

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289



Selma-Lagerlöf-Str. 70  
81829 München

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Karlsfeld, den 06.06.2025

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 Tage)  
Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

Einheiten-Nr.: 1393700281

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 28

|                                           | Verteiler-Schlüssel   | Insgesamt<br>EUR  | Ihr Anteil<br>EUR |
|-------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Umlagefäh.Kosten</u></b>            |                       |                   |                   |
| Hausmeisterei/Hausreinigung               | 10,49/1000stel Whg/TG | 29.660,07-        | 311,13-           |
| Außenanlagen                              | 10,49/1000stel Whg/TG | 503,03-           | 5,28-             |
| Müllgebühren                              | 10,49/1000stel Whg/TG | 9.355,28-         | 98,14-            |
| Allgemeinstrom                            | 10,49/1000stel Whg/TG | 3.362,98-         | 35,28-            |
| Gebäudeversicherung                       | 10,49/1000stel Whg/TG | 9.065,76-         | 95,10-            |
| Gebäudehaftpflicht                        | 10,49/1000stel Whg/TG | 181,11-           | 1,90-             |
| Liftkosten                                | 10,49/1000stel Whg/TG | 22.467,98-        | 235,69-           |
| Betriebskosten Gebäude                    | 10,49/1000stel Whg/TG | 1.807,91-         | 18,96-            |
| Betriebskosten TG                         | 10,49/1000stel Whg/TG | 1.944,29-         | 20,40-            |
| Betriebskosten Duplex                     | 0/24 Duplex           | 1.265,21-         | 0,00              |
| Kabelgebühren                             | 1/57 Whg              | 2.574,55-         | 45,17-            |
| <b>Summe umlagefäh.Kosten</b>             |                       | <b>82.188,17-</b> | <b>867,05-</b>    |
| <b><u>Heizung / Wasser / Abwasser</u></b> |                       |                   |                   |
| Heizung/Wasser/Abwasser lfd. Jahr         | lt. Bankkonto         | 99.669,64-        |                   |
| Heizung/Wasser/Abwasser lt. ista          | Heizkosten JA         |                   | 959,62-           |
| <b>Summe Heizung / Wasser / Abwasser</b>  |                       | <b>99.669,64-</b> | <b>959,62-</b>    |

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289

Seite 2 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Eigentümer XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

|                                    | Verteiler-Schlüssel   | Insgesamt<br>EUR   | Ihr Anteil<br>EUR |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| <b><u>Nicht umlagef.Kosten</u></b> |                       |                    |                   |
| Nutzen-Lasten Gebühr               | Nutzer/Lasten Gebühr  | 521,70-            | 0,00              |
| Instandhaltung                     | 10,49/1000stel Whg/TG | 60.743,97-         | 637,20-           |
| Fassadensanierung 2022/2023        | 10,49/1000stel Whg/TG | 52.900,78-         | 554,93-           |
| Instandhaltung TG                  | 10,49/1000stel Whg/TG | 23.400,13-         | 245,47-           |
| Sonstige Kosten                    | 10,49/1000stel Whg/TG | 759,96-            | 7,97-             |
| Verwaltergebühr WE                 | 1/57 Whg              | 15.465,24-         | 271,32-           |
| Verwaltergebühr TG                 | 0/58 Stlpl/Duplex     | 1.627,92-          | 0,00              |
| Beiratsvergütung                   | 10,49/1000stel Whg/TG | 500,00-            | 5,25-             |
| Bankspesen                         | 10,49/1000stel Whg/TG | 525,73-            | 5,51-             |
| <b>Summe nicht umlagef.Kosten</b>  |                       | <b>156.445,43-</b> | <b>1.727,65-</b>  |
| <b><u>Einnahmen</u></b>            |                       |                    |                   |
| Einnahmen Umzugspauschale          | 10,49/1000stel Whg/TG | 357,00+            | 3,74+             |
| Kellermiete                        | 10,49/1000stel Whg/TG | 162,00+            | 1,70+             |
| <b>Summe Einnahmen</b>             |                       | <b>519,00+</b>     | <b>5,44+</b>      |
| <b><u>Zusammenfassung</u></b>      |                       |                    |                   |
| Summe umlagefäh.Kosten             |                       | 82.188,17-         | 867,05-           |
| Summe Heizkosten                   |                       | 99.669,64-         | 959,62-           |
| Summe nicht umlagef.Kosten         |                       | 156.445,43-        | 1.727,65-         |
| Summe Einnahmen                    |                       | 519,00+            | 5,44+             |
| <b>Summe Kosten/Einnahmen</b>      |                       | <b>337.784,24-</b> | <b>3.548,88-</b>  |

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289

Seite 3 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Eigentümer XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

|                                            | Verteiler-Schlüssel   | Insgesamt<br>EUR | Ihr Anteil<br>EUR |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| <b><u>Erhaltungsrücklagen</u></b>          |                       |                  |                   |
| Erhaltungsrücklage WE/TG                   | 10,49/1000stel Whg/TG | 18.000,00-       | 188,82-           |
| Erhaltungsrücklage Duplex                  | 0/24 Duplex           | 5.000,00-        | 0,00              |
| Entnahme Erhaltungsrücklage WE/TG          | 10,49/1000stel Whg/TG | 88.852,49+       | 932,06+           |
| <b><u>Vorschüsse</u></b>                   |                       |                  |                   |
| gezahlte Vorschüsse                        |                       | 283.892,64+      |                   |
| Vorschüsse lt WP                           |                       |                  | 3.372,00+         |
| <b><u>Abrechnungsspitze</u></b>            |                       |                  | 566,36+           |
| <b><u>Rückstände/Überzahlungen</u></b>     |                       |                  |                   |
| Rückstände/Überzahlungen aktuelle ET       |                       |                  | 0,00              |
| <b><u>Guthaben (+) Nachzahlung (-)</u></b> |                       | 11.960,89+       | 566,36+           |

Das ausgewiesene Guthaben über EUR 566,36 aus dieser Abrechnung werden wir zum Fälligkeitstermin Ihrem Konto IBAN: DE24700202706880178766, BIC: HYVEDEMMXXX, UniCredit Bank-HypoVereinbk, gutschreiben.

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289

Seite 4 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Eigentümer XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

### Bestandsentwicklung Rücklagen Whg/TG ohne Duplex-Technik:

| 01.01.2024                                | Zugang    | Abgang      | Zinsen   | KEST       | SolZ    | 31.12.2024 |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|----------|------------|---------|------------|
| Verteilerschlüssel: 10,49/1000stel Whg/TG |           |             |          |            |         |            |
| G: 261.297,06                             | 18.000,00 | - 88.852,49 | 5.225,76 | - 1.306,44 | - 71,83 | 194.292,06 |
| A: 2.741,01                               | 188,82    | - 932,06    | 54,82    | - 13,70    | - 0,75  | 2.038,14   |
| (G=Gesamt, A=Ihr Anteil)                  |           |             |          |            |         |            |

### Bestandsentwicklung Rücklagen Duplex-Technik:

| 01.01.2024                      | Zugang   | Abgang | Zinsen | KEST    | SolZ   | 31.12.2024 |
|---------------------------------|----------|--------|--------|---------|--------|------------|
| Verteilerschlüssel: 0/24 Duplex |          |        |        |         |        |            |
| G: 37.727,08                    | 5.000,00 | - 0,00 | 227,13 | - 56,78 | - 3,12 | 42.894,31  |
| A: 0,00                         | 0,00     | - 0,00 | 0,00   | - 0,00  | - 0,00 | 0,00       |
| (G=Gesamt, A=Ihr Anteil)        |          |        |        |         |        |            |

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289

Seite 5 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Eigentüm XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

### Darstellung des Bankkontos:

#### **Girokonto 705136**

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Anfangsbestand 01.01.2024   | 5.545,94 +  |
| Anlagenkonto                | 36.435,78 + |
| Rüclstände/Überzahlungen JA | 727,76 -    |
| Rücklage                    | 61.837,77 - |
| Abgrenzungen                | 61.176,48 + |
| Jahresabrechnung 2023       | 50.610,38 - |
| Jahresabrechnung 2024       | 11.923,96 + |
| Endbestand 31.12.2024       | 1.906,25 +  |

### Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

#### **Anlagekonto Hausbank 60 0070 5136 Whg/TG**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Anfangsbestand 01.01.2024 | 450,50 +    |
| Zugang                    | 25.000,00 + |
| Abgang                    | 20.450,50 - |
| Zinsen                    | 28,95 +     |
| KESst                     | 7,24 -      |
| SolZ                      | 0,40 -      |
| Endbestand 31.12.2024     | 5.021,31 +  |

#### **Anlagekonto Hausbank 61 0070 5136 Dupl.**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Anfangsbestand 01.01.2024 | 27.803,70 + |
| Zugang                    | 52.950,50 + |
| Abgang                    | 52.950,50 - |
| Zinsen                    | 227,13 +    |
| KESst                     | 56,78 -     |
| SolZ                      | 3,12 -      |
| Endbestand 31.12.2024     | 27.970,93 + |

KoMo-Landgraf  
Verwaltung von Immobilien GmbH

Nußbaumstr. 1  
85757 Karlsfeld  
Tel1: 08131/6692280  
Fax: 08131/6692289

Seite 6 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

## Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Eigentümer : XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

### Allianz Parkdepot Whg/TG

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Anfangsbestand 01.01.2024 | 268.619,61 + |
| Zugang                    | 0,00         |
| Abgang                    | 45.000,00 -  |
| Zinsen                    | 5.196,81 +   |
| KESSt                     | 1.299,20 -   |
| SolZ                      | 71,43 -      |
| Endbestand 31.12.2024     | 227.445,79 + |

Ihre gespeicherten Daten:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| qm Heizfläche       | 52,0700 |
| qm Warmwasserfläche | 52,0700 |
| 971 stel Wohnungen  | 10,4900 |
| 57 Anzahl Wohnungen | 1,0000  |

### Darstellung Bestandskonten/Ergebnis

|                                              | EUR        | EUR        |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Girokonto 705136                             | 1.906,25   |            |
| Sparkonto Whg/TG Hausbank 6000705136         | 5.021,31   |            |
| Sparkonto Duplex-Technik Hausbank 6100705136 | 27.970,93  |            |
| Allianz Parkdepot Whg/TG                     | 227.445,79 |            |
| Rückstände/Überzahlungen Jahresabrechnung    |            | 788,01     |
| Aktive Rechnungsabgr.                        | 3.782,14   |            |
| Erhaltungsrücklage Whg/TG                    |            | 194.292,06 |
| Erhaltungsrücklage Duplex                    |            | 42.894,31  |
| Passive Rechnungsabgr.                       |            | 16.228,08  |
| Jahresüberschuss                             |            | 11.960,89  |
|                                              | 266.126,42 | 266.163,35 |

Seite 7 zu Einheiten-Nr.: 1393700281

**Gesamt- und Einzelabrechnung 2024**Eigentümer 

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Selma-Lag50-70/Mutter-Ter.4-10, 81829 München

Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024

|                  |            | EUR - Soll | EUR - Ist |
|------------------|------------|------------|-----------|
| Wohnlast 01/2024 | 01.01.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 02/2024 | 01.02.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 03/2024 | 01.03.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 04/2024 | 01.04.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 05/2024 | 01.05.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 06/2024 | 01.06.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 07/2024 | 01.07.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 08/2024 | 01.08.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 09/2024 | 01.09.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 10/2024 | 01.10.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 11/2024 | 01.11.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
| Wohnlast 12/2024 | 01.12.2024 | 281,00 -   | 281,00+   |
|                  |            | 3.372,00 - | 3.372,00+ |

Die Jahresabrechnung aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 809,84 wurde ausgeglichen.

Rechtliche Hinweise: Laut Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 17.2.2012 (VZR 251/10) sind in der Gesamtabrechnung der Eigentümergemeinschaft ausschließlich Ein- und Auszahlungen aufzunehmen, die im Wirtschaftsjahr tatsächlich kassenwirksam geworden sind (Zu- und Abflussprinzip). Dieser Grundsatz gelte lt. BGH folgerichtig auch für die Einzelabrechnungen. Bei der Heiz- und Warmwasserkosten-Einzelabrechnung sei der Grundsatz des Zu- und Abflussprinzips aber (systemwidrig) durchbrochen, weil Paragraph 3 Satz 1 der Heizkostenverordnung (HKV) vorsieht, dass die Heizkostenabrechnung periodengerecht zu erfolgen habe. Dies bedeutet, dass (nur hier) alle Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigen sind, die tatsächlich den Heizkostenzeitraum und Brennstoffe betreffen, die in diesem verbraucht wurden. Nachzahlungen bzw. Erstattungen, die im aktuellen Jahr für das Vorjahr angefallen sind, gehören zum Vorjahr, solche, die im Folgejahr für das Abrechnungsjahr kassenwirksam geworden sind, gehören zum Abrechnungsjahr. Der Umstand, dass Gesamt- und Einzelabrechnungen bei der Position Heizung/Warmwasser (und folglich auch im Endsaldo der Abrechnung) nicht übereinstimmen, sei lt. BGH hinzunehmen.

Periodenfremde Einnahmen und Ausgaben gehören wirtschaftlich nicht zum aktuell abzurechnenden Zeitabschnitt (Abrechnungsjahr). Sie sind daher auch nicht zu verteilen und haben entsprechend den Verteilungsschlüssel "Keine Verteilung", d.h. sie werden in den Einzelabrechnungen nicht berücksichtigt. Z.B. das Abrechnungsergebnis des Vorjahres, das bereits abgerechnet aber gleichwohl in diesem Wirtschaftsjahr gezahlt wurde.

Die Ausweise der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Ausgaben sind nicht verbindlich, da die Abrechnung nach WEG erfolgt und zudem die einzelmietvertraglichen Inhalte nicht bekannt sind.