

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000



Erstellt am 10.04.2024

Erteilende Stelle: LVermGeo SH

Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Flurstück: 33/46

Gemeinde: Henstedt-Ulzburg

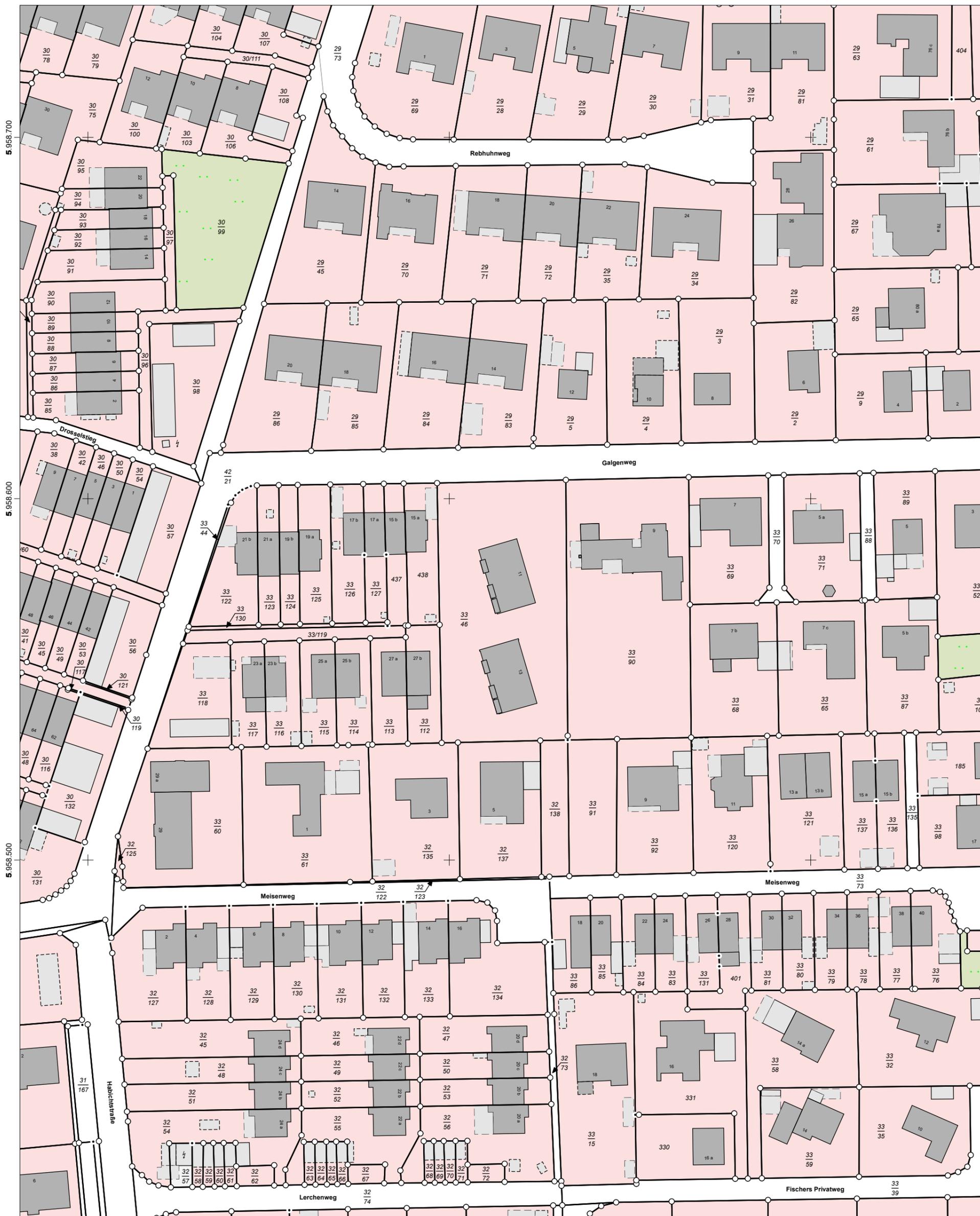
Telefon: 0431-383-2019

Flur: 7

Kreis: Segeberg

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

Gemarkung: Ulzburg



32.564.200

32.564.300

32.564.400

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).





Maßstab 1:100

NORMALGESCHOSS

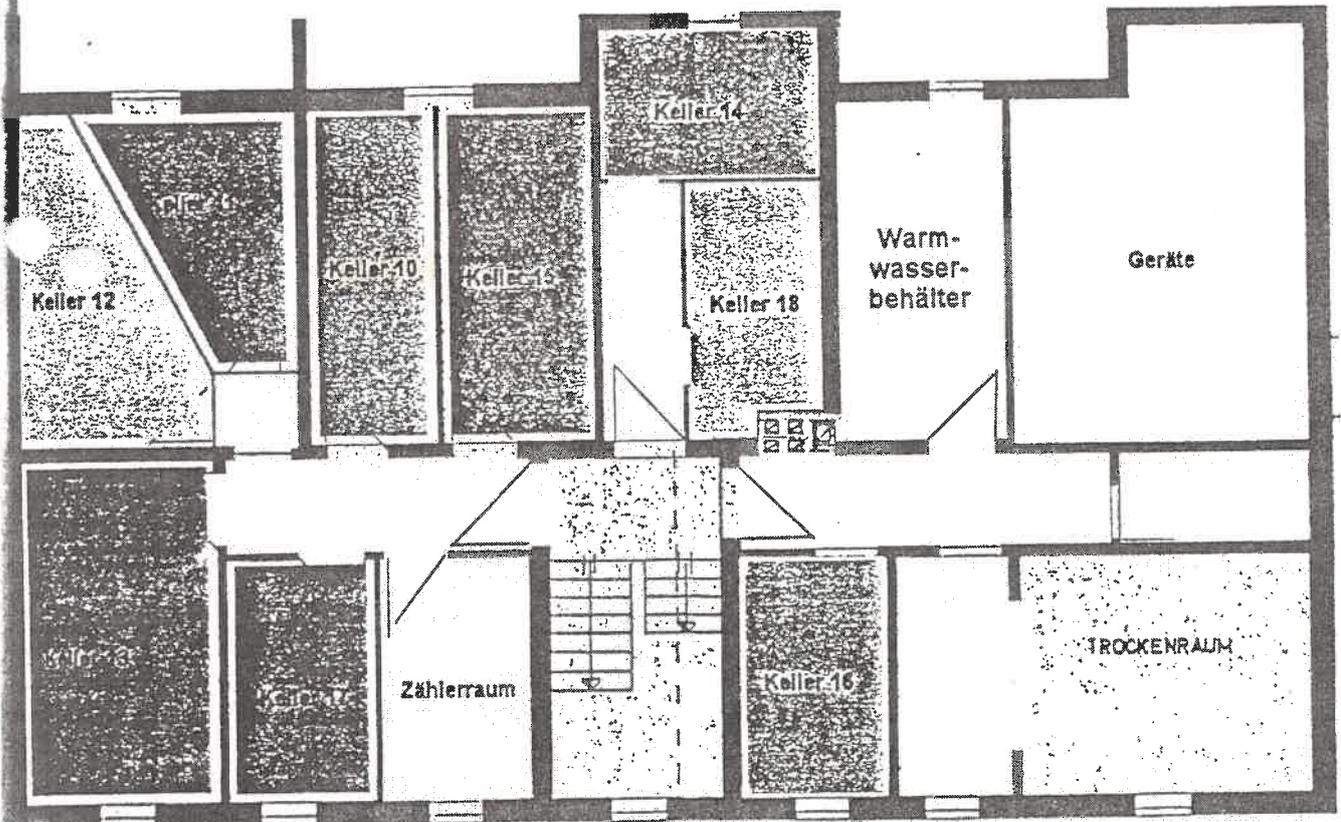
Grundrisse Normalgeschoss

Galgenweg 11: Erdgeschoss und Obergeschoss

Galgenweg 13: Erdgeschoss und Obergeschoss

Wbg. No. 10

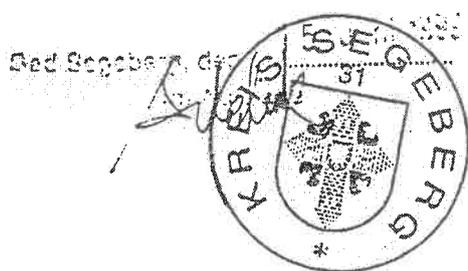
EG re



HAUS B - Keller

Maßstab 1:100

Anlage zur ... 15. Juni 1999
 Bescheinigung vom ...
 Az. 72 04789-99-01 02349-73-01
 Kreis Segeberg
 Der Landrat
 untere Bauaufsichtsbehörde



Einzelabrechnung

der Heiz- und Warmwasserkosten 2022

Liegenschaftsnummer: 2992/003
Whg-Nr. 10
Eheleute Maltry
Salimi

Erstellt am: 04.04.2023

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022-31.12.2022
Nutzungszeitraum: 01.01.2022-31.12.2022

Ihre Abrechnung

Heizung

50,00 % Grundkosten	6,310550 €	x	67,600 m ²	=	426,59 €
50,00 % Verbrauchskosten	0,059325 €	x	8046,481 VE	=	477,36 €
SUMME HEIZUNG:					903,95 €

Warmwasser

50,00 % Grundkosten	3,922612 €	x	67,600 m ²	=	265,17 €
50,00 % Verbrauchskosten	110,108256 €	x	2,000 Pers	=	220,22 €
SUMME WARMWASSER:					485,39 €

SUMME HEIZUNG UND WARMWASSER: 1.389,34 €

Ihre Gesamtkosten = 1.389,34 €

Berechnung der individuellen Verbrauchseinheiten

RAUM	G-Nr.	Bez.	Bew-Faktor		Ablesewert	Altwert	Verbrauch	V-Faktor
KI	32793	HKVE	2,231	x	101,000	- 0,000	= 225,331 VE	
W	32779	HKVE	2,538	x	1363,000	- 0,000	= 3459,294 VE	
W	32788	HKVE	3,115	x	0,000	- 0,000	= 0,000 VE	
ZI	32801	HKVE	0,577	x	0,000	- 0,000	= 0,000 VE	
S	32800	HKVE	3,000	x	1049,000	- 0,000	= 3147,000 VE	
B	32644	HKVE	1,692	x	718,000	- 0,000	= 1214,856 VE	
K	32575	HKVE	1,769	x	0,000	- 0,000	= 0,000 VE	
FL	2201	RAUCHMEL						
S	2202	RAUCHMEL						
W	2203	RAUCHMEL						
ZI	2204	RAUCHMEL						

Verbrauch E-Heizkostenverteiler: 8046,481 VE

Begriffserläuterungen

m² = Quadratmeter
VE = Verbrauchseinheiten
HKVE = elektronische Heizkostenverteiler
Pers = Personen

Einzelabrechnung

der Heiz- und Warmwasserkosten 2022

Liegenschaftsnummer: 2992/003
Whg-Nr. 10
Eheleute Maltry
Salimi

Erstellt am: 04.04.2023

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022-31.12.2022
Nutzungszeitraum: 01.01.2022-31.12.2022

Ihre Abrechnung

Aufstellung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle in den Brennstoffkosten

Mehrwertsteuer
Energiesteuer
CO2-Abgabe
Netzentgelte
Konzessionsabgaben

Ihr Anteil am Erstattungsbetrag gemäß EWVG beträgt:

281,43 €

Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte können unter <https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Navigation/DE/Home/home.html> oder

<https://verbraucherzentrale-energieberatung.de> eingeholt werden.

Sofern Sie keinen Internetanschluß haben, können Sie diese Informationen auch bei einer Verbraucherorganisation oder einer Energie-Agentur einholen.

