

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### **FREIE Schöne helle u. ruhige 2 Zimmerwohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz Hannover-Misburg-Nord**



Objekt-Nr. **OM-145154**

#### **Wohnung**

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Yüksel Tasdelen  
Telefon: 0172 5111829

Theodor-Theuss-Ring 34  
30627 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne helle und ruhige 2 Zimmerwohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz Hannover-Misburg-Nord ohne Maklerprovision vom Privat!.

Fläche der Wohnung beträgt 55 qm. Ort der Wohnung Theodor-Heuss-Ring 34 4OG links (Wohnungs-Typ I). 30627 Hannover.

Die helle und ruhige 2 Zimmerwohnung bietet ausreichend Platz als Single- oder 2-Personenhaushalt.

Sie ist auch für Gehbehinderte geeignet, da es keine Hindernisse gibt und mit dem Aufzug auch der Kellerbereich erreichbar ist. Somit werden sämtliche Treppen oder Absätze umgangen.

Die Wohnung ist ideal auch als Anlageobjekt geeignet. Das mit Parkett ausgelegte ca. 20m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird durch eine große südseitige Fensterfront und dem angrenzenden Balkon erhellt.

Die Wohnung liegt in einer Wohnanlage, die laufend instand gehalten werden.

Das Objekt verfügt ein kleiner Keller, Waschküche.

Das Objekt verfügt über ein Tiefgaragen-Stellplatz Nr 499.

Die langjährig vermietete Wohnung bietet eine gute Kapitalanlage. Durch die sehr zentrale Lage und der Infrastruktur jederzeit gewährleistet.

In dem monatlichen Hausgeld von € 270 sind folgende Nebenkosten enthalten;

Wasserverbrauch, Heizung, Kabelfernsehen, Hausflurreinigung, Rücklagen usw.

Die Wohnung ist ab dem 1.11.2024 frei. Die Warmmiete war 819 €. Das Tiefgaragen-Stellplatz Miete war 60 €. Es ist Energieausweis vorhanden.

### Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Flur
- 2 Wohn-/Schlafräume
- Badezimmer mit Badewanne und mit Fenster
- Küche
- Balkon
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Kellerraum/ Waschküche / Fahrradraum
- Baujahr 1975
- Energieausweis vorhanden

Die Kalt-Miete: 549 €

Tiefgaragen-Stellplatz Miete: 60 €

Summe Einkommen beträgt: 604.00 € jährlich = 7308 €

Preis: 179.000 € für beide

Rendite: 4,1%

In der Wohnung waren die Mieter sehr lange drin (ca. 35 Jahre), bei jetzigen Mietpreisen kann natürlich höher vermietet werden,

dann würde eine höhere Rendite erzielt. Die gleiche Wohnungen in Hannover würden bei Neuvermietungen 800 € incl. Garage erzielt. Es würde eine Rendite von 5,3 % ergeben.

Die Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Badezimmer wird saniert und Schlafzimmer Fenster wird ausgetauscht.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.000,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz\_Einfahrt1

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz\_Einfahrt2



Tiefgaragenplatz\_Nr\_499



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Bad1



Bad2



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Flu2

# Exposé - Galerie



Küche1



Küche2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer1



Wohnzimmer2

# Exposé - Galerie



Balkon1



Balkon2

# Exposé - Galerie



Balkon3



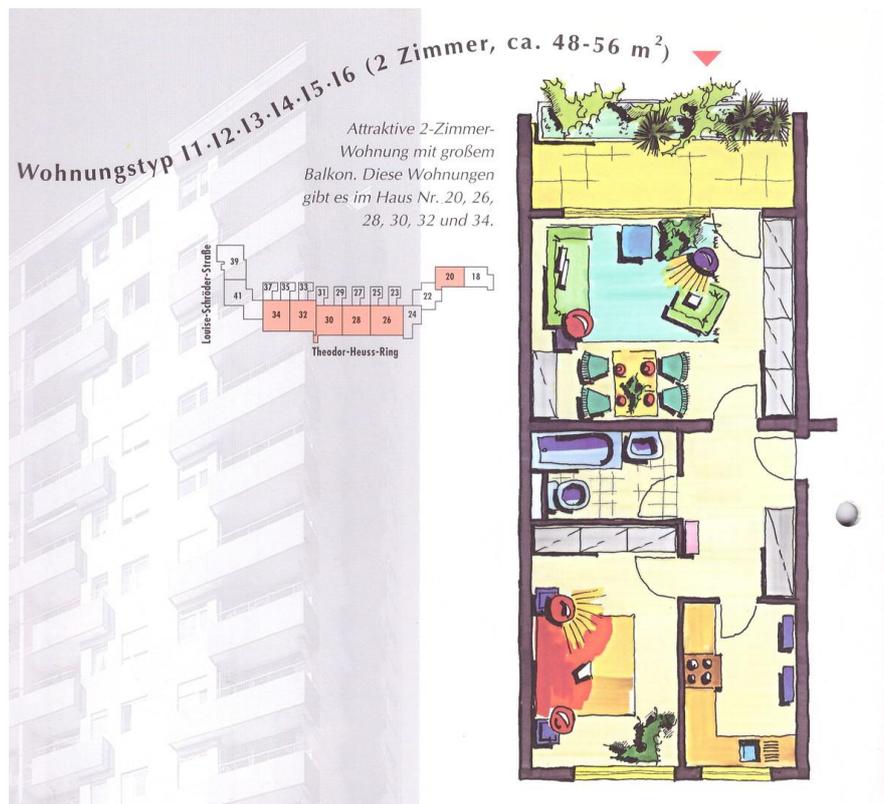
Flur2

# Exposé - Galerie



Flur3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Baubeschreibung Projekt Theodo



<b>Gebäudeart</b>	Wohnanlage, bestehend aus 19 Häusern mit insgesamt 183 Wohnungen und einer kleinen Gewerbeeinheit
<b>Baujahr</b>	1975
<b>Bauliche Beschaffenheit</b>	<b>Ansichtsflächen/Fassade:</b> Vorgehängte, wärme gedämmte Fassade mit beschichteten Fassadentafeln; teilweise Putzflächen <b>in 1997 aufwendig saniert</b> <b>Decken:</b> Stahlbeton <b>Umfassungswände:</b> Stahlbeton mit adäquater Wärme- und Schalldämmung <b>Zwischenwände:</b> Kalksandsteinmauerwerk, Gipsdielen, Gasbeton
<b>Tiefgarage</b>	Es sind insgesamt 71 Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Objekt 67 Stellplätze im bedachten Bereich einer Parkpalette sowie insgesamt 21 Außenstellplätze
<b>Keller</b>	Ausreichend dimensionierte Kellerraum für jede Wohnung vorhanden
<b>Dach</b>	Flachdach mit Gefälle; In den Jahren 1996 und 1997 aufwendig renoviert bzw. saniert mit langlaufender Gewährleistung
<b>Hauseingang</b>	Klingel- und Haustürsprechanlage für jede Wohnung vorhanden
<b>Geschoßtreppen, Treppenhäuser</b>	Stahlbeton mit aufgelegtem granuliertem, geschliffenem italienischen Marmor <b>Die Treppenhäuser wurden in 1997 aufwendig saniert</b>
<b>Fenster/Türen in den Wohnungen</b>	Holzfenster mit Isolierglas; Innenfensterbänke aus granuliertem, geschliffenem italienischen Marmor; Innentüren der Wohnungen teilweise mit Glasfüllungen
<b>Fußböden</b>	In den Schlafräumen, Fluren, Dielen und Küchen PVC-Böden; in den Badezimmern Steinzeugfliesen; in den Wohnzimmern Parkett
<b>Balkone</b>	Für nahezu jede Wohnung vorhanden (in den letzten Jahren durchgängig saniert, wo notwendig)
<b>Aufzüge</b>	Personenaufzüge sind vorhanden
<b>Heizung</b>	Zentrale, ölbefeuerte Warmwasserheizungsanlage; Sämtliche Wohnungen sind mit einer ausreichenden Anzahl von Heizkörpern ausgestattet
<b>Warmwasser</b>	Zentrale Warmwasserversorgung durch Heizkessel, installiert in Küche und Bad
<b>Sanitäre Einrichtungen</b>	Emaillierte Einbauwannen; Waschtische und WC's aus Kristallporzellan in Sanitär-Standardfarben; Nahezu alle 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind mit einem zusätzlichen Gäste-WC ausgestattet
<b>Fliesenarbeiten</b>	In den Badezimmern und Gäste-WC's sind die Wände mit Keramikfliesen ca. 1,75 m hoch gefliest; In den Küchen ist oberhalb der Arbeitsplatte der Einbauküche ein Fliesenspiegel von ca. 60 cm Höhe angesetzt
<b>Elektroinstallationen</b>	In allen Wohnungen gemäß DIN ausreichend vorhanden
<b>Besonderheiten</b>	<b>Treppenhausbeleuchtung wurde in 1997 komplett erneuert</b> · Gemeinschaftliche Trockenräume sind vorhanden · Gesonderte Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen · Kinderspielplatz am südlichen Ende der Wohnanlage · Die Wohnanlage befindet sich in einem sehr guten technischen und optischen Zustand

# Exposé - Grundrisse

euss-Ring, Louise-Schröder-Strasse

## Angaben- Vorbehalt

*Der Inhalt dieses Prospektes wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Projektstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Prospektausgabe.*

*Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen wird nicht übernommen.*

*Im Hinblick auf § 24a StGB versichert der Prospektherausgeber nach bestem Wissen und Gewissen, über ihm bekannte, erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über eine Beteiligung an dieser Immobilie von Bedeutung sind, keine unrichtigen, vorteilhaften Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben.*

*Maßgeblich für eine Beteiligung an diesem Angebot ist allein der Prospekt. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, hiervon abweichende Angaben zu machen.*

*Von einer etwaigen Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektangaben sind Vermittler freigestellt.*

*Schadenersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger und unvollständiger Prospektangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung.*

*Die genannten Quadratmeter-Angaben wurden ebenfalls sorgfältig ermittelt. Abweichungen von maximal 3% berechtigen keine Aufrechnung.*

*Ein Steuerberater hat an der steuerlichen Konzeption mitgewirkt.*



# Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



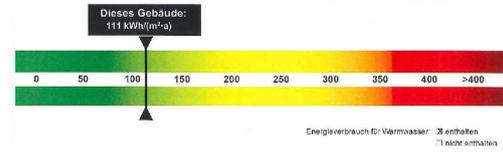
Energieausweis für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Entfällt bei verbrauchsbasiereten Energieausweisen

## Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum	Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bezieht: klimabereinigt)		
					Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.04	31.12.04	1579930	0,09	71	41	112
Fernwärme MWh	01.01.05	31.12.05	1421980	460850	1,11	72	103
Fernwärme MWh	01.01.06	31.12.06	1581080	480480	1,12	87	118
<b>Durchschnitt</b>							<b>111</b>

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemasse (A<sub>g</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Stockwerks weicht insbesondere wegen des Vitterungsparabess und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

LG-Nr. 177.347-2 L.-Schroder-Str.23-41,T.-Hauss-Ring 18-34, 30827

Seite 3

# Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



## Modernisierungsempfehlung zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude  
Adresse L-Schröder-Str.23-41,T.-Heuss-Ring, 18-34, 30627 Hannover  
Hauptnutzung / Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus MFH

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung  ist möglich  ist nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nummer Bau- und Anlagenteile Maßnahmenbeschreibung  
Bei Gebäuden, die älter als 15 Jahre sind, können Modernisierungen dazu beitragen, weniger Energie zu verbrauchen.

Nr.	Bau- und Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizanlage	
2	Dach	
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen für ein Gebäude dürfen lediglich der Minderung des primären Energiebedarfs dienen. Sie sind kein Ersatz für eine Energieberatung.

### Beispielhafter Variantenvergleich

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummer:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			

### Aussteller

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

30.06.2007

Datum

*i. P. Peter Jöns*  
i. P. Peter Jöns  
i. P. Peter Jöns

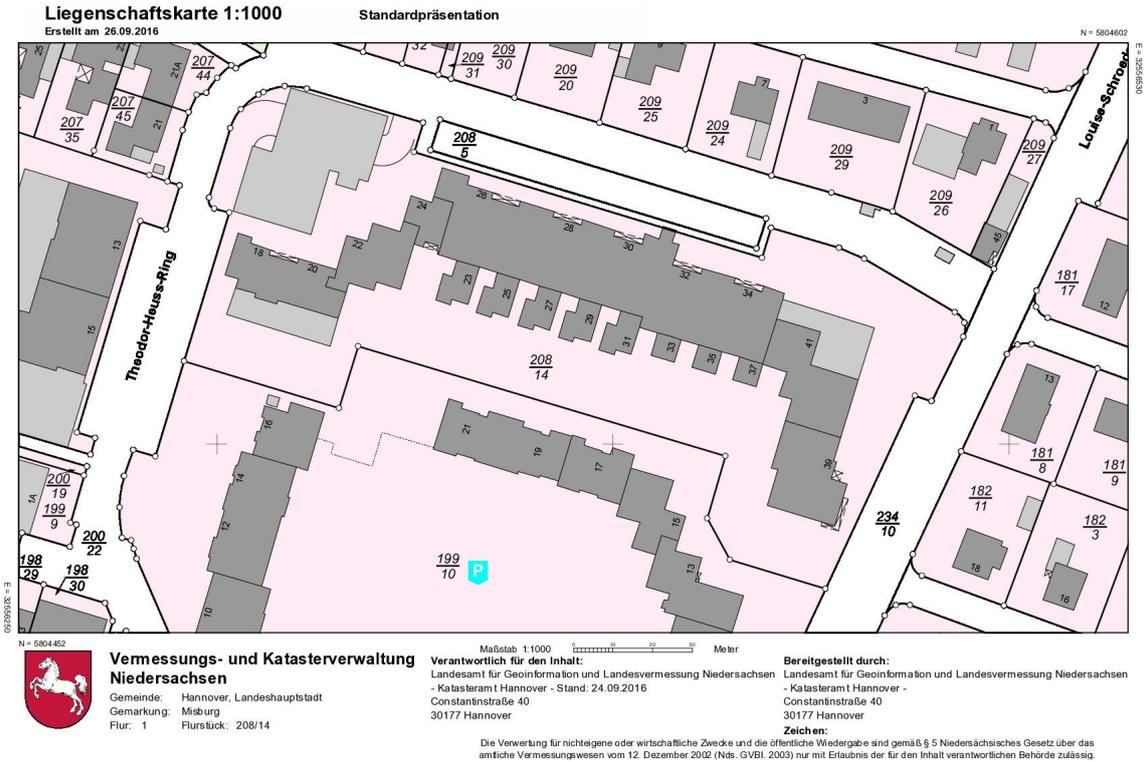
Direkt.-Ing. der Versorgungstechnik (VtD)

Unterschrift

LG-Nr. 177.347-2 L-Schröder-Str.23-41,T.-Heuss-Ring 18-34, 30627

Seite 5

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Anlage 2 zu meinem Protokoll vom 27.05.1997

- UR Nr. 369/97 -



  
Notar

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

für die Eigentumswohnanlage

Theodor-Heuss-Ring 18-34 und Louise-Schröder-Straße 23-41 in Hannover

### § 1

#### Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend kurz "Wohnungseigentümer" genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Die nachstehenden Bestimmungen zu "Wohnungseigentum" gelten entsprechend für "Teileigentum".

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

### § 2

#### Gegenstand des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums

##### 1. Begriffsbestimmungen

- a) Gemeinschaftliches Eigentum  
sind das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die

- 2 -

# Exposé - Grundrisse

- 2 -

nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen und die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

- b) **Wohnungseigentum**  
ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) **Teileigentum** ist das Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.
- d) **Sondernutzungsrecht**  
ist das Recht eines Eigentümers, abweichend vom Grundsatz der gleichberechtigten Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch alle Miteigentümer, gemeinschaftliches Eigentum dauerhaft und unentgeltlich unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.

## 2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnungseigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden - nicht konstruktiven - Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf einem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 Abs. 1 WEG und dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird.

Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich in dem Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum insbesondere gehören:

- 3 -

# Exposé - Grundrisse

- 3 -

- a) der Fußbodenbelag und ein eventueller Deckenputz sowie auf Balkonen, Loggien und Terrassen der jeweilige Bodenbelag, ohne die darunter liegende wasserführende Schicht, soweit sich diese Flächen im Sondereigentum befinden,
- b) die nichttragenden Zwischenwände der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren,
- e) etwaige Markisen oder ähnliche Einrichtungen,
- f) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- g) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der zentralen Wärmeversorgung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Zu- bzw. Ableitung sowie Heizkostenverteiler und Thermostatventile,
- h) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an sowie Wasseruhren (kalt und warm),
- i) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- j) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- k) Wasch- und Badeeinrichtungen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,

soweit diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 ff. BGB sind oder unabdingbare Vorschriften des WEG die Sondereigentumsfähigkeit ausschließen.

- 4 -

# Exposé - Grundrisse

- 4 -

## § 3

### Gebrauchsregelung

(1)

Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

(2)

Jeder Eigentümer hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, es sei denn, daß Sonderregelungen getroffen oder Sondernutzungsrechte bestellt worden sind, die dem entgegenstehen.

Soweit sich in den einzelnen Häusern gleichartige zum Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer gehörende Räume befinden (Trockenraum, Fahrradkeller etc.), nutzen nur die Bewohner des jeweiligen durch die postalische Hausnummer bestimmten Hauses die betreffenden Räume, während sich die übrigen Eigentümer und Bewohner der Nutzung dieser Räume enthalten.

Die Mit- und Sondereigentümer eines Hauses, wozu auch ein einzelner Bungalow gehört, haben die Rechte so, wie wenn es sich um Wohnungs- und Teileigentum eines einzigen Hauses handeln würde. Die Miteigentümer der anderen Häuser sind jeweils von der Nutzung dieses Hauses ausgeschlossen.

(3)

Fenster, Türen Jalousetten, Rolläden sowie die Wohnungsabschlußtüren, die sich im Bereich der zum Sondereigentum gehörenden Räume befinden, werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen. Ihre Instandhaltung und Erneuerung geht zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Er hat insbesondere Glasschäden, ohne Rücksicht auf die Ursache, zu beheben. Die jeweiligen Wohnungsabschlußtüren sind bei Renovierungsarbeiten in der für das ganze Haus einheitlichen Farbe zu lackieren. Fenster dürfen nur aus weißem Kunststoff, Holz, Aluminium etc. ohne verspiegeltes oder beschichtetes Glas eingebaut werden. Bei Austausch der Fensterelemente ist die vorhandene Fensterteilung zu übernehmen. Sprossenfenster, auch von innen aufgesetzte Sprossen, sind nicht zugelassen. Der Einbau von Rolläden ist nur

- 5 -

# Exposé - Grundrisse

- 5 -

dann zulässig, wenn das Rolladenelement von außen vollflächig in die Fensterlaibung eingebaut und in der Farbe der übrigen ggf. vorhandenen Rolläden gestaltet ist. Der Einbau von außen auf die Fassade aufgesetzten Rolläden ist nicht gestattet.

(4)

Der Fliesenbelag auf den Balkonkragplatten ist von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten selbst zu unterhalten.

Eventuell vorhandene Markisen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer Instand zu halten. Das Neuanbringen von Markisen ist zulässig. Diese Markisen müssen jedoch nach Form und Farbe den vorhandenen Markisen gleichen bzw. in einem unauffälligen, den Gesamteindruck nicht störenden Farbton gestaltet sein.

(5)

Die Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke sowie für Zwecke eines freien Berufes (z. B. Arzt oder Anwalt) oder Büroräume genutzt werden.

Die Ausübung eines Gewerbes im Sinne der Gewerbeordnung in einer Wohnung ist unabhängig von einer baurechtlichen Gestattung nicht zulässig.

In dem Teileigentum Nr. 154 (Laden) ist jede gewerbliche/berufliche Tätigkeit gestattet, mit Ausnahme anstößiger Gewerbe oder Tätigkeiten, z.B. Sexshop oder Bordellbetrieb oder Gewerbe, die für die anderen Eigentümer mit unzumutbarem Lärm- oder Geruchsbelästigungen oder Erschütterungen verbunden sind.

Die Ausübung der Tätigkeit ist nur zu den üblichen Geschäftszeiten, wie sie durch das Ladenschlußgesetz und örtliche Gepflogenheiten bestimmt sind, zulässig.

Tritt infolge einer geänderten Nutzung eines Sondereigentums eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt die Eigentümerversammlung nach billigem Ermessen, daß dieser Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu tragen hat.

- 6 -

# Exposé - Grundrisse

- 6 -

(6)

Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter noch aufzustellende Hausordnung maßgebend. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

(7)

Im Interesse des Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Bewohner hat der Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit, die Gegenstände der Sondernutzungsrechte sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.

(8)

Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder an dem Gebäude bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Bis zum letzten Verkauf aller Sondereigentume steht das Recht zur Zustimmung allein dem teilenden Eigentümer, der Firma KRONOS Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH, zu.

Eine Beschriftung der einzelnen Garagen bzw. der Pkw-Abstellplätze durch den einzelnen Eigentümer ist nicht zulässig. Die Beschriftung kann nur einheitlich für alle Garagen und Pkw-Abstellplätze vorgenommen werden.

(9)

Die Firma KRONOS Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH bzw. die von ihr eingesetzten Verkäufer haben das unwiderrufliche Recht, bis zur Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit, Sondereigentumseinheiten als Musterbüros und Verkaufsstützpunkte für die Abwicklung des Immobilienverkaufs zu nutzen.

Dieses Recht schließt die Aufstellung von Werbetafeln, den Publikumsverkehr, die Aufstellung von Versorgungscontainern etc. im gemeinschaftlichen Eigentum und alle sonstigen für die Verkaufsberatung erforderlichen Nutzungen entschädigungslos ein.

- 7 -

# Exposé - Grundrisse

- 7 -

(10)

Die Kfz.-Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von Personenwagen, Motorrädern oder Fahrrädern benutzt werden. Es dürfen keine sonstigen Gegenstände, insbesondere keine Treib- oder Brennstoffe, gelagert werden.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen in der Tiefgaragenanlage und auf den Stellplätzen ist nicht gestattet.

Das Ein- und Ausfahren in der Tiefgaragenanlage ist so geräuschlos wie möglich vorzunehmen. Hauseingänge und die Ein- und Ausfahrt sind stets von Fahrzeugen frei zu halten.

(11)

Jeder Wohnungseigentümer übernimmt folgende Verpflichtungen:

1. die im Bereich der Loggien und ggf. Terrassen vorhandenen Blumentröge sind mit dafür geeigneten Pflanzen zu bepflanzen;
2. das Anbringen von Dach/Außenantennen/Parabolspiegel ist im Hinblick auf den Anschluß der Gebäude an das Kabelfernsehnnetz unzulässig.

(12)

Soweit ein Eigentümer einem Dritten die Nutzung seines Eigentums überläßt, hat er dem Dritten die vorstehenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Der Eigentümer haftet gegenüber der Eigentümergemeinschaft und jedem einzelnen Wohnungseigentümer für die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Dritten.

## § 5

### Sondernutzungsrecht

(1)

Soweit Balkone und Terrassen nicht als sondereigentumsfähig anerkannt sein sollten, erhält hiermit der Eigentümer derjenigen Wohnung, dem der entsprechende Bereich in dem gesiegelten Aufteilungsplan zugeordnet ist, das dauerhafte unentgeltliche Sondernutzungsrecht an der entsprechenden Fläche.

- 8 -

# Exposé - Grundrisse

- 8 -

(2)

Abweichend von dem Grundsatz der gleichberechtigten Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch alle Miteigentümer werden hiermit folgende Sondernutzungsrechte bestellt:

- dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 46 des Aufteilungsplanes wird das Recht eingeräumt, die vor seiner Wohnung liegende Gartenfläche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Die betroffene Fläche ist in dem dieser Gemeinschaftsordnung als Anlage 1 beigefügten Plan rot umrandet und mit der Wohnungs-Nr. 46 gekennzeichnet;
- den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 und 184 des Aufteilungsplanes wird jeweils das Recht eingeräumt, den vor und den neben der ihrer Wohnung gehörenden Innenhof/Gartenfläche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Die betroffenen Flächen sind in dem dieser Gemeinschaftsordnung als Anlagen 2 und 3 beigefügten Plänen rot umrandet und mit der Wohnungsnummer des jeweils berechtigten Wohnungseigentümers gekennzeichnet.

Bei den Sondereigentumen Nr. 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 handelt es sich um Bungalows. Diese Bungalows sollen, auch soweit es sich um nicht sondereigentumsfähige Bauteile handelt, wirtschaftlich Sondereigentum gleichgestellt werden.

Aus diesem Grunde wird für den jeweiligen Eigentümer dieser Wohnungs-/Bungaloweinheit an der überbauten Fläche sowie der dazu zugeordneten freien Fläche als auch an den Baulichkeiten auf diesen Flächen, soweit sie nicht sondereigentumsfähig sind, wie insbesondere tragende Wände, Dächer, Fassaden, Decken, Fenster, Türen, Lichtkuppeln, Glasscheiben, Terrassen, Trennzäune zu Nachbargrundstücken oder zu gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentum und dergleichen, ein Sondernutzungsrecht bestellt.

Trotz des bestellten Sondernutzungsrechtes ist der jeweilige Eigentümer aber nicht berechtigt, die äußere Gestaltung zu verändern, insbesondere einen anderen Anstrich der Außenwände als mit der Farbe hellgelb ähnlich Brillux Farbkollektion 1264 vorzunehmen.

Änderungen an der Fassade etc. sowie ein anderer Farbanstrich bedürfen in jedem Falle der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

- 9 -

# Exposé - Grundrisse

- 9 -

(3)

Die eingeräumten Sondernutzungsrechte umfassen nicht das Recht, die betroffenen Flächen in irgendeiner Weise zu be- oder überbauen.

Den berechtigten Eigentümern wird die Pflicht auferlegt, die ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums auf eigene Kosten zu pflegen.

## § 6

### Vereinbarung gemäß § 15 Abs. 1 WEG für Kfz-Stellplätze und Keller

Als Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG, die nur einstimmig mit Zustimmung der Betroffenen geändert werden kann, wird folgendes festgestellt:

1. Die Sondereigentümer werden vom Mitgebrauch der oberirdischen Pkw-Stellplätze (entlang der Straße und im Unter- und Obergeschoß der Parkpalette), aufschiebend bedingt durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an diesen Flächen, ausgeschlossen. Die betroffenen Stellplätze sind in den als Anlagen 4, 5 und 6 beigefügten Plänen mit den Nummern 452 bis 539 bezeichnet. Der teilende Grundstückseigentümer behält sich vor, die Nutzung dieser Stellplätze einem bestimmten Sondereigentum zuzuweisen.
2. Die Sondereigentümer sind von der Nutzung der Keller- und Abstellräume, soweit sie nicht als Sondereigentum zugeordnet sind, aufschiebend bedingt durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an diesen Räumen, ausgeschlossen. Die betroffenen Keller- und Abstellräume sind in den dieser Gemeinschaftsordnung als Anlagen 7 bis 32 beigefügten Plänen mit den Nummern 256 bis 451 bezeichnet. Der teilende Grundstückseigentümer behält sich vor, die Nutzung dieser Räumlichkeiten einem bestimmten Sondereigentum zuzuweisen.

Die Zuweisung der vorstehenden Sondernutzungsrechte muß in gesonderter Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO den Bedingungseintritt dartun und bedarf der Eintragung in das Grundbuch. Mit der Veräußerung des Sondernutzungsrechtes an den Käufer einer Sondereigentumseinheit wird die Zuordnung bindend. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragungen zu bewirken.

- 10 -

# Exposé - Grundrisse

- 10 -

Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes zu einer Eigentumswohnung bzw. gewerblichen Einheit geschieht durch einen dahingehenden Eintragungsantrag des Eigentümers.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz bzw. Keller/Abstellraum, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die alleinige Erhaltung und Unterhaltung der Sondernutzungsrechte.

Das Recht des teilenden Eigentümers, auf Zuweisung der Sondernutzungsrechte, endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer.

## § 7

### Vermietung/Gebrauchsüberlassung

(1)

Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum mit dem ggf. diesem zugeordneten Sondernutzungsbereich vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall haftet er für Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und der eventuellen Hausordnung wie für eigene Verstöße. Er verpflichtet sich, die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, soweit sie sich auf Hausordnungspunkte und die jeweils geltende Hausordnung beziehen, zu Bestandteilen des Mietvertrages zu machen.

(2)

Im Falle eines Verstoßes eines Mieters etc. gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, den Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrag im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu kündigen oder auf Anfordern das Kündigungsrecht aus dem Vertrag an die vom Verwalter vertretene Wohnungseigentümergeinschaft abzutreten.

## § 8

### Bauliche Veränderungen

(1)

Ein Eigentümer mehrerer aneinandergrenzender Eigentumswohnungen ist grundsätzlich - soweit nicht baurechtliche oder statische Erfordernisse entgegenstehen - berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Trennwände und Zwischendecken zwischen den einzelnen Einheiten zur Zusammenlegung der ihm gehörenden Einheiten zu durchbrechen. Die übrigen Wohnungs-

- 11 -

# Exposé - Grundrisse

- 11 -

eigentümer stimmen einer solchen Maßnahme und den daraus ggf. erforderlich werdenden Änderungen der Teilungserklärung bereits jetzt zu. Sie sind verpflichtet, die durch die Baumaßnahme herbeigeführten Unannehmlichkeiten ohne Ausgleichsverpflichtung zu dulden.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen oder sonstigen, die äußere ästhetische Erscheinung beeinflussenden Maßnahmen, an seiner Wohnungseinheit (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, solchen Veränderungen zu widersprechen, falls Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers gehören, nachteilig betroffen sind oder der ästhetische bzw. einheitliche Eindruck der Wohnanlage gestört wird.

Der Verwalter ist insbesondere zum Widerspruch berechtigt, wenn nachträglich eingebaute Rolläden, Rollädenverkleidungen, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Markisen oder ähnliche Einrichtungen nicht den in dieser Vereinbarung oder von der Eigentümergemeinschaft aufgestellten Voraussetzungen entsprechen.

(3)

Bauliche Veränderungen, die der Wohnungseigentümer ohne Einwilligung des Verwalters oder gegen dessen Widerspruch durchgeführt hat, sind von dem betroffenen Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters und auf seine eigenen Kosten in der Weise zu beseitigen, daß der alte Zustand wieder hergestellt wird.

Gegen die Entscheidung des Verwalters kann der betroffene Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümerversammlung anrufen, die über den Fortbestand der Anordnungen des Verwalters mit 2/3 Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile (vgl. § 19) zu entscheiden hat. Bis zu einer endgültigen Entscheidung sind sämtliche Veränderungsmaßnahmen zu unterlassen bzw. einzustellen.

## § 9

### Schadenhaftung

(1)

Jeder Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen

- 12 -

# Exposé - Grundrisse

- 12 -

verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbereich angehören oder für ihn tätig sind.

Dies gilt auch für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der zum Sondereigentum oder zur Sondernutzung gehörenden Räume bzw. Grundstücksteile überlassen hat (z.B. Vermietung).

(2)

Ziffer (1) gilt bei Beschädigungen des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers entsprechend.

## § 10

### Übertragung des Eigentums

(1)

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Hiervon ausgenommen ist die erstmalige Veräußerung durch die teilende Eigentümerin.

Die Zustimmung zur Veräußerung darf nur versagt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann diese durch einen von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile zu fassenden Beschluß ersetzt werden.

(2)

Der Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es in den folgenden Fällen nicht:

- a) im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,

- 13 -

# Exposé - Grundrisse

- 13 -

- b) bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung, wenn das Verfahren vom Gläubiger eines auf dem Wohnungseigentum lastenden Grundpfandrechtes betrieben wird,
- c) bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter.

(3)

Jeder Eigentümer hat bei einer Veräußerung den Erwerber zur Übernahme der Verpflichtungen aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag, der etwaigen Hausordnung und etwaigen weiteren Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft zu verpflichten.

(4)

Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben am Gemeinschaftseigentum auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran.

Ebenso geht die Verpflichtung zum Ausgleich etwaiger Zahlungsrückstände gegenüber der Gemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Haftung des Verkäufers auf den Erwerber über. Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch für rückständige Leistungen des Verkäufers.

## § 11

### **Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und Sondernutzungsbereichs**

(1)

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie des einem Wohnungseigentümer ggf. zugeordneten Sondernutzungsrechtes ist Angelegenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für den Innen- und Außenanstrich von Wohnungseingangstüren der Sondereigentume und die Instandhaltung und Instandsetzung von Terrassen, Balkonen und für die Instandhaltung und Erneuerung der Beschläge an Fenstern und Balkontüren.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums - auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören - obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betroffenen Wohnungseigentümer.

- 14 -

# Exposé - Grundrisse

- 14 -

(2)

Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile sowie einen ihm überlassenen Sondernutzungsbereich so Instand zu halten, daß keinem der anderen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3)

Der Verwalter oder sonstige vom Verwalter beauftragte Personen, sind nach vorheriger Anmeldung berechtigt, zusammen mit anderen sachkundigen Personen den Zustand der Wohnungseigentumseinheit auf gegebenenfalls notwendig werdende Arbeiten zu überprüfen.

## § 12

### **Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

(1)

Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet.

Aufgabe des Verwalters ist es, die erforderliche Instandhaltung und Instandsetzung jeweils zu veranlassen.

(2)

Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, Einwirkungen durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf ihr Sondereigentum zu dulden.

(3)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die von ihm beobachteten Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(4)

Die Art und Weise der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter.

- 15 -

# Exposé - Grundrisse

- 15 -

Der Verwalter ist befugt, einen Architekten, Ingenieur u.ä. auf Kosten der Gemeinschaft einzuschalten. Dessen Entgelt soll das sich aus der einschlägigen Gebührenordnung ergebende Honorar nicht übersteigen.

(5)

Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Anstrich der Außenfassade, Dacheindeckungen, Anstrich der Treppenhäuser, Aufzugerneuerung oder dergleichen) schlägt der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vor. Die Eigentümerversammlung entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen.

Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter berechtigt, von sich aus Maßnahmen einzuleiten.

Verfällt ein Vorschlag zur Instandsetzung oder Instandhaltung der Ablehnung, so haften die ablehnenden Miteigentümer den Zustimmungenden für alle Schäden und Wertminderungen, die aufgrund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen, als Gesamtschuldner.

(6)

Fenster, Rolläden, Balkone, Terrassen, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Balkon- und Abschlußtüren sind - auch wenn sie zum Sondereigentum gehören sollten - in Bezug auf den Außenanstrich bzw. Verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln, damit die einheitliche äußere Erscheinung des Bauwerkes und der Gesamtanlage gewahrt bleibt.

Hiervon ggf. abweichende Maßnahmen sind in jedem Falle unzulässig. Dies gilt auch unter Berücksichtigung eines eventuell ergangenen Gerichtsurteils, wonach es zu den Rechten eines einzelnen Eigentümers gehört, ggf. seine Fenster etc, abweichend von den übrigen Fenstern zu streichen. Im Interesse der Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes verzichten die Wohnungseigentümer ausdrücklich auf ihnen insoweit ggf. zustehende abweichende Rechte.

## § 13

### **Instandhaltungsrücklage**

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein monatlicher Betrag an den Ver-

- 16 -

# Exposé - Grundrisse

- 16 -

walter zu entrichten, der sich nach den Miteigentumsanteilen des einzelnen Sondereigentums richtet. Die Höhe der auf jeweils 1/1.000.000 Miteigentumsanteil entfallende Instandhaltungsrücklage wird von der ersten Wohnungseigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage ist zahlbar beginnend mit dem in dem Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung festgelegten Stichtag. Eine rückwirkende Festlegung ist unzulässig.

Der Verwalter hat die Beträge zur Instandhaltungsrückstellung nach Eingang auf ein Sonderkonto zu überweisen und sachgerecht zu verwalten. Bei Liquiditätsengpässen auf dem Girokonto der Gemeinschaft kann der Verwalter vorübergehend die Instandhaltungsrücklage heranziehen. Er hat den aus der Rücklage entnommenen Betrag später wieder dem Rücklagekonto in voller Höhe zuzuführen.

## § 14

### Versicherungen

(1)

Der Verwalter ist verpflichtet, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum folgende Versicherungen, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen:

- Gebäudebrandversicherung,
- Gebäudesturmschadenversicherung einschließlich Hagelschaden,
- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden, die auch die Leitungen der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung sowie Abwässerschäden erfaßt.

(2)

Etwaige wertsteigernde bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums müssen dem Verwalter gemeldet werden, der dann eine Erhöhung der Gebäudeversicherung veranlassen kann.

- 17 -

# Exposé - Grundrisse

- 17 -

Falls ein Einschluß dieses Risikos in die Gebäudeversicherung nicht möglich ist, wird dem Wohnungseigentümer empfohlen, diese baulichen Maßnahmen in die eigene Hausratversicherung miteinzuschließen.

## § 15

### Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung seines Wohnungseigentums befreien, wenn die Entschädigungsansprüche die angefallenen Kosten nicht decken.

Er hat in diesem Fall dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern und, sofern eine Veräußerung nicht innerhalb von 6 Monaten ab Zerstörung/Beschädigung erfolgt ist, nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

(3)

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert (Gutachten eines von der Industrie- und Handelskammer Hannover zu benennenden amtlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen) zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

- 18 -

# Exposé - Grundrisse

- 18 -

(4)

Ist die Gemeinschaft in den Fällen der Ziffer (3) Abs. 1 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB bzw. 180 ZVG.

## § 16

### Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

(1)

Für die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums gilt folgendes:

Soweit Kosten einem einzelnen Haus zugeordnet werden können, sind diese Kosten allein von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Eigentümer der Bungalows.

Die Eigentümer der Bungalows sind insbesondere auch verpflichtet, auf eigene Kosten die Baulichkeiten Instand zu halten einschließlich des Flachdaches, auch soweit die Teile kraft Gesetzes oder dieser Vereinbarung Gemeinschaftseigentum sind.

(2)

Im übrigen ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Diese Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes berechnet.

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluß eines neuen in Kraft.

(3)

Die Kosten setzen sich unter anderem zusammen aus:

a) Betriebskosten,

- Steuern und sonstige öffentliche Lasten, Beiträge, Abgaben u.ä., die nicht schon aufgrund Gesetzes direkt vom Wohnungseigentümer erhoben werden,
- Kosten der Versicherungen,

- 19 -

# Exposé - Grundrisse

- 19 -

- Kosten für Wasser- und Stromverbrauch, soweit dieser auf das Gemeinschaftseigentum entfällt,
  - Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung,
  - sonstige Betriebskosten (Hauswartdienste, Kabelfernsehen, Gartenpflege, Wartungsverträge für Personenaufzüge, für sonstige technische Einrichtungen),
- b) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, insbesondere auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
- c) Verwaltungskosten, insbesondere die Vergütung für die Verwaltertätigkeit,
- d) Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden Einrichtungen und die Kosten für Reparatur und Wartung.

(4)

Die Kosten gemäß vorstehend a) und b) sind auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen. Die Kosten für die Verwaltervergütung ergeben sich aus dem Verwaltervertrag.

Die Kosten gemäß d) werden zu 30 v.H. nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt; für die Verteilung der restlichen Kosten (70 %) ist der tatsächliche, durch entsprechende Meßgeräte zu ermittelnde Verbrauch maßgebend. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit 2/3 Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Miteigentumsanteile einen anderen Verteilungsschlüssel bestimmen.

(5)

Der für das Wohnungseigentum zunächst überschlägig ermittelte Betrag (Hausgeld) wird jedem Wohnungseigentümer rechtzeitig bekanntgegeben. Dieser Hausgeldbetrag ist monatlich im voraus, spätestens bis zum 03. Werktag eines jeden Monats, an den Verwalter zu zahlen.

Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Verzugszeit in Höhe von 4 v.H. jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu erheben.

Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber den Forderungen auf Zahlung des Hausgeldes nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

- 20 -

# Exposé - Grundrisse

- 20 -

(6)

Mit Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme gemeinschaftlicher Einrichtungen verursacht, wird dieser zusätzlich belastet.

(7)

Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verwalter hat jedem Wohnungseigentümer im Laufe des dem Abrechnungsjahr folgenden Jahres eine jährliche Verwaltungsabrechnung zu erteilen. Fehlbeträge oder Guthaben aus der Verwaltungsabrechnung sind innerhalb von 4 Wochen nach Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung auszugleichen.

(8)

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeiträumen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen. Eine Erhöhung findet statt, wenn sich die laufenden Bewirtschaftungskosten erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder wenn die veranschlagten Beträge für die Instandhaltungskosten oder sonstigen Kosten nicht ausreichen oder wenn die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dies erforderlich machen.

## § 17

### Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend und in Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als 6 Monate in Verzug ist und der rückständige Betrag mehr als 3.000,00 DM beträgt.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines der Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

- 21 -

# Exposé - Grundrisse

- 21 -

## § 18

### **Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum**

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften diese Personen für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Sie bevollmächtigen einander gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen Berechtigten abzugeben und zu empfangen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausübung des Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums haben in der Eigentümerversammlung insgesamt nur eine Stimme. Das Stimmrecht kann von den Berechtigten nur einheitlich ausgeübt werden.

Auf Verlangen des Verwalters haben die mehreren Berechtigten einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

## § 19

### **Eigentümerversammlung**

(1)

Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

Bei Angelegenheiten, die ausschließlich die Garagenanlage betreffen, sind nur die Eigentümer der Garagen stimmberechtigt, und zwar mit je einer Stimme pro Stellplatz.

Garageneigentümer, die nicht zugleich Wohnungseigentümer sind, haben kein Stimmrecht in Angelegenheiten, die nicht die Garagenanlage betreffen.

(2)

Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer, den Verwalter, seinen Ehegatten, seinen Eltern, Abkömmlingen oder deren Ehegatten

- 22 -

# Exposé - Grundrisse

- 22 -

vertreten lassen sowie im Falle der Veräußerung durch den Erwerber. Im übrigen ist Vertretung durch Dritte nicht zulässig. Soweit Ehegatten Wohnungseigentümer sind, braucht der vertretene Ehegatte keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange keine Zweifel an seiner Vertretungsmacht bestehen.

(3)

Die Eigentümerversammlung kann, um beschlußfähig zu sein, nur durch den Verwalter einberufen werden. Die Einberufung hat einmal im Jahr zu erfolgen.

Die Eigentümerversammlungen finden Werktags (Montags - Freitags) ab 15.00 Uhr innerhalb der üblichen Bürozeiten statt.

Der Verwalter hat darüber hinaus eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer dies unter Angabe des Gegenstandes verlangt.

Die Ladungsfrist beträgt mindestens 3 Wochen (Abweichung von § 24 Abs. 4 WEG).

Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

(4)

Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer und die Größe der vertretenen Anteile dann beschlußfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 und 4 WEG).

(5)

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.

- 23 -

# Exposé - Grundrisse

- 23 -

(6)

Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern keine qualifizierte Mehrheit durch Gesetz, diese Gemeinschaftsordnung oder in einem früheren Beschluß der Wohnungseigentümer vorgesehen ist.

Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

§ 18 Abs. 3 WEG (Regelung der Stimmenmehrheit bei Entziehung des Wohnungseigentums) bleibt unberührt.

(7)

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses die Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden - dem Verwalter -, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen.

Der Verwalter ist verpflichtet, jedem Eigentümer eine Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung innerhalb von 3 Wochen nach Durchführung der Versammlung zu übersenden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß jeder Eigentümer die gesetzliche Frist für die Anfechtung von Beschlüssen einhalten kann.

Auch ohne Eigentümerversammlung sind Beschlüsse der Eigentümer gültig, wenn sämtliche Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erteilt haben (Umlaufverfahren).

(8)

Der teilende Eigentümer ist grundsätzlich berechtigt, an sämtlichen Eigentümerversammlungen teilzunehmen, die in einem Zeitraum von 36 Monaten ab dem heutigen Tage stattfinden, und zwar auch dann, wenn der teilende Eigentümer zum Zeitpunkt der Versammlung nicht mehr Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist.

- 24 -

# Exposé - Grundrisse

- 24 -

## § 20

### Verwalter

(1)

Der erste Verwalter ist in der Teilungserklärung bestellt.

Die wiederholte Bestellung ist zulässig, bedarf jedoch eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungsfrist gefaßt werden kann. Die Abberufung des Verwalters vor Fristablauf ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.

(2)

Zum Nachweis des Beschlusses über die Bestellung eines Verwalters gemäß Ziffer (1) gegenüber dem Grundbuchamt sind die gemäß § 19 Abs. (7) notwendigen Unterschriften unter dem Protokoll von einem Notar zu beglaubigen. Die Beglaubigung ist von dem Verwalter zu veranlassen.

## § 21

### Rechte und Pflichten des Verwalters

(1)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und dem der Teilungserklärung als Anlage 3 beigefügten Verwaltervertrag.

Zur Wahrnehmung dieser Rechte und in Erfüllung der Pflichten ist dem Verwalter, soweit erforderlich, eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.

(2)

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter insbesondere berechtigt,

- a) die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten;
- b) alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich

- 25 -

# Exposé - Grundrisse

- 25 -

oder außergerichtlich geltend zu machen. Soweit die Kosten der gerichtlichen Geltendmachung nebst Zwangsvollstreckung nicht einziehbar sind, sind diese Kosten durch die Gemeinschaft dem Verwalter zu erstatten;

- c) die in dieser Miteigentümerordnung genannten Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten;
- d) Versammlungen der Eigentümer einzuberufen und in diesen Versammlungen den Vorsitz zu führen;
- e) eine geeignete Hausordnung und eine Benutzungsordnung für das Gemeinschaftseigentum aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen;
- f) Hilfskräfte für Hausmeisterdienste und für die Hausbewirtschaftung einzustellen, deren Tätigkeit zu überwachen, den erforderlichen Dienstvertrag mit den Hilfspersonen für die Dauer seiner Verwaltungszeit namens der Wohnungseigentümer abzuschließen und die Hilfspersonen ggf. zu entlassen;
- g) mit Wirkung für und gegen jeden einzelnen Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- h) Wartungsverträge für die Aufzugsanlagen und sonstige technischen Einrichtungen abzuschließen;
- i) nach vorherigem Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung über Rechte, die zugunsten des Wohnungseigentumsgrundstücks an anderen Grundstücken eingetragen sind, Verfügungen zu treffen und die einzelnen Wohnungseigentümer in öffentlich rechtlichen Angelegenheiten, bei denen es sich um die Wahrnehmung von Nachbarrechten handelt, zu vertreten.

(3)

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern verpflichtet,

- a) die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen;

- 26 -

# Exposé - Grundrisse

- 26 -

- b) für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Räume und Geländebereiche nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen;
- c) bei der ersten Wohnungseigentümerversammlung einen Wirtschaftsplan vorzulegen, der auch - sofern nicht wesentliche Änderungen eintreten - in den nachfolgenden Jahren gelten soll;
- d) die Hausgelder auf einem eigens für die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegenden Konto zu verwalten und mit dem Hausgeld die Verpflichtungen aus dem Grundstück pünktlich zu erfüllen;
- e) die für die Instandhaltung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die die Wohnanlage betreffen;
- f) nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.

## § 22

### Verwaltungsbeirat

Zur Unterstützung der Arbeit des Verwalters wählen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus fünf Wohnungseigentümern einschließlich des von dem Verwaltungsbeirat mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Nach Möglichkeit sollen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates aus den verschiedenen Häusern der Wohnanlage gewählt werden. Der Verwaltungsbeirat wird für ein Jahr gewählt, bleibt jedoch bis zur Neuwahl eines Verwaltungsbeirates im Amt. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt. Er prüft auch die Jahresabrechnungen.

## § 23

### Änderung der Miteigentümerordnung

(1)

Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung müssen von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden, soweit hier nicht nachstehend Ausnahmen zugelassen sind. Gesetzliche Rechte des

- 27 -

# Exposé - Grundrisse

- 27 -

Verwalters sowie zwingende Vorschriften des WEG können auch durch einstimmigen Beschluß der Wohnungseigentümer nicht außer kraft gesetzt werden.

(2)

Soweit das Wohnungseigentumsgesetz, die sonstigen gesetzlichen Vorschriften und diese Miteigentümerordnung dies zulassen, kann die Versammlung der Wohnungseigentümer mit 3/4 Mehrheit Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,

- sofern die Änderungen alle Wohnungseigentümer gleichmäßig betreffen,
- sofern die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geändert werden soll, wenn dies infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten zwingend geboten ist,
- bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG, soweit dadurch nicht einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden,
- bezüglich baulicher Veränderungen die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen.

Sonderrechte oder Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluß nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.

Derartige Beschlüsse können nur mit 3/4 Mehrheit wieder aufgehoben werden.

(3)

Die Wohnungseigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlußfassung über die Änderung der Gemeinschaftsordnung nicht teilgenommen oder dem Beschluß widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen, die beschlußmäßig getroffen worden sind, zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

- 28 -

# Exposé - Grundrisse

- 28 -

## § 24

### **Teilunwirksamkeit**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so bleiben alle übrigen Vereinbarungen wirksam.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, rechtsunwirksame Bestimmungen durch wirksame, wirtschaftlich gleichwertige Bestimmungen zu ersetzen. Dasselbe gilt, wenn bei der Auslegung oder Durchführung dieser Urkunde eine ergänzungsbedürftige Lücke erkennbar wird.

## § 25

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus dieser Gemeinschaftsordnung ist, soweit gesetzlich zulässig, Hannover.

# Exposé - Grundrisse

	Straße	Lage	Typ	Anzahl der Zimmer	Größe in m²	Nettomiete	neue Miete ab 01.11.97	Preis pro m²	Kaufpreis	Rendite in %	Bemerkung
66	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 26 ll.	I5	2 + Loggia	50,00			2.550 DM	127.500 DM		FREI
67	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 26 re.	B1	1	38,00			2.550 DM	96.900 DM		FREI
68	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 26 L re.	F1	2 + Loggia	53,00	580,00 DM		2.550 DM	135.150 DM	5,24	FREI AB 11/97
69	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 26 ll.	I5	2 + Loggia	49,00	560,00 DM		2.460 DM	120.050 DM	5,50	
70	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 26 re.	B1	1	38,00	385,00 DM	446,88 DM	2.420 DM	91.960 DM	5,83	
71	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 26 L re.	F1	2 + Loggia	53,00	599,00 DM	689,00 DM	2.460 DM	129.850 DM	6,37	
72	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. 26 ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
73	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. 26 re.	U	4 + Loggia	92,00	848,00 DM		2.450 DM	225.400 DM	4,51	
74	Theo.-Heuss-Ring 28	2. Ge. ll.	I2	2 + Terrasse	56,00	600,00 DM		2.500 DM	140.000 DM	5,14	
75	Theo.-Heuss-Ring 28	2. Ge. re.	Q2	4 + Terrasse					VERKAUFT		
76	Theo.-Heuss-Ring 28	3. Ge. ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
77	Theo.-Heuss-Ring 28	3. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM		2.450 DM	220.500 DM	4,51	
78	Theo.-Heuss-Ring 28	4. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	55,00	715,00 DM		2.550 DM	140.250 DM	6,12	RESERVIERT
79	Theo.-Heuss-Ring 28	4. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	960,00 DM		2.460 DM	220.500 DM	5,22	
80	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 28 ll.	I5	2 + Loggia	49,00	422,00 DM		2.450 DM	120.050 DM	4,22	
81	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 28 re.	B1	1	38,00			2.550 DM	96.900 DM		FREI
82	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 28 L re.	F2	2 + Loggia	49,00	560,00 DM	637,00 DM	2.450 DM	120.050 DM	6,37	
83	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 28 ll.	I5	2 + Loggia	50,00	572,00 DM		2.460 DM	122.500 DM	5,60	
84	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 28 re.	B1	1	38,00			2.550 DM	96.900 DM		FREI
85	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 28 L re.	F2	2 + Loggia	49,00	630,00 DM	?	2.560 DM	124.950 DM	6,05	FREI AB 10/97
86	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. 28 ll.	I1	2 + Loggia	56,00	633,00 DM		2.550 DM	142.800 DM	5,32	RESERVIERT
87	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. 28 re.	U	4 + Loggia	92,00	848,00 DM		2.450 DM	225.400 DM	4,51	
88	Theo.-Heuss-Ring 30	2. Ge. ll.	I2	2 + Terrasse					VERKAUFT		
89	Theo.-Heuss-Ring 30	2. Ge. re.	Q2	4 + Terrasse	91,00	838,00 DM	970,06 DM	2.500 DM	227.500 DM	5,12	
90	Theo.-Heuss-Ring 30	3. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	55,99	622,00 DM		2.450 DM	137.176 DM	5,44	RESERVIERT
91	Theo.-Heuss-Ring 30	3. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM		2.550 DM	229.500 DM	4,33	FREI AB 10/98, evtl. früher
92	Theo.-Heuss-Ring 30	4. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	56,00	633,00 DM	728,00 DM	2.460 DM	137.200 DM	6,37	RESERVIERT
93	Theo.-Heuss-Ring 30	4. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM		2.550 DM	229.500 DM	4,33	FREI AB 01/98
94	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. ll.	I5	2 + Loggia	49,00			2.550 DM	124.950 DM		FREI
95	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. re.	B1	1	38,00	473,00 DM		2.420 DM	91.960 DM	6,17	
96	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 30 L re.	F2	2 + Loggia	49,00	507,00 DM	608,40 DM	2.450 DM	120.050 DM	6,08	
97	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. ll.	I5	2 + Loggia					VERKAUFT		
98	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. re.	B1	1	38,00	396,00 DM	446,88 DM	2.420 DM	91.960 DM	5,83	
99	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 30 L re.	F2	2 + Loggia					VERKAUFT		
100	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	56,00	700,00 DM	728,00 DM	2.450 DM	137.200 DM	6,37	
101	Theo.-Heuss-Ring 30	7. Ge. re.	U	4 + Loggia	92,00	848,00 DM		2.450 DM	225.400 DM	4,51	
102	Theo.-Heuss-Ring 32	2. Ge. ll.	I2	2 + Terrasse	57,00	644,00 DM		2.500 DM	142.500 DM	5,42	RESERVIERT
103	Theo.-Heuss-Ring 32	2. Ge. re.	Q2	4 + Terrasse	91,00	838,00 DM		2.500 DM	227.500 DM	4,42	
104	Theo.-Heuss-Ring 32	3. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	55,00	715,00 DM		2.450 DM	134.750 DM	6,37	RESERVIERT
105	Theo.-Heuss-Ring 32	3. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM	959,40 DM	2.550 DM	229.500 DM	5,02	FREI AB 10/98, evtl. früher
106	Theo.-Heuss-Ring 32	4. Ge. ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
107	Theo.-Heuss-Ring 32	4. Ge. re.	Q1	4 + Loggia					VERKAUFT		
108	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 32 ll.	I5	2 + Loggia	49,00			2.550 DM	124.950 DM		FREI
109	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 32 re.	B1	1	38,00	420,00 DM		2.550 DM	96.900 DM	5,20	FREI AB 10/97
110	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 32 L re.	F2	2 + Loggia	49,00	640,00 DM		2.450 DM	120.050 DM	6,40	
111	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 32 ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
112	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 32 re.	U	4 + Loggia	92,00	940,00 DM		2.450 DM	225.400 DM	5,00	
113	Theo.-Heuss-Ring 34	2. Ge. ll.	I2	2 + Terrasse					VERKAUFT		
114	Theo.-Heuss-Ring 34	2. Ge. re.	Q2	4 + Terrasse	91,00	838,00 DM		2.500 DM	227.500 DM	4,42	
115	Theo.-Heuss-Ring 34	3. Ge. ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
116	Theo.-Heuss-Ring 34	3. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM	959,40 DM	2.450 DM	220.500 DM	5,22	
117	Theo.-Heuss-Ring 34	4. Ge. ll.	I1	2 + Loggia	55,00	622,00 DM		2.450 DM	134.750 DM	5,54	RESERVIERT
118	Theo.-Heuss-Ring 34	4. Ge. re.	Q1	4 + Loggia	90,00	829,00 DM	959,40 DM	2.450 DM	220.500 DM	5,22	
119	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 34 ll.	I1	2 + Loggia	56,00			2.550 DM	142.800 DM	6,01	RESERVIERT
120	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. 34 re.	B1	1	38,00	473,00 DM		2.420 DM	91.960 DM	6,17	
121	Theo.-Heuss-Ring 30	5. Ge. L 34 re.	F2	2 + Loggia	49,00	585,00 DM		2.450 DM	120.050 DM	5,85	
122	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 34 ll.	I1	2 + Loggia					VERKAUFT		
123	Theo.-Heuss-Ring 30	6. Ge. 34 re.	U	4 + Loggia	92,00	848,00 DM		2.550 DM	234.600 DM	4,34	FREI AB 12/97
124	Louise-Schr.-Str. 41	1. Ge. ll. hl.	L	2 + Loggia	63,00	708,00 DM		2.450 DM	154.350 DM	5,50	
125	Louise-Schr.-Str. 41	1. Ge. ll. ml.	G	1 + Loggia	50,00	550,00 DM		2.450 DM	122.500 DM	5,39	
126	Louise-Schr.-Str. 41	1. Ge. ll. v.	H	1 + Loggia	50,00	572,00 DM		2.550 DM	127.500 DM	5,38	FREI AB 02/98
127	Louise-Schr.-Str. 41	2. Ge. ll. hl.	L	2 + Loggia					VERKAUFT		
128	Louise-Schr.-Str. 41	2. Ge. ll. ml.	C	1 + Loggia	50,00	580,00 DM	650,00 DM	2.460 DM	122.500 DM	6,37	
129	Louise-Schr.-Str. 41	2. Ge. ll. v.	H	1 + Loggia	50,00	572,00 DM		2.450 DM	122.500 DM	5,60	
130	Louise-Schr.-Str. 41	2. Ge. Z re.	S	4 + Loggia	91,21	1.090,00 DM		2.450 DM	223.465 DM	5,85	RESERVIERT

Excel 7.7 - GEBIETSDIENSTLEISTUNG, JAHRESBEREICH, 24. März 14 10:58:00

# Exposé - Anhänge

1. Abrechnung-2023
2. Abrechnung-2022
- 3.

# WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

2017

Hausadresse: Chemnitzer Str. 90 - 94, 38226 Salzgitter

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH \* Chemnitzer Str. 90-94 \* 38226 Salzgitter

Eheleute  
Gülbanar Tasdelen  
Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Girokonto für Ihre Zahlungen:  
IBAN DE30 2501 0424 2857 9799 09  
BIC AARBDE5W250  
Aareal Bank AG Hannover  
(SEPA-Lastschriftmandat liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 27815-ES01

Telefon

Salzgitter, den

812.117.01

05341/8598-0

16.05.18

## Verwaltungsabrechnung 01.01.17-31.12.17

Wohnung in 30627 Hannover  
Theodor-Heuss-Ring 34, 4.OG/L

Sehr geehrte Frau Tasdelen, sehr geehrter Herr Tasdelen,

nachstehend geben wir Ihnen die Abrechnung für das abgelaufene Rechnungsjahr bekannt.

Für Ihr Sondereigentum ergeben sich folgende Beträge:

### Zusammengefasste anteilige Abrechnung für Ihr Sondereigentum

Ihr Anteil an den Gemeinschaftskosten	2.730,83-EURO	
Ihr Anteil an den Gemeinschaftserträgen	<u>0,00 EURO</u>	
	2.730,83-EURO	2.730,83-EURO
Hausgeldzahlungen Kosten		<u>2.832,96 EURO</u>
Abrechnungsergebnis Kosten: Guthaben		102,13 EURO
		=====
Ihr Anteil an der Soll-Rücklagenzuführung	527,04-EURO	
Zahlungen Instandhaltungsrücklage		<u>527,04 EURO</u>
Abrechnungsergebnis Rücklage:		0,00 EURO
		=====
<b>Gesamtabrechnungsergebnis: Guthaben</b>		<b>102,13 EURO</b>
		=====

Danach ergibt sich ein Guthaben in Höhe von 102,13 EURO.

- bitte wenden -

Telefon: (0 53 41) 8598 - 0  
Fax: (0 53 41) 8598 - 150

**Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung**

- anteilige Rücklagenverbräuche	1.360,25 EURO
- anteilige Kapitalerträge	0,77 EURO
- ant. einb. Kapitalertrag-/Abgeltungssteuer	0,19 EURO
- anteiliger einbehalt. Solidaritätszuschlag	0,01 EURO
- anteilige Aufwände gem. § 35a Abs.2 Satz 1	309,49 EURO
- anteilige Aufwände gem. § 35a Abs.3	448,06 EURO

Die Original-Zinsabschlagsbestätigung der Bank liegt beim Verwalter vor.

- bitte weiter auf Blatt 2 -

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich.

#### Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft

Hausgeldzahlungen	591.517,70	EURO lt. Plan:	594.278,81	EURO
- Gemeinschaftskosten	483.869,56	EURO	454.278,81	EURO
+ Gemeinschaftserträge	0,00	EURO	0,00	EURO
- Sollzuweisungen zu den Rücklagen	120.000,00	EURO	140.000,00	EURO
Abrechnungsergebnis: Fehlbetrag	12.351,86	EURO		
	=====			

Die Rücklagen der Gemeinschaft haben sich wie folgt entwickelt:

#### Entwicklung der Rücklagen (auf Basis der Sollzuführung)

Kontobezeichnung	01.01.17 EURO	Zugang EURO	Ertrag EURO	Abgang EURO	31.12.17 EURO
<b>allg. Rücklagen</b>					
Instandhaltungskosten	407624,30	120831,30	128,27	84965,84	443618,03
Aufzugserneuerung				224745,34	224745,34
<b>Gesamt:</b>	<b>407624,30</b>	<b>120831,30</b>	<b>128,27</b>	<b>309711,18</b>	<b>218872,69</b>
	=====	=====	=====	=====	=====

#### Soll-/Istvergleich der Rücklagen

	Sollrücklage	Istrücklage	Differenz
Saldo vortrag am 01.01.17	407624,30	405997,04	1627,26-
Zugang	120831,30	120304,20	527,10-
Ertrag	128,27	128,27	
Abgang	309711,18	309711,18	
Saldo per 31.12.17	218872,69	216718,33	2154,36-

#### Status der Eigentümergemeinschaft

Position		
Geldanlagen	195.667,63	EURO
Rücklagen		218.872,69 EURO
Abr.-Erg. Kosten: Fehlbeträge	20.369,85	EURO
Abr.-Erg. Kosten: Überschüsse		8.545,09 EURO
Abr.-Erg. Rücklagen: Fehlbeträge	527,10	EURO
Forderungen	23.499,09	EURO
Verbindlichkeiten		22.178,86 EURO
Banküberziehung per 31.12.17		4.440,78 EURO
off.Rückstände (Kosten)	12.346,49	EURO
off.Rückstände (Rücklagen)	1.627,26	EURO
	254.037,42	EURO
	=====	=====

#### Banken und Kassen

Bezeichnung	Saldo 01.01.17	Saldo 31.12.17
Aareal Bank AG Hannover, Nr. DE17250104240002850812	111.222,05	4.440,78-EURO
Gesamt:	111.222,05	4.440,78-EURO
	=====	=====

- bitte wenden -

**Nachweis der Hausgeldkonten**

	<b>Kosten</b>	<b>Rücklagen</b>
Vorträge	26.449,59 EURO	1.627,26-EURO
Hausgeldsoll	453.612,00 EURO	140.000,00 EURO
Hausgeldzahlungen	413.338,16 EURO	139.383,46 EURO
Hausgeldrückstände	14.354,41 EURO	2.243,80 EURO
Hausgeldguthaben	530,16 EURO	

- bitte weiter auf Blatt 3

**Einzelnachweis der Anteilsberechnung zur Verwaltungsabrechnung für Wohnungen-Nr: 812.117.00**

(\* = umlagefähig gemäß Betriebskostenverordnung EURO 2347,72)

Kosten-/Ertragsart	Gesamtbetrag	: Gesamt-Bem. x Einzel-Bem.	A n t e i l
<b>Gemeinschaftskosten</b>			
Wasservers., Entwässerung	56.415,18	: 985800 x 4392 Anteile	251,34 *
Niederschlagswasser	5.082,32	: 1000000 x 4392 Anteile	22,32 *
Heizungskosten	132.497,48	lt. besonderer Berechnung	1.247,16 *
Rohr- und Kanalwartung	1.539,46	: 184 x 1 Wohnungen	8,37
Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	nicht daran beteiligt	0,00
Wartung Gartengeräte	614,65	: 985800 x 4392 Anteile	2,74 *
Wartung Feuerlöscher	5.460,77	: 985800 x 4392 Anteile	24,33 *
Wartung Rolltor	419,48	: 66 x 1 Einh.	6,35 *
Wartung Rauchwarnmelder	3.107,44	: 985800 x 4392 Anteile	13,84
Aufzugsanlagen	16.192,82	nicht daran beteiligt	0,00 *
Gebäudeversicherung	25.781,91	: 1000000 x 4392 Anteile	113,23 *
Haftpflichtversicherung	1.500,11	: 1000000 x 4392 Anteile	6,59 *
Kosten der Gartenpflege	9.580,12	: 1000000 x 4392 Anteile	42,08 *
Kosten für Baumkontrolle	157,79	: 1000000 x 4392 Anteile	0,69 *
Kosten der Beleuchtung	19.632,50	: 1000000 x 4392 Anteile	86,23 *
private Straßenbeleuchtung	92,58	: 1000000 x 4392 Anteile	0,41 *
Strassenreinigung	2.620,80	: 1000000 x 4392 Anteile	11,51 *
Müllbeseitigung	35.618,28	: 985800 x 4392 Anteile	158,69 *
Geb. für Kabeldienst	18.275,26	: 183 x 1 Wohnungen	99,86 *
Gebäudereinigung	22.671,57	: 918646 x 4392 Anteile	108,39 *
Hauswart	37.750,18	: 1000000 x 4392 Anteile	165,80 *
Lfd.Instandhaltung	22.381,25	: 1000000 x 4392 Anteile	98,30
Instandh. Tiefgaragen	2.351,08	nicht daran beteiligt	0,00
Beglaubigungskosten	96,93	: 1000000 x 4392 Anteile	0,43
Rechtsstreit Aufzug	7.576,17	: 990578 x 4392 Anteile	33,59
Raumkosten Versammlung	741,61	: 255 x 1 Einh.	2,91
Kontoführungsgebühren	302,88	: 1000000 x 4392 Anteile	1,33
Verwaltervergütung	41.278,34	: 184 x 1 Wohnungen	224,34
Verw.Geb./Tiefgarage	<u>1.713,46</u>	nicht daran beteiligt	<u>0,00</u>
allg.Gemeinschaftskosten	471.597,81		2.730,83
weit. Abrechnungseinheiten	<u>12.271,75</u>	nicht daran beteiligt	<u>0,00</u>
<b>Gesamt:</b>	483.869,56		2.730,83
<b>Zuweisungen z.d. Rücklagen</b>			
Instandhaltungskosten	120.000,00	: 1000000 x 4392 Anteile	527,04
<b>Nachrichtliche Anteilsberechnungen f.d. Steuererklärung</b>			
- Rücklagenverbräuche			
Instandhaltungskosten	84.965,84	: 1000000 x 4392 Anteile	373,17
Aufzugserneuerung	<u>224.745,34</u>	: 1000000 x 4392 Anteile	<u>987,08</u>
<b>Gesamt:</b>	309.711,18		1.360,25
- Kapitalerträge aus			
Kündigungsgeld	174,22	: 1000000 x 4392 Anteile	0,77
- Abgeltungssteuer aus			
Kündigungsgeld	43,56	: 1000000 x 4392 Anteile	0,19

- bitte wenden -

**- Solidaritätszuschlag aus**

Kündigungsgeld 2,39 : 1000000 x 4392 Anteile 0,01

**- Aufwände gem. §35a Abs.2, Satz 1 EStG haushaltsn. Beschäftigungsv. und haushaltsn. Dienstl.**

2017 Kosten der Gartenpflege 9.580,12 : 1000000 x 4392 Anteile 42,08  
 2017 Gebäudereinigung 22.504,97 : 918646 x 4392 Anteile 107,60  
 2017 Hauswart 36.386,02 : 1000000 x 4392 Anteile 159,81  
**Gesamt:** 68.471,11 309,49

**- Aufwände gem. §35a Abs.3 EStG Handwerkerleistungen**

2017 Rohr- und Kanalwartung 1.539,46 : 184 x 1 Wohnungen 8,37  
 2017 Rohr- u. Kanalwartung 145,39 nicht daran beteiligt 0,00  
 2017 Wartung Gartengeräte 555,71 : 985800 x 4392 Anteile 2,47  
 2017 Wartung Feuerlöscher 3.528,73 : 985800 x 4392 Anteile 15,72  
 2017 Wartung Rolltor 401,95 : 66 x 1 Einh. 6,09  
 2017 Wartung Rauchwarnmelde 1.330,90 : 985800 x 4392 Anteile 5,93  
 2017 Aufzugsanlagen 7.959,24 nicht daran beteiligt 0,00  
 2017 Kosten für Baumkontrol 118,35 : 1000000 x 4392 Anteile 0,52  
 2017 Lfd.Instandhaltung 8.365,29 : 1000000 x 4392 Anteile 36,74  
 2017 Instandhaltungskosten 17.541,56 : 1000000 x 4392 Anteile 77,04  
 2017 Aufzugserneuerung 67.207,82 : 1000000 x 4392 Anteile 295,18  
 2017 Instandh. Tiefgaragen 852,04 nicht daran beteiligt 0,00  
 allg.Gemeinschaftskosten 109.546,44 448,06  
  
 weit. Abrechnungseinheiten 7.968,63 nicht daran beteiligt 0,00  
**Gesamt:** 117.515,07 448,06

**Ausweis der Instandhaltungsrücklage 812.117.00**

	Zuführung Soll	Zuführung Ist	Fehlbetrag	Überzahlung
Rücklagenzuführung	527,04	527,04		

**Nachrichtliche Anteilsberechnung für die Rücklage 812.117.00**

Rücklagen	Gesamtbetrag : Gesamt-Bem. x Einzel-Bem.	A n t e i l
Instandhaltungskosten	443.618,03 : 1000000 x 4392 Anteile	1.948,37
Aufzugserneuerung	<u>224.745,34</u> : 1000000 x 4392 Anteile	<u>987,08</u>
<b>Gesamt:</b>	218.872,69	961,29

Ergänzend geben wir Ihnen die Entwicklung der Geldanlagen, Banken und Kassen bekannt:

**Entwicklung der Geldanlagen**

Kontobezeichnung	01.01.17 EURO	Zugang EURO	Ertrag EURO	Abgang EURO	31.12.17 EURO
<b>allg. Geldanlagen</b>					
Kündigungsgeld	291039,36	30000,00	128,27	126000,00	195167,63
Handkasse Hausmeister	<u>500,00</u>	<u>2161,84</u>		<u>2161,84</u>	<u>500,00</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>291539,36</b>	<b>32161,84</b>	<b>128,27</b>	<b>128161,84</b>	<b>195667,63</b>
	=====	=====	=====	=====	=====

In einem weiteren Nachweis sind Ihre im Abrechnungszeitraum geleisteten Hausgeldzahlungen aufgeführt:

**Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen**

Datum	Buchungstext	davon Rückl-	
		Gesamtbetrag	Zuführung
		EURO	EURO
03.01.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.02.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.03.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.04.2017	Einzug durch Lastschrift	230,00H	
03.05.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.06.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
21.06.2017	ABRECHN. 812.117.01	250,75S	
03.07.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.08.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.09.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.10.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.11.2017	Einzug durch Lastschrift	280,00H	
03.12.2017	Einzug durch Lastschrift	<u>280,00H</u>	
	Gesamt	3.109,25H	
	für Vorjahre angerechnet	<u>250,75H</u>	
	für Abrechnung angerechnet	3.360,00H	<u>527,04H</u>
		=====	=====

Mit freundlichen Grüßen

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.



# WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Hausadresse: Chemnitzer Str. 90 - 94, 38226 Salzgitter

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH \* Chemnitzer Str. 90-94 \* 38226 Salzgitter

Eheleute  
Gülbahar Tasdelen  
Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Girokonto für Ihre Zahlungen:  
IBAN DE30 2501 0424 2857 9799 09  
BIC AARBDE5W250  
Aareal Bank AG Hannover  
(SEPA-Lastschriftmandat liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 27815-MU36

Telefon

Salzgitter, den

C-Nr. AABWH

812.117.01

05341/8598-0

26.03.18

## **Anlage zur Verwaltungsabrechnung: Heizungs- und Warmwasserkosten**

Wohnung in 30627 Hannover  
Theodor-Heuss-Ring 34, 4.OG/L

Sehr geehrte Frau Tasdelen, sehr geehrter Herr Tasdelen,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Zeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens wiedergegeben.

Verbrauchsablesung, Kostenverteilung und Heizkostenabrechnung wurden in unserem Auftrag durchgeführt von

ista Deutschland GmbH  
Luxemburger Straße 1  
45131 Essen

Das Ergebnis dieser Abrechnung wird in die Verwaltungsabrechnung übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

- bitte wenden -

Telefon: (0 53 41) 8598 - 0  
Fax: (0 53 41) 8598 - 150

Geschäftsführung: Andreas Dahlke  
Braunschweig \* Registernummer: HRB 204259 \* Steuer-Nr. 51/206/05075 \* Ust-Id.Nr. DE290077237

Sitz der Gesellschaft: Salzgitter \* Registergericht: Amtsgericht

TA51 -12.94 / 01-

**Berechnungsdaten zur Umlage (per Abrechnungsstichtag)**

Heizfläche	gesamt:	12340,74 m <sup>2</sup> Hzf1.	Ihr Anteil:	55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.
Verbrauch Heizung	gesamt:	566948,69 Einh.	Ihr Anteil:	7759,00 Einh.

**Beteiligte Häuser**

Soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf die Häuser  
Theodor-Heuss-Ring 18,20,22,24,26,28,30,32,34 in Hannover  
Louise-Schroeder-Straße 23,25,27,29,31,33,35,37,39,41 in Hannover

**Ermittlung Ihres Anteils für die Zeit vom 01.01.2017-31.12.2017 (Verbrauch Heizung)**

Abt-Datum	Ablesewert	Differenz	Umr.-Faktor	Verbrauch	Ihr Anteil
<b>Zähler-Nummer: 51392885 K</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	4732,00 Einh.	4732,00 Einh.	0,60000	2839,20 Einh.	2839,20 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51392847 S</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	104,00 Einh.	104,00 Einh.	0,50000	52,00 Einh.	52,00 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51392861 B</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	764,00 Einh.	764,00 Einh.	0,50000	382,00 Einh.	382,00 Einh.
<b>Zähler-Nummer: 51394308 W</b>					
31.12.2016	0,00 Einh.				
31.12.2017	4078,00 Einh.	4078,00 Einh.	1,10000	4485,80 Einh.	<u>4485,80 Einh.</u> 7759,00 Einh.

**Einzelnachweis zu den Kosten für Wärmeversorgung**

Fernwärme (MWh)		
Rechnung v.31.12.17	1476,4 MWh	124.009,29 EURO
Betriebsstrom		739,21 EURO
Servicegebühren		<u>4.116,01 EURO</u>
abgerechnete Kosten		128.864,51 EURO

**Nutzerbezogene Kosten:**

Mieterbezogene Kosten	43,98 EURO
Nutzerwechselgebühr	<u>475,14 EURO</u>
	519,12 EURO

Energieverbrauch der Heizanlage (Q) 1476,4 MWh (=1476400 kWh)

**Energieverbrauch für die Wassererwärmung**

Der Energieverbrauch für die Wassererwärmung wird nach §9 der Heizkostenverordnung berechnet nach der Formel  $QW = 32kWh \times FL / 1,15$

FL = Gesamtfläche = 12340,74 QM

1,15 - Wert bei eigenständig, gewerblicher Wärmelieferung

$QW = 32 kWh \times 12340,74 / 1,15 = 343395 kWh$

Der Anteil der Wassererwärmung an dem Gesamtverbrauch der Heizanlage beträgt demnach

$A = ( QW / Q ) \times 100 = 23,259 \%$

- bitte weiter auf Blatt 2 -

**Aufteilung der Kosten für Wärmeversorgung**

(1d) Heizkosten	76,741 %	98.891,91 EURO	
(1e) Wassererwärmungskosten	23,259 %	29.972,60 EURO	128.864,51 EURO

**Aufteilung d. Heizkosten (1d) auf Grund- und Verbrauchs-Anteil**

(1d) einheitl.entstandene Heizkosten		98.891,91 EURO	
(2a) Miete Heizung		3.113,85 EURO	102.005,76 EURO
(1a) aufgeteilt in Grund-Anteil	30 %	30.601,73 EURO	
(1b) Verbrauch-Anteil	70 %	71.404,03 EURO	102.005,76 EURO

**Aufteilung d. Wassererwärmungskosten (1e) auf Grund- und Verbrauchs-Anteil**

(1c) Grund-Anteil	100 %	29.972,60 EURO	
(1f) Verbrauch-Anteil		0,00 EURO	29.972,60 EURO

**Berechnung der Umlage für Wärmeversorgung (Abrechnungsperiode 01.01.17-31.12.17)**

K o s t e n a r t angefallene Kosten(EURO) Berechnung Ihres Anteils Ihr Anteil(EURO)

Heizkosten			
(1a) Grund-Anteil	30.601,73	: 12340,74 x 55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.	136,38
(1b) Verbrauch-Anteil	71.404,03	: 566948,69 Einh. x 7759,00 Einh.	977,20
Wassererwärmungskosten			
(1c) Grund-Anteil	29.972,60	: 12340,74 x 55,00 m <sup>2</sup> Hzf1.	<u>133,58</u>
		Gesamtbetrag	1.247,16



Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Telefon-Direktdurchwahl: 0511 696876-0  
Unsere Zeichen: ps-to  
E-Mail: hannover@wag-salgitter.de  
Datum: 31.05.2024

Bei allen Rückfragen bitte angeben: 10812/10011701

## Verwaltungsabrechnung 2023

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

wie wir mit unserem Einladungsschreiben vom 27.05.2024 angekündigt haben, überreichen wir Ihnen heute mit diesem Brief Ihre Einzelabrechnung für 2023 sowie Ihren Einzelwirtschaftsplan für 2024.

Haben Sie hierzu Fragen? Dann warten Sie bitte nicht bis zur Eigentümerversammlung, sondern rufen uns gleich an oder schreiben uns Ihre Frage per E-Mail.

Wir freuen uns darauf, Sie am 19. Juni 2024 persönlich begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüße

**Anlagen**

Ihre **WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzter Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ps  
E-Mail: p.schedler@wag-salgitter.de  
Datum: 30.05.2024

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Jahresabrechnung für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

Sie erhalten Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Bescheinigung im Sinne des § 35 a EStG (soweit vereinbart)
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Vermögensbericht

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

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	3.846,05 €
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	614,88 €
Abrechnungssumme	4.460,93 €
Abzgl. Soll-Vorschüsse hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	4.116,00 €

**Abrechnungsspitze (Nachschuss) 344,93 €**  
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Eigentümergemeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Aus dem Einzelwirtschaftsplan 2023 besteht ein Hausgeldsaldo von	0,00 €
Abrechnungssaldo (Nachschuss) zum 31.12.2023	344,93 €

Wir werden diesen Betrag von Ihrem Bankkonto Commerzbank, IBAN: DE60250400660674321500 im Rahmen der nach Beschlussfassung nächstmöglichen Sollstellung abbuchen.

**Entwicklung der Geldkonten**

Konto	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand	Veränderung
Kündigungsgeld	175.384,58	1.858,58	490,20	176.752,96	1.368,38
Handkasse Hausmeister	500,00	2.313,01	2.013,01	800,00	300,00
Aareal Geldkonto	477.741,80	789.271,26	931.896,34	335.116,72	-142.625,08
Abgrenzung Heizkosten zum Folgejahr	0,00	2.753,81	94.232,61	-91.478,80	-91.478,80
Abgrenzung Heizkosten zum Vorjahr-10.822,02		11.868,70	1.046,68	0,00	10.822,02

**Erläuterung:**

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

**Einzelabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023****I. Kosten umlagefähige Beträge**

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	92.630,56	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>412,69</b>
Niederschlagswasser	5.979,20	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>26,26</b>
* Heizungskosten	186.327,71	Heizkosten	186.327,7	1.917,97	<b>1.917,97</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.716,64	Wohnungen	184,00	1,00	<b>9,33</b>
Rohr- u. Kanalwartung GA	162,12	Kfz.-PI.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Wartung Feuerlöscher	2.827,50	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>12,60</b>
Wartung Tiefgarage	454,58	Kfz.-PI.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Aufzugsanlagen	21.652,31	Anteile Aufzug	682.398,0	0,00	<b>0,00</b>
Gebäudeversicherung	63.264,83	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>277,86</b>
Haftpflichtvers.	1.569,67	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>6,89</b>
Kosten d.Gartenpflege	10.537,28	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>46,28</b>
Kosten für Baumkontrolle	148,51	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,65</b>
Kosten d.Beleuchtung	25.472,94	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>111,88</b>
private Straßenbeleuchtung	88,75	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,39</b>
Straßenreinigung	2.983,68	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>13,10</b>
Müllbeseitigung	44.381,16	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>197,73</b>
Geb. für Kabeldienst	17.247,38	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>94,25</b>
Gebäudereinigung	27.905,67	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>133,42</b>
Schädlingsbekämpfung	217,79	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,96</b>
Hauswart	42.149,12	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>185,12</b>
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	547.717,40				<b>3.447,38</b>

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Miete Rauchwarnmelder	2.134,22	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>9,51</b>
lfd.Instandhaltung	21.237,10	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>93,27</b>
Erhaltungskosten Garagen	7.530,48	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Kosten	1.384,01	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>6,08</b>
Gerichts-, Anwalts- und Beschlussanfechtung	175,07 -213,25	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,77</b> <b>-0,94</b>
Raummiete Versammlung	6.679,66	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>29,34</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	390,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,71</b>
Verwaltervergütung	47.806,92	Wohnungen	184,00	1,00	<b>259,82</b>
Verw.Geb./Tiefgarage	1.999,08	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Kosten für Verkäufe	-203,47	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>-0,89</b>
Erhaltungskosten THR18	4.886,33	Anteile	86.303,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 20	184,45	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR22	7.415,60	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 30	142,80	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR30	-4.514,26	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten Klingel THR	5.516,96	MEA Klingel T-H-	182.382,0	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten LSS41	575,63	Anteile	148.086,0	0,00	<b>0,00</b>
<b>II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>103.127,33</b>				<b>398,67</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>651.092,37</b>				<b>3.846,05</b>

III. Individualkosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Individualkosten anderer Eigentümer	247,64	<b>0,00</b>
<b>III. Zwischensumme Individualkosten</b>	<b>247,64</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>547.965,04</b>	<b>3.447,38</b>

IV. Erträge

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
RL Zuführung 812.000,77	139.999,92	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
V. Zwischensumme Zuführungen	139.999,92				<b>614,88</b>

Summe Bewirtschaftungskosten	3.846,05 €
Beitrag zur Sollrücklage	614,88 €
Gesamtbelastung	4.460,93 €

**Zusammenfassung**

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	791.092,29	<b>4.460,93</b>
Summe Vorschüsse Hausgeld	597.820,68	3.501,12
Summe Vorschüsse Rücklage	139.999,32	614,88
Summe Vorschüsse Sonderrücklage Aufzugerneuerung	0,00	0,00
Sondervorschuss	0,00	<b>0,00</b>
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>53.272,29</b>	<b>344,93</b>

**Abrechnungsspitze (Nachschuss) 344,93**

**Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2023**

<b>Datum</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bew. K.</b>	<b>EHR</b>	<b>SV</b>	<b>Buchungstext</b>
01.01.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.01.2023
01.02.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.02.2023
01.03.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.03.2023
01.04.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.04.2023
01.05.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.05.2023
01.06.2023	360,00	308,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.06.2023
01.07.2023 1001170...	-102,00	-102,00	0,00	0,00	Auszahlung Wirtschaftsplan 2023,
01.07.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.07.2023
01.08.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.08.2023
01.09.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.09.2023
01.10.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.10.2023
01.11.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.11.2023
01.12.2023	343,00	291,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.12.2023
Summe	4.116,00				
abzgl. Sollvorschuss	4.116,00				
Rückstand Vorschüsse	0,00				

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ps  
E-Mail: p.schedler@wag-salgitter.de  
Datum: 30.05.2024

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Bescheinigung i. S. d. § 35 a EStG für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

#### Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(4)	MEA Klingel T-H-R 30 (MEA)	182.382,00
(6)	Anteile MH-Anlage (Ant.)	918.646,00
(7)	Anteile Aufzug (Ant.)	682.398,00
(8)	Anteile WE (MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile (MEA)	1.000.000,00
(11)	Kfz.-Pl. (Kfz.-)	71,00
(24)	Wohnungen (WE)	184,00
(80109)	Anteile (Antei)	86.303,00
(80209)	Anteile (MEA)	60.434,00
(80309)	Anteile (MEA)	97.315,00
(80709)	Anteile (Antei)	68.593,00
(81109)	Anteile (Antei)	148.086,00

- 1 § 35 a EStG Abs. 1 Geringfügige Beschäftigung
- 2 § 35 a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen
- 3 § 35 a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.

I. Umlagefähige Beträge

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
1	Kosten d.Gartenpflege	10.218,87	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>44,88</b>
1	Gebäudereinigung	27.138,12	Anteile MH-	918.646,00	4.392,00	<b>129,75</b>
1	Hauswart	40.875,47	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>179,53</b>
3	Rohr- und Kanalwartung	1.716,64	Wohnungen	184,00	1,00	<b>9,33</b>
3	Rohr- u. Kanalwartung GA	162,12	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Wartung Feuerlöscher	2.827,50	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>12,60</b>
3	Wartung Tiefgarage	443,40	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Aufzugsanlagen	13.168,01	Anteile Aufzug	682.398,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Kosten für Baumkontrolle	111,38	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,49</b>
3	Schädlingsbekämpfung	130,67	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,57</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>96.792,18</b>				<b>377,15</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 1	78.232,46	354,16
Summe zu 3	18.559,72	22,99

II. Nicht umlagefähige Beträge

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
2	Erhaltungskosten	3.853,27	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>16,92</b>
3	lfd.Instandhaltung	9.105,39	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>39,99</b>
3	Erhaltungskosten	65.050,50	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>285,70</b>
3	Erhaltungskosten	883,90	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Erhaltungskosten THR18	4.230,55	Anteile	86.303,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Instandh. Aufzug T-H-R 20	184,45	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Erhaltungskosten THR22	5.257,63	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Instandh. Aufzug T-H-R 30	142,80	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Erhaltungskosten THR30	-1.140,25	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Erhaltungskosten Klingel	1.728,12	MEA Klingel T-	182.382,00	0,00	<b>0,00</b>
3	Erhaltungskosten LSS41	386,92	Anteile	148.086,00	0,00	<b>0,00</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>89.683,28</b>				<b>342,61</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 2	3.853,27	16,92
Summe zu 3	85.830,01	325,69

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ps  
E-Mail: p.schedler@wag-salgitter.de  
Datum: 30.05.2024

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

Rücklage	<u>Sollvermögen</u>			<u>Istrücklage</u>		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Anfangsbestand</b>	<b>611.450,14</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>2.685,49</b>	<b>610.981,79</b>	<b>2.685,49</b>
Zuführung	139.999,92	1.000.000,00	4392 MEA	614,88	139.948,07	614,88
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					58,56	0,00
Zinsen	1.368,38	1.000.000,00	4392 MEA	6,01	1.368,38	6,01
Waschgebühren	820,00	1.000.000,00	4392 MEA	3,60	820,00	3,60
<b>Summe Zugänge</b>	<b>142.188,30</b>			<b>624,49</b>	<b>142.195,01</b>	<b>624,49</b>
Erhaltungskosten	263.870,61	1.000.000,00	4392 MEA	1.158,92	263.870,61	1.158,92
<b>Summe Abgänge</b>	<b>263.870,61</b>			<b>1.158,92</b>	<b>263.870,61</b>	<b>1.158,92</b>
<b>Endbestand</b>	<b>489.767,83</b>			<b>2.151,06</b>	<b>489.306,19</b>	<b>2.151,06</b>
Differenz Ist zu Soll					461,64	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>1.858,58</b>	<b>8,16</b>
<i>incl. KapSt auf 1.858,58</i>					<i>464,65</i>	<i>2,04</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>25,56</i>	<i>0,11</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzter Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ps  
E-Mail: p.schedler@wag-salgitter.de  
Datum: 30.05.2024

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

	<u>Sollvermögen</u>			<u>Istrücklage</u>		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Sonderrücklage Aufzugerneuerung</b>						
<b>Anfangsbestand</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.000,0</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>0,00</b>	<b>-918,39</b>	<b>0,00</b>
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					0,00	0,00
<b>Summe Zugänge</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Abgänge</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Endbestand</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>-918,39</b>	<b>0,00</b>
Differenz Ist zu Soll					918,39	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)



# Ihre Abrechnung für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten 2023

00001/10812/10011701  
**Gülbahar Tasdelen**  
**Yüksel Tasdelen**  
**Dickensstraße 12**  
**30175 Hannover**

**Gülbahar Tasdelen**  
**Yüksel Tasdelen**  
**Dickensstraße 12**  
**30175 Hannover**

Liegenschaft **Theodor-Heuss-Ring 18-34,**  
**Louise-Schröder-Str. 23-41**  
**30627 Hannover**

erstellt im Auftrag von WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34/  
 30627 Hannover  
 vertreten durch WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Chemnitzer Str. 90 - 94  
 38226 Salzgitter  
 Liegenschaftsnummer 371.130-6  
 Ihre Nutzernummer **117**  
 Ihr Nutzungszeitraum **01.01.2023 - 31.12.2023**  
 erstellt am 23.05.2024

## Ihr Verbrauch

Heizung bis 04.07.2023 in Einheiten					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND	X BEWERTUNG	= VERBRAUCH
Küche	2885	2.434,00	0,00	0,600	1.460,40
Schlafzimmer	2847	788,00	0,00	0,500	394,00
Bad	2861	1.242,00	0,00	0,500	621,00
Wohnzimmer	4308	2.491,00	0,00	1,100	2.740,10
<b>Summe Heizung bis 04.07.2023</b>					<b>5.215,50</b>

Heizung ab 05.07.2023 in Einheiten					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND	X BEWERTUNG	= VERBRAUCH
Küche	FD83472081	475,00	0,00	1,499	712,03
Schlafzimmer	FD83472080	88,00	0,00	1,329	116,95
Bad	FD83472241	203,00	0,00	1,250	253,75
Wohnzimmer	FD83472283	652,00	0,00	2,764	1.802,13
<b>Summe Heizung ab 05.07.2023</b>					<b>2.884,86</b>

## Ihre Kosten

Kosten für Heizung					
Verbrauchsdaten bis 04.07.2023	<b>5.215,50</b>	Einheiten	x	0,1918742 € je Einheit	= 1.000,72 €
Kosten für Heizung					
Grundkosten	55,00	m <sup>2</sup> Nutzfläche	x	3,3378776 € je m <sup>2</sup> Nutzfläche	= 183,58 €
Verbrauchsdaten ab 05.07.2023	<b>2.884,86</b>	Einheiten	x	0,1934786 € je Einheit	= 558,16 €
Summe Kosten für Heizung					741,74 €
Kosten für Warmwasser					
Grundkosten	55,00	m <sup>2</sup> Nutzfläche	x	3,1910739 € je m <sup>2</sup> Nutzfläche	= 175,51 €
<b>Ihre Gesamtkosten</b>					<b>1.917,97 €</b>

Durch das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) wurden Ihre Heizkosten um folgenden Betrag vermindert: **635,10 €**  
 Die detaillierte Berechnung und Verteilung für alle Nutzeinheiten finden Sie auf der Gesamtabrechnung des Gebäudes. Bei Fragen zu Ihrer Abrechnung wenden Sie sich bitte zunächst an Ihren Vermieter oder Verwalter. Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie unter [www.minol.de](http://www.minol.de)

Dieses Gebäude ist eine Eigentümergemeinschaft. Gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) sind die CO<sub>2</sub>-Kosten nicht mehr komplett durch den Mieter zu tragen, sondern zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen. Der Endbetrag dieser Abrechnung enthält die ungekürzten CO<sub>2</sub>-Kosten für die Nutzeinheit. Handelt es sich um eine vermietete Nutzeinheit, beträgt der Mieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten 191,12 €. Der Anteil des Vermieters in Höhe von 191,12 € (gesamte Liegenschaft: 18.578,02 €) ist gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG bei Weitergabe der Abrechnung noch in Abzug zu bringen.

# Gesamtabrechnung des Gebäudes für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten 2023

Diese Gesamtabrechnung zeigt die Kostenermittlung und Berechnung für das gesamte Gebäude. Die Kosten für Ihre Nutzereinheit werden anhand der hier berechneten Grund- und Verbrauchskostenanteile unter „Ihre Abrechnung“ ermittelt.

Liegenschaft **Theodor-Heuss-Ring 18-34,  
Louise-Schröder-Str. 23-41  
30627 Hannover  
00001/10812**

Liegenschaftsnummer 371.130-6  
Abrechnungszeitraum **01.01.2023 - 31.12.2023**  
erstellt am 23.05.2024

## Kostenaufstellung

### Ausgaben für Fernwärme in kWh

POSITION	DATUM	kWh	BETRAG
Bezug	31.12.23	1.526.172	176.889,07 €
Summe Brennstoffkosten		1.526.172	176.889,07 €

### Heiznebenkosten

POSITION	DATUM	BETRAG
Strom für Heizung	31.12.23	18,60 €
Abrechnungsservice		8.092,16 €
Summe Heiznebenkosten		8.110,76 €

**Summe Energie- und Heiznebenkosten (1.526.172 kWh | 431.906 kg CO<sub>2</sub>) 184.999,83 €**

### Ausgaben zur gesonderten Verteilung

POSITION	BETRAG
Miete Heizkostenverteiler	1.161,74 €
Miete Wärmehähler Qp3,5-6 (Gruppenzähler)	23,72 €
Miete Wärmehähler Qp3,5-6 (Gruppenzähler)	23,72 €
Summe gesondert verteilter Kosten (Aufstellung unten)	7,33 €
Sonderkosten einzelner Nutzer	111,37 €
<b>Summe Ausgaben zur gesonderten Verteilung</b>	<b>1.327,88 €</b>

**Summe aller Kosten zur Verteilung 186.327,71 €**

## Berechnung und Verteilung

### Berechnung und Verteilung der Kosten für NE 184

Wärmehähler-Verbrauch	Wirkungsgrad	Energiemenge
7.300,00 kWh	: 80,00 %	= 9.125 kWh = 0,5979 % des Gesamtverbrauchs
0,5979 % aus 184.999,83 € Summe Energie- und Heiznebenkosten ergibt Erwärmungskosten von		1.106,11 €

**Kosten für NE 184 → 1.106,11 €**

davon 100 % Verbrauchskosten 1.106,11 € : 7,30 MWh = 151,5219178 € je MWh

### Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasser

Wärmehähler-Verbrauch	Energiemenge
225.180,00 kWh	= 225.180 kWh = 14,7546 % des Gesamtverbrauchs
14,7546 % aus 184.999,83 € Summe Energie- und Heiznebenkosten ergibt Erwärmungskosten von 27.295,98 €	
+ Miete Wärmehähler Qp3,5-6 (Gruppenzähler) 23,72 €	

**Kosten für Warmwasser → 27.319,70 €**

davon 100 % Grundkosten 27.319,70 € : 5.923,80 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 4,6118539 € je m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasser

Wärmehähler-Verbrauch	Energiemenge
168.730,00 kWh	= 168.730 kWh = 11,0558 % des Gesamtverbrauchs
11,0558 % aus 184.999,83 € Summe Energie- und Heiznebenkosten ergibt Erwärmungskosten von 20.453,21 €	
+ Miete Wärmehähler Qp3,5-6 (Gruppenzähler) 23,72 €	

**Kosten für Warmwasser → 20.476,93 €**

davon 100 % Grundkosten 20.476,93 € : 6.416,94 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 3,1910739 € je m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Berechnung und Verteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie- und Heiznebenkosten	184.999,83 €
- Erwärmungskosten Warmwasser	27.295,98 €
- Erwärmungskosten Warmwasser	20.453,21 €
- Energiekosten NE 184	1.106,11 €
+ Miete Heizkostenverteiler	1.161,74 €

**Kosten für Heizung → 137.306,27 €**

davon 30 % Grundkosten 41.191,88 € : 12.340,74 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 3,3378776 € je m<sup>2</sup> Nutzfläche

davon 70 % Verbrauchskosten \* 96.114,39 €

davon Heizung bis 04.07.2023 56.226,92 € : 293.040,62 Einheiten = 0,1918742 € je Einheit

davon Heizung ab 05.07.2023 39.887,47 € : 206.159,59 Einheiten = 0,1934786 € je Einheit

### Kosten für gesonderte Verteilung

Miete Wärmehähler Qp0,6-2,5 (NE 184) 7,33 € : 1,00 Nutzeinheiten = 7,3300000 € je Nutzeinheiten

**Kosten für gesonderte Verteilung → 7,33 €**

**Sonderkosten einzelner Nutzer (ohne Verteilung auf die Nutzergemeinschaft) → 111,37 €**

**Summe der verteilten Kosten → 186.327,71 €**

Durch das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) wurden die Heizkosten um folgenden Betrag vermindert:

61.738,50 €

# Gesamtabrechnung des Gebäudes (Fortsetzung)

Liegenschaft  
Theodor-Heuss-Ring 18-34,  
Louise-Schröder-Str. 23-41  
30627 Hannover

Liegenschaftsnummer 371.130-6  
erstellt am 23.05.2024  
Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

## \*Erläuterung der CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung auf Vermieter und Mieter

Dieses Gebäude ist eine Eigentümergemeinschaft. Eine CO <sub>2</sub> -Kostenaufteilung auf Vermieter und Mieter erfolgte deshalb nicht. Würde es sich um Mietwohnungen handeln, müssten von den Ausgaben für Energie der CO <sub>2</sub> -Kostenanteil des Vermieters gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO <sub>2</sub> KostAufG) wie folgt ermittelt werden. Mehr Informationen unter <a href="http://www.minol.de/co2-hka">www.minol.de/co2-hka</a>	CO <sub>2</sub> -Kosten für gesamtes Gebäude	100,0 %	37156,03 €
	davon CO <sub>2</sub> -Kostenanteil aller Mieter	50,0 %	18578,02 €
	davon CO <sub>2</sub> -Kostenanteil Vermieter	50,0 %	18578,02 €

Anteilsberechnung: 1.526.169,6 kWh Energieverbrauch des Gebäudes x 0,283 kg CO<sub>2</sub> je kWh = 431.906,0 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes

431.906,0 kg Emissionen des Gebäudes/12.340,74 m<sup>2</sup> = 34,9 kg CO<sub>2</sub> je m<sup>2</sup> entspricht Stufe 6 (50 % Mieter / 50 % Vermieter)

Bitte beachten Sie, dass für das CO<sub>2</sub>KostAufG evtl. eine andere Energiemenge herangezogen wird und diese daher vom tatsächlichen Energieeinsatz abweicht.

## Verbrauchsermittlung der Gruppenzähler

BEREICH	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND	MESSEINH.	= VERBRAUCH
Warmwasser	11078558	225.180,00	0,00	kWh	225.180,00
Warmwasser	33004697	168.730,00	0,00	kWh	168.730,00

\* Aufteilung der Verbrauchskosten nach Gradtagzahlen wegen Wechsel der Erfassungsgeräte am 05.07.2023:  
Zeitraum 01.01.2023 bis 04.07.2023 = 585 Gradtagzahlen. Zeitraum 05.07.2023 bis 31.12.2023 = 415 Gradtagzahlen.

# Ihre Information zur Abrechnung 2023



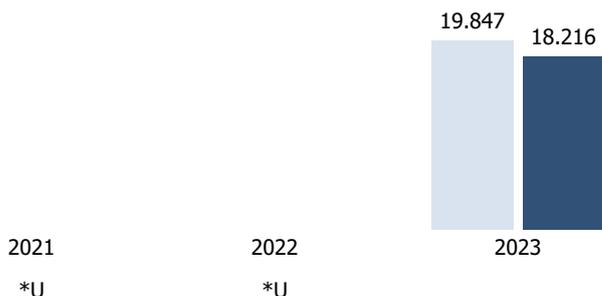
Mit den Informationen in der Abrechnung gemäß §6a (3) der Heizkostenverordnung erhalten Sie Verbrauchsvergleiche, die Ihnen helfen, Ihren persönlichen Verbrauch objektiv einzuschätzen und Einsparpotentiale aufzudecken.

Liegenschaft **Theodor-Heuss-Ring 18-34,  
Louise-Schröder-Str. 23-41  
30627 Hannover**

Liegenschaftsnummer 371.130-6  
Ihre Nutzernummer **117**  
Abrechnungszeitraum **01.01.2023 - 31.12.2023**  
erstellt am 23.05.2024

## Ihr Verbrauch für Heizung (in kWh\*1)

Absoluter Verbrauch  
 Witterungsbereinigter Verbrauch



Ihr Verbrauch pro m<sup>2</sup> im Vergleich zum Gebäudedurchschnitt



Ihr Verbrauch liegt über dem Gebäudedurchschnitt.

## Ihr Verbrauch für Warmwasser (in )

Absoluter Verbrauch

2021	2022	2023
*U	*U	*P

\*1 Nach der gesetzlichen Grundlage ist der Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) darzustellen. Die Umrechnung von Einheiten oder Kubikmeter entspricht keiner physikalischen kWh Maßeinheit. Die ausgewiesenen Werte in kWh können vom tatsächlichen Energieverbrauch, der in der jährlichen Heizkostenabrechnung ermittelt wird, abweichen.

\*P Die Abrechnung dieser Periode wurde pauschal nach Fläche erstellt.

\*U Die Daten sind aus datentechnischen Gründen oder weil die Periode nicht abgerechnet wurde, nicht verfügbar.

# Ihre Information zur Abrechnung 2023

Mit den Informationen in der Abrechnung gemäß §6a (3) der Heizkostenverordnung erhalten Sie zusätzliche Angaben zur im Gebäude verbrauchten Energie.

**Liegenschaft** Theodor-Heuss-Ring 18-34,  
Louise-Schröder-Str. 23-41  
**30627 Hannover**

Liegenschaftsnummer 371.130-6

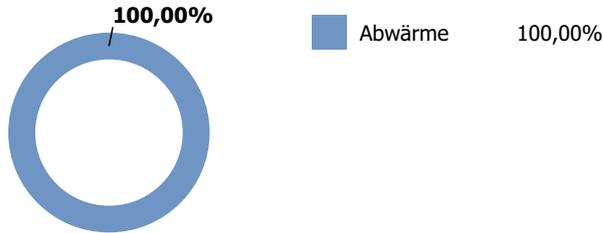
Ihre Nutzernummer **117**

Abrechnungszeitraum **01.01.2023 - 31.12.2023**

erstellt am 23.05.2024

## Brennstoffmix Fernwärme

---



In diesem Schaubild finden Sie Informationen aus welchen Energiearten und deren prozentuale Anteile sich das Heizmedium dieses Gebäudes zusammensetzt.

## Verbraucherorganisationen

---

Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile sowie Kontaktinformationen (Informationen über Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen) finden Sie über die Energieberatung der Verbraucherzentrale unter [verbraucherzentrale-energieberatung.de](https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder unter [vzbv.de](https://www.vzbv.de).

## Streitbeilegung

---

Eine Liste der Verbraucherschlichtungsstellen finden Sie auf der Seite des Bundesamtes für Justiz (BfJ) oder unter [verbraucher-schlichter.de](https://www.verbraucher-schlichter.de).



WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzer Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ps  
E-Mail: p.schedler@wag-salzgitter.de  
Datum: 30.05.2024

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Wirtschaftsplan für Ihr Eigentumsobjekt Theodor-Heuss-Ring 34, 4. OG/L, WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

nachfolgend geben wir Ihnen die auf Ihr Sondereigentum entfallenden Beträge bekannt.

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(6)	Anteile MH-Anlage	(Ant.)	918.646,00
(8)	Anteile WE	(MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile	(MEA)	1.000.000,00
(13)	Einh. Parkdeck	(Einh.)	66,00
(14)	Heizkosten Ablesedienst	(HK)	186.327,71
(24)	Wohnungen	(WE)	184,00
(25)	Wohn. Kabel	(WE)	183,00
(80909)	Anteile	(Antei)	58.133,00

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

I. Kosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	95.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>423,25</b>
Niederschlagswasser	6.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>26,35</b>
* Heizungskosten	220.000,00	Heizkosten	186.327,7	1.917,97	<b>2.264,58</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.900,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>10,33</b>
Wartung Gartengeräte	500,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>2,20</b>
Wartung Feuerlöscher	3.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>13,37</b>
Wartung Rolltor	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>
Wartung Rauchwarnmelder	1.200,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>5,35</b>

Chemnitzer Straße 90 - 94  
38226 Salzgitter

Tel. 05341 8598-0  
Fax 05341 8598-150  
mail@wag-salzgitter.de

Geschäftsführer: Andreas Dahlke  
Sitz der Gesellschaft: Salzgitter  
Registergericht: Amtsgericht Braunschweig  
Registernummer: HRB 204259  
Steuer-Nr.: 51/206/05075  
USt-IdNr.: DE290077237

Sparkasse Hildesheim Goslar Peine  
IBAN: DE30 2595 0130 0096 1870 00  
BIC: NOLADE21HIK  
Aareal Bank AG  
IBAN: DE36 5501 0400 0853 3162 19  
BIC: AARBDE5WDOM

Gebäudeversicherung	60.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>263,52</b>
Haftpflichtvers.	800,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>3,51</b>
Kosten d.Gartenpflege	11.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>48,31</b>
Kosten für Baumkontrolle	300,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,32</b>
Kosten d.Beleuchtung	27.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>118,58</b>
private Straßenbeleuchtung	200,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,88</b>
Straßenreinigung	3.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>13,18</b>
Müllbeseitigung	46.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>204,94</b>
Geb. für Kabeldienst	18.300,00	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>100,00</b>
Gebäudereinigung	28.000,00	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>133,87</b>
Hauswart	43.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>188,86</b>
Miete Rauchwarnmelder	1.600,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>7,13</b>
lfd.Instandhaltung	10.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>43,92</b>
Instandhaltung Parkdeck	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>
Raummiete Versammlung	1.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>4,39</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	450,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,98</b>
Verwaltervergütung	50.723,15	Wohnungen	184,00	1,00	<b>275,67</b>
Erhaltungskosten THR34	300,00	Anteile	58.133,00	4.392,00	<b>22,67</b>
<hr/>					
I. Zwischensumme Kosten	630.273,15				<b>4.193,32</b>

II. Erlöse

III. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
RL Zuführung 812.000.77	140.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
<hr/>					
III. Zwischensumme Zuführungen	140.000,00				<b>614,88</b>

\* Beträge entstehen aus gesonderter Berechnung.

Gesamtkosten:	630.273,15				4.193,32
Gesamterlöse:	0,00				0,00
Zwischensumme:	630.273,15				4.193,32
Rücklagen:	140.000,00				<u>614,88</u>
Gesamt:	770.273,15				<u><b>4.808,20</b></u>

Daraus resultieren folgende monatliche Vorschüsse:

RL Zuführung 812.000.77	51,24
Gesamt monatliche Rücklagenzuführung	51,24
Ihr monatlicher Vorschuss zur Kostentragung *	349,76
Ihr monatlicher Erlösbetrag	0,00
Ihr monatlicher Vorschuss auf Rücklagen	51,24
<b>Ihr monatlicher Vorschuss gesamt</b>	<b>401,00</b>

Änderungen der Vorauszahlungen ab 01.07.2024

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung	291,76	* 349,76	58,00	6	348,00
RL Zuführung 812.000.77	51,24	51,24	0,00	6	0,00
Gesamt	343,00	* 401,00	58,00	6	348,00

\* Beträge sind gerundet.

**Ihre bisherige Zahlungsverpflichtung von EUR 343,00 erhöht sich um EUR 58,00.  
Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 401,00.**

Der Differenzbetrag zwischen dem alten Vorschuss und dem neuen Vorschuss für 6 Monate beträgt **348,00 €** und wird zum **01.07.2024** fällig.

Freundliche Grüße

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Schedler

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Telefon-Direktdurchwahl: 0511 696876-0  
Unsere Zeichen: ew-to  
E-Mail: hannover@wag-salzgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Bei allen Rückfragen bitte angeben: 10812/10011701

## Verwaltungsabrechnung 2021 und Wirtschaftsplan 2022

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 07.06.2022 übersenden wir Ihnen heute Ihre Einzelabrechnung 2021 sowie Ihren Einzelwirtschaftsplan für 2022.

Bitte prüfen Sie Ihre Einzelabrechnung.

**Eventuelle Fragen beantworten wir sehr gern vor dem Tag unserer Eigentümerversammlung. Rufen Sie uns hierzu gern an.**

Wir freuen uns, Sie auf unserer Eigentümerversammlung am 29.06.2022 persönlich begrüßen zu können.

Freundliche Grüße

**Anlage**

Ihre **WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Ewe

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)



WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzter Straße 90 · 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Jahresabrechnung für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

Sie erhalten Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Bescheinigung im Sinne des § 35 a EStG (soweit vereinbart)
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Vermögensbericht

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2021 für Ihre Einheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	3.246,32 €
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	1.625,04 €
Abrechnungssumme	4.871,36 €
Abzgl. Soll-Vorschüsse hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	5.114,16 €

**Abrechnungsspitze (Überschuss) 242,80 €**  
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Eigentümergemeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Aus dem Einzelwirtschaftsplan 2021 besteht ein Hausgeldsaldo von	0,00 €
Abrechnungssaldo (Überschuss) zum 31.12.2021	242,80 €

Die Überweisung des Überschusses erfolgt nach Beschlussfassung durch die Eigentümer auf Ihr Bankkonto DEUTSCHE BANK AG - POSTBANK BRANCH, BIC: PBNKDEFFXXX, IBAN: DE22100100100532460122.

**Entwicklung der Geldkonten**

Konto	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand	Veränderung
Kündigungsgeld	95.381,89	80.003,65	0,96	175.384,58	80.002,69
Handkasse Hausmeister	500,00	1.220,43	1.220,43	500,00	0,00
Aareal Geldkonto	164.423,20	1.034.551,01	711.177,29	487.796,92	323.373,72
Abgrenzung Heizkosten zum Folgejahr	0,00	5.774,84	11.766,69	-5.991,85	-5.991,85
Abgrenzung Heizkosten zum Vorjahr-11.047,39		39.550,79	28.503,40	0,00	11.047,39
Verrechnungskonto	28.503,40	155.050,08	183.553,48	0,00	-28.503,40

**Erläuterung:**

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

**Einzelabrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021****I. Kosten umlagefähige Beträge**

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	80.331,14	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>357,90</b>
Niederschlagswasser	5.082,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>22,32</b>
* Heizungskosten	148.033,18	Heizkosten	148.033,1	1.573,74	<b>1.573,74</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.539,20	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,37</b>
Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Wartung Gartengeräte	726,57	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>3,19</b>
Wartung Feuerlöscher	3.191,34	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>14,22</b>
Wartung Rolltor	455,18	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>6,90</b>
Wartung Rauchwarnmelder	2.072,09	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>9,23</b>
Aufzugsanlagen	28.176,22	Anteile Aufzug	682.398,0	0,00	<b>0,00</b>
Gebäudeversicherung	48.062,03	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>211,09</b>
Haftpflichtvers.	1.495,01	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>6,57</b>
Kosten d. Gartenpflege	9.654,57	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>42,40</b>
Kosten für Baumkontrolle	145,42	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,64</b>
Kosten d. Beleuchtung	14.693,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>64,53</b>
Straßenreinigung	2.983,68	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>13,10</b>
Müllbeseitigung	42.712,19	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>190,29</b>
Geb. für Kabeldienst	18.275,26	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>99,86</b>
Gebäudereinigung	23.657,26	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>113,10</b>
Hauswart	38.618,30	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>169,61</b>
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	470.049,67				<b>2.907,06</b>

**II. Kosten nicht umlagefähige Beträge**

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Miete Rauchwarnmelder	1.498,12	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>6,67</b>
Telefonkosten Hausmeister	54,87	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,24</b>
lfd.Instandhaltung	16.684,33	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>73,28</b>
Instandhaltung Parkdeck	249,46	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>3,78</b>
Erhaltung Garagen	196,42	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Kosten	436,55	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,92</b>
Beschlussanfechtung Aufzug	109,57	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,48</b>
Beschlussanfechtung Aufzug	109,58	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,48</b>
Beschlussanfechtung	218,97	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,96</b>
Raummiete Versammlung	621,10	Einheiten	255,00	1,00	<b>2,44</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	398,40	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,75</b>
Verwaltervergütung	45.429,84	Wohnungen	184,00	1,00	<b>246,90</b>
Verw.Geb./Tiefgarage	1.896,00	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Verwalterkosten	279,82	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,23</b>
Kosten für Verkäufe	-198,78	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>-0,87</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 20	1.170,96	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR20	534,70	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 22	229,68	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR22	414,10	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 24	52,20	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR24	702,91	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR30	6.276,31	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR32	166,95	Anteile	57.654,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug L-S-S 39	853,23	Anteile Aufzug	109.559,0	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug L-S-S 41	123,76	Anteile	148.086,0	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten LSS41	128,81	Anteile	148.086,0	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 30	52,20	Anteile Aufzug	147.327,0	0,00	<b>0,00</b>
<b>II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>78.690,06</b>				<b>339,26</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>549.240,40</b>				<b>3.246,32</b>

**III. Individualkosten**

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Individualkosten anderer Eigentümer	500,67	<b>0,00</b>
<b>III. Zwischensumme Individualkosten</b>	<b>500,67</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>470.550,34</b>	<b>2.907,06</b>

**IV. Erträge**

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
RL Zuführung 812.000.77	139.999,98	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
RI Zuführung 812.000.77-04	230.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1.010,16</b>
V. Zwischensumme Zuführungen	369.999,98				<b>1.625,04</b>

Summe Bewirtschaftungskosten	3.246,32 €
Beitrag zur Sollrücklage	1.625,04 €
Gesamtbelastung	4.871,36 €

**Zusammenfassung**

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	919.240,38	<b>4.871,36</b>
Summe Vorschüsse Hausgeld	546.652,68	3.489,12
Summe Vorschüsse Rücklage	139.999,32	614,88
Summe Vorschüsse Rücklage	230.000,00	1.010,16
Sondervorschuss	0,00	<b>0,00</b>
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>2.588,38</b>	<b>242,80</b>
<b>Abrechnungsspitze (Überschuss)</b>		<b><u>242,80</u></b>

**Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2021**

<b>Datum</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bew. K.</b>	<b>EHR</b>	<b>SV</b>	<b>Buchungstext</b>
01.01.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.01.2021
01.02.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.02.2021
01.03.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.03.2021
01.04.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.04.2021
15.04.2021	1.010,16	0,00	1.010,16	0,00	Sonderumlage Aufzugserneuerung 10812/100...
01.05.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.05.2021
01.06.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.06.2021
01.07.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.07.2021
01.08.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.08.2021
01.09.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.09.2021
01.10.2021	414,00	420,84	-6,84	0,00	Zahlung Wirtschaftsplan 2021, 10011701
01.10.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.10.2021
01.11.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.11.2021
01.12.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.12.2021
Summe	5.114,16				
abzgl. Sollvorschuss	5.114,16				
Rückstand Vorschüsse	0,00				

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Bescheinigung i. S. d. § 35 a EStG für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

**Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

(6)	Anteile MH-Anlage	(Ant.)	918.646,00
(7)	Anteile Aufzug	(Ant.)	682.398,00
(8)	Anteile WE	(MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile	(MEA)	1.000.000,00
(11)	Kfz.-Pl.	(Kfz.-)	71,00
(13)	Einh. Parkdeck	(Einh.)	66,00
(24)	Wohnungen	(WE)	184,00
(80209)	Anteile	(MEA)	60.434,00
(80309)	Anteile	(MEA)	97.315,00
(80409)	Anteile	(Antei)	91.028,00
(80709)	Anteile	(Antei)	68.593,00
(80809)	Anteile	(Antei)	57.654,00
(81008)	Anteile Aufzug	(Ant.)	109.559,00
(81109)	Anteile	(Antei)	148.086,00
(81208)	Anteile Aufzug	(Ant.)	147.327,00

2 § 35 a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen

3 § 35 a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 entspricht 365 Tagen.

I. Umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
2 Kosten d.Gartenpflege	9.453,51	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>41,52</b>
2 Gebäudereinigung	23.202,86	Anteile MH-	918.646,00	4.392,00	<b>110,93</b>
2 Hauswart	37.814,02	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>166,08</b>
3 Rohr- und Kanalwartung	1.539,20	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,37</b>
3 Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Wartung Gartengeräte	426,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>1,87</b>
3 Wartung Feuerlöscher	2.567,80	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>11,44</b>
3 Wartung Rolltor	431,95	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>6,54</b>
3 Wartung	1.714,14	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>7,64</b>
3 Aufzugsanlagen	15.546,86	Anteile Aufzug	682.398,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Kosten für Baumkontrolle	109,06	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,48</b>
<b>Gesamt</b>	<b>92.951,11</b>				<b>354,87</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 2	<b>70.470,39</b>	<b>318,53</b>
Summe zu 3	<b>22.480,72</b>	<b>36,34</b>

II. Nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
3 Miete Rauchwarnmelder	1,90	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>0,01</b>
3 lfd.Instandhaltung	6.583,16	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>28,91</b>
3 Erhaltungskosten	1.606,20	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>7,05</b>
3 Instandhaltung Parkdeck	249,46	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>3,78</b>
3 Erhaltung Garagen	192,36	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 20	1.028,16	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR20	263,00	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 22	229,68	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR22	254,17	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 24	52,20	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR24	613,45	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR30	2.185,69	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR32	49,50	Anteile	57.654,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug L-S-S 39	420,07	Anteile Aufzug	109.559,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug L-S-S 41	76,16	Anteile	148.086,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten LSS41	71,82	Anteile	148.086,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 30	52,20	Anteile Aufzug	147.327,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.929,18</b>				<b>39,75</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 3	<b>13.929,18</b>	<b>39,75</b>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitz Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

Rücklage	<u>Sollvermögen</u>			<u>Istrücklage</u>		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Anfangsbestand</b>	<b>641.413,45</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>2.817,09</b>	<b>641.035,13</b>	<b>2.826,21</b>
Zuführung	139.999,98	1.000.000,00	4392 MEA	614,88	140.000,01	614,88
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					14,24	-9,12
Zinsen	2,69	1.000.000,00	4392 MEA	0,01	2,69	0,01
Waschgebühren	-1.310,21	1.000.000,00	4392 MEA	-5,75	-1.310,21	-5,75
<b>Summe Zugänge</b>	<b>138.692,46</b>			<b>609,14</b>	<b>138.706,73</b>	<b>600,02</b>
Erhaltung	42.214,02	1.000.000,00	4392 MEA	185,40	42.214,02	185,40
<b>Summe Abgänge</b>	<b>42.214,02</b>			<b>185,40</b>	<b>42.214,02</b>	<b>185,40</b>
<b>Endbestand</b>	<b>737.891,89</b>			<b>3.240,83</b>	<b>737.527,84</b>	<b>3.240,83</b>
Differenz Ist zu Soll					364,05	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>3,65</b>	<b>0,01</b>
<i>incl. KapSt auf 3,65</i>					<i>0,91</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,05</i>	<i>0,00</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Chemnitz Straße 90 - 94  
38226 Salzgitter

Tel. 05341 8598-0  
Fax 05341 8598-150  
mail@wag-salgitter.de

Geschäftsführer: Andreas Dahlke  
Sitz der Gesellschaft: Salzgitter  
Registergericht: Amtsgericht Braunschweig  
Registernummer: HRB 204259  
Steuer-Nr.: 51/206/05075  
USt-IdNr.: DE290077237

Sparkasse Hildesheim Goslar Peine  
IBAN: DE30 2595 0130 0096 1870 00  
BIC: NOLADE21HIK  
Aareal Bank AG  
IBAN: DE36 5501 0400 0853 3162 19  
BIC: AARBDE5WDOM

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzer Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salzgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

Rücklage	<u>Sollvermögen</u>		VTS	<u>Istrücklage</u>		
	Gesamt	Divisor		Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Anfangsbestand</b>	- <b>288.329,82</b>	<b>1.000.000,0</b> <b>0</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>-1.266,34</b>	<b>-288.329,82</b>	<b>-1.266,34</b>
RL Zuführung 812.000.77-04 Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	230.000,00	1.000.000,00	4392 MEA	1.010,16	229.945,89 0,00	1.010,16 0,00
<b>Summe Zugänge</b>	<b>230.000,00</b>			<b>1.010,16</b>	<b>229.945,89</b>	<b>1.010,16</b>
Erhaltung Aufzuserneuerung	178,50	1.000.000,00	4392 MEA	0,78	178,50	0,78
<b>Summe Abgänge</b>	<b>178,50</b>			<b>0,78</b>	<b>178,50</b>	<b>0,78</b>
<b>Endbestand</b>	<b>-58.508,32</b>			<b>-256,96</b>	<b>-58.562,43</b>	<b>-256,96</b>
Differenz Ist zu Soll					54,11	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)



### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

ista Deutschland GmbH  
Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen  
Postfach 103134 · 45031 Essen  
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 18701  
  
Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Thomas Lemper

Geschäftsführer:  
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
Dr. Dieter Hackenberg  
Oliver Schlodder  
Steuer-Nr. 112/5734/1154  
USt-IdNr. DE814210299

Theodor-Heuss-Ring 18-34 Louise Schröder Str. 23 | Chemnitzer Straße 90-94 | 38226 Salzgitter

Herrn/Frau/Firma  
Gülbahar Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover



## Einzelabrechnung Energiekosten

### 1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	91-300-5886/5 - 0117/0	ⓘ
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	4OGLI	
Nutzer	Gülbahar Tasdelen Theodor-Heuss-Ring 34 30627 Hannover / Misburg-Nord	
Abrechnungsdatum	05.05.2022	
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021	



### Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.573,74 €

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	K	351392885	Einh.	4.337,00 -	0,00 =	4.337,00 x	0,600 =	2.602,20
02/0	S	351392847	Einh.	1.214,00 -	0,00 =	1.214,00 x	0,500 =	607,00
03/0	B	351392861	Einh.	2.484,00 -	0,00 =	2.484,00 x	0,500 =	1.242,00
04/0	W	351394308	Einh.	5.018,00 -	0,00 =	5.018,00 x	1,100 =	5.519,80
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								9.971,00
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.21 - 31.12.21								9.971,00

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.  
Berechnungsformel:  
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät  
(UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

2/6



Seite

### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 3. Aufstellung der Gesamtkosten

### Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	30.09.2021	1.141,80 MWh Fernw.	95.793,11 €	
Rechnung	31.12.2021	506,19 MWh Fernw.	39.258,16 €	
Summe Brennstoffkosten		1.647,99 MWh Fernw.		135.051,27 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2021		1.269,33 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			7.799,47 €	
Summe Heiznebenkosten				9.068,80 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				144.120,07 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			3.156,40 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				3.156,40 €
Heiz- und Warmwasserkosten				147.276,47 €
Summe Hausnebenkosten				756,70 €
<b>Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>148.033,17 €</b>



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.



## 4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

### Warmwasserkostenermittlung lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

$$Q = c \times A_{\text{Wohn}} / (1,15 \times HU)$$

$$Q = (32,0 \text{ kWh/m}^2) \times 12.340,74 \text{ m}^2 / (1,15 \times 1000)$$

$$Q = 343,39 \text{ MWh Fernw.}$$

$$Q = 20,8\% \text{ des Verbrauchs}$$

Q = Wärmemenge in MWh  
c = Konstante lt. HKVO = 32,0 kWh/m<sup>2</sup>  
A Wohn = mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche in m<sup>2</sup>  
1,15 = Konstante lt. HKVO bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung  
UF = Faktor zur Umrechnung  
1000 = Faktor zur Umrechnung in MWh



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.



	Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
	144.120,07 € x	20,8 % =	29.976,97 € Brutto
Ermittlung der Heizkosten	Brutto		
Kosten der Heizanlage	144.120,07 €		
Anteil WW-Erwärmung	- 29.976,97 €		
Zusatzkosten Heizung	+ 3.156,40 €		
Anteil Heizkosten	= 117.299,50 €		

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

3/6



Seite

**Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten**

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

**5. Aufteilung der Gesamtkosten**

**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	147.276,47 €				
Heizkosten	117.299,50 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	35.189,85 € :	12.340,74 m <sup>2</sup> = Wohnfläche	2,851519 € x	55,00 =	156,83 €
70% Verbrauchsk.Heizung	82.109,65 € :	637.971,12 = HKV-Einheiten	0,128704 € x	9.971,00 =	1.283,31 €
Warmwasserkosten	29.976,97 €				
davon					
100% Grundk. Warmwasser	29.976,97 € :	12.340,74 m <sup>2</sup> = Wohnfläche	2,429106 € x	55,00 =	133,60 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					1.573,74 €
Hausnebenkosten	756,70 €				
Sonderk.einz.Nutzer	756,70 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					0,00 €
<b>→ Ihre Gesamtkosten</b>					<b>1.573,74 €</b>



Die Heiz- / und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

4/6



Seite

### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## Erläuterungen zur Kostenabrechnung

### Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) erstellt. Grundlage für eine zusätzliche Abrechnung der übrigen Betriebskosten (Hausnebenkosten) ist die Betriebskostenverordnung bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

### Aufstellung der Gesamtkosten

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Brennstoff- und Heiznebenkosten und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

### Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden in Grund- und Verbrauchskosten, unter Berücksichtigung des von der Hausverwaltung angegebenen Prozentsatzes aufgeteilt.

Die Ermittlung der Warmwasser-Erwärmungskosten erfolgt - sofern nicht anders vereinbart - nach §9 (2 u. 3) Heizkostenverordnung.

Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwassers (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden, sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

### Verteilung der Gesamtkosten

Der „Betrag je Einheit“ errechnet sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihre Kosten“ wird durch die Multiplikation des Betrages je Einheit mit den Einheiten der abzurechnenden Nutzereinheit ermittelt.

Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenanteile wird der Betrag „Ihre Gesamtkosten“ errechnet.

Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Irrtum und Berichtigung aller abrechnungsrelevanten Angaben (zu Nutzern, Kosten, Verbräuchen etc.) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### Vorjahreswerte

Ablesewerte unterschiedlicher Heizperioden können nicht miteinander verglichen werden und erlauben keinen Rückschluss auf die Höhe der Kosten.

### Schätzung

Die Verbrauchsermittlung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge Geräteausfalls oder aus sonstigen zwingenden Gründen (z. B. Unzugänglichkeit der Räume) nicht erfasst werden konnte.

Der Schätzwert wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen nach §9a HeizkostenV ermittelt.

### Wohnungs-/Nutzungswechsel

#### Abrechnungszeitraum/berechneter Zeitraum

Bei einem späteren Bezug oder Wohnungswechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen.

#### Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Die Kostenaufteilung bestimmt §9b HeizkostenV. Danach wird die Gradtaganteil-Tabelle, die in Anlehnung an die Tabelle zum monatlichen Wärmeverbrauch in VDI 2067, Blatt 1 erstellt wurde, herangezogen.

Dieses Verfahren wird bei der Berechnung der Grundkosten Heizung angewendet. Dabei wird der gesamte Anteil einer Nutzereinheit reduziert (in der Regel m<sup>2</sup>-Wohnfläche).

Die Berechnung der Verbrauchskosten Heizung wird unter Berücksichtigung der Zwischenablesung durchgeführt. Stehen keine verwertbaren Ergebnisse zur Verfügung, erfolgt die Aufteilung der Einheiten auf Vor- und Nachnutzer nach den Gradtaganteilen.

Die Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten Warmwasser sowie der Hausnebenkosten wird nur unter Berücksichtigung der Kalendertage vorgenommen, weil diese Kosten unabhängig vom individuellen Heizbedürfnis entstehen. Die Erläuterungen zu der Aufteilung der Einheiten stehen auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ermittlung Ihrer Einheiten“.

### Gradtagstabelle

Monat	Kalender-tage	Promille-Anteil	
		je Monat	je Tag
September	30	30	30/30 = 1,00
Oktober	31	80	80/31 = 2,58
November	30	120	120/30 = 4,00
Dezember	31	160	160/31 = 5,16
Januar	31	170	170/31 = 5,48
Februar	28	150	150/28 = 5,35
	29		150/29 = 5,17
März	31	130	130/31 = 4,19
April	30	80	80/30 = 2,66
Mai	31	40	40/31 = 1,29
Juni / Juli / August	92	40	40/92 = 0,43
Gesamtjahr	365 (366)	1.000	

**Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.**

### Abkürzungen

HKV – Heizkostenverteiler	WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat	WZB – Wasserzähler am Boiler
IMK – istameter Kaltwasserzähler	WMI – istameter Wärmezähler	WZH – Wasserzähler/Hauptzähler
IMW – istameter Warmwasserzähler	WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch	WZK – Kaltwasserzähler
WKV – Warmwasserkostenverteiler	WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler	WZW – Warmwasserzähler
KMZ – Kältezähler	NA-NZ – Kumulierter Wert der Kostengruppe	KG – Kostengruppe

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

5/6



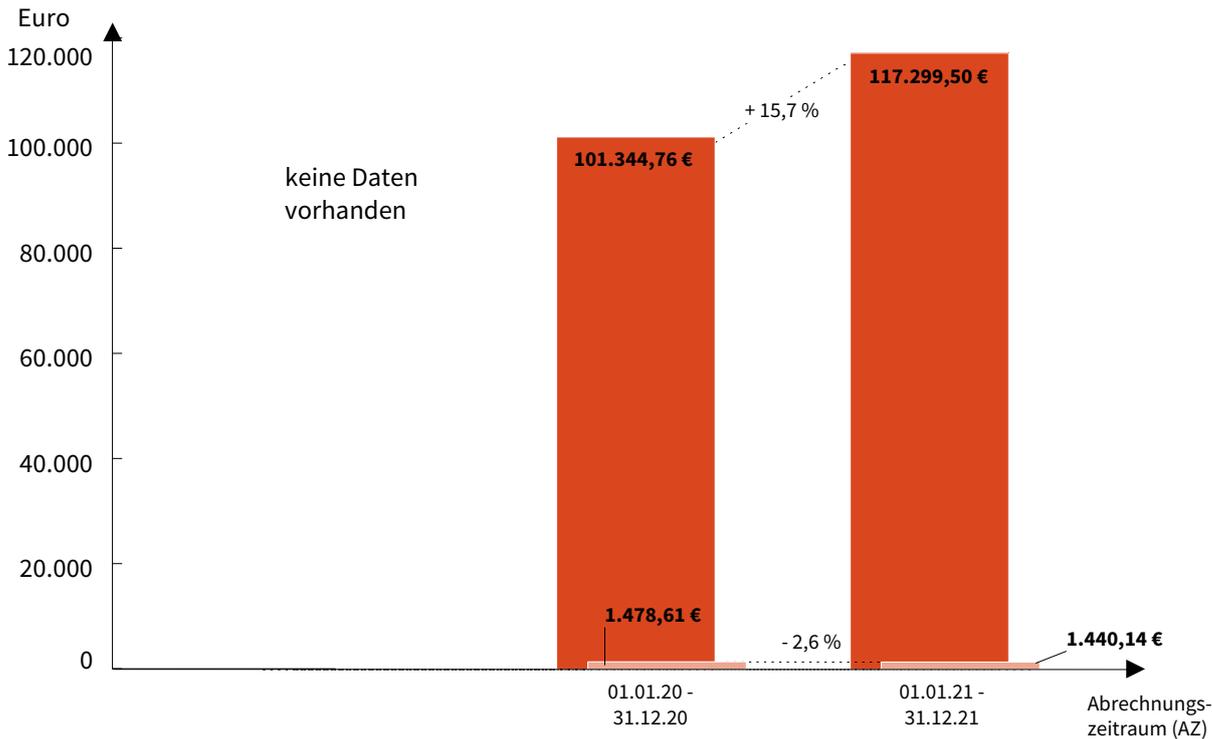
Seite

#### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 6. Ihre Kosten- & Verbrauchsanalyse (nach § 7 Abs. 2 HKVO)

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



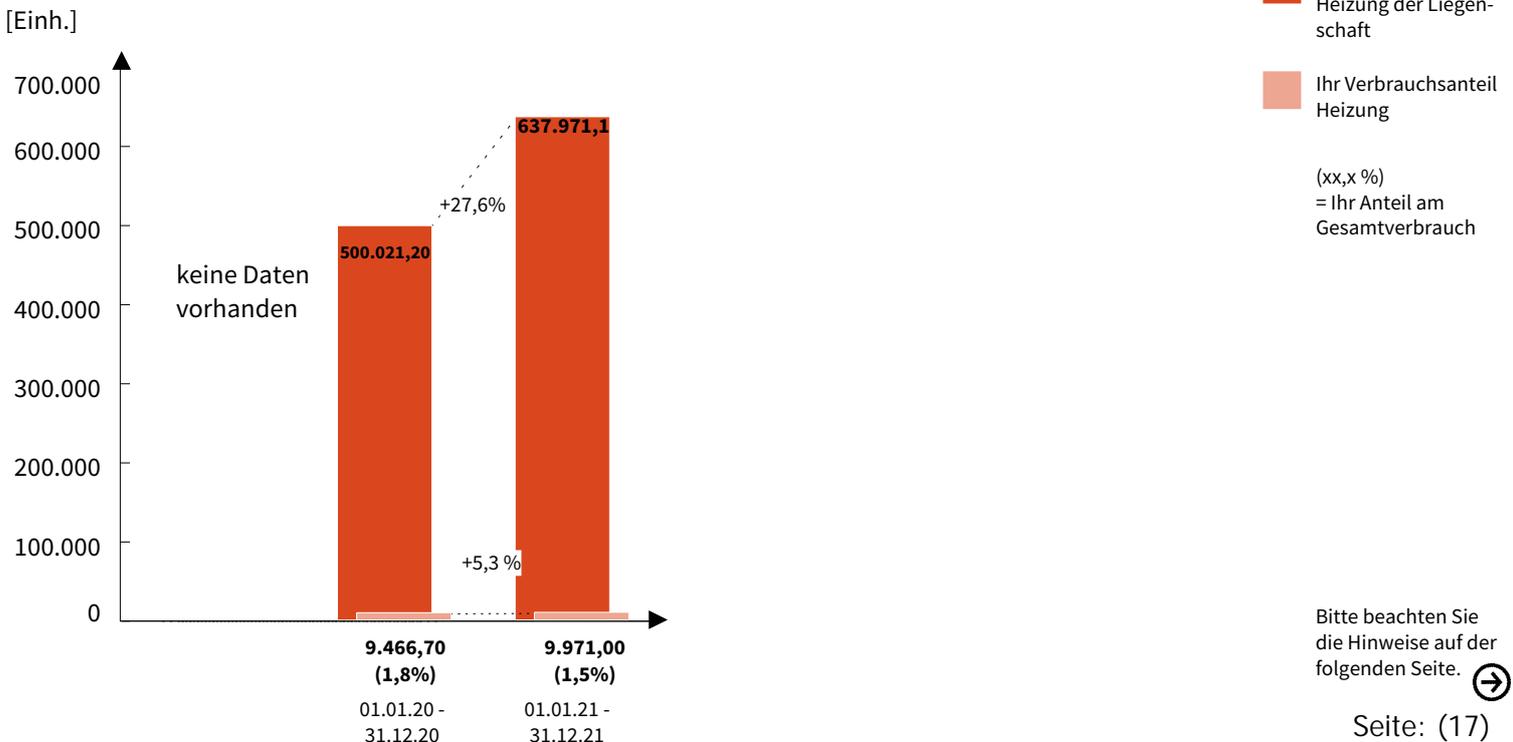
Die Kosten- und Verbrauchsanalyse nach § 7 Abs. 2 HKVO soll vor allem die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen Jahre transparenter machen. So können Sie Ihr Nutzerverhalten optimieren und zukünftig Kosten sparen.

- Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft
- Ihr Kostenanteil Heizung

#### Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: **568.996,16 Einh./AZ**

Ihr Durchschnittsverbrauch: **9.718,85 Einh./AZ**



- Gesamtverbrauch Heizung der Liegenschaft
- Ihr Verbrauchsanteil Heizung

(xx,x %) = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite.

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

6/6

Seite



### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 6. Erläuterungen zur Kosten- und Verbrauchsanalyse

- In dieser Graphik finden Sie die Heiz- und Warmwasserkosten der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihre Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten der Liegenschaft\* entwickelt haben.
- Dieser Wert stellt die Kosten der gesamten Liegenschaft\* für die Warmwassererwärmung für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelblau dargestellt.
- Dieser Wert stellt die Heizkosten der gesamten Liegenschaft\* für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelrot dargestellt.
- Der hellblaue Balken gibt die Kosten der Warmwassererwärmung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit entstanden sind.
- Der hellrote Balken gibt die Heizkosten an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit entstanden sind.
- Zwischen den Balken finden Sie die jeweilige Abweichung zum Vorjahr. Hier können Sie ganz einfach sehen, ob sich die Kosten verändert haben und um wieviel Prozent.
- Der Abrechnungszeitraum umfasst immer 12 Monate, aber muss nicht zwangsweise mit dem Kalenderjahr übereinstimmen. Sollten Sie unterjährig ausgezogen sein, dann finden Sie hier nur den entsprechenden Nutzungszeitraum.

8 In diesen beiden Graphiken finden Sie die Heiz- und Warmwasserverbräuche der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihr Verbrauch im Vergleich zum Gesamtverbrauch der Liegenschaft\* entwickelt hat. Zudem finden Sie hier als Vergleichmaßstab Ihren Durchschnittsverbrauch Heizung und den der Liegenschaft.

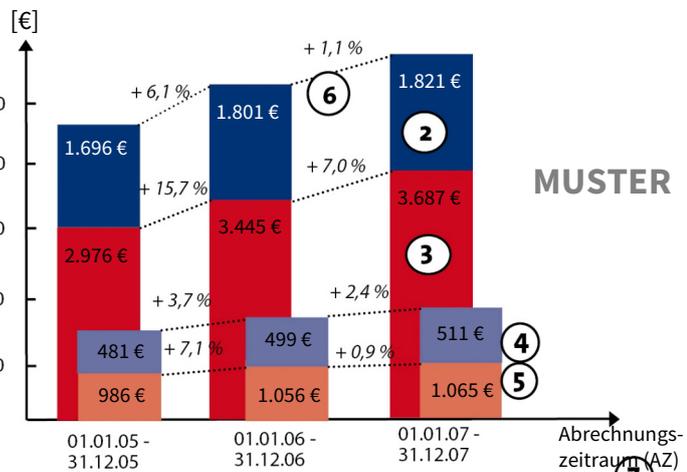
9 Dieser Wert (dunkelrot) stellt den Verbrauch Heizung der gesamten Liegenschaft\* für den angegebenen Zeitraum dar.  
**Bitte beachten Sie:** je nach Messtechnik handelt es sich um physikalische Größen (z.B. kWh = Kilowattstunde) oder Verteilgrößen (HKV-Einheiten), die in der Abrechnung durch Skalenwerte in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden.

10 Der hellrote Balken gibt die Verbrauchseinheiten Heizung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurden.

11 Dieser Wert (dunkelblau) stellt den Warmwasserverbrauch der gesamten Liegenschaft\* in Kubikmeter für den angegebenen Zeitraum dar.

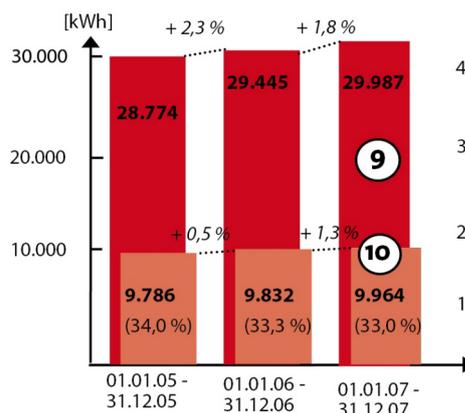
12 Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurde.

### 1 Kosten Heizung und / oder Warmwasser in €

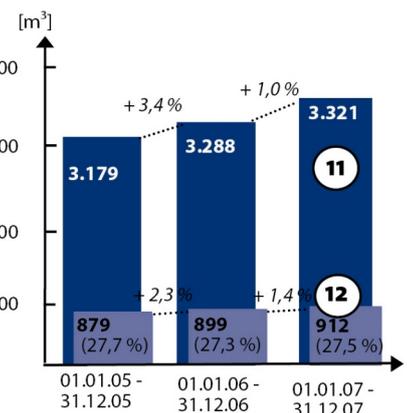


### 8 Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: 29.402,00 kWh/AZ  
Ihr Durchschnittsverbrauch: 9.860,66 kWh/AZ



### Verbrauch Warmwasser



\* Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurde.

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr 2021 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)					Summe	
	Handkasse	Umbuchung	Festgeld	Giro	liquide Mittel	
	00001002	90001001	00001000	00001201 00001299		
<b>Bestand per 01.01.2021</b>	500,00	28.503,40	95.381,89	164.423,20	<b>288.808,49</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>I. Einnahmen</u></b>					
00001201	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen			918,39		
00001299	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen					
00001299	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen Vorjahre					
00002650	Zinsen Festgeld					
00004298	Heizungskosten					
00007700	Erhaltungskosten			4.418,02	-4.418,02	
00009200	Waschgebühren			2.401,50		
70062966	VGH Versicherung			3.100,16		
80008000	Hausgeld					
80008000	Hausgeld Vorjahre			546.518,68		
80008100	Sonderumlage Aufzugserneuerung			521,42		
80008110	Sollstellung Erhaltungsrücklage			229.081,61		
80008110	Sollstellung Erhaltungsrücklage Vorjahre			139.962,32		
80008110	Sollstellung Erhaltungsrücklage Vorjahre			166,00		
80008111	Sollstellung Instandhaltungsrücklage Aufzugserneuerung Vorjahre			364,08		
80008500	Erlöse Mahngebühr			131,93		
80008500	Erlöse Mahngebühr Vorjahre					
80008501	Erlöse Mahngebühren WAG			10,00		
80008501	Erlöse Mahngebühren WAG			18,07		
90001001	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen					
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren			161,00		
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren Vorjahre			60.422,78		
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren Vorjahre			-340,81		
	Summe I. Einnahmen	0,00	11.057,39	3,65	987.845,15	<b>998.906,19</b>
<b>KontoNr</b>	<b><u>II. Ausgaben</u></b>					
00002650	Zinsen Festgeld			0,96		
00004000	Wasservers., Entwässerung			81.652,12	80.331,14	
00004100	Niederschlagswasser			5.082,32	5.082,32	
00004200	Heizungskosten			112.268,60	113.537,93	
00004298	Heizungskosten			11.047,39		
00004401	Rohr- und Kanalwartung			1.539,20	1.539,20	
00004402	Rohr- u. Kanalwartung GA			145,39	145,39	
00004403	Wartung Gartengeräte			726,57	726,57	
00004405	Wartung Feuerlöscher			3.191,34	3.191,34	
00004406	Wartung Rolltor			455,18	455,18	
00004408	Wartung Rauchwarnmelder			2.072,09	2.072,09	
00004409	Miete Rauchwarnmelder			1.498,12	1.498,12	
00004500	Aufzugsanlagen			22.227,72	28.176,22	
00004600	Gebäudeversicherung			48.062,03	48.062,03	
00004700	Haftpflchtvers.			1.495,01	1.495,01	
00004900	Kosten d.Gartenpflege			9.654,57	9.654,57	
00004904	Kosten für Baumkontrolle			145,42	145,42	
00005000	Kosten d.Beleuchtung			14.693,32	14.693,32	
00005001	Strom Tiefgarage			3.761,04		
00005002	private Straßenbeleuchtung					
00005100	Straßenreinigung			2.983,68	2.983,68	
00005200	Müllbeseitigung			45.695,87	42.712,19	

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

KontoNr	II. Ausgaben					
00005500	Geb. für Kabeldienst				18.275,26	18.275,26
00005700	Gebäudereinigung	15.703,99			7.953,27	23.657,26
00005701	Gebäudereinigung	-6.421,41			6.421,41	
00005703	Gebäudereinigung	-3.724,60			3.724,60	
00005704	Gebäudereinigung	-3.732,62			3.732,62	
00005706	Gebäudereinigung					
00007300	Hauswart	11.288,51			27.329,79	38.618,30
00007301	Hauswart	-705,67			705,67	
00007302	Hauswart	-3.540,00			3.540,00	
00007304	Hauswart					
00007305	Hauswart	-16.860,63			16.860,63	
00007306	Hauswart	-1.111,20			1.111,20	
00007307	Telefonkosten Hausmeister	-550,94			605,81	54,87
00007600	lfd.Instandhaltung	905,16	315,27		15.463,90	16.684,33
00007700	Erhaltungskosten				46.632,04	46.632,04
00007701	Instandhaltung Parkdeck				249,46	249,46
00007702	Ausgaben Sonderumlage				178,50	
	Aufzugserneuerung					
00007800	Erhaltung Garagen				196,42	196,42
00008500	Sonstige Kosten	10,00			927,22	937,22
00008604	Beschlussanfechtung Aufzug Redeker				109,57	109,57
00008605	Beschlussanfechtung Aufzug Weber				109,58	109,58
00008606	Beschlussanfechtung Redeker II				218,97	218,97
00008701	Raummiete Versammlung				621,10	621,10
00008900	Kontoführungsgeb./Prov.				398,40	398,40
00009000	Verwaltervergütung				45.429,84	45.429,84
00009001	Verw.Geb./Tiefgarage				1.896,00	1.896,00
00009002	Sonstige Verwalterkosten				279,82	279,82
00009100	Kosten für Verkäufe				-198,78	-198,78
00009200	Washgebühren	3.711,71				
08024500	Instandh. Aufzug T-H-R 20				1.170,96	1.170,96
08025000	Allgemeinstrom T-H-R 20	-8.539,60			8.539,60	
08027700	Erhaltungskosten THR20				534,70	534,70
08034500	Instandh. Aufzug T-H-R 22				229,68	229,68
08035000	Allgemeinstrom T-H-R 22	-2.179,20			2.179,20	
08037700	Erhaltungskosten THR22				414,10	414,10
08044500	Instandh. Aufzug T-H-R 24				52,20	52,20
08045000	Allgemeinstrom T-H-R 24	-742,46			742,46	
08047700	Erhaltungskosten THR24				702,91	702,91
08055000	Allgemeinstrom T-H-R 26	-147,28			147,28	
08065000	Allgemeinstrom T-H-R 28	-135,38			135,38	
08075000	Allgemeinstrom T-H-R 30	-3.231,38			3.231,38	
08077700	Erhaltungskosten THR30				6.276,31	6.276,31
08087700	Erhaltungskosten THR32				166,95	166,95
08095000	Allgemeinstrom T-H-R 34	-302,72			302,72	
08104500	Instandh. Aufzug L-S-S 39				853,23	853,23
08105000	Allgemeinstrom L-S-S 39	-719,66			719,66	
08114500	Instandh. Aufzug L-S-S 41				123,76	123,76
08115000	Allgemeinstrom L-S-S 41	-4.543,16			4.543,16	
08117700	Erhaltungskosten LSS41				128,81	128,81
08124500	Instandh. Aufzug T-H-R 30				52,20	52,20
70060270	Landschaftl. Brandkasse				4.756,48	
70062966	VGH Versicherung				3.100,16	
80008501	Erlöse Mahngebühren WAG				310,00	
	Summe II. Ausgaben	905,16	325,27	0,96	583.251,00	<b>-584.482,39</b>
KontoNr	III. Überträge					
00001000	Kündigungsgeld				-80.000,00	
00001002	Handkasse Hausmeister		315,27		-1.220,43	
00001299	Aareal LEV	1.220,43		80.000,00		
00001351	Abgrenzung Heizkosten zum Vorjahr		-39.550,79			
90001001	Verrechnungskonto	-315,27				

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

Summe III. Überträge	905,16	-39.235,52	80.000,00	-81.220,43	<b>-39.550,79</b>	556.959,17
<b>Bestand gesamt per 31.12.2021</b>					<b>663.681,50</b>	

RL Zuführung 812.000.45-01	0,00
RL Zuführung 812.000.77	139.999,98
RI Zuführung 812.000.77-04	230.000,00
Abr. Spitze 2021	-5.774,84*
Abr. Spitze 21 ENGIE	54,11*
Abgr. Rechnung ista	11.712,58*
<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>	<b>932.951,00</b>

\* Bezahlt im Folgejahr

**Nachweis Kontostände zum 31.12.2021**

Giro	487.796,92
Festgeld	175.384,58
Umbuchung	0,00
Handkasse	500,00
<b>Geldbestand per 31.12.2021</b>	<b>663.681,50</b>

--- Ende der Liste ---



**Vermögensbericht zum 31.12.2021 (Schlüssigkeitskontrolle)**

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Objekt 10812 Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
Buchungsjahr: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle Beträge in EURO

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Rücklage entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Die nachfolgende Auswertung weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Außerdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
<b>Saldo Geldkonten:</b>			
00001000	Kündigungsgeld	175.384,58	
00001002	Handkasse Hausmeister	500,00	
00001201	Aareal Geldkonto	487.796,92	
00001350	Abgrenzung Heizkosten zum Folgejahr	-5.991,85	
		<u>657.689,65</u>	<b>657.689,65</b>
<b>zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
70060270	Landschaftl. Brandkasse	4.756,48	
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren	2.588,38	
	Forderungen gegenüber Alteigentümern	14.349,06	
		<u>21.693,92</u>	<b>21.693,92</b>
<b>Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2021)</b>			<u><u><b>679.383,57</b></u></u>

Dieser Liste wurden Soll-Vorschüsse zugrundegelegt.

**Weiteres Gemeinschaftsvermögen**

--- Ende der Liste ---



WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzer Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ew  
E-Mail: p.ewe@wag-salzgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Wirtschaftsplan für Ihr Eigentumsobjekt Theodor-Heuss-Ring 34, 4. OG/L, WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

nachfolgend geben wir Ihnen die auf Ihr Sondereigentum entfallenden Beträge bekannt.

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(6)	Anteile MH-Anlage	(Ant.)	918.646,00
(8)	Anteile WE	(MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile	(MEA)	1.000.000,00
(12)	Einheiten	(Einh.)	255,00
(13)	Einh. Parkdeck	(Einh.)	66,00
(14)	Heizkosten Ablesedienst	(HK)	148.033,17
(24)	Wohnungen	(WE)	184,00
(25)	Wohn. Kabel	(WE)	183,00
(80909)	Anteile	(Antei)	58.133,00

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen.

I. Kosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	85.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>378,70</b>
Niederschlagswasser	6.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>26,35</b>
* Heizungskosten	180.000,00	Heizkosten	148.033,1	1.573,74	<b>1.913,58</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.600,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,70</b>
Wartung Gartengeräte	500,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>2,20</b>
Wartung Feuerlöscher	2.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>8,91</b>
Wartung Rolltor	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>

Chemnitzer Straße 90 - 94  
38226 Salzgitter

Tel. 05341 8598-0  
Fax 05341 8598-150  
mail@wag-salzgitter.de

Geschäftsführer: Andreas Dahlke  
Sitz der Gesellschaft: Salzgitter  
Registergericht: Amtsgericht Braunschweig  
Registernummer: HRB 204259  
Steuer-Nr.: 51/206/05075  
USt-IdNr.: DE290077237

Sparkasse Hildesheim Goslar Peine  
IBAN: DE30 2595 0130 0096 1870 00  
BIC: NOLADE21HIK  
Aareal Bank AG  
IBAN: DE36 5501 0400 0853 3162 19  
BIC: AARBDE5WDOM



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.  
Die Immobilienverwalter Deutschlands

Wartung Rauchwarnmelder	2.100,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>9,36</b>
Gebäudeversicherung	55.200,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>242,44</b>
Haftpflichtvers.	1.700,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>7,47</b>
Kosten d.Gartenpflege	10.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>43,92</b>
Kosten für Baumkontrolle	150,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,66</b>
Kosten d.Beleuchtung	20.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>87,84</b>
private Straßenbeleuchtung	100,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,44</b>
Straßenreinigung	3.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>13,18</b>
Müllbeseitigung	44.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>196,03</b>
Geb. für Kabeldienst	18.300,00	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>100,00</b>
Gebäudereinigung	24.000,00	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>114,74</b>
Hauswart	40.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>175,68</b>
Miete Rauchwarnmelder	1.600,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>7,13</b>
Telefonkosten Hausmeister	60,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,26</b>
lfd.Instandhaltung	10.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>43,92</b>
Instandhaltung Parkdeck	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>
Raummiete Versammlung	1.000,00	Einheiten	255,00	1,00	<b>3,92</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	400,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,76</b>
Verwaltervergütung	46.796,13	Wohnungen	184,00	1,00	<b>254,33</b>
Liegenschaftsgebühr Zensus	100,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>0,54</b>
Zensus-Kosten	3.312,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>18,00</b>
Erhaltungskosten THR34	300,00	Anteile	58.133,00	4.392,00	<b>22,67</b>
<hr/>					
I. Zwischensumme Kosten	558.218,13				<b>3.697,89</b>

II. ErlöseIII. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
RL Zuführung 812.000.77	140.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
III. Zwischensumme Zuführungen	140.000,00				<b>614,88</b>

\* Beträge entstehen aus gesonderter Berechnung.

Gesamtkosten:	558.218,13	3.697,89
Gesamterlöse:	0,00	0,00
Zwischensumme:	558.218,13	3.697,89
Rücklagen:	140.000,00	<u>614,88</u>
Gesamt:	698.218,13	<b><u>4.312,77</u></b>

Daraus resultieren folgende monatliche Vorschüsse:

RL Zuführung 812.000.77	51,24
Gesamt monatliche Rücklagenzuführung	51,24
Ihr monatlicher Vorschuss zur Kostentragung *	308,76
Ihr monatlicher Erlösbetrag	0,00
Ihr monatlicher Vorschuss auf Rücklagen	51,24
<b>Ihr monatlicher Vorschuss gesamt</b>	<b>360,00</b>

Änderungen der Vorauszahlungen ab 01.08.2022

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung	290,76	* 308,76	18,00	7	126,00
RL Zuführung 812.000.77	51,24	51,24	0,00	7	0,00
Gesamt	342,00	* 360,00	18,00	7	126,00

\* Beträge sind gerundet.

**Ihre bisherige Zahlungsverpflichtung von EUR 342,00 erhöht sich um EUR 18,00.  
Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 360,00.**

Der Differenzbetrag zwischen dem alten Vorschuss und dem neuen Vorschuss für 7 Monate beträgt **126,00 €** und wird zum **01.08.2022** fällig.

Freundliche Grüße

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Ewe

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)