

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 17.10.2022 / CPR

## Jahresabrechnung 2021

Sehr geehrte Eigentümer,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021. 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

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2021 für Ihre Einheit dar:

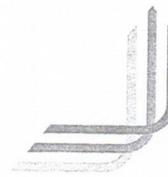
Abrechnungssumme	1.696,93 €
Wohngeld Soll-Vorschüsse inkl. Anteil Rücklagen	1.548,00 €
<hr/>	
Abrechnungsspitze gem. beiliegender Einzelabrechnung, Nachzahlung	148,93 €
Nachrichtlich: Stand Ihres Wohngeldkontos (Überzahlung)*	31,71 €
<hr/>	
<b>Ihre Nachzahlung zum 31.12.2021</b>	<b>117,22 €</b>

\*) 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 31.12.2021 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

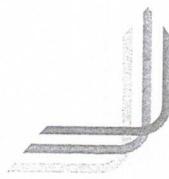


## Einzelabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Einh.-Nr: 415

	Gesamt	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Ihr Anteil
<b>Vorschüsse gemäß Beschluss</b>					
Soll-Vorschüsse	189.612,00 €				1.548,00 €
<b>Einnahmen</b>					
Zinserträge	3,39 €	997,00	8	7,43	0,03 €
Benutzung Wascheinrichtungen	3.282,00 €	953,29	9	7,43	25,58 €
Erstattung Versicherungsschäden	9.163,80 €	953,29	9	7,43	71,42 €
Summe Einnahmen	12.449,19 €				97,03 €
<b>Ausgaben</b>					
<b>Mieterumlagefähige Kosten**</b>					
Versicherung Allgemein	355,87 €	997,00	8	7,43	2,65 €
Versicherung Wohnungen	6.194,88 €	953,29	9	7,43	48,28 €
Versicherung Garagen	848,52 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Kaltwasser und Abwasser	12.631,56 €	953,29	9	7,43	98,45 €
Kanal / Niederschlagswasser	2.463,50 €	997,00	8	7,43	18,36 €
Strom Allgemein	1.216,31 €	953,29	9	7,43	9,48 €
Strom Tiefgarage	1.701,78 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Strom Außenanlage	129,05 €	997,00	8	7,43	0,96 €
Müllentsorgung	9.234,08 €	953,29	9	7,43	71,97 €
Aufzug Wartung/Aufschaltg./Notruf	1.724,35 €	953,29	9	7,43	13,44 €
Heiz-Warmwasserkosten	56.903,30 €	56.903,30	5	587,40	587,40 €
Hausmeister	22.468,80 €	997,00	8	7,43	167,45 €
Schmutzfangmattenservice	453,86 €	953,29	9	7,43	3,54 €
Wartungen Wohnungen	1.396,42 €	953,29	9	7,43	10,88 €
Wartung Rauchwarnmelder	820,15 €	953,29	9	7,43	6,39 €
Wartungen Garagen	3.974,86 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Miete Antennenanlage	3.954,13 €	71,00	1	1,00	55,69 €
Verbrauchsmaterial	123,64 €	997,00	8	7,43	0,92 €
Summe umlagefähig:	126.595,06 €				1.095,86 €
<b>Nicht mieterumlagefähige Kosten</b>					
Steuerabzug	0,89 €	997,00	8	7,43	0,01 €
lfd. Instandhaltung	14.885,46 €	953,29	9	7,43	116,02 €
Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	76,04 €	953,29	9	7,43	0,59 €
lfd. Instandhaltung Garagen	6.812,43 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Versicherungsschäden	8.184,16 €	953,29	9	7,43	63,79 €
Sonstige Kosten	722,61 €	997,00	8	7,43	5,39 €
Verwaltung Wohnungen	19.770,72 €	71,00	1	1,00	278,46 €
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	28,56 €	28,56	99	0,00	0,00 €
Nichtteilnahme La	125,58 €	125,58	99	0,00	0,00 €
Summe nicht umlagefähig:	53.134,01 €				464,26 €
Jahresaufwand	179.729,07 €				1.560,12 €



### Einzelabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Einh.-Nr. 415

	Gesamt	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Ihr Anteil
<b>Zuweisung Soll-Rücklagen</b>					
Zuweisung Rücklage	30.002,39 €	953,29	9	7,43	233,84 €
Zuweisung Rücklage Garagen	1.000,11 €	60,00	10	0,00	0,00 €
Summe Zuweisung Rücklagen	31.002,50 €				233,84 €

### Zusammenfassung und Ausweis der Abrechnungsspitze:

Einnahmen	97,03 €
Auflösungen aus Rücklagen	0,00 €
Kosten des Jahres	-1.560,12 €
Zuweisung Rücklagen	-233,84 €
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>-1.696,93 €</b>
Wohngeld Soll-Vorschüsse inkl. Anteil Rücklagen	1.548,00 €
<b>Abrechnungsspitze, Nachzahlung (Nachschuss)</b>	<b>148,93 €</b>

#### \*) 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 mietrechtliche Umlagefähigkeit haben Sie als Wohnungs-/Teileigentümer das Recht auf Beleginsicht. Dies umfasst auch die Prüfung der mietrechtlich ggfs. vorgeschriebenen periodengerechten Verteilung der Kosten.

### Nachrichtlich: SOLL-Rücklagen zum Stichtag 31.12.2021

#### Instandhaltungsrückstellung WE

Verteilungsschlüssel	Gesamt Soll-Rücklage	Ihr (rechnerischer) Anteil
Anteile nur Wohnungen	216.989,83 €	1.691,23 €

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG 1049, Sintpertstraße 15  
 vertr. d. Bayerische Wert- und  
 Grundbesitz Verwaltung GmbH  
 Arastr. 2  
 85579 Neubiberg

ista Deutschland GmbH  
 Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen  
 Postfach 103134 · 45031 Essen  
 www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen  
 Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
 Thomas Lempert

Geschäftsführer:  
 Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
 Dr. Dieter Hackenberg  
 Oliver Schlodder  
 Steuer-Nr. 112/5734/1154  
 USt-IdNr. DE814210299

WEG 1049, Sintpertstraße 15 vertr. d. Bayerische Wert- und | Arastr. 2 | 85579 Neubiberg

Herrn/Frau/Firma  
 Tokarczyk  
 Sintpertstraße 15  
 81539 München



## Einzelabrechnung Energiekosten

### 1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	16-800-5303/7 - 0008/0	<b>i</b>
Interne Nummer der HV	Et.Kosmol 415	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	10G1	
Liegenschaftsadresse	Sintpertstraße 15 81539 München	
Abrechnungsdatum	20.06.2022	
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021	

### → Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 587,40 €

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
01/0	B	344241336	m <sup>3</sup>	103,27 -	78,35 =	24,92
Verbrauchseinheiten						24,92
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.21 - 31.12.21						24,92

\*siehe Erläuterungen zur Kostenabrechnung

### 3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
→ 0000/0	ALLGEMEIN					
01/0	WR	823406128	MWh	0,01 -	0,01 =	0,00

**i** Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmehähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

 WEG 1049, Sintpertstraße 15  
 vertr. d. Bayerische Wert- und  
 Grundbesitz Verwaltung GmbH  
 Arastr. 2  
 85579 Neubiberg

2/6

**Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten**

Liegenschaft/Nutzer	16-800-5303/7 - 0008/0
Name	Tokarczyk
Interne Nummer der HV	Et.Kosmol 415
Abrechnungsdatum	20.06.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

Seite



haben, sprechen Sie uns bitte an.

**4. Aufstellung der Gesamtkosten**
**Brutto**

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt- betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung		661,81 MWh Fernw.	51.491,18 €	
Summe Brennstoffkosten		661,81 MWh Fernw.		51.491,18 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom			2.204,03 €	
Wartungskosten			838,95 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			2.199,91 €	
Summe Heiznebenkosten				5.242,89 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				56.734,07 €
Summe Hausnebenkosten				169,24 €
<b>→ Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>56.903,31 €</b>