Tipps:

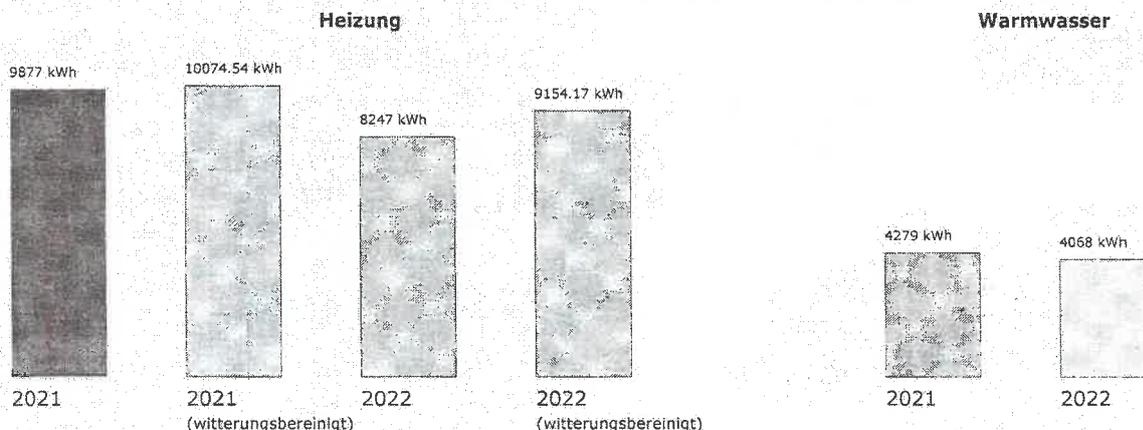
Eine Reduzierung der Raumtemperatur um 1 Grad Celsius kann bis zu 6% Energie einsparen.

Laut Bundesumweltamt kann durch den Einsatz programmierbarer Thermostate etwa 10 % Energie eingespart werden.

Die Gebühren für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung entnehmen Sie bitte der Aufstellung Nebenkosten der Heizung.

Informationen zum Energieverbrauch

Ihr Energieverbrauch



Ihr Energieverbrauch	Ihre Fläche	in kWh/m ²	Durchschnittsnutzer in kWh/m ²
Heizung in kWh	8247	67,600	121,997
Warmwasser in kWh	4068	67,600	60,178
			72,460

Die Verbrauchseinheiten der HKVE wurden mit der Basisempfindlichkeit von 1,0250 in kWh umgerechnet.

Erläuterungen zur Abrechnung

Die Verteilung der Verbrauchskosten Heizung erfolgt über die Messwerte der Heizkörperverteiler und/oder Wärmecounter. Bei den Heizkörperverteilern ist jedoch zu beachten, dass hier noch eine Berechnung (Multiplikation) mit dem jeweiligen Bewertungsfaktor des Heizkörpers erfolgen muss. Diese Verteilung ist erforderlich, da andere Heizkörperverteiler eine einheitliche Skalen-Programmierung besitzen aber jeder Heizkörper eine unterschiedliche Heizleistung hat.

Die Bewertungsfaktoren aller in Ihrer Wohn- oder Nutzereinheit installierten Heizkörper sind sowohl in den Ablesedokumenten als auch in der Wärmekostenabrechnung ausgewiesen, womit die Berechnung Ihrer Gesamt-Verbrauchseinheiten jederzeit nachvollziehbar ist.

Hierzu ein Beispiel:

Berechnung der individuellen Verbrauchseinheiten							
Room	G-Nr.	Box	Ben-Nr/Str.	Ablesewert	Messwert	Verbrauch	W-Faktor
3	94013	HKVE	1,375	1	501,000	0,000	351,150 VE
2	95167	HKVE	0,375	1	227,000	0,000	129,825 VE
W	01172	HKVE	0,330	3	478,000	0,000	109,590 VE
W	05281	HKVE	0,330	3	189,000	0,000	62,480 VE
5	03010	HKVE	0,400	2	466,000	0,000	186,400 VE
7	00004	HKVE	0,000	2	15,000	0,000	30,000 VE
Verbrauch Heizkörperverteiler:						7587,935 VE	

Die Verteilung der Verbrauchskosten Warmwasser erfolgt nach den Messwerten der Warmwassenzähler.

Die Kostenermittlung für die Warmwasserbereitung entspricht den Vorgaben der HKVO § 8 (2+3).

Die Verteilung der Grundkosten für Heizung bzw. Warmwasser erfolgt über m²-Wohnfläche/m²-Nutzfläche:

Bei Nutzerwechsel während der Abrechnungsperiode wird unter Berücksichtigung der Ein- und Auszugsdaten für die Vor- und Nachmieter je eine gesonderte Abrechnung erstellt (Kostenräumliche Abrechnung). Der ausziehende Mieter erhält seine Abrechnung jedoch erst zum Ende des Abrechnungszeitraumes.

Die Grundkosten der Heizung werden in diesem Fall nach der Gradtagzählertabelle gemäß VDI 2067 (siehe unten) aufgeteilt. Die Verbrauchskosten ergeben sich aus den Zwischenablesewerten. Liegt keine Zwischenablesung vor, so werden auch die Jahres-Verbrauchskosten der Nutzereinheit nach der Gradtagzählertabelle (siehe unten) auf Vor- und Nachmieter verteilt.

Die Grundkosten für Warmwasser werden bei Nutzerwechsel zeitanteilig (nach der Tagzählertabelle) verteilt, gleichfalls die Verbrauchskosten Warmwasser, wenn keine Zwischenablesung vorliegt.

Liegen zu Messperioden keine verwertbaren Messergebnisse vor, sind Verbrauchsschätzungen einzelner Zähler oder ggf. der ganzen Nutzereinheit erforderlich. Die Schätzungen entsprechen den Vorgaben der HKVO § 8.

Gradtagzählertabelle gemäß VDI 2067:

Monat	Gradzahl-Anteil
Januar	170
Februar	160
März	150
April	90
Mai	40
Juni	14
Juli	15
August	14
September	20
Oktober	20
November	120
Dezember	180
	1000

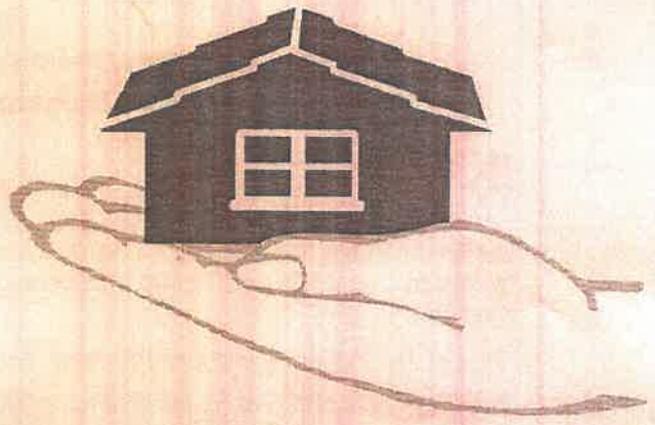
Mi 14.07.2021

Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt



Eheleute
Veronika und Hubert Maltry
Fritz-Reuter-Str. 45
22844 Norderstedt

Objekt	Mandant	Wohnung	Datum
Galgenweg 11+13 24558 Henstedt-Ulzburg	96	10-HS.13-EG.re	08.07.2021

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.07.2021

Sehr geehrte Frau Maltry, sehr geehrter Herr Maltry,
als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie das Protokoll der diesjährigen Eigentümerversammlung vom 06.07.2021 zur Kenntnisnahme.

Gemäß Beschluss der Eigentümer werden die Vorauszahlungen des neuen Wirtschaftsplans zum **01.08.2021** erstmals zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftverfahren passen wir die Höhe der Wohngeldeinzüge automatisch an.

Die Nachzahlungen sowie die Guthaben aus der Wohngeldabrechnung 2020 werden am **01.08.2021** zur Zahlung fällig (und ebenfalls bei den Teilnehmern am Lastschriftverfahren automatisch berücksichtigt). Zur Auszahlung etwaiger Guthaben teilen Sie uns bitte Ihre Bankverbindung mit, sofern Sie nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen.

Sämtliche Wohngeldzahlungen und Nachzahlungen überweisen Sie bitte ausnahmslos an:

WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB

Um eine möglichst zügige Umsetzung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse werden wir uns bemühen.

Wir bedanken uns für das von Ihnen bisher entgegengebrachte Vertrauen und hoffen auf eine weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit im neuen Wirtschaftsjahr.

Mit freundlichen Grüßen
Angela Berk



Ergebnis-Protokoll
zur Eigentümerversammlung vom 06. Juli 2021 in Bad Bramstedt
WEG Galgenweg 11+13, Henstedt-Ulzburg

zu Pkt. 1) Begrüßung

Die Hausverwaltung, vertreten durch Frau Ferk, begrüßt die persönlich anwesenden Eigentümer, stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung fest und eröffnet um 16.00 Uhr die Eigentümerversammlung der Wohnanlage Galgenweg 11-13, Henstedt-Ulzburg. Die Versammlung ist beschlussfähig gem. Gem.O. Vertreten sind 4.720 von 10.000 Miteigentumsanteilen und 8 von 18 Wohnungen persönlich oder durch Vollmachten.

Gemäß Teilungserklärung gewährt jedes Wohnungseigentum jeweils eine Stimme.

Frau Ferk berichtet zum neuen Wohnungseigentumsgesetz, das zum 01.12.2020 in etlichen Teilen umfangreich überarbeitet wurde. Eine Übersicht der Änderungen war bereits mit der Einladung verschickt worden. Durch die Änderungen sind die Beschlussentwürfe für die Wohngeldabrechnung und den Wirtschaftsplan angepasst worden.

Insbesondere geht Frau Ferk auf mögliche privilegierte Bauliche Veränderungen ein: Jeder Eigentümer kann bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Kommunikationsnetz mit hoher Kapazität dienen. Ferner können Genehmigungen zur Herstellung einer Lademöglichkeit für Elektro-Fahrzeuge verlangt werden. Sollte dies von mehreren Eigentümern verlangt bzw. gewünscht werden, so wäre eine sorgfältige Planung empfehlenswert, um eine erweiterbare Ladeinfrastruktur mit intelligentem Lademanagement zu schaffen.

zu Pkt. 2) Gesamtabrechnung 2020

Frau Ferk erläutert einzelne Punkte der Gesamtabrechnung:

- Die umlagefähigen Kosten entsprachen weitest gehend den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten.
- Eine Dachrinnenreinigung wurde nicht wie geplant in 2020 durchgeführt.
- Die für 2020 geplante Legionellenprüfung wurde erst 2021 ausgeführt.
- Bei den Heizkosten gab es Einsparungen von rd. EUR 700.
- Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten Kosten für Leuchtmittel sowie eine kleinere Reparatur an der Heizung.
- Die Beratungskosten beinhalten die Kosten für die Erstellung der Steuerbescheinigung gem. § 35a EstG sowie die Prämie für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat.
- Im Bereich der Instandhaltungsrücklage sind neben der Rücklagenbildung gemäß Wirtschaftsplan Ausgaben zu verzeichnen gewesen für eine Heizungsreparatur (Fa. Steinert) sowie für die 2020 beschlossenen Maßnahmen durch die Firma Bernd Ohrenberg Bausanierung (Wärmedämmverbundsystem Giebel Haus 13, Sanierung Balkon Whg. 15), Kosten insgesamt EUR 28.648,29
- Die Instandhaltungsrücklage wies zum 31.12.2020 einen Stand in Höhe von EUR 118.451,44 auf.
- Wohngeldrückstände bestanden bei den aktuellen Eigentümern per 31.12.2020 nicht.

Die Verwaltungsbeirätin Frau Stauch hat die Unterlagen am 28.05.2021 im Büro der Verwaltung geprüft, es gab keine Beanstandungen.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig:

Die Nachzahlungen (Nachschüsse) und Guthaben (Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse) aus den Jahreseinzelaabrechnungen 2020 vom 03.05.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Guthaben sind bis zum 01.08.2021 an die Eigentümer auszuführen. Nachzahlungen sind bis zum 01.08.2021 zu leisten. (Bei Lastschriftteilnahme erfolgt der Kontenausgleich automatisch.)

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig bei zwei Enthaltungen

Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH wird für ihre Tätigkeit in 2020 entlastet.



zu Pkt.3) Wirtschaftsplan 2021

Frau Ferk erläutert den Wirtschaftsplan 2021:

- Im Wesentlichen wurden die Beträge aus bereits vorliegenden Bescheiden und Rechnungen übernommen. Erhöhungen bei den Müllgebühren, der Hausreinigung und den Versicherungen wurden berücksichtigt.
- Die Kosten für die Reinigung der Dachrinne wurden mit eingearbeitet.
- Die Kosten für die 2021 durchgeführte Legionellenprüfung wurden mit eingeplant.
- Bei den Heizkosten sind die Werte aus 2020 übernommen worden. Zusätzlich wurde eine Reserve in Höhe von EUR 800,00 eingearbeitet.
- Es wird mit Blick auf die kurz- und mittelfristig anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen erneut eine Rücklagenbildung in Höhe von EUR 35.000 vorgeschlagen.

