

GT 24 Real Estate GmbH, Kurfürstenstraße 114,  
10787 Berlin  
Tel: 0178 3045000, E-Mail:  
info@gt24realestate.de St.Nr. 29/321/31590 Handelsregister:  
AG Berlin-Charlottenburg,  
HRB 222800 B

# Luxuriöse 4,5-Zimmer-Residenz mit Seeterrasse in bester Villenlage

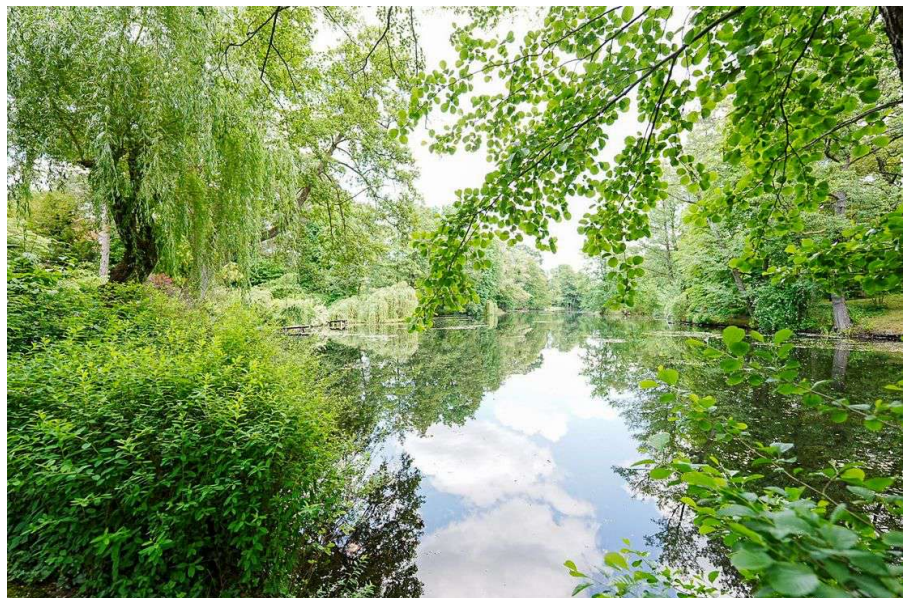


**Adresse:** Limastraße 11,  
14163 Berlin

**Wohnfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4,5

**Kaufpreis:** 1.100.000 €



## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Residenz, die mehr ist als nur ein Zuhause. Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint zeitlose Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine einmalige Lage mitten im grünen Herzen von Berlin-Zehlendorf – einem der edelsten und traditionsreichsten Stadtteile der Hauptstadt.

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten, architektonisch ansprechenden Gebäude mit nur acht Einheiten – ein echtes Boutique-Mehrfamilienhaus für Menschen, die Diskretion, Ruhe und Qualität schätzen. Eingebettet in ein großzügiges, parkähnliches Grundstück mit direktem Seezugang, eröffnet sich hier ein Lebensstil zwischen Naturidylle und urbaner Raffinesse – ein seltenes Gut in Berlin.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit: Hohe Decken, großflächige Fenster und fließende Übergänge zwischen den Räumen schaffen eine luftige und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der weitläufige Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse ist der ideale Ort für stilvolle Empfänge oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Ein separates Esszimmer – ebenfalls mit Blick ins Freie – kann flexibel auch als Arbeitszimmer oder drittes Schlafzimmer genutzt werden. Das elegante Master-Schlafzimmer begeistert mit einer großzügigen Ankleide und einem eigenen Badezimmer en suite. Zusätzlich bietet die Wohnung ein weiteres Schlafzimmer, ein Gäste-WC, eine moderne Küche mit traumhaftem Seeblick sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Diese besondere Einheit wurde im Jahr 2002 umfassend renoviert und neu konzipiert – mit einem hohen Anspruch an Funktionalität, Ästhetik und Langlebigkeit. Jedes Detail zeugt von Geschmack, Qualität und dem Anspruch, einen Ort von bleibendem Wert zu schaffen.

Ein stilvoller Rückzugsort mit dem Charakter einer Villa – und ein seltenes Juwel für Liebhaber gehobenen Wohnens in Bestlage.

## **Ausstattung**

- Repräsentative 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche;
- Hochwertige Einbauküche mit direktem Blick auf das Wasser;
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse;
- Luxuriöses Master-Schlafzimmer mit Ankleide & Ensuite-Bad;
- Stilvolles Gästezimmer & separates Esszimmer (auch als Arbeits- oder Schlafzimmer nutzbar);
- Badezimmer + Gäste-WC;
- Eigener Hauswirtschaftsraum;
- Sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne – perfekte Ruheoase;
- Privates Kellerabteil;
- Tiefgaragenstellplatz;

Erstklassige Gemeinschaftsbereiche im Haus:

- Stilvoller Fitnessraum
- Tischtennisraum
- Sauna & Schwimmbad

Wunderschön angelegtes Grundstück mit direktem Seezugang – nur für Bewohner

## Lage

Zehlendorf zählt zu den exklusivsten Wohngegenden der Hauptstadt – geprägt von Eleganz, Historie und außergewöhnlicher Lebensqualität. Die Kombination aus prachtvoller Villenbebauung, idyllischer Natur und exzellenter Infrastruktur macht diesen Standort einzigartig.

Die Wohnung liegt nur wenige Schritte vom See entfernt – mit privatem Zugang direkt vom Grundstück des Hauses. Ob entspannter Spaziergang am Wasser, eine Runde im Kajak oder einfach der Blick ins Grüne: Hier erleben Sie Natur und Ruhe auf höchstem Niveau.

Internationale Schulen, charmante Cafés, gehobene Gastronomie, Boutiquen sowie der beliebte Schlachtensee und der Grunewald sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV und die Berliner Innenstadt ist ideal.

Ein Refugium für Menschen mit Sinn für Stil, Ruhe und höchste Wohnqualität – und ein seltenes Juwel in Zehlendorf.











