

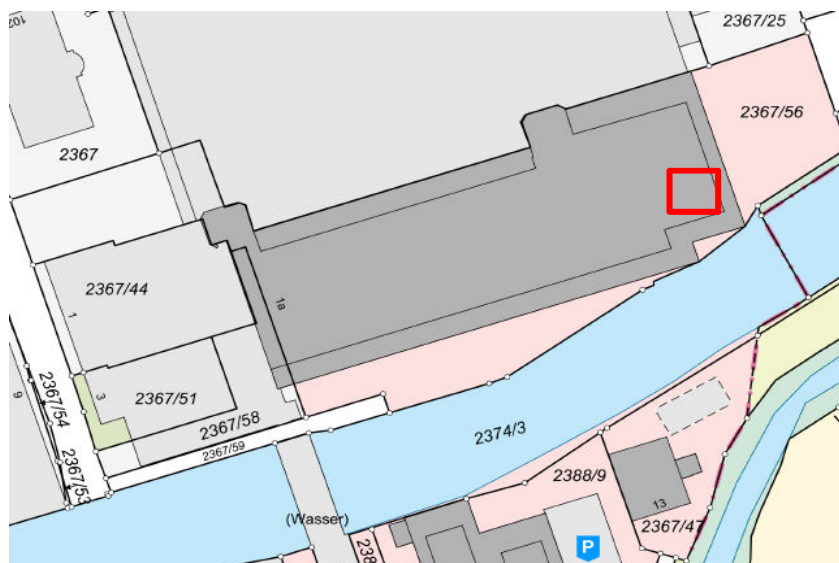
über 25 Jahre

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



OBJEKTDARSTELLUNG



GZ 3 K 63/24

Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Trettlachstr. 1a, 91301 Forchheim

– Sondereigentum an Wohnung Nr. 84 im 2. OG m. Galerie/SNR Kellerraum Nr. 84 -

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

28. Januar 2025

Verkehrs-/Marktwert – nach Außenbesichtigung -

317.000 €

(in Worten: dreihundertundsiebzehntausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM

TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93

WWW.GUTACHTER-JOHANNSEN.DE / SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE

NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),
DIA ZERT. (LF)-ZERTIFIZIERT ZERT.-NR.DIA-IB-577, AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT

**ALLGEMEIN ANGABEN**

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Forchheim Blatt 17104, Flst. 2367/56 zu 6.258 m² davon 117,3/10.000 ideeller Miteigentumsanteil (=73,40 m²); verb. mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mit Galerie, bezeichnet mit Nr. 84 nebst Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 84.**

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage- /Ortsangaben Die Große Kreisstadt Forchheim ist im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken gelegen und zählt mitsamt Gemeindeteilen aktuell rund 33.000 Einwohner. Forchheim – auch als „Tor zur Fränkischen Schweiz“ – bezeichnet, liegt an Regnitz, Main-Donau-Kanal und an der Wiesent.

Forchheim ist infrastrukturell bestens aufgestellt, angefangen von Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung (mit Klinikum), Apotheken, Banken, Kino, Theater, Restaurants sowie vielfältigen Einkaufs-/Versorgungseinrichtungen. Hinzu kommt die Nähe der Universitätsstädte wie u.a. Erlangen oder Bamberg. Des Weiteren sind in Forchheim namhafte Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe wie auch Weltfirmen ansässig.

Forchheim hat zudem einen hohen Freizeitwert, wie dem Kellerwald (auch als „Forchheimer Wohnzimmer“ bezeichnet) bis hin zum Hausberg „dem Walberla“. Kurzum: „Forchheim ist eine fränkisch moderne Stadt, wo es sich gut leben und arbeiten lässt.

Wohn-/Geschäftslage Gemischt-genutzte (Wohn(Lage)

Bewertungsgrundstück Bei dem Bewertungsgrundstück „Trettlachstraße 1a“ handelt es sich um ein Fabrikgebäude des „ehemaligen Spinnerei-Areals“, welches wohnwirtschaftlich umgenutzt und in 115 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden ist (genannt „Cotton-Lofts“). Das Gebäude wurde kernsaniert und durchgreifend modernisiert, gem. der uns vorliegenden Baubeschreibung. Das Grundstück ist am östlichen Stadtrand direkt an der „Bayreuther Straße“ (B470) gelegen und hierüber auch anzufahren/zu begehen.

Die Wohnung Nr. 084 befindet sich im II. Obergeschoss (lt. Planvorlage mit Halle 7 „ehem. Spinnerei“ bezeichnet). Im Süden fließt direkt die Wiesent vorbei. Im Osten befinden sich Parkflächen, die zum Bewertungsgrundstück gehören. Der Hauszugang „Trettlachstraße 1a“ erfolgt im Osten -zunächst über die Parkflächen – und dann über eine mehrstufige Treppenanlage wie auch mittels Rampe -. Im Gebäude selbst sind die Geschosse mittels Geschosstreppe und Aufzugsanlage erreichbar.

Nutzung/Bebauung Die Nutzung ist nunmehr überwiegend wohnwirtschaftlich, wie auch die Nachbargrundstücke überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden, ausgenommen Lebensmittelfilialisten, direkt am Bewertungsgrundstück anschließend, sowie unweit entfernt gelegene Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants.

Verkehrslage Verkehrsgünstige Ost-West-Anbindung, u.a. durch die B470, sowie Autobahnanbindung zur A73 (Anschluss FO-Süd oder FO-Nord)

Öffentliche Anbindung RE-/S-Bahnanbindung und zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) gehörend. Nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 5 Min. fußläufig erreichbar (Haltestelle Spinnerei). Mit Bus-/Bahn und Gehzeit ist man z.B. in gut 25 Min. in Erlangen.



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäude	Fabrik-/Industriegebäude (gem. Planvorlage Halle 7) <ul style="list-style-type: none"> - Keller-/Erdgeschoss und drei Obergeschosse - EG: Sondereigentum an Wohnung Nrn. 1 - 33 - 1. OG: Sondereigentum an Wohnung Nrn. 34 – 70 - 2. OG: Sondereigentum an Wohnung Nrn. 71 - 99 * - 3. OG: Sondereigentum an Wohnung Nrn. 100 – 115 ** *überwiegend mit Galerie ** überwiegend Penthouse-Wohnungen
Baujahr/Baugenehmigung	<u>beginnend um 1890</u> Fabrikgebäude / Spinnerei <u>um 2013/2015</u> Festsetzung als Sanierungsgebiet Ankauf durch die Firma Ecoloft Beginn Sanierung/Vermarktung durch Firma Ecoloft als COTTON LOFTS
Wohnungstyp	4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und inkl. Galerie <ul style="list-style-type: none"> - Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 084 bezeichnet - Sondernutzungsrecht an Kellerraum „SNR AR 84 Siehe beigefügtem Wohnungsgrundriss.
Wohnfläche* (rund)	114 m² *gem. Wohnflächenberechnung 113,89 m ² ; Grundfläche Balkon zu ½
Nutzfläche* (rund)	13 m ² *gem. Nutzflächenberechnung 12,803 m ²
Bescheinigung gem. WEG	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung von der Stadt Forchheim, gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 12.06.2015, lag uns vor. Hiernach sind die im Aufteilungsplan mit Ziffer 001 bis 115 bezeichneten Wohnungen in sich abgeschlossen und entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.
Teilung gem. § 8 WEG	<u>Teilungserklärung nach § 8 WEG</u> <ul style="list-style-type: none"> -Bewilligung v. 17.06.2015, URNr. 1774/2015, Notar Dr. Martini, Erlangen -Bildung von 115 Sondereigentumseinheiten (Wohnungs-/Teileigentum) -Balkone gehören zum Sondereigentum. -Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Dachterrassen und Gärten <u>Nachtrag zur Teilungserklärung</u> <ul style="list-style-type: none"> -Bewilligung v. 03.12.2015, URNr. 3530/2015, Notar Dr. Martini, Erlangen -Klarstellung von Sondernutzungsrechten an Gärten und Terrassen -Klarstellung u.a. Aufteilungsplan Erdgeschoss <u>Hinweis:</u> Der Nachtrag zur Teilungserklärung betrifft <u>nicht</u> das Sondereigentum an Wohnung Nr. 84.
Denkmalschutz	Vorgetragen in der Denkmalliste des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege unter D-4-74-126-393 „Ehemalige Spinnerei Forchheim, Gruppe von Industriebauten“. Hierzu gehören Bayreuther Str. 102, 108, Nähe Bayreuther Straße, Trettlachstraße 1, 1a, 3, 6, 7a, 13. Die <u>Trettlachstraße 1a</u> ist ein <u>Einzeldenkmal</u> in diesem Ensemble.
Sanierung/Umlegung	Das Grundstück Flst. 2367/56 „Trettlachstr. 1a“ ist im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „SAN Wiesentcenter – entlang der Trettlachstraße, Bereich Wiesentcenter und nordöstliche Wiesentinsel“-,, rechtswirksam seit Oktober 2013, gelegen.



Konstruktion/Technik	Auszugsweise Baubeschreibung, gem. Anlage II zur Teilungserklärung
Fundamente/Bodenplatte	Fundamentierung von Wänden/Stützen ist Bestand, wird ggf. ertüchtigt.
Außenwände/Fassade	Mauerwerk in ursprünglicher Konstruktion mit Einbringen von notwendigen statischen Stützen/Putzfassade mit WDV-System, soweit im Rahmen des KfW-Effizienzstandards notwendig.
Decken	Bestehende Decken werden erhalten und fehlende Decken werden mit Stahlbetondecken in Ortbeton bzw. Holzkonstruktion ergänzt. Unterseitig werden die Decken mit einer abgehängten Decke ausgestattet und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Oberseitig erhalten die Decken eine Wärme-/Trittschalldämmung mit Estrich.
Dachstuhl/-eindeckung	Das gesamte Dach über der Penthouse-Ebene wird mittels Stahl-/Holzkonstruktion (ggf. auch Mix) neu hergestellt. Die Dachfläche wird mit Holz verschalt und mit ALU-Falzdach eingedeckt.
Spenglerarbeiten	Regenrinnen/Fallrohre in Titanzink.
Innenwände	Trockenbauständerwände sowie Trennwände in Mauerwerk, entsprechend den Schall-/Brandschutzerfordernissen. Trockenbauwände werden fein gespachtelt und mit Dispersionsfarbe endgestrichen, wie auch die massiven Trennwände gestrichen werden.
Heizung	Warmwassererzeugung und Heizenergie mittels Anschluss an Fernwärmenetz eines lokalen Wärmelieferantenanbieters (Verwendung von Heizpellets). Nach Möglichkeit Einbau von Fußbodenheizung mit Regelungstechnik über Raumthermostate. Bäder, soweit dies die Räume zulassen, werden mit lackierten Handtuchheizkörpern ausgestattet. Nach Bedarf wird die Heizwärmeverteilung durch Radiatoren ergänzt. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler.
Fenster/Fenstertüren	Fenster/Fenstertüren im hellfarbigen Kunststoffrahmen mit Dreh-/Kippbeschlag. Natursteinfensterbank innenseitig. Aluminiumeloxierte Fensterbank außenseitig. Bodentiefe Fenstertürelemente erhalten ein Stahlgeländer zur Absturzsicherung.
Hauszugang/Haustüre	Massive mehrstufige Treppenanlage sowie massive Rampe mit Edelstahl-/Glasgeländer. /Selbstschließende Haustüre mit elektrischem Türöffner.
Briefkasten/Klingel/ Sprech-/Schließanlage	Zentrale Briefkasten- sowie Klingel-/Sprechanlage. Schließanlage mit Schlüsselsystem nach Schließplan.
Windfang/Treppenhaus	Wände- und Deckenflächen verputzt/gestrichen. Wegeflächen mittels Betonpflastersteinen sowie massive Bodenflächen „Altbestand“.
Geschosstreppen/ Laubengänge/Aufzug	Massive Treppenanlage/-stufen. Geländer/Brüstung in Stahlbeton bzw. Stahlkonstruktion (gestrichen). Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Mit Personenaufzugsanlage/n.
Wasser/Abwasser/Elektro	Gem. den technischen Erfordernissen/den VDE-Richtlinien. Mit Kalt- und Warmwasserzähler für getrennte Abrechnung. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler/Sicherungskasten/Kabelanschluss für TV und Radio
Besondere Bauteile	Aufzugsanlage/Balkon
Besondere Ausstattung/ Zubehör/Einbauten	nicht bekannt



AUSSTATTUNG WOHNUNG

Ausstattung Wohnung

Einteilung/Räume

Wohnungszugangstüre

Heizung/Warmwasser

Innentüren

Bodenbeläge

Wand-/Deckenflächen

Bad/WC

Sanitärobjekte

Gäste-WC

Sanitärobjekte

Küche

Elektro

Einbauten/Zubehör

Balkon

Kellerraum

Einbauten/

Einrichtungen/Zubehör

Besondere Ausstattung

Nicht bekannt, mangels Innenbesichtigung!

4-Zimmer mit offenem Kochbereich, Balkon, Bad, WC, AR, inklusiv Galerie

Nicht bekannt, mangels Innenbesichtigung

Betonkragplatte mit Metallbrüstung.

.

Pflegezustand

Das äußere Erscheinungsbild der Wohnung kann weitestgehend als gut gepflegt und zufriedenstellend bezeichnet werden. Mangels Innenbesichtigung kann der Pflegezustand der Wohnung selbst von uns nicht detailliert beschrieben werden.

Mängel/Schäden

Wasserschaden innerhalb der zu bewertenden Wohnung, wie auch weitere Wohnungen sowie Gemeinschaftseigentum betroffen sind, lt. Auskunft. Bilddokumentationen von der Firma ordertec, bzgl. des Wasserschadens, in unsere Handakte. Des Weiteren sind augenscheinlich Schäden im Wand-/Decken-/Fassadenbereich erkennbar, wie auch im Bereich der konstruktiven Metallstützen nebst Geschosstreppenanlage (denkmalgeschützt).

Bewirtschaftungsstand

Der Bewirtschaftungsstand ist – aufgrund der Außenbesichtigung - als weitestgehend zufriedenstellend bis ausreichend zu bezeichnen. bedingt ausreichend zu bezeichnen, zumal nach einer Modernisierungs-/Sanierungszeit von nahezu 10 Jahren noch immer notwendige Rest-/Abschlussarbeiten durchzuführen sind, wie auch bestehende Mängel/Schäden zu beheben sind.



HAUSVERWALTUNG/HAUSGELD/ERHALTUNGS-/SONDERUMLAGE

Hausverwaltung	HVS GmbH – Immobilienverwaltung – Ernst-Sachs-Str. 6, 90441 Nürnberg
Hausgeldvorauszahlung	€ 547/Monat * Inklusiv Erhaltungsrücklage
Verwaltungskosten (rund)	€ 40/Monat * In der Hausgeldvorauszahlung erfasst. € 420,87 Verwaltungskosten + € 58,64 Verwalter-NK = 479,52/12 = 39,96 € /Monat. Die Verwaltungskosten sind im monatlichen Hausgeld enthalten.
Erhaltungsrücklage (Soll)	€ 552.682,07 Trettlachstr. 1a** € 6.482,96 Anteil Sondereigentum Nr. 084**
Rückstand	€ 9.668,34 Abrechnungssaldo**
Auskunft Hausverwaltung	In den Jahren 2022 – 2024 wurden Sonderumlagen wie folgt zu Soll gestellt: 2022 € 238.700 2023 € 464.473 2024 € 136.000

Lt. Auskunft Hausverwaltung ergibt sich - unter Vorbehalt – eine Rücklage zum Stand 2024 i.H.v. € 730.117; Anteil der Wohnung Nr. 84 = 10.000/117,30 MEA

Die Hausverwaltung hat zudem darauf hingewiesen, dass diese zu Soll gestellten Rücklagen bereits vollständig für notwendige Maßnahmen verplant sind.

Hinzu kommt die monatlich zu entrichtende Erhaltungsrücklage, welche im Hausgeld enthalten ist.

Mangels Vorliegen der Hausgeldabrechnung 01.01.2024 – 31.12.2024 hat uns die Hausverwaltung – unter Vorbehalt - mitgeteilt, dass für die Wohnung Nr. 84 aktuell ein Rückstand i.H.v. ca. € 12.000 bestehen dürfte.

Den Eigentümerprotokollen aus den Jahren 2020 – 2024 waren u.a. folgende Problematiken zu entnehmen:

- verspätete Hausgeldabrechnungen
- unzureichende Heiz-/Warmwasserversorgung
- Probleme im Tiefgaragenbereich (unterhalb Nahversorger)
- Wasserschäden im Keller-/Tiefgaragenbereich
- Rest-/Abschluss-/Ausbesserungsarbeiten /Abstellen von Baumängeln
- Rechtsstreitigkeiten

* gem. Wirtschaftsplan 2025

** gem. Jahresabrechnung 01.01.2023-31.12.2023



BAULICHER ZUSTAND

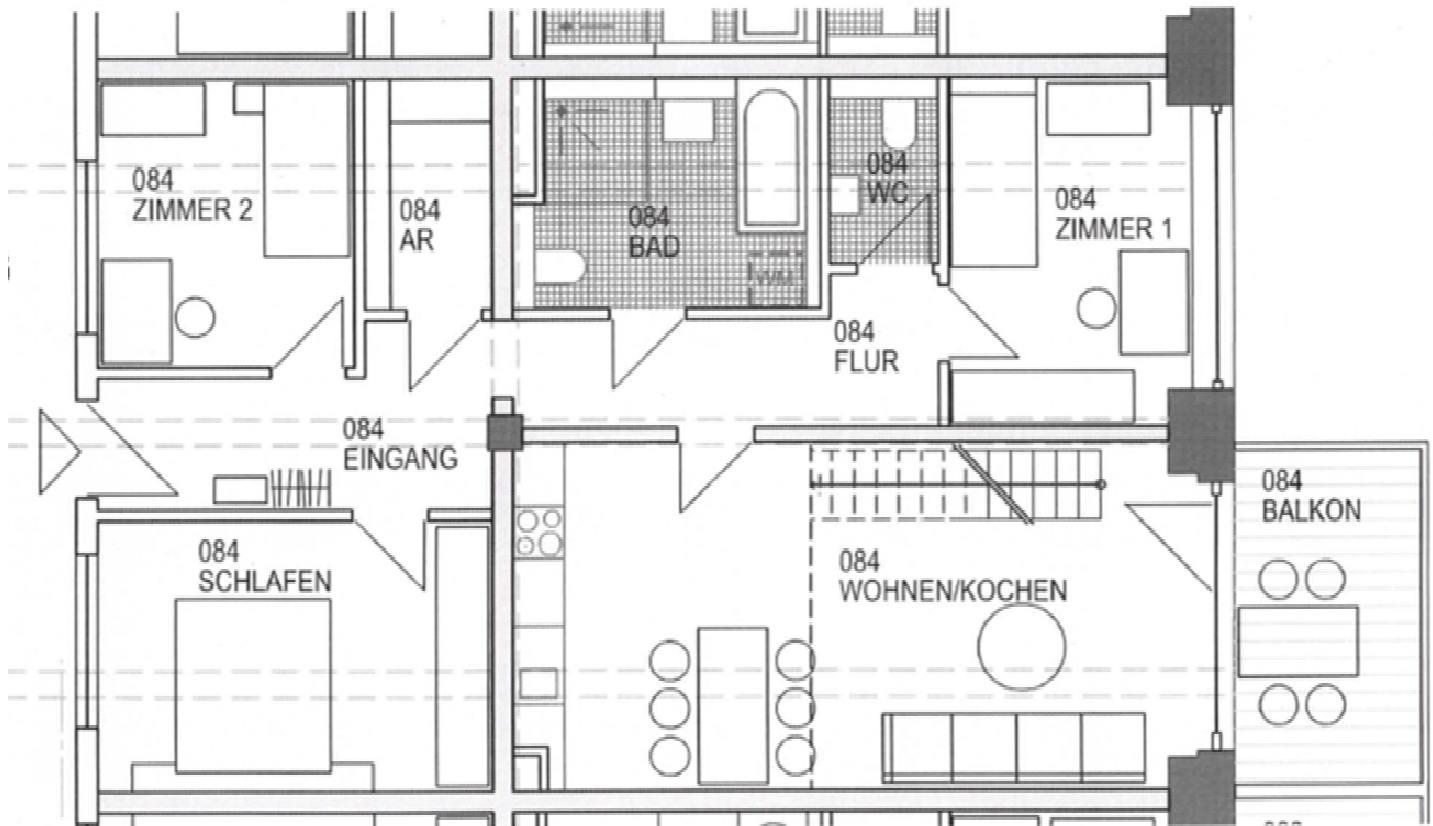
Gebäudeaufbauten	Die Wohnung Nr. 84 befindet sich in „Halle 7“ von dem ehemaligen „Spinnerei Areal“, welches umfassend saniert und teils auch neu bebaut worden ist. Gem. Denkmalliste handelt es sich um eine „Gruppe von Industriebauten unterschiedlicher Entstehungszeit...“ wozu auch die Trettlachstr. 1a (= Halle 7) als Einzeldenkmal gehört.
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand ist - aufgrund der vorgenommenen Außenbesichtigungen - weitestgehend als zufriedenstellend bis ausreichend zu bezeichnen,</p> <p>Den Eigentümerprotokollen war zu entnehmen, dass eine Reihe von Mängeln/Schäden/Rest-/Abschlussarbeiten bestehen, wie auch (weiterhin) aktuell ein Wasserschaden bestehend ist. Notwendige Aufwendungen, allein für diese Schadensbehebung, dürften bei rund € 30.000 (und darüber) liegen, gem. Auskunft Herrn Scheifl, Geschäftsführer Firma Ordertec, der bei der ersten Besichtigung zugegen war.</p> <p>Ausgehend davon, dass Bauausführung und Technik, auch entsprechend der beigefügten Baubeschreibung erfolgt sind, kann diese als gut, entsprechend dem Jahr der Bauausführung bezeichnet werden.</p> <p>Inwieweit es sich um eine fachmännische Ausführung der Bau-/Ausbaugewerke handelt ist in Teilen anzuzweifeln, aufgrund der Häufigkeit der (Wasser)Schäden und sonstigen Nachbesserungen, gem. den uns vorliegenden Eigentümerprotokollen, wie auch oftmals die Bildung von Sonderumlagen notwendig war, um notwendige Maßnahmen überhaupt durchführen zu können.</p>
Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht notwendig, gem. GEG, da es sich um ein Baudenkmal handelt.
Renovierung/Sanierung/ Modernisierung	Solche Maßnahmen haben – im Zuge der Umnutzung/Sanierung – in einem erheblichen Maße stattgefunden. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme und gemäß den Eigentümerprotokollen sind jedoch erhebliche Mängel/Schäden bestehend, wie auch u.a. in der Wohnung Nr. 84 ein Wasserschaden bestehend ist.

MIETER/MIETVERTRAG

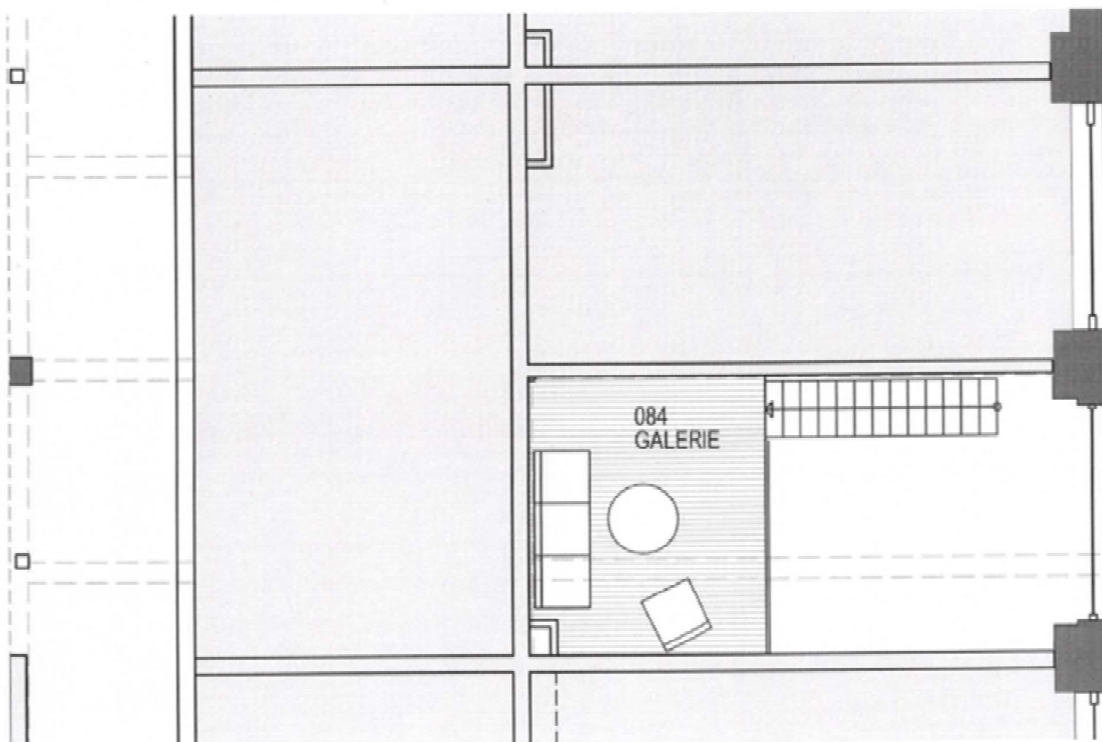
Mieter/Mietvertrag	Es wird unterstellt, dass die Wohnung eigengenutzt ist, ein Mietvertrag also nicht besteht.
--------------------	---



Grundriss Wohnung Nr. 84



2. OG



Galerie

**Wohnflächenberechnung****Raumgruppen**

Projekt: ECOLOFT Forchheim

Datum / Zeit: 26.05.2015

Hinweis: Wohnflächen HALLE 7 zu Abgeschlossenheit MAI 2015

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
	BAD	1	3.573*1.217	4,347
		2	1.897*0.250	0,474
		3	3.199*1.200	3,838
		Summe	8,659	
HALLE 7				
	BALKON	1	0.5*(3.867*2.196)	4,246
		Summe	4,246	
HALLE 7				
	EINGANG	1	1.481*0.666	0,986
		2	4.591*1.523	6,990
		Summe	7,976	
HALLE 7				
	FLUR	1	1.264*0.511	0,646
		2	4.962*1.249	6,200
		Summe	6,846	
HALLE 7				
	GALERIE	1	3.513*0.408	1,433
		2	4.026*3.046	12,262
		Summe	13,695	
HALLE 7				
	SCHLAFEN	1	4.591*3.137	14,400
		Summe	14,400	
HALLE 7				
	WC	1	2.156*1.264	2,726
		Summe	2,726	
HALLE 7				
	WOHNEN/KOCHEN	1	3.513*0.408	1,433
		2	4.346*4.026	17,496
		3	3.104*0.162	0,502
		4	2.878*0.374	1,078
		5	3.220*0.064	0,206
		6	3.232*2.638	8,523
		7	0.568*0.352	0,200
		8	0.950*0.800	0,760
		Summe	30,198	
HALLE 7				
	ZIMMER 1	1	0.5*(0.290+0.287) *3.285	0,948
		2	0.5*(2.547+2.546) *0.420	1,069
		3	3.621*2.549	9,229
		Summe	11,246	
HALLE 7				
	ZIMMER 2	1	3.333*2.985	9,948
		Summe	9,948	
Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
Summe 084				113,889

**Hausgeldabrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023**Quelle: HVS GmbH Hausverwaltung

Schreiben vom 13.11.2024

JAHRESABRECHNUNG 2023

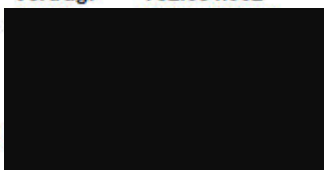
Objekt: WEG Trettlachstr. 1a

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bezeichnung: Wohnungen 84 2.OG_SONDERTYP

Vertrag: 782.084.002

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023



nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- A. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- B. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung, der verfügbaren Mittel der Erhaltungsrückstellung und der Liquidität (Sollvermögen), Vermögensstatus zum 31.12.2023
- C. Informationen
 - Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum
 - Ihr Anteil an der Erhaltungsrückstellung
 - Ihre Übersicht Haushaltsnahe Dienstleistungen

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2023 für Ihre Einheit dar.

Bewirtschaftungskosten	9.237,81 €
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage	6.131,66 €
Rücklagenbewegungen	-4.866,04 €
Abrechnungssumme	10.503,43 €
abzgl. Hausgeld-SOLL gem. Wirtschaftsplan	5.712,60 €
abzgl. Rücklagen-SOLL gem. Wirtschaftsplan	683,40 €
abzgl. Sonderumlage-SOLL	5.448,27 €
Abrechnungsspitze nach Abzug der Sonderumlage	-1.340,84 €

Abrechnungsspitze 1.340,84 €
 (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Gemäß der beiliegenden Einzelkontoaufstellung besteht aus dem
 Einzelwirtschaftsplan 2023 ein Hausgeldsaldo in Höhe von -11.009,18 €

Unter Berücksichtigung der Abrechnungsspitze und Ihres Hausgeldsaldos ergibt sich zum 31.12.2023 folgender
 Abrechnungssaldo:

NACHZAHLUNG	-9.668,34
--------------------	------------------

**A. Einzelabrechnung Ihrer Wohnung**

Objekt: WEG Trettlachstr. 1a
Vertrag: 782.084.002

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- relevante Schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Kosten							
1. umlagefähige Kosten*							
4044	0	Heizkostenabrechnung	197.478,89 €	Feste Kosten	/	x	= 1.514,82 €
5020	0	Aufzugskosten Wartung	8.866,80 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 101,66 €
5200	0	Müllgebühren	19.440,00 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 228,03 €
5350	0	Niederschlagswasser	2.083,91 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 24,44 €
5500	0	Allgemeinstrom	8.890,45 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 104,28 €
5850	0	Haftpflichtvers.	563,56 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 6,61 €
5900	0	Wohngebäudevers.	36.735,14 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 430,90 €
6050	0	Hausmeister-Firma m. MwSt.	41.692,84 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 489,08 €
6070	0	Gebäudesicherheit	2.020,53 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 23,70 €
6300	0	Kabel	15.924,81 €	EH	/	112,00 x	1,00 = 142,19 €
Kosten umlagefähig			333.496,53 €				3.065,69 €

2. nicht umlagefähige Kosten							
4400	0	Reparatur Sondereigentum	5.173,29 €	ET direkt	/	x	= 0,00 €
4610	0	lfd. Instandhaltung	439.262,64 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 5.152,55 €
4650	0	Versicherungsfälle Ausgaben	10.430,09 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 122,34 €
5000	0	Aufzugskosten	1.252,64 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 14,69 €
5810	0	Beiratsversicherung	192,78 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 2,26 €
6800	0	Verwaltungskosten	25.785,00 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 302,46 €
6810	0	Verwalter-NK	3.408,25 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 39,98 €
6840	0	§35 a Dienstleistung	410,55 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 4,82 €
6750	0	Rechtskosten	13.488,10 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 158,22 €
6760	0	Architekt	33.343,94 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 391,12 €
6850	0	Bankgebühren	432,00 €	MEA	/	10000,00 x	117,30 = 5,07 €
Kosten nicht umlagefähig			533.177,28 €				6.193,49 €

Übertrag Kosten 866.673,81 9.259,18

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- relevante Schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Übertrag Kosten							
			866.673,81				9.259,18

Einnahmen

4651	0	Versicherungsfälle Erstattungen	1.822,10	MEA	10000,00	117,30	21,37
Einnahmen			1.822,10				21,37
Kosten abzügl. Einnahmen			864.851,71				9.237,81

Veränderung Erhaltungsrücklage

4850	0	Zuführung beschlossene Rücklage	522.733,02	MEA	10000,00	117,30	6.131,66
Beiträge zur Rücklage			522.733,02				6.131,66
4900	0	Entn. Rücklage WEG	-414.836,80	MEA	10000,00	117,30	-4.866,04
Rücklagenbewegungen			-414.836,80				-4.866,04

Abrechnungssumme			972.747,93 €				10.503,43 €
abzüglich Hausgeld-SOLL gem. Wirtschaftsplan							5.712,60 €
abzüglich Rücklagen-SOLL gem. Wirtschaftsplan							683,40 €
abzüglich Sonderumlage-SOLL			34.298,73 €				5.448,27 €
Abrechnungsspitze n. Abzug der Sonderumlage			€				-1.340,84 €

Nachrichtlich:

Ihr Hausgeldsaldo aus dem Einzelwirtschaftsplan							-11.009,18 €
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes							-9.668,34 €

NACHZAHLUNG -9.668,34

**Wirtschaftsplan 2025**

Quelle: HVS GmbH Hausverwaltung

WIRTSCHAFTSPLAN 2025						
Objekt:		WEG Trettlachstr. 1a		Wirtschaftsperiode: 01.01.2025 - 31.12.2025		
Vertrag:		782.084.002				
Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil Ihr Betrag
Kosten						
1. umlagefähige Kosten						
4044	0	Heizkostenabrechnung	256.700,00	Feste Kosten	197478,69	1514,82 1.969,09
5020	0	Aufzugskosten Wartung	17.000,00	MEA	10000,00	117,30 199,41
5200	0	Müllgebühren	19.440,00	MEA	10000,00	117,30 228,03
5350	0	Niederschlagswasser	2.083,91	MEA	10000,00	117,30 24,44
5500	0	Allgemeinstrom	9.800,00	MEA	10000,00	117,30 114,95
5850	0	Haftpflichtvers.	620,00	MEA	10000,00	117,30 7,27
5900	0	Wohngebäudevers.	40.400,00	MEA	10000,00	117,30 473,89
6050	0	Hausmeister-Firma m. MwSt.	65.816,52	MEA	10000,00	117,30 772,03
6070	0	Gebäudesicherheit	4.000,00	MEA	10000,00	117,30 46,92
Kosten umlagefähig			415.860,43			3.836,03
2. nicht umlagefähige Kosten						
4810	0	lfd. Instandhaltung	50.000,00	MEA	10000,00	117,30 586,50
4850	0	Versicherungsfälle Ausgaben	30.000,00	MEA	10000,00	117,30 351,90
5000	0	Aufzugskosten	5.000,00	MEA	10000,00	117,30 58,65
6800	0	Verwaltungskosten	35.880,00	MEA	10000,00	117,30 420,87
6810	0	Verwalter-NK	5.000,00	MEA	10000,00	117,30 58,65
6840	0	§35 a Dienstleistung	500,00	MEA	10000,00	117,30 5,87
6750	0	Rechtskosten	15.000,00	MEA	10000,00	117,30 175,95
6760	0	Architekt	20.000,00	MEA	10000,00	117,30 234,60
6850	0	Bankgebühren	432,00	MEA	10000,00	117,30 5,07
Kosten nichtumlagefähig			161.812,00			1.898,06
Einnahmen						
Zufuhr zur Erhaltungsrücklage						
8200	2	Zufuhr Rücklage	70.000,00	MEA	10000,00	117,30 821,10
Beiträge zur Rücklage			70.000,00			821,10
Jahresbeträge Wirtschaftsplan			647.672,43 €			6.555,19 €
Ihr monatlicher Kostenanteil für			Bewirtschaftung			478,57 €
Ihr monatlicher Kostenanteil zur			Erhaltungsrücklage			68,43 €

Die monatliche Vorauszahlungsverpflichtung (Vorschuss) für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird, 547,00 €.



Bildaufnahmen

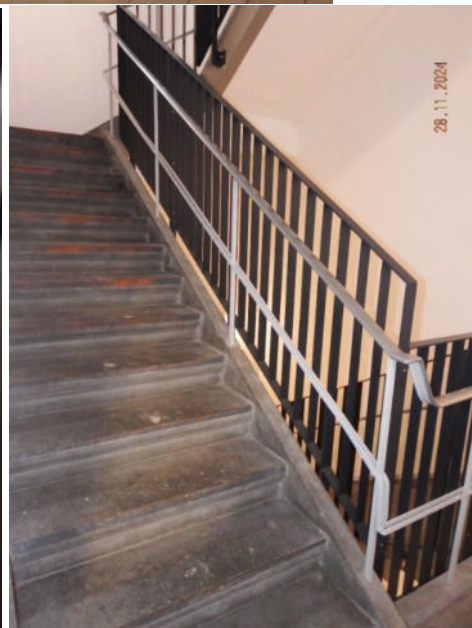
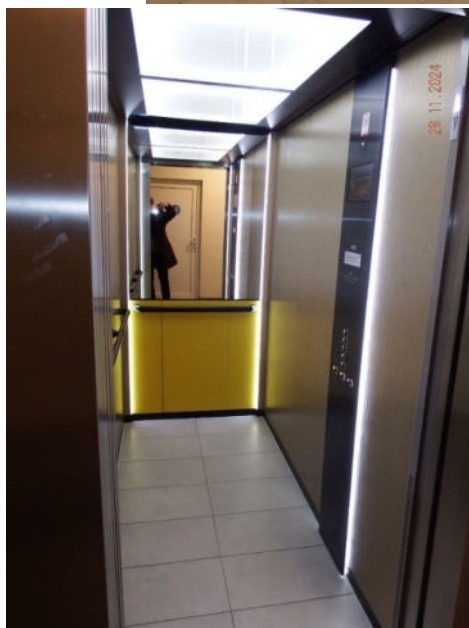


Ostansicht mit Zugang sowie Parkflächen und Mülllagerflächen/
anschließend Nahversorger mit Lager/Anlieferung





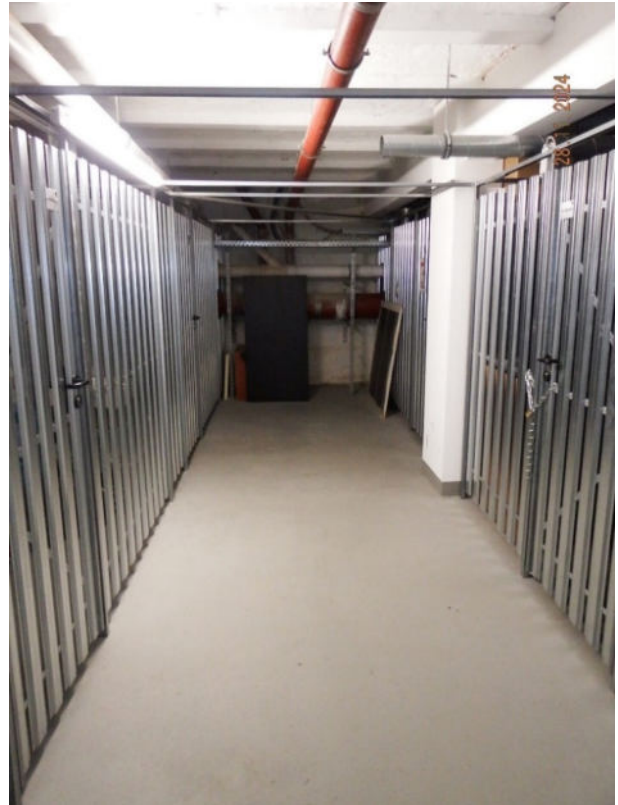
Windfang /Flure/Briefkastenanlage



Aufzugs-/Geschosstreppenanlage



Laubengang u.a. Zugang zu Wohnung Nr. 84



Keller