

# Exposé

## Wohnung in bayreuth

**Erstbezug nach Sanierung: Zentrale 4-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon - 5% Mietrendite!**



Objekt-Nr. OM-317327

### Wohnung

Verkauf: **384.000 €**

Ansprechpartner:  
Samuel Bornemann

Meistersingerstr 4  
95444 bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	97,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten bietet ein attraktives Investitionspotenzial. Die Wohnung wurde in diesem Jahr umfassend saniert und steht nun zur Erstvermietung oder zum Selbstbezug bereit. Besonders Kapitalanleger können von einer vielversprechenden Mietrendite profitieren, da sich die Wohnung hervorragend für eine WG-Vermietung eignet.

Highlights:

Erstbezug nach Sanierung: Umfassend modernisiert und ab November bezugsfertig.

Zwei Balkone: Ein großer Balkon, nach Süden in den ruhigen Innenhof ausgerichtet, und ein kleiner Balkon mit Westausrichtung.

Attraktive Lage: Zentrale Lage in der beliebten Gartenstadt, wenige Gehminuten zum Festspielhaus, Hauptbahnhof und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten (Bio-Supermarkt, REWE, DM). Alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Metzgereien befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Perfekt für Kapitalanleger: Ideal für die Vermietung an Studenten oder Berufstätige. Die Nähe zur Universität sowie die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen die Wohnung besonders interessant für WG-Nutzer. Ein Mietpreis von ca. 400 € pro Zimmer ist realistisch, was eine monatliche Gesamtmiete von 1.600 € ergibt und eine Mietrendite von rund 5 % ermöglicht.

Ideal für Eigennutzer: Diese Wohnung bietet durch ihren cleveren Grundriss mit vier großzügigen Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die sich ein gemütliches und zugleich flexibles Eigenheim wünschen. Jedes Zimmer bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung, ob als Schlafzimmer, Home-Office oder kreativer Rückzugsort. Zwei Balkone laden zum Entspannen ein, während die ruhige und dennoch zentrale Lage den Alltag erleichtert. Die umfassende Sanierung ermöglicht einen sofortigen Einzug – ganz ohne Renovierungsstress!

Energieausweis: Die Wohnung wurde auch energetisch modernisiert, dazu zählt der Einbau einer effizienten Gasheizung sowie neuer Fenster, was zu einer deutlich verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Der vorhandene Energieausweis bezieht sich auf das gesamte Gebäude und wurde vor den jüngsten Modernisierungsmaßnahmen erstellt; daher ist für diese Wohnung nun eine spürbar bessere Energieeffizienz zu erwarten.

Weitere Vorteile:

Verkauf ohne Makler: Es fallen keine Maklergebühren an.

Öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, von dort aus bestehen exzellente Verbindungen in die Innenstadt und zur Universität, was für WG-Bewohner besonders attraktiv ist.

Keine geplanten Ausgaben der Eigentümergemeinschaft: Dies reduziert das Risiko unerwarteter Zusatzkosten.

Fazit:

Diese frisch sanierte Wohnung ist nicht nur ein wunderbares Zuhause für Eigennutzer, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Durch die günstige Lage, die Nähe zur Uni und die attraktiven Vermietungsoptionen bietet die Wohnung langfristig gute Renditechancen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine zentral gelegene Immobilie mit Potenzial zu investieren!

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## **Sonstiges**

Impressum

Borninvest GmbH

Nördliche Münchnerstr. 9c

82031 Grünwald

Handelsregister: HRB 295454

Registergericht: Amtsgericht München

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE 369788550

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Samuel Bornemann

Kontakt:

E-Mail: bornemann@borninvest.de

Telefon: 0151 18834652

Inhaltlich Verantwortlicher gem. § 18 Abs. 2 MStV:

Samuel Bornemann (Anschrift und Kontakt s.o.)