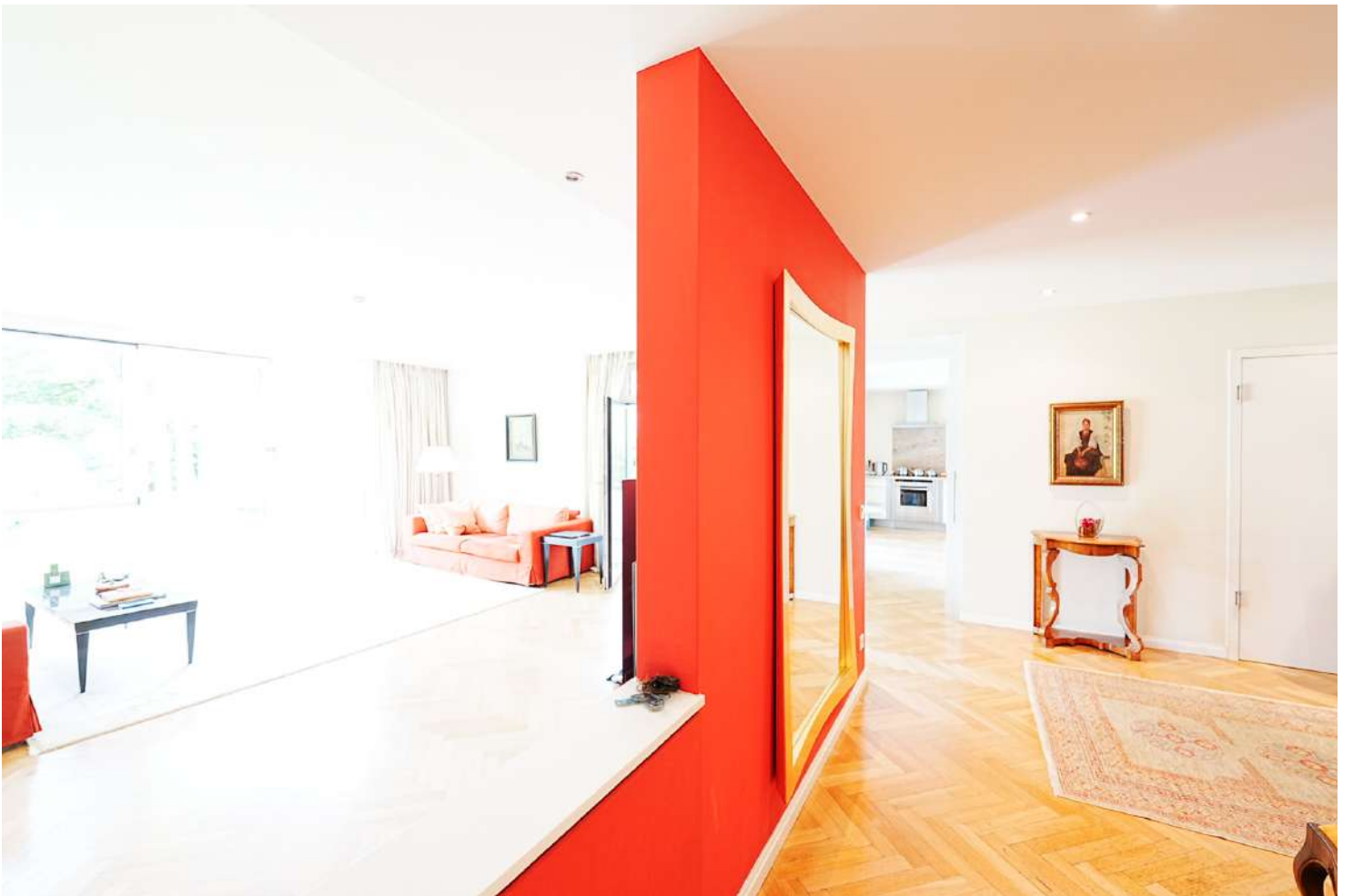














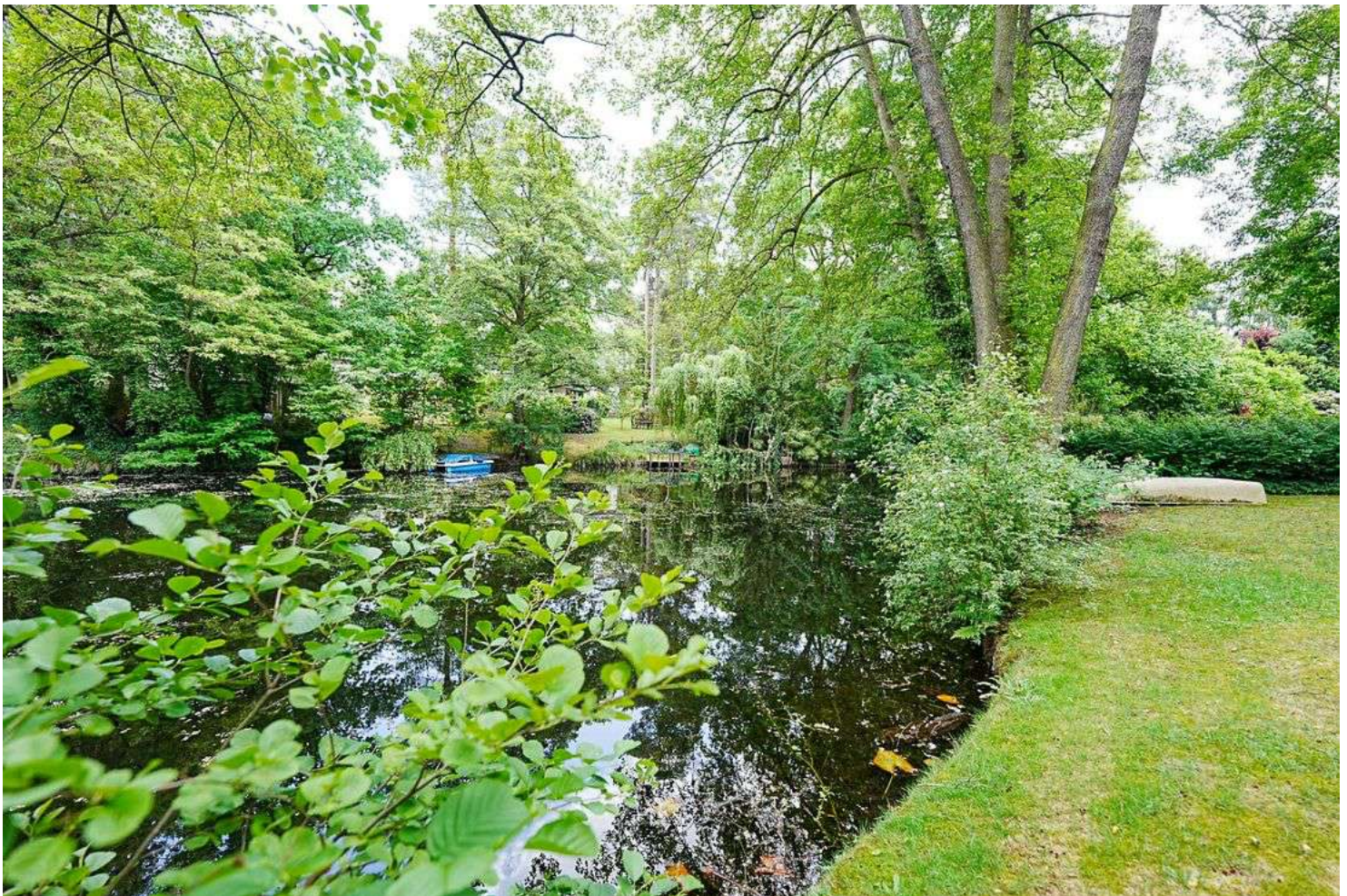






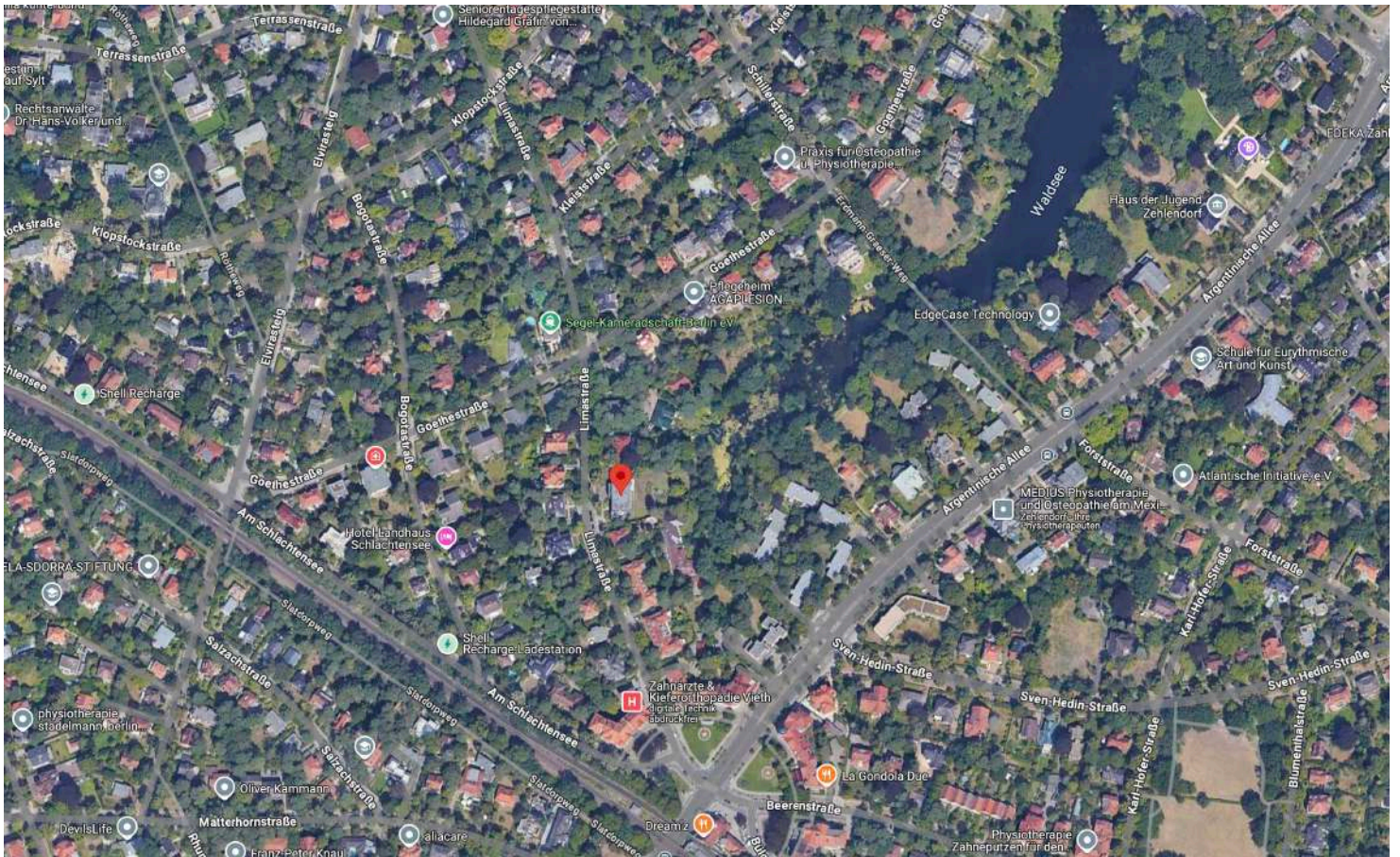
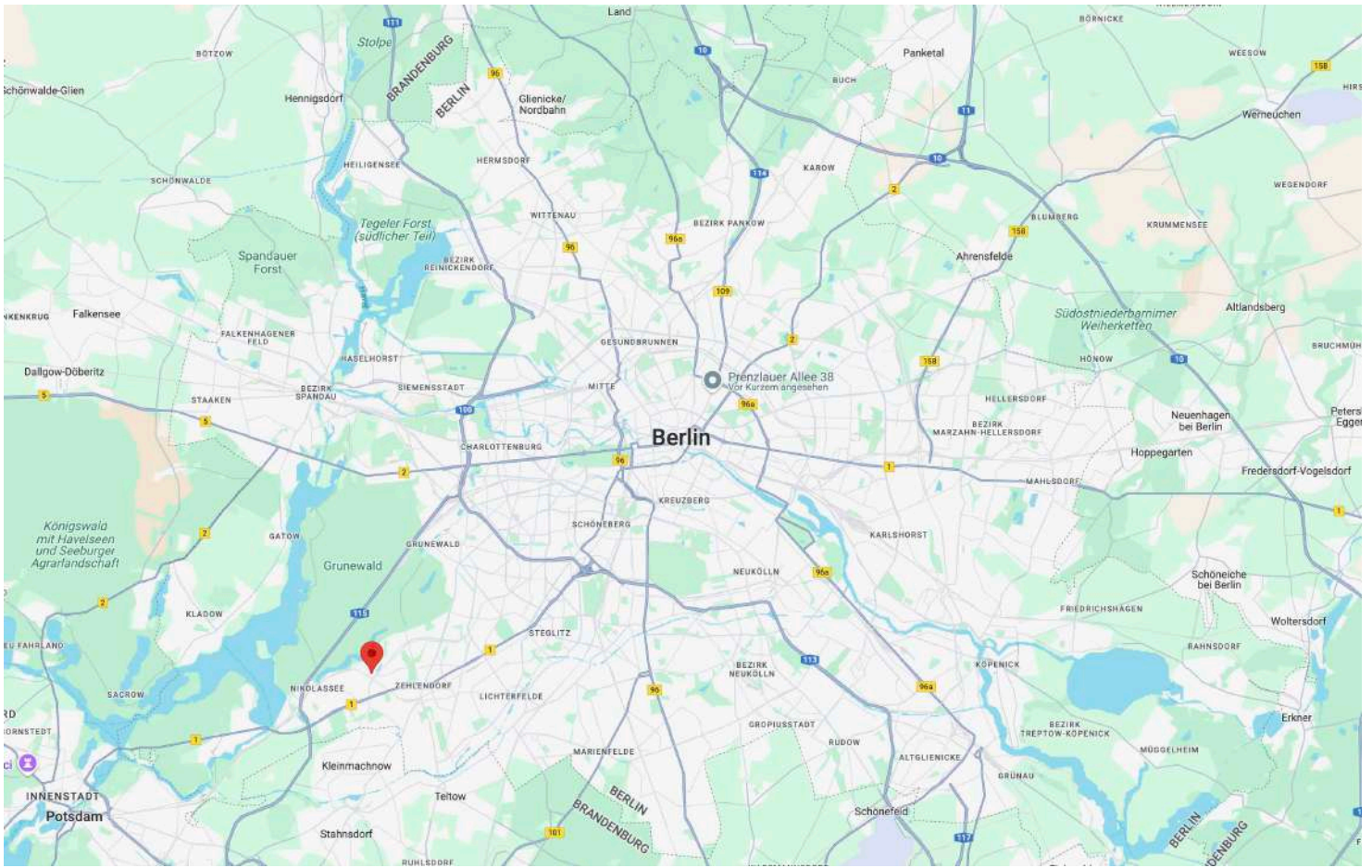












|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Diele         | = 17,49 m <sup>2</sup>      |
| Essen         | = 23,40 m <sup>2</sup>      |
| Wohnen        | = 34,90 m <sup>2</sup>      |
| Küche         | = 13,92 m <sup>2</sup>      |
| Abstell       | = 2,06 m <sup>2</sup>       |
| Bad           | = 10,48 m <sup>2</sup>      |
| Schlafen      | = 19,64 m <sup>2</sup>      |
| Ankleide      | = 11,17 m <sup>2</sup>      |
| Gast          | = 16,50 m <sup>2</sup>      |
| Dusche-Gast   | = 3,93 m <sup>2</sup>       |
| Balkon zu 50% | = 5,88 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe:</b> | <b>159,37 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnung 1.OG rechts**

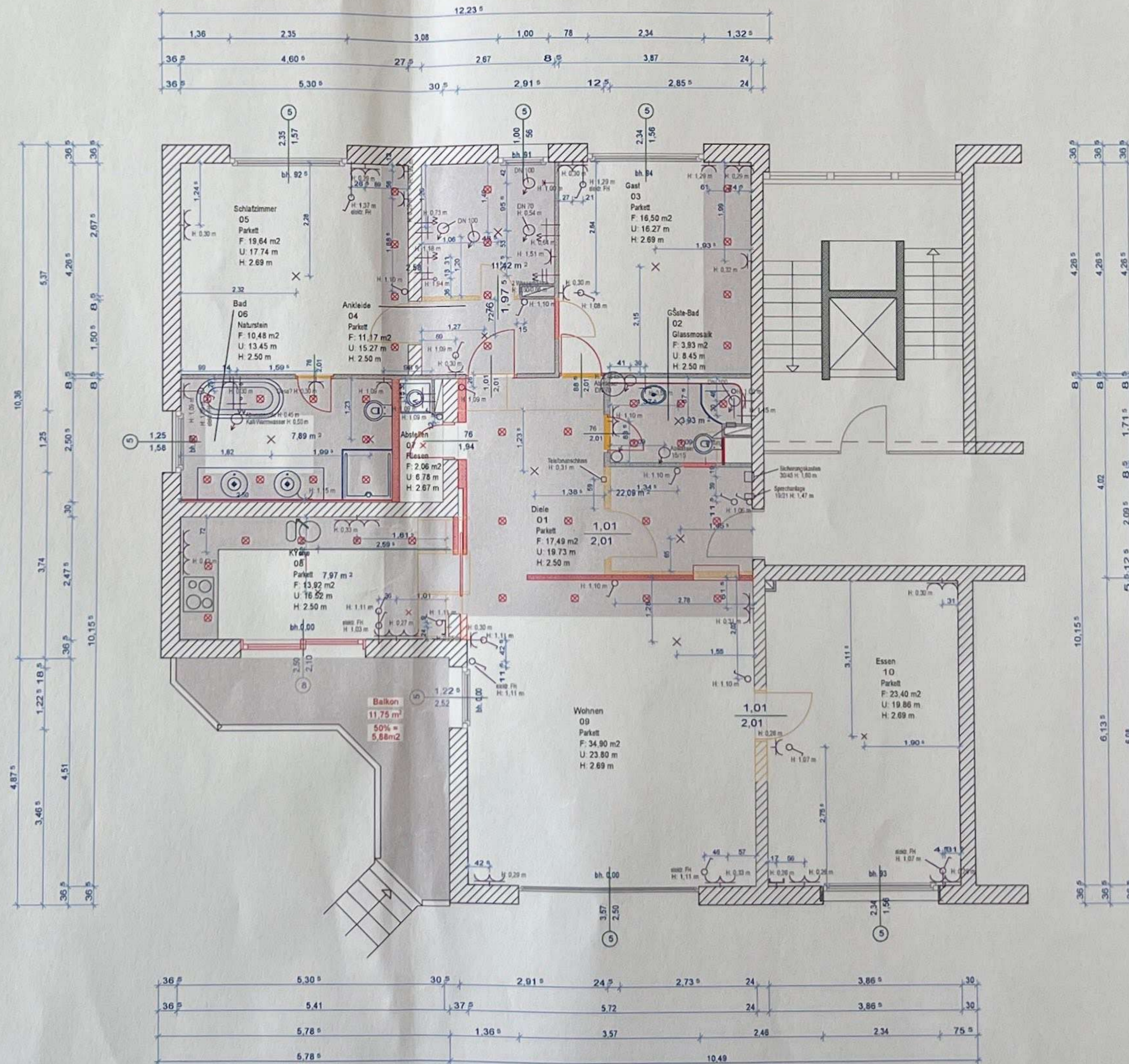
Ludmila Styrk  
Limastarsse 11  
14163 Berlin

Maßstab 1:100



v. Bothmer  
Architekten

Trabener Str. 6  
14193 Berlin  
fon: 030 - 4000 76 16  
c: bothmer@vba-web.de





# Energieausweis 2021

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1. Mai 2014)

Gültig bis: 04.07.2026

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-000968106  
(oder: Registriernummer wurde beantragt am: ...)

1

| Gebäude   |   |
|---|---|
| Gebaudetyp  | Mehrfamilienhaus  |
| Adresse   | 14163 Berlin, Limastr. 11   |
| Gebäudeteil   | Wohngebäude   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1977  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 2011  |
| Anzahl Wohnungen  | 11  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 2.910 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Heizung: Heizöl<br>Warmwasser: Heizöl   |
| Erneuerbare Energien  | Art: keine      Verwendung: keine   |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf                      (Änderung/Erweiterung)                      (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 beigelegt (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  
1000hands AG  
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

1000hands AG  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
Tel: 030-609 9445-0  
Fax: 030-312 65 99  
Unterschrift des Ausstellers

04.07.2016  
Ausstellungsdatum

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

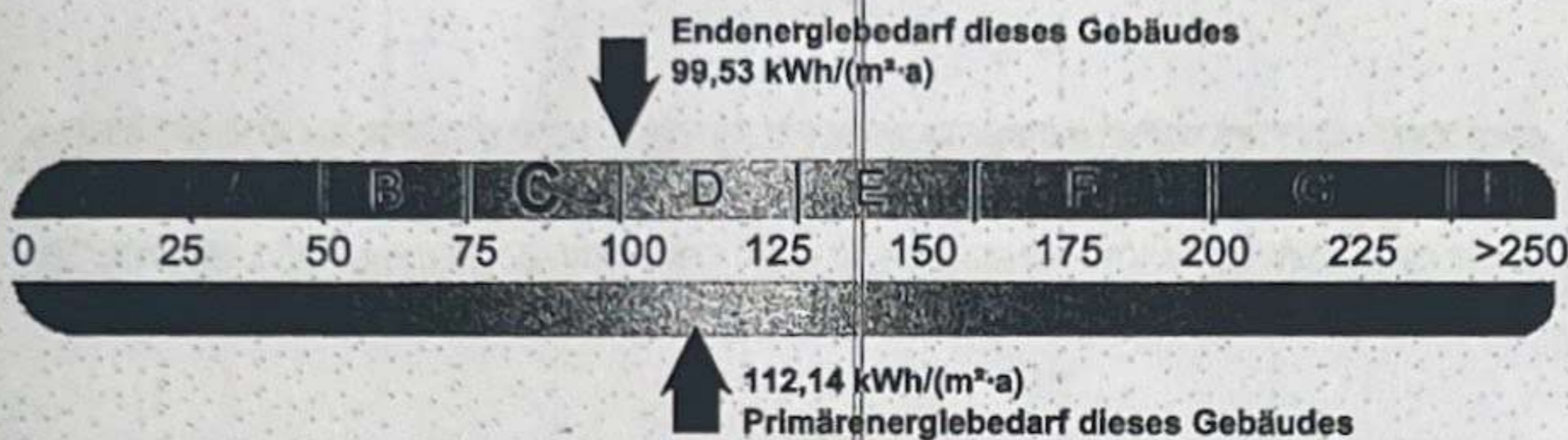
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BE-2016-000989168  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 112,14 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 25,54 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 1,10 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,53 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

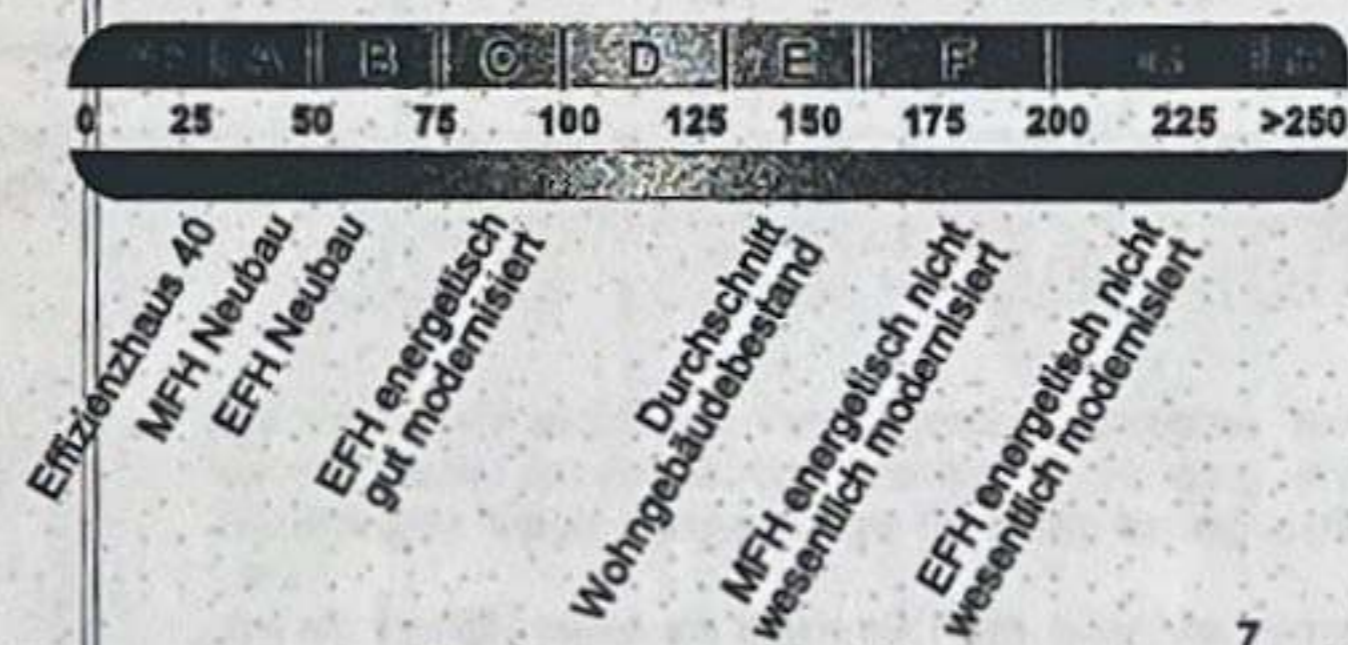
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BT-2016-00098166  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“)

