



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



Objekt-Nr.: 166-0098
Ansprechp.: Melanie Hansel
Durchwahl: 089-545968-26

E-Mail: melanie.hansel@hausverwaltung-schober.d
München, den 15.07.2025

Jahreseinzelnabrechnung 2024 (01.01.24 - 31.12.24)

Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
Einheit 1. OG Nadistr. 10

Sehr geehrte Frau 

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

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

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

Objekt-Nr. 166-0098
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit 1. OG Nadistr. 10

1. lfd. Ausgaben und Einnahmen

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Betriebskosten gem. BetriebskostenVO					
Müllbeseitigung ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	46.185,66	167,05
Müllbeseitig. ODBG - Dienstleistu	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	2.701,00	9,77
Schmutzwasser ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	823,83	2,98
Wegereinigung ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	4.388,26	15,87
Wartung Elektr.Einricht.-ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	402,06	1,45
Außenanlage ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	9.636,62	34,86
Sperrmüll	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	272,21	0,98
Abwassergebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	49.296,59	178,31
Stromgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	50.281,90	181,87
Stromgebühren - Entlastungsbetr	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	-12.763,41	-46,17
Kaltwassergebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	44.748,83	161,86
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	63.744,40	230,56
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	716,74	2,59
Glasversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	3.775,91	13,66
Kosten Außenanlage	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	1.451,80	5,25
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	68.815,32	248,91
Aufzug Wartung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	24.068,10	87,05
Aufzug TÜV-Prüfung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	696,98	2,52
Aufzug Notruf	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	1.368,50	4,95
Aufzugnotruf-Telefon	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	296,43	1,07
Kabelgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	2.630,22	9,51
Garagenko.-Wartung Brandschutz	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	214,27	0,78
So.Betriebsko.-Blitzschutz	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	452,20	1,64
So.Betriebsko.-Notstromaggregat	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	495,19	1,79
Heiz-u.Warmwasserkosten	Heizung lt. Ablesung	243.371,020	1.099,290	243.371,02	1.099,29
Betriebskosten gem. BetriebskostenVO				608.070,63	2.418,40
Nicht umlagefähige Kosten					
Heizkosten-Co2 Abgabe	CO2-Anteil Vermieter	2.455,030	11,200	2.455,03	11,20
Kabelgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	2.191,85	7,93
So.Betriebsko.-allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	5,07	0,02
So.Betriebsko.-Elektro	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	1.248,15	4,51
So.Betriebsko.-Rohrreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	1.238,31	4,46
So.Verwaltungskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	345,45	1,25
Reparaturen-allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	17.678,93	63,94
Kosten ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	90.218,57	326,32
Reparaturen-Aufzug	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	14.887,64	53,85
Reparaturen-Heizung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	14.612,86	52,85
Reparaturen-Sanitär	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	19.998,00	72,33
Reparaturen-Türen/Fenster	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	4.340,39	15,70
Reparaturen-Lüftung	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	1.389,92	5,03
Reparaturen-Terrassen	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	2.007,33	7,26
Reparaturen-Dach	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	4.614,88	16,69
Reparaturen-Blitzschutz	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	774,29	2,80
Reparaturen-Waschmaschine	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	44,35	0,16
Versicherungsschäden	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	61.655,21	223,01
Versicherungsschäden-Selbstent	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	12.855,97	46,50
Verwalterhonorar-Wohnungen	Wohnungen	163,000	1,000	40.105,20	246,04
Verwalterhonorar-Tiefgarage	Garagen	63,000		2.249,16	
Hybrid-Versammlung	Wohnungen	163,000	1,000	565,25	3,47
Verwalterhonorar Hobby	Hobbyräume	10,000		357,00	
Gerichts-/Rechtsanwaltsko.	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	3.926,84	14,20
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	167,60	0,61
Direkte Kosten	direkte Kosten	330,680		330,68	

Objekt-Nr. 166-0098
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit 1. OG Nadistr. 10

Nicht umlagefähige Kosten				300.263,93		1.180,15
Gesamtausgaben				908.334,56		3.598,55
Einnahmen						
Mieteinnahmen	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	7.358,52		26,62
Einnahmen ODVG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	7.462,10		26,99
Einnahmen Versicherungsschäd.	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	42.701,45		154,45
Waschgeldeinnahmen	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	2.881,50		10,42
Wohngeldeinnahmen				778.636,56		
Gesamteinnahmen				839.040,13		218,48
Ergebnis Gesamtausgaben ./ -Einnahmen				69.294,43		3.380,07

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.24	Wohngeld 01/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.02.24	Wohngeld 02/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.03.24	Wohngeld 03/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.04.24	Wohngeld 04/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.05.24	Wohngeld 05/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.06.24	Wohngeld 06/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.07.24	Wohngeld 07/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
01.08.24	Wohngeld 08/24 LEWENDOWICZ, MAYA	240,69
31.08.24	Wohngeld Nachberechnung	56,00
01.09.24	Wohngeld 09/24 LEWENDOWICZ, MAYA	247,69
01.10.24	Wohngeld 10/24 LEWENDOWICZ, MAYA	247,69
01.11.24	Wohngeld 11/24 LEWENDOWICZ, MAYA	247,69
01.12.24	Wohngeld 12/24 LEWENDOWICZ, MAYA	247,69
Summe Sollstellungen		2.972,28

Ergebnis	lfd. Ausgaben und Einnahmen	Nachzahlung	407,79
----------	-----------------------------	-------------	--------

2. Mittelverwendung Rücklage Gebäude

Zuführung Erhaltungsrücklage	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Zuf. Erhaltungsrückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	620.000,00	2.242,54
Zuf. Rückl. Gebäude-Zinsertr.	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	13.683,01	49,49
Erhaltungsaufwand-Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	158.160,53	572,07
KapEst-Rückl. Wohngebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	3.420,77	12,37
Soli-Rückl. Wohngebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	188,10	0,68
Mittelverwendung Rücklage Gebäude				795.452,41	2.877,15
Zuführung				795.452,41	2.877,15

Entnahme Erhaltungsrücklage

Zinserträge-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	13.683,01	49,49
Entn. Erhaltungsrückl. Geb.	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	158.160,53	572,07
Entn. KapEst-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	3.420,77	12,37
Entn. Soli-Rückl. Gebäude	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	188,10	0,68
Einnahm. Zuf. Rückl. Gebäude				620.003,44	

Objekt-Nr. 166-0098
 Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
 Einheit 1. OG Nadistr. 10

Entnahme	795.455,85	634,61
Ergebnis Mittelverwendung Rücklage Geb.	-3,44	2.242,54

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.02.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.03.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
15.03.24 Sonderumlage Aufzug 1. Rate	723,40
01.04.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.05.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.06.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.07.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
15.07.24 Sonderumlage Aufzug 2. Rate	723,40
01.08.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.09.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 0	66,31
01.10.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	66,31
01.11.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	66,31
01.12.24 Mittelverwendung Rücklage Gebäude 1	66,31
Summe Sollstellungen	2.242,52

Ergebnis Mittelverwendung Rücklage Gebäude	Nachzahlung	0,02
--	-------------	------

3. Mittelverwendung Rücklage ODBG

Zuführung Erhaltungsrücklage	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Zuf.Erhaltungsrückl.ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	33.811,76	122,30
Mittelverwendung Rücklage ODBG				33.811,76	122,30
Zuführung				33.811,76	122,30

Entnahme Erhaltungsrücklage

Einnahmen Rücklage ODBG	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617	33.811,76	122,30
Entnahme				33.811,76	122,30
Ergebnis Mittelverwendung Rücklage ODBG				0,00	0,00

Ergebnis Mittelverwendung Rücklage ODBG	ausgeglichen
---	--------------

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN

lfd. Ausgaben und Einnahmen	Nachzahlung	407,79
Mittelverwendung Rücklage Gebäude	Nachzahlung	0,02
Gesamtergebnis der Abrechnung	Nachzahlung	407,81

Objekt-Nr. 166-0098
Objekt Nadistr. 4,6,8,10,12, DE-80809 München
Einheit 1. OG Nadistr. 10

Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
070	direkte Kosten	330,680	
080	Heizung lt. Ablesung	243.371,020	1.099,290
085	CO2-Anteil Vermieter	2.455,030	11,200
200	Wohnungen	163,000	1,000
260	Garagen	63,000	
295	Hobbyräume	10,000	
300	Miteigentumsanteile	1.000,000	3,617