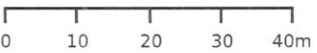


Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000

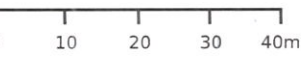
Erstellt am 14.04.2026 11:22
<https://v.bayern.de/Wyz47>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





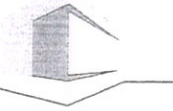
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 14.04.2026 11:15
<https://v.bayern.de/KF8RC>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Leonhardt & Sohn GmbH - Wölfelstr. 3-5 - 95444 Bayreuth

Zahlungen bitte nur auf:
Bodenseering 4-16, Bayreuth
DE89 1203 0000 0018 0167 66
DEUTSCHE KREDIT BANK A.G. BERLIN
BIC BYLADEM1001

Rechnung Nr. A.88.2023/2024.000090

Jahresabrechnung
88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth
01.06.2023 - 31.05.2024, Einzelabrechnung

11.04.2025 - Seite 1

88.8501 / 85-OG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

Sehr

beiliegend erhalten Sie die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr.

Bei Fragen zur Abrechnung erreichen Sie uns telefonisch unter 0921 2305805-50 oder per E-Mail unter info@hv-leonhardt.de.

Bitte beachten Sie, die Kosten „auf Mieter umlagefähig“ sind nur unter Vorbehalt angegeben, da diese individuell in den Mietverträgen geregelt sind. Angaben hierzu sind ohne Gewähr.

Ihre gesamte Nachzahlung / Ihr Guthaben
Nachschuss (Nachzahlung) 860,26

Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 2

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-OG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	20.281,31	130,65
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	539,78	3,48
Kabel/Antenne	Anz.Einheiten	112,000	1,000	12.589,46	112,41
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	8.869,20	57,14
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	269,65	1,74
Niederschlagswassergeb...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	494,28	3,18
Allgemeinstrom 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	1.406,40	0,00
Allgemeinstrom 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	2.010,30	26,43
Wart. Brandschutz 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	306,07	0,00
Wart. Brandschutz 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	306,07	4,02
Wartung Doppelparker	Anz.Doppelparker	102,000	1,000	2.032,52	19,93
Betriebskosten TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	1.911,74	18,56
Verbrauchsmaterial	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	205,10	1,32
Hausmeister	Anz.Einheiten	112,000	1,000	19.882,07	177,52
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	7.456,80	48,04
Strom TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	1.416,97	13,76
				Zwischensumme:	79.977,72 618,18
Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizkosten lt. Delta-t 10-16				37.460,25	0,00
Heizkosten lt. Delta-t 4-8	Heizkostenabr. 4-8			32.966,14	1.067,33
				Zwischensumme:	70.426,39 1.067,33
Sonstige Kosten					
Vermögensschadenhaftp...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	134,95	0,87
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	125,88	0,81
Kontogebühr SEV-Verw.	Anz.Einheiten SEV	12,000	0,000	38,28	0,00
Reparaturen Hs. 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	2.794,66	36,74
Reparaturen Hs. 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	4.019,97	0,00
Reparaturen Hs. 4-16	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	1.430,83	9,22
Reparaturen TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	966,14	9,38
Gemeinschaftswaschma...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	485,45	3,13
Verwaltungskosten	Anz.Einheiten	112,000	1,000	23.190,72	207,06
Besondere Verwaltungsk...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	1.190,00	10,63
Saalmiete ETV	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	150,00	0,97
Hausmeisterkosten n. um...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	526,27	4,70
Nutzerwechselgebühren	Nutzerwechselgeb...			1.041,42	0,00
SB Schadensanierung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	4.247,04	27,36
Fugensanierung	Festbetrag 1			6.482,38	0,00

Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 3

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		46.823,99	310,87
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				197.228,10	1.996,38

2. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Hausgeld			
Geforderte Beträge:	1.123,16		
02.06.2023 Hausgeld 06.23		109,03	
04.07.2023 Hausgeld 07.23		109,03	
02.08.2023 Hausgeld 08.23		109,03	
11.08.2023 Hausgeld 08.23		12,00	
16.08.2023 Zahlung Diff. WiPI		48,00	
04.09.2023 Hausgeld 09.23		90,68	
04.10.2023 Hausgeld 10.23		90,68	
02.11.2023 Hausgeld 11.23		138,00	
04.12.2023 Hausgeld 12.23		138,00	
03.01.2024 Hausgeld 01.24		138,00	
03.04.2024 Hausgeld 04.24		15,71	
03.05.2024 **Hausgeld 05.24		137,96	
	1.123,16	1.136,12	12,96

3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Zugang Rücklage H. 10-16			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Zugang Rücklage H. 4-8			
Geforderte Beträge:	525,84		
02.06.2023 Hausgeld 06.23		21,47	
04.07.2023 Hausgeld 07.23		21,47	
02.08.2023 Hausgeld 08.23		21,47	
04.09.2023 Hausgeld 09.23		43,82	
04.10.2023 Hausgeld 10.23		43,82	
02.02.2024 Hausgeld 02.24		113,50	
04.03.2024 Hausgeld 03.24		138,00	
03.04.2024 Hausgeld 04.24		122,29	
	525,84	525,84	0,00
Zugang Rücklage TG			
Geforderte Beträge:	42,00		
02.06.2023 Hausgeld 06.23		3,50	
04.07.2023 Hausgeld 07.23		3,50	
02.08.2023 Hausgeld 08.23		3,50	
04.09.2023 Hausgeld 09.23		3,50	

Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 4

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
04.10.2023 Hausgeld 10.23		3,50	
02.02.2024 Hausgeld 02.24		24,50	
	42,00	42,00	0,00
Gesamt	567,84	567,84	0,00

4. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage

Summe bezahlt **1.703,96**

5. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis		
03.05.2024 **Hausgeld 05.24		0,04
15.05.2024 Abrechnung 2022/2023		-150,02
21.05.2024 Zahlung Abrechnung		149,98
		0,00

6. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.996,38
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-1.123,16
Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)	873,22
Überzahlung gegenüber Hausgeld gefordert	-12,96
Ergebnis nach IST Vorschüsse	860,26

Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung) 860,26

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) 860,26

Aus Ihrem Abrechnungsergebnis ergibt sich eine Nachzahlung. Bitte überweisen Sie diese auf oben genanntes Objektkonto.

7. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Instandhaltungsrücklage 10-16	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Summe Instandhaltungsrücklage ...	161.623,44	42.382,75	16.627,30	187.378,89	0,00
(Soll Summe Instandhaltungsrück...	161.623,44	42.382,75	16.627,30	187.378,89	0,00)

Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 5

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Instandhaltungsrücklage 4-8					
Anfangsbestand	180.685,92	0,00	0,00		2.375,12
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	180.685,92	0,00	0,00		2.375,12)
Zugang IHR Hs. 4-8		40.000,68	0,00		525,81
Zinszugang Hs. 4-8		2.770,50	0,00		36,42
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8		0,00	72.716,21		-955,86
Zinsabschlag Hs. 4-8		0,00	692,63		-9,10
Zinsabschlag SolZ Hs. 4-8		0,00	38,07		-0,50
Summe Instandhaltungsrücklage ...	180.685,92	42.771,18	73.446,91	150.010,19	1.971,89
<i>(Soll Summe Instandhaltungsrück...</i>	180.685,92	42.771,18	73.446,91	150.010,19	1.971,89)
Instandhaltungsrücklage TG					
Anfangsbestand	65.439,23	0,00	0,00		635,33
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	65.439,23	0,00	0,00		635,33)
Eingang Stellplatzmiete		211,38	0,00		2,05
Zugang Instandhaltungsrücklage TG		4.326,00	0,00		42,00
Zinszugang TG		1.065,35	0,00		10,34
Zinsabschlag TG		0,00	266,35		-2,59
Zinsabschlag SolZ TG		0,00	14,63		-0,14
Summe Instandhaltungsrücklage ...	65.439,23	5.602,73	280,98	70.760,98	686,99
<i>(Soll Summe Instandhaltungsrück...</i>	65.439,23	5.602,73	280,98	70.760,98	686,99)
Summe Erhaltungsrücklage gesa...	407.748,59	90.756,66	90.355,19	408.150,06	2.658,88
<i>(Soll Summe Erhaltungsrückl. ges...</i>	407.748,59	90.756,66	90.355,19	408.150,06	2.658,88)

8. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrückl.

Instandhaltungsrücklage 10-16

keine offenen Salden vorhanden

Instandhaltungsrücklage 4-8

keine offenen Salden vorhanden

Instandhaltungsrücklage TG

keine offenen Salden vorhanden

9. Status

	Aktiva	Passiva
1000-Kasse	267,48	
1100-Girokonto 18016766		1.201,28
1110-Sparkto. 18016774 Hs. 10-16	173.262,68	
1120-Sparkto. 18016782 Hs. 4-8	179.000,76	
1130-Sparkto. 18016790 Tiefgarage	69.765,23	

Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 6

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-OG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

	Aktiva	Passiva
1210-Instandhaltungsrücklage 10-16		187.378,89
1220-Instandhaltungsrücklage 4-8		150.010,19
1230-Instandhaltungsrücklage TG		70.760,98
1362-Zwischenkonto Überweisungen		621,40
9001-Ergebnisvortrag		2.051,79
9502-Abgrenzung 23/24 - 24/25		15.446,82
4520-Einmalige Eigentümerkosten (nicht abgerechnet)		0,03
8800-Abrechnungsrest Vorjahr (nicht abgerechnet)		0,74
8500-Nachzahlungen aus Abrechnungen		10.920,62
8600-Guthaben aus Abrechnungen	12.970,74	
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		10.749,80
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	14.286,69	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		2,66
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern aus früheren Jahren		545,38
Forderungen an ehemalige Eigentümer aus früheren Jahren	137,00	
	449.690,58	449.690,58

Mit freundlichen Grüßen

Leonhardt & Sohn GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG

Anlage zur Jahresabrechnung

11.04.2025 - Seite 1

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth

01.06.2023 - 31.05.2024, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

88.8501 / 85-ÖG / DP 81

Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Haushaltsnahe Dienstleistungen			
Hausreinigung	6.835,40	6.835,40	44,04
Haushaltsnahe Dienstleistungen	6.835,40	6.835,40	44,04
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8	35.828,13	16.378,63	215,30
Wart. Brandschutz 4-8	153,99	130,90	1,72
Reparaturen Hs. 4-8	2.771,86	956,47	12,57
Reparaturen Hs. 4-16	1.657,16	410,80	2,65
Reparaturen TG	148,75	148,75	1,44
Wartung Doppelparker	2.032,52	2.032,52	19,93
Betriebskosten TG	1.030,30	940,10	9,13
Gemeinschaftswaschmaschinen	219,29	155,75	1,00
Hausreinigung	621,40	621,40	4,00
Heizkosten lt. Delta-t 4-8	73,92	73,92	2,39
SB Schadensanierung	1.018,31	919,64	5,92
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	45.555,63	22.768,88	276,05
Gesamt	52.391,03	29.604,28	320,09

Anlage zur Jahresabrechnung
88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth
01.06.2023 - 31.05.2024, Kontoauszüge

11.04.2025 - Seite 1

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

		VSt.	Betrag
Instandhaltungsaufwand Hs. 10-16			
16.06.2023	Hans Höreth / Sichtschutz Balkon Hs. 14, WE 34	0,00	1.602,93
22.06.2023	Moser Ing. / Statische Bewertung Holzuntersuchung	0,00	379,26
31.10.2023	Ingenieurbüro Sorge/ Bearbeitungen f. Holzschutz	0,00	13.955,88
		0,00	15.938,07
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8			
07.06.2023	Maler Krause / Giebelanstrich	0,00	5.261,14
22.06.2023	Moser Ing. / Statische Bewertung Holzuntersuchung	0,00	364,49
26.06.2023	Stahlmann / 3. Abschlagsrechnung Balkone	0,00	17.850,00
03.07.2023	Stahlmann / Schlussrechnung Balkone	0,00	9.341,87
25.07.2023	RR Dach Tech / Erneuerung Dachfenster Hs. 4 App. 110	0,00	3.586,91
26.07.2023	Elektro Herbeck / defekte Balkonlampe Neumontage Balkone Hs. 8	0,00	494,62
07.08.2023	Trötscher / Balkon Hs. 6 Whg aufgesperrt	0,00	61,29
09.08.2023	H. Höreth / Fenstertausch - -Fenster Elemente Haus 4 - App. 107 Mieter Schnell Eigentümer Büttne	0,00	11.431,14
31.10.2023	Ingenieurbüro Sorge/ Bearbeitungen f. Holzschutz	0,00	13.412,45
01.02.2024	Hans Höreth / 1. Teilrechnung neue Fensterelemente Hs. 4 WE 108	0,00	9.199,89
13.03.2024	Höreth / Austausch Fensterelemente Gerald	0,00	1.712,41
		0,00	72.716,21



Leonhardt & Sohn GmbH • Wölfelstraße 3-5 • 95444 Bayreuth

Im Auftrag des Eigentümers/Verwalters

Leonhardt & Sohn GmbH

Immobilienverwaltung

Wölfelstraße 3-5

95444 Bayreuth

HV-Nummer

51622

Datum

03.03.2025

Objekt-Nr.

11 / 5689

Nutzer-Nr.

