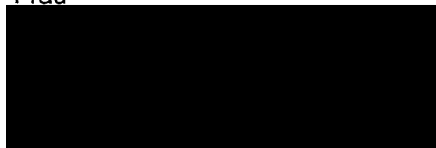


Postfach 44 01 55  
 80750 München  
 Telefon (0 89) 74 71 44 - 0  
 Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: [office@eigenschink.de](mailto:office@eigenschink.de)  
[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland

Frau



## Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung 2022

München, den 10.10.2023

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022 (365 Tage)  
 Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51, 59-61, 81373 München

Wohnungs-Nr.: 1433200891

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 89

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>			
Müllgebühren / Stadt	16,07/1000-stel	412,20-	6,62-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Summe		<u>22.020,72-</u>	<u>353,87-</u>
<b>Handwerkerleistungen</b>			
Liftkosten	16,07/1000-stel	6.029,14-	96,89-
Garagenkosten	0/70 Garagen	626,99-	0,00
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.197,14-	19,24-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	4.599,84-	73,92-
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	1.517,78-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	2.702,82-	43,43-
Summe		<u>16.673,71-</u>	<u>233,48-</u>
<b>Zusammenfassung</b>			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		22.020,72-	353,87-
Handwerkerleistungen		16.673,71-	233,48-
Summe		<u>38.694,43-</u>	<u>587,35-</u>

Legende:

Die mit "\*\*\*" gekennzeichneten Positionen sind umlagefähig

Bitte beachten Sie, dass Sie zusätzlich zu diesem Formschreiben auch die in Ihrer Heiz-/ Warmwasserkostenabrechnung ausgewiesenen haushaltsnahen Dienstleistungen (HHDL) bei Ihrer Steuererklärung berücksichtigen können.

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## **Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung 2022**

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

### **Haftungsausschluss:**

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Abrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

EIGENSCHINK GmbH MUC

### Kosten nach BetrKV

<b>94000 Restmüllgebühren / Stadt</b>			
gem. Gebührenbescheid (1.743,30 € x 4 Quartale)	31.12.2022	- 6.973,20 €	
AWM, Tonnenreinigung	06.05.2022	- 412,20 €	- 7.385,40 €
<b>94001 Straßenreinigung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4x 707,33 €)	31.12.2022	-	2.829,34 €
<b>94002 Entwässerung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4x 478,92 €)	31.12.2022	-	1.915,68 €
<b>94100/1 Wasser/Abwasser</b>			
nach Abrechnung mit den anderen Bauabschnitten			
Versorgungskonto			
entspricht Wasser und Kanal für Gemeinschaftsflächen vom			
Bauabschnitt II (Reinigung / Treppenhäuser / Außenanlagen / Tiefgarage etc.)			
<b>94100 Wasser lt. Abrechnung Vers.kto.</b>	31.12.2022	-	620,03 €
<b>94101 Abwasser lt. Abrechnung Vers.kto.</b>	31.12.2022		894,45 €
<b>94102 Strom alle Häuser</b>			
<u>Pfeuferstraße 49</u>			
SWM JA 2021	14.01.2022	176,92 €	
SWM Abschlag 11 x 97,00 €	31.12.2022	- 1.067,00 €	
		-	890,08 €
<u>Pfeuferstraße 51</u>			
SWM JA 2021	24.01.2022	- 0,28 €	
SWM Abschlag 11 x 79,00 €	31.12.2022	- 869,00 €	
		-	869,28 €
<u>Pfeuferstraße 61</u>			
SWM JA 2021	14.01.2022	31,10 €	
SWM Abschlag 11 x 59,00 €	31.12.2022	- 649,00 €	
		-	617,90 €
Erstattung Strompauschale, jährlich 40,00 € an BA III (für Aussenbeleuchtung)	01.09.2022	- 40,00 €	
Rest Allgemeinstrom lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2022	- 2.119,26 €	
<b>Strom zusammengefasst</b>			- 4.536,52 €
<b>94200 Wohngebäudeversicherung inkl. Feuer u. Elementar</b>			
Versicherungskammer Bayern	03.01.2022	-	9.790,25 €
<b>94201 Haftpflichtversicherung</b>			
Bayerische Hausbesitzer	10.01.2022	-	473,60 €
<b>94700 Hausmeisterkosten</b>			
HSM Chrebor/ 12 Monate x 1.800,71 €	31.12.2022	-	21.608,52 €
<b>94900 Hausreinigung</b>	31.12.2022		- €
<b>94910 Putzmaterial</b>	31.12.2022		- €