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

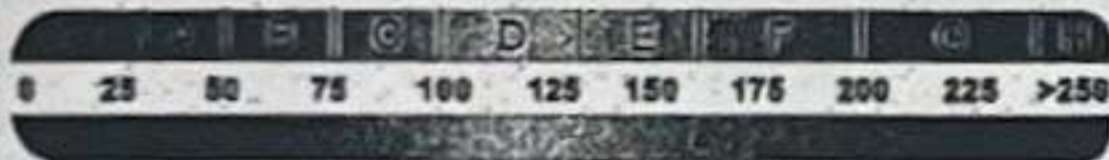
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieerzeuger <sup>3</sup> | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                              |                       |                        |                         |                      |              |

### Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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<sub>np</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BE-2016-000900106  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile     | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten  | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |   |
|-----|----------------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
|     |                            |   | In Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Warmwasser                 | Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.   | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 2   | Dach/Oberste Geschossdecke | Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen werden.                  | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 3   | Außenwände                 | Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen, Wärmeleitgruppe 035. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 4   | Bodenplatte                | Der Abschluss der thermischen Hülle gegen das Erdreich sollte mit einer Dämmung von min. 8 cm versehen werden.                      | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 5   | Kellerdecke                | Überprüfung zur einer nachträglichen Dämmung der Kellerwände.   | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 6   | Kessel                     | Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.   | <input checked="" type="checkbox"/>         | <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"/>            |                              |   |

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:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin  
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

### Erläuterungen

5

#### **Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß 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 Wärmeleistungen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### **Primärenergiebedarf – Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### **Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

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

#### **Endenergiebedarf – Seite 2**

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

#### **Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**

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

#### **Endenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

#### **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

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

#### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### **Vergleichswerte – Seite 2 und 3**

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

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

# Hausgeldabrechnung 2021

## Frank-André Pirch Immobilien

Roscherstr. 1  
10629 Berlin  
Tel.: 030 8919229  
Fax: 030 32766883

Objekt  
Limastr. 11 (Berlin)  
14163 Berlin  
Wohnung  
Wohnung EG (EG. rechts 003)

Frank-André Pirch Immobilien - Roscherstr. 1 - 10629 Berlin

Abrechnungszeitraum  
01.01.2021 - 31.12.2021

Frau  
Styrc  
Limastr. 11  
14163 Berlin

Erstellt am  
05.03.2022

Sehr geehrte Frau Styrc,

anbei erhalten Sie die Hausgeldabrechnung für den obenstehenden Zeitraum.

| <b>Abrechnung 2021</b>   |                 |
|--|-----------------|
| Betriebskosten umlagefähig   | 6.913,05 €      |
| Betriebskosten nicht umlagefähig   | 6.493,39 €      |
| abzgl. Einnahmen   | 1.626,78 €      |
| abzgl. Entnahme aus Rücklage   | 2.377,50 €      |
| Heizkosten   | 2.139,04 €      |
| abzgl. Hausgeldvorschüsse<br>11 x 769,40 €, 1 x 867,50 €, 1 x 1.327,29 €, 1 x 1.592,75 € | 12.250,94 €     |
| <b>Betriebskosten: Anpassung der Vorschüsse</b>  | <b>709,74 €</b> |
| Zuführung zur Instandhaltung   | 1.327,39 €      |
| abzgl. Rücklagenvorschüsse Instandhaltung<br>12 x 110,60 €                               | 1.327,20 €      |
| Rücklagen: Nachschüsse zur Kostentragung   | 0,19 €          |
| <b>Abrechnungssaldo gesamt: Anpassung der Vorschüsse</b>                                 | <b>709,55 €</b> |

Für die Überweisung der Anpassung der Hausgeldvorschüsse benötigen wir Ihre Bankverbindung. Bitte setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Wohnung  
Wohnung EG (EG. rechts 003)  
für  
Styrc  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2021 - 31.12.2021

| <b>Abrechnung 2021 (detailliert)</b>                    |              |                    |
|---|--------------|--------------------|
| Betriebskosten umlagefähig für diese Einheit            |              | 6.913,05 €         |
| Betriebskosten nicht umlagefähig für diese Einheit      |              | 6.493,39 €         |
| Heizkosten  |              | 2.139,04 €         |
| Einnahmen   |              | -1.626,78 €        |
| Entnahme aus Rücklage                                   |              | -2.377,50 €        |
| Vorschüsse zur EHR (Instandhaltung)                     | 1.327,39 €   |                    |
| Vorschüsse zur EHR (Gesamt)                             |              | 1.327,39 €         |
| <b>Abrechnungssumme</b>                                 |              | <b>12.868,59 €</b> |
| Hausgeldvorschüsse gemäß EWP                            |              | -10.410,00 €       |
| Heizkostenvorschüsse gemäß EWP                          |              | 0,00 €             |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP (Instandhaltung)           | -1.327,39 €  |                    |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP (Gesamt)                   |              | -1.327,39 €        |
| <i>Zwischensumme</i>                                    |              | <i>1.131,20 €</i>  |
| <b>Abrechnungsspitze: Nachschüsse zur Kostentragung</b> |              | <b>1.131,20 €</b>  |
| Hausgeldvorschüsse gemäß EWP                            | 10.410,00 €  |                    |
| Hausgeldvorschüsse gezahlt                              | -12.250,94 € |                    |
| Hausgeldvorschüsse Differenz                            |              | -1.840,94 €        |
| Heizkostenvorschüsse gemäß EWP                          | 0,00 €       |                    |
| Heizkostenvorschüsse gezahlt                            | 0,00 €       |                    |
| Heizkostenvorschüsse Differenz                          |              | 0,00 €             |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP                            | 1.327,39 €   |                    |
| Vorschüsse zur EHR gezahlt                              | -1.327,20 €  |                    |
| Vorschüsse zur EHR Differenz                            |              | 0,19 €             |
| <i>Zwischensumme</i>                                    |              | <i>-709,55 €</i>   |
| <b>Abrechnungssaldo: Anpassung der Vorschüsse</b>       |              | <b>709,55 €</b>    |

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| EHR                       | = | Erhaltungsrücklage  |
| Entnahme aus der Rücklage | = | Gesamt-Entnahme / Gesamt-Miteigentumsanteil x Miteigentumsanteil Ihrer Einheit  |
| Vorschüsse zur EHR        | = | Gesamt-Sollzuführung / Gesamt-Miteigentumsanteil x Miteigentumsanteil Ihrer Einheit   |
| EWP                       | = | Einzelwirtschaftsplan   |
| Abrechnungsspitze         | = | Unterschiedsbetrag zwischen Ihrer Einzelabrechnung und Ihrem Einzelwirtschaftsplan sowie Grundlage für die Beschlussfassung |
| Abrechnungssaldo          | = | Abrechnungsspitze zuzüglich Ihres etwaigen Rückstands auf Vorschüsse  |

Wohnung  
Wohnung EG (EG. rechts 003)  
für  
Styrz  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2021 - 31.12.2021

| Zusammensetzung der Betriebskosten           |                    |                   |                      |            |              |                       |
|--|--------------------|-------------------|----------------------|------------|--------------|-----------------------|
| Kostenart                                    | Gesamt-<br>kosten  | Verteilt nach     | Gesamt-<br>einheiten | Ihr Anteil | Einh.        | Ihr Kosten-<br>anteil |
| <b>Nebenkosten</b>                           |                    |                   |                      |            |              |                       |
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                   |                    |                   |                      |            |              |                       |
| Grundsteuer                                  | 1.025,02 €         | Schwimmbad Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchte-<br> | 136,02 €              |
| Straßenreinigung                             | 2.097,00 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 278,33 €              |
| Recycling Papier                             | 60,69 €            | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 8,06 €                |
| Hausreinigung                                | 4.785,28 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 635,14 €              |
| Gebäudereinigung und<br>Ungezieferbekämpfung | 89,25 €            | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 11,85 €               |
| Winterdienst                                 | 1.481,81 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 196,68 €              |
| Gartenpflege                                 | 4.693,63 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 622,98 €              |
| Aufzug Notruf                                | 698,46 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 92,71 €               |
| Aufzug Wärter                                | 850,85 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 112,93 €              |
| Aufzug Vollwartung                           | 1.136,64 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 150,86 €              |
| Aufzug Reparatur                             | 1.432,70 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 190,16 €              |
| Aufzug TÜF                                   | 983,38 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 130,52 €              |
| Kleinreparaturen                             | 178,72 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 23,72 €               |
| Kanalgebühren                                | 6.149,43 €         | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 816,21 €              |
| Kabel-TV / Hausantenne                       | 1.058,98 €         | Kabelanschluss    | 11,0                 | 1,0        | Anschl.      | 96,27 €               |
| Gebäude-Versicherungen                       | 13.455,55 €        | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 1.785,94 €            |
| Haftpflichtversicherung                      | 225,17 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 29,89 €               |
| Schwimmbad Wartung                           | 2.112,62 €         | Schwimmbad Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchte-<br> | 280,34 €              |
| Schwimmbad Stom                              | 9.905,36 €         | Schwimmbad Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchte-<br> | 1.314,44 €            |
| <b>Zwischensumme</b>                         | <b>52.420,54 €</b> |                   |                      |            |              | <b>6.913,05 €</b>     |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>             |                    |                   |                      |            |              |                       |
| Wartung Toranlage                            | 430,63 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 57,16 €               |
| Wartung Dachlüfter                           | 228,48 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 30,33 €               |
| Verwaltungskosten                            | 672,58 €           | Einheit           | 11                   | 1          | Einh.        | 61,14 €               |
| Großreparaturen aus Rücklage<br>finanziert   | 17.912,48 €        | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 2.377,50 €            |
| Versicherungsschäden                         | 13.054,30 €        | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 1.732,68 €            |
| Großreparaturen                              | 14.822,64 €        | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 1.967,39 €            |
| Schwimmbad Instandhaltung                    | 1.899,72 €         | Schwimmbad Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchte-<br> | 252,09 €              |
| Kontoführung                                 | 113,80 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 15,10 €               |
| <b>Zwischensumme</b>                         | <b>49.134,63 €</b> |                   |                      |            |              | <b>6.493,39 €</b>     |
| <b>Einnahmen</b>                             |                    |                   |                      |            |              |                       |
| sonstige Einnahmen Eigentümer                | 899,34 €           | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 119,37 €              |
| Versicherungsentschädigungen                 | 11.357,06 €        | Miteigentumsant.  | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA          | 1.507,41 €            |
| <b>Zwischensumme</b>                         | <b>12.256,40 €</b> |                   |                      |            |              | <b>1.626,78 €</b>     |
| <b>Summe</b>                                 | <b>89.298,77 €</b> |                   |                      |            |              | <b>11.779,66 €</b>    |

