

H. Bossert Immobilien GmbH & Co. KG · Pilgersheimer Str. 38 · 81543 München

München | Frankfurt | Düsseldorf | Karlsruhe

Herrn
Karl Glas
Forstamtstraße 24
85290 Geisenfeld

02.01.2026

Ismaninger Straße 48 in 81675 München - Objekt Nr. 0310
Verwaltungsabrechnung für den Zeitraum 01.12.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrter Herr Glas,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Grundstücksabrechnung für den o.g. Zeitraum.

Abrechnungsergebnis 01.12.2025 bis 31.12.2025	€	11.634,21
Ihr Anteil 100,00000000 %	€	11.634,21
Kumuliertes Abrechnungsergebnis bis 31.12.2025	€	337.505,14
Ihr Anteil 100,00000000 %	€	337.505,14

persönliche Zahlungsvorgänge:

Ihr Anteil 100,00000000 %	€	337.505,14
Saldo aus Abrechnung (kumuliert)	€	-166.370,93
à conto Zahlung (kumuliert)	€	-174.000,00
Fehlbetrag per 31.12.2025	€	-2.865,79

Mit freundlichen Grüßen
HEINRICH BOSSERT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

DIESES SCHREIBEN WURDE ELEKTRONISCH ERSTELLT UND IST OHNE UNTERSCHRIFT GÜLTIG

	01.12.2025 - 31.12.2025 Einnahmen - Ausgaben	01.01.2025 - 31.12.2025 Einnahmen - Ausgaben
<u>Einnahmen</u>		
Sonstige Erträge	0,00	605,81
Miete steuerfrei (stfr)	31.192,02	347.294,32
Stellplatzmiete stfr	895,00	9.540,00
Miete Nebenflächen stfr	50,00	600,00
Vers.-Schäden Durchlauf	0,00	6.003,71
Miete steuerpflichtig (stp)	700,00	72.331,03
Stellplatzmiete stpfl	0,00	3.150,00
Miete Nebenflächen stpfl	0,00	9.060,57
BK-Vz stfr	6.353,00	65.945,00
HK-Vz stfr	923,00	10.731,00
BK-PSCH stfr	65,90	790,80
BK-Vz stpfl	100,00	9.850,20
Mahnkosten	0,00	5,00
Einzugsrücklaufgebühren	0,00	10,51
Abrechnungsergebnis	-13.677,35	-21.616,47
Abrechnungsergebnis Ust	0,00	-2.259,78
USt lfd. Jahr 19%	152,00	17.505,08
Summe Einnahmen	26.753,57	529.546,78
<u>Betriebskosten</u>		
Wasserversorgung	373,83	2.527,33
Abwasserentsorgung	0,00	2.892,32
Niederschlagswasser	0,00	1.699,20
Strom	103,36	696,15
Straßenreinigung	0,00	1.109,64
Müllentsorgung	0,00	5.207,28
Kaminkehrer	1.760,81	1.760,81
Sach-/Haftpflichtversicher	0,00	14.194,53
Heizung: Energie	2.239,49	22.147,98
Heizung: Wartung	0,00	3.087,48
Heizung: Eichservice, Miet	0,00	415,44
Heizung: Chemikalien	121,41	242,82
Heizung: Sonstige	0,00	242,82
Heizung: Wärmedienst	0,00	2.084,35
Grundsteuer	0,00	8.089,20
Hausmeister-Service (gewer	885,00	10.620,00
Sonstige Betriebskosten	0,00	600,00
Summe Betriebskosten	5.483,90	77.617,35
<u>Instandhaltung</u>		
Instandhaltg Heizung	0,00	1.004,07
Instandhaltg Sonstige	1.100,62	2.036,35
Instandhaltg. Wohnung	705,39	3.580,73
Instandhaltung Gewerbe	0,00	2.523,11
Summe Instandhaltung	1.806,01	9.144,26
<u>Sonstige Kosten</u>		
Bankspesen	0,00	64,79
Strom Leerstand/HE	0,00	26,95
Maklerprovision	892,50	892,50
Versicherungsschäden Durch	0,00	7.777,20
Sonstige Lasten HE	181,48	372,69
Leibrente	4.000,00	48.000,00
Weiterbelastung an Mieter	0,00	228,72
Hausverwaltungshonorar	1.301,90	31.425,79
Vorsteuer 19%	1.427,40	16.314,46
Vorsteuer 7 %	26,17	176,93
Summe Sonstige Kosten	7.829,45	105.280,03
Gesamtsumme	26.753,57	529.546,78
	15.119,36	192.041,64

V e r w a l t u n g s a b r e c h n u n g

vom 01.12.2025 bis 31.12.2025

Seite....: 2

Angaben in EUR

Objekt: 0310, 81675 München, Ismaninger Straße 48

02.01.2026

...Fortsetzung	01.12.2025 - 31.12.2025 Einnahmen - Ausgaben	01.01.2025 - 31.12.2025 Einnahmen - Ausgaben
Abrechnungsergebnis	11.634,21	337.505,14

Einzelbuchungsnachweis

Seite....: 1

8001 Wasserversorgung	Netto	Mwst.	Brutto
01.12.25 SWM/14.02.2025 Wasser Absch	-373,83	-26,17	-400,00
Summe Wasserversorgung	-373,83	-26,17	-400,00
Saldo am 01.12.2025:	-2.153,50		
Endsaldo am 31.12.2025:	-2.527,33		
8005 Strom	Netto	Mwst.	Brutto
01.12.25 SWM/03.02.2025 Strom Abschl	-103,36	-19,64	-123,00
Summe Strom	-103,36	-19,64	-123,00
Saldo am 01.12.2025:	-592,79		
Endsaldo am 31.12.2025:	-696,15		
8016 Kaminkehrer	Netto	Mwst.	Brutto
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-369,17	-70,14	-439,31
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-121,38	-23,06	-144,44
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-103,40	-19,65	-123,05
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-269,78	-51,26	-321,04
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-229,18	-43,54	-272,72
23.12.25 Markus Mühlbauer/16.12.2025	-667,90	-126,90	-794,80
Summe Kaminkehrer	-1.760,81	-334,55	-2.095,36
Saldo am 01.12.2025:	0,00		
Endsaldo am 31.12.2025:	-1.760,81		
8030 Heizung: Energie	Netto	Mwst.	Brutto
01.12.25 SWM/03.02.2025 Erdgas Absch	-861,34	-163,66	-1.025,00
01.12.25 SWM/03.02.2025 Erdgas Absch	-1.378,15	-261,85	-1.640,00
Summe Heizung: Energie	-2.239,49	-425,51	-2.665,00
Saldo am 01.12.2025:	-19.908,49		
Endsaldo am 31.12.2025:	-22.147,98		
8033 Heizung: Chemikalien	Netto	Mwst.	Brutto
29.12.25 Walter Wagner/22.12.2025 He	-121,41	-23,07	-144,48
Summe Heizung: Chemikalien	-121,41	-23,07	-144,48
Saldo am 01.12.2025:	-121,41		
Endsaldo am 31.12.2025:	-242,82		
8066 Hausmeister-Service (gewerbl)	Netto	Mwst.	Brutto
17.12.25 Prskalo Elektrot./31.01.202	-885,00	-168,15	-1.053,15
Summe Hausmeister-Service (gewerbl)	-885,00	-168,15	-1.053,15
Saldo am 01.12.2025:	-9.735,00		
Endsaldo am 31.12.2025:	-10.620,00		
8109 Maklerprovision	Netto	Mwst.	Brutto
23.12.25 HBI GmbH & Co. KG/16.12.202	-297,50	0,00	-297,50
23.12.25 HBI GmbH & Co. KG/16.12.202	-297,50	0,00	-297,50
23.12.25 HBI GmbH & Co. KG/16.12.202	-297,50	0,00	-297,50
Summe Maklerprovision	-892,50	0,00	-892,50
Saldo am 01.12.2025:	0,00		
Endsaldo am 31.12.2025:	-892,50		
8152 Instandhaltg Sonstige	Netto	Mwst.	Brutto
29.12.25 Brunata-Metrona/23.12.2025	-63,10	-11,99	-75,09
30.12.25 Walter Wagner/22.12.2025 Er	-1.037,52	-197,13	-1.234,65
Summe Instandhaltg Sonstige	-1.100,62	-209,12	-1.309,74
Saldo am 01.12.2025:	-935,73		
Endsaldo am 31.12.2025:	-2.036,35		

