



Dipl.Kfm.Schober GmbH & Co.KG 81373 München Hansastr. 134



Objekt-Nr.: 166-0224
Ansprechp.: Melanie Hansel
Durchwahl : 089-545968-26

E-Mail: melanie.hansel@hausverwaltung-schober.de
München, den 11.06.2024

Jahreseinzelnabrechnung 2023 (01.01.23 - 31.12.23)

Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
Einheit Garage 45 Nadistr. Hobbyraum

Sehr geehrte 

das nachstehende Ergebnis der Jahreseinzelnabrechnung ist vorbehaltlich der Genehmigung der Eigentümergeinschaft durch Beschlussfassung zur Zahlung fällig.

Das Heizkostenunternehmen Ista weist auf der Abrechnung zwar den Anteil der vermierterseitigen CO₂-Abgabe aus, kürzt die Heizkostenabrechnung aber nicht um diesen Betrag. Eigentümer, die vermietet haben, müssen deshalb den CO₂-Anteil noch von den Heizkosten abziehen, wenn sie die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter vornehmen.

Nach § 28 Abs. 2 WEG sind in den Abrechnungsergebnissen etwaige vorhandene Rückstände aus Wirtschaftsplanforderungen oder Beiträge zur Erhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Diese Forderungen bleiben aufgrund der bestandskräftigen Beschlüsse über die Vorschüsse weiterhin bestehen.

Guthaben überweisen wir zum beschlossenen Fälligkeitszeitpunkt nach Genehmigung der Abrechnung auf das uns bekannte Konto, sofern uns Ihre IBAN-Nr. vorliegt. Eine Nachzahlung buchen wir bei vorliegendem SEPA-Lastschriftmandat zum beschlossenen Fälligkeitsdatum von Ihrem Konto nach Genehmigung der Abrechnung ab.

Sofern Sie per Dauerauftrag bezahlen, bitten wir Nachzahlungen zur beschlossenen Fälligkeit auf nachstehendes Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Kontoinhaber: WEG Nadistr. 4-12
IBAN: DE78120300001074380914
BIC: BYLADEM1001

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Kfm.Schober GmbH & Co.KG

Objekt-Nr.	166-0224
Objekt	Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
Einheit	Garage 45 Nadistr. Hobbyraum

Dieser maschinell erstellte Ausdruck hat auch ohne handschriftlich ausgeführte Unterschrift seine Gültigkeit.

Objekt-Nr. 166-0224
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit Garage 45 Nadistr. Hobbyraum

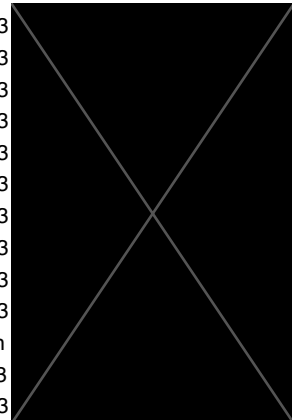
1. Ifd. Ausgaben und Einnahmen

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Betriebskosten gem. BetriebskostenVO					
Müllbeseitigung ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	40.965,65	10,20
Müllbeseitigung ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	2.522,32	0,63
Schmutzwasser ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	705,55	0,18
Wegereinigung ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	4.697,65	1,17
Wartung Elektr.Einricht.-ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.413,74	0,35
Sickerschächte ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	436,36	0,11
Außenanlage ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	8.949,81	2,23
Sperrmüll	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	816,63	0,20
Abwassergebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	15.824,61	3,94
So.Straßenreinigungskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	298,81	0,07
Stromgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.688,00	1,42
Kaltwassergebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	19.370,26	4,82
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	59.290,51	14,76
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.252,40	0,31
Glasversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	3.358,42	0,84
Kosten Außenanlage	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.742,16	0,43
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	67.896,04	16,91
Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	42.828,76	10,66
Aufzugnotruf-Telefon	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	276,70	0,07
Kabelgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.260,44	1,31
Garagenko.-Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	171,79	0,04
So.Betriebsko.-Steigleitungen	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.469,65	0,37
So.Betriebskosten-Notstrom	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	403,04	0,10
Heizkosten-/Vorauszahlungen	Heizung lt. Ablesung	208.533,780		208.533,78	
Betriebskosten gem. BetriebskostenVO				494.173,08	71,12
Nicht umlagefähige Kosten					
So.Betriebsko.-allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.536,40	0,38
So.Betriebsko.-Elektro	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	883,95	0,22
So.Betriebsko.-Rohrreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	612,34	0,15
So.Verwaltungskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.130,64	0,28
Reparaturen-allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	2.280,85	0,57
Kosten ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	60.368,92	15,03
Reparaturen-Aufzug	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	3.521,38	0,88
Reparaturen-Tiefgarage	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.190,00	0,30
Reparaturen-Heizung	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	11.522,40	2,87
Reparaturen-Sanitär	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.038,62	1,25
Reparaturen-Elektro	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	467,67	0,12
Reparaturen-Türen/Fenster	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	4.303,73	1,07
Reparaturen-Terrassen	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	4.022,80	1,00
Reparaturen-Dach	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.531,39	1,38
Reparaturen-Waschmaschine	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	212,50	0,05
Versicherungsschäden	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	17.918,58	4,46
Verwalterhonorar-Wohnungen	Wohnungen	163,000		40.105,20	
Verwalterhonorar-Tiefgarage	Garagen	63,000	1,000	2.249,16	35,70
Verwalterhonorar Hobby	Hobbyräume	10,000		357,00	
Ausgaben ODVG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	2.816,74	0,70
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	246,30	0,06
Direkte Kosten	direkte Kosten	547,000		547,00	
Nicht umlagefähige Kosten				166.863,57	66,47
Gesamtausgaben				661.036,65	137,59
Einnahmen					
Mieteinnahmen	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	7.330,26	1,83