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

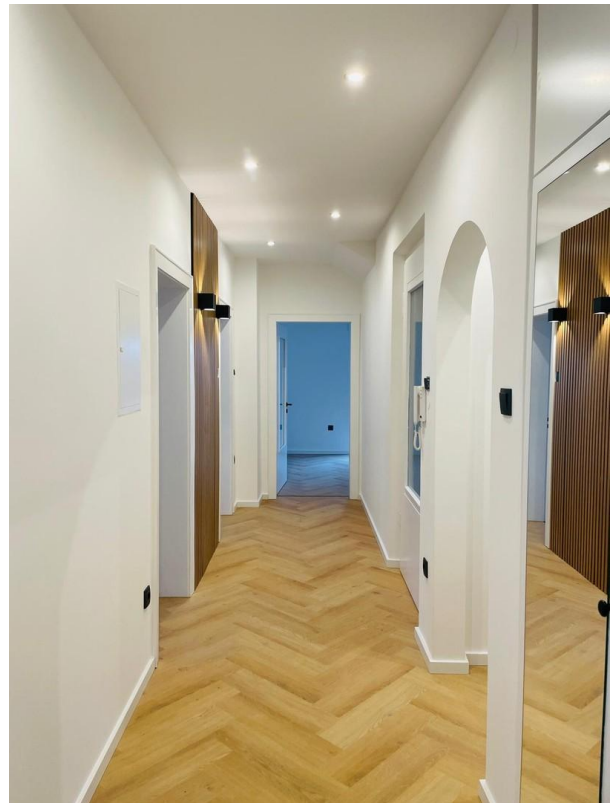


# Exposé - Galerie

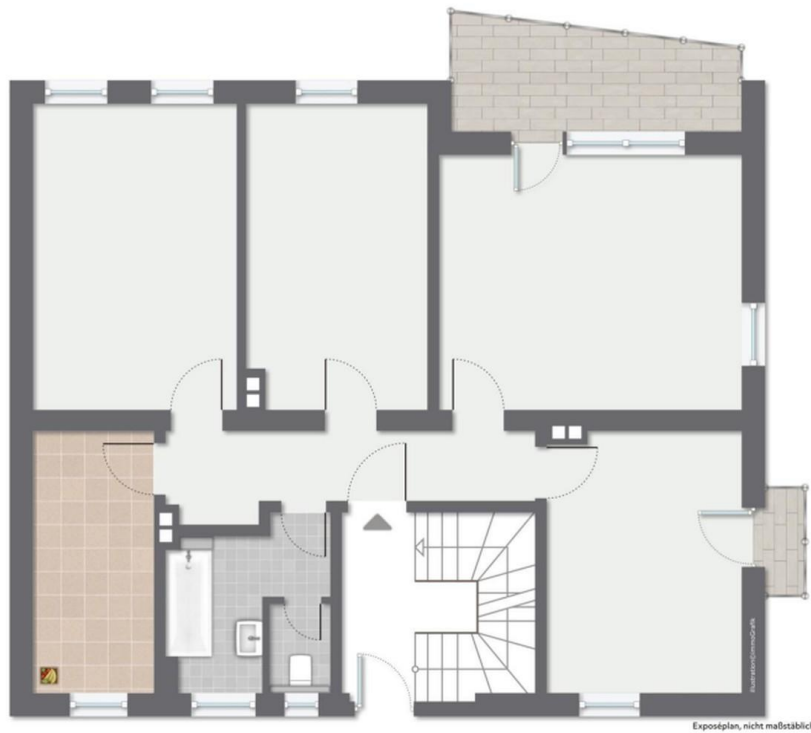




# Exposé - Galerie



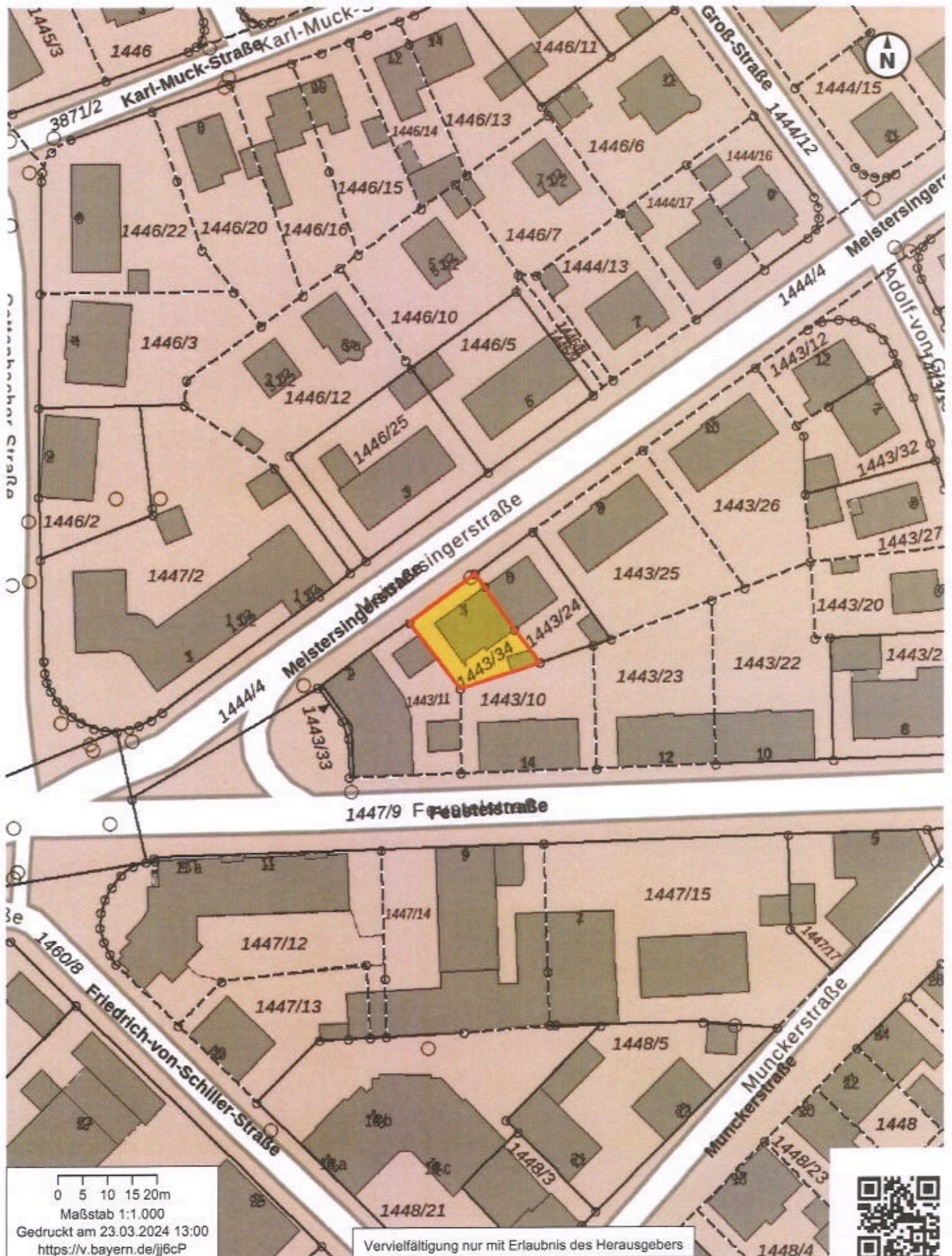
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Objektunterlagen
2. Energieausweis





0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 23.03.2024 13:00  
<https://v.bayern.de/ij6cP>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 23.03.2024 13:00

<https://v.bayern.de/xBQjP>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





**Hausgeldabrechnung**  
**Hausgeld-Einzelabrechnung**

Objekt Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth  
Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Verwalter ITM Immobilien GmbH  
Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth  
Steuernummer: 208/129/40156

Eigentümer: 092001 003 [REDACTED]  
Empfänger-Adresse: [REDACTED]  
Verwaltungseinheit: 003  
Lage: 2. OG

Lastschrift-Mandat  
SEPA Gläubiger-ID: DE20ZZZ00001751332  
Mandatsreferenz: IM24R557BK6358N