Wohnung  
Wohnung EG (EG. rechts 003)  
für  
Styrz  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2021 - 31.12.2021

| Heizkostenaufstellung   |                                      |                           |                    |
|---|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Brennstoffkosten  |                                      |                           | 21.847,30 €        |
| + Heiznebenkosten   |                                      |                           | 763,17 €           |
| <b>= Kosten Heizanlage</b>  |                                      |                           | <b>22.610,47 €</b> |
| Der Anteil der Warmwasserkosten an den Kosten der Heizanlage beträgt 0,0000%* |                                      |                           |                    |
| Anteil Heizung (100,0000%)  | 22.610,47 € + direkte Kosten Heizung | 0,00 € = Heizkosten       | 22.610,47 €        |
| Anteil Warmwasser (0,0000%)   | 0,00 € + direkte Kosten Warmwasser   | 0,00 € = Warmwasserkosten | 0,00 €             |

| Heizkostenaufteilung |             |
|----------------------|-------------|
| Heizkosten:          | 22.610,47 € |
| Warmwasserkosten:    | 0,00 €      |

| Ihre Heizkostenabrechnung |              |               |                 |                |                   |
|---------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Kostenart                 | Gesamtkosten | Verteilt nach | Gesamteinheiten | Ihre Einheiten | Ihre Kosten       |
| <b>Heizung</b>            |              |               |                 |                |                   |
| Heizkosten                | 22.610,47 €  | umbauter Raum | 4309,560 m³     | 407,700 m³     | 2.139,04 €        |
| <b>Summe</b>              |              |               |                 |                | <b>2.139,04 €</b> |

| Ermittlung der Warmwasserkosten                                     |  |
|---|--|
| Die Abrechnung wurde nach §9 der Heizkostenverordnung durchgeführt. |  |
| Q   | = B x Hi<br>= 33182,00 l x 10,00 kWh/l<br>= 331820 kWh (Heizwertebene)                             |
| Qw  | = 331820,00 / 1,15<br>= 288539 kWh (Wärmeebene)  |
| Qte   | = 2,5 (kWh/m³ x °C) x V x (Tw - 10 °C)<br>= 2,5 x 0,000 x (0,0 - 10)<br>= 0,00 kWh (Heizwertebene) |
| Qtw   | = Qte / 1,15<br>= 0,00 / 1,15<br>= 0,00 kWh (Wärmeebene)   |
| Aww   | = (Qtw / Qw) x 100 %<br>= (0,00 / 288539,13) x 100 %<br>= 0,0000 %                                 |
| Legende:  |  |
| Q   | = Gesamte Energiemenge auf Heizwertebene ( Leichtes Heizöl EL )                                    |
| B   | = Brennstoffverbrauch  |
| Hi  | = Heizwert   |
| 1,15  | = Umrechnung von Heizwertebene auf Wärmeebene (Division)   |
| Qw  | = Ingesamt verbrauchte Wärmemenge  |
| V   | = Warmwasserverbrauch  |
| Tw  | = Warmwassertemperatur   |
| Qte   | = Berechnete Energiemenge für WW-Aufbereitung auf Heizwertebene                                    |
| Qtw   | = Umgerechnete Qte auf Wärmeebene ( durch 1,15 dividiert)  |
| Aww   | = Anteil der Warmwasseraufbereitung (Aww) an den Heizkosten  |

# Rücklagenentwicklung 2021

Name und Anschrift des Verwalters  
 Frank-André Pirch Immobilien  
 Roscherstr. 1  
 10629 Berlin

Name und Anschrift des Eigentümers  
 Styrz  
 Limastr. 11  
 14163 Berlin

## Rücklagenentwicklung 2021

Objekt: Limastr. 11, 14163 Berlin, Wohnung: Wohnung EG (EG. rechts 003)

Erstellt am: 05.03.2022

| Rücklagenentwicklung Instandhaltung                              |              |              |
|--|--------------|--------------|
|  | Soll         | Ist          |
| Anfangsbestand   | 26.246,83 €  | 26.246,83 €  |
| Zuführungen  | 10.000,80 €  | 36.246,67 €  |
| Entnahmen  | -17.912,48 € | -17.912,48 € |
| besondere Zuführungen  | 0,00 €       | 0,00 €       |
| besondere Entnahmen  | -26.234,83 € | -26.234,83 € |
| Zinsen   | 0,00 €       | 0,00 €       |
| Steuerabzugsbeträge (Abgeltungsteuer, Solidaritätszuschlag usw.) | 0,00 €       | 0,00 €       |
| Sonstige Kosten (Kontoführungsgebühren usw.)                     | -12,00 €     | -12,00 €     |
| Cent-Differenzen aus Abrechnungen                                | 0,00 €       | 0,00 €       |
| Endbestand   | -7.911,68 €  | 18.334,19 €  |
| Fehlbetrag   |              | -26.245,87 € |

Ihr Anteil an den Rücklagen beträgt **2.433,47 €**.

| Aufteilung der Zuführungen zu den Rücklagen                        |                |                             |                    |                   |                   |
|--|----------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Zuführung  | Rücklagenart   | Verteilt nach               | Soll               | Ist               | Saldo             |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Soback                                     | Instandhaltung | 1.055,90 MEA / 9.417,70 MEA | 1.121,28 €         | 1.122,00 €        | -0,72 €           |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Breuner                                    | Instandhaltung | 442,55 MEA / 9.417,70 MEA   | 469,95 €           | 431,20 €          | 38,75 €           |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Styrz                                      | Instandhaltung | 1.250,00 MEA / 9.417,70 MEA | 1.327,39 €         | 1.327,20 €        | 0,19 €            |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Tilgner                                    | Instandhaltung | 1.048,14 MEA / 9.417,70 MEA | 1.113,04 €         | 0,00 €            | 1.113,04 €        |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Bellmer                                    | Instandhaltung | 1.055,90 MEA / 9.417,70 MEA | 1.121,28 €         | 1.070,90 €        | 50,38 €           |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Foelske, Frank                             | Instandhaltung | 636,65 MEA / 9.417,70 MEA   | 676,07 €           | 731,90 €          | -55,83 €          |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Dr. Ullrich, Benjamin Dennis               | Instandhaltung | 535,71 MEA / 9.417,70 MEA   | 568,88 €           | 568,80 €          | 0,08 €            |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Dr. Ullrich, Benjamin Dennis               | Instandhaltung | 535,71 MEA / 9.417,70 MEA   | 568,88 €           | 568,80 €          | 0,08 €            |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Foelske, Klaus                             | Instandhaltung | 947,20 MEA / 9.417,70 MEA   | 1.005,85 €         | 1.005,61 €        | 0,24 €            |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Domizil Eins Verwaltung GmbH / Co. Stöting | Instandhaltung | 1.607,14 MEA / 9.417,70 MEA | 1.706,65 €         | 1.564,20 €        | 142,45 €          |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 Foelske, Frank                             | Instandhaltung | 302,80 MEA / 9.417,70 MEA   | 321,55 €           | 321,59 €          | -0,04 €           |
| <b>Gesamt</b>  |                |                             | <b>10.000,82 €</b> | <b>8.712,20 €</b> | <b>1.288,62 €</b> |

### Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 31.12.2020

| Bezeichnung  | Bank                       | BIC         | IBAN                           | Saldo              |
|--|----------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| Deutsche Kreditbank Berlin<br>DE86120300001051620787 | Deutsche Kreditbank Berlin | BYLADEM1001 | DE86 1203 0000<br>1051 6207 87 | 26.246,83 €        |
| Lima 11 Rücklage Berliner Volksbank 12               | Berliner Volksbank         | BEVODEBBXXX | DE36 1009 0000<br>2845 4160 12 | 0,00 €             |
| <b>Gesamt</b>  |                            |             |                                | <b>26.246,83 €</b> |

### Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 31.12.2021

| Bezeichnung  | Bank                       | BIC         | IBAN                           | Saldo              |
|--|----------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| Deutsche Kreditbank Berlin<br>DE86120300001051620787 | Deutsche Kreditbank Berlin | BYLADEM1001 | DE86 1203 0000<br>1051 6207 87 | 0,00 €             |
| Lima 11 Rücklage Berliner Volksbank 12               | Berliner Volksbank         | BEVODEBBXXX | DE36 1009 0000<br>2845 4160 12 | 18.334,19 €        |
| <b>Gesamt</b>  |                            |             |                                | <b>18.334,19 €</b> |

# Wirtschaftsplan 2023

# Frank-André Pirch Immobilien

Roscherstr. 1  
10629 Berlin  
Tel.: 030 8919229  
Fax: 030 32766883

Objekt  
Limastr. 11 (Berlin)  
14163 Berlin  
Wohnung  
Wohnung EG (EG. rechts 003)

