



**EIGENSCHINK**

Grundstücksverwaltungs GmbH

Postfach 44 01 55

80750 München

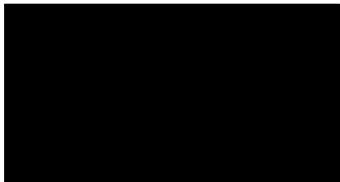
Telefon (0 89) 74 71 44 - 0

Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: office@eigenschink.de

[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

32-1102-22\_Versand JA

Durchwahl, Gesprächspartner/in

-12, Kai Busching

Datum

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 Eigentümersammlung.

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 Eigentümersammlung 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 Eigentümersammlung eingeladen werden kann.

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

Viele Grüße

**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH

gez.  
i.A. Melanie Zimmermann

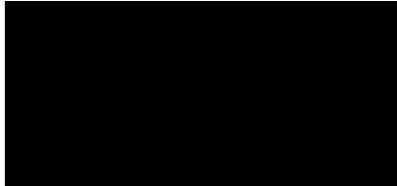
gez.  
i.V. Kai Busching

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

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



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>Kosten nach BetrKV</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>		<hr/> 157.330,58-	<hr/> 1.819,53-

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 : XXXXXXXXXX  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeiferstr. 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>		<hr/> 42.753,74-	<hr/> 573,49-

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<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>		<hr/> 6.042,39+	<hr/> 97,10+

<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage</b>	<hr/> 0,00	<hr/> 0,00
--	------------	------------

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 : XXXXXXXXXX  
für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeiferstr. 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 abzgl. Soll-SU TG-San.	anteilig	201.248,82+ 24.000,14-	2.252,64+ 0,00
<b>ABRECHNUNGSSPITZE</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>Abrechnungssaldo</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 Pfeiferstr. 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] iffeisen - meine 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	
Kosten (nicht umlagefähig)	157.330,58 -
Einnahmen	42.753,74 -
Wohnlast-Soll	6.042,39 +
Sonderumlagen Soll	177.248,68 +
Rücklage-Soll	24.000,14 +
Rückstände/Überzahlungen	25.600,32 +
	43,89 -

#### **Rücklage**

Übertrag zum Sparkonto	0,00
Übertrag vom Sparkonto	73.147,59 +

#### **Sonstiges**

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

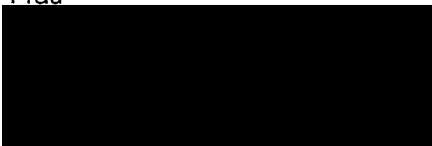
### Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

		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 +
Retouren	02.12.2022		222,00 -
		2.664,00 -	2.442,00 +
Rückstand/Überzahlung:		222,00 -	

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

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 Pfeiferstr. 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		22.020,72-	353,87-
<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		16.673,71-	233,48-
<b>Zusammenfassung</b>			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		22.020,72-	353,87-
Handwerkerleistungen		16.673,71-	233,48-
Summe		38.694,43-	587,35-

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

<b>94920</b>	<b>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	-	<u>61,08</u>	€	<b>- 9.435,62 €</b>
<b>94940</b>	<b>Kabelgebühren</b>					
	Pyur, Kabel 2022	21.01.2022				<b>- 3.674,16 €</b>
<b>94800</b>	<b>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	-	<u>875,43</u>	€	<b>- 1.571,44 €</b>
<b>94970</b>	<b>Gartenpflege</b>					
	HSM, Rasendünger, Rasensamen, Moosentferner	13.05.2022				<b>- 25,66 €</b>
<b>94990</b>	<b>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	-	<u>559,30</u>	€	<b>- 1.197,14 €</b>
<b>94300</b>	<b>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</b>	<b>Rechts- und Beratungskosten</b>					
	RA Vornehm, Anteil Gutachten TG-Sanierung	20.09.2022				<b>- 4.254,17 €</b>
<b>95300</b>	<b>Verwaltergebühr / Wohnungen</b>					
	12 Monate x 20,00 € x 63 Whg. zzgl. 19 % MwSt.	31.12.2022				<b>- 17.992,80 €</b>
<b>95301</b>	<b>Verwaltergebühr / Garagen</b>					
	12 Monate x 3,00 € x 70 TG zzgl 19 % MwSt.	31.12.2022				<b>- 2.998,80 €</b>
<b>95302</b>	<b>Verwaltergebühr / Gewerbe</b>					
	12 Monate 22,00 € x 4 Gewerbe + 19% MwSt.	31.12.2022				<b>- 1.256,64 €</b>
<b>95400</b>	<b>Kontoführungsgebühren</b>					
	Kontoführungsgebühren Jan. - Dez.	31.12.2022	-	651,55	€	
	anteilige Gebühr Versorgungskonto	31.12.2022	-	<u>74,99</u>	€	<b>- 726,54 €</b>

<b>94500</b>	<b>Lfd. Instandhaltung</b>			
	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, Waschk. 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, Fallleitung gefräst	02.12.2022 -	277,67 €	
	Schneider, Fall- und Grundleitung gefräst	19.12.2022 -	197,74 €	<b>- 16.614,65 €</b>
<b>94502</b>	<b>Einzelzuweisung Eigentümer</b>			
	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 €	<b>- €</b>
<b>94550</b>	<b>Größerer Erhaltungsaufwand (aus der Rücklage)</b>	31.12.2022		<b>- €</b>
<b>94801</b>	<b>Garagenkosten, Reparaturen</b>			
	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 €	<b>- 2.625,33 €</b>
<b>94922</b>	<b>Liftkosten, Reparatur</b>			
	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 Lift., 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 €	<b>- 3.640,70 €</b>
<b>94600</b>	<b>Miete Rauchwarnmelder, nicht umlagefähig</b>			
	Brunata, Miete RWM	28.11.2022		<b>629,78 €</b>

**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 € - <b>1.522,40 €</b>

**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 € - <b>949,39 €</b>

**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		<b>-42.797,53 €</b>
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto		<b>-16.190,31 €</b>

**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		<b>55.775,34 €</b>
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto		<b>21.099,81 €</b>

**94400 Vorauszahlungen Abrechnung Versorgungskonto:**

geleistete Vorauszahlungen	31.12.2022 -	85.500,00 €
----------------------------	--------------	-------------

abgerechnete Kosten:

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 -	<b>5.547,95 €</b>

**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 €
		<b>1.215,00 €</b>

**98902 Mahngebühren f. HV**

Überweisung an Verwaltung in 2022 aus 2021	31.12.2022	<b>47,22 €</b>
--	------------	----------------

**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 €
		<b>4.667,82 €</b>

**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 €
		<b>206,79 €</b>

**Einnahmen**

**6.042,39 €**

**98930 Entnahme aus Erhaltungsrücklage**

Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94550	<b>0,00 €</b>
---	---------------

**96200 Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage**

**0,00 €**

**ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG**

Kosten nach BetrKV	<b>-157.330,58 €</b>
Kosten (nicht umlagefähig)	<b>-42.753,74 €</b>
Einnahmen	<b>6.042,39 €</b>
Entnahme aus Erhaltungsrücklage	<b>0,00 €</b>
Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage	<b>0,00 €</b>
<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	<b>-43,89 €</b>
--------------------------	-----------------

**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 -	<u>10.830,37 €</u> - <b>23.033,14 €</b>
<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	<u>4.333,14 €</u> <b>10.700,05 €</b>
<b>Sonstige Ausgaben und Einnahmen</b>		<b>-12.333,09 €</b>
<b>Erläuterung Ergebnisse</b>		
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		<u>-12.333,09 €</u>
<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 -		

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 Pfeiferstr. 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 -		
	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	<b>Spitzwegstr. 1 81373 München</b>
Abrechnungszeitraum	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	Liegenschaftsnummer	<b>91643</b>
Ihr Nutzungszeitraum	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	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 Nutzeinheit 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

POSITION	DATUM	kWh	BETRAG
Bezug	31.12.2022	1.278.351	235.772,17 €
Soforthilfe Dez. 2022	31.12.2022		-37.182,79 €
Summe Verbrauch		1.278.351	198.589,38 €

#### Weitere Heizungsbetriebskosten

POSITION	DATUM	BETRAG
Übertrag		198.589,38 €
Verbrauchsabrechnung		8.986,33 €
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 04.01.2022 NG1	682,35 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser 04.01.2022 NG2	676,75 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser 04.01.2022 NG3	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	429,35 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG2	575,72 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG3	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 kWh/m³/K x 2.578,02 m³ x (60-10°C) x 1,11 = 357.700,28 kWh Erdgas = 27,98 % 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 €
<b>Kosten für Heizung - Vorverteilung für Nutzergruppen</b>	<b>159.502,23 €</b>
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

<b>Kosten für Kaltwasser</b>	<b>32.064,79 €</b>
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

<b>Kosten für Hausnebenkosten</b>	<b>3.645,15 €</b>
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 €
Gerätemiete 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 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	4,409712 € je m <sup>2</sup>	=	254,22 €
Verbrauchskosten NG3	39,00 Einheiten	x	0,435551 € je Einheit	=	16,99 €
<b>Kosten für Warmwasser</b>					
Grundkosten NG3	57,65 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	1,970256 € je m <sup>2</sup>	=	113,59 €
Verbrauchskosten NG3	12,63 m <sup>3</sup>	x	17,328034 € je m <sup>3</sup>	=	218,85 €

Summe Kosten für Heizung und Warmwasser 603,65 €

**Kosten für Kaltwasser**

Kaltwasser	46,88 m <sup>3</sup>	x	1,780000 € je m <sup>3</sup>	=	83,45 €
Abwasser	46,88 m <sup>3</sup>	x	1,560000 € je m <sup>3</sup>	=	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, EWPBG, StromPBG)**

Soforthilfe Dez. 2022 Betrag Ihr Anteil

37.182,79 € 100,98 €

**Ihre Verbrauchswerte**
**Heizung in Einheiten**

RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOREN	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 Einh. / 71679 Einh. x 53469 Einh. x 70/372 x Zeitanteil (744/1000) = 6 Einh.

Heizkostenverteiler Nr. 04862 - Wohnzimmer 61 Einh. / 71679 Einh. x 53469 Einh. x 170/372 x Zeitanteil (744/1000) = 15 Einh.

Heizkostenverteiler Nr. 04880 - Bad 61 Einh. / 71679 Einh. x 53469 Einh. x 45/372 x Zeitanteil (744/1000) = 4 Einh.

Heizkostenverteiler Nr. 04884 - Schlafzimmer 61 Einh. / 71679 Einh. x 53469 Einh. x 87/372 x Zeitanteil (744/1000) = 8 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



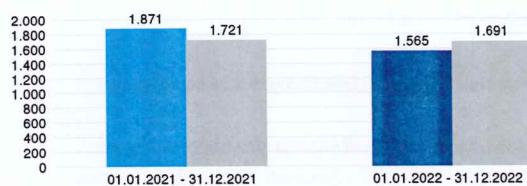
Eingesetzte Energieträger	Erdgas	1.278.351,0 kWh
CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	Erdgas	306.804,2 kg

## Ihr Energieverbrauch



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

Heizung in kWh



Warmwasser in kWh



■ Vorjahreszeitraum ■ aktueller Zeitraum ■ witterungsbereinigt<sup>2</sup>

\* Keine Werte verfügbar

Ihr Heizungsverbrauch 1.565,5 kWh

Ihr Warmwasserverbrauch 1.894,4 kWh

GESAMT 3.459,8 kWh

Ihre Wohnfläche 57,7 m<sup>2</sup>

Ihr Energieverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche 60,0 kWh / m<sup>2</sup>

## Vergleichswerte<sup>3</sup>

Bundesweiter Vergleichsnutzer

Liegenschafts-durchschnitt

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 Streitbeilegungsverfahren, 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. Weiterschwankungen werden herausgerechnet.

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