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
Gesamtkosten	6.065,80 €	1.374,66 €
- Summe HG-Vorschuss Soll	7.104,00 €	1.476,00 €
= Abrechnungsspitze	-1.038,20 € Überdeckung	-101,34 €
HG-Vorschuss Soll	7.104,00 €	1.476,00 €
- HG-Vorschuss Ist	7.104,00 €	1.476,00 €
= Zahlungsdifferenz	0,00 €	0,00 €
= Abrechnungssaldo	Ihr Guthaben	-101,34 €

**i** \* Zur Buchschlüsselung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwaige Zahlungsrückstände beruhen auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

**Umlageschlüssel:**

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Anzahl Einheit	Einh.	anteilig	01.01.2022 - 31.12.2022	365	4,00
02*	Festumlage	€	Festbetrag	01.01.2022 - 31.12.2022	365	Beträge siehe Ergebnisliste
03*	MEA ohne WE 4	Anzahl	anteilig	01.01.2022 - 31.12.2022	365	815,74
04*	Miteigentumsanteil	Anzahl	anteilig	01.01.2022 - 31.12.2022	365	1.000,000
05*	Personen	Personen	anteilig	01.01.2022 - 31.12.2022	365	9,0000

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

**Umlageergebnis:**

Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten	Anteil
	Umlageschlüssel	Umlage			
1 umlagefähig (Mieter)					
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser			Σ	0,00 €	0,00 €
042000 Wasser/Abwasser	05* Personen (100,00%)   Personen	anteilig		1.105,19 €	122,80 €
Zwischensumme: Wasser			Σ	1.105,19 €	122,80 €
040100 Hausmeisterkosten	01* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig		610,47 €	152,62 €
041100 Schornsteinfeger	03* MEA ohne WE 4 (100,00%)   Anzahl	anteilig		54,44 €	18,18 €
041110 Schornsteinfeger SE	02* Festumlage (100,00%)   €	Festbetrag		192,99 €	101,74 €
041200 Schornsteinfeger WE 4	- Festumlage (100,00%)   €	Festbetrag		43,40 €	0,00 €
042300 Niederschlagewasser	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig		62,40 €	16,99 €
043000 Allgemeinstrom	05* Personen (100,00%)   Personen	anteilig		26,52 €	2,95 €
043200 Müllentsorgung	05* Personen (100,00%)   Personen	anteilig		468,00 €	52,00 €
043300 Straßenreinigung	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig		97,60 €	26,58 €



Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten	Anteil
	Umlageschlüssel	Umlageschlüssel			
046000 Versicherung: Gebäude	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.467,19 €	399,62 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	3.023,01 €	770,68 €
Summe: umlagefähig (Mieter)			Σ	4.128,20 €	893,48 €
<b>2 nicht umlagefähig (Mieter)</b>					
047100 sonstige Kosten nicht umlagefähig	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	34,50 €	9,39 €
049000 Nebenkosten Geldverkehr	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	231,00 €	62,92 €
049000 Kosten Überwälzung Hausgeld	-	Festumlage (100,00%)   €	Festbetrag	60,69 €	0,00 €
050000 Verwaltervergütung WEG	01*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	1.342,32 €	335,58 €
053000 Instandhaltungskosten	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	269,09 €	73,29 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	1.937,60 €	481,18 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter)			Σ	1.937,60 €	481,18 €
<b>Gesamtsumme</b>			Σ	<b>6.065,80 €</b>	<b>1.374,66 €</b>



## Einzelansicht Zahlungen Eigentümer

Debitor: 092001 003

Zeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Filter Abgrenzungsdatum

	Soll	Hat	Saldo	kumuliert
31.12.2021				0,00 €
<b>Jan. 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Feb. 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>März 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Apr. 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Mai 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Juni 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Juli 2022</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Aug. 2022</b>	<b>228,38 €</b>	<b>228,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	179,00 €	179,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Sep. 2022</b>	<b>172,38 €</b>	<b>172,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	123,00 €	123,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Okt. 2022</b>	<b>172,38 €</b>	<b>172,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	123,00 €	123,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €



	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
<b>Nov. 2022</b>		172,38 €	172,38 €	0,00 €
060100 Hausgeld:		123,00 €	123,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		49,38 €	49,38 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Dez. 2022</b>		172,38 €	172,38 €	0,00 €
060100 Hausgeld:		123,00 €	123,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		49,38 €	49,38 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>31.12.2022</b>				0,00 €
<b>Summe ausgewählter Zeitraum</b>	∑	<b>2.068,56 €</b>	<b>2.068,56 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:		1.476,00 €	1.476,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		592,56 €	592,56 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
				∑ kum. 0,00 €



# Hausgeldabrechnung

## Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz

Objekt: Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth      Verwalter: ITM Immobilien GmbH  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022      Maximilianstr. 80, 95444 Bayreuth  
 Steuernummer: 208/129/40156

Eigentümer: 092001 003 [REDACTED]  
 Empfänger-Adresse: [REDACTED]  
 Verwaltungseinheit: 003  
 Lage: 2. OG

### Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	Umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen</b>					
040100 Hausmeisterkosten	610,47 €	610,47 €	100,00% - anteilig - Anzahl Einheit (Einh.)	152,62 €	152,62 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 610,47 €</b>	<b>610,47 €</b>		<b>152,62 €</b>	<b>152,62 €</b>

<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen</b>					
041100 Schornsteinfeger	54,44 €	54,44 €	100,00% - anteilig - MEA ohne WE 4 (Anzahl)	18,18 €	18,18 €
041110 Schornsteinfeger SE	192,99 €	192,99 €	100,00% - Festbetrag - Festumlage (€)	101,74 €	101,74 €
053000 Instandhaltungskosten	269,09 €	142,80 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	73,29 €	38,89 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 516,52 €</b>	<b>390,23 €</b>		<b>193,21 €</b>	<b>158,81 €</b>

Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG: **Σ 311,43 €**

ⓘ Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.







