



**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

An alle Miteigentümer/-innen der  
Pfeufferstraße 49-51, 59-61  
81373 München

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl, Gesprächspartner/in

Datum

32-1102-23\_Versand JA

-12, Kai Busching

12.08.2024

**Pfeufferstr. 49-51,59-61, 81373 München**  
**Jahresabrechnung 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie vorab die Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2023 (Druckdatum: 12.08.2024) zur weiteren Verwendung und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft in der kommenden Eigentümerversammlung.

Sobald der Versammlungstermin feststeht, senden wir Ihnen die Einladung zur Versammlung sowie den neuen Wirtschaftsplan fristgerecht zu.

Viele Grüße

**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH

gez.  
i.A. Melanie Zimmermann

gez.  
i.V. Kai Busching

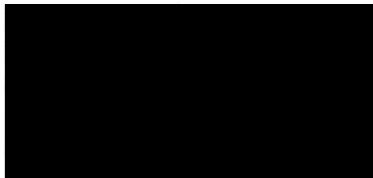
**Anlagen:**  
Jahresabrechnung 2023  
Heizkostenabrechnung 2023  
Erläuterung

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





EIGENSCHINK GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland



## Jahresabrechnung 2023

München, den 12.08.2024

 für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023 (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	7.335,03-	117,87-
Straßenreinigung	16,07/1000-stel	2.829,34-	45,47-
Entwässerung	16,07/1000-stel	2.608,27-	41,91-
Wasser	16,07/1000-stel	119,69-	1,92-
Abwasser	16,07/1000-stel	191,84-	3,08-
Strom alle Häuser	16,07/1000-stel	1.873,06-	30,10-
Wohngebäudeversicherung	16,07/1000-stel	11.233,08-	180,52-
Haftpflichtversicherung	16,07/1000-stel	473,60-	7,61-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Liftkosten	16,07/1000-stel	1.073,75-	17,26-
Antenne	1/63 Wohnungen	3.674,16-	58,32-
Garagenkosten	0/70 Garagen	1.222,15-	0,00
Gartenpflege	16,07/1000-stel	1.731,97-	27,83-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.812,94-	29,13-
Heizung/WW lt. HKVo	Heizkostenabrechnung	77.945,93-	889,21-
Bzgl. CO2 Kosten - siehe Hinweis Seite 3			
<b>Kosten nach BetrKV</b>		<b>135.733,33-</b>	<b>1.597,48-</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 2023

Eigentümer : XXXXXXXXXX  
für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>			
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	532,88-	8,56-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	7.526,71-	120,95-
TG-Sanierung aus SU	0/70 Garagen	6.000,00-	0,00
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	541,22-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	2.404,27-	38,64-
Rauchmelder Miete n.uml.	3/177 Anz. RWM	629,78-	10,67-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	484,25-	7,78-
Gartenpflege	16,07/1000-stel	462,40+	7,43+
Heizkosten Vorjahr	16,07/1000-stel	21.099,81-	339,07-
Differenz Heizkosten Folgejahr	16,07/1000-stel	6.760,59+	108,64+
Vorauszahlungen Abr. Vers.kto.	16,07/1000-stel	16.082,07-	258,44-
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>		<b>70.326,24-</b>	<b>953,64-</b>
<b>Einnahmen</b>			
Sonstige Einnahmen	16,07/1000-stel	1.200,00+	19,28+
Washingelderträge	16,07/1000-stel	1.154,42+	18,55+
Washingelderträge Auto	16,07/1000-stel	47,01+	0,76+
<b>Einnahmen</b>		<b>2.401,43+</b>	<b>38,59+</b>
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU</b>			
Entnahme aus SU TG-San.	0/70 Garagen	6.000,00+	0,00
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU</b>		<b>6.000,00+</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 2023

Eigentümer : XXXXXXXXXX  
für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b><u>Ergebniszusammenstellung</u></b>			
Kosten nach BetrKV		135.733,33-	1.597,48-
Kosten (nicht umlagefähig)		70.326,24-	953,64-
<u>Kosten gesamt</u>		<u>206.059,57-</u>	<u>2.551,12-</u>
Einnahmen		2.401,43+	38,59+
Entnahme aus Erhaltungsrücklage/SU		6.000,00+	0,00
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<u>197.658,14-</u>	<u>2.512,53-</u>
Soll-Vorschüsse Wohnlast lt. WP		177.451,68+	2.252,64+
<b><u>ABRECHNUNGSSPITZE</u></b>		<u>20.206,46-</u>	<u>259,89-</u>
<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+
		<u>20.206,14-</u>	<u>259,92-</u>
<b>Differenz Vorschüsse</b>		913,00+	0,00
Rückstände/Überzahlungen akt ET			
<b><u>Abrechnungssaldo</u></b>		<u>19.293,14-</u>	<u>259,92-</u>

### HINWEIS:

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

Den auf den Eigentümer entfallenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten gemäß beiliegender Heizkostenabrechnung ziehen Sie bitte von den mit Ihrem Mieter abzurechnenden Betriebskosten ab.