Frank-André Pirch Immobilien - Roscherstr. 1 - 10629 Berlin

Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

Frau  
Styrc  
Limastr. 11  
14163 Berlin

Erstellt am  
21.04.2022

## Wirtschaftsplan 2023

| Kosten/Einnahmen   | Gesamt-<br>betrag | Verteilt nach        | Gesamt-<br>einheiten | Ihr Anteil | Einh.     | Ihr Anteil<br>am Betrag |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|------------|-----------|-------------------------|
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                                     |                   |                      |                      |            |           |                         |
| Grundsteuer  | 1.500,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchteil | 199,05 €                |
| Straßenreinigung   | 2.200,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 292,01 €                |
| Recycling Papier   | 1.100,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 146,01 €                |
| Gebäudereinigung und<br>Ungezieferbekämpfung                   | 6.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 796,38 €                |
| Winterdienst   | 1.600,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 212,37 €                |
| Gartenpflege   | 9.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 1.194,56 €              |
| Aufzugswartung   | 1.500,00 €        | Einheit              | 11                   | 1          | Einh.     | 136,37 €                |
| Aufzug Notruf  | 800,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 106,19 €                |
| Aufzug Wärter  | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 132,73 €                |
| Aufzug Reparatur   | 2.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 265,46 €                |
| Aufzug TÜF   | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 132,73 €                |
| Kleinreparaturen   | 500,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 66,37 €                 |
| Wartung Feuer-Branschut  | 500,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 66,37 €                 |
| Dach Wartung Reinigung   | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 132,73 €                |
| Wartung Bewässerungsanlage                                     | 500,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 66,37 €                 |
| Kanalgebühren  | 7.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 929,11 €                |
| Kabel-TV / Hausantenne   | 1.100,00 €        | Kabelanschluss       | 11,0                 | 1,0        | Anschl.   | 100,00 €                |
| Wartung Heizanlage<br>(Nebenkostenabrechnung)                  | 600,00 €          | Heizfläche           | 0,00                 | 0,00       | m²        | 0,00 €                  |
| Schornsteinfeger<br>(Nebenkostenabrechnung)                    | 250,00 €          | Heizfläche           | 0,00                 | 0,00       | m²        | 0,00 €                  |
| Feuer-Wasser-Sturm-Schaden-<br>Versicherungen                  | 10.000,00 €       | Wohnfläche           | 0,00                 | 0,00       | m²        | 0,00 €                  |
| Haftpflichtversicherung  | 250,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 33,19 €                 |
| Schwimmbad Wartung   | 2.500,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchteil | 331,75 €                |
| Schwimmbad Reinigung   | 1.000,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchteil | 132,70 €                |
| Schwimmbad Stom  | 17.000,00 €       | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchteil | 2.255,90 €              |
| Rechts- und Beratungskosten                                    | 2.500,00 €        | Betrag               | 0,00                 | 0,00       | EUR       | 0,00 €                  |
| Reparaturen Heizanlage   | 2.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 265,46 €                |
| Heizkosten / Warmwasser lt.<br>verbrauchsabhängiger Abrechnung | 33.000,00 €       | laut Abrechnung      |                      |            |           | 3.000,00 €              |
| <b>Zwischensumme</b>   |                   |                      |                      |            |           | <b>10.993,81 €</b>      |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>                               |                   |                      |                      |            |           |                         |
| Hausmeister Material   | 300,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 39,82 €                 |
| Wartung Toranlage  | 500,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 66,37 €                 |
| Wartung Dachlüfter   | 300,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 39,82 €                 |
| Verwaltungskosten  | 6.000,00 €        | Einheit              | 11                   | 1          | Einh.     | 545,46 €                |
| Großreparaturen  | 15.000,00 €       | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 1.990,94 €              |
| Schwimmbad Instandhaltung                                      | 3.000,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchteil | 398,10 €                |
| Kontoführung   | 150,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA       | 19,91 €                 |
| <b>Zwischensumme</b>   |                   |                      |                      |            |           | <b>3.100,42 €</b>       |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                    |                   |                      |                      |            |           | <b>14.094,23 €</b>      |

|                              |             |                  |          |              |  |                    |
|------------------------------|-------------|------------------|----------|--------------|--|--------------------|
| Zuführungen zur Rücklage     |             |                  |          |              |  |                    |
| Zuführung zur Instandhaltung | 40.000,00 € | Miteigentumsant. | 9.417,70 | 1.250,00 MEA |  | 5.309,16 €         |
| <b>Zwischensumme</b>         |             |                  |          |              |  | <b>5.309,16 €</b>  |
| <b>Ihre Gesamtsumme</b>      |             |                  |          |              |  | <b>19.403,39 €</b> |

#### Anpassung der Vorschüsse

Für die Berechnung der neuen Hausgeldvorschüsse wird die Summe der Kosten abzüglich der Kosten für Heizung und Rücklagen sowie abzüglich etwaiger Einnahmen der Gemeinschaft verwendet.

Für die Berechnung der neuen Rücklagenvorschüsse wird die Summe der Rücklagenzuführung im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

Für die Berechnung der Heizkostenvorschüsse wird die Summe der Heizkosten im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

| Vorschüsse   | Intervall | Ihre Kosten        | Bereits bezahlt       | Verbleibend        | Vorschüsse bis Jahresende* | Vorschüsse ab Folgejahr* |
|--------------|-----------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| Hausgeld     | Monatlich | 11.094,23 €        | 0,00 €                | 11.094,23 €        | 925,00 €                   | 925,00 €                 |
|              |           |                    | (0 x 925,00 € bisher) |                    | (11.094,23 € / 12 Mo.)     | (11.094,23 € / 12 Mo.)   |
| Rücklagenart | Monatlich | 5.309,16 €         | 0,00 €                | 5.309,16 €         | 443,00 €                   | 443,00 €                 |
| Instandh.    |           |                    | (0 x 443,00 € bisher) |                    | (5.309,16 € / 12 Mo.)      | (5.309,16 € / 12 Mo.)    |
| Heizkosten   | Monatlich | 3.000,00 €         | 0,00 €                | 3.000,00 €         | 250,00 €                   | 250,00 €                 |
|              |           |                    | (0 x 250,00 € bisher) |                    | (3.000,00 € / 12 Mo.)      | (3.000,00 € / 12 Mo.)    |
| <b>Summe</b> |           | <b>19.403,39 €</b> | <b>0,00 €</b>         | <b>19.403,39 €</b> | <b>1.618,00 €</b>          | <b>1.618,00 €</b>        |

(\*) auf volle Beträge gerundet

1.618,00



# Hausgeldabrechnung 2023

# Frank-André Pirch Immobilien

Roscherstr. 1  
10629 Berlin  
Tel.: 030/8919229  
Fax: 030/32766883  
f-c.pirch@t-online.de

Objekt  
Limastr. 11 (Berlin)  
14163 Berlin  
Wohnung  
003 Wohnung Styrz (I. OG rechts)

Frank-André Pirch Immobilien - Roscherstr. 1 - 10629 Berlin

Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

Frau  
Styrz  
Limastr. 11  
14163 Berlin

Erstellt am  
08.10.2024

Sehr geehrte Frau Styrz,

anbei erhalten Sie die Hausgeldabrechnung für den obenstehenden Zeitraum.

| <b>Abrechnung 2023</b>                                     |                   |
|--|-------------------|
| Betriebskosten umlagefähig                                 | 6.643,66 €        |
| Betriebskosten nicht umlagefähig                           | 9.156,06 €        |
| abzgl. Einnahmen   | 384,13 €          |
| abzgl. Entnahme aus Rücklage                               | 4.435,12 €        |
| abzgl. Hausgeldvorschüsse<br>12 x 925,00 €, 1 x 3.318,00 € | 14.418,00 €       |
| <b>Betriebskosten: Anpassung der Vorschüsse</b>            | <b>3.437,53 €</b> |
| Heizkosten   | 3.459,93 €        |
| abzgl. Heizkostenvorschüsse<br>12 x 250,00 €               | 3.000,00 €        |
| <b>Heizkosten: Nachschüsse zur Kostentragung</b>           | <b>459,93 €</b>   |
| Zuführung zur Instandhaltung                               | 5.309,15 €        |
| abzgl. Rücklagenvorschüsse Instandhaltung<br>12 x 443,00 € | 5.316,00 €        |
| <b>Rücklagen: Anpassung der Vorschüsse</b>                 | <b>6,85 €</b>     |
| <b>Abrechnungssaldo gesamt: Anpassung der Vorschüsse</b>   | <b>2.984,45 €</b> |

Das Guthaben wird erstattet, sofern uns Ihre Bankverbindung bekannt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnung  
003 Wohnung Styrz (I. OG rechts)  
für  
Styrz  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

| <b>Abrechnung 2023 (detailliert)</b>                    |              |                    |
|---|--------------|--------------------|
| Betriebskosten umlagefähig für diese Einheit            |              | 6.643,66 €         |
| Betriebskosten nicht umlagefähig für diese Einheit      |              | 9.156,06 €         |
| Heizkosten  |              | 3.459,93 €         |
| Einnahmen   |              | -384,13 €          |
| Entnahme aus Rücklage                                   |              | -4.435,12 €        |
| Vorschüsse zur EHR (Instandhaltung)                     | 5.309,15 €   |                    |
| Vorschüsse zur EHR (Gesamt)                             |              | 5.309,15 €         |
| <b>Abrechnungssumme</b>                                 |              | <b>19.749,55 €</b> |
| Hausgeldvorschüsse gemäß EWP                            |              | -11.100,00 €       |
| Heizkostenvorschüsse gemäß EWP                          |              | -3.000,00 €        |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP (Instandhaltung)           | -5.309,15 €  |                    |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP (Gesamt)                   |              | -5.309,15 €        |
| <i>Zwischensumme</i>                                    |              | 340,40 €           |
| <b>Abrechnungsspitze: Nachschüsse zur Kostentragung</b> |              | <b>340,40 €</b>    |
| Hausgeldvorschüsse gemäß EWP                            | 11.100,00 €  |                    |
| Hausgeldvorschüsse gezahlt                              | -14.418,00 € |                    |
| Hausgeldvorschüsse Differenz                            |              | -3.318,00 €        |
| Heizkostenvorschüsse gemäß EWP                          | 3.000,00 €   |                    |
| Heizkostenvorschüsse gezahlt                            | -3.000,00 €  |                    |
| Heizkostenvorschüsse Differenz                          |              | 0,00 €             |
| Vorschüsse zur EHR gemäß EWP                            | 5.309,15 €   |                    |
| Vorschüsse zur EHR gezahlt                              | -5.316,00 €  |                    |
| Vorschüsse zur EHR Differenz                            |              | -6,85 €            |
| <i>Zwischensumme</i>                                    |              | -2.984,45 €        |
| <b>Abrechnungssaldo: Anpassung der Vorschüsse</b>       |              | <b>2.984,45 €</b>  |

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| EHR                       | = | Erhaltungsrücklage  |
| Entnahme aus der Rücklage | = | Gesamt-Entnahme / Gesamt-Miteigentumsanteil x Miteigentumsanteil Ihrer Einheit  |
| Vorschüsse zur EHR        | = | Gesamt-Sollzuführung / Gesamt-Miteigentumsanteil x Miteigentumsanteil Ihrer Einheit   |
| EWP                       | = | Einzelwirtschaftsplan   |
| Abrechnungsspitze         | = | Unterschiedsbetrag zwischen Ihrer Einzelabrechnung und Ihrem Einzelwirtschaftsplan sowie Grundlage für die Beschlussfassung |
| Abrechnungssaldo          | = | Abrechnungsspitze zuzüglich Ihres etwaigen Rückstands auf Vorschüsse  |

