

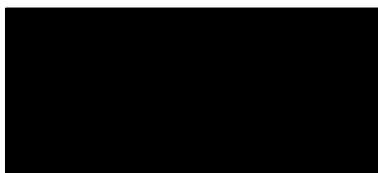


**EIGENSCHINK**  
Grundstücksverwaltungs GmbH

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 GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland



## Wirtschaftsplan 2024

München, den 10.10.2023

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 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	6.973,20-	112,06-
Straßenreinigung	16,07/1000-stel	2.850,00-	45,80-
Entwässerung	16,07/1000-stel	1.915,00-	30,77-
Wasser und Abwasser	16,07/1000-stel	1.500,00-	24,11-
Strom alle Häuser	16,07/1000-stel	7.000,00-	112,49-
Wohngebäudeversicherung	16,07/1000-stel	11.250,00-	180,79-
Haftpflchtversicherung	16,07/1000-stel	480,00-	7,71-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Putzmaterial	16,07/1000-stel	100,00-	1,61-
Liftkosten	16,07/1000-stel	1.500,00-	24,11-
Antenne	1/63 Wohnungen	3.700,00-	58,73-
Garagenkosten	0/70 Garagen	800,00-	0,00
Gartenpflege	16,07/1000-stel	500,00-	8,04-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	500,00-	8,04-
Heizung und Warmwasser / Kanal	HK WP	98.000,00-	856,58-
<b>Kosten nach BetrKV</b>		<b>158.676,72-</b>	<b>1.818,09-</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

## Wirtschaftsplan 2024

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b><u>Kosten (nicht umlagefähig)</u></b>			
Verwaltergebühr Wohnungen	1/63 Wohnungen	17.992,80-	285,60-
Verwaltergebühren Gewerbe	0/4 Gewerbe	1.256,64-	0,00
Verwaltergebühren Garagen	0/70 Garagen	2.998,80-	0,00
Rechts- und Beratungskosten	16,07/1000-stel	500,00-	8,04-
Kontoführungsgebühren	16,07/1000-stel	700,00-	11,25-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	6.000,00-	96,42-
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	1.000,00-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	2.000,00-	32,14-
Gartenpflege	16,07/1000-stel	500,00-	8,04-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.500,00-	24,11-
Versorgungskonto	16,07/1000-stel	5.000,00-	80,35-
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>		<b>39.448,24-</b>	<b>545,95-</b>
<b><u>Einnahmen</u></b>			
Waschgelderträge	16,07/1000-stel	800,00+	12,86+
Sonstige Einnahmen	16,07/1000-stel	1.000,00+	16,07+
<b>Einnahmen</b>		<b>1.800,00+</b>	<b>28,93+</b>
<b><u>Zusammenfassung</u></b>			
Kosten nach BetrKV		158.676,72-	1.818,09-
Kosten (nicht umlagefähig)		39.448,24-	545,95-
Einnahmen		1.800,00+	28,93+
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>196.324,96-</b>	<b>2.335,11-</b>
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	16,07/1000-stel	45.000,00-	723,15-
<b><u>Jahresvorschuss</u></b>		<b>241.324,96+</b>	<b>3.058,26+</b>
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### HINWEIS:

Voraussetzung für das Inkrafttreten dieses Wirtschaftsplans ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung. Das Datum der Umstellung von den alten auf die neuen Vorschüsse wird im Beschluss festgelegt.

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

## Wirtschaftsplan 2024

Eigentümer [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

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

	EUR
Ihre Wohnlastvorauszahlung ab 01.01.2024 errechnet sich wie folgt:	
Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	3.058,26
:12 = monatlich	254,86
Neue Wohnlast monatlich	255,00

### SEPA-Basislastschriftmandat - Pre-Notification

Die neue Wohnlastvorauszahlung in Höhe von EUR 255,00 wird jeweils monatlich zum 1. des Monats mit dem Mandat 1433200891 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE86ZZZ00000614371 von Ihrem Konto IBAN: [REDACTED] Lastschrift eingezogen.

Das Datum der Umstellung auf die neuen Vorschussbeträge wird im Beschluss über den Wirtschaftsplan festgelegt.



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

Frau



## Jahresabrechnung 2024

München, den 03.07.2025

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 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	7.061,63-	113,48-
Straßenreinigung	16,07/1000-stel	3.644,52-	58,57-
Entwässerung	16,07/1000-stel	2.608,27-	41,91-
Wasser	16,07/1000-stel	1.128,72-	18,14-
Abwasser	16,07/1000-stel	1.240,47-	19,93-
Strom alle Häuser	16,07/1000-stel	12.025,63-	193,25-
Wohngebäudeversicherung	16,07/1000-stel	12.078,07-	194,09-
Haftpflichtversicherung	16,07/1000-stel	497,28-	7,99-
Hausmeisterkosten	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Putzmaterial	16,07/1000-stel	270,11-	4,34-
Liftkosten	16,07/1000-stel	6.508,14-	104,59-
Antenne uml.	1/63 Wohnungen	1.837,08-	29,16-
Garagenkosten	0/70 Garagen	1.407,53-	0,00
Gartenpflege	16,07/1000-stel	964,64-	15,50-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	1.418,24-	22,79-
Heizung/WW lt. HKVo	Heizkostenabrechnung	60.220,41-	536,35-
Bzgl. CO2 Kosten - siehe Hinweis Seite 3			
<b>Kosten nach BetrKV</b>		<b>134.519,26-</b>	<b>1.707,34-</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 2024

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024  
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	549,78-	8,83-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	1.580,91-	25,41-
TG-Sanierung aus SU	0/70 Garagen	18.000,14-	0,00
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	14.911,32-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	1.143,11-	18,37-
Antenne n.uml.	1/63 Wohnungen	1.837,08-	29,16-
Rauchmelder Miete n.uml.	3/177 Anz. RWM	628,78-	10,66-
Sonstige Betriebskosten	16,07/1000-stel	2.285,46-	36,73-
Versicherungsschäden	16,07/1000-stel	148,27+	2,38+
Gartenpflege	16,07/1000-stel	2.713,77-	43,61-
Heizkosten Vorjahr	16,07/1000-stel	6.760,59-	108,64-
Differenz Heizkosten Folgejahr	16,07/1000-stel	11.884,05+	190,98+
Ausgleich Abrechnung Vorjahr	16,07/1000-stel	17.421,48+	279,96+
Vorauszahlungen Abr. Vers.kto.	16,07/1000-stel	41.210,84-	662,26-
<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>		<b>84.416,22-</b>	<b>755,95-</b>
<b>Einnahmen</b>			
Sonstige Einnahmen	16,07/1000-stel	1.185,00+	19,04+
Waschgelderträge	16,07/1000-stel	1.016,52+	16,34+
Waschgelderträge Auto	16,07/1000-stel	28,50+	0,46+
<b>Einnahmen</b>		<b>2.230,02+</b>	<b>35,84+</b>
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU</b>			
Entnahme aus SU TG-San.	0/70 Garagen	18.000,14+	0,00
<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU</b>		<b>18.000,14+</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 2024

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b><u>Ergebniszusammenstellung</u></b>			
Kosten nach BetrKV		134.519,26-	1.707,34-
Kosten (nicht umlagefähig)		84.416,22-	755,95-
<u>Kosten gesamt</u>		<u>218.935,48-</u>	<u>2.463,29-</u>
Einnahmen		2.230,02+	35,84+
Entnahme aus Erhaltungsrücklage/SU		18.000,14+	0,00
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<u>198.705,32-</u>	<u>2.427,45-</u>
Soll-Vorschüsse Wohnlast lt. WP		177.451,68+	2.252,64+
<b><u>ABRECHNUNGSSPITZE</u></b>		<u>21.253,64-</u>	<u>174,81-</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>21.253,32-</u>	<u>174,84-</u>
<b>Differenz Vorschüsse</b>			
Rückstände/Überzahlungen akt ET		2.614,00+	0,00
<b><u>Abrechnungssaldo</u></b>		<u>18.639,32-</u>	<u>174,84-</u>

### HINWEIS:

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

Den auf den Eigentümer entfallenden Anteil der CO2-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 174,84 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 2024

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024  
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.	174.711,97+	2.807,62+
Zuführung gem. Wirtschaftsplan	25.600,00+	411,39+
Entnahme für Größere Erhaltung	0,00	0,00
Guthabenzins	1.222,66+	19,65+
Kapitalertragssteuer	305,67 -	4,91 -
Solidaritätsbeitrag	16,81 -	0,27 -
Endbestand 31.12.	<u>201.212,15+</u>	<u>3.233,48+</u>

### Bestandsentwicklung Sonderumlage TG-Sanierung:

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



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 2024

Eigentümer : [REDACTED]  
für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024  
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Darstellung des Bankkontos:

#### Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN

Anfangsbestand 01.01.	14.957,40 +
<b>laut Abrechnung</b>	
Kosten nach BetrKV	134.519,26 -
Kosten (nicht umlagefähig)	84.416,22 -
Einnahmen	2.230,02 +
Wohnlast-Soll	177.451,68 +
Rücklage-Soll	25.600,32 +
Rückstände/Überzahlungen	2.614,00 +
<b>Kontenüberträge</b>	
Übertrag zum Sparkonto	20.000,00 -
Übertrag vom Sparkonto	28.710,90 +
<b>Sonstiges</b>	
Rückzahlung aus Vorjahr	0,00
Nachzahlung aus Vorjahr	2.010,49 +
Rundungsdifferenz JA Vorjahr	0,55 +
Endbestand 31.12.	<u>14.639,88 +</u>

### Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

#### Sparkonto Hausbank

Anfangsbestand 01.01.	140.364,38 +
Zuführung	20.000,00 +
Entnahme	28.710,90 -
Guthabenzins	1.222,66 +
Kapitalertragssteuer	305,67 -
Solidaritätsbeitrag	16,81 -
Endbestand 31.12.	<u>132.553,66 +</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 2024

Eigentümer : XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

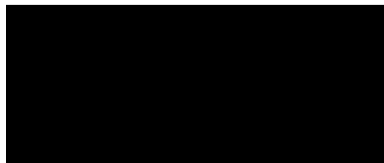
Wirtschaftseinheit: WEG Pfeuferstr. 49-51,59-61, 81373 München

### Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024

		EUR - Soll	EUR - Ist
Wohnlast 01/2024	01.01.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 02/2024	01.02.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 03/2024	01.03.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 04/2024	01.04.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 05/2024	01.05.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 06/2024	01.06.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 07/2024	01.07.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 08/2024	01.08.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 09/2024	01.09.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 10/2024	01.10.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 11/2024	01.11.2024	222,00 -	222,00+
Wohnlast 12/2024	01.12.2024	222,00 -	222,00+
		<u>2.664,00 -</u>	<u>2.664,00 +</u>

Die Jahresabrechnung aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 259,92 wurde ausgeglichen.

EIGENSCHINK GmbH MUC, Leopoldstr. 54, 80802 München Deutschland



## Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung 2024

München, den 03.07.2025

 für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 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	90,44-	1,45-
Hausmeisterkosten *	16,07/1000-stel	21.608,52-	347,25-
Gartenpflege *	16,07/1000-stel	769,44-	12,36-
Gartenpflege	16,07/1000-stel	2.203,88-	35,42-
Summe		<u>24.672,28-</u>	<u>396,48-</u>
<b>Handwerkerleistungen</b>			
Liftkosten *	16,07/1000-stel	4.696,63-	75,47-
Garagenkosten *	0/70 Garagen	163,20-	0,00
Sonstige Betriebskosten *	16,07/1000-stel	1.279,25-	20,56-
Lfd. Instandhaltungsarbeiten	16,07/1000-stel	1.390,69-	22,35-
Garagenkosten, Reparaturen	0/70 Garagen	3.116,54-	0,00
Liftkosten, Reparatur	16,07/1000-stel	998,52-	16,05-
Summe		<u>11.644,83-</u>	<u>134,43-</u>
<b>Zusammenfassung</b>			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		24.672,28-	396,48-
Handwerkerleistungen		11.644,83-	134,43-
Summe		<u>36.317,11-</u>	<u>530,91-</u>

**Legende:**

Die mit "\*" gekennzeichneten Positionen sind umlagefähig

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 2024**

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

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

### **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

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 13.03.2025  
  
Liegenschaft Spitzwegstr. 1  
81373 München

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024  
Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

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>536,35 €</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 Nuteinheit entnehmen Sie bitte dem Formular "Ihre Abrechnung".

Liegenschaft Spitzwegstr. 1  
81373 München

Liegenschaftsnummer 91643

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

erstellt am 13.03.2025

### Aufstellung der Kosten

#### Energieart: Erdgas kWh

POSITION	DATUM	kWh	BETRAG
Bezug	31.01.2024	187.279	15.931,26 €
Bezug	28.02.2024	129.120	11.175,19 €
Bezug	31.03.2024	127.265	11.023,51 €
Bezug	30.04.2024	102.646	7.431,17 €
Bezug	31.05.2024	75.829	5.668,75 €
Bezug	30.06.2024	54.337	4.256,31 €
Bezug	31.07.2024	42.560	3.833,82 €
Bezug	31.08.2024	39.986	3.643,41 €
Bezug	30.09.2024	71.240	5.955,52 €
Bezug	31.10.2024	97.502	8.884,59 €
Bezug	30.11.2024	145.074	12.885,08 €
Bezug	31.12.2024	177.503	15.612,17 €
Summe Verbrauch		1.250.341	106.300,78 €

#### Weitere Heizungsbetriebskosten

POSITION	DATUM	BETRAG
Übertrag		106.300,78 €
Verbrauchsabrechnung		10.771,68 €
Betriebsstrom	31.12.2024	5.241,76 €
Wartungskosten	31.12.2024	2.711,59 €
Bedienungskosten	31.12.2024	3.332,00 €
Kaminfeger	31.12.2024	119,52 €
Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		128.477,33 €

#### Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG1	04.01.2024	682,35 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG2	04.01.2024	676,75 €
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser NG3	04.01.2024	844,54 €
Warmwasser/Kaltwasser	Kaltwasser (1,85 €/m³)		14.474,46 €
Warmwasser/Kaltwasser	Abwasser (2,02 €/m³)		15.804,54 €
Nuteinheit	Abrechnung Kaltwasser		1.737,78 €
Aufstellung unter Aufteilung der Kosten	Hausnebenkosten		3.835,29 €
Nutzer	Kosten bei Nutzerwechsel		495,66 €
Direkte Umlage	Verbrauchsschätzung		593,98 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG1	04.09.2024	458,01 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG2	04.09.2024	615,04 €
Warmwasser	Gerätewartung Heizung/Warmwasser NG3	04.09.2024	698,43 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		40.916,83 €
	Summe der zu verteilenden Kosten		169.394,16 €



## Aufteilung der Kosten

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

$2,5 \text{ kWh/m}^3/\text{K} \times 2.121,23 \text{ m}^3 \times (60-10^\circ\text{C}) \times 1,11 = 294.320,66 \text{ kWh Erdgas} = 23,54 \% \text{ d. Gesamtverbr.}$

23,54 % aus 128.477,33 € Energie- und Heizungsbetriebskosten entspricht Kosten für Erwärmung Warmwasser 30.243,56 €

#### Kosten für Warmwasser-Erwärmung - Vorverteilung für Nutzergruppen 32.015,04 €

davon 30 % Grundkosten	9.073,07 € :	9.302,21 m <sup>2</sup>	=	0,975367 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	21.170,49 € :	2.121,23 m <sup>3</sup>	=	9,980290 €/m <sup>3</sup>
Kosten für einzelne NG WW				1.771,48 €

### Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten	128.477,33 €
abzüglich Kosten für Warmwasser-Erwärmung	-30.243,56 €

#### Kosten für Heizung - Vorverteilung für Nutzergruppen 100.437,41 €

davon 30 % Grundkosten	29.470,13 € :	9.650,71 m <sup>2</sup>	=	3,053675 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	68.763,64 € :	247.114,00 Einheiten	=	0,278267 €/Einheit
Kosten für einzelne NG HZ				2.203,64 €

### Berechnung und Aufteilung der Kosten für Kaltwasser

#### Kosten für Kaltwasser 32.016,58 €

Kaltwasser	14.474,46 € :	7.824,03 m <sup>3</sup>	=	1,850001 €/m <sup>3</sup>
Abwasser	15.804,54 € :	7.824,03 m <sup>3</sup>	=	2,020000 €/m <sup>3</sup>
Abrechnung Kaltwasser	1.737,58 € :	163,00 Nutzeinh.	=	10,660000 €/Nutzeinh.

### Berechnung und Aufteilung der Hausnebenkosten

#### Kosten für Hausnebenkosten 3.835,29 €

Gerätemiete Kaltwasser	1.632,17 € :	171,00 ANZ	=	9,544854 €/ANZ
Rauchmelderservice	2.203,12 € :	449,00 ANZ	=	4,906726 €/ANZ

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

Kosten bei Nutzerwechsel	495,66 €
Verbrauchsschätzung	593,98 €

#### Summe der verteilten Kosten 169.394,16 €

## Aufteilung der Kosten in Nutzergruppen

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

Grundkosten	3.364,02 m <sup>2</sup> x	0,975367 €/m <sup>2</sup>	=	3.281,15 €
Verbrauchskosten	761,81 m <sup>3</sup> x	9,980290 €/m <sup>3</sup>	=	7.603,09 €
Gerätewartung Heizung/Warmwasser				698,43 €

#### Gesamtkosten 11.582,67 €

davon 30 % Grundkosten	3.474,80 € :	3.364,02 m <sup>2</sup>	=	1,032931 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	8.107,87 € :	761,81 m <sup>3</sup>	=	10,642903 €/m <sup>3</sup>

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

Grundkosten	3.578,78 m <sup>2</sup> x	3,053675 €/m <sup>2</sup>	=	10.928,43 €
Verbrauchskosten	72.415,00 x Einheiten	0,278267 €/Einheit	=	20.150,70 €

Gerätemiete Heizung/Warmwasser	844,54 €
--------------------------------	----------

#### Gesamtkosten 31.923,67 €

davon 30 % Grundkosten	9.577,10 € :	3.578,78 m <sup>2</sup>	=	2,676080 €/m <sup>2</sup>
davon 70 % Verbrauchskosten	22.346,57 € :	72.415,00 Einheiten	=	0,308590 €/Einheit

In den übrigen Nutzergruppen Warmwasserkosten angefallene Kosten	20.432,36 €
In den übrigen Nutzergruppen Heizung angefallene Kosten	68.513,74 €

BRUNATA-METRONA GmbH & 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

01.01.2024 - 31.12.2024

erstellt am

13.03.2025

Ihre Kosten

Kosten für Heizung					
Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	2,676080 € je m²	=	154,28 €
Verbrauchsdaten NG3	120,00 Einheiten	x	0,308590 € je Einheit	=	37,03 €
Kosten für Warmwasser					
Grundkosten NG3	57,65 m² Wohnfläche	x	1,032931 € je m²	=	59,55 €
Verbrauchsdaten NG3	10,29 m³	x	10,642903 € je m³	=	109,51 €
Summe Kosten für Heizung und Warmwasser					360,37 €
Kosten für Kaltwasser					
Kaltwasser	36,45 m³	x	1,850001 € je m³	=	67,43 €
Abwasser	36,45 m³	x	2,020000 € je m³	=	73,63 €
Abrechnung Kaltwasser	1,00 Nutzeinh.	x	10,661227 € je Nutzeinh.	=	10,66 €
Summe Kosten für Kaltwasser					151,72 €
Kosten für Hausnebenkosten					
Gerätemiete Kaltwasser	1,00 ANZ	x	9,544854 € je ANZ	=	9,54 €
Rauchmelderservice	3,00 ANZ	x	4,906726 € je ANZ	=	14,72 €
Summe Hausnebenkosten					24,26 €
Gesamtbetrag					536,35 €

Enthaltene haushaltsnahe Leistungen nach § 35a EStG

Leistungsart	Kostenart	Gesamtbeitrag ant. Arbeitskosten in €	Ihr Kostenanteil in €	Ihr Anteil in %	Ihr Anteil Summe Leistungsart in €
HL	Wartungskosten	565,31	4,65	0,82	
HL	Kaminfeger	39,03	0,32	0,81	
HL	Rauchmelderservice	2.203,12	14,72	0,66	
HL	Gerätewartung Heizung/Warmwasser	258,42	3,77	1,45	23,46
Gesamtbeitrag aller Leistungsarten		3.065,88	23,46		

Ihre Verbrauchswerte

Heizung in Einheiten							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Wohnzimmer	04154	070	0	13		13	
Wohnzimmer	04862	170	0	0		0	
Bad	04880	045	0	0		0	
Schlafzimmer	04884	087	0	107		107	
Summe Heizung						120	
Warmwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	36060	Warmwasserzähler	53,09	63,38		10,29	
Summe Warmwasser						10,29	



Kaltwasser in m <sup>3</sup>							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Abstellraum	21240942	Kaltwasserzähler	68,99	95,15		26,16	
Summe Kaltwasser						26,16	

**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	31.08.2024	39.986	7.237,4	388,29
Bezug	31.01.2024	187.279	33.897,5	1.635,17
Bezug	31.10.2024	97.502	17.647,8	946,79
Bezug	31.12.2024	177.503	32.128,0	1.732,62
Bezug	30.09.2024	71.240	12.894,4	691,77
Bezug	30.06.2024	54.337	9.835,0	527,63
Bezug	31.03.2024	127.265	23.034,9	1.111,17
Bezug	30.04.2024	102.646	18.578,9	996,73
Bezug	28.02.2024	129.120	23.370,7	1.127,37
Bezug	31.07.2024	42.560	7.703,3	413,28
Bezug	31.05.2024	75.829	13.725,0	736,32
Bezug	30.11.2024	145.074	26.258,3	1.408,72
Summe Verbrauch		1.250.341	226.311,2	11.715,86
<b>Gesamt</b>		<b>1.250.341</b>	<b>226.311,2</b>	<b>11.715,86</b>

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

CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	226.311 kg CO <sub>2</sub>	CO <sub>2</sub> -Kosten der Liegenschaft	11.715,86 €
Gesamtwohnfläche der Liegenschaft	9.650,7 m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor	0,18100 kg CO <sub>2</sub> /kWh

**CO<sub>2</sub>-Emission pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** **23,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a**

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 Nutzereinheit

Aufteilung der CO <sub>2</sub> -Kosten	Anteil Mieter	Anteil Vermieter	Summe
gemäß Einstufung (jeweils)	70 %	30 %	100 %
für die Liegenschaft	8.201,10 €	3.514,76 €	11.715,86 €
<b>für Ihre Nutzereinheit (anteilig)</b>	<b>22,03 €</b>	<b>9,45 €</b>	<b>31,48 €</b>

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

Im Falle einer Vermietung dieser Nutzereinheit ist gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG noch die Kostenübernahme durch den Vermieter in Höhe von 9,45 € 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

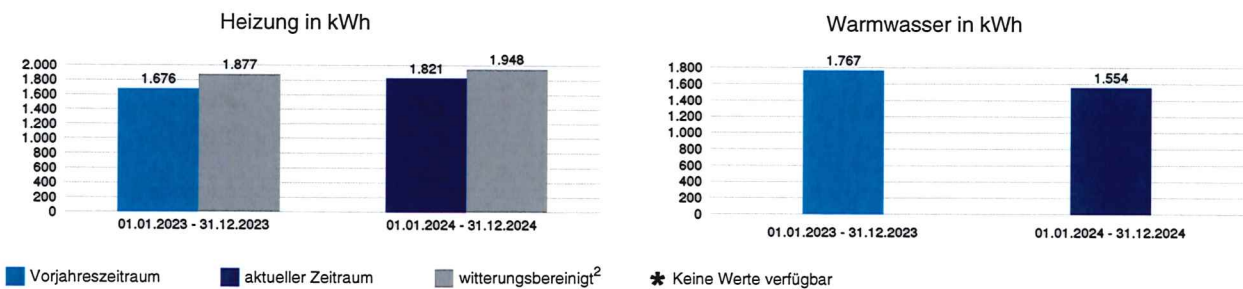


Eingesetzte Energieträger	Erdgas	1.250.341,0 kWh
CO <sub>2</sub> -Emissionen der Liegenschaft	Erdgas	226.311,2 kg

## 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 1.821,0 kWh

Ihr Warmwasserverbrauch 1.554,3 kWh

GESAMT 3.375,2 kWh

Ihre Wohnfläche 57,7 m<sup>2</sup>

**Ihr Energieverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche**

58,6 kWh / m<sup>2</sup>

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

Bundesweiter  
Vergleichsnutzer

135,0 kWh / m<sup>2</sup>

Liegenschafts-  
durchschnitt

129,6 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.



### Kosten nach BetrKV

<b>94000 Restmüllgebühren / Stadt</b>			
gem. Gebührenbescheid (1.743,30 € x 4 Quartale)	31.12.2024 -	6.973,20 €	
BA 3, Anteil Biotonnenreinigung 2023	18.07.2024	25,96 €	
BA 2, Anteil Biotonnenreinigung 2023	18.07.2024	23,65 €	
Chrebor, Sperrmüllentsorgung	26.07.2024 -	138,04 €	- 7.061,63 €
<b>94001 Straßenreinigung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4 x 911,13 €)	31.12.2024	-	3.644,52 €
<b>94002 Entwässerung</b>			
gem. Gebührenbescheid (4 x 652,06 € + 0,03 €)	31.12.2024	-	2.608,27 €
<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>	31.12.2024	-	1.128,72 €
<b>94101 Abwasser lt. Abrechnung Vers.kto.</b>	31.12.2024	-	1.240,47 €
<b>94102 Strom alle Häuser</b>			
<u>Pfeuferstraße 49</u>			
SWM JA 2023	26.01.2024 -	418,18 €	
SWM Abschlag 11 x 128,00 €	31.12.2024 -	1.408,00 €	
	-	1.826,18 €	
<u>Pfeuferstraße 51</u>			
SWM JA 2023	26.01.2024 -	170,47 €	
SWM Abschlag 11 x 100,00 €	31.12.2024 -	1.100,00 €	
	-	1.270,47 €	
<u>Pfeuferstraße 61</u>			
SWM JA 2023	26.01.2024 -	7,36 €	
SWM Abschlag 11 x 63,00 €	31.12.2024 -	693,00 €	
	-	700,36 €	
Erstattung Strompauschale, jährlich 40,00 € an BA III (für Aussenbeleuchtung)	02.09.2024 -	40,00 €	
Rest Allgemeinstrom lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2024 -	8.188,62 €	
<b>Strom zusammengefasst</b>		-	12.025,63 €
<b>94200 Wohngebäudeversicherung inkl. Feuer u. Elementar</b>			
Versicherungskammer Bayern	02.01.2024	-	12.078,07 €
<b>94201 Haftpflichtversicherung</b>			
Bayerische Hausbesitzer	09.01.2024	-	497,28 €
<b>94700 Hausmeisterkosten</b>			
HSM Chrebor/ 12 Monate x 1.800,71 €	31.12.2024	-	21.608,52 €
<b>94900 Hausreinigung</b>	31.12.2024	-	€
<b>94910 Putzmaterial</b>			
HSM, Reinigungsmaterial 2024	12.01.2024	-	270,11 €

<b>94920 Liftkosten</b>			
2SLiftTechnik, Service	05.01.2024 -	1.713,60 €	
2SLiftTechnik, Notruf	02.02.2024 -	1.499,40 €	
TÜV/Hauptprüfung	19.09.2024 -	1.978,38 €	
2sLiftTechnik, Beihilfe TÜV Hs 51	04.10.2024 -	357,48 €	
2sLiftTechnik, Beihilfe TÜV Hs 49	04.10.2024 -	357,48 €	
2sLiftTechnik, Beihilfe TÜV Hs 61	04.10.2024 -	357,48 €	
Telekom, 12 x 20,36 €	31.12.2024 -	244,32 €	6.508,14 €
<b>94940 Kabelgebühren uml.</b>			
Pyur, Kabel 2024, 1. Halbjahr umlagefähig	30.06.2024	-	1.837,08 €
<b>94800 Garagenkosten</b>			
Weber, Prüfung Feuerlöscher, anteilig	15.07.2024 -	327,60 €	
VK/Brandvers.TG 2023 Ant. BA II lt. Abrechnung Vers.kto.	31.12.2024 -	1.079,93 €	1.407,53 €
<b>94970 Gartenpflege</b>			
Chrebor, Anteil Räumung Schneebruch, Entsorgung	26.01.2024 -	236,61 €	
Chrebor, Anteil Strauch- und Baumpflege	22.03.2024 -	202,40 €	
Chrebor, Entsorgung Grünabfälle, Anteil 2023	16.07.2024 -	190,93 €	
Chrebor, Anteil Gartenarbeiten Innenhof	02.08.2024 -	186,01 €	
Chrebor, Anteil Gras, Büsche, Erde	02.08.2024 -	136,44 €	
Chrebor, Anteil Entsorgung Gartenabfälle	25.11.2024 -	12,25 €	964,64 €
<b>94990 Sonstige Betriebskosten</b>			
Hipper, Dachwartung	22.03.2024 -	595,00 €	
Marx, Wartung RWA	22.03.2024 -	228,24 €	
Hipper, Dachwartung	02.12.2024 -	595,00 €	1.418,24 €
<b>94300 Heizkosten</b>			
lt. Abrechnung Fa. Brunata	31.12.2024	-	60.220,41 €
<b>Kosten nach BetrKV</b>			- 134.519,26 €
<b><u>Kosten (nicht umlagefähig)</u></b>			
<b>94960 Rechts- und Beratungskosten</b>	31.12.2024	-	€
<b>95300 Verwaltergebühr / Wohnungen</b>			
12 Monate x 20,00 € x 63 Whg. zzgl. 19 % MwSt.	31.12.2024	-	17.992,80 €
<b>95301 Verwaltergebühr / Garagen</b>			
12 Monate x 3,00 € x 70 TG zzgl 19 % MwSt.	31.12.2024	-	2.998,80 €
<b>95302 Verwaltergebühr / Gewerbe</b>			
12 Monate 22,00 € x 4 Gewerbe + 19% MwSt.	31.12.2024	-	1.256,64 €
<b>95400 Kontoführungsgebühren</b>			
Kontoführungsgebühren Jan. - Dez.	31.12.2024 -	495,30 €	
anteilige Gebühr Versorgungskonto	31.12.2024 -	54,48 €	549,78 €
<b>94500 Lfd. Instandhaltung</b>			
Heubel, Anteil Rep. automatische Nachspeisung	26.01.2024 -	147,78 €	
Pirker, Fensterreparatur, -wartung und -dichtung	02.02.2024 -	398,46 €	
Hipper, reinigung verstopfter Gaubenanschluss	28.10.2024 -	391,51 €	
Götschl, Stromausfall 1. OG Hs 47 wg. Hauptschalte	18.11.2024 -	161,21 €	
Chrebor, Beschaffung, Montage Türschließautomat	25.11.2024 -	90,44 €	
Hipper, Rep. Dach, Reinigung Gaubenanschlüsse	30.12.2024 -	391,51 €	1.580,91 €



94502	Einzelzuweisung Eigentümer	31.12.2024	-	€
94550	Größerer Erhaltungsaufwand (aus der Rücklage)	31.12.2024	-	€
94551	<b>TG-Sanierung aus Sonderumlage</b>			
	Röhm, Planung TG-San., SR	02.02.2024 -	18.211,00 €	
	Vornehm, Prüfung Rechtsgrundlagen	16.08.2024 -	1.034,71 €	
	Zwischensumme	-	19.245,71 €	
	nicht von SU gedeckt, Abrechnung über Garagenkosten	31.12.2024	1.245,57 €	
	verfügbare Bestand Sonderumlage TG-Sanierung		-	18.000,14 €
94801	<b>Garagenkosten, Reparaturen</b>			
	Riwa, Anteil neues TG-Tor	08.02.2024 -	10.499,70 €	
	Riwa, Anteil Rep. Kontaktelekt TG-Tor	03.04.2024 -	58,30 €	
	Iket, sicherheitstechn.Prüfung Parker lt.Beschluss	26.06.2024 -	2.145,34 €	
	PGS, Rep. undichte Hydraulikleitung 4-fach-Parker	28.06.2024 -	38,60 €	
	Gmeinwieser, Anteil Höhenschild TG-Einfahrt	25.10.2024 -	19,44 €	
	Riwa, Anteil Anfahrtsschaden TG-Tor	25.11.2024 -	780,73 €	
	Gmeinwieser, Türschließer für TG-Aufgang	06.12.2024 -	123,64 €	
	nicht von SU gedeckter Teil der Vorbereitungskosten TG-San.	31.12.2024 -	1.245,57 €	14.911,32 €
94922	<b>Liftkosten, Reparatur</b>			
	2S, Kabinen-Tür schließt nicht, Haus 51	02.02.2024 -	205,39 €	
	2S, stehender Aufzug, Führungen u. Rollen gangbar	10.05.2024 -	314,64 €	
	2S, Hakenriegelrolle rep., Führungen gereinigt	10.05.2024 -	83,54 €	
	2S, Türführungen gereinigt, Hs 61	10.05.2024 -	83,54 €	
	2S, Türführungen gereinigt, Hakenriegelroll, Hs 49	10.05.2024 -	195,99 €	
	2S, Behebung Fehler LSU-Begrenzer	25.11.2024 -	205,39 €	
	2S, Fahrkorbführung, Heberdichtung defekt	06.12.2024 -	54,62 €	1.143,11 €
94941	<b>Kabelgebühren n. uml.</b>			
	Pyur, Kabel 2024, 2. Halbjahr nicht umlagefähig	31.12.2024	-	1.837,08 €
94600	<b>Miete Rauchwarnmelder, nicht umlagefähig</b>			
	Brunata, Miete RWM	16.08.2024	-	628,78 €
94992	<b>Sonstige Betriebskosten</b>			
	AlG, Haftpflichtversicherung Verwaltungsbeirat	05.01.2024 -	74,97 €	
	Chrebor, Anteil Geschenk-Karte Müllmänner	12.01.2024 -	37,83 €	
	Justizkasse Bamberg, Aufhebung Verwalterzustimmung	02.02.2024 -	100,00 €	
	Maximal, Leuchtmittel	03.04.2024 -	260,73 €	
	Maximal, 9 Ersatzgläser Deckenleuchte	26.07.2024 -	1.431,39 €	
	Rivoli, Saalmiete 06.12.2024	13.12.2024 -	380,00 €	
	Versorgungskonto, Anteil Rundungsdiff. Jahresabrechnung	31.12.2024	0,01 €	
	Rundungs-Differenz Jahresabrechnung Vorjahr	31.12.2024 -	0,55 €	2.285,46 €
94945	<b>Versicherungsschäden</b>			
	VERSICHERUNGSKAMMER, Erstattung aus Vorjahr	19.02.2024	148,27 €	
	Weber, Rollladen neu wg. Hagel	15.03.2024 -	582,65 €	
	VERSICHERUNGSKAMMER, Erstattung	21.03.2024	582,65 €	148,27 €
94971	<b>Gartenpflege nicht umlagefähig</b>			
	Chrebor, 3 Bäume fällen und entsorgen, Anteil	26.07.2024 -	352,76 €	
	Chrebor, Bäume wg. Verkehrssicherheit entfernt	26.07.2024 -	712,10 €	
	Chrebor, Abtrennung/Zaun im Garten erneuert	09.08.2024 -	376,09 €	
	Chrebor, Pflanzung 2 Kirschlorbeer, anteilig	26.09.2024 -	65,46 €	
	Polomski, anteilige Baumfällung aus 2023	01.10.2024 -	882,92 €	
	Reitmayr, Anteil Baumsicherungsmaßnahmen	18.11.2024 -	324,44 €	2.713,77 €

**94302 Heizkosten Vorjahr**

(Anteil der im Jahr 2024 gezahlten Heizkosten 2023)

Rauchmelderservice 2023	26.04.2024	-2.112,80 €	
Heubel, Enthärtungspatrone für Nachspeisung	05.02.2024	-390,65 €	
Heubel, Wartung, Reinigung	05.02.2024	-2.565,70 €	
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2023	25.06.2024	-12.801,83 €	
Summe in Abrechnung Versorgungskonto		<b>-17.870,98 €</b>	
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto			<b>-6.760,59 €</b>

**94303 Differenz Heizkosten Folgejahr**

(Anteil der im Jahr 2025 gezahlten Heizkosten 2024, daher Gutschrift, da nicht das Abrechnungsjahr betreffend)

SWM/JA Gas12/2024	31.12.2024	15.612,17 €	
Rauchmelderservice 2024	31.12.2024	2.203,12 €	
Brunata/Servicegebühr HK-Abr. 2024	31.12.2024	13.599,07 €	
Summe in Abrechnung Versorgungskonto		<b>31.414,36 €</b>	
Anteil BA II (37,83 %) gem. Abrechnung Versorgungskonto			<b>11.884,05 €</b>

**94401 Ausgleich Jahresabrechnungen Versorgungskonto**

Ausgleich JA 2021 VK	08.07.2024	6.314,47	
Ausgleich JA 2020 VK	08.07.2024	11.107,01	<b>17.421,48 €</b>

**94400 Vorauszahlungen Abrechnung Versorgungskonto:**

geleistete Vorauszahlungen, 12 x 9.000,00 €	31.12.2024 -	108.000,00 €	
<u>abgerechnete Kosten:</u>			
Rest Strom BA II gem. VK siehe Kto. 94102	31.12.2024	8.188,62 €	
Rest Wasser gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2024	1.128,72 €	
Abwasser Rest gem. VK siehe Kto 94100	31.12.2024	1.240,47 €	
Brandvers.TG Anteil 2021 BA II über VK siehe Kto 94800	31.12.2024	1.079,93 €	
Brunata HK 2021 BA II siehe Kto 94300	31.12.2024	60.220,41 €	
Kontogebühr VK Anteil BA II 2021 siehe Kto 95400	31.12.2024	54,48 €	
Anteil Rundungsdifferenz Abrechnung Versorgungskonto	31.12.2024 -	0,01 €	
Heizkosten Vorjahr	31.12.2024	6.760,59 €	
Differenz Heizkosten Folgejahr	31.12.2024 -	11.884,05 €	<b>- 41.210,84 €</b>

<b>Kosten (nicht umlagefähig)</b>	<b>- 84.416,22 €</b>
-----------------------------------	----------------------

<b>Kosten gesamt</b>	<b>- 218.935,48 €</b>
----------------------	-----------------------

**Einnahmen**

**98900 Sonstige Einnahmen**

Stellplatz Nr. 1, Frau Ina Kammer 12 x 15,00 €	31.12.2024	180,00 €	
Stellplatz Nr. 2, Izzo Michele 11 x 15,00 €	31.12.2024	165,00 €	
Stellplatz Nr. 3, Frau Lorenz 12 x 15,00 €	31.12.2024	180,00 €	
Stellplatz Nr. 4, Frau Kabat 12 x 15,00 €	31.12.2024	180,00 €	
Stellplatz Nr. 5, Frau Lorenz 12 x 15,00, €	31.12.2024	180,00 €	
Stellplatz Nr. 6, Frau Eder Autenrieth 12 x 15,00 €	31.12.2024	180,00 €	
Zigaretten Ostermeier GmbH & Co KG	25.01.2024	120,00 €	<b>1.185,00 €</b>

**98920 Waschgeldeinnahmen**

Überweisung Waschgelder 2024 von BA I	30.12.2024	<b>1.016,52 €</b>
---------------------------------------	------------	-------------------

**98921 Einnahmen Autowaschplatz**

Überweisung Waschboxen 2024 von BA I	30.12.2024	<b>28,50 €</b>
--------------------------------------	------------	----------------

<b>Einnahmen</b>	<b>2.230,02 €</b>
------------------	-------------------



98930	<b>Entnahme aus Erhaltungsrücklage</b>	
	Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94550	0,00 €
98932	<b>Entnahme aus Sonderumlage TG-Sanierung</b>	
	Entnahme lt Beschluss siehe Sachkonto 94551	18.000,14 €
96200	<b>Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage</b>	0,00 €

#### ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG

Kosten nach BetrKV	-134.519,26 €
Kosten (nicht umlagefähig)	-84.416,22 €
Einnahmen	2.230,02 €
Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU	18.000,14 €
Zuführung sonst. Einn. zur Erhaltungsrücklage	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>-198.705,32 €</b>

<b>Soll-Vorschüsse Wohnlast lt Wirtschaftsplan</b>	
Gesamt-Wohnlast-Soll	177.451,68 €

<b>ABRECHNUNGSSPITZE</b>	<b>-21.253,64 €</b>
--------------------------	---------------------

96200	<b>Erhaltungsrücklage</b>	
	Zuführung zur Erhaltungsrücklage	- 25.600,00 €
	Soll-Vorschüsse Rücklage lt Wirtschaftsplan	25.600,32 €
		0,32 €

#### Differenz Vorschüsse

Rückstände/Überzahlungen	2.614,00 €
--------------------------	------------

<b>Abrechnungssaldo/Fehlbetrag der Jahresabrechnung</b>	<b>-18.639,32 €</b>
---	---------------------

#### Sonstige Ausgaben und Einnahmen (periodenfremd)

94401	<b>Ausgleich Abrechnung Vorjahr</b>	31.12.2024	- €
	<b>Periodenfremde Ausgaben</b>		
	Zahlungen aus Jahresabrechnungen Vorjahr	31.12.2024	- €
	<b>Periodenfremde Einnahmen</b>		
	Ausgleich JA 2019 VK	08.07.2024	1.573,51 €
	Rückzahlungen aus Jahresabrechnungen	31.12.2024	436,98 €
			2.010,49 €
	<b>Sonstige Ausgaben und Einnahmen</b>		<b>2.010,49 €</b>

#### Erläuterung Ergebnisse

Abrechnungssaldo/Überschuss der Jahresabrechnung	-18.639,32 €
abzgl Entnahme aus Erhaltungsrücklage / SU	-18.000,14 €
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	2.010,49 €
<b>Ergebnis der Gesamtabrechnung (gesamter Geldfluss des Jahres)</b>	<b>-9.028,97 €</b>

**VERMÖGENSBERICHT** zum 31. Dezember 2024

	Aktiva	Passiva
Girokontostand Hausbank 570079	14.639,88 €	
Sparkonto Hausbank 6000570079	132.553,66 €	
Erhaltungsrücklage		201.212,15 €
Sonderumlage TG-Sanierung		- €
nicht beschlossene Jahresabrechnung 2022, beschlossen 2025	16.836,46 €	
nicht beschlossene Jahresabrechnung 2023, beschlossen 2025	19.292,59 €	
vorab gezahlte Jahresabrechnungen		
JA 2022, Whg. 47	312,78 €	
JA 2023, Whg. 57	436,98 €	749,76 €
Jahresfehlbetrag	18.639,32 €	
	<b>201.961,91 €</b>	<b>201.961,91 €</b>

Wirtschaftseinheit-Nr.: 14332

## Jahresabrechnung 2024

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

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

Verrechnung zum: 05.09.2025 - Beträge in EUR			
Personenkonto	Rückstand/Überz.	Abrechnungsspitze**	ZUV-Betrag
1433200452			478,10 -
1433200462			196,74 -
1433200472	780,00+		279,94+
1433200481			332,34 -
1433200490			27,65 -
1433200501			524,41 -
1433200511			216,92+
1433200521			372,74 -
1433200531			279,03 -
1433200541			1.200,97 -
1433200551			241,41 -
1433200562	1.704,00+		1.553,23+
1433200572			373,38 -
1433200582			232,78 -
1433200592			100,58 -
1433200604			988,82+
1433200613			468,56 -
1433200622			546,14 -
1433200630			545,34 -
1433200641			668,62 -
1433200653			451,17 -
1433200662			118,60+
1433200671			117,69+
1433200681			453,00 -
1433200692			319,15 -
1433200702			754,65 -
1433200713			496,85 -
1433200720			276,94+
1433200731			1.049,86+
1433200742			472,68 -
1433200752			11,95 -
1433200761			349,09 -
1433200773			1.436,48 -
1433200782			842,44 -
1433200792			346,50+
1433200803			470,64+
1433200813			2.634,03 -
1433200822			152,65+
1433200834			295,62 -
1433200841			57,69+

EIGENSCHINK Grundstücks-  
verwaltungs GmbH

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

Wirtschaftseinheit-Nr.: 14332

## Jahresabrechnung 2024

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

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

Personenkonto	Rückstand/Überz.	Abrechnungsspitze**	ZUV-Betrag	Eigentümer	*
1433200852			5,97 -		
1433200861			369,94 -		
1433200871			285,00 -		
1433200881			243,19 -		
1433200891			174,84 -		
1433200901			454,52 -		
1433200913			166,90 -		
1433200922			707,91 -		
1433200930			354,94 -		
1433200942			452,57 -		
1433200953			106,30 -		
1433200962		130,00+	243,95 -		
1433200970			115,18 -		
1433200982			1.159,90 -		
1433200991			275,66 -		
1433201001			150,57 -		
1433201012			20,49+		
1433201022			48,14+		
1433201033			86,54 -		
1433201043			340,30 -		
1433201050			333,44 -		
1433201062			203,17 -		
1433201071			1.086,42 -		
1433201082			183,90 -		
1433201093			264,48+		
1433201103			1.942,85 -		
1433201642			52,25 -		
		<u>2.614,00+</u>	<u>18.639,52 -</u>	<u>67 Stück</u>	

\* alter Eigentümer

\*\* incl. der direkt zugeordneten Kosten