# Hausgeldabrechnung

## Hausgeld-Einzelabrechnung

Objekt **Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth** Verwalter **ITM Immobilien GmbH**  
 Abrechnungszeitraum **01.01.2021 - 31.12.2021** Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth  
 Steuernummer: 208/129/40156

**Eigentümer: 092001 003**  
**Empfänger-Adresse:**  
**Verwaltungseinheit: 003**  
**Lage: 2. OG**

**Lastschrift-Mandat**  
 SEPA Gläubiger-ID: DE20ZZZ00001751332  
 Mandatsreferenz: IM24R5578K6358N

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
Kosten	7.140,50 €	1.445,28 €
- Summe Soll-Vorauszahlungen	6.486,00 €	1.380,00 €
<b>= Abrechnungsspitze</b>	<b>654,50 € Ihre Nachzahlung</b>	<b>65,28 €</b>
Summe Soll-Vorauszahlungen	6.486,00 €	1.380,00 €
- Summe Ist-Vorauszahlungen	6.486,00 €	1.380,00 €
<b>= Zahlungsdifferenz</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 € *</b>
<b>= Abrechnungssaldo</b>	<b>Ihre Nachzahlung</b>	<b>65,28 € *</b>

**i** \* Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwaige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

### Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Anzahl Einheit	Einh.	antellig	01.01.2021 - 31.12.2021	365	4,00
02*	Miteigentumsanteil	Anzahl	antellig	01.01.2021 - 31.12.2021	365	1.000,000
03*	Personen	Personen	antellig	01.01.2021 - 31.12.2021	365	10,0000

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

### Umlageergebnis:

Kosten	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtkosten	Anteil
<b>1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV</b>				
<b>Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten</b>			<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
042000 Wasser/Abwasser	03* Personen (100,00%)   Personen	antellig	1.549,60 €	154,96 €
<b>Zwischensumme: Wasserkosten</b>			<b>1.549,60 €</b>	<b>154,96 €</b>
040100 Hausmeisterkosten	01* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	antellig	813,96 €	203,49 €
042300 Niederschlagswasser	02* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	antellig	62,40 €	16,99 €
043000 Allgemeinstrom	03* Personen (100,00%)   Personen	antellig	258,08 €	25,81 €
043200 Müllentsorgung	03* Personen (100,00%)   Personen	antellig	468,00 €	46,80 €
043300 Straßenreinigung	02* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	antellig	97,60 €	26,58 €
046000 Versicherung: Gebäude	02* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	antellig	1.286,71 €	350,46 €
<b>Zwischensumme: sonstige Betriebskosten</b>			<b>2.986,75 €</b>	<b>670,13 €</b>
<b>Summe: Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV</b>			<b>4.536,35 €</b>	<b>825,09 €</b>



Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamt- kosten	Anteil
	Umlageschlüssel				
<b>2 Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten</b>					
049000 Nebenkosten Geldverkehr	02*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	166,43 €	45,33 €
050000 Verwaltervergütung WEG	01*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	1.313,76 €	328,44 €
053000 Instandhaltungskosten	02*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	904,72 €	246,42 €
<b>Summe: Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten</b>			∑	<b>2.384,91 €</b>	<b>620,19 €</b>
<b>3 Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage</b>					
<b>Summe: Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage</b>			∑	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>			∑	<b>6.921,26 €</b>	<b>1.445,28 €</b>

## Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG

## 1. Abrechnung Bankkonten

Abrechnung Bankkonten	001200 WEG-Konto 1	001201 WEG-Kapital	Geldvermögen
<b>Anfangsbestand 01.01.2021</b>	<b>427,02 €</b>	<b>10.347,77 €</b>	<b>10.774,79 €</b>
Hausgeldzahlungen der Eigentümer	6.486,00 €	0,00 €	
Zahlungen der Eigentümer für Rücklage	2.175,48 €	0,00 €	
Zahlungen der Eigentümer für andere Zeiträume	583,76 €	0,00 €	
Einnahmen durch Zuführung in die Rücklage	0,00 €	2.175,48 €	
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>9.245,24 €</b>	<b>2.175,48 €</b>	
Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage	2.175,48 €	0,00 €	
Kosten im Abrechnungszeitraum	6.800,33 €	2,40 €	
bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten	235,52 €	0,00 €	
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>9.211,33 €</b>	<b>2,40 €</b>	
errechneter Endbestand	460,93 €	12.520,85 €	12.981,78 €
<b>Endbestand 31.12.2021</b>	<b>382,39 €</b>	<b>12.520,85 €</b>	<b>12.903,24 €</b>
Differenz errechneter zu tatsächlichem Endbestand	78,54 €	0,00 €	78,54 €

## 2. Fortschreibung Geldvermögen (unter Beachtung offener Posten)

<b>Geldvermögen Endbestand 31.12.2021</b>	<b>12.903,24 €</b>
abgerechnete, bis Ende Abrechnungszeitraum nicht bezahlte Posten (Kosten bereits in HGA enthalten, aber zum Zeitpunkt der Erstellung der HGA noch unbezahlt)	-340,17 €
Abrechnungsspitze aus HGA	654,50 €
Zahlungsdifferenzen für HG im Abrechnungszeitraum	0,00 €
Zahlungsdifferenzen für RL im Abrechnungszeitraum	0,00 €
<b>Fortschreibung Geldvermögen (unter Beachtung offener Posten)</b>	<b>13.217,57 €</b>

**3. Erläuterungen zur Differenz von bezahlten und umgelegten Kosten**

<b>Summe der Ausgaben WEG-Konten</b>	<b>9.211,33 €</b>
Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage	-2.175,48 €
<b>Gesamtabrechnung Hausgeld</b>	<b>7.035,85 €</b>
bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten	-235,52 €
abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen	340,17 €
<b>Summe der Einzelabrechnungen Hausgeld</b>	<b>7.140,50 €</b>



## Einzelansicht Zahlungen Eigentümer

Debitor: 092001 003

Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Filter Abgrenzungsdatum

	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
31.12.2020				0,01 €
<b>Jan. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Feb. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>März 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Apr. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Mai 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Juni 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Juli 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Aug. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Sep. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Okt. 2021</b>	<b>164,38 €</b>	<b>164,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,01 €</b>
060100 Hausgeld:	115,00 €	115,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:	49,38 €	49,38 €	0,00 €	0,01 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €

	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
<b>Nov. 2021</b>		164,38 €	164,38 €	0,00 €
060100 Hausgeld:		115,00 €	115,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		49,38 €	49,38 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
<b>Dez. 2021</b>		164,38 €	164,38 €	0,00 €
060100 Hausgeld:		115,00 €	115,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		49,38 €	49,38 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:				0,00 €
31.12.2021				0,01 €
<b>Summe ausgewählter Zeitraum</b>	<b>Σ</b>	<b>1.972,56 €</b>	<b>1.972,56 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:		1.380,00 €	1.380,00 €	0,00 €
060200 Rücklage 1:		592,56 €	592,56 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren ET:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
				<b>Σ kum.</b> <b>0,01 €</b>

**Hausgeldabrechnung****Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz**

Objekt	Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth	Verwalter	ITM Immobilien GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021		Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth Steuernummer: 208/129/40156

**Eigentümer:** 092001 003

**Empfänger-Adresse:**

**Verwaltungseinheit:** 003

**Lage:** 2. OG

**Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:**

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen</b>					
040100 Hausmeisterkosten	813,96 €	813,96 €	100,00% - anteilig - Anzahl Einheit (Einh.)	203,49 €	203,49 €
<b>Summe</b>	<b>∑ 813,96 €</b>	<b>813,96 €</b>		<b>203,49 €</b>	<b>203,49 €</b>
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen</b>					
053000 Instandhaltungskosten	904,72 €	481,95 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	246,42 €	131,27 €
<b>Summe</b>	<b>∑ 904,72 €</b>	<b>481,95 €</b>		<b>246,42 €</b>	<b>131,27 €</b>
<b>Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.</b>				<b>∑</b>	<b>334,76 €</b>

**i** Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

**Hausgeldabrechnung****Vermögensbericht - Übersicht**

Objekt	Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth	Verwalter	ITM Immobilien GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021		Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth Steuernummer: 208/129/40156

**Vermögensbericht****1. Abrechnung Bankvermögen**

Konto	Anfangsbestand 01.01.2021	Endbestand 31.12.2021
001200 WEG-Konto 1	427,02 €	382,39 €
001201 WEG-Kapital	10.347,77 €	12.520,85 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 10.774,79 €</b>	<b>12.903,24 €</b>

**2. Forderungen und Verbindlichkeiten**

Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
nicht bezahlte Posten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abrechnungsspitze aus HGA	654,50 €	0,00 €	654,50 €
Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	65,91 €	0,00 €	65,91 €
Zahlungsdifferenzen für HG	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zahlungsdifferenzen für RL	0,01 €	0,00 €	0,01 €
sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer	0,00 €	164,62 €	-164,62 €
<b>Summe: Forderungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>Σ 720,42 €</b>	<b>164,62 €</b>	<b>555,80 €</b>



**Eigentümerversammlung 2023 (ordentliche ETV)****Protokoll Eigentümerversammlung**

11165 Meistersingerstr. 4 / Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth

Versammlungsbeginn: 24.04.2023 17:15  
 Versammlungsort: ITM Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth  
 Versammlungsende: 24.04.2023 18:10  
 Versammlungsleiter: Rothe, Michael  
 Protokollführer: Rothe, Michael  
 Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

**Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn**

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	1.000,000	4	4
von insgesamt	1.000,000	4	4
entspricht	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Summe abwesend:	0,000	0	0
Gesamtsumme:	1.000,000	4	4

Die Eigentümerversammlung ist  ja  
 beschlussfähig:

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

**Tagesordnungspunkte (6)****TOP 1 Begrüßung der Teilnehmer, Bericht der Hausverwaltung**

**Inhalt** Die Hausverwaltung begrüßt die Teilnehmer und berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr.  
 - Vom Schornsteinfeger Iffland wurden Kehr- und Überprüfungsarbeiten vorgenommen  
 - die Firma Günter Ziegler führte Pflege-, Kehr- und Winterdienstarbeiten durch  
 - von der Firma Hartmann wurde ein neuer Schließzylinder angefertigt und eingebaut

Die Abrechnung wurde am 21.03.2023 von Herrn Kai Schlegel geprüft.

**TOP 2 Beschluss über die Abrechnungsspitze Abrechnung 2022**

**Vorbemerkung** Die Abrechnung 2022 wird noch einmal korrigiert und zusammen mit dem Protokoll an die Eigentümer versendet. Die Personenzahl in den Wohnungen wird wie folgt korrigiert:  
 Wohnung Bartholmeß: 3 Personen  
 Wohnung Schneider: 3 Personen  
 Wohnung Meskemper: 1 Person  
 Wohnung Schlegel: 2 Personen

**Beschluss** Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sind in 14 Tagen durch den jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Soweit die Wohnungseigentümer ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt der Einzug der Nachschüsse zum Fälligkeitstermin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zum gleichen Termin auszukehren.

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Wertprinzip



<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	= 1.000,000
	MEA ja	= 1.000,000
	MEA nein	= 0,000
	MEA enthalten	= 0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 3 Beschluss über die Vorschüsse 2023

**Beschluss** Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 werden rückwirkend ab dem 01.01.2023 genehmigt. Die in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Vorschüsse sind jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und auf das Gemeinschaftskonto zu entrichten. Ein etwaiger Differenzbetrag der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage dieses neuen Wirtschaftsplanes und des bislang gültigen Wirtschaftsplanes wird rückwirkend zum 01.01.2023 fällig und bezüglich der Eigentümer, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, zum Fälligkeitstermin von dem Konto eingezogen. Soweit kein SEPA-Lastschriftmandat besteht, ist der Differenzbetrag zum Fälligkeitstermin von den Eigentümern zu bezahlen. Dieser Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA = 1.000,000
	MEA ja = 1.000,000
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 4 Beschluss über Entlastung der Hausverwaltung 2022

**Beschluss** Dem Hausverwalter wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA = 1.000,000
	MEA ja = 1.000,000
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 5 Beschluss über Entlastung des Kassenprüfers 2022

**Beschluss** Dem Kassenprüfer Herrn Schlegel wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA = 1.000,000
	MEA ja = 1.000,000



MEA nein = 0,000  
 MEA enthalten = 0,000  
 100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 6 Sonstiges