0025-003

ABRECHNUNG **01.06.2023 - 31.05.2024**

Bodenseering 4-8, 95445 Bayreuth

Sehr geehrte Nutzerin, sehr geehrter Nutzer,

als Anlage bzw. auf der Rückseite finden Sie die detaillierten Angaben zu Ihrer Abrechnung.

Heizkosten	EUR	181,65
Warmwasserkosten	EUR	317,46
Kaltwasserkosten	EUR	568,22

Rechnungsbetrag	EUR	1.067,33
------------------------	------------	-----------------

enthaltener CO ₂ -Kostenanteil des Vermieters gemäß CO ₂ KostAufG	EUR	11,96
---	-----	-------



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024			HV-Nr. 51622	Seite 3

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN FÜR HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN

BRENNSTOFF	Datum	Erdgas kWh	Enth. MwSt.	EUR
Gaskosten	31.03.2024	197.654,000		12.207,40
Gaskosten	31.05.2024	35.434,000		4.143,26
BRENNSTOFFKOSTEN Erdgas		233.088,000		16.350,66
(11bez. HU-Wert 1,00 * 233.088,000 = 233.088,00 kWh)				
NEBENKOSTEN HEIZUNG				
Betriebsstrom n. DIN V 4701-10	31.05.2024			923,12
Kaminkehrer u. Messung	22.08.2023			73,92
Verbrauchserfassung				2.572,64
Miete Wärmezähler für Warmwasser	16.11.2023			126,14
				3.695,82
ZUSATZKOSTEN HEIZUNG				
Miete Heizkostenverteiler	16.11.2023			691,51
				691,51
ZUSATZKOSTEN WARMWASSER				
Miete Warmwasserzähler	16.11.2023			846,33
				846,33
				21.584,32

GESAMT-BETRIEBSKOSTEN 21.584,32

Kosten		Heizung (Enth. MwSt)		Warmwasser (Enth. MwSt)	
Brennstoffkosten	16.350,66				
Nebenkosten	3.695,82				
Summen	20.046,48	13.132,45	()	6.914,03	()
Zusatzkosten:					
Zusatzkosten Heizung	691,51	691,51	()		
Zusatzkosten Warmwasser	846,33			846,33	()
Summen	21.584,32	13.823,96	()	7.760,36	()

Heizkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	4.147,19	1.648,530 qm beh. Fläche	= 2,515690
Verbrauchskosten	70,00 %	9.676,77	62.742,636 Einh.	= 0,154230
				13.823,96

Warmwasserkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	2.328,11	1.648,530 qm WW Fläche	= 1,412234
Verbrauchskosten	70,00 %	5.432,25	557,447 cbm Warmwasser	= 9,744873
				7.760,36

VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN		IHRE ABRECHNUNG				Ihre Kosten
	Gesamtkosten EUR	Gesamteinheit	Preis ie Einheit EUR	Ihre Einheiten		EUR
Heizkosten	13.823,96					
Grundkosten	30,00 %	4.147,19	1.648,530 qm beh. Fläche	=	2,515690 x	21,670
Verbrauch	70,00 %	9.676,77	62.742,636 Einh.	=	0,154230 x	824,306
						181,65
Warmwasserkosten	7.760,36					

HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024			HV-Nr. 51622	Seite 4

Grundkosten	30,00 %	2.328,11 :	1.648,530 qm WW Fläche	=	1,412234 x	21,670	=	30,60
Verbrauch	70,00 %	5.432,25 :	557,447 cbm Warmwasser	=	9,744873 x	29,437	=	286,86
WARMWASSERKOSTEN								317,46
Kaltwasserkosten		11.381,82						
Kaltwasser + Kanal	31.05.2024	10.076,51 :	2.063,769 cbm Wasser gesamt	=	4,882576 x	103,273	=	504,24
Verbrauchserfassung KW		458,98 :	1.506,322 cbm Kaltwasser	=	0,304702 x	73,836	=	22,50
Miete Kaltwasserzähler	16.11.2023	846,33 :	1.506,322 cbm Kaltwasser	=	0,561852 x	73,836	=	41,48
KALTWASSERKOSTEN								56
Heizkosten		EUR	181,65					
Warmwasserkosten		EUR	317,46					
Kaltwasserkosten		EUR	568,22					
Rechnungsbetrag		EUR	1.067,33					

Gemäß CO₂-Aufteilungsgesetz wurde ein CO₂-Kostenanteil von 39,86 € ermittelt.
Der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten beträgt 30% (entspricht 11,96 €)

Anteil haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a EStG: 1,68 EUR

ERLÄUTERUNG

Warmwassertrennung - Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Q_{ww} = 72.423,400 kWh Wärmehesähler für Warmwasser
 Q_{tw} = 80.389,974 kWh Wärmemenge für Warmwasser (ermittelt aus Wärmehesähler * 1.11)
 Der Faktor 1.11 ist anzuwenden bei Brennstoff (brennwertbezogen) gemäß Par.9 Abs.(2) der aktuellen HKVO.
 Q_{ges} = 233.088,000 kWh Erdgas Anteil Q_{tw} an Q_{ges} = 34,49% Brennstoffverbrauch für Warmwasser
 34,49% (Warmwasser) von 20.046,48 Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser = 6.914,03 EUR für Warmwasser

Zähler Verbrauchswerte

Übergeordnete Zähler	Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch	
WMZWWFU 00073009			HZ	211.918,400	- 139.495,000	1,000	72423,4000	
		37032149						
Heizkostenverteiler - ermittelt durch Hauptablesung								
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor		Verbrauch	
HKVE	28176182	DUSCHE	138,000		0,487		67,2060	
HKVE	28176183	WO	335,000		2,260		757,1000	
Verbrauch Heizkostenverteiler							Ihr Anteil	824,3060
Warmwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung								
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor		Verbrauch	
WWZ Funk	13897968	DUSCHE	34,207	- 4,770	1,000		29,4370	
Verbrauch Warmwasserzähler							Ihr Anteil	29,4370
Kaltwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung								
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor		Verbrauch	
KWZ Funk	13865537	DUSCHE	90,436	- 16,600	1,000		73,8360	
Verbrauch Kaltwasserzähler							Ihr Anteil	73,8360
zuzüglich Verbrauch Warmwasserzähler							Ihr Anteil	29,4370
Gesamtsumme der Wasserzähler							Ihr Anteil	103,2730

Verteilung der CO₂-Kosten auf Grundlage des CO₂KostAufG

CO₂-Ausstoß in der Liegenschaft: 42.187,26 kg CO₂ / 1.648,530 m² = **25,6 kg CO₂/m²/a**
 Errechnet anhand Energieverbrauch pro Jahr in kWh * Emissionsfaktor in kg CO₂/kWh / Wohnfläche in m²
 ergibt Stufe 4: 22 bis < 27 kg CO₂/m²/a Anteil Mieter 70% Anteil Vermieter 30%

CO₂-Kosten der Liegenschaft: **1.754,87 €** Mieter: **1.228,41 €** Vermieter: **526,46 €**



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 1OG	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85 95445 BAYREUTH	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Abrechnungszeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024			HV-Nr. 51622	Seite 5
Nutzerzeitraum 01.06.2023 - 31.05.2024				

Durchschnittsverbrauch der Abrechnung je Einheit Grundanteile = 141,39 kWh Erdgas

Zelfaktoren

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Novemb.	Dezemb.	Nutzer
Tage	31.000	29.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	366.00
Gradtage	170.000	150.000	130.000	80.000	40.000	13.040	13.480	13.480	30.000	80.000	120.000	160.000	1000.00
Versorgungszeitraum	01.06.2023 - 31.05.2024												

Ergänzende Informationen zu Ihrer aktuellen Abrechnung (gemäß § 6a Abs.3 HKVO)

Die erweiterten Abrechnungsinformationen sollen Sie dabei unterstützen, Ihren Energieverbrauch besser bewerten zu können.

1. Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger:

Erdgas

CO₂-Emissionsfaktor (g/kWh)
200,8800 g / kWh

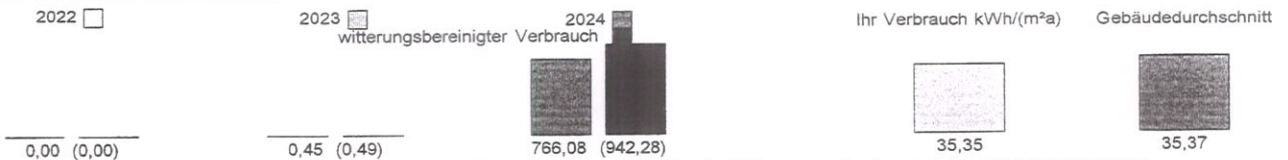
Steuern und Abgaben (bezogen auf das gesamte Objekt):

Mehrwertsteuer	1.460,14 €
CO ₂ -Kosten (Netto)	1.607,89 €
Netzentgelte (Netto)	3.118,62 €
Energiesteuern (Netto)	1.293,10 €
sonstige Abgaben (Netto)	449,14 €

CO₂-Emissionen in kg
42.187,26 kg

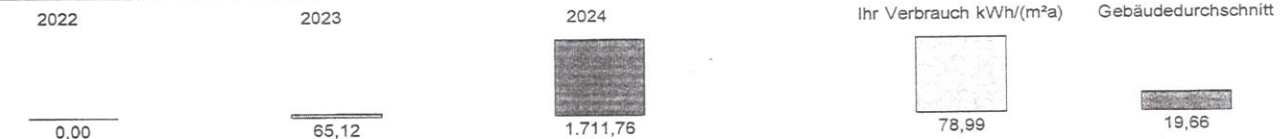
2. Ihr Energieverbrauch

Ihr Verbrauch für Heizung in kWh:



Bei Heizkostenverteilern wurden die Werte nach den gesetzlichen Vorgaben in kWh umgerechnet und sind somit Näherungswerte.

Ihr Verbrauch für Warmwasser in kWh:



Beim Warmwasser wurden gemessene m³-Werte nach den gesetzlichen Vorgaben in kWh umgerechnet und sind somit Näherungswerte.

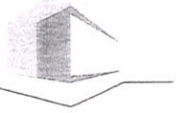
3. Weitere Informationen und Informationsquellen

Verbraucherorganisationen:

Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienz-Verbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile, sowie Kontaktinformationen (Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen) finden Sie über die Energieberatung der Verbraucherzentrale unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Streitbeilegung:

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



Ihr Sachbearbeiter Birgit Kielmann
Telefon 0921/230580524
E-Mail-Adresse bkielmann@hv-leonhardt.de

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für 01.06.2024 - 31.05.2025

Objekt: 88	Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth c/o Leonhardt & Sohn GmbH	
Eigentümer:		
Vertrags-Nr.:	88-85-01	Wirtschaftsplan erstellt am 11.04.2025

Sehr

wir kalkulieren mit folgenden Ausgaben:

Bezeichnung	Gesamtkosten	: Basis	x Einheit-	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Gebäudeversicherung	21.624,50	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	139,31
Haftpflichtversicherung	540,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	3,48
Müllabfuhr	8.987,04	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	57,89
Straßenreinigung	321,72	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	2,07
Niederschlagswassergebühr	549,20	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	3,54
Allgemeinstrom 10-16	1.500,00	5.099,2860		MEA 10-16	
Allgemeinstrom 4-8	2.100,00	4.900,7200	64,4200	MEA 4-8	27,60
Wart. Brandschutz 10-16	500,00	5.099,2860		MEA 10-16	
Wart. Brandschutz 4-8	500,00	4.900,7200	64,4200	MEA 4-8	6,57
Wartung Doppelparker	2.500,00	102,0000	1,0000	Anz.Doppel	24,51
Betriebskosten TG	2.300,00	103,0000	1,0000	Anz.Garage	22,33
Pflege Außenanlage	500,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	3,22
Hausmeister	21.000,00	112,0000	1,0000	Anz.Einhei	187,50
Hausreinigung	7.456,80	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	48,04
Strom TG	1.800,00	103,0000	1,0000	Anz.Garage	17,48
Heizkosten lt. Delta-t 10-16	38.000,00	37.460,2400		Heizkosten	
Heizkosten lt. Delta-t 4-8	33.000,00	32.966,1400	1.067,3300	Heizkosten	1.068,43
Summe Betriebskosten	143.179,26				1.611,97

Bezeichnung	Gesamtkosten	: Basis	x Einheit-	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Vermögensschadenhaftpflicht	135,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	0,87
Kontoführungsgebühren	150,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	0,97
Kontogebühr SEV-Verw.	40,00	5.099,2860		MEA 10-16	
Reparaturen Hs. 4-8	8.000,00	4.900,7200	64,4200	MEA 4-8	105,16
Reparaturen Hs. 10-16	8.000,00	5.099,2860		MEA 10-16	
Reparaturen Hs. 4-16	6.000,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	38,65
Reparaturen TG	1.500,00	103,0000	1,0000	Anz.Garage	14,56
Verwaltungskosten	23.190,72	112,0000	1,0000	Anz.Einhei	207,06
Besondere Verwaltungskosten	2.500,00	112,0000	1,0000	Anz.Einhei	22,32
Hausmeisterkosten n. umlagef.	600,00	112,0000	1,0000	Anz.Einhei	5,36
SB Schadensanierung	18.000,00	10.000,0000	64,4200	Miteigent.	115,96
Summe der sonstigen Kosten	68.115,72				510,91
Gesamtkosten Hausgeid	211.294,98				2.122,88

Zuführung Rücklage	Gesamtkosten	: Basis	x Einheit-	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Zuführung zur IHR 10-16	40.000,00	37.460,2400	0,0000	Heizkosten	
Zuführung zur IHR 4-8	40.000,00	4.900,7200	64,4200	MEA 4-8	525,80
Zuführung zur IHR TG	4.326,00	103,0000	1,0000	Anz.Garage	42,00
Summe der Rücklagen	84.326,00			Ihre Beitragsverpflichtung	567,80

Gesamtkosten inkl. Rücklagen	295.620,98	2.690,68
Hausgeld neu	224,00	
Hausgeld alt	173,00	
Differenz alt-neu	51,00	

Bitte merken Sie den Betrag von 224,00 € für Hausgeldzahlungen ab Beschlussfassung vor.

**** Dieser Wirtschaftsplan ist EDV-erstellt und wird nicht unterschrieben ****



Zahlungen bitte nur auf:

Bodenseering 4-16, Bayreuth
DE89 1203 0000 0018 0167 66
DEUTSCHE KREDIT BANK A.G. BERLIN
BIC BYLADEM1001

Rechnung Nr. A.88.2022/2023.000087

Jahresabrechnung
88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth
01.06.2022 - 31.05.2023, Einzelabrechnung

12.12.2023 - Seite 1

88.8501 / 85-OG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

Sehr

beiliegend erhalten Sie die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr.

Bei Fragen zur Abrechnung erreichen Sie uns telefonisch unter 0921 2305805-50 oder per E-Mail unter info@hv-leonhardt.de.

Bitte beachten Sie, die Kosten „auf Mieter umlagefähig“ sind nur unter Vorbehalt angegeben, da diese individuell in den Mietverträgen geregelt sind. Angaben hierzu sind ohne Gewähr.

Ihre gesamte Nachzahlung / Ihr Guthaben
Nachschuss (Nachzahlung) 149,98

Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 2

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2022 - 31.05.2023

88.8501 / 85-OG / DP 81

Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	18.861,20	121,50
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	539,78	3,48
Kabel/Antenne	Anz.Einheiten	112,000	1,000	11.621,04	103,76
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	8.580,00	55,27
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	217,57	1,40
Niederschlagswassergeb...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	439,36	2,83
Allgemeinstrom 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	2.140,13	0,00
Allgemeinstrom 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	2.010,21	26,42
Stromkosten TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	1.697,57	16,48
Entlast. StromPBG 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	-520,05	0,00
Entlast. StromPBG 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	-454,08	-5,97
Entlast. StromPBG TG	Anz.Garagen	102,000	1,000	-384,48	-3,77
Wart. Brandschutz 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	163,27	0,00
Wart. Brandschutz 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	174,28	2,29
Wartung Doppelparker	Anz.Doppelparker	102,000	1,000	1.991,87	19,53
Betriebskosten TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	1.562,16	15,17
Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	284,59	1,83
Hausmeister	Anz.Einheiten	112,000	1,000	19.555,98	174,61
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	8.001,25	51,54
			Zwischensumme:	76.481,65	586,37
Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizkosten lt. Delta-t 10-16				28.486,35	0,00
Heizkosten lt. Delta-t 4-8	Heizkostenabr. 4-8			25.920,95	226,39
			Zwischensumme:	54.407,30	226,39
Sonstige Kosten					
Vermögensschadenhaftp...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	134,95	0,87
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	158,70	1,02
Kontogebühr SEV-Verw.	Anz.Einheiten SEV	12,000	0,000	24,31	0,00
Reparaturen Hs. 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	4.601,12	60,48
Reparaturen Hs. 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	957,19	0,00
Reparaturen Hs. 4-16	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	812,63	5,23
Reparaturen TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	224,00	2,17
Verwaltungskosten	Anz.Einheiten	112,000	1,000	20.391,84	182,07
Besondere Verwaltungsk...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	2.618,00	23,38
Notarkosten	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	164,58	1,06
Hausmeisterkosten n. um...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	554,15	4,95
Nutzerwechselgebühren	Nutzerwechselgeb...			1.130,91	67,47
SB Schadensanierung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	14.299,25	92,12

Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 3

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2022 - 31.05.2023

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Fugensanierung	Festbetrag 1			2.803,64	90,44
Einmalige Eigentümerkos...	Festbetrag			85,12	69,62
Zwischensumme:				48.960,39	600,88
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				179.849,34	1.413,64

2. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Hausgeld			
Geforderte Beträge:	1.241,36		
02.06.2022 Hausgeld 06.22		109,03	
04.07.2022 Hausgeld 07.22		109,03	
02.08.2022 Hausgeld 08.22		109,03	
02.09.2022 Hausgeld 09.22		109,03	
05.10.2022 Hausgeld 10.22		109,03	
02.11.2022 Hausgeld 11.22		109,03	
02.12.2022 Hausgeld 12.22		109,03	
03.01.2023 Hausgeld 01.23		109,03	
02.02.2023 Hausgeld 02.23		109,03	
02.03.2023 Hausgeld 03.23		109,03	
04.04.2023 Hausgeld 04.23		86,68	
03.05.2023 Hausgeld 05.23		86,68	
	1.241,36	1.263,66	22,30

3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Zugang Rücklage H. 10-16			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Zugang Rücklage H. 4-8			
Geforderte Beträge:	302,34		
02.06.2022 Hausgeld 06.22		21,47	
04.07.2022 Hausgeld 07.22		21,47	
02.08.2022 Hausgeld 08.22		21,47	
02.09.2022 Hausgeld 09.22		21,47	
05.10.2022 Hausgeld 10.22		21,47	
02.11.2022 Hausgeld 11.22		21,47	
02.12.2022 Hausgeld 12.22		21,47	
03.01.2023 Hausgeld 01.23		21,47	
02.02.2023 Hausgeld 02.23		21,47	
02.03.2023 Hausgeld 03.23		21,47	
04.04.2023 Hausgeld 04.23		43,82	

Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 4

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2022 - 31.05.2023

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
03.05.2023 Hausgeld 05.23		43,82	
	302,34	302,34	0,00
Zugang Rücklage TG			
Geforderte Beträge:	42,00		
02.06.2022 Hausgeld 06.22		3,50	
04.07.2022 Hausgeld 07.22		3,50	
02.08.2022 Hausgeld 08.22		3,50	
02.09.2022 Hausgeld 09.22		3,50	
05.10.2022 Hausgeld 10.22		3,50	
02.11.2022 Hausgeld 11.22		3,50	
02.12.2022 Hausgeld 12.22		3,50	
03.01.2023 Hausgeld 01.23		3,50	
02.02.2023 Hausgeld 02.23		3,50	
02.03.2023 Hausgeld 03.23		3,50	
04.04.2023 Hausgeld 04.23		3,50	
03.05.2023 Hausgeld 05.23		3,50	
	42,00	42,00	0,00
Gesamt	344,34	344,34	0,00

4. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage

Summe bezahlt 1.608,00

5. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis		
27.03.2023 Abrechnung 2021/2022		450,68
03.04.2023 Saldenausgleich		-450,68
		0,00

6. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.413,64
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-1.241,36
Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)	172,28
Überzahlung gegenüber Hausgeld gefordert	-22,30
Ergebnis nach IST Vorschüsse	149,98

Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 5

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2022 - 31.05.2023

88.8501 / 85-OG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)

149,98

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung)

149,98

Aus Ihrem Abrechnungsergebnis ergibt sich eine Nachzahlung. Bitte überweisen Sie diese auf oben genanntes Objektkonto.

7. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Instandhaltungsrücklage 10-16					
Summe Instandhaltungsrücklage ...	155.291,04	23.720,90	17.388,50	161.623,44	0,00
(Soll Summe Instandhaltungsrück...	155.291,04	23.720,90	17.388,50	161.623,44	0,00)
Instandhaltungsrücklage 4-8					
Anfangsbestand	230.777,61	0,00	0,00		3.033,57
(Soll Anfangsbestand	230.777,61	0,00	0,00		3.033,57)
Zugang IHR Hs. 4-8		23.001,78	0,00		302,36
Zinszugang Hs. 4-8		145,67	0,00		1,91
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8		0,00	73.200,72		-962,22
Zinsabschlag Hs. 4-8		0,00	36,42		-0,48
Zinsabschlag SolZ Hs. 4-8		0,00	2,00		-0,03
Summe Instandhaltungsrücklage ...	230.777,61	23.147,45	73.239,14	180.685,92	2.375,11
(Soll Summe Instandhaltungsrück...	230.777,61	23.147,45	73.239,14	180.685,92	2.375,11)
Instandhaltungsrücklage TG					
Anfangsbestand	60.871,65	0,00	0,00		590,99
(Soll Anfangsbestand	60.871,65	0,00	0,00		590,99)
Eingang Stellplatzmiete		212,52	0,00		2,06
Zugang Instandhaltungsrücklage TG		4.326,00	0,00		42,00
Zinszugang TG		39,47	0,00		0,38
Zinsabschlag TG		0,00	9,87		-0,10
Zinsabschlag SolZ TG		0,00	0,54		-0,01
Summe Instandhaltungsrücklage ...	60.871,65	4.577,99	10,41	65.439,23	635,32
(Soll Summe Instandhaltungsrück...	60.871,65	4.577,99	10,41	65.439,23	635,32)
Summe Erhaltungsrücklage gesa...	446.940,30	51.446,34	90.638,05	407.748,59	3.010,43
(Soll Summe Erhaltungsrückl. ge...	446.940,30	51.446,34	90.638,05	407.748,59	3.010,43)

Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 6

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2022 - 31.05.2023

88.8501 / 85-ÖG / DP 81
Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

8. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrüchl.

Instandhaltungsrücklage 10-16

keine offenen Salden vorhanden

Instandhaltungsrücklage 4-8

keine offenen Salden vorhanden

Instandhaltungsrücklage TG

keine offenen Salden vorhanden

9. Status

	Aktiva	Passiva
1000-Kasse	197,26	
1100-Girokonto 18016766	17.207,26	
1110-Sparkto. 18016774 Hs. 10-16	161.412,41	
1120-Sparkto. 18016782 Hs. 4-8	180.716,71	
1130-Sparkto. 18016790 Tiefgarage	65.497,65	
1210-Instandhaltungsrücklage 10-16		161.623,44
1220-Instandhaltungsrücklage 4-8		180.685,92
1230-Instandhaltungsrücklage TG		65.439,23
9001-Ergebnisvortrag		5.166,29
9501-Abgrenzung 22/23 - 23/24		14.233,78
8800-Abrechnungsrest Vorjahr (nicht abgerechnet)		0,43
8500-Nachzahlungen aus Abrechnungen		8.926,51
8600-Guthaben aus Abrechnungen	14.091,56	
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		12.968,99
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	10.918,52	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		0,39
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern aus früheren Jahren		996,39
	450.041,37	450.041,37

Mit freundlichen Grüßen

Leonhardt & Sohn GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG

Anlage zur Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 1

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth

01.06.2022 - 31.05.2023, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

88.8501 / 85-ÖG / DP 81

Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Geringfügige Beschäftigungen			
Hausmeister	13.555,98	2.906,29	25,95
<hr/>			
Geringfügige Beschäftigungen	13.555,98	2.906,29	25,95
Sonstige Dienstleistungen			
Hausreinigung	8.001,25	8.001,25	51,54
Hausmeisterkosten n. umlagef.	161,54	153,08	1,37
<hr/>			
Sonstige Dienstleistungen	8.162,79	8.154,33	52,91
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8	28.102,91	9.393,00	123,47
Wart. Brandschutz 4-8	174,28	135,01	1,77
Reparaturen Hs. 4-8	4.441,78	1.008,43	13,26
Reparaturen Hs. 4-16	252,58	77,64	0,50
Reparaturen TG	82,56	82,56	0,80
Wartung Doppelparker	1.991,87	1.991,87	19,53
Betriebskosten TG	971,47	873,24	8,48
SB Schadensanierung	10.196,25	5.651,31	36,41
<hr/>			
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	46.213,70	19.213,06	204,22
<hr/>			
Gesamt	67.932,47	30.273,68	283,08

Anlage zur Jahresabrechnung

12.12.2023 - Seite 1

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth

01.06.2022 - 31.05.2023, Kontoauszüge

88.8501 / 85-ÖG / DP 81

Nutzungszeitraum: 01.06.2022 - 31.05.2023

		VSt.	Betrag
Instandhaltungsaufwand Hs. 10-16			
13.10.2022	Höreth / Sanierung Holzbalkone - Geländer	0,00	2.705,37
17.10.2022	PTT Planung / statische Beurteilung Dachkonstr.	0,00	68,27
18.10.2022	Architekt Zoike / Fassadensan.+Ern. Balkonanlage 1. Abschlagsrechnung	0,00	3.280,81
21.10.2022	Höreth / Balkontrennwand 1. Teilrechnung Hs. 14 WE 34	0,00	1.318,52
06.12.2022	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro 1. Abschlagsrechnung	0,00	3.640,89
02.02.2023	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro 2. Abschlagsrechnung	0,00	3.034,07
23.03.2023	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro Schlussrechnung	0,00	2.427,26
17.05.2023	Architekt Zoike / Fassadensan. + Ern. Balkonanlage	0,00	887,16
		0,00	17.362,35
Instandhaltungsaufwand Hs. 4-8			
31.08.2022	Hörelli / Fenstertausch Hs. 4 WE 96	0,00	722,21
17.10.2022	PTT Planung / statische Beurteilung Dachkonstr.	0,00	65,60
18.10.2022	Architekt Zoike / Fassadensan + Ern. Balkonanlage 1. Abschlagsrechnung	0,00	3.153,06
06.12.2022	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro 1. Abschlagsrechnung	0,00	3.499,11
27.01.2023	Höreth / Fenstertausch Hs. 8 WE 75	0,00	2.929,78
02.02.2023	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro 2. Abschlagsrechnung	0,00	2.915,93
10.02.2023	Rund ums Haus / Fenster abkleben	0,00	138,04
07.03.2023	RR Dachtech / Tausch Dachfenster Hs. 4 WE 110	0,00	6.767,51
20.03.2023	Moser Ing. / Vorermittlung Statik Stahlbalkone	0,00	743,75
23.03.2023	Metallbau Stahlmann / Fundament, Wandh. freigelegt	0,00	346,89
23.03.2023	Moser Ing. / Statische Berechnung Stahlbalkone	0,00	1.785,00
23.03.2023	PTT / Erneuerung d. Heizungsanlage Planungsbüro Schlussrechnung	0,00	2.332,74
05.04.2023	Höreth / Fenstertausch Hs. 4 WE 97	0,00	7.075,15
24.04.2023	Metallbau Stahlmann / 1. Abschlagsrechnung Balkone	0,00	17.850,00
15.05.2023	Höreth / Erneuerung Holzfenster Hs. 6 WE 89	0,00	10.123,33
17.05.2023	Zoike / Fassadensanierung + Ern. Balkonanlage	0,00	852,62
25.05.2023	Metallbau Stahlmann / 2. Abschlagsrechnung Balkone Haus 8	0,00	11.900,00

**Zahlungen bitte nur auf:**

Bodenseering 4-16, Bayreuth
 DE89 1203 0000 0018 0167 66
 DEUTSCHE KREDIT BANK A.G. BERLIN
 BIC BYLADEM1001

Rechnung Nr. W.88.2023/2024.000087

Wirtschaftsplan

12.12.2023 - Seite 1

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth**01.06.2023 - 31.05.2024, Einzelwirtschaftsplan**

88.8501 / 85-OG / DP 81

Berechnungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

Sehr

beiliegend erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das anstehende Wirtschaftsjahr. Wir bitten Sie um Überprüfung und gegebenenfalls Mitteilung innerhalb von 2 Wochen, sollten Sie Unstimmigkeiten feststellen.

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	20.281,45	130,65
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	539,78	3,48
Kabel/Antenne	Anz.Einheiten	112,000	1,000	11.621,04	103,76
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	8.580,00	55,27
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	217,57	1,40
Niederschlagswassergeb...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	439,36	2,83
Allgemeinstrom 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	2.300,00	0,00
Allgemeinstrom 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	2.200,00	28,92
Stromkosten TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	2.000,00	19,42
Wart. Brandschutz 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	200,00	0,00
Wart. Brandschutz 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	200,00	2,63
Wartung Doppelparker	Anz.Doppelparker	102,000	1,000	2.500,00	24,51
Betriebskosten TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	2.300,00	22,33
Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	500,00	3,22
Hausmeister	Anz.Einheiten	112,000	1,000	21.000,00	187,50
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	7.456,80	48,04

Wirtschaftsplan

12.12.2023 - Seite 2

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-OG / DP 81

Berechnungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben		
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	
				Zwischensumme:	82.336,00	633,96
Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)						
Heizkosten lt. Delta-t 10-16				43.000,00		0,00
Heizkosten lt. Delta-t 4-8	Heizkosten Wirtsc...	25.920,950	226,390	42.000,00		366,82
				Zwischensumme:	85.000,00	366,82
Sonstige Kosten						
Vermögensschadenhaftp...	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	134,95		0,87
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	170,00		1,10
Kontogebühr SEV-Verw.	Anz.Einheiten SEV	12,000	0,000	30,00		0,00
Reparaturen Hs. 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	8.000,00		105,16
Reparaturen Hs. 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	8.000,00		0,00
Reparaturen Hs. 4-16	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	6.000,00		38,65
Reparaturen TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	1.000,00		9,71
Verwaltungskosten	Anz.Einheiten	112,000	1,000	23.190,72		207,06
Besondere Verwaltungsk...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	2.500,00		22,32
Hausmeisterkosten n. um...	Anz.Einheiten	112,000	1,000	600,00		5,36
SB Schadensanierung	Miteigentumsanteil	10.000,000	64,420	18.000,00		115,96
				Zwischensumme:	67.625,67	506,19
Ausgaben Voranschlag					234.961,67	1.506,97

Einnahmen Voranschlag 0,00 0,00

2. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss		
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	
Zuführung zur IHR 10-16	MEA 10-16	5.099,286	0,000	40.000,00		0,00
Zuführung zur IHR 4-8	MEA 4-8	4.900,720	64,420	40.000,00		525,80
Zuführung zur IHR TG	Anz.Garagen	103,000	1,000	4.326,00		42,00
				Zwischensumme:	84.326,00	567,80
Gesamt					84.326,00	567,80

Wirtschaftsplan

12.12.2023 - Seite 3

88-Bodenseering 4-16, 95445 Bayreuth / 01.06.2023 - 31.05.2024

88.8501 / 85-ÖG / DP 81

Berechnungszeitraum: 01.06.2023 - 31.05.2024

3. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.6.23	Differenz	
Hausgeld	90,68	125,68	35,00	monatlich
Zugang Rücklage H. 4-8	43,82	43,82	0,00	monatlich
Zugang Rücklage TG	3,50	3,50	0,00	monatlich
Gesamt	138,00	173,00	35,00	monatlich

Die Kostenarten werden gegenseitig für deckungsfähig erklärt.

Bitte beachten Sie, die Kosten „auf Mieter umlagefähig“ sind nur unter Vorbehalt angegeben, da diese individuell in den Mietverträgen geregelt sind. Angaben hierzu sind ohne Gewähr.

Mit freundlichen Grüßen

Leonhardt & Sohn GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG



Leonhardt & Sohn GmbH • Wölfelstraße 3-5 • 95444 Bayreuth

Im Auftrag des Eigentümers/Verwalters

Leonhardt & Sohn GmbH
Immobilienverwaltung
Wölfelstraße 3-5
95444 Bayreuth

HV-Nummer
51622

Datum
09.10.2023

ABRECHNUNG **01.06.2022 - 31.08.2022**

Objekt-Nr.
11 / 5689

Nutzer-Nr.
0025-001

Bodenseering 4-8, 95445 Bayreuth

Sehr geehrte Nutzerin, sehr geehrter Nutzer,

als Anlage bzw. auf der Rückseite finden Sie die detaillierten Angaben zu Ihrer Abrechnung.

Heizkosten	EUR	1,70
Warmwasserkosten	EUR	6,75
Kaltwasserkosten	EUR	2,72
Rechnungsbetrag	EUR	11,17



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-001	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 06	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.06.2022 - 31.08.2022			HV-Nr. 51622	Seite 3

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN FÜR HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN						
BRENNSTOFF	Datum	Erdgas kWh	Enth. MwSt.	EUR		
Gaskosten	31.05.2023	14.434,370		871,72		
Gaskosten	31.05.2023	226.228,770		11.653,54		
Dezember-Soforthilfe				-1.372,06		
BRENNSTOFFKOSTEN Erdgas		240.663,140		11.153,20		
(Erdgas HU-Wert 1,00 * 240.663,140 = 240.663,14 kWh)						
NEBENKOSTEN HEIZUNG						
Betriebsstrom n. DIN V 4701-10	31.05.2023			960,73		
Betriebsstrom Entlastung StromPBG	31.05.2023			-217,02		
Kaminkehrer u. Messung	25.06.2022			63,45		
Heizungswartung	01.06.2022			383,38		
Verbrauchserfassung				2.304,72		
Miete Wärmezähler für Warmwasser	18.10.2022			126,14		
				3.621,40		
ZUSATZKOSTEN HEIZUNG						
Miete Heizkostenverteiler	18.10.2022			691,51		
				691,51		
ZUSATZKOSTEN WARMWASSER						
Miete Warmwasserzähler	18.10.2022			846,33		
Legionellenprüfung	17.11.2022			323,31		
				1.169,64		
GESAMT-BETRIEBSKOSTEN				16.635,75		
Kosten		Heizung (Enth. MwSt)	Warmwasser (Enth. MwSt)			
Brennstoffkosten	11.153,20					
Nebenkosten	3.621,40					
Summen	14.774,60	10.062,98	4.711,62	()		
Zusatzkosten:						
Zusatzkosten Heizung	691,51	691,51		()		
Zusatzkosten Warmwasser	1.169,64		1.169,64	()		
Summen	16.635,75	10.754,49	5.881,26	()		
Heizkosten		Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil	
Grundkosten	30,00 %		3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107	
Verbrauchskosten	70,00 %		7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072	
					10.754,49	
Warmwasserkosten		Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil	
Grundkosten	30,00 %		1.764,38	1.648,530 qm WW Fläche	= 1,070275	
Verbrauchskosten	70,00 %		4.116,88	501,020 cbm Warmwasser	= 8,216997	
					5.881,26	
VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN			IHRE ABRECHNUNG			
		Gesamtkosten EUR	Gesamteinheit	Preis je Einheit EUR	Ihre Einheiten	Ihre Kosten EUR
Heizkosten		10.754,49				
Grundkosten	30,00 %	3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107	x 21,670	x 40,00/1000,00 = 1,70
Verbrauch	70,00 %	7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072	x 0,000	= 0,00
						1,70
						HEIZUNGSKOSTEN



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-001	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 06	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.06.2022 - 31.08.2022			HV-Nr. 51622	Seite 4

Warmwasserkosten		5.881,26					
Grundkosten	30,00 %	1.764,38	:	1.648,530 qm WW Fläche	=	1,070275 x 21,670 x 92/365	= 5,85
Verbrauch	70,00 %	4.116,88	:	501,020 cbm Warmwasser	=	8,216997 x 0,110	= 0,90
WARMWASSERKOSTEN							6,75
Kaltwasserkosten		9.285,20					
Kaltwasser + Kanal	31.05.2023	7.972,39	:	1.805,851 cbm Wasser gesamt	=	4,414755 x 0,5200	= 2,30
Verbrauchserfassung KW		466,48	:	1.304,831 cbm Kaltwasser	=	0,357502 x 0,4100	= 0,15
Miete Kaltwasserzähler	18.10.2022	846,33	:	1.304,831 cbm Kaltwasser	=	0,648613 x 0,4100	= 0,27
KALTWASSERKOSTEN							2,72
Heizkosten		EUR		1,70			
Warmwasserkosten		EUR		6,75			
Kaltwasserkosten		EUR		2,72			
Rechnungsbetrag		EUR		11,17			

Anteil an der Dezember-Soforthilfe 2022 gem. §5 EWStG in Höhe von 1.372,06 EUR: 0,65 EUR

ERLÄUTERUNG

Warmwassertrennung - Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Q_{ww} = 69.139,000 kWh Wärmehzähler für Warmwasser
 Q_{tw} = 76.744,290 kWh Wärmemenge für Warmwasser (ermittelt aus Wärmehzähler * 1.11)
 Der Faktor 1.11 ist anzuwenden bei Brennstoff (brennwertbezogen) gemäß Par.9 Abs.(2) der aktuellen HKVO.
 Q_{ges} = 240.663,140 kWh Erdgas Anteil Q_{tw} an Q_{ges} = 31,89% Brennstoffverbrauch für Warmwasser
 31,89% (Warmwasser) von 14.774,60 Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser = 4.711,62 EUR für Warmwasser

Zähler Verbrauchswerte

Übergeordnete Zähler		Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch
Art	Nr					
WMZWWFU	00073009	HZ	139.495,000	70.356,000	1,000	69139,0000
	37032149					
Heizkostenverteiler - ermittelt durch Zwischenablesung						
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch
HKVE	28176182	DUSCHE	0,000		0,487	0,0000
HKVE	28176183	WO	0,000		2,260	0,0000
Verbrauch Heizkostenverteiler						Ihr Anteil
						0,0000
Warmwasserzähler - ermittelt durch Zwischenablesung						
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch
WWZ Funk	13897968	DUSCHE	1,090	0,980	1,000	0,1100
Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil
						0,1100
Kaltwasserzähler - ermittelt durch Zwischenablesung						
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch
KWZ Funk	13865537	DUSCHE	2,130	1,720	1,000	0,4100
Verbrauch Kaltwasserzähler						Ihr Anteil
						0,4100
zuzüglich Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil
						0,1100
Gesamtsumme der Wasserzähler						Ihr Anteil
						0,5200

Durchschnittsverbrauch der Abrechnung je Einheit Grundanteile = 145,99 kWh Erdgas

Zeitfaktoren

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Novemb.	Dzsemb.	Nutzer
Tage	31.000	28.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	92.000
Gradtage	170.000	150.000	130.000	80.000	40.000	13.040	13.480	13.480	30.000	80.000	120.000	160.000	40.000
Versorgungszeitraum	01.06.2022 - 31.05.2023												



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-001	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 06	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.06.2022 - 31.08.2022			HV-Nr. 51622	Seite 5

Aufstellung Haushaltnahe Dienstleistungen

Handwerkerleistungen

Bezeichnung	Verteilungsschlüssel	Gesamtbetrag € :	Gesamteinheiten =	Preis je Einheit x	Ihre Einheiten =	Kostenanteil
Kaminkehrer u. Messung		63,45 €	: 16.635,7500	= 0,003814 €	x 8,4500	= 0,03
Heizungswartung		383,38 €	: 16.635,7500	= 0,023045 €	x 8,4500	= 0,19
					Summe	0,22

Ergänzende Informationen zu Ihrer aktuellen Abrechnung (gemäß § 6a Abs.3 HKVO)

Die erweiterten Abrechnungsinformationen sollen Sie dabei unterstützen, Ihren Energieverbrauch besser bewerten zu können.

1. Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger:

Erdgas

CO₂-Emissionsfaktor (g/kWh)
240,000 g / kWh

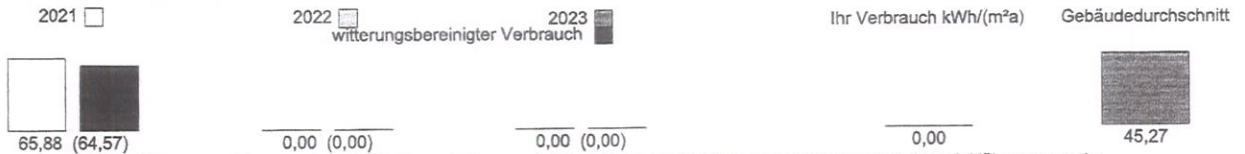
Steuern und Abgaben (bezogen auf das gesamte Objekt):

Mehrwertsteuer	682,49 €
CO ₂ -Kosten	5.088,97 €
Netzentgelte	enthalten
Energiesteuern	1.425,77 €
sonstige Abgaben	1.600,31 €

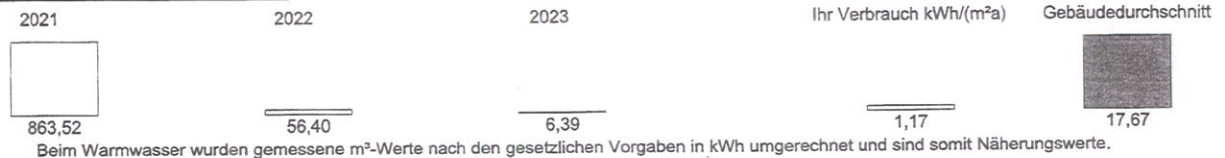
CO₂-Emissionen in kg
57.759,15 kg

2. Ihr Energieverbrauch

Ihr Verbrauch für Heizung in kWh:



Ihr Verbrauch für Warmwasser in kWh:



3. Weitere Informationen und Informationsquellen

Verbraucherorganisationen:

Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienz-Verbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile, sowie Kontaktinformationen (Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen) finden Sie über die Energieberatung der Verbraucherzentrale unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Streitbeilegung:

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



Leonhardt & Sohn GmbH • Wölfelstraße 3-5 • 95444 Bayreuth

Im Auftrag des Eigentümers/Verwalters

Leonhardt & Sohn GmbH

Immobilienverwaltung

Wölfelstraße 3-5

95444 Bayreuth

HV-Nummer
51622

Datum
09.10.2023

ABRECHNUNG 01.09.2022 - 30.04.2023

Objekt-Nr.
11 / 5689

Nutzer-Nr.
0025-002

Bodenseering 4-8, 95445 Bayreuth

Sehr geehrte Nutzerin, sehr geehrter Nutzer,

als Anlage bzw. auf der Rückseite finden Sie die detaillierten Angaben zu Ihrer Abrechnung.

Heizkosten	EUR	71,19
Warmwasserkosten	EUR	36,42
Kaltwasserkosten	EUR	71,15
Rechnungsbetrag	EUR	178,76



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-002	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95448 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.09.2022 - 30.04.2023			HV-Nr. 51622	Seite 3

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN FÜR HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN

BRENNSTOFF	Datum	Erdgas kWh	Enth. MwSt.	EUR
Gaskosten	31.05.2023	14.434,370		871,72
Gaskosten	31.05.2023	226.228,770		11.653,54
Dezember-Soforthilfe				-1.372,06
BRENNSTOFFKOSTEN Erdgas		240.663,140		11.153,20
(Erdgas HU-Wert 1,00 * 240.663,140 = 240.663,14 kWh)				
NEBENKOSTEN HEIZUNG				
Betriebsstrom n. DIN V 4701-10	31.05.2023			960,73
Betriebsstrom Entlastung StromPBG	31.05.2023			-217,02
Kaminkehrer u. Messung	25.06.2022			63,45
Heizungswartung	01.06.2022			383,38
Verbrauchserfassung				2.304,72
Miete Wärmezähler für Warmwasser	18.10.2022			126,14
				3.621,40
ZUSATZKOSTEN HEIZUNG				
Miete Heizkostenverteiler	18.10.2022			691,51
				691,51
ZUSATZKOSTEN WARMWASSER				
Miete Warmwasserzähler	18.10.2022			846,33
Legionellenprüfung	17.11.2022			323,31
				1.169,64
GESAMT-BETRIEBSKOSTEN				16.635,75

Kosten	Heizung (Enth. MwSt)	Warmwasser (Enth. MwSt)
Brennstoffkosten	11.153,20	
Nebenkosten	3.621,40	
Summen	14.774,60	
Zusatzkosten:		
Zusatzkosten Heizung	691,51	
Zusatzkosten Warmwasser	1.169,64	
Summen	16.635,75	5.881,26

Heizkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107
Verbrauchsdaten	70,00 %	7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072
				10.754,49

Warmwasserkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	1.764,38	1.648,530 qm WW Fläche	= 1,070275
Verbrauchsdaten	70,00 %	4.116,88	501,020 cbm Warmwasser	= 8,216997
				5.881,26

VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN		IHRE ABRECHNUNG			
	Gesamtkosten EUR	Gesamteinheit	Preis je Einheit EUR	Ihre Einheiten	Ihre Kosten EUR
Heizkosten	10.754,49				
Grundkosten	30,00 %	3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107 x 21,670	= 39,02
Verbrauch	70,00 %	7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072 x 287,058	= 32,17
					71,19

HEIZUNGSKOSTEN



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-002	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95448 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH
Nutzerzeitraum 01.09.2022 - 30.04.2023			HV-Nr. 51622	Immobilienverwaltung
				Seite 4

Warmwasserkosten		5.881,26					
Grundkosten	30,00 %	1.764,38	:	1.648,530 qm WW Fläche	=	1,070275 x 21,670 x 242/365	= 15,38
Verbrauch	70,00 %	4.116,88	:	501,020 cbm Warmwasser	=	8,216997 x 2,560	= 21,04

WARMWASSERKOSTEN 36,42

Kaltwasserkosten		9.285,20					
Kaltwasser + Kanal	31.05.2023	7.972,39	:	1.805,851 cbm Wasser gesamt	=	4,414755 x 13,6000	= 60,04
Verbrauchserfassung KW		466,48	:	1.304,831 cbm Kaltwasser	=	0,357502 x 11,0400	= 3,95
Miete Kaltwasserzähler	18.10.2022	846,33	:	1.304,831 cbm Kaltwasser	=	0,648613 x 11,0400	= 7,16

KALTWASSERKOSTEN 71,15

Heizkosten	EUR	71,19
Warmwasserkosten	EUR	36,42
Kaltwasserkosten	EUR	71,15

Rechnungsbetrag EUR 178,76

Anteil an der Dezember-Soforthilfe 2022 gem. §5 EWSG in Höhe von 1.372,06 EUR: 8,89 EUR

ERLÄUTERUNG

Warmwassertrennung - Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Q_{ww} = 69.139,000 kWh Wärmehöher für Warmwasser
 Q_{tw} = 76.744,290 kWh Wärmemenge für Warmwasser (ermittelt aus Wärmehöher * 1.11)
 Der Faktor 1.11 ist anzuwenden bei Brennstoff (brennwertbezogen) gemäß Par.9 Abs.(2) der aktuellen HKVO.
 Q_{ges} = 240.663,140 kWh Erdgas Anteil Q_{tw} an Q_{ges} = 31,89% Brennstoffverbrauch für Warmwasser
 31,89% (Warmwasser) von 14.774,60 Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser = 4.711,62 EUR für Warmwasser

Zähler Verbrauchswerte

Übergeordnete Zähler						Verbrauch
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	
WMZWWFU	00073009	HZ	139.495,000	- 70.356,000	1,000	69139,0000
	37032149					
Heizkostenverteiler - ermittelt durch Zwischenablesung - Verbrauch = (neu - alt) * Faktor						Verbrauch
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	
HKVE	28176182	DUSCHE	14,000	0,000	0,487	6,8180
HKVE	28176183	WO	124,000	0,000	2,260	280,2400
Verbrauch Heizkostenverteiler						Ihr Anteil 287,0580
Warmwasserzähler - ermittelt durch Zwischenablesung						Verbrauch
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	
WWZ Funk	13897968	DUSCHE	3,650	- 1,090	1,000	2,5600
Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil 2,5600
Kaltwasserzähler - ermittelt durch Zwischenablesung						Verbrauch
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	
KWZ Funk	13865537	DUSCHE	13,170	- 2,130	1,000	11,0400
Verbrauch Kaltwasserzähler						Ihr Anteil 11,0400
zuzüglich Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil 2,5600
Gesamtsumme der Wasserzähler						Ihr Anteil 13,6000

Durchschnittsverbrauch der Abrechnung je Einheit Grundanteile = 145,99 kWh Erdgas

Zeitfaktoren

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Novemb.	Dezemb.	Nutzer
Tage	31.000	28.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	242.000
Gradtage	170.000	150.000	130.000	80.000	40.000	13.040	13.480	13.480	30.000	80.000	120.000	160.000	920.000
Versorgungszeitraum	01.06.2022 - 31.05.2023												



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-002	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95448 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.09.2022 - 30.04.2023			HV-Nr. 51622	Seite 5

Aufstellung Haushaltnahe Dienstleistungen

Handwerkerleistungen

Bezeichnung	Verteilungsschlüssel	Gesamtbetrag €	Gesamteinheiten	Preis je Einheit	Ihre Einheiten	Kostenanteil
Kaminkehrer u. Messung		63,45 €	16.635,7500	0,003814 €	107,6100	0,41
Heizungswartung		383,38 €	16.635,7500	0,023045 €	107,6100	2,48
					Summe	2,89

Ergänzende Informationen zu Ihrer aktuellen Abrechnung (gemäß § 6a Abs.3 HKVO)

Die erweiterten Abrechnungsinformationen sollen Sie dabei unterstützen, Ihren Energieverbrauch besser bewerten zu können.

1. Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger:

Erdgas

CO₂-Emissionsfaktor (g/kWh)
240,000 g / kWh

Steuern und Abgaben (bezogen auf das gesamte Objekt):

Mehrwertsteuer	682,49 €
CO ₂ -Kosten	5.088,97 €
Netzentgelte	enthalten
Energiesteuern	1.425,77 €
sonstige Abgaben	1.600,31 €

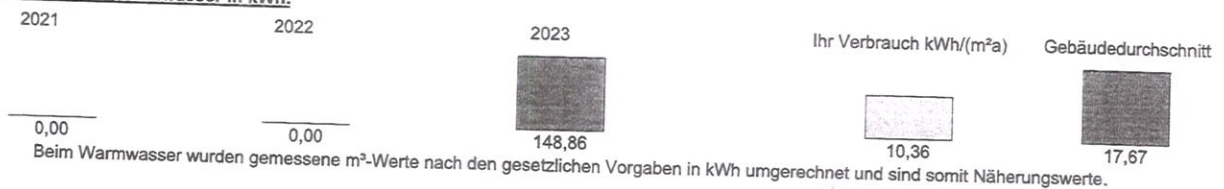
CO₂-Emissionen in kg
57.759,15 kg

2. Ihr Energieverbrauch

Ihr Verbrauch für Heizung in kWh:



Ihr Verbrauch für Warmwasser in kWh:



3. Weitere Informationen und Informationsquellen

Verbraucherorganisationen:

Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienz-Verbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile, sowie Kontaktinformationen (Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen) finden Sie über die Energieberatung der Verbraucherzentrale unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Streitbeilegung:

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



Leonhardt & Sohn GmbH • Wölfelstraße 3-5 • 95444 Bayreuth

Im Auftrag des Eigentümers/Verwalters

Leonhardt & Sohn GmbH
Immobilienverwaltung
Wölfelstraße 3-5
95444 Bayreuth

HV-Nummer
51622

Datum
09.10.2023

ABRECHNUNG **01.05.2023 - 31.05.2023**

Objekt-Nr.
11 / 5689

Nutzer-Nr.
0025-003

Bodenseering 4-8, 95445 Bayreuth

Sehr geehrte Nutzerin, sehr geehrter Nutzer,

als Anlage bzw. auf der Rückseite finden Sie die detaillierten Angaben zu Ihrer Abrechnung.

Heizkosten	EUR	1,75
Warmwasserkosten	EUR	11,17
Kaltwasserkosten	EUR	23,54
Rechnungsbetrag	EUR	36,46



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 1OG	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.05.2023 - 31.05.2023			HV-Nr. 51622	Seite 3

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN FÜR HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN

BRENNSTOFF	Datum	Erdgas kWh	Enth. MwSt.	EUR	
Gaskosten	31.05.2023	14.434,370		871,72	
Gaskosten	31.05.2023	226.228,770		11.653,54	
Dezember-Soforthilfe				-1.372,06	
BRENNSTOFFKOSTEN Erdgas		240.663,140			11.153,20
(Erdgas HU-Wert 1,00 * 240.663,140 = 240.663,14 kWh)					
NEBENKOSTEN HEIZUNG					
Betriebsstrom n. DIN V 4701-10	31.05.2023			960,73	
Betriebsstrom Entlastung StromPBG	31.05.2023			-217,02	
Kaminkehrer u. Messung	25.06.2022			63,45	
Heizungswartung	01.06.2022			383,38	
Verbrauchserfassung				2.304,72	
Miete Wärmezähler für Warmwasser	18.10.2022			126,14	
					3.621,40
ZUSATZKOSTEN HEIZUNG					
Miete Heizkostenverteiler	18.10.2022			691,51	
					691,51
ZUSATZKOSTEN WARMWASSER					
Miete Warmwasserzähler	18.10.2022			846,33	
Legionellenprüfung	17.11.2022			323,31	
					1.169,64
GESAMT-BETRIEBSKOSTEN					16.635,75

Kosten	Heizung (Enth. MwSt)	Warmwasser (Enth. MwSt)	
Brennstoffkosten	11.153,20		
Nebenkosten	3.621,40		
Summen	14.774,60	4.711,62	()
Zusatzkosten:			
Zusatzkosten Heizung	691,51		()
Zusatzkosten Warmwasser	1.169,64	1.169,64	()
Summen	16.635,75	10.754,49	()

Heizkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107
Verbrauchskosten	70,00 %	7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072
10.754,49				

Warmwasserkosten	Umlage nach	Gesamtbetrag	Gesamtanteile	Betrag je Anteil
Grundkosten	30,00 %	1.764,38	1.648,530 qm WW Fläche	= 1,070275
Verbrauchskosten	70,00 %	4.116,88	501,020 cbm Warmwasser	= 8,216997
5.881,26				

VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN		IHRE ABRECHNUNG			
	Gesamtkosten EUR	Gesamteinheit	Preis je Einheit EUR	Ihre Einheiten	Ihre Kosten EUR
Heizkosten	10.754,49				
Grundkosten	30,00 %	3.226,35	1.648,530 qm beh. Fläche	= 1,957107 x 21,670	= 1,70
Verbrauch	70,00 %	7.528,14	67.172,641 Einh.	= 0,112072 x 0,487	= 0,05
HEIZUNGSKOSTEN					1,75



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.05.2023 - 31.05.2023			HV-Nr. 51622	Seite 4

Warmwasserkosten		5.881,26						
Grundkosten	30,00 %	1.764,38	:	1.648,530	qm WW Fläche	=	1,070275 x 21,670 x 31/365	= 1,97
Verbrauch	70,00 %	4.116,88	:	501,020	cbm Warmwasser	=	8,216997 x 1,120	= 9,20
WARMWASSERKOSTEN								11,17
Kaltwasserkosten		9.285,20						
Kaltwasser + Kanal	31.05.2023	7.972,39	:	1.805,851	cbm Wasser gesamt	=	4,414755 x 4,5500	= 20,09
Verbrauchserfassung KW		466,48	:	1.304,831	cbm Kaltwasser	=	0,357502 x 3,4300	= 1,23
Miete Kaltwasserzähler	18.10.2022	846,33	:	1.304,831	cbm Kaltwasser	=	0,648613 x 3,4300	= 2,22
KALTWASSERKOSTEN								23,54
Heizkosten		EUR		1,75				
Warmwasserkosten		EUR		11,17				
Kaltwasserkosten		EUR		23,54				
Rechnungsbetrag		EUR		36,46				
Anteil an der Dezember-Soforthilfe 2022 gem. §5 EWVG in Höhe von 1.372,06 EUR:								0,98 EUR

ERLÄUTERUNG

Warmwassertrennung - Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Q_{ww} = 69.139,000 kWh Wärmehzähler für Warmwasser
 Q_{tw} = 76.744,290 kWh Wärmemenge für Warmwasser (ermittelt aus Wärmehzähler * 1.11)
 Der Faktor 1.11 ist anzuwenden bei Brennstoff (brennwertbezogen) gemäß Par.9 Abs.(2) der aktuellen HKVO.
 Q_{ges} = 240.663,140 kWh Erdgas Anteil Q_{tw} an Q_{ges} = 31,89% Brennstoffverbrauch für Warmwasser
 31,89% (Warmwasser) von 14.774,60 Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser = 4.711,62 EUR für Warmwasser

Zähler Verbrauchswerte

Übergeordnete Zähler	Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch
WMZWWFU	00073009		HZ	139.495,000	70.356,000	1,000	69139,0000
		37032149					
Heizkostenverteiler - ermittelt durch Hauptablesung - Verbrauch = (neu - alt) * Faktor							
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch	
HKVE	28176182	DUSCHE	15,000	14,000	0,487	0,4870	
HKVE	28176183	WO	124,000	124,000	2,260	0,0000	
Verbrauch Heizkostenverteiler						Ihr Anteil	0,4870
Warmwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung							
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch	
WWZ Funk	13897968	DUSCHE	4,770	3,650	1,000	1,1200	
Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil	1,1200
Kaltwasserzähler - ermittelt durch Hauptablesung							
Art	Nr	Raum	Stand neu	Stand alt	Faktor	Verbrauch	
KWZ Funk	13865537	DUSCHE	16,600	13,170	1,000	3,4300	
Verbrauch Kaltwasserzähler						Ihr Anteil	3,4300
zuzüglich Verbrauch Warmwasserzähler						Ihr Anteil	1,1200
Gesamtsumme der Wasserzähler						Ihr Anteil	4,5500

Durchschnittsverbrauch der Abrechnung je Einheit Grundanteile = 145,99 kWh Erdgas

Zeitfaktoren

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Novemb.	Dezemb.	Nutzer
Tage	31.000	28.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	31.000	30.000	31.000	30.000	31.000	31.000
Gradtage	170.000	150.000	130.000	80.000	40.000	13.040	13.480	13.480	30.000	80.000	120.000	160.000	40.000
Versorgungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023													



HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN-ABRECHNUNG

Objekt-Nr. 5689	Nutzer-Nr. 0025-003	Lage 10G	Nutzer BODENSEERING 6, APP. 85	Objekt Bodenseering 4-8 95445 Bayreuth
Abrechnungszeitraum 01.06.2022 - 31.05.2023			95445 BAYREUTH	Hauswirt/Hausverwaltung Leonhardt & Sohn GmbH Immobilienverwaltung
Nutzerzeitraum 01.05.2023 - 31.05.2023			HV-Nr. 51622	Seite 5

Aufstellung Haushaltnahe Dienstleistungen

Handwerkerleistungen

Bezeichnung	Verteilungsschlüssel	Gesamtbetrag €	Gesamteinheiten	Preis je Einheit	Ihre Einheiten	Kostenanteil
Kaminkehrer u. Messung		63,45 €	16.635,7500	0,003814 €	12,9200	0,05
Heizungswartung		383,38 €	16.635,7500	0,023045 €	12,9200	0,30
Summe						0,35

Ergänzende Informationen zu Ihrer aktuellen Abrechnung (gemäß § 6a Abs.3 HKVO)

Die erweiterten Abrechnungsinformationen sollen Sie dabei unterstützen, Ihren Energieverbrauch besser bewerten zu können.

1. Energieträger der Liegenschaft

Eingesetzte Energieträger:

Erdgas

CO₂-Emissionsfaktor (g/kWh)
240,000 g / kWh

Steuern und Abgaben (bezogen auf das gesamte Objekt):

Mehrwertsteuer	682,49 €
CO ₂ -Kosten	5,088,97 €
Netzentgelte	enthalten
Energiesteuern	1.425,77 €
sonstige Abgaben	1.600,31 €

CO₂-Emissionen in kg
57.759,15 kg

2. Ihr Energieverbrauch

Ihr Verbrauch für Heizung in kWh:



Ihr Verbrauch für Warmwasser in kWh:



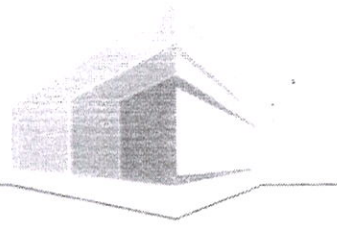
3. Weitere Informationen und Informationsquellen

Verbraucherorganisationen:

Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienz-Verbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile, sowie Kontaktinformationen (Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnliche Einrichtungen) finden Sie über die Energieberatung der Verbraucherzentrale unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Streitbeilegung:

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



PROTOKOLL
der ordentlichen Eigentümerversammlung am 05.06.2025
WEG Bodenseering 4 - 16, 95445 Bayreuth

Die Einladung zur Eigentümerversammlung erging rechtzeitig mit Schreiben der Hausverwaltung.

Versammlungsbeginn: 16:00 Uhr

Versammlungsort: Tierzuchtklause Bayreuth
Adolf-Wächter-Straße 9, 95447 Bayreuth

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Sommerer begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass Eigentümerversammlungen seit der Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes ohne Rücksicht auf die Zahl der Anwesenden beschlussfähig sind.

An der Eigentümerversammlung nehmen 49 Eigentümer persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten, teil. Diese vertreten 4.467,67/10.000stel Miteigentumsanteile.

Die Anwesenden erklären sich bereit, dass bei klaren Abstimmungsergebnissen zunächst vereinfacht abgestimmt wird.

TOP 2: Information durch den Versicherungsmakler, Herrn Daniel Herath, Finanzen und mehr GmbH & Co.KG, über die aktuelle Beitragssituation der Gebäudeversicherung und im Hinblick auf den Schadensverlauf bestehende Risiken mit Beschlussfassung ab welcher Schadenshöhe künftig erst Schäden der Versicherung gemeldet werden

Herr Daniel Herath gibt einen kurzen Überblick zur Funktionsweise und den grundlegenden Aufgaben einer Wohngebäudeversicherung, sowie einen Einblick in die Herangehensweise der Versicherer.

Kurzfassung Wohngebäudeversicherung:

Die Wohngebäudeversicherung schützt die Wohnanlage umfassend vor finanziellen Schäden an den Gebäuden durch versicherte Gefahren wie **Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementarschäden** (z. B. Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben). Versichert sind neben dem eigentlichen Gebäude auch fest mit dem Gebäude verbundene Bestandteile (z. B. Heizungsanlagen, fest installierte Bodenbeläge, Einbauküchen) sowie Nebengebäude, Garagen und Außenanlagen je nach Vertrag.

Mögliche versicherbare Bausteine:

- **Feuerversicherung** (z. B. Brand, Blitzschlag, Explosion)
- **Leitungswasserschäden**
- **Sturm- und Hagelschäden**
- **Elementarschäden** (z. B. Überschwemmung, Erdbeben)
- **Glasversicherung** (z. B. Gebäudeaußen- und Innenverglasung)
- **Hautechnikversicherung** (für moderne technische Anlagen, z. B. Wärmepumpen)
- **Photovoltaikversicherung**
- **Ertragsausfall-/Mietausfallversicherung** bei Nutzungsausfall nach Schaden
- **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung** (häufig separat notwendig)

Die Versicherungssumme sollte auf Basis des aktuellen Gebäudewertes (z. B. gleitender Neuwert) bemessen werden, um eine Unterversicherung zu vermeiden.

Diese kann die Eigentümergemeinschaft in Absprache mit der Hausverwaltung individuell zusammenstellen. Aufgrund immer teurer werdender Schäden, steigenden Handwerkerpreisen, Inflation, Überalterung der Gebäude, häufigeren Schäden usw. sind Versicherer allgemein etwas vorsichtiger im Bereich Gebäudeversicherung geworden. Viele Gesellschaften zeichnen gar keine Risiken mehr und ziehen sich aus dem Bereich zurück. Große Wohnanlagen versichern immer weniger Gesellschaften. Zudem ist im Branchendurchschnitt die Gebäudeversicherung defizitär, was heißt, dass mehr Gelder für Schäden ausgegeben werden, als Beitragseinnahmen fließen.

Dieses Problem hat die WEG Bodenseering in den letzten Jahren ebenfalls zu spüren bekommen, in dem die verantwortliche R+V Gebäudeversicherung Stück für Stück die Beitragsprämien massiv angepasst hat. Sodass wir in den letzten 5 Jahren von einer Beitragsverdopplung sprechen.

Grund hierfür sind die Häufigkeit der auftretenden Wasserschäden und die damit verbundenen Schadenszahlungen. Dies ergibt wiederum eine schlechte „Schadenrenta“. Diese sagt aus, in welchem Verhältnis Beitragseinnahmen zu Schadenszahlungen stehen. Zielwert der Versicherer ist eine Schadenquote von 50-60%. Alles darüber gilt als schlecht und steht unter genauer Beobachtung (Bestandssanierung, Erhöhung von Selbstbeteiligungen, Beitragsanpassungen, Kündigungen).

Für die WEG Bodenseering muss es das primäre Ziel sein, die Schadenquote und die Schadenshäufigkeiten massiv zu reduzieren. Da dies aufgrund der maroden Bausubstanz im Leitungswasserbereich nicht im Einflussbereich der Eigentümer liegt, empfiehlt die Hausverwaltung zusammen mit dem Versicherungsmaklerbüro Finanzen...und mehr GmbH & Co. KG so viele Schäden wie möglich selbst zu bezahlen und der R+V Versicherung nicht zu melden.

Nach gemeinsamer Diskussion mit den Eigentümern wird folgende Vereinbarung durch Beschluss

ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen

gefasst:

- Die Hausverwaltung darf mit dem Verwaltungsbeirat entscheiden, dass Schäden bis 15.000 Euro nicht mehr an die R+V Versicherung gemeldet werden
- Wenn mehrere Schäden sind (egal in welcher Höhe – auch bei geringeren Maximalkosten pro Schaden), zahlt diese die Eigentümergemeinschaft bis zu einer Jahressumme von Maximal ca. 30.000 Euro.
- Der Verwaltungsbeirat kann in „Grenzfällen“ sein Einverständnis erteilen, dass auch die Gesamtkosten über € 30.000,- selbst bezahlt werden und das jeder Schaden darüber an die Versicherung gemeldet wird.
- Der Verwaltungsbeirat kann auch sein Einverständnis erteilen, dass bei einem Großschaden, der im Einzelfall die Summe von € 15.000,- übersteigt, durch die Eigentümergemeinschaft bezahlt und nicht an die Versicherung gemeldet wird.
- Das Rücklagenkonto soll entsprechend aufgestockt werden, um für kommende Schäden liquide zu sein
- Schäden werden wie bisher von Beginn an exakt dokumentiert und von Fachfirmen aufgenommen (Leckortung, Kostenvoranschläge usw.) um abschätzen zu können, wie hoch der Schaden wird sowie um eine Dokumentation vorweisen zu können, sollte der Schaden doch bei der Gebäudeversicherung eingereicht werden müssen
- Der Versicherungsmakler Finanzen...und mehr GmbH & Co. KG wird beauftragt weiterhin jährlich Ausschreibungen vorzunehmen, um nach geeigneten Alternativen für die Gebäudeversicherung zu suchen
- Angebotseinholung einer Gebäudeversicherung ohne die versicherte Gefahr Leitungswasser (auf Wunsch einzelner Eigentümer) um einen preislichen Vergleich zu haben

Bei möglicher Einholung von Vergleichsangeboten wird gewünscht, die Neuabschlüsse hausweise vorzunehmen.

Nach Beantwortung aller Fragen verlässt Herr Herath um 16:54 Uhr die Eigentümerversammlung.

TOP 3: Bericht der Verwaltungsbeiräte/Rechnungsprüfer zur Prüfung der Abrechnung

Herr Sommerer übergibt das Wort an die Verwaltungsbeiräte. Herr Hartig berichtet über die Prüfung der Abrechnung. Er informiert die Anwesenden, dass die Abrechnungsunterlagen im Büro der Hausverwaltung geprüft wurden. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Er empfiehlt den Anwesenden die Abrechnung zu genehmigen.

Weiterhin informiert er über zunehmende Vandalismusschäden, Polizeieinsätze usw. und bittet die Eigentümer, sich bei der Auswahl der Mieter Zeit zu nehmen und „genauer“ hinzusehen.

Weiterhin teilt er mit, dass die beschlossenen Sanierungen planmäßig voranschreiten und zum positiven Erscheinungsbild der Wohnanlage beitragen, gleichwohl noch weitere Baustellen, wie z. B. Erneuerung der Heizungsanlagen etc. anstehen.

TOP 4: Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse vom 11.04.2025 werden genehmigt und zum 29.06.2025 fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zu diesem Termin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse werden, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zu diesem Termin ausgekehrt

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse vom 11.04.2025 werden durch Beschluss

ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen

genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen sowie die Auszahlung etwaiger Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse werden am 29.06.2025 fällig und ausgeglichen.

Es wird festgestellt und verkündet, dass die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse vom 11.04.2025 genehmigt und am 29.06.2025 fällig sind.

TOP 5: Entlastung

a) des Verwaltungsbeirates für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024

Der Verwaltungsbeirat wird für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024 durch Beschluss

ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen

entlastet.

Es wird festgestellt und verkündet, dass der Verwaltungsbeirat für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024 entlastet wird.

b) der Hausverwaltung für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024

Die Hausverwaltung wird für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024 durch Beschluss

ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen

entlastet.

Es wird festgestellt und verkündet, dass die Hausverwaltung für die Tätigkeit im Jahr 2023/2024 entlastet wird.

TOP 6: Beschlussfassung über die Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Die Anwesenden sprechen sich zunächst anlässlich weiterer anstehender Sanierungen über die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage aus. Allen ist bewusst, dass die bisherige Höhe hoch ist, allerdings weiteres Kapital für neue Heizungen etc. benötigt wird.

In der allgemeinen Aussprache kam positiv gegenüber dem Bauabschnitt I die Feststellung, dass die Sanierung der Fassade im Zuge der Balkonerneuerungen jetzt gleich mit vorgenommen wird. Auch wurde bisher das Budget für die Erneuerung der Fundamente bedingt durch den guten Zustand nicht bzw. nur teilweise benötigt, so dass man die Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen abwarten möchte. Nach der Feststellung der konkreteren Rücklagenhöhe wolle man über die Erhebung einer Sonderumlage zum Auffüllen oder die Erhöhung der Rücklage erneut Beschluss fassen.

Dieser TOP soll in der nächsten Eigentümerversammlung erneut auf die Tagesordnung genommen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auf eine Beschlussfassung verzichtet.

TOP 7: Genehmigung der Wirtschaftspläne:

Die neuen Vorschüsse vom 11.04.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Juli 2025. Diese Vorschüsse gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über neue Vorschüsse gefasst wird

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen vom 11.04.2025 werden durch Beschluss ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen

genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Juli 2025. Die neuen Vorschüsse gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über neue Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Es wird festgestellt und verkündet, dass die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen vom 11.04.2025, erstmalig im Juli 2025, genehmigt sind.

TOP 8: Neuwahl bzw. Bestätigung des Verwaltungsbeirates

Herr Hartig, Herr Roth und Herr Kritzenhaler haben bei der Rechnungsprüfung angeregt, dass eine Neuwahl um weiteren Eigentümern die Möglichkeit der Teilnahme zu ermöglichen, vorgenommen werden sollte.

Für die Neuwahl werden die bisherigen Verwaltungsbeiräte vorgeschlagen und durch Beschluss

ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung

beschlossen.

Es wird festgestellt und verkündet, dass Herr Hartig, Herr Kritzenhaler und Herr Roth als Verwaltungsbeiräte bestätigt und gewählt sind.

Um 17:20 Uhr reduziert sich die Zahl der Anwesenden auf 48.

TOP 9: Beschlussfassung über Grundlagen bei Montage von Balkonkraftwerken (auch durch Bewohner) gemäß den nachfolgend genannten Auflagen:

Die Anwesenden sprechen sich über die Grundlagen zur Gestattung der Montage von Balkonkraftwerken aus. Im Anschluss wird diese

bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen

unter den nachfolgenden Grundlagen und Voraussetzungen beschlossen.

- Zulässig ist die Montage auf Grundlage der jeweiligen Gesetzeslage und unter den jeweils aktuellen Anmelde- bzw. Anzeigepflichten (z. B. Netzbetreiber etc.) und Gestattungen
- Folgende Nachweise sind der Hausverwaltung spätestens 14 Tage nach der Montage unaufgefordert vorzulegen:
 - Art/Typ der Mini-Photovoltaikanlage, Ort der Befestigung sowie Nachweis der Verwendung der passenden Halterungen der Firma SMS Metallbau Schöner e. K.
 - Fachunternehmererklärungen der Montagefirmen
 - Anmeldebescheinigung beim Netzbetreiber
 - Nachweis über ordnungsgemäße Versicherungen (Haftpflicht und Hausratversicherung)
 - Inaugenscheinnahme durch die Hausverwaltung (Zeitaufwand wird in Regie zu den jeweils gültigen Stundensätzen verrechnet)
- Die bauliche Montage darf an den Metallgeländern nur durch entsprechend geschraubte Zusatzhalter (Verbot von Bohrungen ins Metall oder die Verkleidungen!) erfolgen
- Die Farbe der Module wird auf schwarz festgelegt
- Alle Kosten, Folgekosten, mögliche Schäden sowie die Versicherung, die mit montierten Balkonkraftwerken einhergehen, sind vom Besitzer der Anlage zu übernehmen
- Bei Rückbau der Anlage ist der ursprüngliche Zustand durch ein Fachunternehmen wieder herzustellen
- Sämtliche Kosten der jeweiligen Baumaßnahme sowie deren Folgekosten sind von den die jeweiligen Anlage betreibenden Wohnungseigentümer zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten eines etwa erforderlichen Rückbaus der Module, der aus Gründen der Erhaltung oder baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder mangels des Nachweises der sturmsicheren Montage und des ausreichenden Versicherungsschutzes erforderlich wird.

Es wird festgestellt und verkündet, dass die Montage von Balkonkraftwerken nur unter den vorgenannten Voraussetzungen genehmigt ist.

TOP 10: Beschlussfassung über die Lohnanpassung des Hausmeisters, Herrn Artemenko auf € 3.000,-- brutto (13x pro Jahr) ab 01.06.2025

Die Lohnanpassung von Herrn Artemenko auf € 3.000,-- brutto (13x pro Jahr) wird

bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen

ab 01.06.2025 beschlossen.

Es wird festgestellt und verkündet, dass Herr Artemenko ab 01.06.2025 eine Lohnanpassung auf € 3.000,-- brutto (13x pro Jahr) erhält.

TOP 11: Informationen der Hausverwaltung

Die Anwesenden werden wie bereits über die Einladung geschehen über folgende Punkte informiert:

- Anlässlich von stetigen Beschädigungen an den Gemeinschaftswaschmaschinen wird die Firma Baumann zunächst Kameradummys aufhängen. Weiterhin wurde eine Erhöhung der Waschkosten vorgenommen, um steigende Wasser-/Stromkosten und Reparaturen zu decken. Die neue Gebühr beträgt € 3,-. Die Vergütung der Eigentümergeinschaft pro Waschgang wurde von € 0,50 auf € 1,- angehoben.
- Die Eigentümer werden informiert, dass die Rauchwarnmelder neu und in Funktechnik angeschafft werden. Weiterhin sollte aus Haftungsgründen mit der Sicht- und Funktionskontrolle die Firma Delta-t beauftragt werden. Die Kosten des Kaufs sollen durch Entnahme von der Instandhaltungsrücklage beglichen werden.
- Die Eigentümer werden bei Neuvermietung gebeten, auf das Mieterklientel zu achten.

TOP 12: Beschlussfassung über den Antrag des Verwaltungsbeirates, dass die Hausverwaltung bevollmächtigt ist, bei Problemmietern einen Juristen mit allen erforderlichen Tätigkeiten mandatieren zu dürfen.

Die Anwesenden werden sowohl über die Hausverwaltung wie auch durch den Verwaltungsbeirat über Missstände in Bezug auf Bewohner informiert. Um hier bei Problemen weiterzukommen, sind sich die Anwesenden einig, dass der Hausverwaltung eine Möglichkeit des juristischen Beistandes gegeben werden sollte, so dass diese in der jeweiligen Sache weiterkommt. Nach Aussprache über verschiedenste Missstände durch Mieter, die auch stetige Polizeieinsätze in der Wohnanlage erforderlich machen, werden alle vermietenden Eigentümer nochmals eindringlich aufgefordert, sorgsamer auf die Auswahl von Mietern – auch bei Vermietung über Maklerbüros – zu achten.

Die Kostentragung für die Rechtsanwaltskosten sowie der Regiekosten der Hausverwaltung sollen verursachungsgerecht durch den jeweiligen Sondereigentümer der betreffenden Wohnung übernommen werden müssen.

Im Anschluss an die geführte Aussprache wird mit einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen

beschlossen, dass die Hausverwaltung bevollmächtigt wird, bei Problemen mit Mietparteien einen Juristen mit allen erforderlichen Tätigkeiten gegen den jeweiligen Vermieter zu mandatieren. Die anfallenden Kosten sollen im jeweiligen Einzelfall verursachungsgerecht auf den jeweiligen Eigentümer umgelegt werden. Die Abrechnung erfolgt als Direktkosten über die jeweilige Betriebskostenabrechnung des aktuellen Wirtschaftsjahres.

Es wird festgestellt und verkündet, dass die Hausverwaltung bevollmächtigt ist, bei Problemen mit Mietparteien einen Juristen mit allen erforderlichen Tätigkeiten gegen den jeweiligen Vermieter zu mandatieren. Die entstehenden Kosten sollen auf den jeweiligen Eigentümer der Einheit umgelegt werden.

TOP 13: Verschiedenes

- Information der Hausverwaltung über die Einführung eines Eigentümerportals. Die Hausverwaltung wird die im Serienbrief genannte Standardformulierung der Zusatzkosten von € 30,- während des laufenden Vertrages bis 2027 nicht erheben.
- Die Anwesenden werden in Bezug auf die Sanierung der Balkone informiert, dass die vorhandenen Leuchten nicht mehr verwendet werden können und im Moment die Kosten für neue Leuchten ermittelt werden. Sofern noch Steckdosen nicht wieder montiert sind, werden diese im Zuge der Leuchterneuerung durch einen Elektriker befestigt.
- Auf die Frage, ob die Tiefgaragen noch gereinigt werden, teilt die Hausverwaltung mit, dass die Garage 1 bereits gereinigt ist. Die Garagen 2 und 3 werden nach Abschluss der Sanierung gereinigt.

Versammlungsende: 17:40 Uhr

Leonhardt & Sohn GmbH

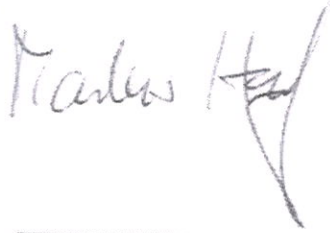
Immobilienverwaltung

Wolfsgraben 13

95444 Bamberg

Fax 0921 2305805-900 E-Mail 0921 2305805-11
www.hausverwaltung-leonhardt.de

Marcus Sommerer
Leonhardt & Sohn GmbH



Verwaltungsbeirat



Eigentümer/Verwaltungsbeirat

Stadt Bayreuth



Stadt Bayreuth * Postfach 101052 * 95410 Bayreuth

01 3022 AE80 6C 5000 2B1D
DV 01.25 0,95 Deutsche Post 



00000689 K4000

Kämmereiamt-Haushalt und Steuern - pers. Vorsprache nur nach Terminvergabe -

Sachbearbeiter/in Steuerabteilung
Postanschrift Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth
Telefon 0921/25-1409
Fax 0921/25-1797
E-Mail steuerabteilung@stadt.bayreuth.de
Öffnungszeiten Mo. - Fr. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
Mi. zusätzlich 14:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bayreuth, 08.01.2025

Bescheid über Grundabgaben

Abgabenschuldner/in:

Bei Rückfragen und Zahlungen bitte angeben:
Finanzadresse: **3038 - 1**

Für das Objekt **Bodenseering 6 Whg 85** werden Grundabgaben wie folgt festgesetzt:

Jahr	Betrag
2025	36,42 EUR
ab 2026 jährlich	36,42 EUR

Fälligkeiten

Die Steuern und Gebühren sind in folgenden Teilbeträgen zu entrichten (Guthaben sind mit Minuszeichen dargestellt):

laufendes Jahr	
Termin	Betrag
17.02.2025	9,10 EUR
15.05.2025	9,10 EUR
15.08.2025	9,10 EUR
17.11.2025	9,12 EUR

Folgejahre	
Termin	Betrag
15.02.	9,10 EUR
15.05.	9,10 EUR
15.08.	9,10 EUR
15.11.	9,12 EUR

Die Beträge werden zu den genannten Terminen von folgendem Konto abgebucht: IBAN:

Sie erkennen unsere Lastschrift an der Gläubiger-Identifikationsnummer DE2311100000035348. Falls der Fälligkeitstag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt, wird am folgenden Werktag abgebucht.

Belegheitsnr.: 000015089006085

Seite 1

Bankverbindungen

Geldinstitut
Sparkasse Bayreuth
HypoVereinsbank Bayreuth

BIC
BYLADEM1SBT
HYVEDEMM412

IBAN
DE03 7735 0110 0009 0008 45
DE82 7732 0072 0000 8116 37

Geldinstitut
Postbank Nürnberg

BIC
PBNKDEFF

IBAN
DE84 7601 0085 0007 9748 58



000120

Berechnung**Grundsteuer -B-****Aktenzeichen des Finanzamtes Bayreuth:**

Die Steuerfestsetzung beruht auf dem Grundlagenbescheid des Finanzamtes Bayreuth vom 20.12.2022.

Jahr	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz v. H.	berechnete Steuer
2025	8,47 EUR	430,00	36,42 EUR
ab 2026 jährlich	8,47 EUR	430,00	36,42 EUR

Fälligkeiten

laufendes Jahr	
Termin	Betrag
17.02.2025	9,10 EUR
15.05.2025	9,10 EUR
15.08.2025	9,10 EUR
17.11.2025	9,12 EUR

Folgejahre	
Termin	Betrag
15.02.	9,10 EUR
15.05.	9,10 EUR
15.08.	9,10 EUR
15.11.	9,12 EUR

Grundsteuer

Die Grundsteuer bemisst sich nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes (GrStG) vom 07. August 1973 (BGBl. I S. 965) und nach den Vorschriften des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021 (GVBl. S. 638) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Grundsteuer wird mit dem in diesem Bescheid ausgewiesenen Hebesatz aus dem vom Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzten Messbetrag erhoben. Steuerpflichtiger ist der im Messbescheid benannte Grundstückseigentümer/-in.

Der Bescheid über die Grundsteuer gilt für das laufende Kalenderjahr, soweit er nicht durch einen neuen Bescheid ersetzt wird. Durch öffentliche Bekanntmachung kann die Grundsteuer jeweils für ein weiteres Jahr festgesetzt werden. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung gelten die in diesem Bescheid getroffenen Festsetzungen gem. § 27 Abs. 3 GrStG für ein weiteres Kalenderjahr, d. h. es treten die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre. Die Beträge sind auch weiterhin an den angegebenen Fälligkeitstagen zu entrichten. An Stelle der vierteljährlichen Fälligkeiten kann die Entrichtung des gesamten Jahresbetrages der Grundsteuer zum 1. Juli beantragt werden. Der Antrag muss schriftlich spätestens bis zum 30. September des vorangegangenen Kalenderjahres gestellt werden.

Geht das Grundstück auf eine/n andere/n Eigentümer/-in über, bleibt der bisherige Eigentümer/-in solange grundsteuerpflichtig, bis das Finanzamt das Grundstück auf den neue/n Eigentümer/-in fortgeschrieben hat. Das im Laufe des Jahres übergegangene Grundstück wird dem neuen Eigentümer/-in zum 1. Januar des folgenden Kalenderjahres zugerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Eigentümer/-in Steuerschuldner/-in. Die dingliche Haftung des Grundstücks aufgrund gesetzlicher Regelung bleibt hiervon unberührt. Andere vertragliche Abmachungen ändern nichts an der Steuerpflicht und können von der Steuerverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Einwendungen, die sich gegen die Grundsteuerpflicht überhaupt oder gegen den Steuermessbetrag richten, sind nur beim zuständigen Finanzamt geltend zu machen. Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid (Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid) können nur durch Anfechtung dieser Bescheide, nicht auch durch Anfechtung des Grundsteuerbescheids angegriffen werden.

Hinweise**Mitteilungspflichten:**

Die für die Feststellung bzw. Änderung der Grundstücksgebühren maßgeblichen Berechnungsgrundlagen sind umgehend schriftlich mitzuteilen. Bei einem Wechsel des Gebührenpflichtigen sind Name und Anschrift des neuen Grundstückseigentümers/Grundstückseigentümerin sowie der Zeitpunkt des Besitzwechsels anzugeben. Die Gebühren für Abfallentsorgung und Straßenreinigung können bereits während des laufenden Jahres auf den neuen Eigentümer / neue Eigentümerin umgeschrieben werden.

Fälligkeiten

Bitte beachten Sie, dass Widerspruch bzw. Änderungsantrag keine aufschiebende Wirkung haben und nicht von der Pflicht entbinden, die Abgaben zu den genannten Fälligkeitsterminen zu entrichten.

Bei Überschreiten der Fälligkeiten fallen Säumniszuschläge in Höhe von 1 v. Hundert des abgerundeten rückständigen Betrags, abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag, für jeden angefangenen Monat der Säumnis sowie Mahngebühren an.

Von den bisherigen Festsetzungen abweichende Zahlungen sind in den angegebenen Fälligkeiten nicht berücksichtigt.

Geltungsdauer des Bescheids

Dieser Bescheid gilt auch für Folgejahre, soweit er nicht durch einen neuen Bescheid ersetzt wird.

Abgabeschuldner/-in

Bei mehreren Schuldnern wird der namentlich genannte Abgabeschuldner/-in gesamtschuldnerisch für den Gesamtbetrag in Anspruch genommen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe** entweder **Widerspruch** eingelegt (siehe 1.) oder unmittelbar **Klage** erhoben (siehe 2.) werden.

1. Wenn Widerspruch eingelegt wird:

ist der Widerspruch einzulegen bei

Stadt Bayreuth * Postfach 101052 * 95410 Bayreuth,
steuerabteilung@stadt.bayreuth.de

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

ista

BY-2018-001890708

Registriernummer ²⁾

1287643

ista Energieausweis-Nummer

18.05.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Bodenseering 4 - 8 ; 95445 Bayreuth

Adresse

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

56

Anzahl Wohnungen

1.978,24 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

L-Gas/Leichtes Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

18.05.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme
3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2013



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BY-2018-001890708

Registrierungsnummer ²⁾



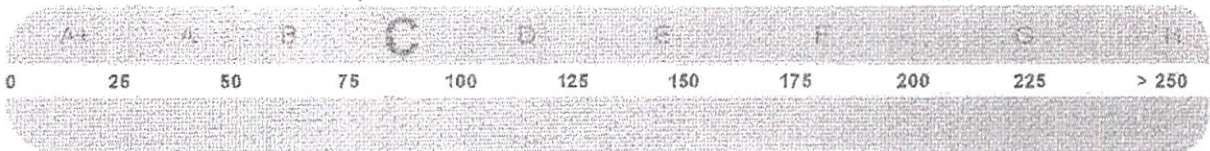
Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾

kg/(m²·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

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_t⁵⁾

Verfahren nach DIN V 18599

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vorgeschriebener Wärmegedicht (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶⁾

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁷⁾

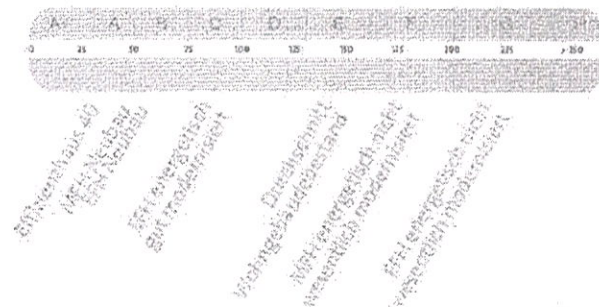
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_t⁵⁾: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ freiwillige Angabe

⁴⁾ nur bei Neubauten sowie bei Renovierungen im Falle der § 1 Absatz 1 Satz 1 EnEV

⁵⁾ siehe Fußnote 5

⁶⁾ nur bei Neubauten auf der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷⁾ siehe Fußnote 7

⁸⁾ siehe Fußnote 8

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



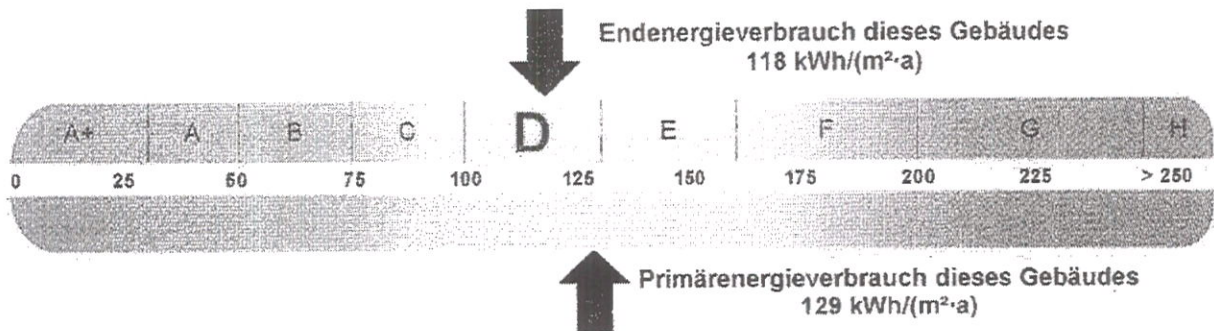
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-001890708

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

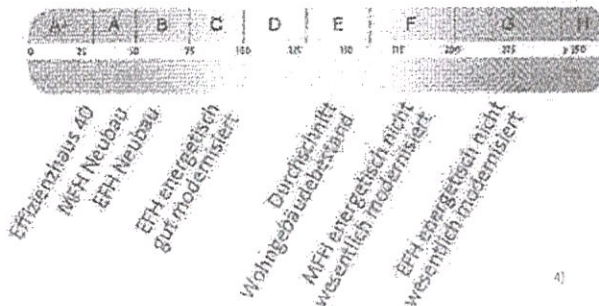
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

118 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.14	31.05.17	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	698.231	253.273	444.958	1,03

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 ($A_{n,i}$) 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.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



BY-2018-001890708

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" 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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

19Z2947/E.030064/P.0011.00012/000018



1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

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 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 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. 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: HT^{*}). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises