

OMNIUM GmbH - Dachauer Straße 31 - 80335 München

Frau Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer  
Schleißheimer Str. 232 e  
80797 München

05.10.2022

**Grundstück** Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / 80995 München  
WEG Feldmochinger Anger  
**Ihre Wohnungsnummer** 27 / 8001 / 080 3.OGre

**Jahresabrechnung**

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:  
Einzelabrechnung für Ihre Wohnung  
Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens  
Ausweis § 35a ESTG - Haushaltsnahe Dienstleistungen  
Gesamthausgeldabrechnung/Vermögensstatus

**Zusammenfassung des Ergebnisses der Einzelabrechnung für Ihre Wohnung:**

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung | -2.810,37 |
| Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage | -1.171,56 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Abrechnungssumme</b> | <b>-3.981,93</b> |
|-------------------------|------------------|

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan | 3.444,96 |
|--------------------------------------------------------|----------|

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| <b>Abrechnungsspitze (Nachzahlung)</b> | <b>-536,97</b> |
|----------------------------------------|----------------|

**(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Wirtschaftsplan)**  
**Beigefügt ist eine Aufstellung Ihrer für diese Jahresabrechnung relevanten Hausgeldzahlungen.**

Bitte beachten Sie, dass sich die Rückstände auf das Abrechnungsjahr beziehen.

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Daraus ergibt sich für Sie ein Hausgeldguthaben zum 31.12.2021 von</b> | <b>0,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|

|                                                                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Verrechnet mit Ihrer Abrechnungsspitze (Nachzahlung) ergibt sich für Sie ein Abrechnungssaldo (Nachzahlung) in Höhe von</b> | <b>-536,97</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

**Name:** Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer **Verwaltungsnr.:** 27 / 8001  
**Grundstück:** Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / **Einheit:** 080 3.OGre  
80995 München  
**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2021 - 31.12.2021  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021

## Jahresabrechnung

Einzelabrechnung 01.01.2021 - 31.12.2021

| Abrechnungsposten         | Gesamtbeträge |                              | Verteilerschlüssel |                          | Ihr Anteil in EUR |
|---------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
|                           | Gesamt        | Verteilungsrelevante Beträge | Gesamt             | Anteilig                 |                   |
| Umlagefähige Kosten       |               |                              |                    |                          |                   |
| Müllabfuhr                | -21.738,69    | -21.738,69                   | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -129,35           |
| Wasser/Kanal              | -41.373,18    | -41.373,18                   | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -246,17           |
| Strom                     | -7.873,55     | -7.873,55                    | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -46,85            |
| Wohngebäudeversicherung   | -38.304,26    | -38.304,26                   | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -227,91           |
| Haftpflichtversicherung   | -691,15       | -691,15                      | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -4,11             |
| Hausmeister               | -36.681,36    | -36.681,36                   | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -218,25           |
| Sonstiges Verbr.-Material | -1.107,56     | -1.107,56                    | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -6,59             |
| Hausreinigung             | -27.249,72    | -27.249,72                   | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -162,14           |
| Heizung/WW W 136 + 138    | -69.304,69    | -69.304,69                   |                    | Heizkosten               | -1.113,55         |
| Heizung/WW R 26 + 28      | -73.347,95    | -73.347,95                   |                    | Heizkosten               | 0,00              |
| Heizung/WW R 30           | -107.628,24   | -107.628,24                  |                    | Heizkosten               | 0,00              |
| Wartung Haus              | -1.197,99     | -1.197,99                    | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -7,13             |
| Aufzug Wartung/Notruf     | -7.292,65     | -7.292,65                    | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -43,39            |
| Mediengebühren            | -9.742,31     | -9.742,31                    | 169,0000           | 1,0000 St. Teilnehmer    | -57,65            |
| Mediengebühren Filter     | -225,39       | -225,39                      | 7,0000             | 0,0000 Kabelgebühren Spr | 0,00              |
| Gartenpflege              | -1.877,23     | -1.877,23                    | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -11,17            |
| Wartung/Strom Tiefgarage  | -402,15       | -402,15                      | 1000,0000          | 5,9500 1000-stel         | -2,39             |
| Wartung Rauchwarnmelder   | -1.418,41     | -1.418,41                    | 423,0000           | 2,0000 Rauchwarnmelder   | -6,71             |
|                           | -447.456,48   | -447.456,48                  |                    |                          |                   |

**Umlagefähige Kosten** **-2.283,36**

## Nicht umlagefähige Kosten

|                                     |                    |                    |           |                        |         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|------------------------|---------|
| Reparatur Haus                      | -17.131,92         | -17.131,92         | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -101,93 |
| Reparatur Heizung                   | 0,00               | 0,00               | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | 0,00    |
| Reparatur Aufzug                    | -513,41            | -513,41            | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -3,05   |
| Waschraumkosten                     | -441,38            | -441,38            | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -2,63   |
| Reparatur Tiefgarage                | -12.928,32         | -12.928,32         | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -76,92  |
| Reparatur Außenanlage               | -9.155,00          | -9.155,00          | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -54,47  |
| Miete Rauchwarnmelder               | -2.452,18          | -2.452,18          | 423,0000  | 2,0000 Rauchwarnmelder | -11,59  |
| Kosten des Bankverkehrs             | -749,80            | -749,80            | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -4,46   |
| Sonstige Kosten                     | -1.846,77          | -1.846,77          | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -10,99  |
| Verwaltervergütung                  | -51.279,36         | -51.279,36         | 176,0000  | 1,0000 Wohneinheiten   | -291,36 |
| Rechtskosten                        | -1.017,45          | -1.017,45          | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -6,05   |
| Rücklastgebühren                    | 0,00               | 0,00               |           | Rücklastgebühren       | 0,00    |
| Verw.-Verg. Nichtteiln. Lastschr.-V | -815,00            | -815,00            |           | Sondereinzelkosten     | 0,00    |
| Versicherungsschäden                | -6.567,40          | -6.567,40          | 1000,0000 | 5,9500 1000-stel       | -39,08  |
|                                     | <b>-104.897,99</b> | <b>-104.897,99</b> |           |                        |         |

**Nicht umlagefähige Kosten** **-602,53**

## Einnahmen

Name: Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer Verwaltungsnr.: 27 / 8001  
 Grundstück: Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / Einheit: 080 3.OGre  
 80995 München  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021  
 Ihr Anteil an Abrechnungstagen: 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021

## Jahresabrechnung

| Abrechnungsposten                                  | Gesamtbeiträge     |                                      | Verteilerschlüssel          |                  | Ihr Anteil in EUR |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
|                                                    | Gesamt             | Verteilungsrel<br>evante<br>Beiträge | Gesamt                      | Anteilig         |                   |
| Waschgeldeinnahmen                                 | 1.866,41           | 1.866,41                             | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | 11,11             |
| Mieteinnahmen                                      | 133,32             | 133,32                               | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | 0,79              |
| Einnahme Rechtskosten                              | 1.023,31           | 1.023,31                             | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | 6,09              |
| Einnahme Versicherungsschäden                      | 9.669,34           | 9.669,34                             | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | 57,53             |
| Entnahme aus Rücklage                              | 14.156,25          | 14.156,25                            | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | 84,23             |
|                                                    | <b>26.848,63</b>   | <b>26.848,63</b>                     |                             |                  | <b>159,75</b>     |
| <b>Einnahmen</b>                                   |                    |                                      |                             |                  |                   |
| <b>Kosten Rücklage</b>                             |                    |                                      |                             |                  |                   |
| Kosten Rücklage                                    | -14.156,25         | -14.156,25                           | 1000,0000                   | 5,9500 1000-stel | -84,23            |
|                                                    | <b>-14.156,25</b>  | <b>-14.156,25</b>                    |                             |                  | <b>-84,23</b>     |
| <b>Kosten Rücklage</b>                             |                    |                                      |                             |                  | <b>-84,23</b>     |
| <b>Abrechnungssumme</b>                            | <b>-539.662,09</b> |                                      | <b>Summe Anteil</b>         |                  | <b>-2.810,37</b>  |
| <b>Vorauszahlungen (in EUR) aus Soll</b>           | <b>Gesamt</b>      |                                      |                             |                  | <b>Ihr Anteil</b> |
| Hausgeld Wohnung                                   | 431.299,80         |                                      |                             |                  | 2.273,40          |
|                                                    | <b>431.299,80</b>  |                                      |                             |                  | <b>2.273,40</b>   |
| <b>Fehlbetrag gesamt</b>                           | <b>-108.362,29</b> |                                      | <b>Abrechnungsspitze</b>    |                  | <b>-536,97</b>    |
| <b>Einzelaufstellung Rücklage</b>                  |                    |                                      | <b>Abrechnungsschlüssel</b> |                  |                   |
| Rücklagenzuführung                                 | -200.002,56        |                                      | lt. Wirtschaftsplan         |                  | -1.171,56         |
| Ihre Vorauszahlung aus Sollstellungen              |                    |                                      |                             |                  | 1.171,56          |
|                                                    |                    |                                      | <b>Ergebnis Rücklage</b>    |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>Aufstellung Abrechnungssaldo</b>                |                    |                                      |                             |                  |                   |
| Abrechnungsspitze                                  |                    |                                      |                             |                  | -536,97           |
| Ergebnis Rücklage                                  |                    |                                      |                             |                  | 0,00              |
| Ihr Abrechnungsergebnis Nachzahlung per 31.12.2021 |                    |                                      |                             |                  | -536,97           |
| Ihr Hausgeldguthaben per 31.12.2021                |                    |                                      |                             |                  | 0,00              |
| <b>Ihr Abrechnungssaldo Nachzahlung</b>            |                    |                                      |                             |                  | <b>-536,97</b>    |

Name: Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer Verwaltungsnr.: 27 / 8001  
Grundstück: Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / Einheit: 080 3.OGre  
80995 München  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021  
Ihr Anteil an Abrechnungstagen: 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021

## Jahresabrechnung

Da Sie am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, wird Ihr Abrechnungsergebnis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Beschlussfassung automatisch Ihrem Konto IBAN DE55120300001003394788, BIC BYLADEM1001 bei der Deutsche Kreditbank Berlin (BLZ 12030000) unter Angabe der Gläubiger-Identifikationsnummer "DE4002700000166671" und Ihrer Mandatsreferenz "0027080" gutgeschrieben bzw. belastet.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB die Forderung ab diesem Zeitpunkt fällig ist und Zahlungsverzug auch ohne Mahnung eintritt.

Beigefügte Vermögensaufstellung dient nur zur Information. Die Abrechnung erfolgt vorbehaltlich Nachforderungen Dritter

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird deshalb nicht unterschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

OMNIUM GmbH  
beauftragte Hausverwaltung

gez. Kietzmann gez. Treuter  
Einzelabrechnung 01.01.2021 - 31.12.2021 Kontoauszug

| Datum      | Text                         | SOLL      | Bezahlt  | Verbucht auf<br>Bewirtschaftung | Verbucht auf<br>Beitrag zur<br>Rücklage |
|------------|------------------------------|-----------|----------|---------------------------------|-----------------------------------------|
|            | Saldovortrag                 |           | 0,00     |                                 |                                         |
| 01.01.2021 | Sollstellung 1/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 04.01.2021 | Hausgeld 01/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.02.2021 | Sollstellung 2/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.02.2021 | Hausgeld 02/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.03.2021 | Sollstellung 3/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.03.2021 | Hausgeld 03/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.04.2021 | Sollstellung 4/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 06.04.2021 | Hausgeld 04/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.05.2021 | Sollstellung 5/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.05.2021 | Hausgeld 05/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.06.2021 | Sollstellung 6/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 04.06.2021 | Hausgeld 06/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.07.2021 | Sollstellung 7/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 05.07.2021 | Hausgeld 07/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.08.2021 | Sollstellung 8/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.08.2021 | Hausgeld 08/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.09.2021 | Sollstellung 9/2021          | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.09.2021 | Sollstellung 9/2021          |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.10.2021 | Sollstellung 10/2021         | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 04.10.2021 | Hausgeld 10/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.11.2021 | Sollstellung 11/2021         | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.11.2021 | Hausgeld 11/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
| 01.12.2021 | Sollstellung 12/2021         | -287,08   |          |                                 |                                         |
| 03.12.2021 | Hausgeld 12/2021             |           | 287,08   | 189,45                          | 97,63                                   |
|            |                              | -3.444,96 | 3.444,96 | 2.273,40                        | 1.171,56                                |
|            | Abzgl. Bezahlt               | 3.444,96  |          |                                 |                                         |
|            | Hausgeldsaldo per 31.12.2021 | 0,00      |          |                                 |                                         |

Name: Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer Verwaltungsnr.: 27 / 8001  
 Grundstück: Ratoldstraße 26 - 30/Weitstraße 136 + 138 / Einheit: 080 3.OGre  
 80995 München  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021  
 Ihr Anteil an Abrechnungstagen: 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021

## Jahresabrechnung

### Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens

#### Entwicklung der Erhaltungsrücklage

| Posten                           | Gesamt            | Verteilerschlüssel |          |             | Ihr Anteil EUR  |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------|-------------|-----------------|
|                                  |                   | Gesamt             | Anteilig | Bezeichnung |                 |
| Anfangsbestand zum 01.01.2021    | 703.270,50        | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 4.184,46        |
| Zuführung zur Erhaltungsrücklage | 200.183,22        | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 1.191,09        |
| Umzugspauschale                  | 100,00            | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 0,60            |
| Entnahme aus Rücklage Konto 7000 | -14.156,25        | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | -84,23          |
| Zinsen                           | 10,27             | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 0,06            |
| Kapitalertragssteuer             | -2,57             | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | -0,02           |
| Solidaritätszuschlag             | -0,13             | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 0,00            |
| <b>Gesamt per 31.12.2021</b>     | <b>889.405,04</b> |                    |          |             | <b>5.291,96</b> |

#### Liquiditätsrücklage

| Posten                        | Gesamt           | Verteilerschlüssel |          |             | Ihr Anteil EUR |
|-------------------------------|------------------|--------------------|----------|-------------|----------------|
|                               |                  | Gesamt             | Anteilig | Bezeichnung |                |
| Anfangsbestand zum 01.01.2021 | 25.010,51        | 1.000,0000         | 5,9500   | 1000-stel   | 148,81         |
| <b>Gesamt per 31.12.2021</b>  | <b>25.010,51</b> |                    |          |             | <b>148,81</b>  |

#### Sollerhaltungsrücklage

| Posten                               | Betrag            | Posten                           | Betrag            |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Anfangsbestand zum 01.01.2021        | 703.270,50        | Anfangsbestand zum 01.01.2021    | 703.451,16        |
| Zuführung zur Erhaltungsrücklage     | 200.183,22        | Zuführung zur Erhaltungsrücklage | 200.002,56        |
| Umzugspauschale                      | 100,00            | Umzugspauschale                  | 100,00            |
| Entnahme aus Rücklage Konto 7000     | -14.156,25        | Entnahme aus Rücklage Konto 7000 | -14.156,25        |
| Zinsen                               | 10,27             | Zinsen                           | 10,27             |
| Kapitalertragssteuer                 | -2,57             | Kapitalertragssteuer             | -2,57             |
| Solidaritätszuschlag                 | -0,13             | Solidaritätszuschlag             | -0,13             |
| <b>Erhaltungsrücklage 31.12.2021</b> | <b>889.405,04</b> | <b>Sollvermögen 31.12.2021</b>   | <b>889.405,04</b> |

Kontrollrechnung  
 (Rechnerischer Nachweis des Sollvermögens)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Erhaltungsrücklage 31.12.2021                                | 889.405,04        |
| Zzgl. Rückständige Beitragsleistungen auf Erhaltungsrücklage | 0,00              |
| <b>Sollvermögen 31.12.2021</b>                               | <b>889.405,04</b> |

# OMNIUM Wirtschaftsdienst und Verwaltungsgesellschaft mbH

OMNIUM GmbH - Dachauer Straße 31 - 80335 München

Frau Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer  
Schleißheimer Str. 232 e  
80797 München

05.10.2022

**Name:** Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer **Verwaltungsnr.:** 27 / 8001  
**Grundstück:** Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / **Einheit:** 080 3.OGre  
80995 München  
**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2021 - 31.12.2021  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021  
**Jahresabrechnung** **Einheit:** 080 3.OGre  
**Abrechnungszeitraum** 01.01.2021 - 31.12.2021 **Tage** 365/365

## § 35a EStG - Haushaltnahe Dienstleistungen

| Abrechnungsposten                         | Gesamtkosten        | Verteilerschlüssel |                        | Ihr Anteil EUR      |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
|                                           | aus Arbeitsleistung |                    |                        |                     |
|                                           |                     | Gesamt             | Anteilig               |                     |
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                |                     |                    |                        |                     |
| <b>Kosten nach §35a Abs 2 Satz 1 EStG</b> |                     |                    |                        |                     |
| Müllabfuhr                                | 43,77               | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 0,26                |
| Hausmeister                               | 36.681,36           | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 218,25              |
| Sonstiges Verbr.-Material                 | 158,23              | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 0,94                |
| Hausreinigung                             | 26.704,68           | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 158,89              |
| Gartenpflege                              | 1.142,40            | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 6,80                |
|                                           |                     |                    |                        | <b>Summe 385,14</b> |
| <b>Kosten nach §35a Abs 3 EStG</b>        |                     |                    |                        |                     |
| Wartung Haus                              | 948,02              | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 5,64                |
| Aufzug Wartung/Notruf                     | 7.292,65            | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 43,39               |
| Wartung/Strom Tiefgarage                  | 196,63              | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 1,17                |
| Wartung Rauchwarnmelder                   | 1.418,41            | 423,0000           | 2,0000 Rauchwarnmelder | 6,71                |
|                                           |                     |                    |                        | <b>Summe 56,91</b>  |
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                |                     |                    |                        | <b>442,05</b>       |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>          |                     |                    |                        |                     |
| <b>Kosten nach §35a Abs 3 EStG</b>        |                     |                    |                        |                     |
| Reparatur Haus                            | 13.261,12           | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 78,90               |
| Reparatur Aufzug                          | 433,59              | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 2,58                |
| Waschraumkosten                           | 385,57              | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 2,29                |
| Reparatur Tiefgarage                      | 7.290,10            | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 43,38               |
| Reparatur Außenanlage                     | 7.650,00            | 1.000,0000         | 5,9500 1000-stel       | 45,52               |
|                                           |                     |                    |                        | <b>Summe 172,67</b> |

**Name:** Dipl.-Kffr. Irmgard Rötzer **Verwaltungsnr.:** 27 / 8001  
**Grundstück:** Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136 + 138 / **Einheit:** 080 3.OGre  
80995 München  
**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2021 - 31.12.2021  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2021

### Jahresabrechnung

|                                    |                   |            |                  |                                  |               |
|------------------------------------|-------------------|------------|------------------|----------------------------------|---------------|
|                                    |                   |            |                  | <b>Nicht umlagefähige Kosten</b> | <b>172,67</b> |
| <b>Kosten Rücklage</b>             |                   |            |                  |                                  |               |
| <b>Kosten nach §35a Abs 3 EStG</b> |                   |            |                  |                                  |               |
| Kosten Rücklage                    | 9.047,18          | 1.000,0000 | 5,9500 1000-stel |                                  | 53,83         |
|                                    |                   |            |                  | <b>Summe 53,83</b>               |               |
|                                    |                   |            |                  | <b>Kosten Rücklage</b>           | <b>53,83</b>  |
| <hr/>                              |                   |            |                  |                                  |               |
| <b>Summe Gesamt</b>                | <b>112.653,71</b> |            |                  |                                  | <b>668,55</b> |

Die ausgewiesenen Arbeitskostenanteile können für Steuerermäßigungen gemäß § 35a des Einkommensteuergesetz relevant sein. Der Ausweis der Arbeitskostenanteil in dieser Abrechnung stellt jedoch keine steuerliche Würdigung, Bewertung oder Beratung dar.

Ob und in welcher Höhe bestimmte Aufwendungen unter die Bestimmung des § 35a Einkommensteuergesetz fallen oder nicht, obliegt allein der Klärung zwischen dem Steuerpflichtigen und der für ihn zuständigen Finanzbehörde.

Erstellt d. Omnium Hausverwaltung GmbH München, den 05.10.2022

DIESES SCHREIBEN WURDE ELEKTRONISCH ERSTELLT UND IST OHNE UNTERSCHRIFT GÜLTIG

**Auftraggeber**  
Omnium - Wirtschaftsdienst  
und Verwaltungsgesellschaft mbH  
Dachauer Str. 31  
D-80335 München



## Heiz-, Warmwasser- und Haus- nebenkostenabrechnung 2021

**Erstellt am**  
06.07.2022

**Ihre Nutzer-Nr.**  
27+ 8001

**Techem Nutzer-Nr.**  
0017/06898 0029/0-12

**Lage**  
3GL

**Abrechnungseinheit**  
Weitlstr. 136 + 138  
D-80995 München

Techem Energy Services GmbH · Zentrale Poststelle · 22780 Hamburg

Irmgard Roetzer  
Schleißheimer Straße 232e  
D-80797 München

**Abrechnungszeitraum**  
01.01.2021 - 31.12.2021

Ihre Heizkosten 904,50 EUR  
Ihre Warmwasserkosten 209,05 EUR  
**Ihr Anteil an den Gesamtkosten 1.113,55 EUR**

### Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)

|                                       | Gesamtkosten<br>in EUR | Gesamteinheiten (2)   | = Preis je Einheit x Ihre Einheiten | = Ihre Kosten<br>in EUR |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>Heizkosten</b>                     | <b>50.387,48</b>       |                       |                                     |                         |
| 50% Grundkosten                       | 25.193,74              | 3.251,340 m² beh. NF  | = 7,748725 x 66,760                 | = 517,31                |
| 50% Verbrauchskosten                  | 25.193,74              | 242.635,167 Einheiten | = 0,103834 x 3.729,000              | = 387,19                |
| <b>Ihre Heizkosten</b>                |                        |                       |                                     | <b>904,50</b>           |
| <b>Warmwasserkosten</b>               | <b>18.917,21</b>       |                       |                                     |                         |
| 100% Warmwasserkosten                 | 18.917,21              | 902,386 Kubikmeter    | = 20,963546 x 9,972                 | = 209,05                |
| <b>Ihre Warmwasserkosten</b>          |                        |                       |                                     | <b>209,05</b>           |
| <b>Ihr Anteil an den Gesamtkosten</b> |                        |                       |                                     | <b>1.113,55</b>         |

### Ihre Ablesewerte

| Gerätenummer/<br>Skala        | Raum (3) | Datum      | Ablesewert<br>alt | Ablesewert<br>neu | Verbrauch        |
|-------------------------------|----------|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Heizkostenverteiler</b>    |          |            |                   |                   |                  |
| 02815353                      | K        | 31.12.2021 | 0,000             | 22,000            | 22,000           |
| 02815346                      | Z        | 31.12.2021 | 0,000             | 77,000            | 77,000           |
| 02815351                      | W        | 31.12.2021 | 0,000             | 2.676,000         | 2.676,000        |
| 02815348                      | S        | 31.12.2021 | 0,000             | 74,000            | 74,000           |
| 02815359                      | B        | 31.12.2021 | 0,000             | 853,000           | 853,000          |
| 02815341                      | WC       | 31.12.2021 | 0,000             | 27,000            | 27,000           |
| <b>Verbrauch (Einheiten)</b>  |          |            |                   |                   | <b>3.729,000</b> |
| <b>Warmwasserzähler</b>       |          |            |                   |                   |                  |
| 74716440                      | K        | 31.12.2021 | 10,490            | 14,099            | 3,609            |
| 74716386                      | WC       | 31.12.2021 | 16,744            | 23,107            | 6,363            |
| <b>Verbrauch (Kubikmeter)</b> |          |            |                   |                   | <b>9,972</b>     |

### Kostenaufstellung des gesamten Objektes

|                                       | Menge Fernwärme in MWh | Datum      | Kosten<br>in EUR | Zwischensumme<br>in EUR | Gesamtsumme<br>in EUR |
|---------------------------------------|------------------------|------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsanlage</b>                 |                        |            |                  |                         |                       |
| <b>Brennstoff</b>                     |                        |            |                  |                         |                       |
| Anlieferung Brennstoff                | 438,320                | 31.12.2021 | 58.481,69        |                         |                       |
| Verbrauch                             | 438,320                |            |                  | 58.481,69               |                       |
| <b>Weitere Heizungsbetriebskosten</b> |                        |            |                  |                         |                       |
| Betriebsstrom 4.00% von Brennstoff    |                        |            | 2.339,27         |                         |                       |
| Verbrauchserfassung                   |                        |            | 3.195,59         | 5.534,86                |                       |
| <b>Zusatzkosten Heizung</b>           |                        |            |                  |                         |                       |
| Gerätemiete Heizung                   |                        |            | 883,48           | 883,48                  |                       |

Fortsetzung auf der Folgeseite

- (1) Die Gesamtkosten können Sie der nachfolgenden Kostenaufstellung des gesamten Objektes entnehmen  
(2) Gesamteinheiten des Objektes  
Die Erklärung der Abkürzungen entnehmen Sie bitte den Erläuterungen.  
(3) Siehe Erläuterungen

Name  
Irmgard Roetzer

Abrechnungszeitraum  
01.01.2021 - 31.12.2021

Ihre Nutzer-Nr.  
27+ 8001

Techem Nutzer-Nr.  
0017/06898 0029/0-12

Fortsetzung der Kostenaufstellung

| Menge Fernwärme in MWh             | Datum                      | Kosten<br>in EUR | Zwischensumme<br>in EUR | Gesamtsumme<br>in EUR |
|------------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Zusatzkosten Warmwasser</b>     |                            |                  |                         |                       |
| Kaltwasser für Warmwasser          | 902,386 Kubikmeter x 3,360 | 3.032,02         |                         |                       |
| Gerätemiete Warmwasser             |                            | 1.372,64         | 4.404,66                |                       |
| <b>Gesamtkosten Heizungsanlage</b> |                            |                  | <b>69.304,69</b>        | <b>69.304,69</b>      |
| <b>Zu verteilende Gesamtkosten</b> |                            |                  |                         | <b>69.304,69</b>      |

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage in Höhe von 69.304,69 EUR

|                                | Gesamtkosten<br>in EUR | x | Anteil % (H) (3) = | Kosten<br>in EUR |
|--------------------------------|------------------------|---|--------------------|------------------|
| <b>Heizkosten</b>              |                        |   |                    |                  |
| Brennstoff                     | 58.481,69              | x | 77,33              | 45.223,89        |
| Weitere Heizungsbetriebskosten | 5.534,86               | x | 77,33              | 4.280,11         |
| Zusatzkosten Heizung           | 883,48                 | x | 100,00             | 883,48           |
| <b>Heizkosten</b>              |                        |   |                    | <b>50.387,48</b> |
| <b>Warmwasserkosten</b>        |                        |   |                    |                  |
| Brennstoff                     | 58.481,69              | x | 22,67              | 13.257,80        |
| Weitere Heizungsbetriebskosten | 5.534,86               | x | 22,67              | 1.254,75         |
| Zusatzkosten Warmwasser        | 4.404,66               | x | 100,00             | 4.404,66         |
| <b>Warmwasserkosten</b>        |                        |   |                    | <b>18.917,21</b> |

Erläuterungen

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage

H = Heizkostenanteil  
W = Warmwasserkostenanteil

$$\begin{aligned} 77,33 \% & \quad w = \frac{V \times 100}{(V + H)} \\ 22,67 \% & \quad H = 100 - W \end{aligned}$$

V = Verbrauch für Warmwasser = 116.102,000 kWh (1)  
H = Verbrauch für Heizung = 396.100,000 kWh (2)

(1) - Verbrauch des Wärmezählers für Warmwasser Nr. 58832815 in kWh

(2) - Summe der Verbräuche der Wärmezähler für Heizung Nr. 52155153 und 58023866 in kWh

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

B = Bad, K = Küche, S = Schlafzimmer, W = Wohnzimmer, WC = Toilette, Z = Zimmer  
Verteilschlüssel: m<sup>2</sup> beh. NF = m<sup>2</sup> beheizte Nutzfläche

Zusätzliche Hinweise

- Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter. Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten. Eine Servicebroschüre mit genauen Erläuterungen finden Sie zudem unter [www.techem.de/mieterinfo](http://www.techem.de/mieterinfo) zum Herunterladen oder Ausdrucken.
- Richten Sie Ihre Zahlungen nur an die Hausverwaltung oder Ihren Vermieter. Dort können Sie nach vorheriger Absprache auch Einblick in die Kostenbelege bekommen.
- Alle Daten verarbeiten wir im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes. Weitere Informationen sind nicht gespeichert.

(3) Siehe Erläuterungen