

Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH · Arastraße 2 · 85579 Neubiberg

Herr
Bernhard Kosmol
Stollbergstr. 13
80539 München

Objekt: BS-1049
Sintpertstr. 15
81539 München
Lastschriftinzug: ja
Einh.-Nr: 415

Neubiberg, den 19.12.2023 / MSE

Jahresabrechnung 2022

ACHTUNG: GESAMTABRECHNUNG

Auf vielfachen Wunsch aus den Reihen der von uns betreuten Eigentümergemeinschaften und vor allem auch unserer Umwelt zuliebe verzichten wir ab diesem Jahr auf den postalischen Versand der Gesamtabrechnung.

Auf diese Weise werden wir voraussichtlich ca. 1.000 kg CO₂ jährlich einsparen und unser CO₂-Fußabdruck schmälert sich somit bereits in diesem Jahr deutlich. Weitere Maßnahmen – gerade in Bezug auf die voranschreitende Digitalisierung – sind in Planung und teilweise bereits in Umsetzung.

Da in der Eigentümerversammlung aufgrund der jüngst stattgefundenen WEG-Novelle nur noch über die in der Einzelabrechnung ausgewiesenen Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge beschlossen wird, haben wir uns zu diesem Schritt entschlossen.

Selbstverständlich steht Ihnen die Gesamtabrechnung sowie der Vermögensbericht im Eigentümerportal wie gewohnt zur Verfügung. Sollten Sie noch keine Zugangsdaten haben oder die Gesamtabrechnung in Papierform benötigen, melden Sie sich gerne bei uns, wir senden Ihnen alles Notwendige zu.

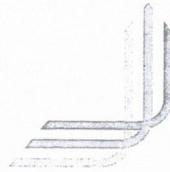
Sehr geehrte Eigentümer,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022. Diese wird mit Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung fällig.

Ihr eventuelles Guthaben wird von uns gemäß Beschlussfassung auf Ihr Konto überwiesen, sofern Sie uns Ihre Kontoverbindung mitgeteilt haben. Im Falle einer Nachzahlung fordern wir Sie auf, die beschlossene Frist ebenfalls einzuhalten. Falls Sie dem Einzugsverfahren zugestimmt haben, wird der Nachzahlungsbetrag bequem von Ihrem Konto abgebucht. Sollten Sie nicht am Einzugsverfahren teilnehmen, bitten wir Sie, den fälligen Betrag auf das Konto der WEG einzuzahlen:

IBAN: DE85 7001 1400 0000 1122 68
BIC: BFWO DE71 XXX
Bank: BfW-Bank

— Bitte Rückseite beachten! —



Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2022 für Ihre Einheit dar:

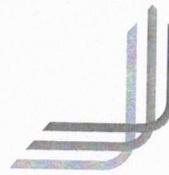
Abrechnungssumme	1.832,84 €
Wohngeld Soll-Vorschüsse inkl. Anteil Rücklagen	1.548,00 €
<hr/>	
Abrechnungsspitze gem. beiliegender Einzelabrechnung, Nachzahlung	284,84 €
Nachrichtlich: Stand Ihres Wohngeldkontos (Rückstand)*	117,22 €
<hr/>	
Ihre Nachzahlung zum 31.12.2022	402,06 €

*) Dieser Kontostand beinhaltet auch offene bzw. Ihnen noch zustehende Beträge, die aus früheren Zeiträumen als dem hier abgerechneten Wirtschaftsjahr stammen. Nicht berücksichtigt hingegen sind Ein- oder Auszahlungen, die nach dem Stichtag 31.12.2022 erfolgt sind, auch wenn sie sich inhaltlich auf das abgelaufene Jahr oder frühere Zeiträume beziehen. Sollten Sie Zahlungen zu einem späteren Zeitpunkt geleistet haben, wird dies wie folgt aufgerechnet: Weist Ihr Wohngeldkonto eine Nachzahlung auf, ziehen Sie den von Ihnen nachträglich bezahlten Betrag bitte ab. Ergibt sich daraus ein Guthaben, so werden wir Ihnen den Betrag zurückerstatten, sofern dieser nicht mit sonstigen Rückständen verrechnet werden muss.

Bitte richten Sie eventuelle Rückfragen schriftlich an uns.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH

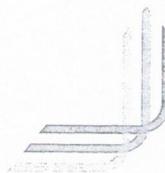


Einzelabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München
Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022
Erstellt: 19.12.2023, 14:10 Uhr / MSE

Einh.-Nr: 415

	Gesamt	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Ihr Anteil
Vorschüsse gemäß Beschluss					
Soll-Vorschüsse	189.612,00 €				1.548,00 €
Einnahmen					
Benutzung Wascheinrichtungen	3.652,50 €	953,29	9	7,43	28,47 €
Erstattung Versicherungsschäden	5.371,18 €	953,29	9	7,43	41,86 €
Summe Einnahmen	9.023,68 €				70,33 €
Ausgaben					
Mieterumlagefähige Kosten**					
Versicherung Allgemein	355,87 €	997,00	8	7,43	2,65 €
Versicherung Wohnungen	6.755,24 €	953,29	9	7,43	52,65 €
Versicherung Garagen	894,85 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Kaltwasser und Abwasser	16.629,24 €	953,29	9	7,43	129,61 €
Kanal / Niederschlagswasser	2.463,50 €	997,00	8	7,43	18,36 €
Strom Allgemein	5.440,50 €	953,29	9	7,43	42,40 €
Müllentsorgung	10.224,35 €	953,29	9	7,43	79,69 €
Aufzug Wartung/Aufschaltg./Notruf	2.786,56 €	953,29	9	7,43	21,72 €
Heiz-Warmwasserkosten	79.733,12 €	79.733,12	5	653,40	653,40 €
Hausmeister	23.609,18 €	997,00	8	7,43	175,94 €
Schmutzfangmattenservice	583,29 €	953,29	9	7,43	4,55 €
Wartungen	621,18 €	953,29	9	7,43	4,84 €
Wartung Rauchwarnmelder	854,59 €	953,29	9	7,43	6,66 €
Wartung Garage	1.895,91 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Miete Antennenanlage	3.875,05 €	71,00	1	1,00	54,58 €
Gartenpflege	975,40 €	997,00	8	7,43	7,27 €
Verbrauchsmaterial	227,02 €	997,00	8	7,43	1,69 €
Summe umlagefähig:	157.924,85 €				1.256,01 €
Nicht mieterumlagefähige Kosten					
lfd. Instandhaltung	10.329,32 €	953,29	9	7,43	80,51 €
Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	587,03 €	953,29	9	7,43	4,58 €
lfd. Instandhaltung Garagen	2.142,83 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Versicherungsschäden	5.371,18 €	953,29	9	7,43	41,86 €
Sonstige Kosten	745,21 €	997,00	8	7,43	5,55 €
Verwaltung Wohnungen	19.939,68 €	71,00	1	1,00	280,84 €
Verwaltung Garagen mit Whg.	1.170,96 €	41,00	11	0,00	0,00 €
Verwaltung Garagen ohne Whg.	1.356,60 €	19,00	12	0,00	0,00 €
Landauer Gravuren, Namensschilder	53,64 €	53,64	99	0,00	0,00 €
Landauer Gravuren, Namensschilder	103,80 €	103,80	99	0,00	0,00 €
Nichtteilnahme La	185,64 €	185,64	99	0,00	0,00 €
Summe nicht umlagefähig:	41.985,89 €				413,34 €
Jahresaufwand	199.910,74 €				1.669,35 €
Zuweisung Soll-Rücklagen					
Zuweisung Rücklage	30.000,00 €	953,29	9	7,43	233,82 €
Zuweisung Rücklage Garagen	1.000,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €



Einzelabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München
Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022
Erstellt: 19.12.2023, 14:10 Uhr / MSE

Einh.-Nr: 415

	Gesamt	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Ihr Anteil
Summe Zuweisung Rücklagen	31.000,00 €				233,82 €

Zusammenfassung und Ausweis der Abrechnungsspitze:

Einnahmen					70,33 €
Auflösungen aus Rücklagen					0,00 €
Kosten des Jahres					-1.669,35 €
Zuweisung Rücklagen					-233,82 €
Abrechnungssumme					-1.832,84 €
Wohngeld Soll-Vorschüsse inkl. Anteil Rücklagen					1.548,00 €
Abrechnungsspitze, Nachzahlung (Nachschuss)					284,84 €

*) VTS = Verteilungsschlüssel (Legende)

1 = Wohnungsanzahl	10 = Garagenanzahl
5 = Heizkosten	11 = Garagenanzahl mit Whg.
8 = Anteile/Gesamtkosten	12 = Garagenanzahl ohne Whg.
9 = Anteile nur Wohnungen	99 = Direktkosten

***) Erläuterung mieterumlagefähige Kosten

Bei den als mieterumlagefähig ausgewiesenen Kosten handelt es sich – bei Vermietung von Wohnraum – grundsätzlich um Betriebskosten lt. Betriebskostenverordnung. Diese sind im Allgemeinen auf den Mieter umlagefähig, jedoch nur dann, wenn diese im Mietvertrag vereinbart sind und die einschlägigen Vertragsklauseln rechtlich wirksam sind.

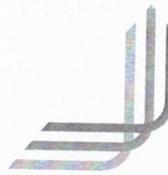
Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen von Miet- und Wohnungseigentumsrecht an die Einordnung als Betriebskosten und die Umlagefähigkeit derselben kann für die ordnungsgemäße Darstellung und Bezeichnung der Kostenpositionen im Sinne von §2 der Betriebskostenverordnung keine Gewähr übernommen werden.

Zur genaueren Prüfung aller Kosten auf mieterrechtliche Umlagefähigkeit haben Sie als Wohnungs-/Teileigentümer das Recht auf Beleginsicht. Dies umfasst auch die Prüfung der mieterrechtlich ggfs. vorgeschriebenen periodengerechten Verteilung der Kosten.

Nachrichtlich: SOLL-Rücklagen zum Stichtag 31.12.2022

Instandhaltungsrückstellung WE

Verteilungsschlüssel	Gesamt Soll-Rücklage	Ihr (rechnerischer) Anteil
Anteile nur Wohnungen	246.989,83 €	1.925,05 €



Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH · Arastraße 2 · 85579 Neubiberg

Herr
Bernhard Kosmol
Stollbergstr. 13
80539 München

Objekt: BS-1049
Sintpertstr. 15
81539 München
Einh.-Nr: 415

Neubiberg, den 19.12.2023 / MSE

Nachweis Haushaltsnahe Dienstleistungen

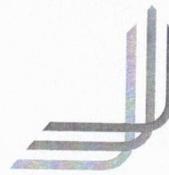
Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gruppe 3		§ 35a Abs. 2 EStG			Steuerermäßigung 20%	
Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen durch Sozialversicherungspflichtige, geringfügig Beschäftigte und Selbstständige				Ant. begünst. Ausgaben	Steuerabzugsbetrag	
Kostenart	begünstigte Ausgaben	Verteil. Schl.	Anteil	Anteil €		
Müllentsorgung	21,24 €	953,29 Meat/Whg	7,43	0,17 €	0,03 €	
Hausmeister	22.192,59 €	997,00 Meat/Ges	7,43	165,39 €	33,08 €	
Gartenpflege	539,93 €	997,00 Meat/Ges	7,43	4,02 €	0,80 €	
Summen:	22.753,76 €			169,58 €	33,92 €	
(aus Gesamtbetrag:	27.835,73 €)					

Gruppe 4		§ 35a Abs. 3 EStG			Steuerermäßigung 20%	
Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen durch Selbstständige				Ant. begünst. Ausgaben	Steuerabzugsbetrag	
Kostenart	begünstigte Ausgaben	Verteil. Schl.	Anteil	Anteil €		
Aufzug Wartung/Aufschalgt./ Notruf	1.814,47 €	953,29 Meat/Whg	7,43	14,14 €	2,83 €	
Heiz-Warmwasserkosten	2.243,70 €	79.733,12 Ablesg	653,40	18,39 €	3,68 €	
Wartungen	467,67 €	953,29 Meat/Whg	7,43	3,65 €	0,73 €	
Wartung Rauchwarnmelder	854,59 €	953,29 Meat/Whg	7,43	6,66 €	1,33 €	
lfd. Instandhaltung	6.676,17 €	953,29 Meat/Whg	7,43	52,03 €	10,41 €	
Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	69,62 €	953,29 Meat/Whg	7,43	0,54 €	0,11 €	
Summen:	12.126,22 €			95,41 €	19,08 €	
(aus Gesamtbetrag:	20.468,34 €)					

Hinweis: Sämtliche Aufwendungen/Rechnungen wurden unbar beglichen.

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeits- und Fahrtkosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.



Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH · Arastraße 2 · 85579 Neubiberg

Herr
Bernhard Kosmol
Stollbergstr. 13
80539 München

Objekt: BS-1049
Sintpertstr. 15
81539 München
Einh.-Nr: 415

Neubiberg, den 19.12.2023 / MSE
14:11 Uhr

Einzelwirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Sehr geehrte Eigentümer,

hiermit erhalten Sie den Wirtschaftsplan.

Dieser gilt vorbehaltlich der Genehmigung durch die ordentliche Eigentümerversammlung. Nach Beschlussfassung behält er seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

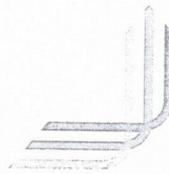
Die tatsächliche Umlagefähigkeit der Kosten richtet sich nach den zu Grunde liegenden Mietverträgen.

Der Vorschuss ist jeweils fällig und zahlbar am 01. des Monats. Bankverbindung:

IBAN: DE85 7001 1400 0000 1122 68
BIC: BFWO DE71 XXX
Bank: BfW-Bank

Für Teilnehmer am Abbuchungsverfahren wird der Vorschuss zum entsprechenden Zeitpunkt eingezogen.

Kostenart	Wipl Ansatz	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Kosten
--- Mieterumlagefähige Kosten ---					
Ausgaben					
Versicherung Allgemein	360,00 €	997,00	8	7,43	2,68 €
Versicherung Wohnungen	8.000,00 €	953,29	9	7,43	62,35 €
Versicherung Garagen	1.000,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Kaltwasser und Abwasser	19.400,00 €	953,29	9	7,43	151,20 €
Kanal / Niederschlagswasser	2.500,00 €	997,00	8	7,43	18,63 €
Strom Allgemein	13.000,00 €	953,29	9	7,43	101,32 €
Strom Tiefgarage	1.300,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Strom Außenanlage	150,00 €	997,00	8	7,43	1,12 €
Müllentsorgung	13.000,00 €	953,29	9	7,43	101,32 €
Aufzug Wartung/Aufschaltg./Notruf	3.000,00 €	953,29	9	7,43	23,38 €
Heiz-Warmwasserkosten	100.000,00 €	79.733,12	5	653,40	819,48 €
Hausmeister	24.000,00 €	997,00	8	7,43	178,86 €
Schmutzfangmattenservice	600,00 €	953,29	9	7,43	4,68 €
Wartungen	1.000,00 €	953,29	9	7,43	7,79 €
Wartung Rauchwarnmelder	1.000,00 €	953,29	9	7,43	7,79 €
Wartung Parksysteme	2.200,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Miete Antennenanlage	4.000,00 €	71,00	1	1,00	56,34 €
Gartenpflege	600,00 €	997,00	8	7,43	4,47 €
Pflanzenpflege Hauseingangsbereich	100,00 €	953,29	9	7,43	0,78 €



Kostenart	Wipl Ansatz	Einh.	VTS*	Ihre EINH.	Kosten
Verbrauchsmaterial	500,00 €	997,00	8	7,43	3,73 €
Summe mieteruml.fähige Kosten	195.710,00 €				1.545,92 €
--- Nicht mieterumlagefähige Kosten ---					
Einnahmen					
Benutzung Wascheinrichtungen	-3.000,00 €	953,29	9	7,43	-23,38 €
Ausgaben					
lfd. Instandhaltung	12.000,00 €	953,29	9	7,43	93,53 €
Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	600,00 €	953,29	9	7,43	4,68 €
lfd. Instandhaltung Garagen	2.500,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Versicherungsschäden	5.000,00 €	953,29	9	7,43	38,97 €
Sonstige Kosten	760,00 €	997,00	8	7,43	5,66 €
Gerichts-Anwalts-/Gutachter-Kosten	500,00 €	997,00	8	7,43	3,73 €
Verwaltung Wohnungen	22.305,36 €	71,00	1	1,00	314,16 €
Verwaltung Garagen mit Whg.	1.170,96 €	41,00	11	0,00	0,00 €
Verwaltung Garagen ohne Whg.	1.356,60 €	19,00	12	0,00	0,00 €
Rücklage					
Zuweisung Rücklage	30.000,00 €	953,29	9	7,43	233,82 €
Zuweisung Rücklage Garagen	1.000,00 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Summe nicht mieteruml. Kost.	74.192,92 €				671,17 €
Gesamtkosten	269.902,92 €				2.217,09 €
Anzahl der Vorauszahlungen: 12					Vorauszahlungen: 184,76 €
					davon auf Bewirtschaftung: 165,27 €
					auf Rücklage: 19,49 €

***) VTS = Verteilungsschlüssel (Legende)**

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1 = Wohnungsanzahl | 10 = Garagenanzahl |
| 5 = Heizkosten | 11 = Garagenanzahl mit Whg. |
| 8 = Anteile/Gesamtkosten | 12 = Garagenanzahl ohne Whg. |
| 9 = Anteile nur Wohnungen | |