8154	Instandhaltg. Wohnung	Netto	Mwst.	Brutto
12.12.25	Walter Wagner Heizungsbau/0	-206,14	0,00	-206,14
29.12.25	Walter Wagner/22.12.2025 Sa	-102,71	0,00	-102,71
30.12.25	Prskalo Elektrotechnik GmbH	-396,54	0,00	-396,54
Summe	Instandhaltg. Wohnung	-705,39	0,00	-705,39
Saldo	am 01.12.2025:	-2.875,34		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-3.580,73		
8185	Sonstige Lasten HE	Netto	Mwst.	Brutto
29.12.25	SWM Versorgungs GmbH/17.12.	-181,48	0,00	-181,48
Summe	Sonstige Lasten HE	-181,48	0,00	-181,48
Saldo	am 01.12.2025:	-191,21		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-372,69		
8190	Leibrente	Netto	Mwst.	Brutto
01.12.25	DA Leibrente Agnes Glas	-4.000,00	0,00	-4.000,00
Summe	Leibrente	-4.000,00	0,00	-4.000,00
Saldo	am 01.12.2025:	-44.000,00		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-48.000,00		
8699	Hausverwaltungshonorar	Netto	Mwst.	Brutto
31.12.25	Verw.Geb. 12/2025	-1.301,90	-247,36	-1.549,26
31.12.25	Storno#1+32611	1.301,90	247,36	1.549,26
31.12.25	Verw.Geb. 12/2025	-1.301,90	-247,36	-1.549,26
Summe	Hausverwaltungshonorar	-1.301,90	-247,36	-1.549,26
Saldo	am 01.12.2025:	-30.123,89		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-31.425,79		
360216	Saldo aus Abr. Glas Karl und J	Netto	Mwst.	Brutto
05.12.25	Abrechnung 11/2025	-15.159,79	0,00	-15.159,79
Summe	Saldo aus Abr. Glas Karl und Jo	-15.159,79	0,00	-15.159,79
Saldo	am 01.12.2025:	-151.211,14		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-166.370,93		
361216	á cto. Zahlung Glas Karl und J	Netto	Mwst.	Brutto
03.12.25	a cto Zahlung	-14.500,00	0,00	-14.500,00
Summe	á cto. Zahlung Glas Karl und Jo	-14.500,00	0,00	-14.500,00
Saldo	am 01.12.2025:	-159.500,00		
Endsaldo	am 31.12.2025:	-174.000,00		

Nr.	Name	mtl. Soll 31.12.2025	Saldo 30.11.2025	Sollstellung 01.12.-31.12.	Zahlung 01.12.-31.12.	Saldo 31.12.2025
0001	Prof. Dr. Wolfgang Pross	765,27	0,00	765,27	1.755,01	2.520,28
	Grundmiete	-1.839,28	0,00	-1.839,28	3.678,56	1.839,28
	BKVz	-681,00	0,00	-681,00	1.362,00	681,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	3.285,55	0,00	3.285,55	-3.285,55	0,00
0002	ZZ Elektrotechnik GmbH Herrn M	0,00	-25.772,53	0,00	0,00	-25.772,53
	Miete Gewerbe stpfl.	0,00	-16.863,70	0,00	0,00	-16.863,70
	Stellplatzmiete stpfl.	0,00	-3.116,42	0,00	0,00	-3.116,42
	BK-VZ steuerpfl.	0,00	-2.483,80	0,00	0,00	-2.483,80
	Einzugsrücklaufgebühren	0,00	-157,65	0,00	0,00	-157,65
	Abrechnungsergebnis stpfl.	0,00	-3.150,96	0,00	0,00	-3.150,96
0003	Josef Rödl	125,92	-70,71	125,92	-147,09	-91,88
	Grundmiete	-748,86	-70,71	-748,86	727,69	-91,88
	Stellplatzmiete	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
	HK-VZ (sep.vereinbart)	-155,00	0,00	-155,00	155,00	0,00
	Treppenreinigung steuerfrei	-23,31	0,00	-23,31	23,31	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.203,09	0,00	1.203,09	-1.203,09	0,00
0004	Arno Al-Doori	-162,53	0,00	-162,53	162,53	0,00
	Grundmiete	-1.230,72	0,00	-1.230,72	1.230,72	0,00
	HK-VZ (sep.vereinbart)	-185,00	0,00	-185,00	185,00	0,00
	Treppenreinigung steuerfrei	-23,16	0,00	-23,16	23,16	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.276,35	0,00	1.276,35	-1.276,35	0,00
000501	Jasmin Schellinger	1.521,13	0,00	1.521,13	-1.521,13	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.521,13	0,00	1.521,13	-1.521,13	0,00
000502	Elisabeth Merklingshaus Elias M	-2.334,00	0,00	-2.334,00	2.535,20	201,20
	Grundmiete	-1.834,00	0,00	-1.834,00	1.834,00	0,00
	Stellplatzmiete	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
	BKVz	-350,00	0,00	-350,00	350,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	0,00	0,00	0,00	201,20	201,20
0006	Konstantin Graf v. Keyserlingk	-1.043,09	0,00	-1.043,09	1.043,09	0,00
	Grundmiete	-1.511,24	0,00	-1.511,24	1.511,24	0,00
	BKVz	-375,00	0,00	-375,00	375,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	843,15	0,00	843,15	-843,15	0,00
000701	Daniel Angloher	-69,23	0,00	-69,23	69,23	0,00
	Grundmiete	-886,00	0,00	-886,00	886,00	0,00
	BKVz	-204,00	0,00	-204,00	204,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.020,77	0,00	1.020,77	-1.020,77	0,00
0008	Martin Langwieder	-822,04	0,00	-822,04	822,04	0,00
	Grundmiete	-1.340,00	0,00	-1.340,00	1.340,00	0,00
	BKVz	-300,00	0,00	-300,00	300,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	817,96	0,00	817,96	-817,96	0,00
0009	Max Vornehm	-1.262,33	0,00	-1.262,33	1.262,33	0,00
	Grundmiete	-874,08	0,00	-874,08	874,08	0,00
	Stellplatzmiete	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
	BKVz	-124,00	0,00	-124,00	124,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-114,25	0,00	-114,25	114,25	0,00
0010	Barbara Braun	-1.068,90	0,00	-1.068,90	1.068,90	0,00
	Grundmiete	-1.250,00	0,00	-1.250,00	1.250,00	0,00
	BKVz	-234,00	0,00	-234,00	234,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	415,10	0,00	415,10	-415,10	0,00
001103	Anna Patzak Johannes Wagner	-517,54	0,00	-517,54	517,54	0,00
	Grundmiete	-915,00	0,00	-915,00	915,00	0,00
	BKVz	-140,00	0,00	-140,00	140,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	537,46	0,00	537,46	-537,46	0,00
001202	Cristina-Mihaela Ciodaru Étien	-91,28	0,00	-91,28	91,28	0,00
	Einzugsrücklaufgebühren	-7,67	0,00	-7,67	7,67	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-83,61	0,00	-83,61	83,61	0,00
001301	Magnus Joppien	-515,60	909,00	-515,60	515,60	909,00
	Grundmiete	-779,00	779,00	-779,00	779,00	779,00
	BKVz	-130,00	130,00	-130,00	130,00	130,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	393,40	0,00	393,40	-393,40	0,00
0014	Beate Stoelzel	-518,01	0,00	-518,01	518,01	0,00
	Grundmiete	-498,58	0,00	-498,58	498,58	0,00
	Treppenreinigung steuerfrei	-19,43	0,00	-19,43	19,43	0,00
001501	Nathalie Rubas	-1.130,39	0,00	-1.130,39	1.130,39	0,00
	Grundmiete	-1.059,00	0,00	-1.059,00	1.059,00	0,00
	BKVz	-200,00	0,00	-200,00	200,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	128,61	0,00	128,61	-128,61	0,00
0017	Museum Villa Stuck Leitweg-ID	-3.193,27	2.547,66	-3.193,27	3.193,27	2.547,66
	Grundmiete	-2.119,66	2.119,66	-2.119,66	2.119,66	2.119,66
	BKVz	-190,00	190,00	-190,00	190,00	190,00
	HK-VZ (sep.vereinbart)	-238,00	238,00	-238,00	238,00	238,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-645,61	0,00	-645,61	645,61	0,00
0018	Klaus Schaaff	100,55	0,00	100,55	-100,55	0,00
Zwischensumme		-10.215,34	-22.386,58	-10.215,34	12.915,65	-19.686,27

Nr.	Name	mtl. Soll 31.12.2025	Saldo 30.11.2025	Sollstellung 01.12.-31.12.	Zahlung 01.12.-31.12.	Saldo 31.12.2025
	Übertrag	-10.215,34	-22.386,58	-10.215,34	12.915,65	-19.686,27
...						
	Grundmiete	-665,00	0,00	-665,00	665,00	0,00
	BKVz	-250,00	0,00	-250,00	250,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.015,55	0,00	1.015,55	-1.015,55	0,00
0019	Elias Merklinghaus Elisabeth M	-201,20	0,00	-201,20	0,00	-201,20
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-201,20	0,00	-201,20	0,00	-201,20
002001	Adna Tries	-1.706,94	0,00	-1.706,94	1.706,94	0,00
	Grundmiete	-963,50	0,00	-963,50	963,50	0,00
	BKVz	-76,00	0,00	-76,00	76,00	0,00
	HK-VZ (sep.vereinbart)	-182,00	0,00	-182,00	182,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-485,44	0,00	-485,44	485,44	0,00
002101	Yvonne Moser	-85,64	0,00	-85,64	85,64	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-85,64	0,00	-85,64	85,64	0,00
002102	Alexander Voeller	-1.013,81	0,00	-1.013,81	1.013,81	0,00
	Grundmiete	-920,00	0,00	-920,00	920,00	0,00
	BKVz	-145,00	0,00	-145,00	145,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	51,19	0,00	51,19	-51,19	0,00
002201	Christoph Schiefer	131,60	0,00	131,60	-131,60	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	131,60	0,00	131,60	-131,60	0,00
002202	Markus Both Justus Both	-1.018,00	0,00	-1.018,00	1.018,00	0,00
	Grundmiete	-878,00	0,00	-878,00	878,00	0,00
	BKVz	-140,00	0,00	-140,00	140,00	0,00
002301	Lorenz Hutterer	-517,59	0,00	-517,59	1.605,59	1.088,00
	Grundmiete	-870,00	0,00	-870,00	1.740,00	870,00
	BKVz	-218,00	0,00	-218,00	436,00	218,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	570,41	0,00	570,41	-570,41	0,00
0024	Lars Rastede	-528,60	0,00	-528,60	528,60	0,00
	Grundmiete	-808,30	0,00	-808,30	808,30	0,00
	BKVz	-275,00	0,00	-275,00	275,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	554,70	0,00	554,70	-554,70	0,00
0025	Rahime Günes-Wallner	-627,68	0,00	-627,68	627,68	0,00
	Grundmiete	-772,00	0,00	-772,00	772,00	0,00
	BKVz	-205,00	0,00	-205,00	205,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	349,32	0,00	349,32	-349,32	0,00
002604	Felix Koop	129,35	0,00	129,35	-129,35	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	129,35	0,00	129,35	-129,35	0,00
002605	Lucia Pol Riestra	-478,17	0,00	-478,17	478,17	0,00
	Grundmiete	-890,00	0,00	-890,00	890,00	0,00
	BKVz	-200,00	0,00	-200,00	200,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	611,83	0,00	611,83	-611,83	0,00
002702	Marlina Giacomella Katharina H	-1.147,98	0,00	-1.147,98	1.147,98	0,00
	Grundmiete	-869,00	0,00	-869,00	869,00	0,00
	BKVz	-185,00	0,00	-185,00	185,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-93,98	0,00	-93,98	93,98	0,00
0028	Irmgard Vigneault	812,69	0,00	812,69	-812,69	0,00
	Grundmiete	-584,69	0,00	-584,69	584,69	0,00
	BKVz	-284,00	0,00	-284,00	284,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	1.681,38	0,00	1.681,38	-1.681,38	0,00
002902	Antonios Dailianis	-995,00	0,00	-995,00	1.990,00	995,00
	Grundmiete	-845,00	0,00	-845,00	1.690,00	845,00
	BKVz	-150,00	0,00	-150,00	300,00	150,00
003001	Rebecca Birnbaum Lukas Fuchs	-2.512,58	0,00	-2.512,58	2.512,58	0,00
	Grundmiete	-840,00	0,00	-840,00	840,00	0,00
	Stellplatzmiete	-145,00	0,00	-145,00	145,00	0,00
	BKVz	-73,00	0,00	-73,00	73,00	0,00
	HK-VZ (sep.vereinbart)	-163,00	0,00	-163,00	163,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	-1.291,58	0,00	-1.291,58	1.291,58	0,00
003101	Dominique Nolte Taboas	-902,24	0,00	-902,24	902,24	0,00
	Grundmiete	-868,00	0,00	-868,00	868,00	0,00
	BKVz	-175,00	0,00	-175,00	175,00	0,00
	Abrechnungsergebnis Vorjahr	140,76	0,00	140,76	-140,76	0,00
0033	Roland Kuffler GmbH	-50,00	0,00	-50,00	50,00	0,00
	Miete Keller/Lager/Speicher	-50,00	0,00	-50,00	50,00	0,00
0034	Magnus Joppien	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
	Stellplatzmiete	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
003701	Andreas Prskalo Elektrotechnik	-952,00	0,00	-952,00	952,00	0,00
	Miete Gewerbe stpfl.	-833,00	0,00	-833,00	833,00	0,00
	BK-VZ steuerpfl.	-119,00	0,00	-119,00	119,00	0,00
003801	Martin Langwieder	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
	Stellplatzmiete	-150,00	0,00	-150,00	150,00	0,00
1001	Isardoro GmbH Herren Gridelli	0,00	-60.701,73	0,00	0,00	-60.701,73
	Miete Gewerbe stpfl.	0,00	-51.905,96	0,00	0,00	-51.905,96
	Zwischensumme	-22.179,13	-83.088,31	-22.179,13	26.761,24	-78.506,20