

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach Erdgeschosswohnung **Barrierefrei**



Objekt-Nr. **OM-308919**

Wohnung

Verkauf: **94.900 €**

Ansprechpartner:
Bahadır Güctekin

Erzbergerstr. 106
41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Erdgeschosswohnung in zentraler Stadtlage

Zum Verkauf steht eine charmante Erdgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Highlights der Wohnung:

- Erdgeschosslage, ideal für Menschen, die Treppen vermeiden möchten
- Zentrale Stadtlage, perfekt für ein urbanes Lebensgefühl
- Die Wohnung ist stark renovierungsbedürftig.
- Einige Bilder zeigen eine Referenzwohnung, die letztes Jahr für 10.000 € umfassend renoviert wurde, um eine Vorstellung von den Möglichkeiten der Modernisierung zu geben

Details zur Referenzwohnung:

Die Referenzwohnung wurde komplett renoviert und auf einen fast neuwertigen Zustand gebracht. Mit Investitionen von 10.000 € wurde sie modernisiert und erstrahlt jetzt in frischem Glanz. Dies zeigt das Potenzial, das auch in der hier angebotenen Wohnung steckt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich eine zentrale und gut gelegene Wohnung mit vielfältigen Möglichkeiten zu sichern.

Für Besichtigungstermine oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ausstattung

Fliesenfußboden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Innenstadt von Mönchengladbach, nur 15 Minuten zu Fuß zum Einkaufszentrum Minto.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



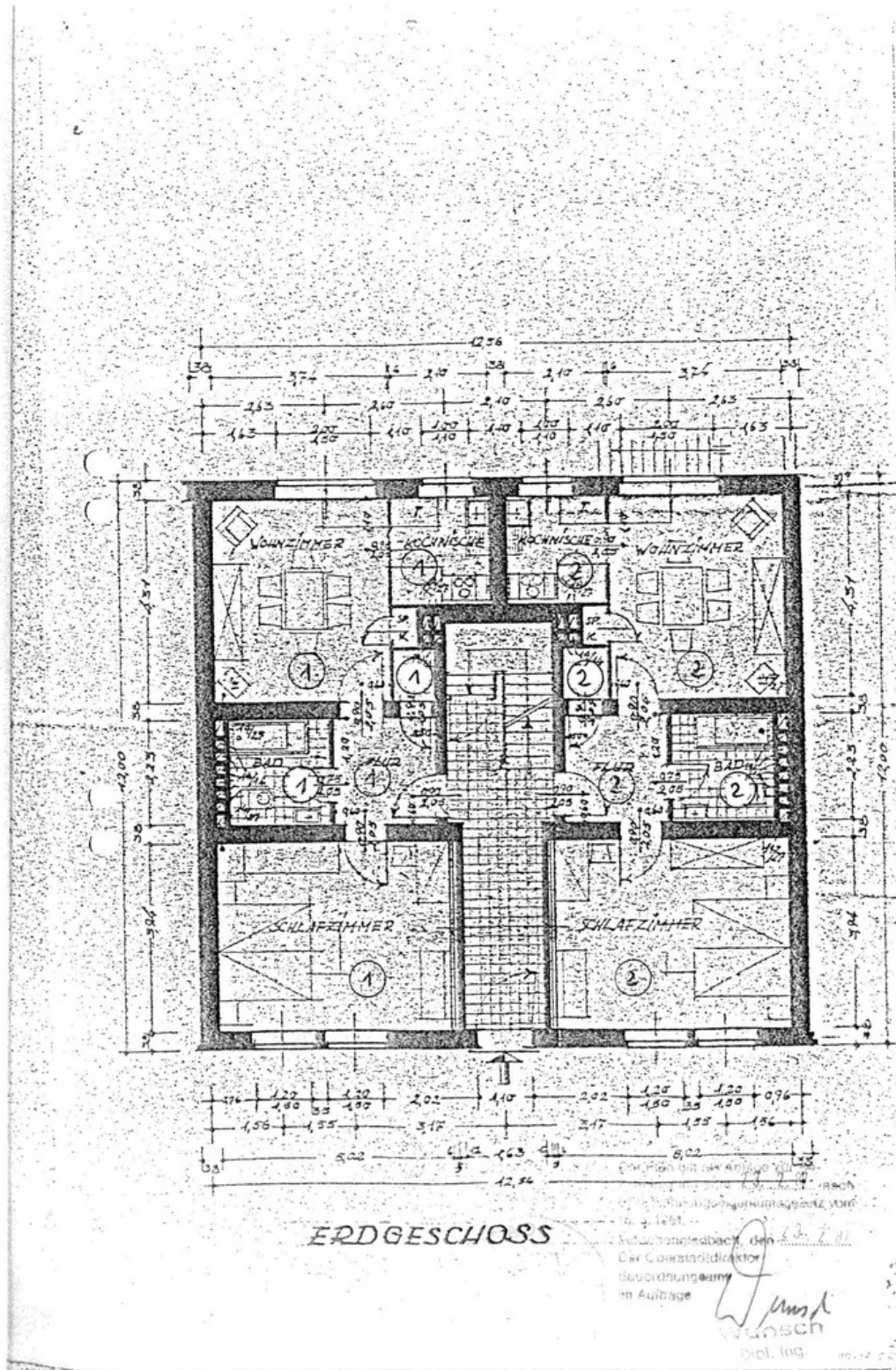
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie




Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung	
Objekt: ETW, Erzbergerstraße 106, 41061 Mönchengladbach	Datum: 29.11.2024 Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m ² Anrechenbare Gesamtfläche
01	EG links	...	52,11
SUMME			52,11

Exposé - Grundrisse

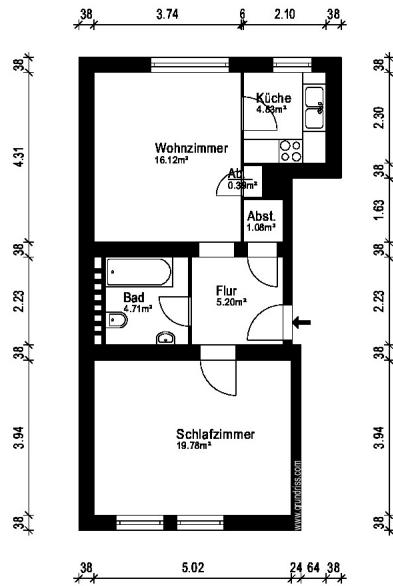
BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: ETW, Erzbergerstraße 106, 41061 Mönchengladbach		
Lage: EG links Wohnung: 01		Datum: 28.11.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Schlafzimmer	19,78	19,78	19,78	19,78	--	--	--	--	--	--
Wohnzimmer	16,12	16,12	16,12	16,12	--	--	--	--	--	--
Flur	5,20	5,20	5,20	5,20	--	--	--	--	--	--
Küche	4,83	4,83	4,83	4,83	--	--	--	--	--	--
Bad	4,71	4,71	4,71	4,71	--	--	--	--	--	--
Abst.	1,08	1,08	1,08	1,08	--	--	--	--	--	--
Ab.	0,39	0,39	0,39	0,39	--	--	--	--	--	--
SUMME	52,11	52,11								

100hands AG
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100thunds AG - Joachimshaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Strasse		41061 Mönchengladbach, Erzbergerstraße 106	
Planinhalt		Erdgeschoss_Links	
Maßstab	Datum	1:100	28.11.2024
Objekt-Nr.	Plan-Nr.		1

Exposé - Anhänge

1. Teilungserklärung + Aufteilung
2. Energieausweis
- 3.
- 4.

Urkundenrollen Nummer 0042/1987
Teilungserklärung

Verhandelt zu Mönchengladbach am 16. Januar 1987.

Vor der unterzeichneten Rechtsanwältin Frau Doris Overlack-Kosel aus Mönchengladbach als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

G ü n t e r K r a u ß

mit dem Amtssitz in Mönchengladbach,

e r s c h i e n :

Herr Josef Hennebrüder, Kaufmann, geschäftsansässig in
4050 Mönchengladbach 1, Jenaerstr. 37,
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäfts-
führer der im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchenglad-
bach in Abteilung B unter Nr. 522 eingetragenen Gesell-
schaft

" b.o.s. Baubetreuungs-, Objektvermittlungs- und
Sanierungsberatungsgesellschaft mbH "
mit dem Sitz in 4050 Mönchengladbach 1, Jenaerstr. 37,

der Notarvertreterin von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben :

Teil I

§ 1

Grundbuch, Teilung

(1) Die von mir vertretene Gesellschaft wird Alleineigentümer

- a) des im Grundbuch von Mönchengladbach Blatt o738
verzeichneten Grundbesitzes
Flur 75 Nr. 121 Hof- und Gebäudefläche,
Erzbergerstr. 106, groß 2,09 a
und
- b) des im Grundbuch von Mönchengladbach Blatt o791
verzeichneten Grundbesitzes
Flur 75 Nr. 120 Hof- und Gebäudefläche,
Erzbergerstr. 104, groß 2,11 a.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist bebaut mit einem
Mehrfamilienhaus.

Zunächst beantragt der Eigentümer, die vorbezeichneten
Parzellen Flur 75 Nrn. 121 und 120 gemäß § 890 Abs. 1
BGB zu vereinigen.

- (2) Der Eigentümer teilt sodann das Eigentum an dem vorbe-
zeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentums-
anteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil
das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen
Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist wie folgt :
1. Miteigentumsanteil von 94,737/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß des Hauses
Erzbergerstr. 106 nebst einem Keller-
raum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 1
bezeichnet,
 2. Miteigentumsanteil von 94,737/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß des Hauses
Erzbergerstr. 104 nebst einem Keller-
raum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 2
bezeichnet,

3. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im I. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 3
bezeichnet,
4. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im I. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 4
bezeichnet,
5. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 5
bezeichnet,
6. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 6
bezeichnet,
7. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 7
bezeichnet,

8. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoß des
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 8
bezeichnet,
9. Miteigentumsanteil von 94,736/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß des Hau-
ses Erzbergerstr. 106 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 9
bezeichnet,
10. Miteigentumsanteil von 94,736/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß des Hau-
ses Erzbergerstr. 104 nebst einem
Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr.
10 bezeichnet.

§ 2

Die Aufteilung der einzelnen Einheiten ergibt sich aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Mönchengladbach, die noch erteilt werden muß.

Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Abgeschlossenheitsbescheinigung sofort nach Erhalt dem vertretenen Notar zu übersenden.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind im Sinne des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes in sich abgeschlossen.

Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, u.a.:

die Außenwände,

die tragenden Wände,

das Treppenhaus,

die Haustüranlage,

die Verkehrswege,

die Hauptversorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwässer,

und Elektrizität,

die Hauptabflußleitungen,

das Hausdach,

(~~der-Heizungsraum~~,lies:)

der Wasch-/Trockenraum,

der Hausanschlußraum.

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die veräußert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. u.a.:

Die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten jeweils bis zur Mitte, soweit sie nicht tragend sind,
die nicht tragenden Wände innerhalb der Sondereigentumseinheit,
der Wand und Deckenputz innerhalb der Sondereigentumseinheit,
die Wandplattierungen,
die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,
von den Balkonen und Terrassen die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,
die gesamten Schreinerarbeiten innerhalb der Sondereigentumseinheit,

die sanitären Einrichtungsgegenstände,
Gas- und Elektroinstallationen sowie die in den Sondereigentumseinheiten liegenden Leitungen und Abflußrohre,
die Gas- und Heizungsanlagen mit ihren Zu- und Ableitungen,
jeweils bis zu den Hauptsträngen.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer
untereinander und über die Verwaltung

Grundsatz

Das Verhältnis der zukünftigen Eigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10-29 Wohnungseigentumsgesetz, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
2. Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Darüber hinaus bedarf die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes innerhalb einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft und, falls ein Verwalter bestimmt ist, der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund einer Verweigerung gilt insbesondere, wenn mit der Ausübung eines Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über Ziffer 1 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

3. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundbesitzes und des Gebäudes dürfen neue Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Nutzung dienen sowie Aufschriften nur mit schriftlicher Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters an dem Hause oder auf dem Grundstück angebracht werden, sofern diese nicht bereits zur Zeit bestehen. Die Namensschilder am Hauseingang sowie Hinweise auf gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten sind einheitlich an den dafür zur Verfügung gestellten Plätzen anzubringen.
4. Erteilt der Verwalter die erforderliche Einwilligung nach den Ziffern 3 und 4 nicht oder nur unter einer bestimmten Auflage oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer nach § 15 WEG herbeiführen.
5. Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechten zur Nutzung des jeweiligen Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden.

§ 6

Übertragung des Eigentums

1. Das Wohnungs-/Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
2. Die Vereinigung von Wohnungs-/Teileigentumseinheiten und die Aufteilung von Wohnungs-/Teileigentum in kleinere Einheiten ist ohne Zustimmung der übrigen Teileigentümer zulässig.

Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Eigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Eigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten, soweit dies erforderlich ist, um Beeinträchtigungen der anderen Eigentümer oder des gemeinschaftlichen Eigentums zu verhindern. Er hat insbesondere Schäden, durch die das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren. Hierüber ist dem Verwalter von ihm unverzüglich Anzeige zu erstatten.
2. Instandhaltungs- und Malerarbeiten an den Außenseiten der Gebäude und den Außenanlagen -gleichviel, ob hiervon Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum betroffen sind- beispielsweise an Außentüren, Fenstern, Rolläden, Balkonen und Balkontüren, am Außenmauerwerk und an Zufahrten, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.
3. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Eigentümer zur ordnungsmäßigen Instandhaltung im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 der in seinem Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten anzuhalten.

4. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Anwesens, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der oder die Eigentümer des betreffenden Sondereigentums sind verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Eigentümern zu erstatten.

§ 8

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Eigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundbesitzes und des Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Eigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Eigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

§ 9

Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen und Arbeiten durchführen zu lassen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich sind.

2. Jeder Eigentümer hat in den Fällen des Absatzes 1 und § 13 Absatz 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ein im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1 dem betreffenden Eigentümer entstehender Schaden ist diesem zu ersetzen.

§ 10

Sorgfaltspflicht der Eigentümer

Jeder Eigentümer haftet den übrigen Eigentümern für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm nach den §§ 8 und 9 obliegenden Sorgfalts- und Instandsetzungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, die mit seinem Willen die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen die sich aus den §§ 8 und 9 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen, dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, dann nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 7 zulässige Maß zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Anwesens zu verändern.

Solche Veränderungen sind, auch wenn sie mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden, wieder zu beseitigen, falls sie sich entsprechend nachteilig auswirken.

2. Beschließt die Mehrheit der Eigentümer bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 7, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume, eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Eigentümer zu beseitigen.

§ 12

Versicherung

Es sind folgende Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen:

- a) Verbundene Gebäudeversicherung (gegen Feuer, Sturm und Leitungswasserschäden),
- b) Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung unter Einschluß des Risikos nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Im Rahmen der Gebäudeversicherung sind sowohl das gemeinschaftliche Eigentum als auch das Sondereigentum zu versichern. Jeder Eigentümer ist berechtigt, auf eigene Kosten die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile höher zu versichern. Die im Schadensfall aufgrund der Erhöhung der Versicherungssumme gewährte Mehrentschädigung steht dem betreffenden Eigentümer zu.

Wiederaufbau bei Zerstörung

1. Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
2. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft entfällt, wenn sich ein anderer Eigentümer bereit erklärt, das Sondereigentum des betreffenden Eigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.
3. Für den Fall der Teilzerstörung wird Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Ziffer 1 gedeckt ist, ist jeder Eigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sich von einer Wiederherstellungspflicht zu befreien, wenn er sein Eigentum den anderen Eigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung stellt.

Kommt eine Übernahme nicht zustande, so ist er berechtigt, gemäß Ziffer 2 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

4. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft werden die Anteile nach § 17 WEG bewertet.

Entziehung des Sondereigentums

1. Für die Entziehung des Sondereigentums gilt § 18 Abs. 1 und Abs. 3 WEG.

Die Voraussetzungen, von einem Sondereigentümer die Veräußerung seines Sondereigentums gemäß § 18 Abs. 1 WEG zu verlangen, sind auch gegeben, wenn

- a) ein Eigentümer oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person den Hausfrieden und das gemeinschaftlichen Zusammenleben ernstlich gefährden,

- b) ein Sondereigentümer die zu Wohnzwecken vorgesehenen Räume ohne Zustimmung des Verwalters zu anderen Zwecken benutzt und diese Nutzung trotz Abmahnung fortsetzt,
 - c) ein Eigentümer seiner Instandhaltungspflicht nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung unter Fristsetzung nicht abstellt,
 - d) ein Eigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in sein Sondereigentum, die das Gesamtbauwerk gefährden oder beeinträchtigen, ohne Zustimmung des Verwalters vornimmt,
 - e) ein Eigentümer bei einem Wiederaufbau des Gebäudes nicht mitwirkt, soweit eine Wiederherstellung vereinbart ist, oder er vor seinen Rechten gemäß § 15 Abs. 3 keinen Gebrauch macht bei einer Wiederherstellung durch die übrigen Eigentümer,
 - f) der Eigentümer trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Entziehung des Sondereigentums mit einem Betrag, der das zu entrichtende Wohngeld für drei Monate übersteigt, im Rückstand ist.
2. Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums von sämtlichen Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind.

§ 15

Vermietung und Bestellung eines Dauerwohnrechtes

Zur Vermietung bzw. zur Bestellung eines Dauerwohnrechtes an den im Sondereigentum stehenden Räumen bedarf der Eigentümer der Zustimmung des Verwalters.

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.
Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bemißt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil. Je 1/1000 Miteigentumsanteil ergibt eine Stimme. Jeder Miteigentümer kann sich durch einen schriftlichen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern keine qualifizierte Mehrheit vorgesehen ist; Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimme.
2. Der Verwalter kann jederzeit Eigentümerversammlungen einberufen. Er soll dies wenigstens einmal im Jahr tun. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung muß der Verwalter vornehmen, wenn sie von mehr als einem Viertel der Sonder-eigentümer verlangt wird (§ 24 WEG) und zwar unter Angabe des Gegenstandes.
3. Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen.
Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von den Eigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist.
Die Einberufungsfrist beträgt zehn Tage, wobei der Tag der Versammlung und der Tag der Absendung des Einladungsschreibens nicht mitgerechnet werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist jeweils beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit einer Einberufungsfrist von wiederum zehn Tagen mit gleichem Gegenstand am selben Ort einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Zu Beginn der Eigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden.

5. Die Regelung gemäß § 18 Abs. 3 WFG bleibt unberührt.
6. Den Vorsatz in der Versammlung führt der Verwalter, sofern die Versammlung dies nicht anders beschließt.
7. Auch ohne Eigentümerversammlung kommt ein gültiger Beschluß zustande, wenn sich alle Miteigentümer mit einem Beschlußvorschlag schriftlich einverstanden erklären.
8. Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Eigentümer zu unterschreiben. Eine Abschrift des Protokolls ist innerhalb vier Wochen jedem von der Beschlußfassung betroffenen Eigentümer zuzusenden.

§ 17

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird die b.o.s. bestellt.
Die Bestellung gilt für einen Zeitraum von 5 Jahren, gerechnet vom heutigen Tage an.
2. Die Abberufung des Verwalters ist, wenn dieser nicht auf eine bestimmte Dauer bestellt ist, nur zum Ende eines Jahres möglich. Sie muß dem Verwalter in schriftlicher Form, mindestens 3 (drei) Monate vor Ablauf des Kalenderjahres mitgeteilt werden.
3. Der Verwalter kann seinerseits mit dreimonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres in schriftlicher Form kündigen, sofern seine Bestellung nicht auf bestimmte Zeit vorgenommen wurde. Für die Wirksamkeit der Kündigung genügt es, daß sie gegenüber einem Miteigentümer abgegeben wird; alle anderen Sondereigentümer sollen vom Verwalter unverzüglich verständigt werden.

4. Die Beachtung der in den Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Termine und Fristen ist nicht erforderlich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
5. Die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung.
Der ausscheidende Verwalter hat drei Monate vor Beendigung seines Amtes eine Eigentümerversammlung unter Mitteilung eines Beschlußpunktes "Wahl eines neuen Verwalters" einzuberufen.
6. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 27, 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Vereinbarung und dem Verwaltervertrag.
7. Jeder Eigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
8. Der Verwalter hat Beschlüsse der Eigentümer sowie Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren.

§ 18

Zahlungsverpflichtung der Eigentümer

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Wirtschaftsplan (§ 19) zu leisten (Kostenbeitrag).
2. Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus:
 - a) Betriebskosten, wie zum Beispiel die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Versicherungen, die Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundbesitzes zusammenhängen,

- b) Verwaltungskosten einschließlich Verwaltungsgebühr,
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Eigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage. Die Kosten des Wasserverbrauchs werden nach "Kopfzahl" ermittelt.
3. a) Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil an Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach seinem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil.
- Die Eigentümerversammlung ist berechtigt, für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der betroffenen Miteigentümer untereinander einen anderen Verteilungsschlüssel unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Nutzung der jeweiligen Sondereigentumseinheit sowie der Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums festzulegen.
- Widersprechen ein oder mehrere Miteigentümer dem vom Verwalter festgelegten Verteilungsschlüssel, so entscheidet die Mehrheit der jeweils betroffenen Miteigentümer, ob der vom Verwalter angewandte oder der von den widersprechenden Miteigentümern vorzuschlagende Verteilungsschlüssel angewandt wird.
- b) Bezüglich der Verwaltungsgebühr gilt der jeweils von der Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter je Sondereigentumseinheit vereinbarte Betrag.

§ 19

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.
- Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.
- Die in § 18 aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Arbeiten einer

Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

2. Bis zum 30. September eines jeden Jahres hat der Verwalter eine Abrechnung für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Die Abrechnung enthält:

- a) die Bewirtschaftungskosten,
- b) monatliche Abschlagszahlungen, die von den Eigentümern bei dem Verwalter eingezahlt worden sind,
- c) etwaige Einnahmen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

3. Über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit.

Bei dem Beschluß über die Abrechnung ist dem Verwalter gleichzeitig Entlastung zu erteilen. Wird die Entlastung nicht erteilt, so ist die Verweigerung ausführlich sachlich auf Wunsch des Verwalters zu begründen.

§ 20

Mehrheit von Berechtigten an einem Eigentum

Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 21

Sonstige Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Erklärung ungültig sein, so soll diese Erklärung im übrigen ihre volle Gültigkeit haben. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Mönchengladbach, soweit kein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

§ 22

Kosten

Die mit dieser Erklärung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten zahlt der Eigentümer.

Teil 3

Grundbucherklärungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Einräumung des Sondereigentums und die damit verbundene Rechtsänderung,
- b) die Bestimmungen gemäß § 1 bis mit 20 dieses Vertrages als Inhalt des Sondereigentums,

Alle Eintragungen werden nach Weisung des amtierenden Notars erbeten.

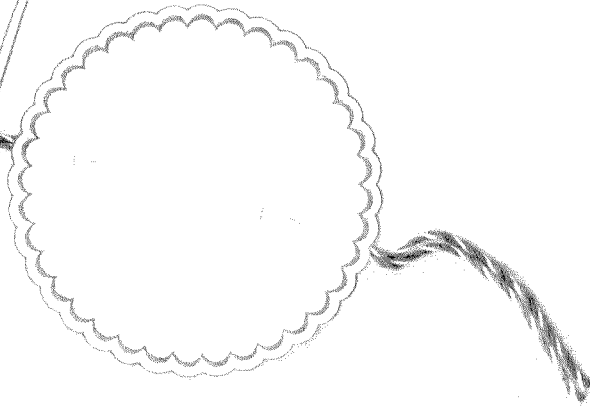
Der Eigentümer bevollmächtigt

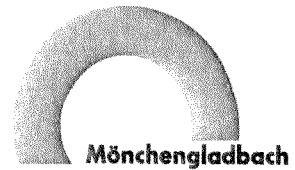
- a) Herrn Willy Kniebel, Notariatsbürovorsteher in Mönchengladbach 1,
- b) Herrn Heribert Kluck, Notariatsbürovorsteher in Mönchengladbach 1,

und zwar jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen -auch dem Grundbuchamt gegenüber- abzugeben und zu empfangen, die zur Änderung und Ergänzung sowie zum Vollzug dieser Teilungserklärung etwa noch notwendig oder zweckmäßig sind.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen,
von ihm genehmigt und von ihm und der Notarvertreterin
wie folgt eigenhändig unterschrieben.

Handwritten signature
- hosl, Notarvertreterin





Stadt Mönchengladbach
Postfach 85, 4050 Mönchengladbach 1

Der Oberstadtdirektor

Amt Bauordnungsamt
oder Dienststelle
Verwaltungsgebäude Haus Westland
Sachbearbeiter Herr Nosseck
Zimmer 804
Tel. (02161) 25 24 13
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben
Mein Zeichen 63-2 No/Nk.
Datum 23.02.1987

B e s c h e i n i g u n g

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert
am 30.07.1973 (BGBl. I S. 910)

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit den Ziffern 1 bis 10
bezeichneten Wohnungen und die mit den gleichen Ziffern bezeichneten
Räume im Kellergeschoß - die nicht Wohnzwecken dienen - in dem
bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

Mönchengladbach 1, Erzbergerstr. 104 + 106
katastermäßige Bezeichnung:
Flur 75, Flurstück 120, 121
Gemarkung Mönchengladbach
Grundbuch Blatt 00791, 00738

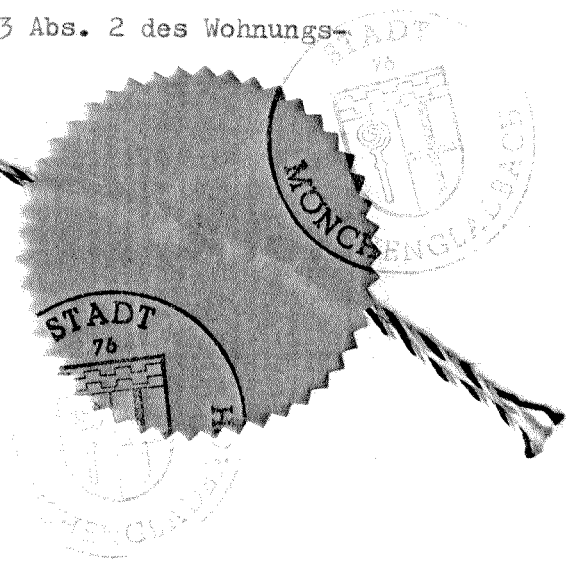
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen damit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mönchengladbach, den 23.02.1987

Im Auftrag

Wunsch
Wunsch
Dipl.-Ing.



Telefon (02161) 25-0
Telex 852788 strng d

Zahlungen an
Stadtkasse Mönchengladbach:
Stadtparkasse Mönchengladbach
(BLZ 310 500 00) Konto-Nr. 66 001
Postgirokonto Köln
(BLZ 370 100 50) Konto-Nr. 17 76 - 500
und bei allen Banken am Ort



Der Plan gilt als Anlage zur
 Schließung vom nach
 dem Wohnungseigentumsgesetz vom
 15. 3. 1951.
 Mönchengladbach, den 23.
 für Oberstadtkontraktor
 Gerd von
 im Auftrag

Wunschr
Wunschr
 Dipl. Ing.

Vervielfältigungen und Umarbeitungen,
 die nicht dem eigenen Gebrauch dienen,
 sowie Veröffentlichungen sind
 unzulässig
 und werden aufgrund des Vermessungs-
 und Kartengesetzes vom 11. 7. 72 mit
 Strafe bedroht

Volksgartenstraße

147

Stadt Mönchengladbach
Katasteramt Mönchengladbach

Gemeinde Mönchengladbach
Gemarkung Mönchengladbach
Flur 75

Rahmenkarte

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte –

1. Ausfertigung

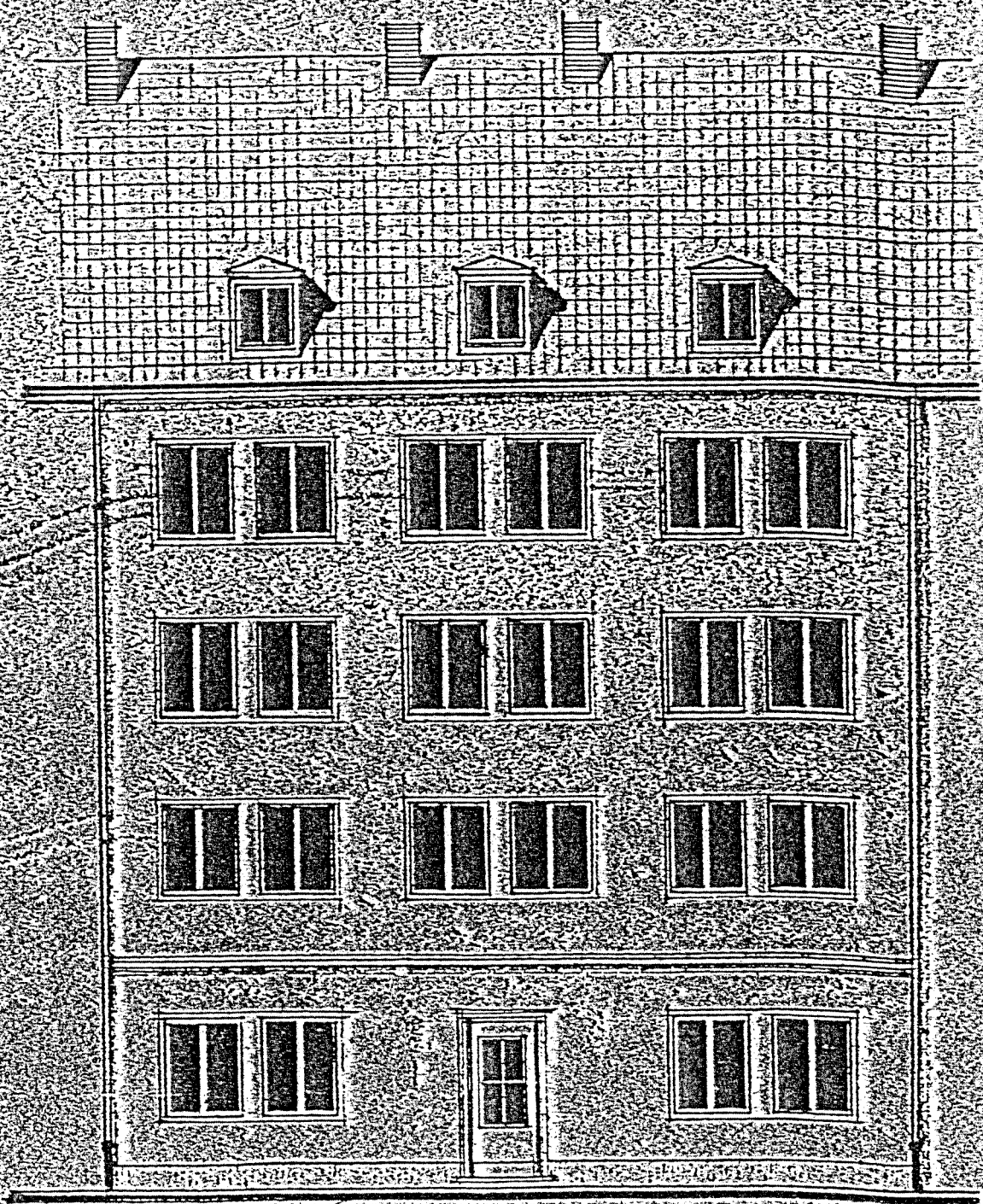
Gebühren 8,- DM

Gesch. B. Nr. 4227

Buch. St. Nr. 616-2

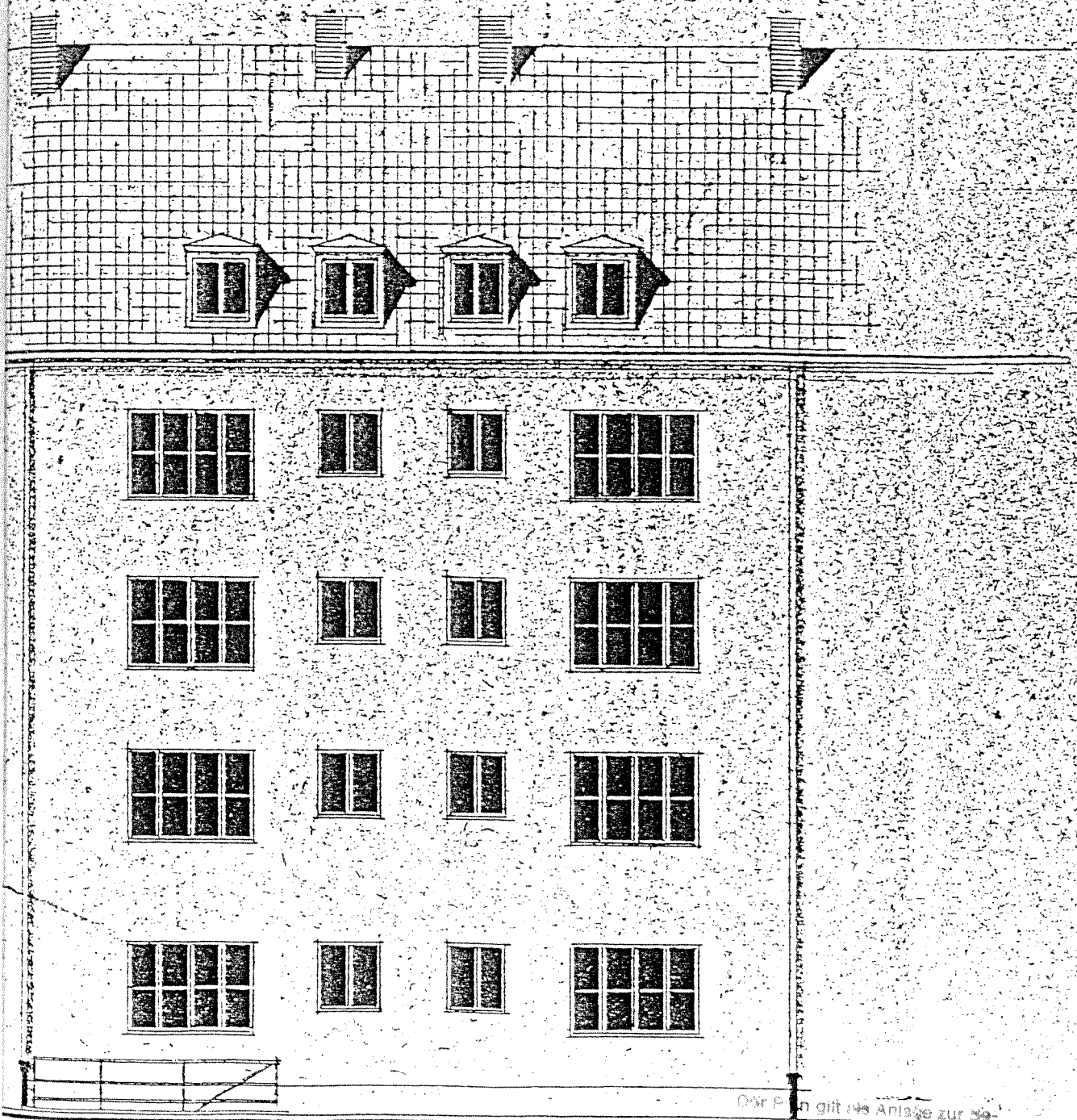
ch
kubba

er



STRASSENANSICHT

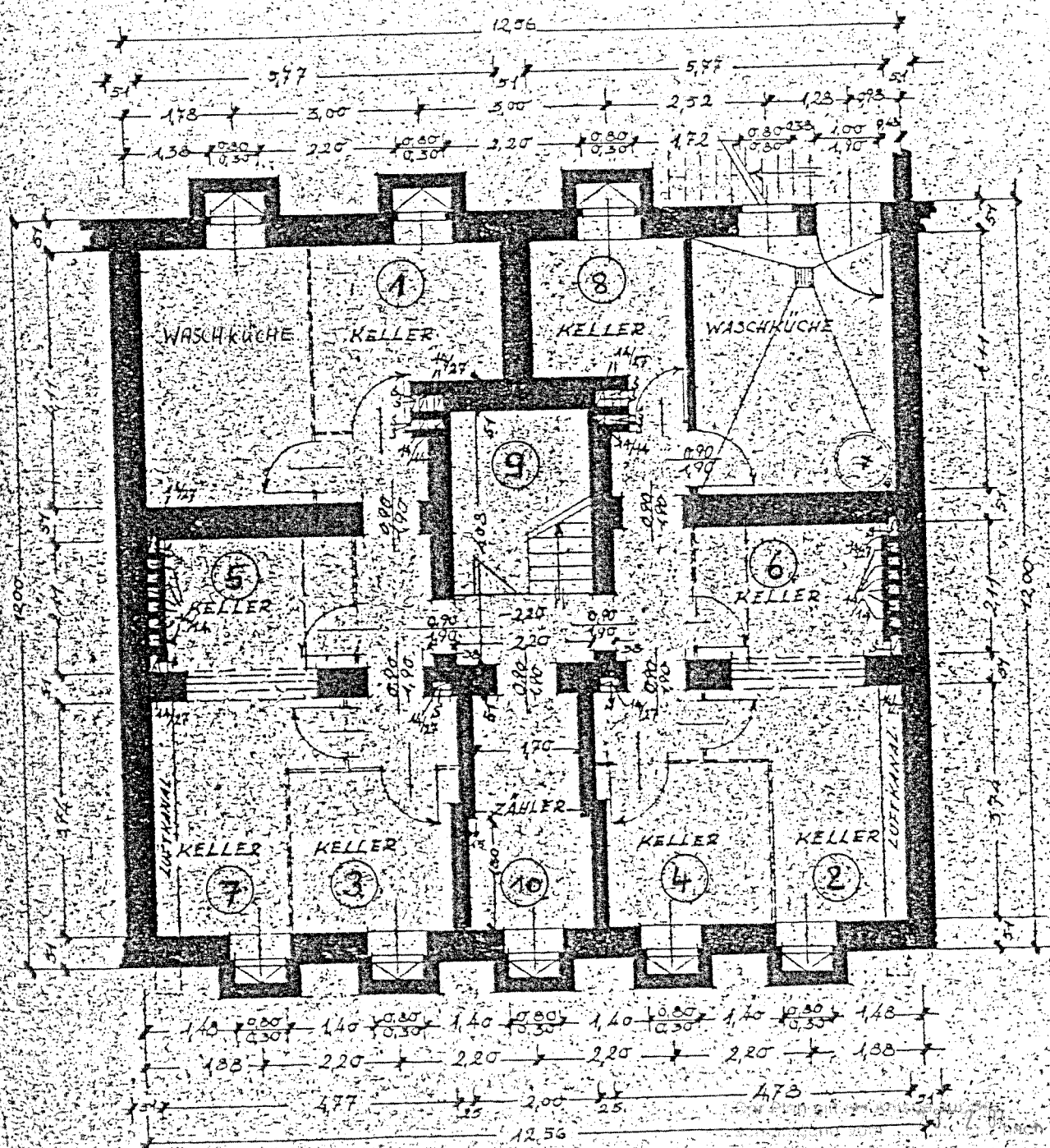
nach
 nach dem Baugesetzbuch vom
 19. 2. 01
 M. Schenklbach, den
 Der Oberstadtdirektor
 Bauordnungswert
 im Auftrage
 W. M. M. M.
 Dini



GARTENSEITE

Der Plan gilt als Anlage zur Be-
auftragung vom nach
dem Wohnungseigentumsgesetz vom
15. 3. 1951.
Mönchengladbach, den
Der Oberstadtdirektor
Sachordnungsm.
im Auftrage

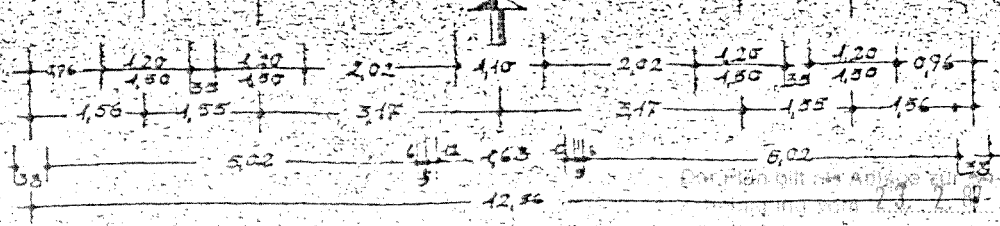
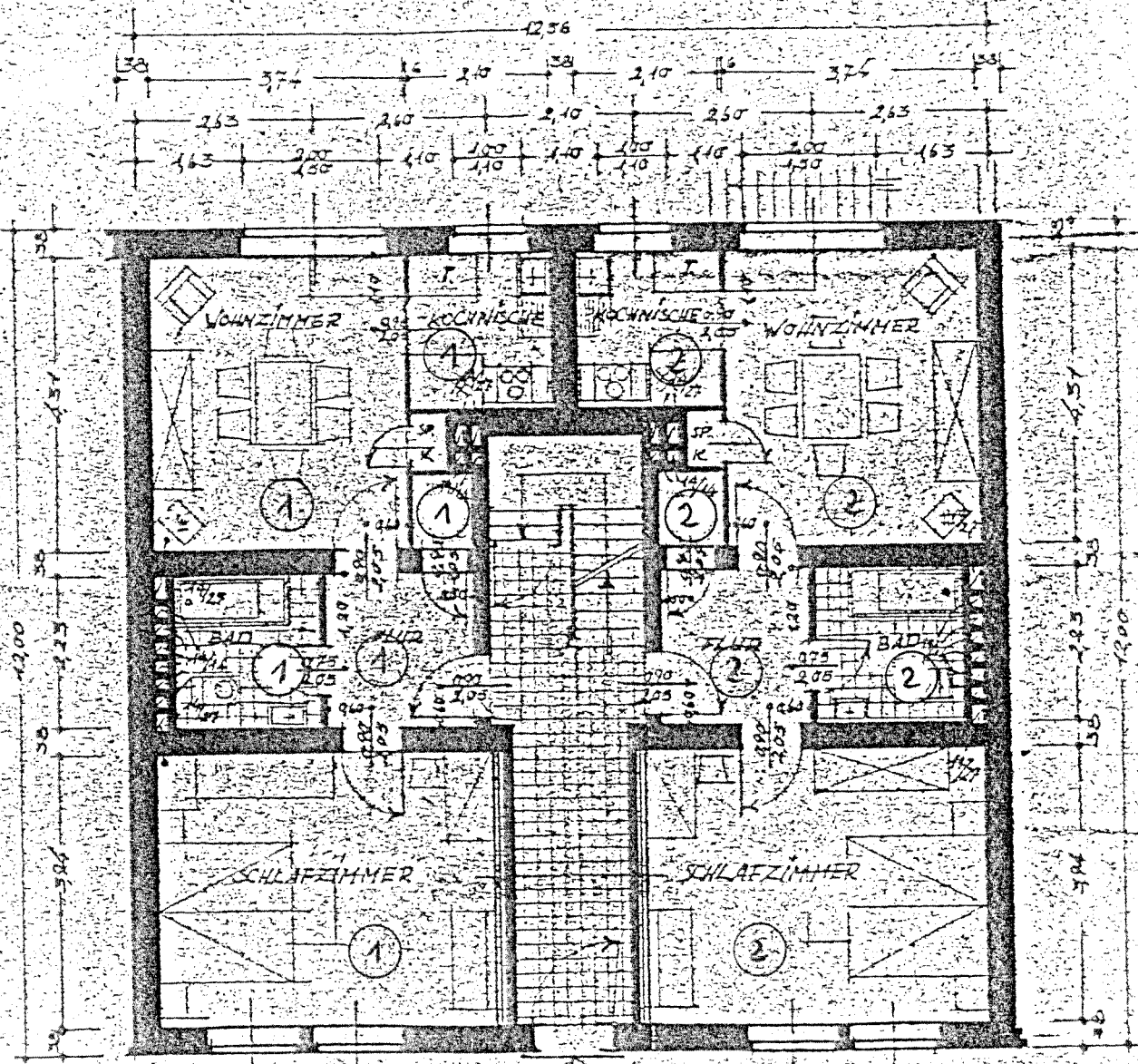
Wunsch
Wunsch
Dipl. Ing.



KELLERGESCHOSS

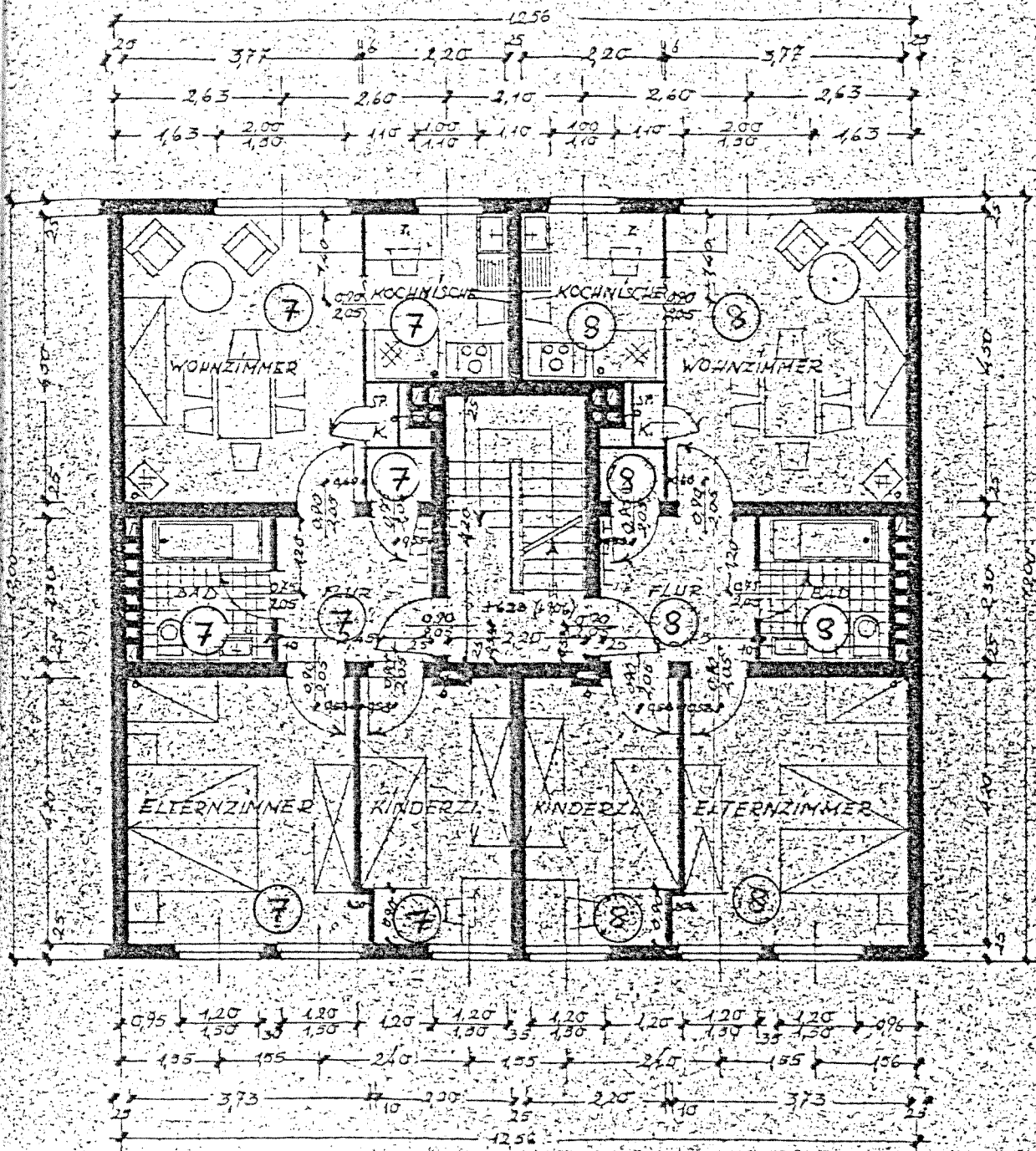
Entwurf nach dem Baugewerkschaftsgesetz vom
 15. 4. 1921.
 Minderheitsbeschluss der
 Bau- und Facharbeiter
 Gewerkschaft vom 1. 7. 23.
 im Auftrage

Wunsch
 Wunsch
 Dipl.



ERDGESCHOSS

Der Plan ist im Auftrag des
 Bauamtes der Stadt...
 am 10. 4. 1951.
 Auftrags-Nr. 43. 2. 11.
 Der Oberstadtdirektor
 Bauordnungswart
 im Auftrage
 Wunsch
 Dipl. Ing.

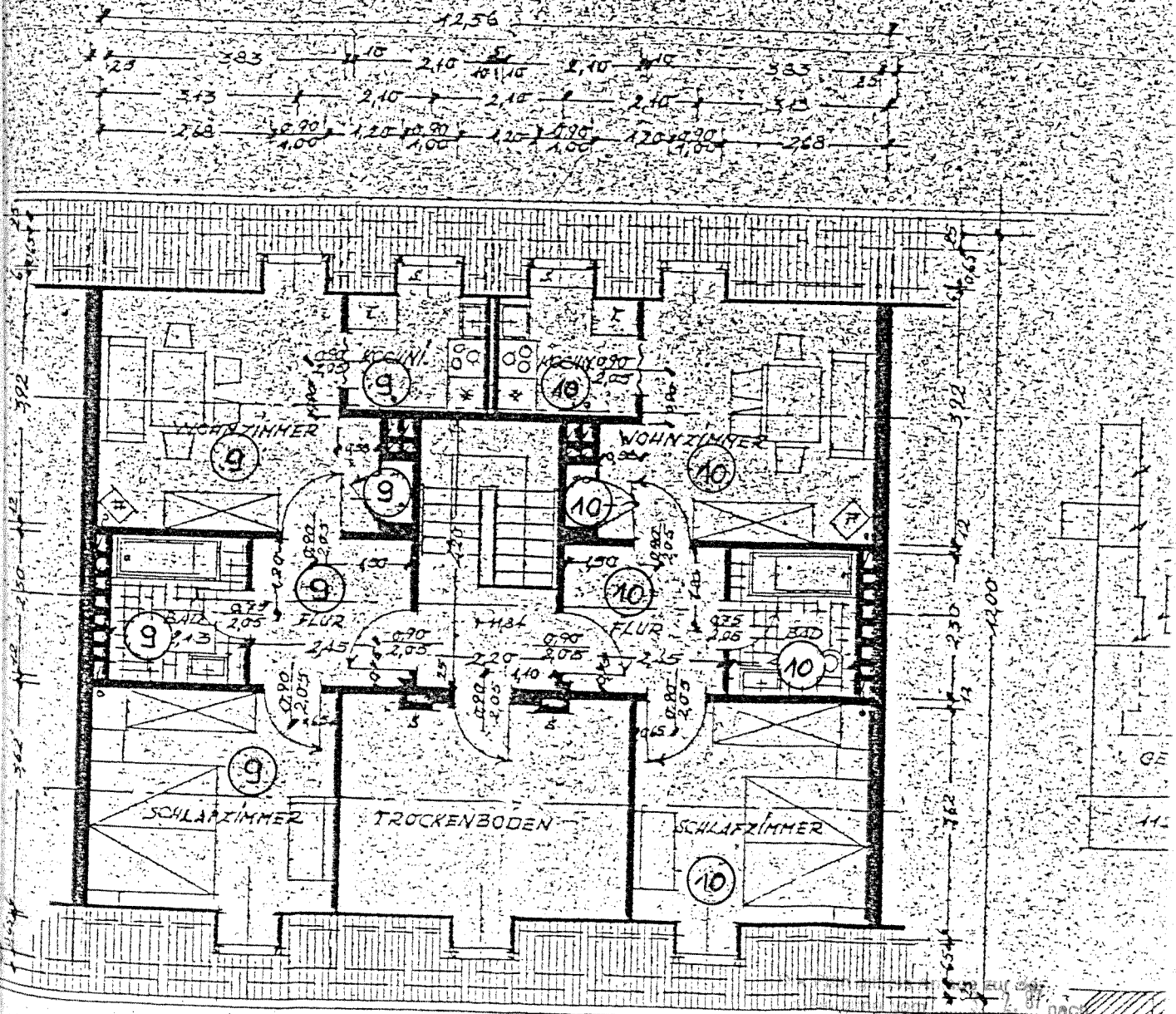


III. OBERGESCHOSS

1. Die Grundstücke sind...
 2. Die Grundstücke sind...
 3. Die Grundstücke sind...
 4. Die Grundstücke sind...
 5. Die Grundstücke sind...
 6. Die Grundstücke sind...
 7. Die Grundstücke sind...
 8. Die Grundstücke sind...
 9. Die Grundstücke sind...
 10. Die Grundstücke sind...

W. Wunsc
 Wunsc
 Dipl. Ing.

DACHGESCHOSS



nach
 dem Wohnungseigentumsgesetz vom
 20.3.1961
 2.3. Z. 0747
 übergeben den
 Der Oberstadtdirektor
 2.5.8
 im Auftrage
 25

W. Wunsch
 Dipl. Ing.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 26.03.2034

Registriernummer: NW-2024-005013439

1

Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude, zweiseitig angebaut		
Adresse	Erzbergerstr. 104/106 41061 Mönchengladbach		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987, 1994, 2000, 2009, 2013, 2014, 2016, 2019, 2023		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	749	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Marcus Dörenkamp
Schornsteinfegermeister
Rönneterfeld 11
41068 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.03.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

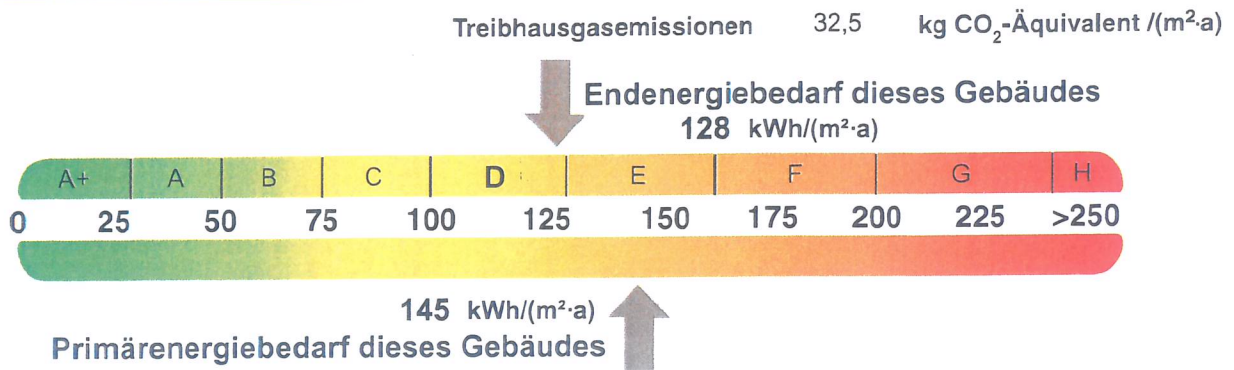
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005013439

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

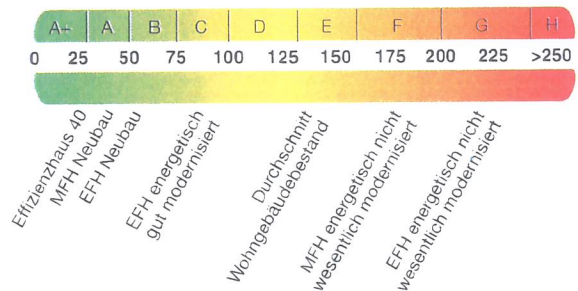
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus. MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005013439

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

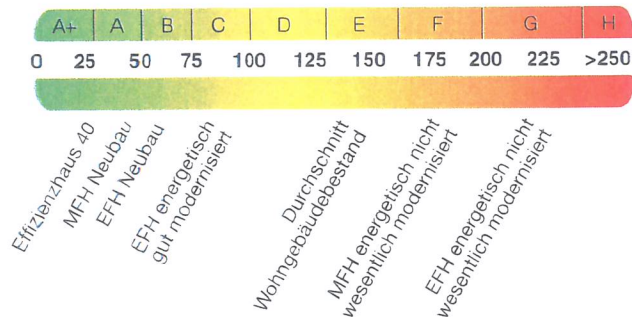
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005013439

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Gas-Brennwerttherme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Gas-Brennwerttherme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Abgleich des Wärmeverteilsystems	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**IVPE GmbH Immobilienverwaltung
& Projektentwicklung**

Nobelstraße 3-5, 41189 Mönchengladbach
Tel. 02166-855 414 0, Fax 02166- 855 414 9
E-Mail: info@ivpe.de, Internet: www.ivpe.de

IVPE GmbH Immobilienverwaltung, Nobelstraße 3-5, 41189 Mönchengladbach

Herr
Bahadir Güctekin
Kopernikusstr. 33
41065 Mönchengladbach

Mönchengladbach, 15.08.2024

Mehrfamilienhaus 4, Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach Wohnung 1 433-001 EG links

Sehr geehrter Herr Güctekin,

hiermit erhalten Sie den aktuellen Wirtschaftsplan für das Jahr 2024. Die neuen Vorauszahlungen sind ab dem 01.10.2024 zu leisten, und werden, sofern ein SEPA Mandat vorliegt, zu diesem Zeitpunkt eingezogen.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024

		Umlageschlüssel			Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Schornsteinfeger EG Direktk.	Schornsteinfeger	379,880	37,45 EUR	Festbetrag	300,00 €	29,58 €
Schornsteinfeger Allgem.	Einheiten	10,000	1,00 Einh.	Anteilig	200,00 €	20,00 €
Trinkw./Schmutzw.	Kaltw. Zähler	792,720	41,37 cbm	Zähler	5.700,00 €	297,47 €
Strom Allgemein	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	250,00 €	23,69 €
Regenwasser	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	290,00 €	27,47 €
Hausreinig./Hausmeister	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	4.000,00 €	378,96 €
Abfall Leistungspreis	Personen x Tage	8.052,000	366,00 PxT	xTage	1.400,00 €	63,64 €
Abfall Grundpreis	Einheiten	10,000	1,00 Einh.	Anteilig	675,00 €	67,50 €
Straßenrein./Winterd.	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	200,00 €	18,95 €
Versicherungen	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	2.600,00 €	246,32 €
					15.615,00 €	1.173,58 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Kontogeb./Sonst.Geb.	Einheiten	10,000	1,00 Einh.	Anteilig	400,00 €	40,00 €
Nichtteiln.Lastschrift	NTLS	128,520	42,84 €	Festbetrag	140,00 €	46,67 €
Instandhalt./Reparat.	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	1.000,00 €	94,74 €
Verwaltervergütung	Einheiten	10,000	1,00 Einh.	Anteilig	3.800,00 €	380,00 €
					5.340,00 €	561,41 €
<u>Erhaltungsrücklagen</u>						
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	94,74 MEA	Anteilig	2.000,00 €	189,48 €
					2.000,00 €	189,48 €

Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil): **1.924,47 €**
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) : **2.040,00 €**

Bankverbindung: Commerzbank Mönchengladbach, IBAN DE98 3104 0015 0190 2329 00, BIC COBADEFFXXX, WEG Erzbergerstr.

**Wirtschaftsplan für Herrn Bahadır Güctekin (Mehrfamilienhaus 4, Erzberger Str. 104-106, 41061
Mönchengladbach Wohnung 1 433-001 EG links)**

- Seite 2 -

Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	180,00 €
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	170,00 €
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	15,79 €

Mehrfamilienhaus: 004 - Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach

WIRTSCHAFTSPLAN für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Plan 2023	Kosten 2023	Neuer Plan 2024
Ausgaben				
Umlagefähige Kosten				
Schornsteinfeger EG Direkt.	Schornsteinfeger	300,00 €	379,88 €	300,00 €
Schornsteinfeger Allgem.	Einheiten	200,00 €	198,09 €	200,00 €
Trinkw./Schmutzw.	Kaltw. Zähler	5.700,00 €	5.378,16 €	5.700,00 €
Strom Allgemein	Eigentumsanteil	250,00 €	249,59 €	250,00 €
Regenwasser	Eigentumsanteil	290,00 €	293,56 €	290,00 €
Hausreinig./Hausmeister	Eigentumsanteil	4.000,00 €	4.291,59 €	4.000,00 €
Abfall Leistungspreis	Personen x Tage	1.400,00 €	1.343,00 €	1.400,00 €
Abfall Grundpreis	Einheiten	675,00 €	671,00 €	675,00 €
Straßenrein./Winterd.	Eigentumsanteil	200,00 €	208,92 €	200,00 €
Versicherungen	Eigentumsanteil	2.600,00 €	2.566,86 €	2.600,00 €
Summe:		15.615,00 €	15.580,65 €	15.615,00 €
Nicht umlagefähige Kosten				
Kontogeb./Sonst.Geb.	Einheiten	500,00 €	358,84 €	400,00 €
Nichtteiln.Lastschrift	NTLS	140,00 €	128,52 €	140,00 €
Instandhalt./Reparat.	Eigentumsanteil	1.000,00 €	1.285,10 €	1.000,00 €
Verwaltervergütung	Einheiten	3.950,00 €	3.784,20 €	3.800,00 €
Summe:		5.590,00 €	5.556,66 €	5.340,00 €
Summe Ausgaben		21.205,00 €	21.137,31 €	20.955,00 €
Erhaltungsrücklagen				
Rücklagen	Beitragsverpfl. RL	2.000,00 €	1.999,92 €	2.000,00 €
Summe Erhaltungsrücklagen		2.000,00 €	1.999,92 €	2.000,00 €
Hausgeldvorschüsse*				
Hausgeldvorschüsse		23.205,00 €	28.400,00 €	22.955,00 €
Summe Hausgeldvorschüsse		23.205,00 €	28.400,00 €	22.955,00 €
GESAMT:		0,00 €	-5.262,77 €	0,00 €

* Hausgeldeinnahmen sind SOLL-Werte!

Herr
 Bahadir Güctekin
 Kopernikusstr. 33
 41065 Mönchengladbach

Mönchengladbach, 15.08.2024

Mehrfamilienhaus 4, Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach Wohnung 1 433-001 EG links

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Schornsteinfeger EG Direkt.	Schornsteinfege	379,88	37,45	EUR	379,88 EUR	37,45 EUR
Schornsteinfeger Allgem.	Einheiten	10,00	1,00	Einh.	198,09 EUR	19,81 EUR
Trinkw./Schmutzw.	Kaltw. Zähler	792,72	41,37	cbm	5.378,16 EUR	280,67 EUR
Strom Allgemein	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	249,59 EUR	23,65 EUR
Regenwasser	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	293,56 EUR	27,81 EUR
Hausreinig./Hausmeister	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	4.291,59 EUR	406,59 EUR
Abfall Leistungspreis	Personen x Tage	8.422,00	365,00	PxT	1.343,00 EUR	58,20 EUR
Abfall Grundpreis	Einheiten	10,00	1,00	Einh.	671,00 EUR	67,10 EUR
Straßenrein./Winterd.	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	208,92 EUR	19,79 EUR
Versicherungen	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	2.566,86 EUR	243,18 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					15.580,65 €	1.184,25 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Kontogeb./Sonst.Geb.	Einheiten	10,00	1,00	Einh.	358,84 EUR	35,88 EUR
Mahnkosten	Mahnkosten	29,76	8,93	€	50,59 EUR	15,18 EUR
Nichtteiln.Lastschrift	NTLS	128,52	42,84	€	128,52 EUR	42,84 EUR
Instandhalt./Reparat.	Eigentumsanteil	1.000,00	94,74	MEA	1.285,10 EUR	121,75 EUR
Verwaltervergütung	Einheiten	10,00	1,00	Einh.	3.784,20 EUR	378,42 EUR
Verwaltung Sondergeb.	Einheiten	10,00	1,00	Einh.	548,00 EUR	54,80 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					6.155,25 €	648,87 €
Summe Kosten					21.735,90 €	1.833,12 €
<u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u>						
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					1.999,92 EUR	189,48 EUR
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:					1.999,92 €	189,48 €
Abrechnungssumme:					23.735,82 €	2.022,60 €
abzgl. Hausgeldvorschuss					28.266,20 €	2.710,00 €
abzgl. Sonderumlage					0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsguthaben:					4.432,52 €	
Abrechnungsguthaben:					Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben)	687,40 €
Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben) auf die Kosten und Lasten:						734,77 €
Ihr Nachschuss (Nachzahlung) auf die Erhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung):						47,37 €

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

	Soll lt. Wirtschaftsplan (EUR)		Bezahlt (EUR)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	19.572,74	1.985,15	18.887,24	1.789,36
Nachschüsse aus Vorjahren	0,00	0,00	564,75	195,00
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	1.999,92	189,48	1.890,73	142,11
Rechnungsabgrenzung	-5.505,77	-521,62	-5.592,02	-490,04
Zinsen	97,62	9,25	97,62	9,25
Solidaritätszuschlag	-1,34	-0,13	-1,34	-0,13
Kapitalertragssteuer	-24,41	-2,31	-24,41	-2,31
Endstand	16.138,76	1.659,82	15.822,57	1.643,24

3. Ausweis der offenen Erhaltungsrücklagen-Rückstände

Bozkurt, Özbay 433-003 1. OG links	17,25 EUR
Savasci, Muammer 433-005 2.OG links	17,25 EUR
Güctekin, Bahadır 433-002 EG rechts	27,32 EUR
Güctekin, Bahadır 433-001 EG links	47,37 EUR
Summe:	109,19 €

4. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.470,52 EUR	189,48 EUR	2.660,00 EUR
Bezahlt			
30.12.2022 Hausgeld 01.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
09.08.2023 Hausgeld 01.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	69,21 EUR	15,79 EUR	85,00 EUR
31.01.2023 Hausgeld 02.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
09.08.2023 Hausgeld 02.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	69,21 EUR	15,79 EUR	85,00 EUR
28.02.2023 Hausgeld 03.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
09.08.2023 Hausgeld 03.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	69,21 EUR	15,79 EUR	85,00 EUR
31.03.2023 Hausgeld 04.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
09.08.2023 Hausgeld 04.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	69,21 EUR	15,79 EUR	85,00 EUR
28.04.2023 Hausgeld 05.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
09.08.2023 Hausgeld 05.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	69,21 EUR	15,79 EUR	85,00 EUR
31.05.2023 Hausgeld 06.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	205,00 EUR	0,00 EUR	205,00 EUR
31.08.2023 Hausgeld 06.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	9,21 EUR	15,79 EUR	25,00 EUR
30.06.2023 Hausgeld 07.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	205,00 EUR	0,00 EUR	205,00 EUR
31.08.2023 Hausgeld 07.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	9,21 EUR	15,79 EUR	25,00 EUR
31.07.2023 Hausgeld 08.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	205,00 EUR	0,00 EUR	205,00 EUR
14.11.2023 Hausgeld 08.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	25,00 EUR	0,00 EUR	25,00 EUR
31.08.2023 Hausgeld 09.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	145,00 EUR	0,00 EUR	145,00 EUR
14.11.2023 Hausgeld 09.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	85,00 EUR	0,00 EUR	85,00 EUR
30.09.2023 Hausgeld 10.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	205,00 EUR	0,00 EUR	205,00 EUR
14.11.2023 Hausgeld 10.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	25,00 EUR	0,00 EUR	25,00 EUR
31.10.2023 Hausgeld 11.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	189,21 EUR	15,79 EUR	205,00 EUR
30.11.2023 Hausgeld 12.23 Güctekin Bahadır, 433-001 EG links	189,21 EUR	15,79 EUR	205,00 EUR
Summe Bezahlt	2.567,89 EUR	142,11 EUR	2.710,00 EUR
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	-97,37 EUR	47,37 EUR	-50,00 EUR

5. Entwicklung der Geldkonten

Commerzbank Mönchengladbach, BIC COBADEFFXXX, IBAN DE98 3104 0015 0190 2329 00	Saldo am 01.01.2023:	1.859,71 €
	Saldo am 31.12.2023:	12.058,07 €
Rücklage WEG Erzberg.104-10, BIC COBADEFFXXX, IBAN DE71 3104 0015 0190 2329 01	Saldo am 01.01.2023:	18.887,24 €
	Saldo am 31.12.2023:	15.453,34 €

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: 004 - Mehrfamilienhaus Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2023	18.887,24 €	1.859,71 €		20.746,95 €	
I. Einnahmen					
Zinsen für Rücklagen	97,62 €				
Hausgeldvorschuss		24.453,30 €			
Hausgeldvorschuss (Abgr. Vor-/Folgejahre)		493,67 €			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		334,56 €			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer (Abgr. Vor-/Folgejahre; Hausgeldvorschuss)		968,85 €			
Nachschüsse (Nachzahlung) Eigentümer (Abgr. Vor-/Folgejahre; Rücklagen)		15,00 €			
Rücklagen		1.772,90 €			
Rücklagen (Abgr. Vor-/Folgejahre)		581,33 €			
Summe I. Einnahmen	97,62 €	28.619,61 €		28.717,23 €	
II. Ausgaben					
Kapitalertragssteuer für Rücklagen	24,41 €				
Solidaritätszuschlag für Rücklagen	1,34 €				
51001 Schornsteinfeger EG Direktk.					379,88 €
51002 Schornsteinfeger Allgem.					198,09 €
51005 Trinkw./Schmutzw.		5.518,52 €			5.378,16 €
51100 Strom Allgemein		235,25 €			249,59 €
51105 Regenwasser		264,12 €			293,56 €
53000 Hausreinig./Hausmeister		4.291,59 €			4.291,59 €
53200 Abfall Leistungspreis		1.343,00 €			1.343,00 €
53201 Abfall Grundpreis		671,00 €			671,00 €
54001 Straßenrein./Winterd.		208,92 €			208,92 €
54100 Versicherungen		2.566,86 €			2.566,86 €
58000 Rücklastgebühr		-8,61 €			8,61 €
58100 Kontogeb./Sonst.Geb.		358,84 €			358,84 €
58101 Direktk. Sondereigent.		89,25 €			89,25 €
58500 Mahnkosten		50,59 €			50,59 €
58600 Nichtteiln.Lastschrift		128,52 €			128,52 €
59000 Instandhalt./Reparat.		1.285,10 €			1.285,10 €
59200 Verwaltervergütung		3.784,20 €			3.784,20 €
59201 Verwaltung Sondergeb.		548,00 €			548,00 €
59300 Schadensfälle		-368,92 €			
Anpassung beschlossener Vorschüsse (Guthaben) Eigentümer aus Abr. Vj. (Hausgeldvorschuss)		960,79 €			
Summe II. Ausgaben	25,75 €	21.927,02 €		21.952,77 €	
III. Überträge					
Überträge	-3.505,77 €	3.505,77 €			
Summe III. Überträge	-3.505,77 €	3.505,77 €		0,00 €	
Endbestand per 31.12.2023	15.453,34 €	12.058,07 €		27.511,41 €	
Geplante Erhaltungsrücklagenzuführung abzgl. Entnahmen					1.999,92 €
Summe der zu verteilenden Beträge					23.833,68 €

IVPE GmbH Immobilienverwaltung & Projektentwicklung

Nobelstraße 3-5 - 41189 Mönchengladbach

Tel. 02166-855 414 0, Fax 02166- 855 414 9

E-Mail: info@ivpe.de, Internet: www.ivpe.de

Herr

Bahadir Güctekin

Kopernikusstr. 33

41065 Mönchengladbach

Rücklagen 004 - Mehrfamilienhaus Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Verteilerschlüssel 94,7370/1000,0000 MEA

Objekt: Erzberger Str. 104-106, 41061 Mönchengladbach

Einheit: 1 433-001 EG links

Rücklagen	Gesamt (€)		Ihr Anteil (€)	
	Soll	Ist	Soll	Ist
Anfangsstand	19.572,74 EUR	18.887,24 EUR	1.985,11 EUR	1.789,32 EUR
Nachschüsse aus Vorjahren	0,00 EUR	564,75 EUR	0,00 EUR	195,00 EUR
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	1.999,92 EUR	1.890,73 EUR	189,48 EUR	142,11 EUR
Rechnungsabgrenzung	-5.505,77 EUR	-5.592,02 EUR	-521,60 EUR	-490,02 EUR
Zinsen	97,62 EUR	97,62 EUR	9,25 EUR	9,25 EUR
Solidaritätszuschlag	-1,34 EUR	-1,34 EUR	-0,13 EUR	-0,13 EUR
Kapitalertragssteuer	-24,41 EUR	-24,41 EUR	-2,31 EUR	-2,31 EUR
Endstand	16.138,76 EUR	15.822,57 EUR	1.659,80 EUR	1.643,22 EUR