<b>94920 Liftkosten</b>			
2SLiftTechnik, Notruf	21.01.2022 -	1.499,40 €	
2SLiftTechnik, Service	21.01.2022 -	1.713,60 €	
2S, Begleitung TÜV-Prüfung, Hs 51	04.11.2022 -	340,34 €	
2S, Begleitung TÜV-Prüfung, Hs 61	04.11.2022 -	340,34 €	
2S, Begleitung TÜV-Prüfung, Hs 49	04.11.2022 -	340,34 €	
TÜV, Hauptprüfung	14.11.2022 -	1.752,28 €	
2SLiftTechnik, Service	19.12.2022 -	1.723,60 €	
2SLiftTechnik, Notruf	19.12.2022 -	1.499,40 €	
Telekom, 9 x 18,36 €	14.09.2022 -	165,24 €	
Telekom, 3 x 20,36 €	31.12.2022 -	61,08 €	<b>9.435,62 €</b>
<b>94940 Kabelgebühren</b>			
Pyr, Kabel 2022	21.01.2022	-	<b>3.674,16 €</b>
<b>94800 Garagenkosten</b>			
IKET, Überprüf. Doppelstockparker	18.03.2022 -	593,81 €	
Weber, Wartung Feuerlöscher	03.06.2022 -	102,20 €	
VK/Brandvers.TG 2021 Ant. BA II lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2022 -	875,43 €	<b>1.571,44 €</b>
<b>94970 Gartenpflege</b>			
HSM, Rasendünger, Rasensamen, Moosentferner	13.05.2022	-	<b>25,66 €</b>
<b>94990 Sonstige Betriebskosten</b>			
Marx, Wartung RWA	25.03.2022 -	78,54 €	
Hipper, Dachwartung Herbst 2021	25.03.2022 -	559,30 €	
Hipper, dachwartung gem. Vertrag	30.12.2022 -	559,30 €	<b>1.197,14 €</b>
<b>94300 Heizkosten</b>			
lt. Abrechnung Fa. Brunata	31.12.2022	-	<b>93.161,67 €</b>

<b>Kosten nach BetrKV</b>	<b>- 157.330,58 €</b>
---------------------------	-----------------------

**Kosten (nicht umlagefähig)**

<b>94960 Rechts- und Beratungskosten</b>			
RA Vornehm, Anteil Gutachten TG-Sanierung	20.09.2022	-	<b>4.254,17 €</b>
<b>95300 Verwaltergebühr / Wohnungen</b>			
12 Monate x 20,00 € x 63 Whg. zzgl. 19 % MwSt.	31.12.2022	-	<b>17.992,80 €</b>
<b>95301 Verwaltergebühr / Garagen</b>			
12 Monate x 3,00 € x 70 TG zzgl 19 % MwSt.	31.12.2022	-	<b>2.998,80 €</b>
<b>95302 Verwaltergebühr / Gewerbe</b>			
12 Monate 22,00 € x 4 Gewerbe + 19% MwSt.	31.12.2022	-	<b>1.256,64 €</b>
<b>95400 Kontoführungsgebühren</b>			
Kontoführungsgebühren Jan. - Dez.	31.12.2022 -	651,55 €	
anteilige Gebühr Versorgungskonto	31.12.2022 -	74,99 €	<b>726,54 €</b>

**94500 Lfd. Instandhaltung**

Gmeinwieser, Türschließer mit Gestänge	28.01.2022 -	124,00 €	
HSM, Arbeitsmaterial 2022	18.02.2022 -	270,11 €	
Heubel, Entstörung Pufferspeicherpumpe	04.03.2022 -	134,77 €	
Schneider, Waschb. Anschluss-u.Falll. fräsen	11.03.2022 -	166,59 €	
Marx, Material bei Wartung	25.03.2022 -	241,33 €	
Pirker/Rep Fenster Wg Prodell	21.04.2022 -	538,87 €	
Altmann, Waschmaschine erneuert	06.05.2022 -	2.970,24 €	
HSM, Entsorgung alte Waschmaschine	13.05.2022 -	20,00 €	
Heubel, SR Austausch Pufferspeicherladepumpe	13.05.2022 -	6.220,43 €	
Heubel, Erneuerung Systemtrenner, Anteil	01.07.2022 -	187,50 €	
Heubel, Überprüfung Heizung	08.07.2022 -	66,40 €	
Pirker, Re., Wartung Fenster Whg. Lorenz in 2021	14.07.2022 -	309,64 €	
Chrebor, Beschaffung, Montage Fenstergriffe 2021	14.07.2022 -	82,48 €	
Schneider, Fall- und Grundleitung gefräst	17.08.2022 -	271,72 €	
Heubel, Rep. Gebläse Heizungsanlage anteilig	26.08.2022 -	1.396,43 €	
Chrebor, Austausch Regenfallrohr	02.09.2022 -	74,52 €	
Götschl, Rep. Außenbeleuchtung	09.09.2022 -	157,08 €	
Götschl, Re. Beleuchtung Hs 51, 61 + Außen	09.09.2022 -	1.266,85 €	
Neuenfeld, Rep. Rolladen Haus 49	16.09.2022 -	324,99 €	
Gmeinwieser, Obertürschließer neu, haus 51	16.09.2022 -	111,74 €	
Pirker, Fensterreparatur, Haus 61	16.09.2022 -	1.004,73 €	
Chrebor, Lichtschalter neu	28.10.2022 -	13,89 €	
Heubel, Behebung Mängel nach Wartung, anteilig	04.11.2022 -	184,93 €	
Schneider, Falleitung gefräst	02.12.2022 -	277,67 €	
Schneider, Fall- und Grundleitung gefräst	19.12.2022 -	197,74 €	- 16.614,65 €

**94502 Einzelzuweisung Eigentümer**

Brunata, HKV neu nach Heizkörperwechsel, W94	07.01.2022 -	90,34 €	
FLORIAN FIGLAR	14.01.2022	90,34 €	
Brunata, Montage HKV wg Heizkörperwechsel, W 107	28.01.2022 -	90,34 €	
Marien-Apotheke Inhaberin Maren Porzelt e.K.	01.02.2022	90,34 €	
Brunata, Whg.#66 HKV	01.04.2022 -	261,60 €	
Korbinian Reng	04.04.2022	261,60 €	
Brunata/Fahrtkosten Resttermin v Tiedemann Wg 51	21.04.2022 -	58,46 €	
DR. CHRISTOPH HARDT	25.04.2022	58,46 €	
Neuenfeld, Gurt neu bei Rep., Whg. 95	16.09.2022 -	7,14 €	
MANFRED WALLEITNER DR. ALWINE WALLEITNER	29.09.2022	7,14 €	- €

**94550 Größerer Erhaltungsaufwand (aus der Rücklage)** 31.12.2022 - €

**94801 Garagenkosten, Reparaturen**

RIWA,Schwingtore prüfen +reparieren	01.04.2022 -	1.698,88 €	
PGS, Rep. an mehreren Parkern	15.07.2022 -	104,73 €	
Chrebor, Re. Schloss TG-Ausgang Hs. 51	02.09.2022 -	67,83 €	
Götschl, Rep. Leuchten in Garage haus 61	09.09.2022 -	753,89 €	- 2.625,33 €

**94922 Liftkosten, Reparatur**

2SLifttechnik,Akkutausch	01.04.2022 -	689,58 €	
Stoll, Erneuerung Türlaufrollen, P51	15.07.2022 -	2.084,88 €	
2SLifttechnik, Prüfung Fahrgeräusche	15.07.2022 -	153,66 €	
2S Liftt., Schachttürverriegelung justiert	09.09.2022 -	274,30 €	
2S-Lift, Rep. stehender Aufzug, Haus 49	25.11.2022 -	225,27 €	
2S, Türstörung behoben, P51	09.12.2022 -	213,01 €	- 3.640,70 €

**94600 Miete Rauchwarnmelder, nicht umlagefähig**

Brunata, Miete RWM	28.11.2022	-	629,78 €
--------------------	------------	---	----------

**94992 Sonstige Betriebskosten**

Chrebor, Geschenk-Karte Müllmänner	21.01.2022 -	25,00 €	
HV, Verwalterzustimmung UrNr. 5429/H/2021	28.01.2022 -	257,73 €	
HV, Verwalterzustimmung UrNr.3276/2021	28.01.2022 -	257,73 €	
AIG, Haftpflichtversicherung Verwaltungsbeirat	07.02.2022 -	74,97 €	
Maximal, Leuchtmittel	08.07.2022 -	334,79 €	
St. Margaret, Raummmiete ETV am 19.09.2021	17.08.2022 -	250,00 €	
Ausgleich TOP 11 ETV vom 19.09.2022 BA II an BA I	26.10.2022 -	153,26 €	
Ausgleich TOP 11 ETV v. 19.09.2022 BA II an BA III	26.10.2022 -	168,20 €	
Versorgungskonto, Anteil Rundungsdiff. Jahresabrechnung	31.12.2022 -	0,53 €	
Rundungs-Differenz Jahresabrechnung Vorjahr	31.12.2022 -	0,19 €	- 1.522,40 €

**94945 Versicherungsschäden**

Fischbach, Ortstermin Feuchtemessung	07.02.2022 -	232,05 €	
VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN VERSICHERUNGSANS	07.04.2022	232,05 €	
Fischbach, Wiederherstellung nach Wasserschaden	20.05.2022 -	874,65 €	
VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN VERSICHERUNGSANS	24.05.2022	874,65 €	- €

**94971 Gartenpflege nicht umlagefähig**

Endress, Anschaffung Rasenmäher Stihl RMA 448	30.09.2022 -	462,40 €	
Endress, Anteil Rasenmäher	23.12.2022 -	462,40 €	
Landeshauptstadt, Gebühr Fällantrag	23.12.2022 -	24,59 €	- 949,39 €

**94302 Heizkosten Vorjahr**

(Anteil der im Jahr 2022 gezahlten Heizkosten 2021)			
SWM/JA Gas 2022	03.02.2022 -	29.473,94 €	
Rauchmelderservice 2022	11.03.2022 -	1.918,71 €	
Ausgleich Korrektur Heizkosten aus 2019 mit JA BA III	07.10.2022 -	829,79 €	
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2020	06.05.2022 -	10.575,09 €	
Summe in Abrechnung Versorgungskonto		-42.797,53 €	
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto			-16.190,31 €

**94303 Differenz Heizkosten Folgejahr**

(Anteil der im Jahr 2023 gezahlten Heizkosten 2022, daher Gutschrift, da nicht das Abrechnungsjahr betreffend)			
SWM/JA Gas 2022	31.12.2022	42.052,38 €	
Rauchmelderservice 2022	31.12.2022	2.012,98 €	
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2022	31.12.2022	11.709,98 €	
Summe in Abrechnung Versorgungskonto		55.775,34 €	
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto			21.099,81 €

**94400 Vorauszahlungen Abrechnung Versorgungskonto:**

geleistete Vorauszahlungen	31.12.2022 -	85.500,00 €	
<u>abgerechnete Kosten:</u>			
Rest Strom BA II gem. VK siehe Kto. 94102	31.12.2022	2.119,26 €	
Rest Wasser gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2022	620,03 €	
Abwasser Rest gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2022 -	894,45 €	
Brandvers.TG Anteil 2021 BA II über VK siehe Kto 94800	31.12.2022	875,43 €	
Brunata HK 2021 BA II siehe Kto 94300	31.12.2022	93.161,67 €	
Kontogebühr VK Anteil BA II 2021 siehe Kto 95400	31.12.2022	74,99 €	
Anteil Rundungsdifferenz Abrechnung Versorgungskonto	31.12.2022	0,53 €	
Heizkosten Vorjahr	31.12.2022	16.190,31 €	
Differenz Heizkosten Folgejahr	31.12.2022 -	21.099,81 €	5.547,95 €

**Kosten (nicht umlagefähig) - 42.753,74 €**

**Kosten gesamt - 200.084,32 €**



## Einnahmen

### 98900 Sonstige Einnahmen

Stellplatz Nr. 1, Frau Ina Kammer 12 x 15,00 €	31.12.2022	180,00 €	
Stellplatz Nr. 2, Izzo Michele 13 x 15,00 €, Ausgleich in 2023	31.12.2022	195,00 €	
Stellplatz Nr. 3, Frau Lorenz 12 x 15,00 €	31.12.2022	180,00 €	
Stellplatz Nr. 4, Frau Kabat 12 x 15,00 €	31.12.2022	180,00 €	
Stellplatz Nr. 5, Frau Lorenz 12 x 15,00, €	31.12.2022	180,00 €	
Stellplatz Nr. 6, Frau Eder Autenrieth 12 x 15,00 €	31.12.2022	180,00 €	
Zigaretten Ostermeier GmbH & Co KG	07.02.2022	120,00 €	1.215,00 €

### 98902 Mahngebühren f. HV

Überweisung an Verwaltung in 2022 aus 2021	31.12.2022	-	47,22 €
--	------------	---	---------

### 98920 Waschgeldeinnahmen

Überweisung Waschgelder 2017-2019 von BA I	17.08.2022	3.900,11 €	
Anteil Waschboxen 2017-2019 von BA I	25.08.2022 -	159,67 €	
Überweisung Waschgelder 2022 von BA I	29.12.2022	927,38 €	4.667,82 €

### 98921 Einnahmen Autowaschplatz

Anteil Waschboxen 2017-2019 von BA I	25.08.2022	159,67 €	
Überweisung Waschboxen 2022 von BA I	29.12.2022	47,12 €	206,79 €

## Einnahmen

6.042,39 €

### 98930 Entnahme aus Erhaltungsrücklage

Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94550		0,00 €
---	--	--------

### 96200 Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage

0,00 €

## ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG

Kosten nach BetrKV		-157.330,58 €
Kosten (nicht umlagefähig)		-42.753,74 €
Einnahmen		6.042,39 €
Entnahme aus Erhaltungsrücklage		0,00 €
Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage		0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>-194.041,93 €</b>

### Soll-Vorschüsse Wohnlast lt Wirtschaftsplan

Gesamt-Wohnlast-Soll	201.248,82 €	
abzgl. Soll Sonderumlage	- 24.000,14 €	177.248,68 €

## ABRECHNUNGSSPITZE

-16.793,25 €

### 96200 Erhaltungsrücklage

Zuführung zur Erhaltungsrücklage	- 25.600,00 €	
Soll-Vorschüsse Rücklage lt Wirtschaftsplan	25.600,32 €	
Zuführung Sonderumlage TG-Sanierung	- 24.000,14 €	
Soll-Sonderumlage TG-Sanierung	24.000,14 €	0,32 €

### Differenz Vorschüsse

Rückstände/Überzahlungen	-43,89 €
--------------------------	----------

## Abrechnungssaldo/Fehlbetrag der Jahresabrechnung

-16.836,82 €

**Sonstige Ausgaben und Einnahmen (periodenfremd)**

94401	Ausgleich Abrechnung Vorjahr	31.12.2022		0,00 €
	<b>Periodenfremde Ausgaben</b>			
	Zahlungen aus Jahresabrechnungen 2019	15.10.2022 -	7.007,10 €	
	Zahlungen aus Jahresabrechnungen 2020	10.10.2022 -	5.195,67 €	
	Zahlungen aus Jahresabrechnungen 2021	05.10.2022 -	10.830,37 €	23.033,14 €
	<b>Periodenfremde Einnahmen</b>			
	Rückzahlungen aus Jahresabrechnungen 2019	15.10.2022	1.931,40 €	
	Rückzahlungen aus Jahresabrechnungen 2020	10.10.2022	4.435,51 €	
	Rückzahlungen aus Jahresabrechnungen 2021	05.10.2022	4.333,14 €	10.700,05 €
	<b>Sonstige Ausgaben und Einnahmen</b>			<b>-12.333,09 €</b>

**Erläuterung Ergebnisse**

Abrechnungssaldo/Überschuss der Jahresabrechnung	-16.836,82 €
abzgl Entnahme aus Erhaltungsrücklage	0,00 €
zzgl Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage	0,00 €
zzgl Zuführung zur Erhaltungsrücklage lt. WP	25.600,00 €
zzgl Zuführung zur Sonderumlage TG-Sanierung	24.000,14 €
abzgl Sonstige Ausgaben und Einnahmen	-12.333,09 €
<b>Ergebnis der Gesamtabrechnung (gesamter Geldfluss des Jahres)</b>	<b>20.430,23 €</b>

**VERMÖGENSBERICHT zum 31. Dezember 2022**

	Aktiva	Passiva
Girokontostand Hausbank 570079	104.337,40 €	
Sparkonto Hausbank 6000570079	49.996,95 €	
Erhaltungsrücklage		148.744,54 €
Sonderumlage TG-Sanierung		24.000,14 €
offener Ausgleich Versorgungskonto 2019	1.573,51 €	
Jahresfehlbetrag	16.836,82 €	
	<b>172.744,68 €</b>	<b>172.744,68 €</b>



EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

Leopoldstr. 54  
80802 München  
Tel1: 089/747144-0  
Fax: 089/74714477  
Email: office@eigenschink.de

Wirtschaftseinheit-Nr.: 14332

## Jahresabrechnung 2022

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

Verrechnung zum: - kein Datum vorhanden - - Beträge in EUR

Personenkonto	Rückstand/Überz.	Abrechnungsspitze**	ZUV-Betrag	Eigentümer	*
1433200452			328,52 -		
1433200462			136,40 -		
1433200472			312,78 -		
1433200481			54,64 +		
1433200490			258,37 +		
1433200501			121,52 -		
1433200511			7,13 -		
1433200521			55,28 -		
1433200531			81,72 -		
1433200541			338,77 -		
1433200551			315,29 -		
1433200562	441,84 -		1.449,40 -		
1433200572			344,69 -		
1433200582			118,53 -		
1433200592			538,90 +		
1433200604			587,33 +		
1433200613			154,57 -		
1433200622			202,67 -		
1433200630			980,92 -		
1433200641			84,89 -		
1433200653			80,27 -		
1433200662			196,80 +		
1433200670			467,92 -		
1433200681			60,79 -		
1433200692			193,26 -		
1433200702			287,31 -		
1433200713			27,20 -		
1433200720	43,95 +		159,76 -		
1433200731			182,84 -		
1433200742			101,49 -		
1433200752			491,17 -		
1433200761			182,02 -		
1433200773			1.059,10 -		
1433200782			132,22 -		
1433200792			328,84 -		
1433200803			355,14 -		
1433200813			439,59 -		
1433200822			374,95 -		
1433200834			826,69 -		
1433200841			368,27 -		

Wirtschaftseinheit-Nr.: 14332

## Jahresabrechnung 2022

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

Personenkonto	Rückstand/Überz.	Abrechnungsspitze**	ZUV-Betrag	Eigentümer	*
1433200852			60,28+		
1433200861			230,15 -		
1433200871			78,39+		
1433200881			48,43+		
1433200891	222,00 -		265,31 -		
1433200901			658,32 -		
1433200913			1.270,43 -		
1433200922			1.834,13 -		
1433200930			6,58+		
1433200942			434,93 -		
1433200953			259,77 -		
1433200962	576,00+		458,44+		
1433200970			83,48+		
1433200982			105,99+		
1433200991			33,51+		
1433201001			15,91+		
1433201012			21,81+		
1433201022			251,99 -		
1433201033			407,65 -		
1433201043			96,18 -		
1433201050			27,84 -		
1433201062			42,44 -		
1433201071			1.342,03 -		
1433201082			8,09+		
1433201093			907,08 -		
1433201103			74,96+		
1433201642			288,21 -		
			<hr/>		
		43,89 -	16.836,46 -	67 Stück	

\* alter Eigentümer

\*\* incl. der direkt zugeordneten Kosten

BRUNATA-METRONA GmbH &amp; Co. KG · 81366 München

## Ihre BRUNATA® Abrechnung für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Hausnebenkosten

### Zusammenstellung Ihrer Kosten

Erstellt im Auftrag von EIGENSCHINK  
Grundstücksverwaltungs GmbH  
Postfach 44 01 55  
80750 München

Erstellt am 17.05.2023  
Liegenschaft Spitzwegstr. 1  
81373 München

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022  
Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Liegenschaftsnummer 91643  
BRUNATA Nutzernummer 0088  
Ihre Nutzernummer 1433200891

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens detailliert beschrieben.

	Betrag
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>814,32 €</b>

#### Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

- Bitte rechnen Sie Nachzahlungen oder Guthaben **ausschließlich** mit Ihrem Vermieter/Verwalter ab. Leisten Sie keine Zahlungen an BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG.
- Im Zuge der Energiekrise sind die Energiepreise gegenüber dem Vorjahr extrem gestiegen. Dies kann dazu führen, dass Ihre Energiekosten in diesem Abrechnungszeitraum höher liegen als bisher - selbst bei reduziertem Verbrauch. Unter [www.brudirekt.de/3600](http://www.brudirekt.de/3600) können Sie prüfen, wie sehr sich die Energiepreise in Ihrer Liegenschaft und für Sie persönlich verändert haben.
- Allgemeine Hinweise und Informationen zur Abrechnung finden Sie unter: [www.brudirekt.de/3601](http://www.brudirekt.de/3601).

Folgende Objekte sind in dieser Abrechnung berücksichtigt:

81373 München, Pfeuferstr. 45	81373 München, Pfeuferstr. 47	81373 München, Pfeuferstr. 49
81373 München, Pfeuferstr. 51	81373 München, Pfeuferstr. 53	81373 München, Pfeuferstr. 55
81373 München, Pfeuferstr. 57	81373 München, Pfeuferstr. 61	81373 München, Spitzwegstr. 1
81373 München, Spitzwegstr. 1a	81373 München, Spitzwegstr. 3	81373 München, Spitzwegstr. 3a
81373 München, Spitzwegstr. 5	81373 München, Spitzwegstr. 7	81373 München, Spitzwegstr. 9

## BRUNATA® Gesamtrechnung Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Hausnebenkosten

Die Gesamtabrechnung bildet die Aufteilung der Kosten für das gesamte Gebäude ab. Die anteiligen Kosten Ihrer Nutzereinheit entnehmen Sie bitte dem Formular "Ihre Abrechnung".

Liegenschaft Spitzwegstr. 1  
81373 München

Liegenschaftsnummer 91643

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

erstellt am 17.05.2023

### Aufstellung der Kosten

Energieart: Erdgas kWh				Weitere Heizungsbetriebskosten		
POSITION	DATUM	kWh	BETRAG	POSITION	DATUM	BETRAG
Bezug	31.12.2022	1.278.351	235.772,17 €	Übertrag		198.589,38 €
Soforthilfe Dez. 2022	31.12.2022		-37.182,79 €	Verbrauchsabrechnung		8.986,33 €
Summe Verbrauch		1.278.351	198.589,38 €	Betriebsstrom	31.12.2022	5.241,76 €
				Wartungskosten	31.12.2022	2.405,53 €
				Bedienungskosten	31.12.2022	3.186,59 €
				Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		218.409,59 €

### Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG1	04.01.2022	682,35 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG2	04.01.2022	676,75 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG3	04.01.2022	844,54 €
Warmwasser/Kaltwasser	Kaltwasser (1,78 €/m³)		16.265,80 €
Warmwasser/Kaltwasser	Abwasser (1,56 €/m³)		14.255,42 €
Nutzeinheit	Abrechnung Kaltwasser		1.542,93 €
Aufstellung unter Aufteilung der Kosten	Hausnebenkosten	05.07.2022	3.645,15 €
Nutzer	Kosten bei Nutzerwechsel		358,67 €
Direkte Umlage	Verbrauchsschätzung		822,16 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG1	04.11.2022	429,35 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG2	04.11.2022	575,72 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG3	04.11.2022	653,79 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		40.752,63 €
	Summe der zu verteilenden Kosten		259.162,22 €

### Aufteilung der Kosten

#### Berechnung und Aufteilung der Kosten für Warmwasser-Erwärmung

$2,5 \text{ kWh/m}^3/\text{K} \times 2.578,02 \text{ m}^3 \times (60-10^\circ\text{C}) \times 1,11 = 357.700,28 \text{ kWh Erdgas} = 27,98 \% \text{ d. Gesamtverbr.}$

27,98 % aus 218.409,59 € Energie- und Heizungsbetriebskosten entspricht Kosten für Erwärmung Warmwasser 61.111,00 €

**Kosten für Warmwasser-Erwärmung - Vorverteilung für Nutzergruppen 62.769,86 €**

davon 30 % Grundkosten 18.333,30 € : 9.302,21 m² = 1,970854 €/m²

davon 70 % Verbrauchskosten 42.777,70 € : 2.578,02 m³ = 16,593238 €/m³

Kosten für einzelne NG WW 1.658,86 €



### Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten	218.409,59 €
abzüglich Kosten für Warmwasser-Erwärmung	-61.111,00 €

### Kosten für Heizung - Vorverteilung für Nutzergruppen

davon 30 % Grundkosten	47.189,58 €	:	9.650,71 m <sup>2</sup>	=	4,889752 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	110.109,01 €	:	271.712,00 Einheiten	=	0,405242 €/Einheit
Kosten für einzelne NG HZ					2.203,64 €

### Berechnung und Aufteilung der Kosten für Kaltwasser

### Kosten für Kaltwasser

Kaltwasser	16.265,80 €	:	9.138,09 m <sup>3</sup>	=	1,780000 €/m <sup>3</sup>
Abwasser	14.255,42 €	:	9.138,09 m <sup>3</sup>	=	1,560000 €/m <sup>3</sup>
Abrechnung Kaltwasser	1.543,57 €	:	163,00 Nutzeinh.	=	9,469755 €/Nutzeinh.

### Berechnung und Aufteilung der Hausnebenkosten

### Kosten für Hausnebenkosten

Gerätemiete Kaltwasser	1.632,17 €	:	171,00 ANZ	=	9,544854 €/ANZ
Rauchmelderservice	2.012,98 €	:	449,00 ANZ	=	4,483252 €/ANZ

### Berechnung und Aufteilung der restlichen Kosten für gesonderte Verteilung

Kosten bei Nutzerwechsel	358,67 €
Verbrauchsschätzung	822,16 €
<b>Summe der verteilten Kosten</b>	<b>259.162,22 €</b>

## Aufteilung der Kosten in Nutzergruppen

### Kosten für Warmwasser NG3 WEG Pfeufferstr. 49 - 61

Grundkosten	3.364,02 m <sup>2</sup> x	1,970854 €/m <sup>2</sup>	=	6.629,99 €
Verbrauchskosten	892,50 m <sup>3</sup> x	16,593238 €/m <sup>3</sup>	=	14.809,47 €
Gerätewartung Heizung/Warmwasser				653,79 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>22.093,25 €</b>

davon 30 % Grundkosten	6.627,98 €	:	3.364,02 m <sup>2</sup>	=	1,970256 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	15.465,27 €	:	892,50 m <sup>3</sup>	=	17,328034 €/m <sup>3</sup>

### Kosten für Heizung NG3 WEG Pfeufferstr. 49 - 61

Grundkosten	3.578,78 m <sup>2</sup> x	4,889752 €/m <sup>2</sup>	=	17.499,35 €
Verbrauchskosten	84.544,00 x Einheiten	0,405242 €/Einheit	=	34.260,75 €
Gerätemiete Heizung/Warmwasser				844,54 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>52.604,64 €</b>

davon 30 % Grundkosten	15.781,39 €	:	3.578,78 m <sup>2</sup>	=	4,409712 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	36.823,25 €	:	84.544,00 Einheiten	=	0,435551 €/Einheit

In den übrigen Nutzergruppen Warmwasserkosten angefallene Kosten	40.676,62 €
In den übrigen Nutzergruppen Heizung angefallene Kosten	106.897,60 €

BRUNATA-METRONA GmbH &amp; Co. KG · 81366 München

## Ihre BRUNATA® Abrechnung für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Hausnebenkosten

Liegenschaft

Spitzwegstr. 1  
81373 München

Erstellt im Auftrag von

EIGENSCHINK  
Grundstücksverwaltungs GmbH  
Postfach 44 01 55  
80750 München

Liegenschaftsnummer

91643

BRUNATA Nutzernummer

0088

Abrechnungszeitraum

01.01.2022 - 31.12.2022

erstellt am

17.05.2023

### Ihre Kosten

#### Kosten für Heizung

Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	4,409712 € je m²	=	254,22 €
Verbrauchsdaten NG3	39,00 Einheiten	x	0,435551 € je Einheit	=	16,99 €

#### Kosten für Warmwasser

Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	1,970256 € je m²	=	113,59 €
Verbrauchsdaten NG3	12,63 m³	x	17,328034 € je m³	=	218,85 €

Summe Kosten für Heizung und Warmwasser 603,65 €

#### Kosten für Kaltwasser

Kaltwasser	46,88 m³	x	1,780000 € je m³	=	83,45 €
Abwasser	46,88 m³	x	1,560000 € je m³	=	73,13 €
Abrechnung Kaltwasser	1,00 Nutzeinh.	x	9,465828 € je Nutzeinh.	=	9,47 €

Summe Kosten für Kaltwasser 166,05 €

#### Kosten für Hausnebenkosten

Gerätemiete Kaltwasser	1,00 ANZ	x	9,544854 € je ANZ	=	9,54 €
Rauchmelderservice	3,00 ANZ	x	4,483252 € je ANZ	=	13,45 €

Summe Hausnebenkosten 22,99 €

Verbrauchsschätzung = 21,63 €

**Gesamtbetrag 814,32 €**

### Enthaltene haushaltsnahe Leistungen nach § 35a EStG

Leistungsart	Kostenart	Gesamtbetrag ant. Arbeitskosten in €	Ihr Kostenanteil in €	Ihr Anteil in %	Ihr Anteil Summe Leistungsart in €
HL	Wartungskosten	580,08	4,66	0,80	
HL	Rauchmelderservice	2.012,98	13,45	0,66	
HL	Gerätewartung Heizung/Warmwasser	241,90	3,64	1,50	21,75
	Gesamtbetrag aller Leistungsarten	2.834,96	21,75		

### Enthaltene staatliche Entlastungen (u. a. EWSG, EWPG, StromPBG)

	Betrag	Ihr Anteil
Soforthilfe Dez. 2022	37.182,79 €	100,98 €

### Ihre Verbrauchswerte

#### Heizung in Einheiten

RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Wohnzimmer	04154	070	0	1		1	
Wohnzimmer	04154	070				6	siehe Erläuterungen
Wohnzimmer	04862	170	0	0		0	
Wohnzimmer	04862	170				15	siehe Erläuterungen
Bad	04880	045	0	0		0	
Bad	04880	045				4	siehe Erläuterungen
Schlafzimmer	04884	087	0	5		5	
Schlafzimmer	04884	087				8	siehe Erläuterungen
<b>Summe Heizung</b>						<b>39</b>	

Warmwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	36060	Warmwasserzähler				12,63	siehe Erläuterungen
<b>Summe Warmwasser</b>						<b>12,63</b>	
Kaltwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	21240942	Kaltwasserzähler				34,25	siehe Erläuterungen
<b>Summe Kaltwasser</b>						<b>34,25</b>	

## Erläuterungen

Der Gesamtverbrauch der Nutzeinheit wurde wie folgt ermittelt:

Ihr Verbrauch (Vorjahr) / Verbrauch übrige Nutzeinheiten (Vorjahr) x Summe Verbrauch übrige Nutzeinheiten

Warmwasser:  $14,65 \text{ m}^3 / 728,67 \text{ m}^3 \times 628,17 \text{ m}^3 = 12,63 \text{ m}^3$

Kaltwasser:  $37,03 \text{ m}^3 / 5525,44 \text{ m}^3 \times 5109,93 \text{ m}^3 = 34,25 \text{ m}^3$

Der Verbrauch nachstehend aufgelisteter Messgeräte wurde wie folgt ermittelt:

Ihr Verbrauch (Vorjahr) / Verbrauch übrige Nutzeinheiten (Vorjahr) x Summe Verbrauch übrige Nutzeinheiten x Bewertung des zu schätzenden Heizkostenverteilers / Summe der Bewertung

Heizkostenverteiler Nr. 04154 - Wohnzimmer  $61 \text{ Einh.} / 71679 \text{ Einh.} \times 53469 \text{ Einh.} \times 70/372 \times \text{Zeitanteil} (744/1000) = 6 \text{ Einh.}$

Heizkostenverteiler Nr. 04862 - Wohnzimmer  $61 \text{ Einh.} / 71679 \text{ Einh.} \times 53469 \text{ Einh.} \times 170/372 \times \text{Zeitanteil} (744/1000) = 15 \text{ Einh.}$

Heizkostenverteiler Nr. 04880 - Bad  $61 \text{ Einh.} / 71679 \text{ Einh.} \times 53469 \text{ Einh.} \times 45/372 \times \text{Zeitanteil} (744/1000) = 4 \text{ Einh.}$

Heizkostenverteiler Nr. 04884 - Schlafzimmer  $61 \text{ Einh.} / 71679 \text{ Einh.} \times 53469 \text{ Einh.} \times 87/372 \times \text{Zeitanteil} (744/1000) = 8 \text{ Einh.}$

## Erläuterungen zu haushaltsnahen Leistungen nach § 35a EStG

**BVG** = geringfügige haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse

**BVS / DL** = Sozialversicherungspflichtige haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder haushaltsnahe Dienstleistungen, die nicht denen gem. Abs. 3 angehören

**HL** = Handwerkerleistung

Die ausgewiesenen Arbeitskostenanteile können für Steuerermäßigungen gemäß § 35a des Einkommensteuergesetzes relevant sein. Der Ausweis der Arbeitskostenanteile in dieser Abrechnung stellt jedoch keine steuerrechtliche Würdigung, Bewertung oder Beratung dar. Ob und in welcher Höhe bestimmte Aufwendungen unter die Bestimmungen des § 35a Einkommensteuergesetz fallen oder nicht, obliegt allein der Klärung zwischen dem Steuerpflichtigen und der für ihn zuständigen Finanzbehörde.

Detaillierte Berechnung und Verteilung auf alle Nutzeinheiten des Gebäudes entnehmen Sie bitte der Gesamtabrechnung. Bitte wenden Sie sich bei Fragen zu Ihrer Abrechnung zunächst an Ihren Vermieter oder Verwalter. Informationen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung finden Sie unter [www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de).



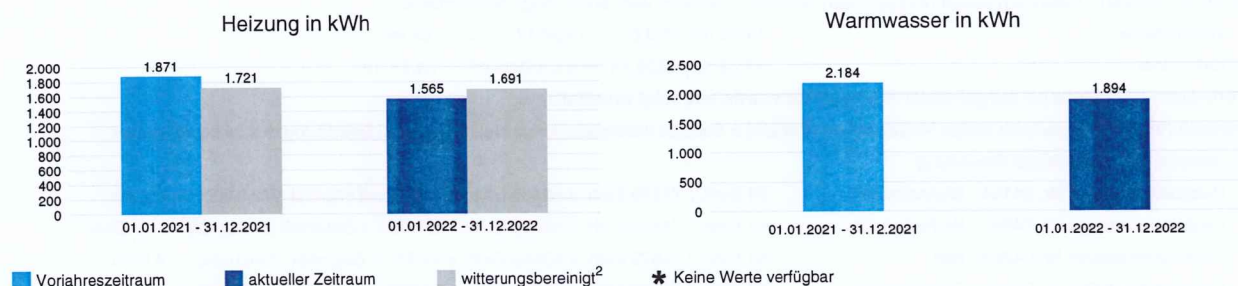
Die Heizkostenabrechnung trägt bereits stark zum Umweltschutz bei, indem sie sparsames Heizen fördert. Ergänzend erhalten Sie hier Informationen, um Ihren Energieverbrauch bewerten zu können.

## Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger	Erdgas	1.278.351,0 kWh
CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	Erdgas	306.804,2 kg

## Ihr Energieverbrauch

Die hier dargestellten Werte berücksichtigen neben Ihren individuellen Verbrauchswerten u.a. den Wirkungsgrad der Heizungsanlage und Leitungsverluste im Gebäude.<sup>1</sup>



Ihr Heizungsverbrauch	1.565,5 kWh
Ihr Warmwasserverbrauch	1.894,4 kWh
<b>GESAMT</b>	<b>3.459,8 kWh</b>
Ihre Wohnfläche	57,7 m <sup>2</sup>
<b>Ihr Energieverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche</b>	<b>60,0 kWh / m<sup>2</sup></b>

Vergleichswerte <sup>3</sup>	
Bundesweiter Vergleichsnutzer	Liegenschaftsdurchschnitt
119,4 kWh / m <sup>2</sup>	132,5 kWh / m <sup>2</sup>

## Weitere Informationen und Informationsquellen

Entgelte für die Gebrauchsüberlassung, für die Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung entnehmen Sie bitte Ihrer vorliegenden Heizkostenabrechnung unter dem Punkt "Aufstellung der Kosten / Weitere Heizungsbetriebskosten".



Informationen zu Verbraucherorganisationen, Energiespartipps zur Reduzierung der Heizkosten und des Energieverbrauches sowie Hinweise zur Steigerung der Effizienz ihrer Heizungsanlage und Heizkörper finden Sie unter [www.brunata-metrona.de/ida](http://www.brunata-metrona.de/ida).

Hier finden Sie auch weitere Informationen zu Steuern, Abgaben und Zöllen der eingesetzten Energieträger, sowie zur Möglichkeit eines Streitbeilegungsverfahrens, wenn Sie sich hierzu informieren wollen.

Informationen zu Energieagenturen finden Sie z.B. unter [www.energieagenturen.de](http://www.energieagenturen.de).

<sup>1</sup> Energieverbräuche sind in kWh auszuweisen. Die im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) vorab ausgewiesenen Energieverbräuche für Heizung bzw. Warmwasser werden über ein anderes Berechnungsverfahren ermittelt und können daher von den hier dargestellten, tatsächlichen Energieverbräuchen abweichen.

<sup>2</sup> Das Wetter - bedingt durch Temperaturschwankungen - hat Einfluss auf Ihr Heizverhalten. In der oben stehenden Grafik werden Ihre Energieverbräuche über das langjährige Mittel des Liegenschaftsstandorts auch witterungsbereinigt dargestellt, d.h. Wetterschwankungen werden herausgerechnet.

<sup>3</sup> Bitte beachten Sie: Der Vergleichsverbrauch wird durch weitere Kriterien wie Verbrauchsverhalten, Gebäudezustand oder Lage innerhalb des Gebäudes beeinflusst.