Objekt-Nr. 166-0224
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit Garage 45 Nadistr. Hobbyraum

So. Einnahmen	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	718,78	0,18
Einnahmen Versicherungsschäd.	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	17.318,82	4,31
Waschgeldeinnahmen	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.737,34	0,43
Wohngeldeinnahmen				742.636,56	
Gesamteinnahmen				769.741,76	6,75
Ergebnis Gesamtausgaben ./ -Einnahmen				-108.705,11	130,84

Sollstellungen
Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.23	Wohngeld 01/23		12,68
01.02.23	Wohngeld 02/23		12,68
01.03.23	Wohngeld 03/23		12,68
01.04.23	Wohngeld 04/23		12,68
01.05.23	Wohngeld 05/23		12,68
01.06.23	Wohngeld 06/23		12,68
01.07.23	Wohngeld 07/23		12,68
01.08.23	Wohngeld 08/23		12,68
01.09.23	Wohngeld 09/23		12,68
01.10.23	Wohngeld 10/23		12,68
31.10.23	Wohngeld Nach		7,50
01.11.23	Wohngeld 11/23		13,43
01.12.23	Wohngeld 12/23	13,43	
Summe Sollstellungen			161,16

Ergebnis	lfd. Ausgaben und Einnahmen	Guthaben	30,32
-----------------	------------------------------------	-----------------	--------------

2. Mittelverwendung Rücklage Gebäude

Zuführung Erhaltungsrücklage	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Zuf. Erhaltungsrückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	220.000,00	54,78
Zuf. Rückl. Gebäude-Zinsertr.	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.880,52	1,46
Erhaltungsaufwand-Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	162.274,58	40,41
KapEst-Rückl. Wohngebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.470,14	0,37
Soli-Rückl. Wohngebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	80,82	0,02
Bankgebühren RL-Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	24,00	0,01
Mittelverwendung Rücklage Gebäude				389.730,06	97,05
Zuführung				389.730,06	97,05

Entnahme Erhaltungsrücklage

Zinserträge-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	5.880,52	1,46
Entn. Erhaltungsrückl. Geb.	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	162.274,58	40,41
Entn. KapEst-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	1.470,14	0,37
Entn. Soli-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	80,82	0,02
Entn. Rückl. Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	24,00	0,01
Einnahm. Zuf. Rückl. Gebäude				220.003,44	
Entnahme				389.733,50	42,27
Ergebnis Mittelverwendung Rücklage Geb.				-3,44	54,78

Sollstellungen

Objekt-Nr. 166-0224
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit Garage 45 Nadistr. Hobbyraum

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.02.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.03.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.04.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.05.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.06.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.07.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.08.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.09.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	3,32
01.10.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	3,32
31.10.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude N	12,50
01.11.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	4,57
01.12.23	Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	4,57

Summe Sollstellungen **54,84**

Ergebnis Mittelverwendung Rücklage Gebäude Guthaben 0,06

3. Mittelverwendung Rücklage ODBG

Zuführung Erhaltungsrücklage	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Zuf. Erhaltungsrückl. ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	23.046,40	5,74
Mittelverwendung Rücklage ODBG				23.046,40	5,74
Zuführung				23.046,40	5,74

Entnahme Erhaltungsrücklage

Einnahmen Rücklage ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249	23.046,40	5,74
Entnahme				23.046,40	5,74

Ergebnis Mittelverwendung Rücklage ODBG 0,00 0,00

Ergebnis Mittelverwendung Rücklage ODBG ausgeglichen

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN

lfd. Ausgaben und Einnahmen	Guthaben	30,32
Mittelverwendung Rücklage Gebäude	Guthaben	0,06
Gesamtergebnis der Abrechnung Guthaben		30,38

Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
070	direkte Kosten	547,000	
080	Heizung lt. Ablesung	208.533,780	
200	Wohnungen	163,000	
260	Garagen	63,000	1,000
295	Hobbyräume	10,000	
300	Miteigentumsanteile	1.000,000	0,249