Die Verwaltung hat die Kosten für die Erneuerung der Dächer inklusive der Gauben schätzen lassen. Die Firma Kahlke & Knappe, die bereits mehrfach vor Ort gearbeitet hat, schätzt die Kosten pro Dach ganz grob auf EUR 200.000. (Hinzu kommen die Kosten für die Erneuerung der Fenster der Gauben, die in dem Zusammenhang mit erneuert werden sollten, diese wären von den entsprechenden Sondereigentümern zu tragen). Auf einer Vollmacht wurde hierzu angemerkt, dass die Kosten sehr hoch geschätzt seien, es sollten genauere Angaben gemacht werden. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass es nur um eine ganz grobe Schätzung ging, um die Höhe der Rücklagenzuführung zu erklären. Genauere Schätzungen werden folgen.

Ab 16.20 sind 9.215 von 10.000 Miteigentumsanteile und 17 von 18 Wohnungen persönlich oder durch Vollmacht vertreten.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig:

Die Vorauszahlungen (Vorschüsse für Wohngeld und Rücklagenbildung) aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 vom 03.05.2021 werden genehmigt.

Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.08.2021.

zu Pkt. 3b) allgemeine (Dauer-)Beschlussfassung zu Wirtschaftsplänen

Frau Ferk erläutert die Bedeutung der Möglichkeit einer Dauer-Beschlussfassung für den Wirtschaftsplan.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig:

- a) Das sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Wohngeld ist in 12 gleichen monatlichen Raten, jeweils bis zum 3. des Kalendermonats fällig und zahlbar auf das Gemeinschaftskonto der WEG.
- b) Gerät ein Eigentümer mit einem Betrag von mehr als 2 Monatsraten in Verzug, so wird der Jahresrestbetrag vollständig sofort fällig.
- c) Scheidet ein Wohnungseigentümer während eines Kalenderjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungspflicht für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist dann verpflichtet, die auf ihn bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens entfallenden Beträge zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- d) Die Vorauszahlungen aus den Einzelwirtschaftsplänen gelten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres so lange weiter, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, längstens jedoch bis zum Ablauf des Folgejahres.
- e) Bei rückständigen Leistungen wird die Verwaltung nach erfolglosen Mahnungen ermächtigt, im Namen der WEG Mahnbescheid und ggf. Zahlungsklage gegen den Wohnungseigentümer einzuleiten.
(Anspruch auf Ersatz des Verzugsschadens und von Verzugszinsen ergeben sich aus §§ 286, 288 BGB.)

Diese Beschlussfassung gilt nicht nur für den Wirtschaftsplan 2021, sondern dauerhaft so lange, bis die Eigentümergemeinschaft den Beschluss aufhebt oder ändert.

zu Pkt. 4) Wahl/Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Frau Ferk bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat bei Frau Stauch und den Herren Herold und H. Maltry. Frau Stauch teilt mit, dass sie das Unternehmen Bauwerk Hamburg (Verwaltung für Refflinghaus & Röllinghoff) verlassen wird. Frau Heise wird die Verwaltung der Wohnungen des Unternehmens im Galgenweg 11-13 übernehmen und wäre auch bereit, als Verwaltungsbeirätin zu kandidieren.

Der Verwaltungsbeirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr einstimmig entlastet.

Im Anschluss erfolgt die Neuwahl des Verwaltungsbeirates: Zum Verwaltungsbeirat werden einstimmig gewählt: Frau Heise, Herr Herold und Herr Hubert Maltry.



zu Pkt. 5a) Verwalterbestellung und Verwaltervertrag 2021

Die jetzige Verwalterbestellung endet zum 31.12.2021. Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH bietet der Eigentümergemeinschaft an, die Betreuung der Wohnanlage auch weiterhin zu übernehmen, für eine Grundvergütung in Höhe von 23,00 EUR mtl./WE zzgl. MwSt. (27,37 € inkl. 19% MwSt), mit anschließender Anpassung um 1,5 % jährlich (Basis: Vorjahresvergütung).

Im neuen Vertragsentwurf sind etliche Änderungen enthalten, die durch die Reformierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020 erforderlich wurden. Die Leistungen der Verwaltung, aufgeteilt in Grundleistungen und Zusatzleistungen entsprechen weitestgehend dem bisherigen Leistungsumfang.

Als Anlage zur Einladung wurde für alle Eigentümer der neue Vertragsentwurf beigelegt.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig bei zwei Enthaltungen:

Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH wird zur Verwalterin bestellt, für die Dauer von 5 Jahren, für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2026.

Der Verwaltervertrag soll, so wie er der Einladung beigelegt war, abgeschlossen werden, mit einer Grundvergütung in Höhe von 23,00 EUR mtl./WE zzgl. MwSt. (27,37 € inkl. 19% MwSt), mit anschließender Anpassung in Höhe von 1,5 % p.a. (Basis: Vorjahresvergütung).

Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags erfolgt durch den Verwaltungsbeirat als Vertreter der Gemeinschaft.

Zu Pkt. 5b) Entscheidungskompetenzen des Verwalters (nach §27 Abs.2 WEG):

Jede Bestellung sollte auch zum Anlass genommen werden, nach §27 Abs 2 WEG über die Entscheidungskompetenzen des Verwalters zu beschließen, sofern dazu noch keine Dauerbeschlussfassungen vorliegen. Das Gesetz sieht an dieser Stelle nur vor, dass der Verwalter Maßnahmen ohne Beschlussfassung durchführen darf, die untergeordnete Bedeutung haben, oder zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(Im alten Verwaltervertrag waren hier Betragsobergrenzen für Handlungsvollmachten festgelegt worden.)

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig:

Die Eigentümer bestimmen nach §27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- Abschluss von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Gas) und von Wartungs- und Hausmeisterverträgen
- Abschluss von Versicherungsverträgen.
- Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln
- Gerichtliche Beitreibung von Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.
- Führung von Beschlussklagen auf Passivseite (Auswahl eines Rechtsanwalts, Abschluss einer Honorarvereinbarung, Abstimmung der Strategie sowie Entscheidung über Rechtsmittel).

Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis 2.000 EUR (Höchstgrenze pro Wirtschaftsjahr 4.000 EUR) ohne Beschlussfassung und ohne Rücksprache in Auftrag zu geben.

Übersteigen Erhaltungsmaßnahmen diese Grenzen, ist die Beauftragung nur mit Zustimmung aller Beiratsmitglieder möglich. Sofern ein Beiratsmitglied seine Zustimmung versagt, hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

(Dies gilt nicht für Notmaßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden.)

zu Pkt. 6) Erhaltungsmaßnahmen

a) Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der hinteren Giebelwand Galgenweg 11

2020 hat die Firma B.O.B (Bernd Ohrenberg Bausanierung) beschlussgemäß die hintere Giebelaußenwand Galgenweg 13 mit einer Wärmedämmverbundsystem-Fassade versehen.

In den Wohnungen Galgenweg 11, linker Strang, kommt es durch die ebenfalls nicht ausreichend gedämmte hintere Giebelwand zu Schimmelbildung. Es wird daher vorgeschlagen, auch diese Wand mit einer Wärmedämmverbundsystem-Fassade zu versehen.

Die Firma B.O.B. bietet diese Arbeiten (Gerüststellung, Baustelleneinrichtung, Aufbringung Wärmedämmverbundsystem, Montage Z-Profil unterhalb Dachunterschlag, ggf. Austausch defekter Dachpfannen, Verstärkung des Dachunterschlags, Nachbefestigung des Ortgangs) für EUR 26.330,46 an. Die Firma behält sich vor, die Preise aufgrund der aktuellen Rohstoffsituation und einer sich daraus ergebenden neuen Preissituation noch anzupassen.

Gleichzeitig wäre es sinnvoll, einen Kostenrahmen festzulegen, in dem der Verwaltungsbeirat gemeinsam mit der Verwaltung einstimmig unbedingt erforderliche Zusatzarbeiten in Auftrag geben kann, ohne dass eine erneute Eigentümerversammlung einberufen werden muss und Preisanpassungen (s. Angebot BOB) genehmigen darf.

Hinzu kommt gemäß § 4.4.1 – Besondere Leistungen - des Verwaltervertrages eine Zusatzvergütung für die Verwalterin. Der zeitliche Aufwand, der 10 Stunden übersteigt, wird nach Stunden gem. § 8.2 des Verwaltervertrages abgerechnet.

Ferner sollte beschlossen werden, die Kosten dieser Maßnahme der Rücklage zu entnehmen.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig, die Firma B.O.B. zu beauftragen, die hintere Giebelaußenwand Galgenweg 11 mit einer Wärmedämmverbundsystem-Fassade gemäß Angebot vom 18.05.2021 zu versehen (Gerüststellung, Baustelleneinrichtung, Aufbringung Wärmedämmverbundsystem, Montage Z-Profil unterhalb Dachunterschlag, ggf. Austausch defekter Dachpfannen, Verstärkung des Dachunterschlags, Nachbefestigung des Ortgangs), Kosten EUR 26.330,46 wobei eine Anpassung der Preise aufgrund der aktuellen Rohstoffsituation und einer sich daraus ergebenden neuen Preissituation erfolgen könnte.

Der Verwaltungsbeirat und die Verwaltung werden ermächtigt, einstimmig unbedingt erforderliche Zusatzarbeiten in Auftrag zu geben oder Preisanpassungen genehmigen darf, ohne dass eine erneute Eigentümerversammlung einberufen werden muss, Kostenrahmen bis max. EUR 4.000.

Ferner werden Beirat und die Verwaltung bevollmächtigt, einstimmig im Rahmen der vorgelegten Angebote die Ausführung der Arbeiten festzulegen.

Hinzu kommt gemäß § 4.4.1 – Besondere Leistungen - des Verwaltervertrages eine Zusatzvergütung für die Verwalterin. Der zeitliche Aufwand, der 10 Stunden übersteigt, wird nach Stunden gem. § 8.2 des Verwaltervertrages abgerechnet.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden der Rücklage entnommen.

b) Erneuerung Zaun

Anlässlich der Eigentümerversammlung 2020 wurde vorgeschlagen, 2021 über die Erneuerung des Zauns zu beraten und beschließen, vorgeschlagen wurde ein Stabmattenzaun.

Die Firma Gotzen Zaun- und Toranlagen hat zum einen einen 80 cm hohen Zaun angeboten, der wäre dann in etwa so hoch wie der bisherige Zaun, und zum anderen einen 100 cm hohen Zaun, der hätte dann die gleiche Höhe wie der Stabmattenzaun des Nachbarn zur linken Seite (wenn man auf das Objekt guckt).

Die Firma Gotzen Zaun- und Toranlagen bietet die Demontage und Entsorgung des vorhandenen Zaunes sowie die Montage eines Gittermattenzaunes, bestehend aus doppelten Horizontaldrähten (8 mm) und einzelnen Vertikaldrähten (6 mm), Mattenbreite 2,5 m, vollfeuerverzinkt und elektrostatisch pulverkunststoffbeschichtet, in RAL-Farbe 7016 (anthrazit) an. Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

80 cm Höhe	EUR 1.629,71
100 cm Höhe	EUR 1.690,75

Es soll darüber beraten und beschlossen werden, ob der Zaun erneuert werden soll und ggf. in welcher Weise.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig, die Firma Gotzen zu beauftragen, einen Stabmattenzaun wie angeboten, 100 cm Höhe, Kosten EUR 1.690,75 zu montieren und den vorhandenen Zaun zu demontieren und zu entsorgen. Die Kosten werden der Rücklage entnommen.

zu Pkt. 7) Erteilung der Genehmigung, fachgerecht Küchenabluftanlagen mit Kernbohrungen durch die Fassade nach außen installieren zu lassen.

Um die Substanz des Hauses zu schützen, indem Feuchtigkeit aus den Küchen der Wohnungen nach außen abgeführt wird, wird vorgeschlagen, den Eigentümer zu genehmigen, fachgerecht Küchenabluftanlagen mit Kernbohrungen durch die Fassade nach außen installieren zu lassen. In der Fassade Galgenweg 13 ist bereits eine entsprechende Öffnung in der Fassade vorhanden.

Eine entsprechende Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, z. B., dass die Wohnungseigentümer sämtliche Kosten, wie auch spätere Folgekosten alleine tragen und sich verpflichten, diese Verpflichtung an Erwerber zu übertragen. Ferner muss eine fachgerechte Ausführung und vor Ausführung der Arbeiten eine Infor-

mation an die Verwaltung erfolgen. Die Optik der Abdeckung kann ebenfalls, um sie einheitlich zu gestalten, festgelegt werden (die vorhandene Öffnung hat eine braune Abdeckung)

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig, den Eigentümern zu gestatten, fachgerecht Küchenabluftanlagen mit Kernbohrungen durch die Fassade nach außen installieren zu lassen. Diese Genehmigung erfolgt unter der Auflage, dass sich die Wohnungseigentümer verpflichten, sämtliche Kosten, wie auch spätere Folgekosten alleine zu tragen, und sich ferner verpflichten, diese Verpflichtung an Erwerber zu übertragen. Es muss eine fachgerechte Ausführung und vor Ausführung der Arbeiten eine Information an die Verwaltung erfolgen. Die Abdeckung muss braun sein.

zu Pkt. 8) Verschiedenes

Volkszählung Zensus 2021/2022

Für das Jahr 2022 ist eine umfangreiche Volkszählung geplant, die ähnlich wie im Jahr 2011 auch Erhebungen im Wohnungsbestand einschließt. Umfangreiche Informationen, auch mit Hinweisen zum Datenschutz, erhalten alle Eigentümer mit dem der Einladung beigefügten Informationsblatt.

Für Ihre Wohnanlage sind zum Stichtag 16.05.2022 folgende Gebäudemerkmale anzugeben:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| a) Gemeinde und Postleitzahl: | 24558 Henstedt-Ulzburg |
| amtlicher Gemeindeschlüssel: | 01060039 |
| b) Art des Gebäudes: | Wohngebäude |
| c) Eigentumsverhältnisse: | Eigentümergeinschaft |
| d) Gebäudetyp: | Mehrfamilienhaus |
| e) Baujahr: | 1965 |
| f) Heizungsart und Energieträger: | Gaszentralheizung |
| Energieträger: | Erdgas |
| g) Zahl der Wohnungen: | 18 |

Die Verwaltung informiert, dass jeder Wohnung ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz zugeordnet ist, der mit der Nummer der Wohnung bezeichnet ist. Momentan ist aus den vorliegenden Plänen die Nummerierung der Stellplätze nicht eindeutig zu entnehmen, da diese nicht in numerischer Reihenfolge nummeriert sind. Frau Stauch wird in den Unterlagen von Bauwerk nachsehen, ob hier ein Plan vorliegt, dem die Nummerierung zu entnehmen ist. Es wird angeregt, die Stellplätze dann mit Nummern zu versehen.

Der Eigentümer der Wohnung 10 fragt ob es möglich ist, auf dem Stellplatz Nr. 10 ein Carport zu errichten. Die Verwaltung teilt dazu mit, dass hierüber von den Eigentümern beraten und beschlossen werden muss. Der Eigentümer wird gebeten, für die nächste Eigentümerversammlung einen entsprechenden detaillierten Antrag einzureichen, der eine Zeichnung und einen Vorschlag für die Entwässerung enthalten sollte.

Auf Bitten der Eigentümer wird die Verwaltung prüfen, ob die Kastanie in der Ecke des Parkplatzes gefällt werden kann, die Steine heben sich dort bereits durch das Wurzelwerk.

Die Verwaltung wird prüfen, ob es möglich ist, einen Gelbe-Sack-Container zu bekommen.

Frau Ferk schließt die Eigentümerversammlung um 17.30 Uhr.

Genehmigt von Eigentümern:

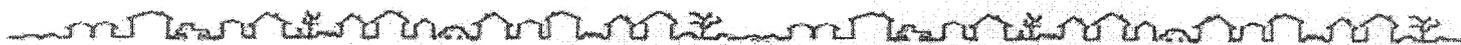
gez. A. Ferk
(Verwaltung)

gez. M. Heise
(Beirätin/Bevollmächtigte
der Eigentümerin)

gez. H. Maltry
(Beirat/Eigentümer)

gez. R. Herold
(Beirat/Eigentümer)

Anwesende Eigentümer auf der Eigentümerversammlung gem. Anwesenheitsliste.



Do 22.09.2022

Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt

Eheleute
Veronika und Hubert Maltry
Fritz-Reuter-Str. 45
22844 Norderstedt



Objekt	Mandant	Wohnung	Datum
Galgenweg 11+13 24558 Henstedt-Ulzburg	96	10-HS.13-EG,re	19.09.2022

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.09.2022

Sehr geehrte Frau Maltry, sehr geehrter Herr Maltry,

als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie das Protokoll der diesjährigen Eigentümerversammlung vom 15.09.2022 zur Kenntnisnahme.

Gemäß Beschluss der Eigentümer werden die Vorauszahlungen des neuen Wirtschaftsplans zum **01.10.2022** erstmals zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftverfahren passen wir die Höhe der Wohngeldeinzüge automatisch an.

Die Nachzahlungen sowie die Guthaben aus der Wohngeldabrechnung 2021 werden am **01.10.2022** zur Zahlung fällig (und ebenfalls bei den Teilnehmern am Lastschriftverfahren automatisch berücksichtigt). Zur Auszahlung etwaiger Guthaben teilen Sie uns bitte Ihre Bankverbindung mit, sofern Sie nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen.

Sämtliche Wohngeldzahlungen und Nachzahlungen überweisen Sie bitte ausnahmslos an:
WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB

Um eine möglichst zügige Umsetzung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse werden wir uns bemühen. Bitte haben Sie dennoch Verständnis, wenn wir nicht alle Beschlüsse sofort umsetzen können und zusammen mit den übrigen von uns verwalteten Objekten eine Priorisierung vornehmen.

Wir bedanken uns für das von Ihnen bisher entgegengebrachte Vertrauen und hoffen auf eine weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit im neuen Wirtschaftsjahr.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Fork



Ergebnis-Protokoll

zur Eigentümerversammlung vom 15. September 2022 in Bad Bramstedt WEG Galgenweg 11+13, Henstedt-Ulzburg

zu Pkt. 1) Begrüßung

Die Hausverwaltung, vertreten durch Frau Ferk, begrüßt die persönlich anwesenden Eigentümer, stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung fest und eröffnet um 16.10 Uhr die Eigentümerversammlung der Wohnanlage Galgenweg 11-13, Henstedt-Ulzburg. Die Versammlung ist beschlussfähig gem. Gem.O. Vertreten sind 13 Wohnungen mit 7.089 von 10.000 Miteigentumsanteilen persönlich oder durch Vollmacht. Gemäß Teilungserklärung gewährt jedes Wohnungseigentum jeweils eine Stimme.

Frau Ferk berichtet, dass die Punkte der letzten Eigentümerversammlung abgearbeitet wurden:

Die hintere Giebelaußenwand wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Der Stabmattenzaun wurde wie beschlossen montiert.

Die Stellplätze wurden mit der entsprechenden Nummer gemäß Stellplatzplan versehen.

Die Kastanie in der Ecke des Parkplatzes kann nicht ohne weiteres gefällt werden, da diese durch die Baum-
schutzsatzung geschützt ist.

Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, einen Gelbe-Sack-Container zu bekommen. Die Verwaltung hat ge-
klärt, dass es zwar grundsätzlich möglich ist, einen 1.100 l Container zu erhalten, allerdings ohne Vorstellser-
vice, d.h., dieser muss zum Abholtermin an die Straße gestellt und nach Leerung wieder eingeholt werden. Die-
se Arbeit ist den sonst unterstützenden Bewohnern Herrn Becker und Frau Baar nicht aufzubürden und müsste
kostenpflichtig vergeben werden. Insofern wurde auf die Bestellung eines entsprechenden Containers verzich-
tet.

Ferner berichtet Frau Ferk zur Heizkostenverordnung: Seit 01.12.2021 ist eine novellierte Heizkostenverord-
nung (HeizkV) in Kraft. Die Neuregelungen beinhalten im Wesentlichen die Fernablesbarkeit von Zählern und
Heizkostenverteilern: Spätestens Ende 2026 müssen alle Verbrauchserfassungsgeräte durch fernauslesbare
Geräte ersetzt werden. Zusätzlich sind bereits ab sofort Bewohner, die in einer mit funkauslesbaren Geräten
ausgestatteten Wohnung leben, monatlich über ihren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu
informieren. Die erhöhte Verbrauchstransparenz soll Bewohnern ihren Verbrauch bewusster machen und zum
Energiesparen anregen.

Kommt der Eigentümer gegenüber dem Mieter seiner Informationspflicht nicht nach, so hat der Mieter ein Kür-
zungsrecht um 3 Prozent der auf ihn entfallenen Kostenanteile.

Die Eichfrist der vorhandenen Heizkostenverteiler läuft 2025 ab, im Zuge des Austauschs werden dann fernaus-
lesbare Zähler eingesetzt und anschließend die Bewohner über ihren Verbrauch informiert.

Gemäß Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung gibt es eine Informationspflicht über
Preissteigerungen für Versorger und Eigentümer. Die Verwaltung bereitet die Umsetzung dieser Verordnung
für die von ihr verwalteten Objekte vor.

zu Pkt. 2) Gesamtabrechnung 2021

Die Eigentümer haben die Abrechnung mit Schreiben vom 20.06.2022 erhalten.

Frau Ferk erläutert einzelne Punkte der Gesamtabrechnung:

- Die umlagefähigen Kosten entsprachen weitest gehend den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten, hier gab es insgesamt eine Abweichung von rd. 2 %.
- Die eingeplanten Kosten für die Legionellenprüfung wurden unter der Position „Wasser/Kanal“ mit abge-
rechnet.
- Bei den Heizkosten gab es einen Mehrverbrauch und dementsprechend mehr Kosten, die Reserve hat
nicht ganz ausgereicht.
- Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten Kosten für kleinere Reparaturen (Elektro, Heizung).
- Die Beratungskosten beinhalten die Kosten für die Erstellung der Steuerbescheinigung gem. § 35a EstG,
die Prämie für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat sowie die Notarkosten für die
Beglaubigung des Protokolls mit der Verwalterbestellung.
- Auf Seite 3 sind der Vermögensbericht, die Entwicklung der Erhaltungsrücklage sowie die Kontenent-
wicklung abgebildet.



- Der Rücklage sind planmäßig 34.999,80 EUR zugeführt worden.
- Ausgaben aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von EUR 32.826,36 gab es im Jahr 2021 für:

Fa. Steinert, Heizungsreparaturen, Erneuerung Wärmetauscher	EUR 4.023,86
Fa. Gotzen, Erneuerung Stabmattenzaun	EUR 1.663,14
Fa. BOB, Wärmedämmverbundsystem Giebel Hs. 11	EUR 26.330,46
Fa. Sprogó, Sickerschächte abgesaugt und ausgespült	EUR 808,90
	EUR 32.826,36

- Die Erhaltungsrücklage wies zum 31.12.2021 einen Stand in Höhe von EUR 120.624,88 auf.
- Auf Seite 4 ist eine Auflistung über die geleisteten Hausgeld-Vorauszahlungen und Rücklagenzahlungen zu finden.
- Die Seite 5 dient als Bescheinigung über steuerbegünstigte Aufwendungen gem. §35a EstG.
- Wohngeldrückstände bestanden bei den aktuellen Eigentümern per 31.12.2021 nicht.

Der Verwaltungsbeirat hat die Unterlagen am 17.06.2022 im Büro der Verwaltung geprüft. Herr Maltry berichtet, dass es keine Beanstandungen gab.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig: Die Nachzahlungen (Nachschüsse) und Guthaben (Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse) aus den Jahreseinzela abrechnungen 2021 vom 07.06.2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Guthaben sind bis zum 01.10.2022 an die Eigentümer auszuführen. Nachzahlungen sind bis zum 01.10.2022 zu leisten.

Bei Lastschriftteilnahme erfolgt der Kontenausgleich automatisch.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig: Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH wird für ihre Tätigkeit in 2021 entlastet.

zu Pkt. 3) Wirtschaftsplan 2022

Frau Ferk erläutert den Wirtschaftsplan 2022:

- Im Wesentlichen wurden die Beträge aus bereits vorliegenden Bescheiden und Rechnungen übernommen. Erhöhungen bei den Hausmeisterkosten, den Hausreinigungskosten, den Wasserkosten sowie den Versicherungsprämien wurden berücksichtigt.
- Die Kosten für die Reinigung der Dachrinne und der Fallrohre wurden mit eingearbeitet.
- Bei den Heizkosten sind die Werte aus 2021 übernommen worden. Nach Absprache mit dem Verwaltungsbeirat wurde eine Reserve in Höhe von EUR 5.000,00 eingearbeitet. Bei den Heizkosten profitiert die WEG bis zum 30.09.2022 noch von den Konditionen des über die Verwaltung abgeschlossenen Rahmenvertrags mit den Stadtwerken Kaltenkirchen, die Konditionen sind – mit Ausnahme der gesetzlichen Erhöhungen wie die CO₂ Bepreisung – unverändert gegenüber 2021. Die Kosten ab dem 01.10.2022 können noch nicht eingeschätzt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch die weiterhin explodierenden Kosten nach Erstellung des Wirtschaftsplanes die Reserve nicht ausreicht.
- Es wird in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat mit Blick auf die kurz- und mittelfristig anstehenden Erhaltungsmaßnahmen (Erneuerung Dächer, ggf. Überarbeitung Elektroinstallation) erneut eine Rücklagenbildung in Höhe von EUR 35.000 vorgeschlagen.

Nachdem 2020 und 2021 durch die Sanierungsarbeiten an den Giebeln kaum weiter Rücklage angespart werden konnte, weist diese zum 15.09.2022 einen Stand in Höhe von rd. EUR 141.000 auf.

2021 wurden die Kosten für die Erneuerung der Dächer inklusive der Gauben auf ganz grob EUR 200.000 pro Dach geschätzt.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig: Die Vorauszahlungen (Vorschüsse für Wohngeld und Rücklagenbildung) aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 vom 07.06.2022 werden genehmigt.

Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.10.2022.



zu Pkt. 4) Wahl/Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Frau Ferk bedankt sich für die sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat.

Der Verwaltungsbeirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr einstimmig entlastet.

Frau Heise ist im Hause Refflinghaus & Röllinghoff nicht mehr für die Wohnanlage Galgenweg 11-13 zuständig, neuer zuständiger Mitarbeiter ist Herr Mohr.

Herr Herold lebt aus beruflichen Gründen für zwei Jahre im Ausland, würde aber anschließend gerne im Beirat weiterarbeiten.

Frau Giese ist bereit, bei Bedarf den Beirat zu unterstützen.

Zum Verwaltungsbeirat werden gewählt: Herr Maltry sen., Herr Maltry jun. sowie Herr Mohr, Fa. Bauwerk Hamburg (Sondereigentumsverwalter für die Eigentümerin Refflinghaus & Röllinghoff GmbH), einstimmig beschlossen.

zu Pkt. 5) Modernisierung der Elektroinstallation

Sobald die Elektroinstallation in einer Wohnung modernisiert werden muss, ist es erforderlich, dass auch die Leitung von der Wohnung zum zentralen Anschlusskasten im Keller erneuert und für die Wohnung ein neuer Zählerkasten installiert wird.

Momentan kann eine Wohnung im Haus Galgenweg 11 nach einem Brand im Sicherungskasten nicht mit Strom versorgt werden, da die erforderlichen Arbeiten mangels Beschlusses nicht ausgeführt werden dürfen. Ein entsprechender Beschlussantrag, für alle Wohnungen des Hauseingangs 11 die Leitungen vom Keller bis zur Wohnung neu zu verlegen und einen neuen Zählerschrank für alle Stromzähler zu installieren, wurde 2016 abgelehnt.

Eine Einzelgenehmigung mit Auflagen, dem Eigentümer Herrn Wersel zu gestatten, auf eigene Kosten eine Leitung bis in den Keller legen zu lassen, wurde erteilt. Diese Arbeiten wurden jedoch nicht durchgeführt.

Es soll beraten und beschlossen werden, inwieweit die Elektroinstallation gemeinschaftlich modernisiert werden soll oder eine Genehmigung an jeden einzelnen Eigentümer erteilt werden soll, entsprechende Arbeiten auszuführen.

Frau Ferk weist darauf hin, dass gemäß Teilungserklärung die Stromleitungen von den Hauptsträngen an Sondereigentum sind.

Momentan ist noch nicht geklärt, ob die Kapazität des Hausanschlusses für eine Modernisierung der gesamten Elektroinstallation ausreicht. Das Ergebnis der Prüfung durch die Schleswig-Holstein-Netz AG steht noch aus. Die Kosten für eine entsprechende Kapazitätserhöhung sind noch nicht abzusehen, zumal hier Aufgrabungsarbeiten für das Legen weiterer Leitungen erforderlich werden könnten. Ganz grob geschätzt würden für beide Häuser zusammen Kosten im hohen vierstelligen Bereich anfallen.

Die Kosten für den Austausch der Zähleranlagen und der Allgemeinverteilungen werden von der Firma Mr. Electric für EUR 21.483,93 brutto (für beide Häuser) angeboten. Für die Herstellung eines Leitungsweges für jede Wohnung mit einem Brandschutzkanal im Treppenhaus links mit einer Querung auf jeder Etage um die Wohnungen in der Mitte und rechts zu versorgen, würden weitere Kosten in Höhe von EUR 10.425,02 für beide Häuser entstehen.

Das entsprechende Angebot haben die Eigentümer mit der Einladung erhalten.

Alternativ kann beschlossen werden, den einzelnen Eigentümern zu genehmigen, auf eigene Kosten die Leitungen vom Keller bis zur Wohnung neu zu verlegen, hierbei sollte die Genehmigung erteilt werden, den bestehenden, frei gegebenen ehemaligen Schornsteinschacht zu nutzen und die erforderlichen Bohrungen im Gemeinschaftseigentum für das Verlegen der Kabel vorzunehmen.

Für diese Arbeiten können Auflagen und Bedingungen vorgegeben werden: Die Arbeiten müssen fachgerecht und ausgeführt werden, Schäden, die durch die Arbeiten entstehen (z.B. an den Fliesen im Treppenhaus) und Folgeschäden sind auf eigene Kosten beseitigen zu lassen, es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Bestandsschutz nicht beeinträchtigt wird und sich keine Nachteile für die anderen Wohnungen ergeben.

Kurz zusammengefasst ergeben sich folgende Optionen:

- a) Gemeinschaftlicher Austausch der Zähleranlagen, der Allgemeinverteilungen sowie die Herstellung des Leitungsweges bis zu den Wohnungen
- b) Gemeinschaftlicher Austausch der Zähleranlagen und der Allgemeinverteilungen
- c) Erteilung der Genehmigung, dass einzelne Eigentümer, verbunden mit Auflagen, eine Modernisierung der Elektroinstallation vornehmen können.

Der Stand der Erhaltungsrücklage lässt es zu, dass bei einer gemeinschaftlichen Modernisierung der Elektroinstallation im Gemeinschaftseigentum die Kosten der Rücklage entnommen werden können.

Es besteht die Möglichkeit, heute Vorentscheidungen zu treffen und die endgültige Entscheidung über einen Umlaufbeschluss zu treffen, hier wäre dann ein Mehrheitsbeschluss ausreichend. Alternativ könnte die endgültige Entscheidung anlässlich einer (gemäß Verwaltervertrag kostenpflichtigen) außerordentlichen Eigentümerversammlung getroffen werden.

Von Eigentümerseite wird die Frage gestellt, ob in allen Wohnungen die Elektrik erneuert werden muss, wenn in einer Wohnung die komplette Elektroinstallation erneuert wird oder ob es hier einen Bestandsschutz gibt. Diese Frage muss vor weiteren Arbeiten geklärt werden.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss einstimmig, Kabel mit einer ausreichenden Kapazität in die Keller Galgenweg 11 und Galgenweg 13 legen zu lassen, die jeweiligen Hausanschlusskästen aufrüsten und ggf. erneuern zu lassen. Vorab muss sichergestellt werden, dass der Bestandsschutz für die Wohnungen, in denen keine Änderungen vorgenommen werden, bestehen bleibt.

Für die Kosten wird ein Budget von EUR 25.000,00 beschlossen, die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat, wobei der Beirat einstimmig entscheiden muss, ansonsten muss die Entscheidung auf einer weiteren Eigentümerversammlung getroffen werden. Die Kosten werden der Rücklage entnommen.

Ferner wird den einzelnen Eigentümern genehmigt, anschließend auf eigene Kosten die Leitungen vom Keller bis zur Wohnung neu zu verlegen, hierbei wird die Genehmigung erteilt, den bestehenden, frei gegebenen ehemaligen Schornsteinschacht zu nutzen und die erforderlichen Bohrungen im Gemeinschaftseigentum für das Verlegen der Kabel vorzunehmen. Für diese Arbeiten werden folgende Auflagen und Bedingungen vorgegeben: Die Arbeiten müssen fachgerecht und ausgeführt werden, Schäden, die durch die Arbeiten entstehen (z.B. an den Fliesen im Treppenhaus) und Folgeschäden sind auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Sämtliche Verpflichtungen sind auf eventuelle Erwerber zu übertragen.

Herr Mohr verlässt die Versammlung um 17.30 Uhr.

zu Pkt. 6) Erhaltungsmaßnahmen

Es stehen 2022 keine größeren Erhaltungsmaßnahmen an, über die in diesem Jahr beschlossen werden muss.

zu Pkt. 7) Verschiedenes

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 20.10.2021 entschieden, dass der Wohngebäudeversicherer nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand aufkommen muss. Da sämtliche Fugen im Anschlussbereich von Duschen, Badewannen oder Waschbecken allgemein dem Sondereigentum zugeordnet sind, wird dringend dazu geraten, dass alle Wohnungseigentümer die Fugen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums regelmäßig kontrollieren, ordnungsgemäß instand halten und erforderlichen Falls instand setzen, um Nässeschäden zu vermeiden.

Frau Ferk schließt die Eigentümerversammlung um 17.37 Uhr.

Genehmigt von Eigentümern:

gez. A. Ferk
(Verwaltung)

gez. H. Maltry
(Beirat/Eigentümer)

gez. D. Maltry
(Beirat/Eigentümer)

Anwesende Eigentümer auf der Eigentümerversammlung gem. Anwesenheitsliste.



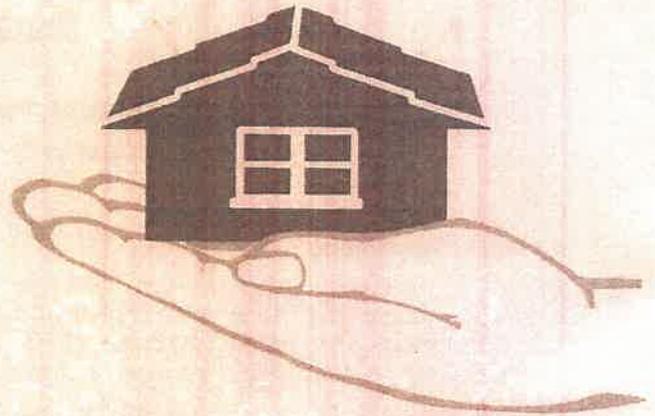
Mi 27.09.2023

Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt



Eheleute
Veronika und Hubert Maltry
Fritz-Reuter-Str. 45
22844 Norderstedt

Objekt	Mandant	Wohnung	Datum
Galgenweg 11+13 24558 Henstedt-Ulzburg	96	10-HS.13-EG,re	20.09.2023

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.09.2023

Sehr geehrte Frau Maltry, sehr geehrter Herr Maltry,

als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie das Protokoll der diesjährigen Eigentümerversammlung vom 19.09.2023.

Beschlussgemäß haben wir einen neuen Wirtschaftsplan mit einer Rücklagenzuführung in Höhe von EUR 20.000 jährlich erstellt, diesen erhalten Sie ebenfalls anbei.

Gemäß Beschluss der Eigentümer werden die Vorauszahlungen des beigefügten Wirtschaftsplans zum **01.10.2023** erstmals zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftverfahren passen wir die Höhe der Wohngeldeinzüge automatisch an.

Die Nachzahlungen sowie die Guthaben aus der Wohngeldabrechnung 2022 werden am **01.10.2023** zur Zahlung fällig (und ebenfalls bei den Teilnehmern am Lastschriftverfahren automatisch berücksichtigt). Zur Auszahlung etwaiger Guthaben teilen Sie uns bitte Ihre Bankverbindung mit, sofern Sie nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen.

Sämtliche Wohngeldzahlungen und Nachzahlungen überweisen Sie bitte ausnahmslos an:
WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter (eventuell im Rahmen der Mieterabrechnung) auf folgende Punkte aus der Eigentümerversammlung hinzuweisen:

- Änderung des Abfallgebührenmodells
- Beendigung der gemeinsamen TV-Versorgung am 31.12.2023

Wir bedanken uns für das von Ihnen bisher entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit im neuen Wirtschaftsjahr.

Mit freundlichen Grüßen


Angela Ferk

Hausanschrift: Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt Email: Info@Hausverwaltung-BBr.de
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Thomas Wiese, Bankdirektor Andreas Jeske Telefon: (0 41 92) 50 08 - 911/-912
Unternehmenssitz: Bad Bramstedt, AG Kiel HRB 3375NM, USt-Id.DE 812034292 Telefax: (0 41 92) 50 08 - 919
Aufsichtsbehörde: IHK zu Lübeck, Gewerbeurteil nach §34c Abs.1 GewO

Mi 27.09.2023



Ergebnis-Protokoll

zur Eigentümerversammlung vom 19. September 2023 in Bad Bramstedt WEG Galgenweg 11 + 13, Henstedt-Ulzburg

zu Pkt. 1) Begrüßung

Die Hausverwaltung, vertreten durch Frau Ferk, begrüßt die persönlich anwesenden Eigentümer, stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung fest und eröffnet um 16.00 Uhr die Eigentümerversammlung der Wohnanlage Galgenweg 11-13, Henstedt-Ulzburg. Die Versammlung ist beschlussfähig gem. Gem.O. Vertreten sind 16 Wohnungen mit 8.899 von 10.000 Miteigentumsanteilen persönlich oder durch Vollmacht.

Gemäß Teilungserklärung gewährt jedes Wohnungseigentum jeweils eine Stimme.

Frau Ferk berichtet zu den Punkten der letzten Eigentümerversammlung:

Die Firma Alzen Elektrotechnik hat nach Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG festgestellt, dass die bestehende Hausanschlussleitung ausreichend dimensioniert ist und die Erneuerung der Steigeleitungen keine Leistungserhöhung erfordert. Dementsprechend wurden keine neuen Kabel verlegt.

Herrn Schwittay wurde beschlussgemäß genehmigt, auf eigene Kosten die Leitungen vom Keller bis in die Wohnung neu zu verlegen.

2022 gab es einen Rohrbruch in der Warmwasserleitung im Haus 11 zwischen EG und Keller, der Schaden wurde über die Versicherung abgewickelt.

Frau Ferk berichtet über das neue Abfallgebührenmodell des WZV Segeberg: Der Wegezweckverband des Kreises Segeberg hat sein Gebührenmodell komplett überarbeitet. Neben einer Grundgebühr, die sich nach der Anzahl der Wohnungen richtet und einer jährlichen Gebühr für die Biotonne berechnen sich die Gebühren nach der Anzahl der Leerungen des 1.100 l-Restmüllcontainers. So sollen sich die Gebühren über das Trennverhalten beeinflussen lassen.

Kostenfreie Sperrmüllcontainer sind nicht mehr buchbar, die Kosten für Transport, Anlieferung und Abholung betragen rd. EUR 180,00, hinzu kommen die Kosten für die Entsorgung in Höhe von EUR 178,50 pro Tonne, wobei kg-genau abgerechnet wird. Sofern Restmüll im Sperrmüll mit entsorgt wird, wird der gesamte Müll als Restmüll berechnet (EUR 214,20/Tonne). Jede/r Bewohner/in kann beliebig oft Sperrmüll zur Straßenabholung bestellen, max. 6 cbm pro Abholung, wobei je 2 cbm EUR 20,00 berechnet werden. Die anmeldenden Bewohner/innen sind dann auch dafür verantwortlich, dass eventuell dazu gestellter und nicht abgeholter Sperrmüll selbst entsorgt wird. Ferner können bis zu 2 cbm Sperrmüll bei einem der Recyclinghöfe kostenfrei abgegeben werden, auch mehrmals im Jahr.

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter über die Änderungen zu informieren.

Es hat sich herausgestellt, dass der Kellerplan für das Haus 11, so wie er Teil der Abgeschlossenheitserklärung und damit der Teilungserklärung ist, nicht dem tatsächlichen Zustand entspricht.

Bei der Einreichung der Bauunterlagen zum Nachweis der Abgeschlossenheit wurde nicht der vorhandene Zustand, also Nutzung des Gerätekellers als Keller der Wohnung 7 und Nutzung des Kellers der Wohnung 7 als Gemeinschaftskeller mit Durchgang zum Trockenraum und installiertem Waschbecken, berücksichtigt.

Die Firma Refflinghaus & Röllinghoff wird auf eigene Kosten diesen Mangel beseitigen (Schließen des Durchgangs, Umlegung des Waschbeckens in den vorderen Bereich des Trockenraums, ggf. Umverlegung der Stromversorgung), um den genehmigten Zustand herzustellen.

zu Pkt. 2) Gesamtabrechnung 2022

Frau Ferk erläutert einzelne Punkte der Gesamtabrechnung:

- Die umlagefähigen Kosten entsprachen weitest gehend den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten, Einsparungen gab es durch einen verringerten Strom- und Wasserverbrauch.
- Die Nachzahlungsbeträge ergeben sich insbesondere aus den erhöhten Heizkosten. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2022 war noch nicht abzusehen, wie erheblich die Erhöhung der Gaskosten ausfallen würde. Hinzu kommt, dass bis zum 30.09.2022 noch der Wirtschaftsplan 2021 mit einem noch geringeren Betrag für die Heizung gültig war.

Bis zum 30.09.2022 betrug der Gaspreis über den durch die Verwaltung abgeschlossenen Rahmenvertrag 4,7 Ct. netto pro kWh, ab dem 01.10.2022 betrug der Arbeitspreis 24,73 Ct. netto pro kWh. Trotz der Dezember-Soforthilfe und eines verringerten Verbrauchs (Galgenweg 11 -2,3 %, Galgenweg 13 -15,5 %) konnte diese Erhöhung nicht aufgefangen werden.

- Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten Kosten für kleinere Reparaturen (Elektro, Heizung).
- Die Beratungskosten beinhalten die Kosten für die Erstellung der Steuerbescheinigung gem. § 35a EstG und die Zensusmeldung an das Statistische Landesamt und die Prämie für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat.
- Auf Seite 3 sind der Vermögensbericht, die Entwicklung der Erhaltungsrücklage sowie die Kontenentwicklung abgebildet.
- Der Rücklage sind planmäßig 34.999,80 EUR zugeführt worden.
- Ausgaben aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von EUR 1.967,53 gab es im Jahr 2022 für:

Fa. Biehl, Auffüllen Sickerschächte, Erneuerung Wäschepfähle	EUR 720,18
Fa. Steinert, Erneuerung Gasarmatur, Reinigung Falleitung	EUR 572,39
Fa. Schiefer, Parkplatzbeschriftung	EUR 674,96
	<u>EUR 1.967,53</u>
- Die Erhaltungsrücklage wies zum 31.12.2022 einen Stand in Höhe von EUR 153.657,15 auf.
- Auf Seite 4 ist eine Auflistung über die geleisteten Hausgeld-Vorauszahlungen und Rücklagenzahlungen zu finden.
- Die Seite 5 dient als Bescheinigung über steuerbegünstigte Aufwendungen gem. §35a EstG.
- Wohngeldrückstände bestanden bei den aktuellen Eigentümern per 31.12.2022 nicht.

Die Verwaltungsbeiratsmitglieder, die Herren D. und H. Maltry, sowie Frau Dangeleit, Mitarbeiterin der Firma Bauwerk (Sondereigentumsverwalterin der Wohnungen der Firma Refflinghaus & Röllinghoff) haben die Unterlagen am 16.08.2023 im Büro der Verwaltung geprüft.

Herr H. Maltry und Frau Dangeleit berichten, dass die Unterlagen nachvollziehbar waren und es keine Beanstandungen gab.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss **einstimmig**: Die Nachzahlungen (Nachschüsse) und Guthaben (Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse) aus den Jahreseinzelnabrechnungen 2022 vom 03.08.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Guthaben sind bis zum 01.10.2023 an die Eigentümer auszuzahlen. Nachzahlungen sind bis zum 01.10.2023 zu leisten.

(Bei Lastschriftteilnahme erfolgt der Kontenausgleich automatisch.)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt, dass aus einer Jahresabrechnung Nachzahlungsansprüche der WEG nur gegenüber solchen Wohnungseigentümern begründet werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch auch eingetragen sind. Gleiches gilt für die Auszahlung von Guthaben, auch diese stehen dem Wohnungseigentümer zu, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist. Etwa abweichende kaufvertragliche Vereinbarungen wirken nicht gegenüber der WEG.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss **einstimmig**: Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH wird für ihre Tätigkeit in 2022 entlastet.

zu Pkt.3) Wirtschaftsplan 2023

Frau Ferk erläutert den Wirtschaftsplan 2023:

- Im Wesentlichen wurden die Beträge aus den bereits vorliegenden Rechnungen und Bescheiden entnommen und entsprechende Erhöhungen bereits mit eingearbeitet.
- Die Müllgebühren wurden anhand des Modellrechners des WZV auf Basis der Leerungen in 2022 berechnet.
- Bei den Heizkosten sind die Werte aus 2022 übernommen worden. Für die Berechnung der Heizungsreserve wurden die Vorauszahlungen an die Stadtwerke Kaltenkirchen, in denen bereits die Gaspreisbremse berücksichtigt wurde, angesetzt. Eingeplant ist, dass der Wirtschaftsplan erst ab dem 01.10.2023 gilt und die Jahresreserve somit in 3 Monaten angespart werden muss.
- Für 2023 wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat erneut eine Rücklagenbildung in Höhe von EUR 35.000 vorgeschlagen. Aktuell stehen keine dringend erforderlichen großen Erhaltungsmaßnahmen an,

das Dach weist keine Mängel auf. Es sollte aber weiter in dieser Höhe angespart werden, damit bei mittel- bis langfristigen anfallenden größeren Erhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage zur Verfügung steht (2021 wurden die Kosten für die Erneuerung der Dächer inklusive der Gauben auf ganz grob EUR 200.000 pro Dach geschätzt).

Es erfolgt aus der Versammlung der Vorschlag, die Rücklagenzuführung zu senken. Nach ausführlicher Diskussion erfolgt folgende Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen **einstimmig**: Die Vorauszahlungen (Vorschüsse für Wohngeld und Rücklagenbildung) aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 04.08.2023 werden mit folgender Änderung genehmigt: Die Bildung der Rücklage wird auf EUR 20.000 jährlich gesenkt.

Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.10.2023.

Die Eigentümer erhalten mit dem Protokoll den geänderten Wirtschaftsplan.

zu Pkt. 4) Wahl/Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Frau Ferik bedankt sich für die sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat.

Der Verwaltungsbeirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr **einstimmig** entlastet.

Der Verwaltungsbeirat Herr Mohr, Mitarbeiter der Firma Bauwerk, (Sondereigentumsverwalterin für die Wohnungen der Firma Refflinghaus & Röllinghoff) hat die Firma verlassen, Ansprechpartnerin dort ist zurzeit Frau Dangeleit, die aber die Firma Bauwerk ebenfalls wieder verlassen wird.

Es wird vorgeschlagen, zunächst keine/n Mitarbeiter/in der Firma Bauwerk als Verwaltungsbeirat zu wählen, sondern zu den Beiratsitzungen und Ortsterminen den/die jeweilige Sachbearbeiter/in mit einzuladen.

Zum Verwaltungsbeirat werden **einstimmig** die Herren Hubert und Dominik Maltry gewählt. Zu den Beiratsitzungen und Ortsterminen wird jeweils der/die Sachbearbeiter/in der Firma Bauwerk mit eingeladen.

zu Pkt. 5) neue Vertragsgestaltung mit Vodafone für die TV-Versorgung

Im Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft getreten. Darin wird u.a. geregelt, dass jeder Wohnungsnutzer die freie Anbieterwahl für seine TV-Versorgung hat, ähnlich wie bei Strom, Telefon und Internet. Kosten für die TV-Versorgung dürfen ab Juli 2024 nicht mehr über die Betriebsnebenkosten (§2 Abs. 15 BetrKV) auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Satellitenempfangsanlagen sind dadurch weiterhin nicht automatisch erlaubt. Die Montage einer Satellitenanlage bedarf als Bauliche Veränderung weiterhin der Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft.

Bisher besteht für die TV-Versorgung ein ausschließlicher Vertrag mit Vodafone für die Versorgung aller Wohnungen, vodafone ist auch Eigentümerin der Hausverteilanlage. Die Kosten werden der WEG berechnet und im Rahmen der Wohngeldabrechnung auf alle Eigentümer verteilt, die Kosten betragen z. Z. EUR 1.657,91 jährlich.

Damit das Vodafone-Kabelnetz im Haus für TV und Internet weiterbetrieben wird und das klassische Fernsehen ohne Zusatzgeräte wie gewohnt über den Kabelanschluss empfangen werden kann, können neue Verträge abgeschlossen werden.

Vodafone bietet hierzu den Abschluss einer Versorgungsvereinbarung an. Bei der Versorgungsvereinbarung gestattet die WEG Vodafone die Installation bzw. den Betrieb einer Breitbandkommunikationsanlage sowie, dass Vodafone mit Wohnungsinhabern Einzelnutzerverträge für die Versorgung mit TV-Signal der unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programme abschließen darf. Damit bleibt weiterhin eine sichere TV-Versorgung im Haus möglich. Für die WEG entstehen dadurch keine Kosten. Bewohner regeln die Freischaltung von TV-Signalen durch individuelle Einzelverträge direkt mit Vodafone. Buchung und Abrechnung erfolgen immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern, die einen Einzelvertrag abschließen. Mit der Versorgungsvereinbarung werden Sonderkonditionen für etwaige Einzelverträge zwischen Bewohnern und Vodafone für die TV-Grundversorgung festgelegt (z.Zt. brutto 9,99 € je Wohneinheit), sodass die Bewohner Planungssicherheit haben.

Die Eigentümer beschließen **einstimmig**, den Verwalter zu beauftragen, den mit Vodafone bestehenden Vertrag zur TV-Grundversorgung bereits zum 31.12.2023 zu kündigen. Um eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programmen im Haus weiterhin zu erhalten, wird der Verwalter hiermit beauftragt, einen neuen Vertrag, die sog. Versorgungsvereinbarung, mit Vodafone abzuschließen. Für die Woh-

nungseigentümergeinschaft entstehen aus diesem neuen Vertragsverhältnis keine direkten Kosten. Vertragsbeginn ist 01.01.2024, 10 Jahre Laufzeit.

Jedem Haushalt steht es frei, einen direkten Vertrag zur TV-Grundversorgung mit Vodafone zu Sonderkonditionen in Höhe von z.Zt. brutto 9,99 € je Wohneinheit abzuschließen.

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter entsprechend zu informieren.

zu Pkt. 6) Erhaltungsmaßnahmen

Es stehen 2023 keine größeren Erhaltungsmaßnahmen an, über die in diesem Jahr beschlossen werden muss

In der Wohnung 4 (Haus 11) ist im letzten Winter Schimmel an der bisher nicht gedämmten Außenwand aufgetreten. Da weder in der Wohnung darunter noch in der Wohnung darüber entsprechende Probleme aufgetreten sind, soll diese Problematik zunächst weiter beobachtet werden und gegebenenfalls im nächsten Jahr über die weitere Vorgehensweise beraten und beschlossen werden.

zu Pkt. 7) Verschiedenes

Es gibt keine Wortmeldungen.

Frau Ferk schließt die Eigentümerversammlung um 17.15 Uhr.

Genehmigt von Eigentümern:

gez. A. Ferk
(Verwaltung)

gez. D. Maltry
(Beirat/Eigentümer)

gez. H. Maltry
(Beirat/Eigentümer)

Anwesende Eigentümer auf der Eigentümerversammlung gem. Anwesenheitsliste.

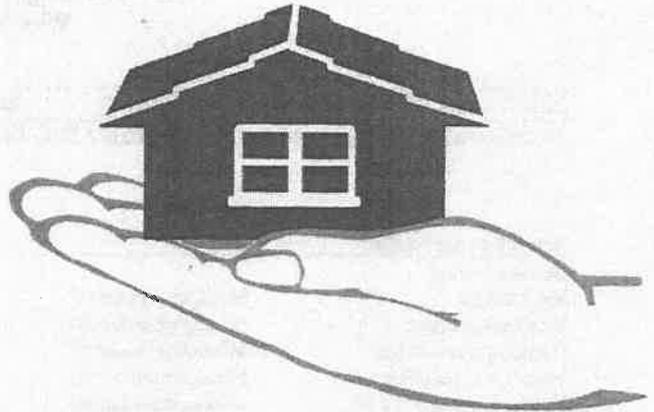
Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt

Eheleute
Veronika und Hubert Maltry
Fritz-Reuter-Str. 45
22844 Norderstedt



Objekt	Mandant	Wohnung/Einheit	Datum
Galgenweg 11+13 24558 Henstedt-Ulzburg	96	10-HS.13-EG,re	03.08.2023

(A) Hausgeld-Gesamtabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

Abrechnungsposten:	Verteilungsschlüssel:	Berechnungsbasis:	Ausgaben/Einnahmen(-)
Betriebskosten:			
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10000 MEA	2.844,48 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	0,00 €
Gemeinschaftsstrom	Miteigentumsanteil	10000 MEA	550,79 €
Haus- u. Gartenpflege	Miteigentumsanteil	10000 MEA	5.390,70 €
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	3.735,60 €
Reinigung Dachrinne	Miteigentumsanteil	10000 MEA	464,10 €
Wasser/Kanal	Miteigentumsanteil	10000 MEA	2.740,59 €
Versicherungen	Miteigentumsanteil	10000 MEA	8.150,45 €
Breitbandkabel	Wohneinheiten	18 WE	1.657,91 €
Rauchwarnmelderwartung	Rauchwarnmelder	52 RWM	201,11 €
Summe Betriebskosten:			25.735,73 €
Heizungskosten			
Heizung Galgenweg 11 + 13	Data 2022		19.496,38 €
Sonstige Aufwendungen			
Beratung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	559,35 €
Verwaltungsgebühren	Wohneinheiten	18 WE	500,99 €
Bankgebühren	Wohneinheiten	18 WE	5.911,92 €
Direkte Kosten	Miteigentumsanteil	10000 MEA	36,00 €
	Direkte Kosten		0,00 €
		Summe:	52.240,37 €

Hausanschrift: Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt Email: Info@Hausverwaltung-BBr.de
 Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Thomas Wiese, Bankdirektor Andreas Jeske Telefon: (0 41 92) 50 08 – 911/-912
 Unternehmenssitz: Bad Bramstedt, AG Kiel HRB 3375, USt-Id. DE 812034292 Telefax: (0 41 92) 50 08 – 919
 Aufsichtsbehörde: IHK zu Lübeck, Gewerbeurlaubnis nach §34c Abs.1 GewO

**Wohngeldabrechnung vom 03.08.2023
für WEG Galgenweg 11+13, Henstedt-Ulzburg
Whg-Nr. 10-HS.13-EG,re**

(B) Hausgeld-Einzelabrechnung für Whg-Nr. 10-HS.13-EG,re

Wohngeldabrechnung: 01.01.2022 bis 31.12.2022 (365 Tage)

Abrechnungsposten:	Art:	Verteilungsschlüssel		zu verteilende Beträge	
		Gesamt:	Anteil:	Gesamt:	Anteil Wohn.:
Betriebskosten:					
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	2.844,48 €	223,29 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	0,00 €	0,00 €
Gemeinschaftsstrom	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	550,79 €	43,24 €
Haus- u. Gartenpflege	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	5.390,70 €	423,17 €
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	3.735,60 €	293,24 €
Reinigung Dachrinne	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	464,10 €	36,43 €
Wasser/Kanal	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	2.740,59 €	215,14 €
Versicherungen	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	8.150,45 €	639,81 €
Breitbandkabel	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	1.657,91 €	92,11 €
Rauchwärmelderwartung	Rauchwärmelder	52 RWM	4 RWM	201,11 €	15,47 €
Summe Betriebskosten:				25.735,73 €	1.981,90 €
Heizungskosten					
Heizung Galgenweg 11 + 13	Data 2022			19.496,38 €	1.389,34 €
Sonstige Aufwendungen					
Beratung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	559,35 €	43,91 €
Verwaltungsgebühren	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	500,99 €	27,83 €
Bankgebühren	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	5.911,92 €	328,44 €
Direkte Kosten	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	36,00 €	2,83 €
	Direkte Kosten			0,00 €	0,00 €
				Summe:	52.240,37 €
				Ihr Kostenanteil:	3.774,25 €
				- Ihre Vorschüsse bis 31.12.2022:	3.492,48 €
				NACHZAHLUNG:	281,77 €

Die Vorauszahlungen sind die SOLL-Werte, die im Abrechnungszeitraum gem. Wirtschaftsplan gezahlt werden sollten. Die Zwischensumme stellt die sogenannte „Abrechnungsspitze“ dar (Differenz zw. Kosten und Soll-Vorauszahlungen). Der Schuldsaldo berücksichtigt die Differenz zwischen den SOLL-Vorauszahlungen und den IST-Vorauszahlungen. Die tatsächlich im Abrechnungszeitraum geleisteten IST-Vorauszahlungen sind auf den Folgeseiten aufgelistet. Abrechnungsspitze und Schuldsaldo führen gemeinsam zum Ergebnis der Hausgeld-Einzelabrechnung.

(C) Vermögensbericht zum Abrechnungsjahr:

Finanzstatus der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12. des Abrechnungsjahres:

	Geldwerte	Buchwerte
GIROKONTO DKB	141.527,86 €	
RÜCKLAGE		153.657,15 €
FORDERUNG GALGENWEG		-7.432,79 €
VERBINDLICHKEITEN G.		1.316,88 €
Abgrenzung Vorjahre		346,79 €
Guth./NZ Abrg. 2022		-6.360,23 €
Rundungsdifferenz		0,06 €
Summe:	141.527,86 €	141.527,86 €

Entwicklung der Erhaltungs-Rücklage im Abrechnungszeitraum:

RÜCKLAGE	Gesamt:	auf Sie entfällt:
Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA
Anfangsstand	120.624,88 €	
 Einnahmen:		
Zuführung (Soll = 34.999,80 €)	34.999,80 €	2.747,52 €
 Ausgaben:		
31.12.2022 Entnahme Instandhaltungen 2022 aus der Rücklage	1.967,53 €	154,45 €
 Endstand	153.657,15 €	

Die Instandhaltungsrücklage ist Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft.
Aus diesem Grund erfolgt auch keine anteilmäßige Zuordnung auf einzelne Sondereigentumseinheiten.

Übersicht der Zahlungen zur Erhaltungs-Rücklage:

Diese Aufstellung listet nur Eigentümer mit Differenzen zwischen Soll- und Ist-Zuführung zur Rücklage.
Es bestehen keine Forderungen.

Abrechnung Ihrer Zahlungen zur Erhaltungs-Rücklage:

	<u>Zuführung gesamt:</u>	<u>Zuführung der Wohnung:</u>
Soll:	34.999,80 €	2.747,52 €
Ist:	34.999,80 €	2.747,52 €

Kontenentwicklung der WEG im Abrechnungszeitraum:

Die Konten der Eigentümergeinschaft haben sich im Abrechnungszeitraum wie folgt entwickelt:

Anlagekonten	Vortrag	Zugang	Abgang	Gesamt
TAGESGELDKONTO 1960	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GIROKONTO DKB	120.438,62 €	85.712,94 €	64.623,70 €	141.527,86 €
Summe:	120.438,62 €	85.712,94 €	64.623,70 €	141.527,86 €



Wohngeldabrechnung vom 03.08.2023
für WEG Galgenweg 11+13, Henstedt-Ulzburg
Whg-Nr. 10-HS.13-EG,re

(D) geleistete Hausgeld-Vorauszahlungen und Rücklagen im Abrechnungszeitraum:

Hausgeld:		
Datum:	Buchungstext:	Betrag:
06.01.2022	LEV 1 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
02.02.2022	LEV 2 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
02.03.2022	LEV 3 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
04.04.2022	LEV 4 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
02.05.2022	LEV 5 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
01.06.2022	LEV 6 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
01.07.2022	LEV 7 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
02.08.2022	LEV 8 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
01.09.2022	LEV 9 MALTRY, H. WHG.10	281,04 €
07.10.2022	LEV 10 MALTRY, H. WHG.10	321,04 €
01.11.2022	LEV 11 MALTRY, H. WHG.10	321,04 €
02.12.2022	LEV 12 MALTRY, H. WHG.10	321,04 €
Gesamt:		3.492,48 €

Rücklage:		
Datum:	Buchungstext:	Betrag:
06.01.2022	LEV 1 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
02.02.2022	LEV 2 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
02.03.2022	LEV 3 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
04.04.2022	LEV 4 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
02.05.2022	LEV 5 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
01.06.2022	LEV 6 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
01.07.2022	LEV 7 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
02.08.2022	LEV 8 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
01.09.2022	LEV 9 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
07.10.2022	LEV 10 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
01.11.2022	LEV 11 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
02.12.2022	LEV 12 MALTRY, H. WHG.10	228,96 €
Gesamt:		2.747,52 €

(E) Ergebniszusammenstellung:

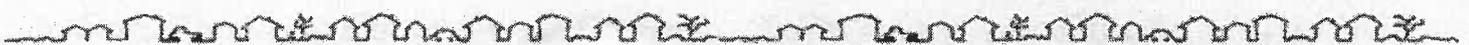
Nachzahlungen und Guthaben (bzw. Nachschüsse und Anpassungen an die beschlossenen Vorschüsse) werden erst nach Beschluss der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig!

Ihr Ergebnis aus der Hausgeld-Einzelabrechnung:	-281,77 €
Abrechnungsergebnis (Nachschuss): 281,77 €	
Ihre Nachzahlung aus der Abrechnung der Erhaltungs-Rücklage: (Ein etwaiger Rücklagen-Schuldsaldo aus den Vorjahren bleibt hier unberücksichtigt)	0,00 €

Zahlungen leisten Sie bitte ausnahmslos auf das Konto der Eigentümergemeinschaft, sofern Sie nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen:

WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB

(F) Zählerstände der Abrechnung (soweit Zählerstände in der Abrechnung berücksichtigt werden):



Mi. 27.09.2023

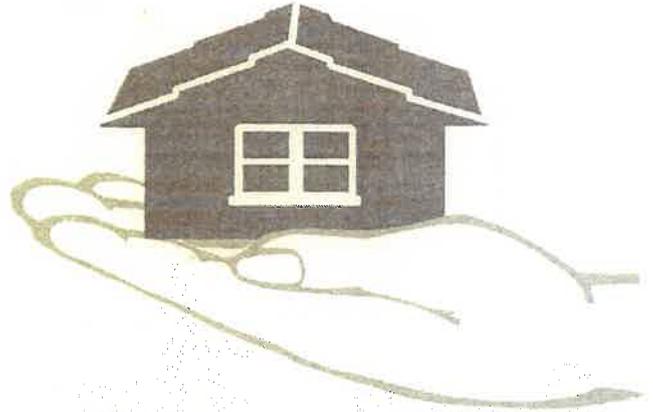
Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt

Eheleute
Veronika und Hubert Maltry
Fritz-Reuter-Str. 45
22844 Norderstedt



Objekt Galgenweg 11+13
24558 Henstedt-Ulzburg

Mandant 96

Wohnung 10-HS.13-EG,re

Datum 20.09.2023

Wirtschaftsplan: 01.01.2023 bis 31.12.2023 (365 Tage)

Abrechnungsposten:	Art:	Verteilungsschlüssel		Ausgaben/Einnahmen (-)	
		Gesamt:	Anteil:	zu verteilen:	Anteil Wohn.:
Betriebskosten:					
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	3.600,00 €	282,60 €
Gemeinschaftsstrom	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	750,00 €	58,88 €
Haus-u.Gartenpflege	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	6.000,00 €	471,00 €
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	4.200,00 €	329,70 €
Reinigung Dachrinne	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	500,00 €	39,25 €
Wasser/Kanal	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	3.000,00 €	235,50 €
Versicherungen	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	9.790,00 €	768,52 €
Breitbandkabel	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	1.660,00 €	92,22 €
Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder	52 RWM	4 RWM	200,00 €	15,38 €
Summe Betriebskosten:				29.700,00 €	2.293,05 €
Heizkosten					
Heizung	Data 2022			19.496,38 €	1.389,34 €
Heizung-Reserve	Fläche	861,34 m ²	67,60 m ²	16.000,00 €	1.255,72 €
Sonstige Aufwendungen					
Beratung	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	400,00 €	22,22 €
Verwaltungsgebühren	Wohneinheiten	18 WE	1 WE	6.000,00 €	333,33 €
Bildung Rücklage	Miteigentumsanteil	10000 MEA	785 MEA	20.000,00 €	1.570,00 €
			Summe:	92.596,38 €	6.942,16 €

bisheriger monatl. Vorschuss Hausgeld: 321,04 €
 neuer monatl. Vorschuss Hausgeld: 449,17 €
 bisheriger monatl. Vorschuss Rücklage: 228,96 €
 neuer monatl. Vorschuss Rücklage: 130,83 €

neue monatl. Gesamtzahlung: 580,00 €

Wohngeldzahlungen leisten Sie bitte ausnahmslos auf das Konto:

WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB

Bei Lastschriftteilnahme wird das neue Wohngeld automatisch nach Beschlussfassung monatlich vom Konto eingezogen.

Hausanschrift: Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt
 Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Thomas Wiese, Bankdirektor Andreas Jeske
 Unternehmenssitz: Bad Bramstedt, AG Kiel HRB 3375, USt-Id. DE 812034292
 Aufsichtsbehörde: IHK zu Lübeck, Gewerbeurlaubnis nach §34c Abs.1 GewO

Email: Info@Hausverwaltung-BBr.de
 Telefon: (0 41 92) 50 08 – 911/-912
 Telefax: (0 41 92) 50 08 – 919

Amtsgericht Norderstedt

Grundbuch

von

Henstedt-Ulzburg

Blatt 10132

Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar. Freigegeben am 15.02.2007.

Kirchhoff

Datum des Abrufs: 10.04.2024 14:03:46
Letzte Eintragung vom: 15.02.2007

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)			Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		a	b	e	Flur	Karte	Flurstück	ha	a	m ²
1	2	785/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ulzburg	007	33/46	Gebäude- und Freifläche, Galgenweg 11, 13			24	79	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohninheit (Räume).								
		Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 10 zugeordnet.								
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Henstedt-Ulzburg Blatt 10123 bis 10140); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.								
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter oder Mehrheitszustimmung der Eigentümer; Ausnahme: - Erstveräußerung, - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.								
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.07.1999 (Dr. Commichau, Hamburg, UR-Nr. 1090/99); von Henstedt-Ulzburg Blatt 1262 übertragen; eingetragen am 08.09.1999.								

Zur lfd. Nr. der Grundstücke 5	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke 7	Abschreibungen
	<p>Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 15.02.2007.</p> <p>Kirchhoff</p>	7	8

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Henstedt-Ulzburg	Blatt	10132	Erste Abteilung	Einlegebogen
Laufende Nummer der Eintragungen	1	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	1	Grundlage der Eintragung	4
1	1	Veronika Maltry, geb. Pfistermeister, geb. am 22. März 1951				Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 15.02.2007.	
	2	Hubert Maltry, geb. am 10. August 1951 in BGB-Gesellschaft				Kirchhoff	

Laufende Nummer der Eintragungen	1	2	Eigentümer / Eigentümerin	3	4
			Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
5	6	7	9	10	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Gültig bis: 24.04.2028

Registriernummer SH-2018-001835679

1

Gebäude

2992

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Galgenweg 13, 24558 Henstedt-Ulzburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger	2013		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	516,000	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, 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

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

Aussteller
DATA-CONCEPT Energiemessdienst
GmbH & Co. KG
Sophienblatt 57
24114 Kiel

24.04.2018

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

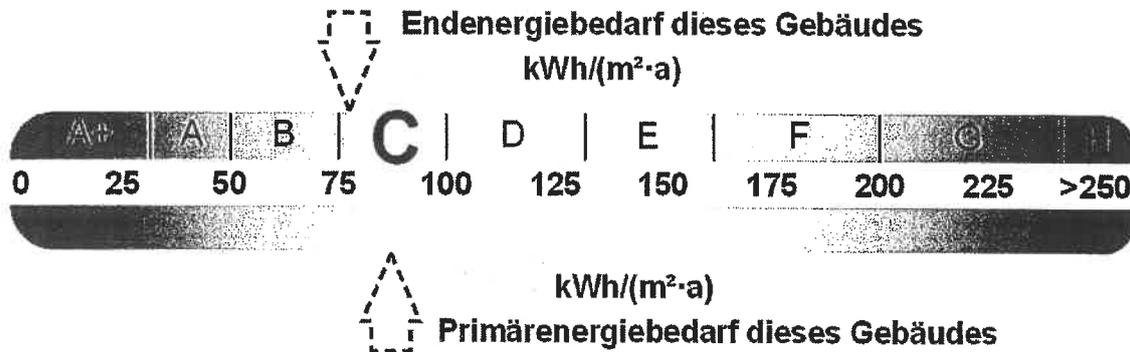
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer SH-2018-001835679

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen : kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

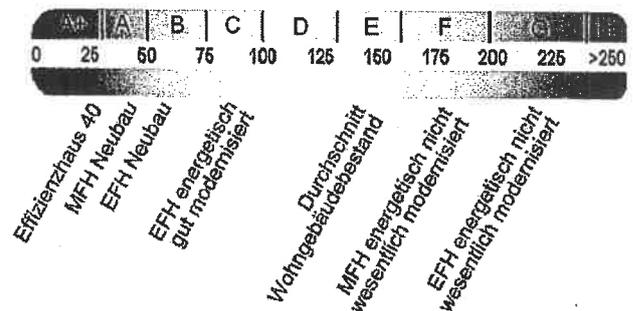
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

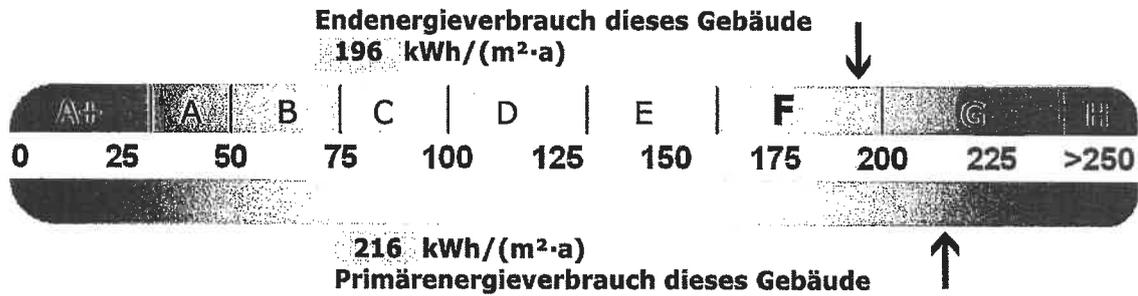
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SH-2018-001835679

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

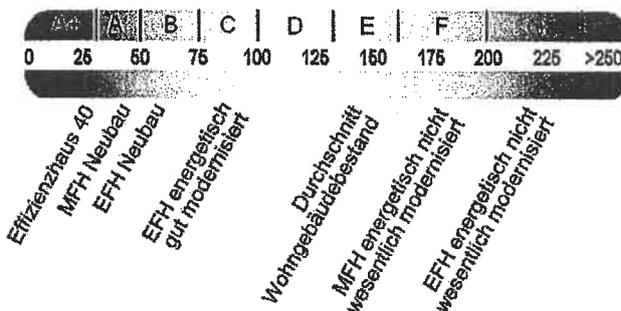
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

196 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Gas	1,1	102586	21568	81018	1,04
01.01.2016	31.12.2016	Gas	1,1	95693	21568	74125	1,04
01.01.2017	31.12.2017	Gas	1,1	94938	18322	76616	1,06

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SH-2018-001835679

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		Es wurde keine Gebäude-/Bestandsaufnahme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2		durchgeführt. Wir empfehlen zur energie-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3		tischen Verbesserung des Gebäudes einen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4		bedarfsorientierten Energieausweis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5		erstellen zu lassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erläuterungen

2992

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmevinne 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