### Inhalt

- In der Wohnung von Herrn Schlegel läuft die eingebaute Wasseruhr falsch herum. Herr Schlegel ist diesbezüglich mit der Firma Prechtl, die die Wasseruhren eingebaut hat in Kontakt.
- In einem Kellerraum werden Gelbe Säcke deponiert, allerdings werden die Säcke von niemanden zur Abholung an die Straße gestellt. Die Eigentümer weisen ihre Mieter daraufhin die Gelben Säcke regelmäßig zur Abholung an die Straße zu stellen.
- weiterhin steht an der Hausmauer und am Balkon im Erdgeschoß diverser Sperrmüll (altes Sofa, Stühle, etc.). Die Eigentümer fordern die Bewohner auf diese Gegenstände ordnungsgemäß zu entsorgen. Sperrmüll kann beim Wertstoffhof Bayreuth (0921 251845) Montag - Freitag von 10:00 - 17:30 Uhr, Samstag von 9:00 - 13:00 Uhr abgegeben werden. Außerdem besteht die Möglichkeit 2x pro Jahr eine kostenlose Sperrmüllabfuhr zu beantragen.
- die Hausverwaltung informiert die Bewohner zum Jahresende per Aushang im Haus die Wasserzähler abzulesen und die Zählerstände der Hausverwaltung zu melden
- die Hausverwaltung hängt im Haus einen Reinigungsplan aus, der wöchentlich von den Bewohnern abzuzeichnen ist
- die Hausverwaltung überprüft die Arbeit der Hausmeisterfirma Ziegler im Hinblick auf den Zustand der Außenanlagen
- es wird eine verbesserte Kommunikation zwischen der Hausverwaltung und den Eigentümern gewünscht, sowie nicht ständig wechselnde Ansprechpartner.
- Kontaktdaten der Hausverwaltung:  
 Objektbetreuer: Michael Rothe, michael.rothe@itmgmbh.com, 0921/7300 2088  
 Buchhaltung: Simone Hackenschmidt, simone.hackenschmidt@itmgmbh.com, 0921/7300 2083
- das von den Eigentümern unterschriebene Original Protokoll liegt bei der Hausverwaltung

Bayreuth, 25.04.2023

Ort, Datum

 itm  
 Immobilien  
 Maximilianstraße 60  
 96049 Bayreuth  
 Verwalter  
 Fon: 0921 730 020 70  
 info@itmgmbh.com  
 www.itmgmbh.com

\_\_\_\_\_  
 Eigentümer 1

(ggf. Mitglieder des Verwaltungsbeirats)

\_\_\_\_\_  
 Eigentümer 2



**Eigentümerversammlung 2022 (ordentliche ETV)****Protokoll Eigentümerversammlung**

11165 Meistersingerstr. 4 / Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth

**Versammlungsbeginn:** 27.07.2022 17:00  
**Versammlungsort:** Büro ITM, Maximilianstraße 60, 95444 Bayreuth  
**Versammlungsende:** 27.07.2022 17:50  
**Versammlungsleiter:** Meier, Denise  
**Protokollführer:** Meier, Denise  
**Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:** ja

**Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn**

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
<b>Summe anwesend (u. vertreten):</b>	<b>543,370</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
von insgesamt	1.000,000	4	4
entspricht	<b>54,34 %</b>	<b>50,00 %</b>	<b>50,00 %</b>
<b>Summe abwesend:</b>	<b>456,630</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>1.000,000</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

**Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig:** ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

**Tagesordnungspunkte (8)****TOP 1 Begrüßung der Teilnehmer, Bericht der Hausverwaltung**

**Inhalt**

- Die Wasserkosten beliefen sich für das Jahr 2021 auf insgesamt 1.549,60 €
- Die Allgemeinstromkosten beliefen sich für das Jahr 2021 auf insgesamt 258,08 €
- Die Instandhaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:  
Die Firma Prechtl hat für den Wasserzählereinbau einen Betrag in Höhe von 904,72€ berechnet

**TOP 2 Beschluss über die Abrechnungsspitze Abrechnung 2021**

**Beschluss**

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 01.01.2021 - 31.12.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sind zum 03.08.2022 durch den jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Soweit die Wohnungseigentümer ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt der Einzug der Nachschüsse zum Fälligkeitstermin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zum gleichen Termin auszukehren.

**Feststellung und Verkündung**

**Abstimmung:** offen  
**Prinzip:** Wertprinzip  
**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene MEA	=	272,370
MEA ja	=	272,370
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	271,000

100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 3 Beschluss über die Vorschüsse 2022

<b>Beschluss</b>	<b>Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 vom 06.07.2022 werden ab dem 01.01.2022 genehmigt. Die in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Vorschüsse sind jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und auf das Gemeinschaftskonto zu entrichten. Ein etwaiger Differenzbetrag der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage dieses neuen Wirtschaftsplanes und des bislang gültigen Wirtschaftsplanes wird rückwirkend zum 01.01.2022 fällig und bezüglich der Eigentümer, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, zum Fälligkeitstermin von dem Konto eingezogen. Soweit kein SEPA-Lastschriftmandat besteht, ist der Differenzbetrag zum Fälligkeitstermin von den Eigentümern zu bezahlen. Dieser Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.</b>			
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen		
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip		
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit		
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	=	543,370
		MEA ja	=	543,370
MEA nein		=	0,000	
MEA enthalten		=	0,000	
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 4 Beschluss über Entlastung der Hausverwaltung 2021

<b>Beschluss</b>	<b>Dem Hausverwalter wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.</b>			
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen		
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip		
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit		
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	=	543,370
		MEA ja	=	543,370
MEA nein		=	0,000	
MEA enthalten		=	0,000	
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 5 Beschluss über Entlastung des Kassenprüfers 2021

<b>Beschlussantrag</b>	<b>Dem Verwaltungsbeirat wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt</b>			
<b>Beschluss</b>	<b>Da es in der Anlage keinen Verwaltungsbeirat gibt, wird der Beschluss wie folgt geändert:</b>			
	<b>Dem Kassenprüfer Herrn Schlegel wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.</b>			
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen		
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip		
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit		
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	=	543,370
		MEA ja	=	543,370



MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 6 Virtuelle Teilnahme an Eigentümerversammlungen

**Beschluss** Es wird beschlossen, dass Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG an Eigentümerversammlungen auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen können. Die Wohnungseigentümer sind befugt sämtliche Versammlungsrechte auszuüben. Es erfolgt eine Ton- und Bildübertragung. Wohnungseigentümer, die virtuell teilnehmen, werden auf den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit von Eigentümerversammlungen hingewiesen und darauf, dass eine Übertragung an Nichtberechtigte nicht erlaubt ist.

<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA = 543,370
		MEA ja = 543,370
	MEA nein = 0,000	
	MEA enthalten = 0,000	
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 7 Beschluss über die Verlängerung und Bestellung der Hausverwaltung ITM Immobilien GmbH

**Beschlussantrag** Die Bestellung der Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth, als Verwalter und der bestehende Verwaltervertrag ist zum 30.06.2020 ausgelaufen. Durch die Corona-Pandemie und des damit verbundenen Versammlungsverbots waren wir weiterhin schwebend wirksam im Amt. Die Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444, wird für weitere \_\_\_\_\_ Jahre, also vom 01.07.2022 - 30.06. \_\_\_\_\_ erneut zum Verwalter bestellt. Die Verwaltervergütung beträgt 24,00€/Monat pro Wohneinheit zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Verwaltungsbeiräte/Vertrauensleute werden ermächtigt den neuen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

**Beschluss** Die Bestellung der Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth, als Verwalter und der bestehende Verwaltervertrag ist zum 30.06.2020 ausgelaufen. Durch die Corona-Pandemie und des damit verbundenen Versammlungsverbots waren wir weiterhin schwebend wirksam im Amt. Die Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444, wird für weitere 4 Jahre, also vom 01.07.2022 - 30.06.2026 erneut zum Verwalter bestellt. Die Verwaltervergütung beträgt 24,00€/Monat pro Wohneinheit zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Verwaltungsbeiräte/Vertrauensleute werden ermächtigt den neuen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA = 543,370
		MEA ja = 543,370
	MEA nein = 0,000	
	MEA enthalten = 0,000	
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 8 Sonstiges

### Inhalt

- es wird darauf geachtet, dass die Zuordnung der Schornsteinfegerkosten passen
- Wasserzähler werden ab dem 01.01.2023 abgelesen und nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet
- am Hauseingang sind schadhafte Stelle, diese werden behoben
- es wird mit dem Hausmeister bezüglich der Objektpflege gesprochen
- Es wird durch die Hausverwaltung Angebote zur Sanierung der Steintreppe eingeholt

Bayreuth 27.07.22

Ort, Datum

 itm  
Immobilien  
Maximilianstraße 60  
- 95444 Bayreuth  
Fon: 0921 730 020 70  
Verwaltung@itmgbh.com  
www.itmgbh.com



Eigentümer 1

(ggf. Mitglieder des Verwaltungsbeirats)

Eigentümer 2



**Eigentümerversammlung 2021 (ordentliche ETV)****Protokoll Eigentümerversammlung****11165 Meistersingerstr. 4 / Meistersingerstr. 4, 95444 Bayreuth**

**Versammlungsbeginn:** 21.04.2021 11:00  
**Versammlungsort:** Büro ITM Immobilien GmbH, Maximilianstraße 60, 95444 Bayreuth  
**Versammlungsende:** 21.04.2021 11:15  
**Versammlungsleiter:** Frau Denise Meier  
**Protokollführer:** Frau Denise Meier  
**Verwalterbeirat:** Herr Schlegel  
**Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:** ja

**Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn**

	MEA	Stimmen
<b>Summe anwesend (u. vertreten):</b>	<b>727,630</b>	<b>3</b>
von insgesamt	1.000,000	4
entspricht	<b>72,76 %</b>	<b>75,00 %</b>
<b>Summe abwesend:</b>	<b>272,370</b>	<b>1</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>1.000,000</b>	<b>4</b>

**Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig:** ja

Die Anwesenheitsliste liegt im Original beim Verwalter vor.

**Tagesordnungspunkte (4)****TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

**Inhalt** Frau Reymann hat zum 25.01.2020 das Unternehmen verlassen. Als neue Objektbetreuung wird Frau Denise Meier eingesetzt und unterstützt durch Frau Kilchert. Telefon Frau Meier: 0921/730020-91, email: denise.meier@itmgmbh.com

## TOP 2 Beschluss über Gesamt- und Einzelabrechnung 2020

<b>Beschlussantrag</b>	Die Eigentümergeinschaft beschließt über die vom Verwalter erstellte und vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020. Die Rechnungsprüfung erfolgte durch Herrn Schlegel.									
<b>Beschluss</b>	<b>Die Eigentümergeinschaft beschließt über die vom Verwalter erstellte und vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020. Die Rechnungsprüfung erfolgte durch Herrn Schlegel.</b>									
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen								
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip								
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit								
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<table> <tr> <td>abgegebene MEA</td> <td>= 727,630</td> </tr> <tr> <td>MEA ja</td> <td>= 727,630</td> </tr> <tr> <td>MEA nein</td> <td>= 0,000</td> </tr> <tr> <td>enthalten</td> <td>= 0,000</td> </tr> </table>	abgegebene MEA	= 727,630	MEA ja	= 727,630	MEA nein	= 0,000	enthalten	= 0,000
	abgegebene MEA	= 727,630								
MEA ja	= 727,630									
MEA nein	= 0,000									
enthalten	= 0,000									
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.									

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 3 Beschluss über Entlastung der Hausverwaltung

<b>Beschlussantrag</b>	Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung der Hausverwaltung für Ihre Tätigkeiten vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020.									
<b>Beschluss</b>	<b>Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung der Hausverwaltung für Ihre Tätigkeiten vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020.</b>									
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen								
	<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip								
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit								
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<table> <tr> <td>abgegebene MEA</td> <td>= 727,630</td> </tr> <tr> <td>MEA ja</td> <td>= 727,630</td> </tr> <tr> <td>MEA nein</td> <td>= 0,000</td> </tr> <tr> <td>enthalten</td> <td>= 0,000</td> </tr> </table>	abgegebene MEA	= 727,630	MEA ja	= 727,630	MEA nein	= 0,000	enthalten	= 0,000
	abgegebene MEA	= 727,630								
MEA ja	= 727,630									
MEA nein	= 0,000									
enthalten	= 0,000									
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.									

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 4 Beschluss über Entlastung des Rechnungsprüfers

<b>Beschlussantrag</b>	Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Rechnungsprüfers Herrn Schlegel für seine Tätigkeiten vom 01.01.2020 bis 31.12.2020.																
<b>Beschluss</b>	<b>Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Rechnungsprüfers Herrn Schlegel für seine Tätigkeiten vom 01.01.2020 bis 31.12.2020.</b>																
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Abstimmung:</b>	offen															
	<b>Prinzip:</b>	Kopf-/Objektprinzip															
	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit															
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<table border="0"> <tr> <td>abgegebene Stimmen</td> <td>=</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Stimmen ja</td> <td>=</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Stimmen nein</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>enthalten</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">100,00 % der abgegebenen Stimmen stimmten ja.</td> </tr> </table>	abgegebene Stimmen	=	3	Stimmen ja	=	3	Stimmen nein	=	0	enthalten	=	0	100,00 % der abgegebenen Stimmen stimmten ja.		
abgegebene Stimmen	=	3															
Stimmen ja	=	3															
Stimmen nein	=	0															
enthalten	=	0															
100,00 % der abgegebenen Stimmen stimmten ja.																	

Der Beschluss wurde angenommen.

Bayreuth, 26.04.2021

Ort, Datum

 itm  
 Immobilien  
 Maximilianstraße 60  
 95444 Bayreuth  
 Fon: 0924 730 020 70  
 info@itmimmobilien.com  
 www.itmimmobilien.com

Verwalter

\_\_\_\_\_

Eigentümer 1

\_\_\_\_\_

Eigentümer 2

(ggf. Mitglieder des Verwalterbeirats)



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022


Gültig bis: **23.03.2033**

Registriernummer:

BY-2023-004472198

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Meistersingerstr. 4 95444 Bayreuth		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012/2012/2016 und Einzelöfen mit unbek. BJ		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	410 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## 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 beigefügt (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)

Energieberatung Kolb  
Gerhard Kolb  
Leopoldstr. 61  
90439 Nürnberg

Unterschrift des Ausstellers

  
**Energieberatung Kolb**  
Leopoldstr. 61 • 90439 Nürnberg  
Tel.: 0911/95322335  
www.energieberatung-kolb.de

Ausstellungsdatum **24.03.2023**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

20. Juli 2022

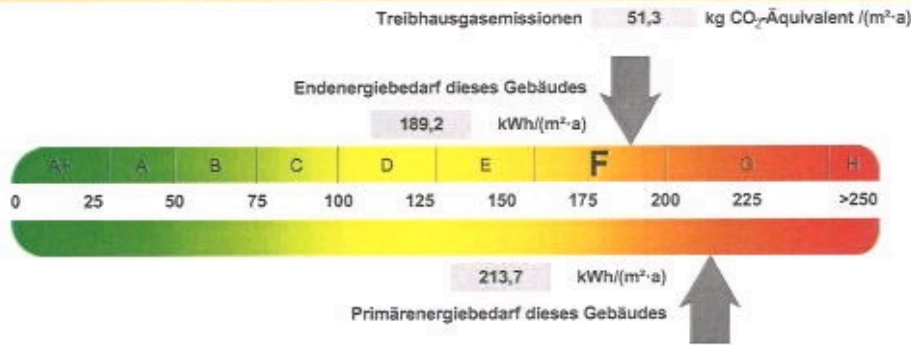
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004472198

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 213,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 76,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>2</sup>

Ist-Wert 1,41 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 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]

189,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

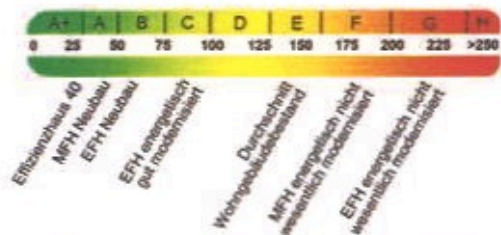
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

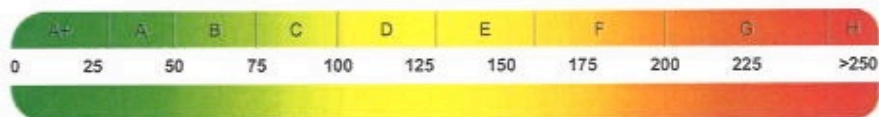
Registriernummer:

BY-2023-004472198

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\cdot\text{a)}$



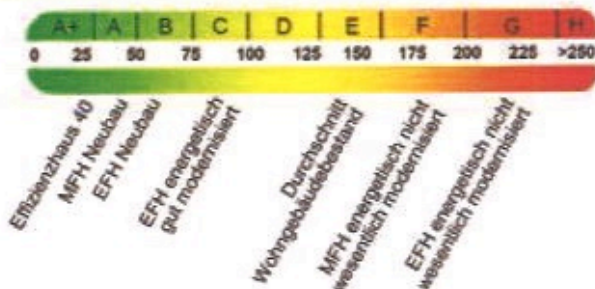
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 ( $A_{\text{N}}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2023-004472198

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	Wände	Aufbringen einer Wärmedämmung mit mind. 12 cm Stärke der Wärmeleitgruppe (WLG) 035 auf die bisher ungedämmten Außenwände. Dazu ist die Vergrößerung des Dachüberstandes erforderlich.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Unterseite der Kellerdecke zu den unbeheizten Kellerräumen mit mindestens 8 cm starken Dämmplatten WLG 035.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberatung Kolb, Gerhard Kolb  
Leopoldstr. 61, 90439 Nürnberg

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 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 sogenannte „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 Kältebedarfs 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 Umrechnungsfaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises