

über 25 Jahre

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION

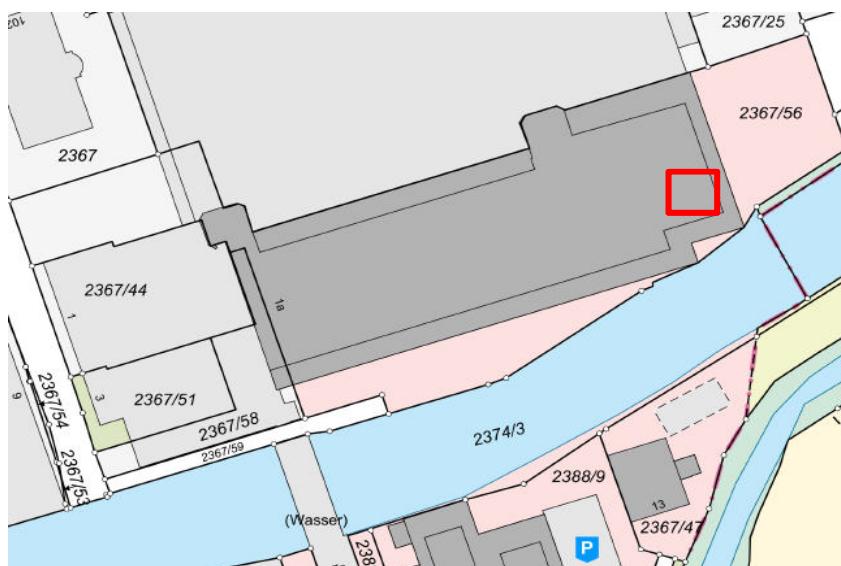
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER  
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



### OBJEKT DARSTELLUNG



28.11.2024



GZ 3 K 63/24

Zwangsvorsteigerung

#### Bewertungsobjekt

Tretlachstr. 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](http://WWW.GUTACHTER-JOHANNSEN.DE) / [SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE](mailto: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

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



## ALLGEMEIN ANGABEN

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Forchheim Blatt 17104, Flst. 2367/56 zu 6.258 m<sup>2</sup> davon 117,3/10.000 ideeller Miteigentumsanteil (=73,40 m<sup>2</sup>); 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“. <u>Kurzum:</u> „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.
Nutzung/Bebauung	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.
Verkehrslage	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.
Öffentliche Anbindung	RE-/S-Bahnbindung 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.

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



## GEBÄUDEBESCHREIBUNG

<b>Gebäude</b>	<b>Fabrik-/Industriegebäude (gem. Planvorlage Halle 7)</b> - 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
<b>Wohnungstyp</b>	<b>4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß mit Balkon und inkl. Galerie</b> - Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 084 bezeichnet - Sondernutzungsrecht an Kellerraum „SNR AR 84 <b>Siehe beigefügtem Wohnungsgrundriss.</b>
Wohnfläche* (rund)	<b>114 m<sup>2</sup></b> *gem. Wohnflächenberechnung 113,89 m <sup>2</sup> ; Grundfläche Balkon zu ½
Nutzfläche* (rund)	<b>13 m<sup>2</sup></b> *gem. Nutzflächenberechnung 12,803 m <sup>2</sup>
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> -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> -Bewilligung v. 03.12.2015, URNr. 3530/2015, Notar Dr. Martini, Erlangen -Klarstellung von Sondernutzungsrechten an Gärten und Terrassen -Klarstellung u.a. Aufteilungsplan Erdgeschoß <b>Hinweis:</b> 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 Trettlachstraße 1a 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.

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



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 Ort beton 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 Fernwärmennetz 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 Warmwasseraufzähler 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

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



## AUSSTATTUNG WOHNUNG

Ausstattung Wohnung	Nicht bekannt, mangels Innenbesichtigung!
Einteilung/Räume	4-Zimmer mit offenem Kochbereich, Balkon, Bad, WC, AR, inklusiv Galerie
Wohnungszugangstüre	
Heizung/Warmwasser	
Innentüren	
Bodenbeläge	
Wand-/Deckenflächen	
Bad/WC	
Sanitärobjekte	
Gäste-WC	
Sanitärobjekte	Nicht bekannt, mangels Innenbesichtigung
Küche	
Elektro	
Einbauten/Zubehör	
Balkon	Betonkragplatte mit Metallbrüstung.
Kellerraum	
Einbauten/	
Einrichtungen/Zubehör	
Besondere Ausstattung	.
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.

über 25 Jahre



## 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 Trettachstr. 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

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



## 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	Der bauliche Zustand ist - aufgrund der vorgenommenen Außenbesichtigungen - weitestgehend als zufriedenstellend bis ausreichend zu bezeichnen,  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.  Ausgehend davon, dass Bauausführung und Technik, auch entsprechend der beigefügten Baubeschreibung erfolgt sind, kann diese als gut, entsprechend dem Jahr der Bauausführung bezeichnet werden.
Energieausweis	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.
Renovierung/Sanierung/ Modernisierung	Ein Energieausweis ist nicht notwendig, gem. GEG, da es sich um ein Baudenkmal handelt.  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.
--------------------	---

über 25 Jahre

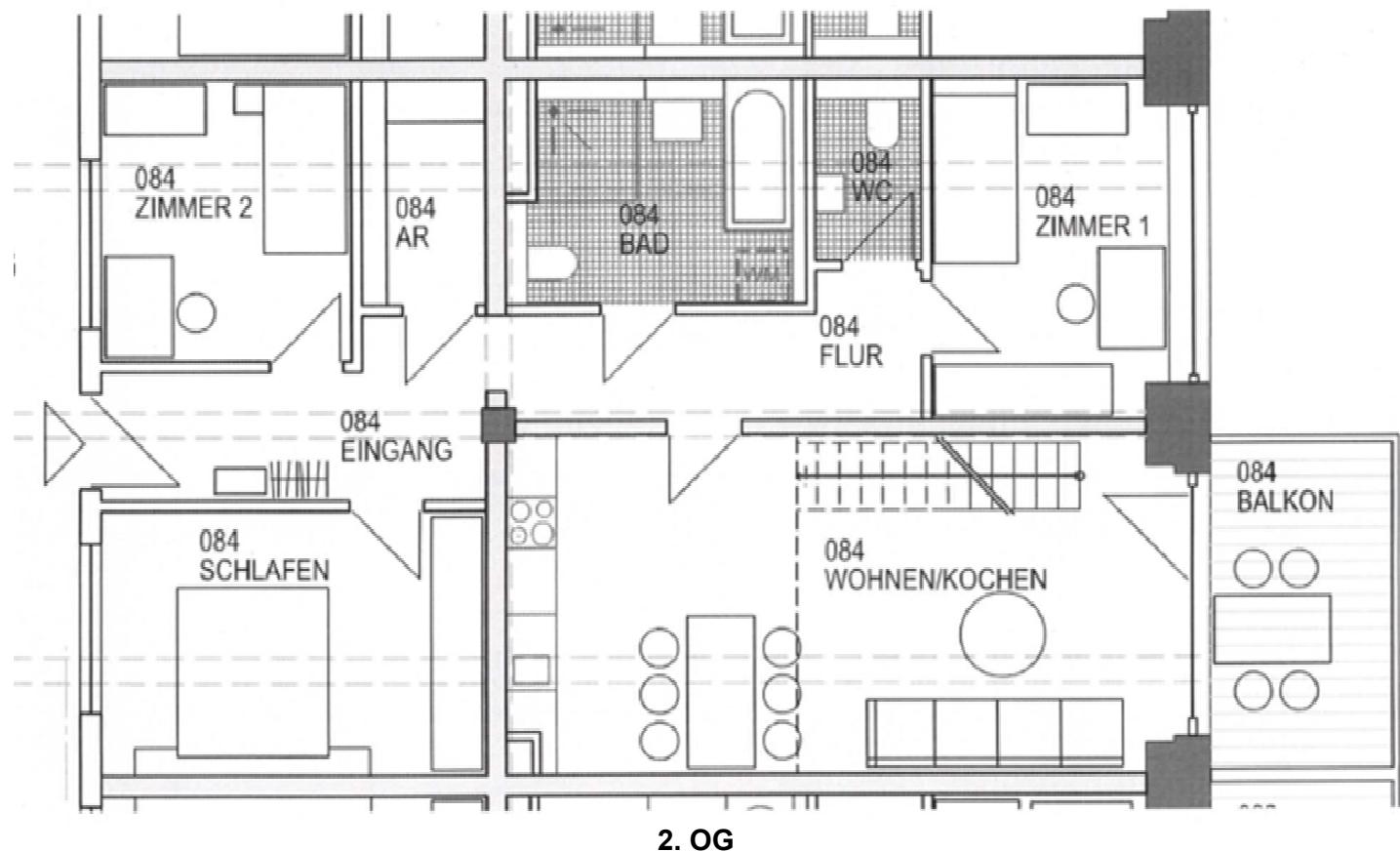
# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION

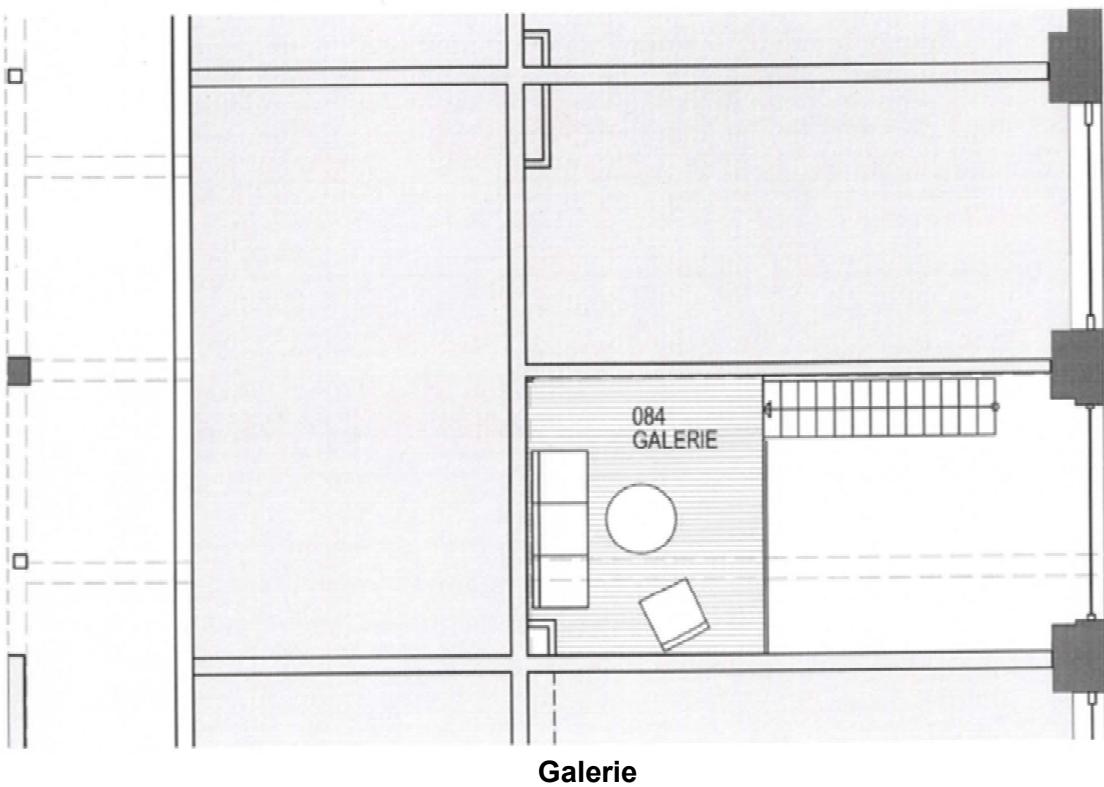
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER  
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



## Grundriss Wohnung Nr. 84



2. OG



Galerie

GZ 3 K 63/24

Trettachstr. 1a (Wohnung Nr. 84 /SNR an Keller Nr. 84)-  
91301 Forchheim

8

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



## Wohnflächenberechnung

### Raumgruppen

Projekt: ECOLOFT Forchheim

Datum / Zeit: 26.05.2015

Hinweis: Wohnflächen HALLE 7 zu Abgeschlossenheit MAI 2015

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	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*0.084	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 [m <sup>2</sup> ]
Summe 084				113,889

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



## Hausgeldabrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023

Quelle: HVS GmbH Hausverwaltung

—  
Schreiben vom 13.11.2024

### JAHRESABRECHNUNG 2023

Objekt: WEG Trettlachstr. 1a  
Bezeichnung: Wohnungen 84 2.OG\_SONDERTYP  
Vertrag: 782.084.002

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

[REDACTED]

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 (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	1.340,84 €

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

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

**NACHZAHLUNG** -9.668,34

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



## A. Einzelabrechnung Ihrer Wohnung

Objekt: WEG Trettachstr. 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 schlüssel- Beträge	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
-------	-----	-------------	---	----------------------	------------	------------

### Kosten

#### 1. umlagefähige Kosten\*

4044	0	Heizkostenabrechnung	197.478,69 €	Feste Kosten	/	x	=	1.514,82 €
5020	0	Aufzugskosten Wartung	8.666,60 €	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.	583,56 €	MEA	/	10000,00	x	117,30 = 6,81 €
5900	0	Wohngebäudevers.	36.735,14 €	MEA	/	10000,00	x	117,30 = 430,90 €
6050	0	Hausmeister-Firma m. MwSt.	41.092,84 €	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	Ifd.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 = 2,28 €
6600	0	Verwaltungskosten	25.785,00 €	MEA	/	10000,00	x	117,30 = 302,48 €
6610	0	Verwalter-NK	3.406,25 €	MEA	/	10000,00	x	117,30 = 39,98 €
6640	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 €
6780	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 schlüssel- Beträge	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 abzgl. 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  
Vertrag: 782.084.002

Wirtschaftsperiode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- Verteiler-relevante schlüssel Beträge			Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>Kosten</b>								
<b>1.</b>		<b>umlagefähige Kosten</b>						
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	
<b>Kosten umlagefähig</b>			<b>415.860,43</b>					<b>3.836,03</b>
<b>2.</b>		<b>nicht umlagefähige Kosten</b>						
4610	0	Ifd.Instandhaltung	50.000,00	MEA	10000,00	117,30	588,50	
4650	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	
6610	0	Verwalter-NK	5.000,00	MEA	10000,00	117,30	58,65	
6640	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	
6780	0	Architekt	20.000,00	MEA	10000,00	117,30	234,60	
6850	0	Bankgebühren	432,00	MEA	10000,00	117,30	5,07	
<b>Kosten nichtumlagefähig</b>			<b>161.812,00</b>					<b>1.898,06</b>

## Einnahmen

#### Zufuhr zur Erhaltungsrücklage

8200	2	Zufuhr Rücklage	70.000,00	MEA	10000,00	117,30	821,10
		<b>Beiträge zur Rücklage</b>	<b>70.000,00</b>				<b>821,10</b>

**Jahresbeträge Wirtschaftsplan** 647.672,43 € **6.555,19 €**

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



## Bildaufnahmen



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

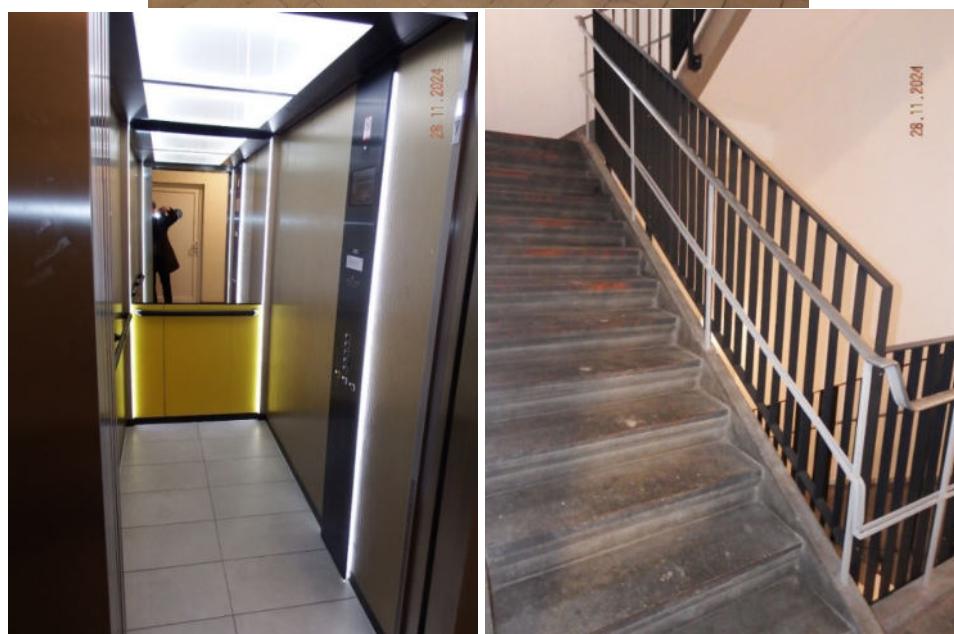


über 25 Jahre

**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



Windfang /Flure/Briefkastenanlage



Aufzugs-/Geschosstreppeanlage

**GZ 3 K 63/24**

Trettachstr. 1a (Wohnung Nr. 84 /SNR an Keller Nr. 84)-  
91301 Forchheim

14

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



Laubengang u.a. Zugang zu Wohnung Nr. 84



Keller

**GZ 3 K 63/24**

Trettachstr. 1a (Wohnung Nr. 84 /SNR an Keller Nr. 84)-  
91301 Forchheim

15