SEPA-Basislastschriftmandat - Pre-Notification

Der Einzug des ausgewiesenen Abrechnungssaldos über EUR **259,92** 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 2023

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München



Bestandsentwicklung Erhaltungsrücklage:

	Insgesamt EUR	Anteil EUR
<u>Verteilerschlüssel :16,07/1000-stel</u>		
Anfangsbestand 01.01.	148.744,54+	2.390,32+
Zuführung gem. Wirtschaftsplan	25.600,00+	411,39+
Entnahme für Größere Erhaltung	0,00	0,00
Guthabenzins	499,05+	8,02+
Kapitalertragssteuer	124,76 -	2,00 -
Solidaritätsbeitrag	6,86 -	0,11 -
Endbestand 31.12.	174.711,97+	2.807,62+

Bestandsentwicklung Sonderumlage TG-Sanierung:

	Insgesamt EUR	Anteil EUR
<u>Verteilerschlüssel :0/70 Garagen</u>		
Anfangsbestand 01.01.	24.000,14+	0,00
Entnahme für TG-Sanierung	6.000,00 -	0,00
Enbestand 31.12.	18.000,14+	0,00

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

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

Seite 5 zu Wohnungs-Nr.: 1433200891

## Jahresabrechnung 2023

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Darstellung des Bankkontos:

#### Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN

Anfangsbestand 01.01.	104.337,40 +
<b>laut Abrechnung</b>	
Kosten nach BetrKV	135.733,33 -
Kosten (nicht umlagefähig)	70.326,24 -
Einnahmen	2.401,43 +
Wohnlast-Soll	177.451,68 +
Rücklage-Soll	25.600,32 +
Rückstände/Überzahlungen	913,00 +
<b>Kontenüberträge</b>	
Übertrag zum Sparkonto	90.000,00 -
Übertrag vom Sparkonto	0,00
<b>Sonstiges</b>	
Rückzahlung aus Vorjahr	0,00
Nachzahlung aus Vorjahr	312,78 +
Rundungsdifferenz JA Vorjahr	0,36 +
Endbestand 31.12.	<u><u>14.957,40 +</u></u>

### Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

#### Sparkonto Hausbank

Anfangsbestand 01.01.	49.996,95 +
Zuführung	90.000,00 +
Entnahme	0,00
Guthabenzins	499,05 +
Kapitalertragssteuer	124,76 -
Solidaritätsbeitrag	6,86 -
Endbestand 31.12.	<u><u>140.364,38 +</u></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 2023

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023

		EUR - Soll	EUR - Ist
Wohnlast 01/2023	01.01.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 02/2023	01.02.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 03/2023	01.03.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 04/2023	01.04.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 05/2023	01.05.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 06/2023	01.06.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 07/2023	01.07.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 08/2023	01.08.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 09/2023	01.09.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 10/2023	01.10.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 11/2023	01.11.2023	222,00 -	222,00+
Wohnlast 12/2023	01.12.2023	222,00 -	222,00+
		<u>2.664,00 -</u>	<u>2.664,00 +</u>

0000 po38/ HBMSVV0152341013\_6\_1\_61 // 188879 \* 486 8259 8/24



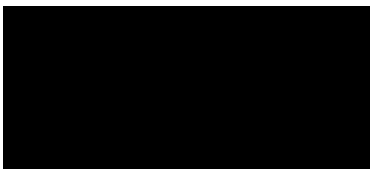


**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH

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

EIGENSCHINK GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland



## Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung 2023

München, den 12.08.2024

für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023 (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	308,28-	4,95-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Gartenpflege	16,07/1000-stel	1.594,05-	25,62-
Summe		<u>23.510,85-</u>	<u>377,82-</u>
<b>Handwerkerleistungen</b>			
Liftkosten	16,07/1000-stel	829,43-	13,33-
Garagenkosten	0/70 Garagen	195,98-	0,00
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	500,99-	8,05-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	4.284,61-	68,85-
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	234,56-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	2.098,54-	33,72-
Summe		<u>8.144,11-</u>	<u>123,95-</u>
<b>Zusammenfassung</b>			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		23.510,85-	377,82-
Handwerkerleistungen		8.144,11-	123,95-
Summe		<u>31.654,96-</u>	<u>501,77-</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 2023

für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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

0000 pd38/ HBMSVV0152341013\_6\_1\_61 // 188879 \* 486 8260 10/24

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 13.06.2024  
Liegenschaft Spitzwegstr. 1  
81373 München

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023  
Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

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.

**Gesamtbetrag**

Betrag

**689,21 €**
**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 01.01.2023 - 31.12.2023

erstellt am 13.06.2024

### Aufstellung der Kosten

#### Energieart: Erdgas kWh

POSITION	DATUM	kWh	BETRAG
Bezug	31.12.2023	1.292.088	170.827,14 €
Preisbremse Energie	31.12.2023		-20.681,40 €
Summe Verbrauch		1.292.088	150.145,74 €

#### Weitere Heizungsbetriebskosten

POSITION	DATUM	BETRAG
Übertrag		150.145,74 €
Verbrauchsabrechnung		10.173,27 €
Betriebsstrom	31.12.2023	7.211,38 €
Preisbremse Betriebsstrom	31.12.2023	-1.969,62 €
Wartungskosten	31.12.2023	2.565,70 €
Bedienungskosten	31.12.2023	5.034,03 €
Kaminfeger	31.12.2023	202,44 €
Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		173.362,94 €

#### Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG1	20.01.2023	682,35 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG2	20.01.2023	676,75 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG3	20.01.2023	844,54 €
Warmwasser/Kaltwasser	Kaltwasser (1,78 €/m³)		15.971,80 €
Warmwasser/Kaltwasser	Abwasser (2,02 €/m³)		18.125,30 €
Nutzeinheit	Abrechnung Kaltwasser		1.639,53 €
Aufstellung unter Aufteilung der Kosten	Hausnebenkosten		3.744,97 €
Nutzer	Kosten bei Nutzerwechsel		344,28 €
Direkte Umlage	Verbrauchsschätzung		644,83 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG1	09.11.2023	429,35 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG2	09.11.2023	575,72 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG3	09.11.2023	653,79 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		44.333,21 €
	<b>Summe der zu verteilenden Kosten</b>		<b>217.696,15 €</b>

### Aufteilung der Kosten

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

2,5 kWh/m³/K x 2.359,58 m³ x (60-10°C) x 1,11 = 327.391,73 kWh Erdgas = 25,34 % d. Gesamtverbr.				
25,34 % aus 173.362,94 € Energie- und Heizungsbetriebskosten entspricht Kosten für Erwärmung Warmwasser				43.930,17 €
<b>Kosten für Warmwasser-Erwärmung - Vorverteilung für Nutzergruppen</b>				<b>45.589,03 €</b>
davon 30 % Grundkosten	13.179,05 € :	9.302,21 m²	=	1,416765 €/m²
davon 70 % Verbrauchskosten	30.751,12 € :	2.359,58 m³	=	13,032455 €/m³



Kosten für einzelne NG WW

1.658,86 €

**Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung**

Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten					173.362,94 €
abzüglich Kosten für Warmwasser-Erwärmung					-43.930,17 €
<b>Kosten für Heizung - Vorverteilung für Nutzergruppen</b>					<b>131.636,41 €</b>
davon 30 % Grundkosten	38.829,83 € :	9.650,71 m <sup>2</sup>	=	4,023521 €/m <sup>2</sup>	
davon 70 % Verbrauchskosten	90.602,94 € :	226.264,00 Einheiten	=	0,400430 €/Einheit	
Kosten für einzelne NG HZ					2.203,64 €

**Berechnung und Aufteilung der Kosten für Kaltwasser**

<b>Kosten für Kaltwasser</b>					<b>35.736,88 €</b>
Kaltwasser	15.971,80 € :	8.972,92 m <sup>3</sup>	=	1,780000 €/m <sup>3</sup>	
Abwasser	18.125,30 € :	8.972,92 m <sup>3</sup>	=	2,020000 €/m <sup>3</sup>	
Abrechnung Kaltwasser	1.639,78 € :	163,00 Nutzeinh.	=	10,060000 €/Nutzeinh.	

**Berechnung und Aufteilung der Hausnebenkosten**

<b>Kosten für Hausnebenkosten</b>					<b>3.744,97 €</b>
Gerätemiete Kaltwasser	1.632,17 € :	171,00 ANZ	=	9,544854 €/ANZ	
Rauchmelderservice	2.112,80 € :	449,00 ANZ	=	4,705568 €/ANZ	

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

Kosten bei Nutzerwechsel					344,28 €
Verbrauchsschätzung					644,83 €
<b>Summe der verteilten Kosten</b>					<b>217.696,15 €</b>

**Aufteilung der Kosten in Nutzergruppen****Kosten für Warmwasser NG3 WEG Pfeufferstr. 49 - 61**

Grundkosten	3.364,02 m² x	1,416765 €/m²	=	4.766,03 €
Verbrauchskosten	850,85 m³ x	13,032455 €/m³	=	11.088,66 €
Gerätewartung Heizung/Warmwasser				653,79 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>16.508,48 €</b>
davon 30 % Grundkosten	4.952,55 € :	3.364,02 m²	=	1,472212 €/m²
davon 70 % Verbrauchskosten	11.555,93 € :	850,85 m³	=	13,581630 €/m³

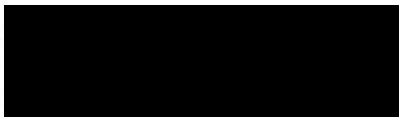
**Kosten für Heizung NG3 WEG Pfeufferstr. 49 - 61**

Grundkosten	3.578,78 m² x	4,023521 €/m²	=	14.399,29 €
Verbrauchskosten	67.393,00 x Einheiten	0,400430 €/Einheit	=	26.986,20 €
Gerätemiete Heizung/Warmwasser				844,54 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>42.230,03 €</b>
davon 30 % Grundkosten	12.669,01 € :	3.578,78 m²	=	3,540036 €/m²
davon 70 % Verbrauchskosten	29.561,02 € :	67.393,00 Einheiten	=	0,438636 €/Einheit

In den übrigen Nutzergruppen Warmwasserkosten angefallene Kosten	29.080,55 €
In den übrigen Nutzergruppen Heizung angefallene Kosten	89.406,37 €



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** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**erstellt am** 13.06.2024

**Ihre Kosten**

<b>Kosten für Heizung</b>					
Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	3,540036 € je m²	=	204,09 €
Verbrauchsdaten NG3	56,00 Einheiten	x	0,438636 € je Einheit	=	24,57 €
<b>Kosten für Warmwasser</b>					
Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	1,472212 € je m²	=	84,88 €
Verbrauchsdaten NG3	11,87 m³	x	13,581630 € je m³	=	161,21 €
Summe Kosten für Heizung und Warmwasser					474,75 €
<b>Kosten für Kaltwasser</b>					
Kaltwasser	45,59 m³	x	1,780000 € je m³	=	81,15 €
Abwasser	45,59 m³	x	2,020000 € je m³	=	92,09 €
Abrechnung Kaltwasser	1,00 Nutzeinh.	x	10,058466 € je Nutzeinh.	=	10,06 €
Summe Kosten für Kaltwasser					183,30 €
<b>Kosten für Hausnebenkosten</b>					
Gerätemiete Kaltwasser	1,00 ANZ	x	9,544854 € je ANZ	=	9,54 €
Rauchmelderservice	3,00 ANZ	x	4,705568 € je ANZ	=	14,12 €
Summe Hausnebenkosten					23,66 €
Verbrauchsschätzung					7,50 €
<b>Gesamtbetrag</b>					<b>689,21 €</b>

**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	571,47	4,60	0,80	
HL	Rauchmelderservice	2.112,80	14,12	0,66	
HL	Gerätewartung Heizung/Warmwasser	241,90	3,60	1,48	22,32
Gesamtbeitrag aller Leistungsarten		2.926,17	22,32		

**Enthaltene staatliche Entlastungen (u. a. EWSG, EWPBG, StromPBG)**

	Betrag	Ihr Anteil
Preisbremse Energie	20.681,40 €	55,40 €
Preisbremse Betriebsstrom	1.969,62 €	5,28 €

**Ihre Verbrauchswerte**

<b>Heizung in Einheiten</b>							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Wohnzimmer	04154	070	0	4		4	
Wohnzimmer	04862	170	0	0		0	
Bad	04880	045	0	0		0	
Schlafzimmer	04884	087	0	52		52	
Summe Heizung						56	

Warmwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	36060	Warmwasserzähler				11,87	siehe Erläuterungen
Summe Warmwasser						11,87	
Kaltwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	21240942	Kaltwasserzähler				33,72	siehe Erläuterungen
Summe Kaltwasser						33,72	

### Erläuterungen

Der Gesamtverbrauch der Nutzeinheit wurde wie folgt ermittelt:

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

Warmwasser:  $12,63 \text{ m}^3 / 667,04 \text{ m}^3 \times 626,77 \text{ m}^3 = 11,87 \text{ m}^3$

Kaltwasser:  $34,25 \text{ m}^3 / 4928,87 \text{ m}^3 \times 4852,58 \text{ m}^3 = 33,72 \text{ m}^3$

### 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).





Seit 2021 wird eine CO<sub>2</sub>-Abgabe gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) für fossile Brennstoffe erhoben, welche Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) emittieren. Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) regelt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter.

### CO<sub>2</sub>-Kosten der Liegenschaft

Energieart: Erdgas

POSITION	DATUM	Menge in kWh	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg	CO <sub>2</sub> -Kosten in EUR
Bezug	31.12.2023	1.292.088	233.867,9	7.475,99
Summe Verbrauch		1.292.088	233.867,9	7.475,99
<b>Gesamt</b>		<b>1.292.088</b>	<b>233.867,9</b>	<b>7.475,99</b>

### Einstufung der Liegenschaft gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG (Wohngebäude)

CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	233.868 kg CO <sub>2</sub>	CO <sub>2</sub> -Kosten der Liegenschaft	7.475,99 €
Gesamtwohnfläche der Liegenschaft	9.650,7 m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor	0,181 kg CO <sub>2</sub> /kWh
<b>CO<sub>2</sub>-Emission pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>24,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a</b>		

CO <sub>2</sub> -Emission pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
<b>22 bis &lt; 27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
>= 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	5 %	95 %

### CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung für Ihre Nutzeinheit

Aufteilung der CO <sub>2</sub> -Kosten	Anteil Mieter	Anteil Vermieter	Summe
gemäß Einstufung (jeweils)	70 %	30 %	100 %
für die Liegenschaft	5.233,19 €	2.242,80 €	7.475,99 €
<b>für Ihre Nutzeinheit (anteilig)</b>	<b>13,90 €</b>	<b>5,96 €</b>	<b>19,86 €</b>

Der Abzug des Vermieteranteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten wurde in der Heizkostenabrechnung noch nicht berücksichtigt.

Im Falle einer Vermietung dieser Nutzeinheit ist gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG noch die Kostenübernahme durch den Vermieter in Höhe von 5,96 € zu leisten.

### Weitere Informationen und Informationsquellen



Informationen rund um das Thema CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung finden Sie unter [www.brunata-metrona.de/co2](http://www.brunata-metrona.de/co2).



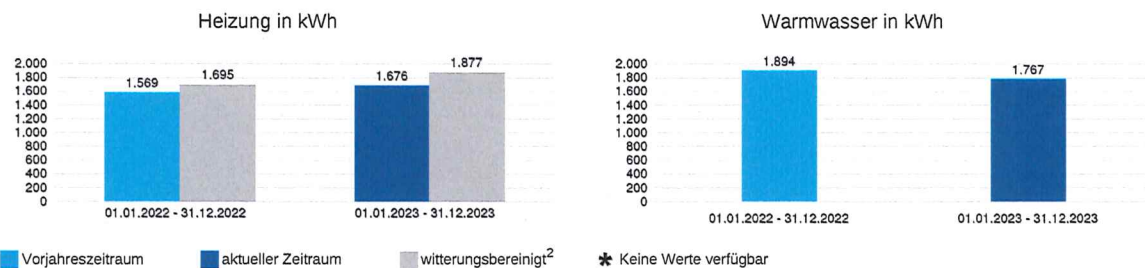
Die Heizkostenabrechnung trägt bereits stark zum Umweltschutz bei, indem sie sparsames Heizen fördert. Ergänzend erhalten Sie hier Informationen, um Ihren Energieverbrauch bewerten zu können.

## Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger	Erdgas	1.292.088,0 kWh
CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	Erdgas	233.867,9 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	1.675,7 kWh
Ihr Warmwasserverbrauch	1.767,4 kWh

GESAMT	3.443,1 kWh
Ihre Wohnfläche	57,7 m <sup>2</sup>

Ihr Energieverbrauch je  
Quadratmeter Wohnfläche

59,7 kWh / m<sup>2</sup>

### Vergleichswerte<sup>3</sup>

Bundesweiter Vergleichsnutzer	Liegenschafts- durchschnitt
119,4 kWh / m <sup>2</sup>	133,9 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. Witterschwankungen werden herausgerechnet.

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

The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem of the determination of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere.

In the second part the method of the determination of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere is described in detail.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.



The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

The results of the calculations of the atmospheric temperature profile from the measurements of the brightness temperature of the Earth's surface and the atmosphere are presented in the third part of the paper.

# Kosten nach BetrKV

<b>94000 Restmüllgebühren / Stadt</b>			
gem. Gebührenbescheid (1.743,30 € x 4 Quartale)	31.12.2023	-	6.973,20 €
Chrebor, Entsorgung alter Fahrräder	05.10.2023	-	166,60 €
Chrebor, Entsorgung Sperrmüll	24.11.2023	-	115,43 €
Langer, Biotonnenreinigung	15.12.2023	-	79,80 €
			<b>7.335,03 €</b>
<b>94001 Straßenreinigung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4x 707,33 €)	31.12.2023	-	<b>2.829,34 €</b>
<b>94002 Entwässerung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4x 652,06 € + 0,03 €)	31.12.2023	-	<b>2.608,27 €</b>
<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>	31.12.2023	-	<b>119,69 €</b>
<b>94101 Abwasser lt. Abrechnung Vers.kto.</b>	31.12.2023	-	<b>191,84 €</b>
<b>94102 Strom alle Häuser</b>			
<u>Pfeuferstraße 49</u>			
SWM JA 2022	03.02.2023	-	33,34 €
SWM Abschlag 1 x 40,00 €	23.11.2023	-	40,00 €
SWM Abschlag 9 x 154,00 €	31.12.2023	-	1.386,00 €
			<b>1.459,34 €</b>
<u>Pfeuferstraße 51</u>			
SWM JA 2022	03.02.2023	-	75,60 €
SWM Abschlag 1 x 45,00 €	15.11.2023	-	45,00 €
SWM Abschlag 9 x 135,00 €	31.12.2023	-	1.215,00 €
			<b>1.335,60 €</b>
<u>Pfeuferstraße 61</u>			
SWM JA 2022	24.01.2023		2,75 €
SWM Abschlag 1 x 13,00 €	23.11.2023	-	13,00 €
SWM Abschlag 9 x 85,00 €	31.12.2023	-	765,00 €
			<b>775,25 €</b>
Erstattung Strompauschale, jährlich 40,00 € an BA III (für Aussenbeleuchtung)	01.09.2023	-	<b>40,00 €</b>
Rest Allgemeinstrom lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2023		<b>1.737,13 €</b>
<b>Strom zusammengefasst</b>		-	<b>1.873,06 €</b>
<b>94200 Wohngebäudeversicherung inkl. Feuer u. Elementar</b>			
Versicherungskammer Bayern	02.01.2023	-	<b>11.233,08 €</b>
<b>94201 Haftpflichtversicherung</b>			
Bayerische Hausbesitzer	10.01.2023	-	<b>473,60 €</b>
<b>94700 Hausmeisterkosten</b>			
HSM Chrebor/ 12 Monate x 1.800,71 €	31.12.2023	-	<b>21.608,52 €</b>



Wohnungseigentümergeinschaft Pfeuferstr. 49-61 in 81373 München  
Erläuterung und Vermögensbericht zur Jahresabrechnung 2022

<b>94900</b>	<b>Hausreinigung</b>	31.12.2023	-	€
<b>94910</b>	<b>Putzmaterial</b>	31.12.2023	-	€
<b>94920</b>	<b>Liftkosten</b>			
	2SLiftTechnik, Notruf, gezahlt 12/2022	31.12.2023	-	€
	2SLiftTechnik, Service, gezahlt 12/2022	31.12.2023	-	€
	TÜVSÜD/ Zwischenprüfung	22.09.2023	-	829,43 €
	Telekom, 12 x 20,36 €	31.12.2023	-	244,32 €
			-	1.073,75 €
<b>94940</b>	<b>Kabelgebühren</b>			
	Pyur, Kabel 2023	09.01.2023	-	3.674,16 €
<b>94800</b>	<b>Garagenkosten</b>			
	Iket, Anteil Prüfung TG-Lüftung	14.07.2023	-	217,75 €
	VK/Brandvers.TG 2023 Ant. BA II lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2023	-	1.004,40 €
			-	1.222,15 €
<b>94970</b>	<b>Gartenpflege</b>			
	Chrebor, Grünschnitt, Totholz, Entsorgung	27.01.2023	-	457,58 €
	Chrebor, Strauch-, Baumpflege, Entsorgung	05.10.2023	-	269,69 €
	Chrebor, Pflegeschnitt, Laubentsorgung, Ausästen	28.12.2023	-	452,20 €
	Chrebor, Strauch-, Baumschnitt, Laub-Entsorgung	28.12.2023	-	552,50 €
			-	1.731,97 €
<b>94990</b>	<b>Sonstige Betriebskosten</b>			
	Aquacert, orientierende Trinkwasseruntersuchung	13.02.2023	-	971,04 €
	Marx, Wartung RWA	27.02.2023	-	168,36 €
	Aquacert, orientierende Legionellenuntersuchung	17.03.2023	-	673,54 €
			-	1.812,94 €
<b>94300</b>	<b>Heizkosten</b>			
	lt. Abrechnung Fa. Brunata	31.12.2023	-	77.945,93 €
<b>Kosten nach BetrKV</b>				<b>- 135.733,33 €</b>
<b><u>Kosten (nicht umlagefähig)</u></b>				
<b>94960</b>	<b>Rechts- und Beratungskosten</b>	31.12.2023	-	€
<b>95300</b>	<b>Verwaltergebühr / Wohnungen</b>			
	12 Monate x 20,00 € x 63 Whg. zzgl. 19 % MwSt.	31.12.2023	-	17.992,80 €
<b>95301</b>	<b>Verwaltergebühr / Garagen</b>			
	12 Monate x 3,00 € x 70 TG zzgl 19 % MwSt.	31.12.2023	-	2.998,80 €
<b>95302</b>	<b>Verwaltergebühr / Gewerbe</b>			
	12 Monate 22,00 € x 4 Gewerbe + 19% MwSt.	31.12.2023	-	1.256,64 €
<b>95400</b>	<b>Kontoführungsgebühren</b>			
	Kontoführungsgebühren Jan. - Dez.	31.12.2023	-	478,40 €
	anteilige Gebühr Versorgungskonto	31.12.2023	-	54,48 €
			-	532,88 €

Wohnungseigentümergeinschaft Pfeuferstr. 49-61 in 81373 München  
Erläuterung und Vermögensbericht zur Jahresabrechnung 2022

<b>94500 Lfd. Instandhaltung</b>			
HSM, Arbeitsmaterial 2023	27.01.2023 -	270,11 €	
Pirker, Funktion Wohnungstür repariert	03.02.2023 -	462,91 €	
Marx, Material bei Wartung RWA (Akku)	27.02.2023 -	339,53 €	
Heubel, Anteil Hebeanlage neu HZG.-Raum	24.03.2023 -	549,79 €	
Pirker, Fensterreparatur, Schließblech	31.03.2023 -	283,82 €	
Pirker, Wartung Reparatur Fenster	14.04.2023 -	1.079,52 €	
Pirker, Fensterreparatur, -wartung und -dichtung	26.06.2023 -	506,80 €	
Schneider, Hebeanlage Waschkraum gereinigt	14.07.2023 -	303,60 €	
Eilebrecht, Türöffner Laubengangtür neu	08.09.2023 -	280,36 €	
Spechtenhauser, Pumpe Waschkraum neu	08.09.2023 -	1.393,80 €	
Hipper, Ausrichten Stein am Giebeldachrand	08.09.2023 -	170,17 €	
Pirker, Wartung, Dichtung Fenster	08.09.2023 -	749,58 €	
Weissbacher/Rep. Fenster Whg. 101	14.09.2023 -	148,27 €	
Chrebor, Erneuerung Treppenlichtautomat P49	13.10.2023 -	115,44 €	
Gmeinwieser, Obertürschließer für Laubengangtür	30.10.2023 -	151,78 €	
Gmeinwieser, Obertürschließer TG-Tür	30.10.2023 -	151,78 €	
Gmeinwieser, neuer Obertürschließer am Waschkraum	20.11.2023 -	151,78 €	
Egt. WALLEITNER, Erstattung Rollladen-Rep. aus 2022	22.11.2023	324,99 €	
ESR, Einstellung HZGS.-Regelungen (Anteil)	05.12.2023 -	140,12 €	
Pirker, Fensterreparatur, -wartung und -dichtung	22.12.2023 -	512,10 €	
Chrebor, Erneuerung Schließautomat Waschkraum	28.12.2023 -	90,44 € -	7.526,71 €
<b>94502 Einzelzuweisung Eigentümer</b>	31.12.2023		- €
<b>94550 Größerer Erhaltungsaufwand (aus der Rücklage)</b>	31.12.2023		- €
<b>94551 TG-Sanierung aus Sonderumlage</b>			
Röhm, Planung TG-San., 1. TR	27.02.2023	-	6.000,00 €
<b>94801 Garagenkosten, Reparaturen</b>			
PGS, Rep. Hydraulik Mehrfachparker	05.10.2023 -	473,26 €	
Vogel, Anteil Rep. TG-Tor, Kette gerissen	09.10.2023 -	67,96 € -	541,22 €
<b>94922 Liftkosten, Reparatur</b>			
2S, Rep. nicht schließende Kabinentür	20.02.2023 -	257,99 €	
2SLift/ Störungsbehebung am 06.09.23	22.09.2023 -	200,16 €	
2S, Beseitigung TÜV-Mängel	09.10.2023 -	106,86 €	
2S, Lifttüren einstellen P51	13.10.2023 -	106,86 €	
2S, Lifttüren einstellen P61	13.10.2023 -	106,86 €	
2S, Führungsschuheinlagen, Seilrolle neu	28.12.2023 -	1.625,54 € -	2.404,27 €
<b>94600 Miete Rauchwarnmelder, nicht umlagefähig</b>			
Brunata, Miete RWM	20.11.2023	-	629,78 €
<b>94992 Sonstige Betriebskosten</b>			
Gmeinwieser, Schild Fahrräder ... verboten	09.01.2023 -	14,99 €	
Chrebor, Anteil Geschenk-Karte Müllmänner	27.01.2023 -	37,83 €	
AIG, Haftpflichtversicherung Verwaltungsbeirat	27.01.2023 -	74,97 €	
Notar hecht, Unterschriftsbeglaubigung	14.04.2023 -	37,84 €	
Notar Hecht, Unterschriftsbeglaubigung	26.06.2023 -	37,84 €	
HV, Verwalterzustimmung	30.10.2023 -	280,92 €	
Versorgungskonto, Anteil Rundungsdiff. Jahresabrechnung	31.12.2023	0,50 €	
Rundungs-Differenz Jahresabrechnung Vorjahr	31.12.2023 -	0,36 € -	484,25 €



Wohnungseigentümergeinschaft Pfeuferstr. 49-61 in 81373 München  
Erläuterung und Vermögensbericht zur Jahresabrechnung 2022

**94945 Versicherungsschäden**

Fischbach, Trocknung nach WS	20.02.2023 -	1.106,70 €
Fischbach, Wiederherstellung nach Wasserschaden	21.02.2023 -	4.541,16 €
VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN	03.03.2023	5.817,96 €
Janket, Erstattung Trocknungsstrom	10.03.2023 -	61,80 €
Ziegler, Erstattung Trocknungsstrom	10.03.2023 -	108,30 €
VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN	08.08.2023	1.026,78 €
Trocsan, Wiederherstellung nach Wasserschaden	11.08.2023 -	1.026,78 €
SUEDMaler/Wiederherstellung nach Wasserschaden	29.09.2023 -	743,51 €
VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN	05.10.2023	743,51 €

- €

**94971 Gartenpflege nicht umlagefähig**

Endress, Anteil Rasenmäher, Erstattung aus 2022	01.12.2023	462,40 €
---	------------	----------

**94302 Heizkosten Vorjahr**

(Anteil der im Jahr 2023 gezahlten Heizkosten 2022)

SWM/JA Gas 2022	-42.052,38 €
Rauchmelderservice 2022	-2.012,98 €
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2022	-11.709,98 €
Summe in Abrechnung Versorgungskonto	-55.775,34 €

Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto

-21.099,81 €

**94303 Differenz Heizkosten Folgejahr**

(Anteil der im Jahr 2024 gezahlten Heizkosten 2023, daher Gutschrift, da nicht das Abrechnungsjahr betreffend)

Rauchmelderservice 2023	2.112,80 €
Heubel, Enthärtungspatrone für Nachspeisung	390,65 €
heubel, Wartung, Reinigung, Enthärtungspatrone	2.565,70 €
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2023	12.801,83 €
Summe in Abrechnung Versorgungskonto	17.870,98 €

Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto

6.760,59 €

**94400 Vorauszahlungen Abrechnung Versorgungskonto:**

geleistete Vorauszahlungen, 12 x 9.000,00 €	31.12.2023 -	108.000,00 €
---	--------------	--------------

abgerechnete Kosten:

Rest Strom BA II gem. VK siehe Kto. 94102	31.12.2023 -	1.737,13 €
Rest Wasser gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2023	119,69 €
Abwasser Rest gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2023	191,84 €
Brandvers.TG Anteil 2021 BA II über VK siehe Kto 94800	31.12.2023	1.004,40 €
Brunata HK 2021 BA II siehe Kto 94300	31.12.2023	77.945,93 €
Kontogebühr VK Anteil BA II 2021 siehe Kto 95400	31.12.2023	54,48 €
Anteil Rundungsdifferenz Abrechnung Versorgungskonto	31.12.2023 -	0,50 €
Heizkosten Vorjahr	31.12.2023	21.099,81 €
Differenz Heizkosten Folgejahr	31.12.2023 -	6.760,59 €
		- 16.082,07 €

<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>	-	<b>70.326,24 €</b>
-----------------------------------	---	--------------------

<b>Kosten gesamt</b>	-	<b>206.059,57 €</b>
----------------------	---	---------------------

Wohnungseigentümergeinschaft Pfeuferstr. 49-61 in 81373 München  
Erläuterung und Vermögensbericht zur Jahresabrechnung 2022

**Einnahmen**

<b>98900</b>	<b>Sonstige Einnahmen</b>		
	Stellplatz Nr. 1, Frau Ina Kammer 12 x 15,00 €	31.12.2023	180,00 €
	Stellplatz Nr. 2, Izzo Michele 12 x 15,00 €	31.12.2023	180,00 €
	Stellplatz Nr. 3, Frau Lorenz 12 x 15,00 €	31.12.2023	180,00 €
	Stellplatz Nr. 4, Frau Kabat 12 x 15,00 €	31.12.2023	180,00 €
	Stellplatz Nr. 5, Frau Lorenz 12 x 15,00, €	31.12.2023	180,00 €
	Stellplatz Nr. 6, Frau Eder Autenrieth 12 x 15,00 €	31.12.2023	180,00 €
	Zigaretten Ostermeier GmbH & Co KG	30.01.2023	120,00 €
			<b>1.200,00 €</b>
<b>98902</b>	<b>Mahngebühren f. HV</b>	31.12.2023	- €
<b>98920</b>	<b>Waschgeldeinnahmen</b>		
	Überweisung Waschgelder 2023 von BA I	29.12.2023	1.154,42 €
<b>98921</b>	<b>Einnahmen Autowaschplatz</b>		
	Überweisung Waschboxen 2023 von BA I	29.12.2023	47,01 €
<b>Einnahmen</b>			<b>2.401,43 €</b>

<b>98930</b>	<b><u>Entnahme aus Erhaltungsrücklage</u></b>		
	Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94550		0,00 €
<b>98932</b>	<b><u>Entnahme aus Sonderumlage TG-Sanierung</u></b>		
	Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94551		6.000,00 €
<b>96200</b>	<b><u>Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage</u></b>		0,00 €

**ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG**

Kosten nach BetrKV	-135.733,33 €
Kosten (nicht umlagefähig)	-70.326,24 €
Einnahmen	2.401,43 €
Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU	6.000,00 €
Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>-197.658,14 €</b>

**Soll-Vorschüsse Wohnlast lt Wirtschaftsplan**

Gesamt-Wohnlast-Soll	177.451,68 €
----------------------	--------------

<b>ABRECHNUNGSSPITZE</b>	<b>-20.206,46 €</b>
--------------------------	---------------------

<b>96200</b>	<b><u>Erhaltungsrücklage</u></b>		
	Zuführung zur Erhaltungsrücklage	- 25.600,00 €	
	Soll-Vorschüsse Rücklage lt Wirtschaftsplan	25.600,32 €	0,32 €
	<b><u>Differenz Vorschüsse</u></b>		
	Rückstände/Überzahlungen		913,00 €
<b>Abrechnungssaldo/Fehlbetrag der Jahresabrechnung</b>			<b>-19.293,14 €</b>

Wohnungseigentümergeinschaft Pfeuferstr. 49-61 in 81373 München  
Erläuterung und Vermögensbericht zur Jahresabrechnung 2022

**Sonstige Ausgaben und Einnahmen (periodenfremd)**

94401	Ausgleich Abrechnung Vorjahr	31.12.2023	- €
	<b>Periodenfremde Ausgaben</b>		
	Zahlungen aus Jahresabrechnungen Vorjahr	31.12.2023	- €
	<b>Periodenfremde Einnahmen</b>		
	Rückzahlungen aus Jahresabrechnungen, vorab Whg. 47	31.12.2023	312,78 €
<b>Sonstige Ausgaben und Einnahmen</b>			<b>312,78 €</b>

**Erläuterung Ergebnisse**

Abrechnungssaldo/Überschuss der Jahresabrechnung	-19.293,14 €
abzgl Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU	-6.000,00 €
zzgl Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage	0,00 €
zzgl Zuführung zur Erhaltungsrücklage lt. WP	25.600,00 €
zzgl Zuführung zur Sonderumlage TG-Sanierung	0,00 €
abzgl Sonstige Ausgaben und Einnahmen	312,78 €
<b>Ergebnis der Gesamtabrechnung (gesamter Geldfluss des Jahres)</b>	<b>619,64 €</b>

**VERMÖGENSBERICHT zum 31. Dezember 2023**

	Aktiva	Passiva
Girokontostand Hausbank 570079	14.957,40 €	
Sparkonto Hausbank 6000570079	140.364,38 €	
Erhaltungsrücklage		174.711,97 €
Sonderumlage TG-Sanierung		18.000,14 €
offener Ausgleich Versorgungskonto 2019, Ausgleich 2024	1.573,51 €	
nicht beschlossene Jahresabrechnung 2022	16.836,46 €	
vorab gezahlte JA 2022, Whg. 47		312,78 €
Jahresfehlbetrag	19.293,14 €	
	<b>193.024,89 €</b>	<b>193.024,89 €</b>