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

**5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten**

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

**Warmwasserkostenermittlung; Erwärmung auf 60°C lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung**

$Q = c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C}) / [1,15 \times (1.000 \text{ bzw. } 278)]$ $Q = [2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})] \times 1.197,59 \text{ m}^3 \times (60^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C}) / (1,15 \times 1000)$ $Q = 130,17 \text{ MWh Fernw.}$ $Q = 19,7\% \text{ des Verbrauchs}$ $t_w = \text{mittlere Warmwassertemp. in } ^\circ\text{C}$ $10^\circ\text{C} = \text{mittlere Kaltwassertemp.}$	$1,15 = \text{Konstante lt. HKVO bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung}$	$Q = \text{Wärmemenge in MWh oder GJ}$ $c = \text{Konstante lt. HKVO} = 2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})$ $K = \text{Kelvin (Temperaturdifferenz)}$ $V = \text{Warmwasserverbrauch in m}^3$ $1.000 = \text{Faktor zur Umrechnung in MWh}$ $278 = \text{Faktor zur Umrechnung in Gigajoule (GJ)}$
--	---	---



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
56.734,07 € x	19,7 % =	11.176,61 € Brutto

Ermittlung der Heizkosten	Brutto
Kosten der Heizanlage	56.734,07 €
Anteil WW-Erwärmung	- 11.176,61 €
Anteil Heizkosten	= 45.557,46 €

**6. Aufteilung der Gesamtkosten**
**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	56.734,07 €				
Heizkosten	45.557,46 €				
davon					
100% Grundkosten Heizung	45.557,46 € : 3.066,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche =		14,858924 € x	23,88 =	354,83 €



Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG 1049, Sintpertstraße 15  
vertr. d. Bayerische Wert- und  
Grundbesitz Verwaltung GmbH  
Arastr. 2  
85579 Neubiberg

3/6



Seite

**Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten**

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>16-800-5303/7 - 0008/0</b>
Name	Tokarczyk
Interne Nummer der HV	Et.Kosmol 415
Abrechnungsdatum	20.06.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

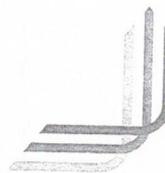
**6. Aufteilung der Gesamtkosten**

**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Warmwasserkosten	11.176,61 €				
davon					
100% Verbrauchsk. Warmw.	11.176,61 € :	1.197,59 m <sup>3</sup> = Warmwasser	9,332585 € x	24,92 =	232,57 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					587,40 €
Hausnebenkosten	169,24 €				
Sonderk.einz.Nutzer	169,24 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					0,00 €
→ Ihre Gesamtkosten					587,40 €



entsprechend Ihrem persönli-  
chen Wärme- und ggf. Warm-  
wasserverbrauch verteilt.



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 17.10.2022 / CPR

### Nachweis Haushaltsnahe Dienstleistungen

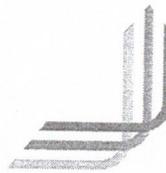
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021

Zeile 72				§ 35a Abs. 2 EStG		Steuerermäßigung 20%	
Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen durch Sozialversicherungspflichtige, geringfügig Beschäftigte und Selbständige					Ant. begünst. Ausgaben	Steuerabzugsbetrag	
Kostenart	begünstigte Ausgaben	Verteil. Schl.	Anteil	Anteil €			
Hausmeister	21.120,72 €	997,00 Meat/Ges	7,43	157,40 €	31,48 €		
Schmutzfangmattenservice	65,14 €	953,29 Meat/Whg	7,43	0,51 €	0,10 €		
<b>Summen:</b>	<b>21.185,86 €</b>			<b>157,91 €</b>	<b>31,58 €</b>		
<b>(aus Gesamtbetrag:</b>	<b>22.922,66 €)</b>						

Zeile 73				§ 35a Abs. 3 EStG		Steuerermäßigung 20%	
Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen durch Selbständige					Ant. begünst. Ausgaben	Steuerabzugsbetrag	
Kostenart	begünstigte Ausgaben	Verteil. Schl.	Anteil	Anteil €			
Müllentsorgung	710,26 €	953,29 Meat/Whg	7,43	5,54 €	1,11 €		
Aufzug Wartung/Aufschaltg./ Notruf	863,66 €	953,29 Meat/Whg	7,43	6,73 €	1,35 €		
Heiz-Warmwasserkosten	838,95 €	56.903,30 Ableseg	587,40	8,66 €	1,73 €		
Wartungen Wohnungen	399,45 €	953,29 Meat/Whg	7,43	3,11 €	0,62 €		
Wartung Rauchwarnmelder	820,15 €	953,29 Meat/Whg	7,43	6,39 €	1,28 €		
lfd. Instandhaltung	6.457,84 €	953,29 Meat/Whg	7,43	50,33 €	10,07 €		
Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	76,04 €	953,29 Meat/Whg	7,43	0,59 €	0,12 €		
<b>Summen:</b>	<b>10.166,35 €</b>			<b>81,36 €</b>	<b>16,27 €</b>		
<b>(aus Gesamtbetrag:</b>	<b>26.187,47 €)</b>						

**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.



## Gesamtabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

	VTS*	Umbuchung	Sparkonten	Girokonten	Kasse	Summe
Anfangsbestand zum 01.01.2021		1,20	146.535,05	78.312,96	0,00	224.849,21
<b>Einnahmen</b>						
<b>Vorschüsse</b>						
1		Vorschüsse Ist				
1.1		Hausgeld		159.078,55		159.078,55
1.2		Rücklage		30.605,45		30.605,45
						189.684,00
<b>Summe Vorschüsse</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>189.684,00</b>	<b>0,00</b>	<b>189.684,00</b>
<b>Verteilungsrelevante Einnahmen</b>						
2		Zinserträge	8			
2.1		Aareal Bk., Brutto-Habenzinsen 30.06.21		3,39		3,39
3		Benutzung Wascheinrichtungen	9			
3.1		Einnahmen Waschmaschinen		2.613,50		2.613,50
3.2		Einnahmen Trockner		645,00		645,00
3.3		Einnahmen Mangel		23,50		23,50
						3.282,00
4		Erstattung Versicherungsschäden	9			
4.1		Versicherungskammer, RE FAMAP, Installationsarbeiten		306,41		306,41
4.2		Versicherungskammer, RE FAMAP, Trocknungsarbeiten		585,22		585,22
4.3		Versicherungskammer, Stromkosten ET Schober		63,37		63,37
4.4		Versicherungskammer, RE Famap, Schaden LW-1049.01.20.sd, Sanierung Fam.Sch		961,64		961,64
4.5		Versicherungskammer, RE Famap, Schaden LW-1049.02.20.sd, Leckage Fam.Schober		516,20		516,20
4.6		Versicherungskammer, RE FaMaP, V.8759 Schaden BaWeG 1049, Sanierung		1.017,09		1.017,09
4.7		Versicherungskammer, RE FaMaP, V.8759 Schaden LW-1049.02.200.sd, San.Boden		1.397,22		1.397,22
4.8		Versicherungskammer, RE FaMaP, V.8759 Schaden LW-1049.02.200.sd, San.Boden Restbetrag		925,58		925,58
4.9		SIGNAL IDUNA, RE FaMaP, V.9413. Schaden BaWeG 1049, Leckortung		464,10		464,10
4.10		SIGNAL IDUNA, RE FaMaP, V.9413 Trocknung Whg. EG+1.OG		1.136,45		1.136,45
4.11		SIGNAL IDUNA, RE Famap, LW-Schaden V.9413, Sanierung		1.649,04		1.649,04
4.12		SIGNAL IDUNA, Schaden V.9419, Stromvgt. ET Hopfner		118,36		118,36
4.13		SIGNAL IDUNA, Schaden V.9419, Stromvgt. ET Messerschmidt		23,12		23,12
						9.163,80
<b>Summe verteilungsrelevante Einnahmen</b>		<b>0,00</b>	<b>3.285,39</b>	<b>9.163,80</b>	<b>0,00</b>	<b>12.449,19</b>
<b>Nicht verteilungsrelevante Einnahmen</b>						
5		Zahlungen auf Abrechnungsspitze Vorjahr		16,43		16,43



## Gesamtabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

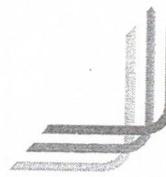
Alle Beträge in EUR

	VTS*	Umbuchung	Sparkonten	Girokonten	Kasse	Summe
6	Durchlaufende Posten Einnahmen	2				
6.1	Versicherungskammer, Erstattung Beitrag Wohngebäudeversicherung			7.081,85		7.081,85
6.2	WEG Sintpertstr. 9-13 RE 21413 v. 15.02.2021 Weiterberechnung Instandsetzung TG-Lüftung			3.348,10		3.348,10
6.3	WEG Sintpertstr. 9-13 RE 21412 v. 15.02.21 Weiterberechnung Drehstrommotore			2.526,66		2.526,66
6.4	Anupam Parlīkar Einzeltermin WE 435 / DLPEIN			50,22		50,22
						13.006,83
7	Sonstige Verbindlichkeiten					
7.1	Nichtteilnahme Lastschriftverfahren	125,58				125,58
8	HM-Wohnung Girokonto					
8.1	Ausschüttung Kontostand 31.12.2020 Whg. 402			23.165,82		23.165,82
	<b>Summe nicht verteilungsrelevante Einnahmen</b>	<b>125,58</b>	<b>0,00</b>	<b>36.189,08</b>	<b>0,00</b>	<b>36.314,66</b>
	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>125,58</b>	<b>3.285,39</b>	<b>235.036,88</b>	<b>0,00</b>	<b>238.447,85</b>

## Ausgaben

### Verteilungsrelevante Ausgaben

1	Steuerabzug	8				
1.1	Abgeltungssteuer Geldanlage			0,85		0,85
1.2	Solidaritätszuschlag Geldanl			0,04		0,04
						0,89
2	Versicherung Allgemein	8				
2.1	Allianz, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht 2021			355,87		355,87
3	Versicherung Wohnungen	9				
3.1	SIGNAL IDUNA, Wohngebäude 2021			7.043,40		7.043,40
3.2	Umbuchung Anteil Gebäudeversicherung 2021 für Garage		-848,52			-848,52
						6.194,88
4	Versicherung Garagen	10				
4.1	SIGNAL IDUNA, Anteil Gebäudeversicherung 2021		848,52			848,52
5	Kaltwasser und Abwasser	9				
5.1	Verbrauchskosten Wasser			7.127,76		7.127,76
5.2	Verbrauchskosten Abwasser			5.503,80		5.503,80
						12.631,56
6	Kanal / Niederschlagswasser	8				
6.1	Stadtentwässerung, AZ 02/2021			615,89		615,89
6.2	Stadtentwässerung, AZ 05/2021			615,87		615,87
6.3	Stadtentwässerung, AZ 08/2021			615,87		615,87
6.4	Stadtentwässerung, AZ 11/2021			615,87		615,87
						2.463,50
7	Strom Allgemein	9				
7.1	Verbrauchskosten			3.420,34		3.420,34
7.2	Umbuchung Betriebsstrom Heizung		-2.204,03			-2.204,03
						1.216,31

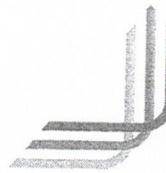


## Gesamtabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

		VTS*	Umbuchung	Sparkonten	Girokonten	Kasse	Summe
8	Strom Tiefgarage	10					
8.1	ODVG Abrechnung 2020, Strom Licht u. Kraft Garage				1.198,12		1.198,12
8.2	ODVG Abrechnung 2019, Strom Licht u. Kraft Garage				503,66		503,66
							<hr/>
							1.701,78
9	Strom Außenanlage	8					
9.1	ODVG Abrechnung 2020, Strom Außenanlage				58,80		58,80
9.2	ODVG Abrechnung 2019, Strom Außenanlage				70,25		70,25
							<hr/>
							129,05
10	Müllentsorgung	9					
10.1	Gebühren				5.400,72		5.400,72
10.2	Abfuhr Glas, Kunststoff etc.				3.783,38		3.783,38
10.3	Storch, Biotonnenreinigung vom 22.04.2021				24,99		24,99
10.4	Storch, Biotonnenreinigung vom 22.09.2021				24,99		24,99
							<hr/>
							9.234,08
11	Aufzug Wartung/Aufschaltg./Notruf	9					
11.1	Wartung				716,56		716,56
11.2	Notrufaufschaltung				426,28		426,28
11.3	TÜV-Zwischenprüfung am 17.03.21				330,23		330,23
11.4	Notruf Telefon				251,28		251,28
							<hr/>
							1.724,35
12	Heiz-Warmwasserkosten	5					
12.1	Verbrauch				41.569,00		41.569,00
12.2	Ista, Servicekosten 2021				834,99		834,99
12.3	Kirchner, Wartung Regeltechnik Heizung 2021				838,95		838,95
12.4	Betriebsstrom Heizung		2.204,03				2.204,03
12.5	Rundungsdifferenz aus der Ista HKo.-Verteilung		-0,01				-0,01
							<hr/>
							45.446,96
13	Hausmeister	8					
13.1	Facility HMZ GmbH				22.468,80		22.468,80
14	Schmutzfangmattenservice	9					
14.1	CWS-boco GmbH				453,86		453,86
15	Wartungen Wohnungen	9					
15.1	Bau+Energieberatung, Trinkwasseruntersuchung 23.11.-07.12.2020				1.322,40		1.322,40
15.2	Wania, Wartung Handfeuerlöscher				74,02		74,02
							<hr/>
							1.396,42
16	Wartung Rauchwammelder	9					
16.1	Objektus, Jahresbetrag 2021				820,15		820,15
17	Wartungen Garagen	10					
17.1	ODVG TÜV-Doppelparker, Feststellanlage Brandschutztor, RWA 2020				1.365,44		1.365,44
17.2	ODVG TÜV-Doppelparker, Handfeuerlöscher u. Feststellanlage Brandschutztor 2019				975,31		975,31
17.3	Kaltenbrunner, Wartungsarbeiten Parksyste me 2021				1.634,11		1.634,11
							<hr/>
							3.974,86
18	Miete Antennenanlage	1					
18.1	M.Kalka, Jahresmiete 2021				3.954,13		3.954,13
19	Verbrauchsmaterial	8					
19.1	Facility, Streumittel u. Radium				123,64		123,64

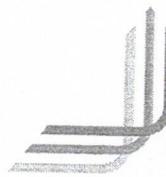


## Gesamtabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

		VTS*	Umbuchung	Sparkonten	Girokonten	Kasse	Summe
20	lfd. Instandhaltung	9					
20.1	Marschall, Treppenhausfenster 9. OG. überprüft				77,35		77,35
20.2	Weindl, Lieferung/ Montage Haustürzylinder				316,96		316,96
20.3	Weigerstorfer, Brunata-HKo.-Verteiler ersatzlos entfernt				280,84		280,84
20.4	STOPAR, Rep. Balkontüre Whg. Herkommer/ 7.OG				310,65		310,65
20.5	ODVG, Müllhaus- Beseitigung Graffiti, Reinigung u. Anschlussblech für Tor				373,30		373,30
20.6	ODVG, Reparatur Gittertür des Müllhauses				75,96		75,96
20.7	Facility MHZ, Lieferung Leuchtstofflampen				41,32		41,32
20.8	NUNN, Türantrieb gebrochen - Umbau auf AT40 Antrieb				7.018,93		7.018,93
20.9	NUNN, Notdienstesatz- Umlenkrollenhalterung gebrochen				637,22		637,22
20.10	NUNN, Beseitigung TÜV-Mängel				4.984,03		4.984,03
20.11	NUNN, Sicherung in Hausverteilung erneuert				247,25		247,25
20.12	NUNN, Akku und Türführungen erneuert				249,83		249,83
20.13	NUNN, Akkus erneuert				271,82		271,82
							14.885,46
21	Waschhaus- Instandhaltung Maschinen	9					
21.1	Elektr.Altmann, Waschmaschine überprüft- neu programmiert				76,04		76,04
22	lfd. Instandhaltung Garagen	10					
22.1	Eibel, Neue Drehstrommotore für TG-Lüftung				2.445,16		2.445,16
22.2	Eibel, Reparatur TG Lüftung				3.240,10		3.240,10
22.3	Dietel Metallbau, Überprüfung des TG- Brandschutztores				355,22		355,22
22.4	ODVG Abluftanlage- Keilriemen erneuert, Leuchtmittel				743,87		743,87
22.5	Kaltenbrunner, Doppelparker- Erneuerung Seitenträgerabdeckung				28,08		28,08
							6.812,43
23	Versicherungsschäden	9					
23.1	Famap, Schaden LW-1049.02.20.sd, Leckage Fam.Schob				516,20		516,20
23.2	FAMAP, Installationsarbeiten				306,41		306,41
23.3	FAMAP, Trocknungsarbeiten				585,22		585,22
23.4	ET Schober, V.8759 Schaden LW-1049-02.20, Stromvgt				63,37		63,37
23.5	FaMaP, V.9413. Schaden BaWeG 1049, Leckortung				464,10		464,10
23.6	FaMaP, V.8759 Schaden BaWeG 1049, Sanierung				1.017,09		1.017,09
23.7	FaMaP, V.8759 Schaden LW-1049.02.200.sd, San.Boden				2.304,80		2.304,80
23.8	FaMaP, V.9413 Trocknung Whg. EG+1.OG				1.136,45		1.136,45
23.9	Famap, LW-Schaden V.9413, Sanierung				1.649,04		1.649,04
23.10	ET Hofner, Schaden V.9419, Stromvgt.				118,36		118,36
23.11	ET Messerschmitt, Schaden V.9419, Stromvgt.				23,12		23,12
							8.184,16
24	Sonstige Kosten	8					
24.1	Bankgebühren			10,05	137,40		147,45



## Gesamtabrechnung

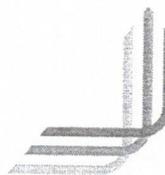
Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

	VTS*	Umbuchung	Sparkonten	Girokonten	Kasse	Summe
24.2				533,96		533,96
24.3				39,99		39,99
24.4		1,20				1,20
24.5		0,01				0,01
						722,61
25	1					
25.1						
26		-2.527,56		22.298,28		19.770,72
26.1	11					
27		1.170,96				1.170,96
27.1	12					
28		1.356,60				1.356,60
28.1	99					
28.2				28,56		28,56
		125,58				125,58
						154,14
<b>Summe verteilungsrelevante Ausgaben</b>		<b>126,78</b>	<b>10,94</b>	<b>168.135,01</b>	<b>0,00</b>	<b>168.272,73</b>
<b>Nicht verteilungsrelevante Ausgaben</b>						
29	2					
29.1				2.103,26		2.103,26
29.2				1.343,18		1.343,18
						3.446,44
30	2					
30.1				7.081,85		7.081,85
30.2				2.526,66		2.526,66
30.3				3.348,10		3.348,10
30.4				50,22		50,22
						13.006,83
<b>Summe nicht verteilungsrelevante Ausgaben</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.453,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16.453,27</b>
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>126,78</b>	<b>10,94</b>	<b>184.588,28</b>	<b>0,00</b>	<b>184.726,00</b>
<b>Endbestand zum 31.12.2021</b>		<b>0,00</b>	<b>149.809,50</b>	<b>128.761,56</b>	<b>0,00</b>	<b>278.571,06</b>

## Zusammenfassung Konten

Vorsalden					
zzgl. Einnahmen	1,20	146.535,05	78.312,96	0,00	224.849,21
abzgl. Ausgaben	125,58	3.285,39	235.036,88	0,00	238.447,85
Endsaldo	-126,78	-10,94	-184.588,28	0,00	-184.726,00
	0,00	149.809,50	128.761,56	0,00	278.571,06



## Gesamtabrechnung

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

## Geldkonten (Entwicklung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021)

Bezeichnung	Saldo zum 31.12.2020	Einnahmen	Ausgaben	Saldo zum 31.12.2021
<b>Sparkonten</b>				
DE85 5501 0400 0530 6573 32	135.606,34	3,39	-0,89	135.608,84
DE11 7002 0270 0015 3947 16	10.928,71	3.282,00	-10,05	14.200,66
DE42 5501 0400 0530 4626 51	0,00	0,00	0,00	0,00
	146.535,05	3.285,39	-10,94	149.809,50
<b>Girokonten</b>				
DE85 7001 1400 0000 1122 68	78.312,96	235.036,88	-184.588,28	128.761,56
<b>Summe Geldkonten</b>	224.848,01	238.322,27	-184.599,22	278.571,06

### \*) VTS = Verteilungsschlüssel (Legende)

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

### ZUR INFORMATION:

In der Einzelabrechnung sind zusätzlich die im Folgejahr geleisteten Zahlungen enthalten, die für das hier abgerechnete Wirtschaftsjahr erfolgten und gem. Heizkostenverordnung zu verteilen sind. Dies gilt auch für die Heizölanfangs- und -endbestände. Zudem werden in der Einzelabrechnung zusätzlich die Zuführungen/Entnahmen Erhaltungsrücklage gemäß Wirtschaftsplan bzw. Beschluss verteilt. Die Abweichungen zwischen Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung stellen sich wie folgt dar:

verteilungsrelevante Einnahmen gem. Gesamtabrechnung	12.449,19
verteilungsrelevante Ausgaben gem. Gesamtabrechnung	-168.272,73
im Folgejahr bezahlte/erstattete Heizkosten (VTS: 5)	-11.456,34
Soil-Zuführung Erhaltungsrücklage	-31.002,50
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>-198.282,38</b>
Soil-Vorschüsse/Sonderumlage gem. Wirtschaftsplan/Beschluss	189.612,00
<b>Abrechnungsspitze 2021 (Unterdeckung)</b>	<b>-8.670,38</b>



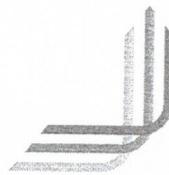
## Vermögensbericht

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

### Entwicklung der Erhaltungsrücklagen inkl. Nachweis der Vermögenslage

<b>Allgemein</b>	<b>Einzelbetrag</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
<b>Darstellung der Rücklagen</b>		
<b>Instandhaltungsrückstellung WE</b>		
Stand 01.01.2021	186.987,44	
Zuweisung Aareal Bk., Geldanlage WE Netto-Zinsen 2021	2,39	
Zuweisung Rücklage lt. Wirtschaftsplan für WE	30.000,00	
<b>Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 (SOLL)</b>		<b>216.989,83</b>
<b>Instandhaltungsrückstellung Garage</b>		
Stand 01.01.2021	33.974,37	
Zuweisung Aareal Bk., Geldanlage TG Netto-Zinsen 2021	0,11	
Zuweisung Rücklage lt. Wirtschaftsplan für TG	1.000,00	
<b>Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 (SOLL)</b>		<b>34.974,48</b>
<b>Rücklagen allgemein</b>		<b>251.964,31</b>
<b>Sonstige Abzüge</b>		
Abzgl. rückständige Beiträge zur Erhaltungsrücklage:		
Vorjahre	-16,00	
Abrechnungsjahr	-395,59	
		<b>-411,59</b>
Abzgl. Hausgeldifferenzen, die aus der Erhaltungsrücklage zwischenfinanziert werden:		
auf Bewirtschaftung Vorjahre	-2.913,96	
auf Bewirtschaftung Abrechnungsjahr	-2.099,41	
		<b>-5.013,37</b>
Abzgl. Unterdeckung (Nachschuss) aus Wirtschaftsplan (inkl. Rundungsdiff.)		<b>-8.669,82</b>
<b>Summe sonstige Abzüge</b>		<b>-14.094,78</b>
<b>verfügbare Rücklagen (IST)</b>		<b>237.869,53</b>
<b>Nachweis der Vermögenslage</b>		
Ausweis der Geldmittel		
DE85550104000530657332 Rücklagenkonto	135.608,84	
DE85700114000000112268 Girokonto	128.761,56	
DE11700202700015394716 Sonderkonto	14.200,66	
		<b>278.571,06</b>
<b>Summe Vermögenslage</b>		<b>278.571,06</b>



## Vermögensbericht

Objekt: BS-1049, Sintpertstr. 15, 81539 München  
Zeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021  
Erstelldatum: 17.10.2022 / CPR

Alle Beträge in EUR

### Ermittlung der Differenzbeträge

	Einzelbetrag	Gesamtbetrag
Differenz		
verfügbare Erhaltungsrücklage (IST)	237.869,53	
Geldmittel	278.571,06	
		<b>40.701,53</b>
<b>Summe Differenzbeträge</b>		<b>40.701,53</b>

### Erläuterung der Differenzbeträge

Hausgeldüberzahlungen		
aus Vorjahren	3.387,35	
aus Abrechnungsjahr	2.567,00	
		<b>5.954,35</b>
periodenfremde Zahlungen		
Heizkosten (Folgejahr)	11.456,34	
		<b>11.456,34</b>
Verbindlichkeiten Gesamt		
Nichtteilnahme Lastschriftverfahren	125,58	
HM-Wohnung Girokonto	23.165,82	
		<b>23.291,40</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>40.702,09</b>

### Kontrollsumme

<b>Differenzbeträge abzgl. Verbindlichkeiten (Rundungsdifferenz)</b>		<b>-0,56</b>
--	--	--------------