Wohnung  
003 Wohnung Styrz (I. OG rechts)  
für  
Styrz  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

| <b>Zusammensetzung der Betriebskosten</b> |                           |                      |                              |                   |              |                               |
|---|---------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| <b>Kostenart</b>                          | <b>Gesamt-<br/>kosten</b> | <b>Verteilt nach</b> | <b>Gesamt-<br/>einheiten</b> | <b>Ihr Anteil</b> | <b>Einh.</b> | <b>Ihr Kosten-<br/>anteil</b> |
| <b>Nebenkosten</b>                        |                           |                      |                              |                   |              |                               |
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                |                           |                      |                              |                   |              |                               |
| Grundsteuer                               | 1.017,52 €                | Schwimmbad Anteil    | 100.000,00                   | 13.270,00         | Bruchteili   | 135,02 €                      |
| Straßenreinigung                          | 2.250,04 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 298,65 €                      |
| Recycling Papier                          | 190,28 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 25,26 €                       |
| Hausreinigung                             | 6.836,92 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 907,46 €                      |
| Winterdienst                              | 1.048,49 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 139,16 €                      |
| Gartenpflege                              | 10.437,88 €               | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 1.385,41 €                    |
| Aufzug Notruf                             | 240,72 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 31,95 €                       |
| Aufzug Vollwartung                        | 2.564,48 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 340,38 €                      |
| Aufzug TÜF                                | 931,18 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 123,59 €                      |
| Kleinreparaturen                          | 56,89 €                   | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 7,55 €                        |
| Wartung Toranlage                         | 297,45 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 39,48 €                       |
| Wartung Dachlüfter                        | 228,48 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 30,33 €                       |
| Kanalgebühren                             | 7.145,69 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 948,44 €                      |
| Kabel-TV / Hausantenne                    | 1.123,52 €                | Kabelanschluss       | 11,0                         | 1,0               | Anschl.      | 102,14 €                      |
| Gebäude-Versicherungen                    | 9.258,44 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 1.228,86 €                    |
| Haftpflichtversicherung                   | 1.008,44 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 133,85 €                      |
| Schwimmbad Reinigung                      | 57,94 €                   | Schwimmbad Anteil    | 100.000,00                   | 13.270,00         | Bruchteili   | 7,69 €                        |
| Schwimmbad Stom                           | 5.715,48 €                | Schwimmbad Anteil    | 100.000,00                   | 13.270,00         | Bruchteili   | 758,44 €                      |
| <b>Zwischensumme</b>                      | <b>50.409,84 €</b>        |                      |                              |                   |              | <b>6.643,66 €</b>             |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>          |                           |                      |                              |                   |              |                               |
| Aufzug Reparatur                          | 191,59 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 25,43 €                       |
| Brandschutz                               | 218,96 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 29,06 €                       |
| Verwaltungskosten                         | 9.079,70 €                | Einheit              | 11                           | 1                 | Einh.        | 825,43 €                      |
| Großreparaturen aus Rücklage finanziert   | 31.414,87 €               | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 4.169,66 €                    |
| Versicherungsschäden                      | 6.373,95 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 846,01 €                      |
| Großreparaturen                           | 6.313,13 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 837,93 €                      |
| Schwimmbad Instandhaltung                 | 18.142,35 €               | Schwimmbad Anteil    | 100.000,00                   | 13.270,00         | Bruchteili   | 2.407,49 €                    |
| Kontoführung                              | 113,40 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 15,05 €                       |
| <b>Zwischensumme</b>                      | <b>71.847,95 €</b>        |                      |                              |                   |              | <b>9.156,06 €</b>             |
| <b>Einnahmen</b>                          |                           |                      |                              |                   |              |                               |
| sonstige Einnahmen Eigentümer             | 2.727,50 €                | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 362,02 €                      |
| Versicherungsentschädigungen              | 166,60 €                  | Miteigentumsant.     | 9.417,70                     | 1.250,00          | MEA          | 22,11 €                       |
| <b>Zwischensumme</b>                      | <b>2.894,10 €</b>         |                      |                              |                   |              | <b>384,13 €</b>               |
| <b>Summe</b>                              | <b>119.363,69 €</b>       |                      |                              |                   |              | <b>15.415,59 €</b>            |

Wohnung  
003 Wohnung Styrz (I. OG rechts)  
für  
Styrz  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

## Heizkostenaufstellung für das Gebäude

| Heizkostenaufstellung   |             |                             |        |                           |
|---|-------------|-----------------------------|--------|---------------------------|
| Brennstoffkosten  |             |                             |        | 34.494,65 €               |
| zzgl. Heiznebenkosten   |             |                             |        | 1.717,95 €                |
| <b>= Kosten Heizanlage</b>  |             |                             |        | <b>36.212,60 €</b>        |
| Der Anteil der Warmwasserkosten an den Kosten der Heizanlage beträgt 0,0000%* |             |                             |        |                           |
| Anteil Heizung (100,0000%)  | 36.212,60 € | + direkte Kosten Heizung    | 0,00 € | = Heizkosten 36.212,60 €  |
| Anteil Warmwasser (0,0000%)   | 0,00 €      | + direkte Kosten Warmwasser | 0,00 € | = Warmwasserkosten 0,00 € |

| Heizkostenaufteilung |             |
|----------------------|-------------|
| Heizkosten:          | 36.212,60 € |
| Warmwasserkosten:    | 0,00 €      |

## Ihre Einzelabrechnung

| Ihre Heizkostenabrechnung |              |               |                         |                        |                   |
|---------------------------|--------------|---------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Kostenart                 | Gesamtkosten | Verteilt nach | Gesamteinheiten         | Ihre Einheiten         | Ihre Kosten       |
| <b>Heizung</b>            |              |               |                         |                        |                   |
| Heizkosten                | 36.212,60 €  | umbauter Raum | 4267,110 m <sup>3</sup> | 407,700 m <sup>3</sup> | 3.459,93 €        |
| <b>Summe</b>              |              |               |                         |                        | <b>3.459,93 €</b> |

## Ermittlung der Warmwasserkosten

Die Abrechnung wurde nach §9 der Heizkostenverordnung durchgeführt.

$$\begin{aligned}
 Q &= B \times H_i \\
 &= 30000,00 \text{ l} \times 10,00 \text{ kWh/l} \\
 &= 300000 \text{ kWh (Heizwertebene)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 Q_w &= 300000,00 / 1,15 \\
 &= 260870 \text{ kWh (Wärmeebene)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 Q_{te} &= 2,5 \text{ (kWh/m}^3 \times \text{°C)} \times V \times (T_w - 10 \text{ °C)} \\
 &= 2,5 \times 0,000 \times (0,0 - 10) \\
 &= 0,00 \text{ kWh (Heizwertebene)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 Q_{tw} &= Q_{te} / 1,15 \\
 &= 0,00 / 1,15 \\
 &= 0,00 \text{ kWh (Wärmeebene)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 A_{ww} &= (Q_{tw} / Q_w) \times 100 \% \\
 &= (0,00 / 260869,57) \times 100 \% \\
 &= 0,0000 \%
 \end{aligned}$$

Legende:

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Q               | = | Gesamte Energiemenge auf Heizwertebene ( Leichtes Heizöl EL )          |
| B               | = | Brennstoffverbrauch  |
| H <sub>i</sub>  | = | Heizwert   |
| 1,15            | = | Umrechnung von Heizwertebene auf Wärmeebene (Division)                 |
| Q <sub>w</sub>  | = | Insgesamt verbrauchte Wärmemenge                                       |
| V               | = | Warmwasserverbrauch  |
| T <sub>w</sub>  | = | Warmwassertemperatur   |
| Q <sub>te</sub> | = | Berechnete Energiemenge für WW-Aufbereitung auf Heizwertebene          |
| Q <sub>tw</sub> | = | Umgerechnete Q <sub>te</sub> auf Wärmeebene ( durch 1,15 dividiert)    |
| A <sub>ww</sub> | = | Anteil der Warmwasseraufbereitung (A <sub>ww</sub> ) an den Heizkosten |

Wohnung  
003 Wohnung Styr (I. OG rechts)  
für  
Styr  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

## Gegenüberstellung Leistungs-/Abflussprinzip

Bitte beachten Sie, dass diese Aufstellung rein informativ ist. Ihre Einzelabrechnung der Heizkosten wird nach dem Leistungsprinzip erstellt.

## Brennstoffkosten

### Leistungsprinzip

| Brennstoffkosten                                 |                  |                        |               |                    |
|--|------------------|------------------------|---------------|--------------------|
| Zahlungszeitraum                                 | Wertstell.-Datum | Position               | Menge         | Betrag             |
| Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL) |                  |                        | 30000,000 l   | 34.494,65 €        |
|  |                  | Anfangsbestand         | 0,000 l       | 0,00 €             |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 18.04.2023       | Hoyer Heizöl Lieferung | + 15000,000 l | 17.225,01 €        |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 01.12.2023       | Hoyer Heizöl Lieferung | + 15000,000 l | 17.269,64 €        |
|  |                  | Endbestand             | - 0,000 l     | 0,00 €             |
| <b>Gesamte Brennstoffkosten</b>                  |                  |                        |               | <b>34.494,65 €</b> |

| Zusammensetzung des Anfangsbestandes             |          |       |         |        |
|--|----------|-------|---------|--------|
| Wertstell.-Datum                                 | Position | Menge | Betrag  |        |
| Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL) |          |       | 0,000 l | 0,00 € |

### Abflussprinzip

| Brennstoffkosten                                 |                  |                        |             |                    |
|--|------------------|------------------------|-------------|--------------------|
| Zahlungszeitraum                                 | Wertstell.-Datum | Position               | Menge       | Betrag             |
| Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL) |                  |                        | 30000,000 l | 34.494,65 €        |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 18.04.2023       | Hoyer Heizöl Lieferung | 15000,000 l | 17.225,01 €        |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 01.12.2023       | Hoyer Heizöl Lieferung | 15000,000 l | 17.269,64 €        |
| <b>Gesamte Brennstoffkosten</b>                  |                  |                        |             | <b>34.494,65 €</b> |

## Gegenüberstellung

| Wertstell.-Datum | Zahlungszeitraum        | Position                   | Betrag     | Leistungsprinzip   | Abflussprinzip     |
|------------------|-------------------------|----------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                  |                         | Brennstoffkosten           |            | 34.494,65 €        | 34.494,65 €        |
| 04.04.2023       | 01.01.2023 - 31.12.2023 | TÜF Öltank Zwischenprüfung | 203,49 €   | 203,49 €           | 203,49 €           |
| 04.04.2023       | 01.01.2023 - 31.12.2023 | Foelske Heizungswartung    | 1.253,55 € | 1.253,55 €         | 1.253,55 €         |
| 08.08.2023       | 01.01.2023 - 31.12.2023 | Schornsteinfeger von Raven | 260,91 €   | 260,91 €           | 260,91 €           |
| <b>Summe</b>     |                         |                            |            | <b>36.212,60 €</b> | <b>36.212,60 €</b> |

|                          | Leistungsprinzip   | Abflussprinzip     | Differenz     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>Heizkosten gesamt</b> | <b>36.212,60 €</b> | <b>36.212,60 €</b> | <b>0,00 €</b> |

# Rücklagenentwicklung 2023

Name und Anschrift des Verwalters

Frank-André Pirch Immobilien  
Roscherstr. 1  
10629 Berlin

Name und Anschrift des Eigentümers

Styrc  
Limastr. 11  
14163 Berlin

## Rücklagenentwicklung 01.01.2023 - 31.12.2023

Objekt: Limastr. 11, 14163 Berlin, Wohnung: 003 Wohnung Styrc (I. OG rechts)

Erstellt am: 08.10.2024

| Rücklagenentwicklung Instandhaltung                              |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | Soll               | Ist                |
| Anfangsbestand   | 30.711,59 €        | 30.711,59 €        |
| Zuführungen  | 40.000,00 €        | 39.999,96 €        |
| Entnahmen  | -33.414,87 €       | -33.414,87 €       |
| besondere Zuführungen  | 0,00 €             | 0,00 €             |
| besondere Entnahmen  | 0,00 €             | 0,00 €             |
| Zinsen   | 73,74 €            | 73,74 €            |
| Steuerabzugsbeträge (Abgeltungsteuer, Solidaritätszuschlag usw.) | -19,45 €           | -19,45 €           |
| Sonstige Kosten (Kontoführungsgebühren usw.)                     | 0,00 €             | 0,00 €             |
| Cent-Differenzen aus Abrechnungen                                | 0,00 €             | 0,00 €             |
| <b>Endbestand</b>  | <b>37.351,01 €</b> | <b>37.350,97 €</b> |
| <b>Fehlbetrag</b>  |                    | <b>0,04 €</b>      |

Ihr Anteil an den Rücklagen beträgt 4.957,55 €.

| Aufteilung der Zuführungen zu den Rücklagen                         |                |                             |                    |                    |                 |
|---|----------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Zuführung   | Rücklagenart   | Verteilt nach               | Soll               | Ist                | Saldo           |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Sobeck                                      | Instandhaltung | 1.055,90 MEA / 9.417,70 MEA | 4.484,75 €         | 4.488,00 €         | -3,25 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Breuner                                     | Instandhaltung | 442,55 MEA / 9.417,70 MEA   | 1.879,65 €         | 1.884,00 €         | -4,35 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Styrc                                       | Instandhaltung | 1.250,00 MEA / 9.417,70 MEA | 5.309,15 €         | 5.316,00 €         | -6,85 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Ullrich-Borrmann, Judith                    | Instandhaltung | 535,71 MEA / 9.417,70 MEA   | 2.275,33 €         | 2.280,00 €         | -4,67 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Bellmer                                     | Instandhaltung | 1.055,90 MEA / 9.417,70 MEA | 4.484,75 €         | 4.488,00 €         | -3,25 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Foelske, Frank                              | Instandhaltung | 636,65 MEA / 9.417,70 MEA   | 2.704,06 €         | 2.712,00 €         | -7,94 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Tilgner                                     | Instandhaltung | 1.048,14 MEA / 9.417,70 MEA | 4.451,79 €         | 4.452,00 €         | -0,21 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Ullrich-Borrmann, Judith                    | Instandhaltung | 535,71 MEA / 9.417,70 MEA   | 2.275,33 €         | 2.280,00 €         | -4,67 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Foelske, Frank                              | Instandhaltung | 947,20 MEA / 9.417,70 MEA   | 4.023,06 €         | 4.032,00 €         | -8,94 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Domizil Eins Verwaltung GmbH / Co. Stötting | Instandhaltung | 1.607,14 MEA / 9.417,70 MEA | 6.826,04 €         | 6.828,00 €         | -1,96 €         |
| 01.01.2023 - 31.12.2023 Foelske, Frank                              | Instandhaltung | 302,80 MEA / 9.417,70 MEA   | 1.286,09 €         | 1.296,00 €         | -9,91 €         |
| <b>Gesamt</b>   |                |                             | <b>40.000,00 €</b> | <b>40.056,00 €</b> | <b>-56,00 €</b> |

### Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 31.12.2022

| Bezeichnung  | Bank                       | BIC         | IBAN                           | Saldo              |
|--|----------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| Deutsche Kreditbank Berlin<br>DE86120300001051620787 | Deutsche Kreditbank Berlin | BYLADEM1001 | DE86 1203 0000<br>1051 6207 87 | 0,00 €             |
| Lima 11 Rücklage Berliner Volksbank 12               | Berliner Volksbank         | BEVODEBBXXX | DE36 1009 0000<br>2845 4160 12 | 30.711,59 €        |
| <b>Gesamt</b>  |                            |             |                                | <b>30.711,59 €</b> |

### Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 31.12.2023

| Bezeichnung  | Bank                       | BIC         | IBAN                           | Saldo              |
|--|----------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| Deutsche Kreditbank Berlin<br>DE86120300001051620787 | Deutsche Kreditbank Berlin | BYLADEM1001 | DE86 1203 0000<br>1051 6207 87 | 0,00 €             |
| Lima 11 Rücklage Berliner Volksbank 12               | Berliner Volksbank         | BEVODEBBXXX | DE36 1009 0000<br>2845 4160 12 | 37.350,97 €        |
| <b>Gesamt</b>  |                            |             |                                | <b>37.350,97 €</b> |



Name und Anschrift des Verwalters  
Frank-André Pirch Immobilien  
Roscherstr. 1  
10629 Berlin

Name und Anschrift des Eigentümers  
Styrc  
Limastr. 11  
14163 Berlin

## Bescheinigung für die Einkommensteuerveranlagung 2023

Objekt: Limastr. 11, 14163 Berlin, Wohnung: 003 Wohnung Styrc (I. OG rechts)  
Wohnung: 003 Wohnung Styrc (I. OG rechts)

Erstellt am: 08.10.2024

| Rücklagen            | Gesamt         | Ihr Anteil    |
|----------------------|----------------|---------------|
| Zinsen               | 73,74 €        | 9,79 €        |
| Kapitalertragsteuer  | -18,44 €       | -2,45 €       |
| Solidaritätszuschlag | -1,01 €        | -0,13 €       |
| <b>Endbestand</b>    | <b>54,29 €</b> | <b>7,21 €</b> |

Berlin, den 08.10.2024

Frank-André Pirch Immobilien

Ort und Datum

Verwalter

Diese Bescheinigung ist maschinell erstellt.

## Zusammensetzung der Heizkosten nach Leistungsprinzip

### Erbrachte Leistungen im Abrechnungszeitraum

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Gesamte Heizkosten für das Gebäude</b> |             |
| Heizkosten Gesamt                         | 36.212,60 € |

| Brennstoffkosten                                 |                  |  | Menge         | Betrag             |
|--|------------------|--|---------------|--------------------|
| Zahlungszeitraum                                 | Wertstell.-Datum | Position                                 | 30000,000 l   | 34.494,65 €        |
| Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL) |                  |  | 0,000 l       | 0,00 €             |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 18.04.2023       | Anfangsbestand<br>Hoyer Heizöl Lieferung | + 15000,000 l | 17.225,01 €        |
| 01.01.2023 - 31.12.2023                          | 01.12.2023       | Hoyer Heizöl Lieferung                   | + 15000,000 l | 17.269,64 €        |
|  |                  | Endbestand                               | - 0,000 l     | 0,00 €             |
| <b>Gesamte Brennstoffkosten</b>                  |                  |  |               | <b>34.494,65 €</b> |

| Zusammensetzung des Anfangsbestandes             |          |  | Menge   | Betrag |
|--|----------|--|---------|--------|
| Wertstell.-Datum                                 | Position |  | 0,000 l | 0,00 € |
| Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL) |          |  |         |        |

| Heiznebenkosten   |                            |            |                   |
|---|----------------------------|------------|-------------------|
| Die Heiznebenkosten und die Zusatzkosten für Heizung und Warmwasser in der Heizkostenabrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Jeder Kostenposition ist ein Zahlungszeitraum zugewiesen, der angibt für welchen Zeitraum die Kosten gezahlt wurden. Die Kosten werden nur dann vollständig dem Abrechnungszeitraum (ARZ) 01.01.2023 - 31.12.2023 zugewiesen, wenn der gesamte Zahlungszeitraum innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegt. Anderenfalls werden die Kosten anteilig in die Gesamtkosten eingerechnet. |                            |            |                   |
| Zahlungszeitraum  | Position                   | Betrag     | Anteil im ARZ     |
| <b>Wartung Heizanlage (Heizkostenabrechnung)</b>  |                            |            | <b>1.457,04 €</b> |
| 01.01.2023 - 31.12.2023   | TÜF Öltank Zwischenprüfung | 203,49 €   | 203,49 €          |
| 01.01.2023 - 31.12.2023   | Foelske Heizungswartung    | 1.253,55 € | 1.253,55 €        |
| <b>Schornsteinfeger (Heizkostenabrechnung)</b>  |                            |            | <b>260,91 €</b>   |
| 01.01.2023 - 31.12.2023   | Schornsteinfeger von Raven | 260,91 €   | 260,91 €          |
| <b>Heiznebenkosten</b>  |                            |            | <b>1.717,95 €</b> |

# Vermögensbericht zum 31.12.2023

Gebäude: Limastr. 11 (Berlin)  
 Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023  
 Datum: 08.10.2024

| Bestand der gemeinschaftlichen Konten   | Endbestand         |
|---|--------------------|
| Deutsche Kreditbank Berlin DE11120300001051620779, Kto. 1051620779, 12030000 Deutsche Kreditbank Berlin | 0,00 €             |
| Lima 11 Hausgeldkonto Berliner Volksbank 6004, Kto. 2845416004, 10090000 Berliner Volksbank Kasse-Bar   | 21.419,23 €        |
|   | 0,00 €             |
| Deutsche Kreditbank Berlin DE86120300001051620787, Kto. 1051620787, 12030000 Deutsche Kreditbank Berlin | 0,00 €             |
| Lima 11 Rücklage Berliner Volksbank 12, Kto. 2845416012, 10090000 Berliner Volksbank                    | 37.350,97 €        |
| <b>Summe</b>  | <b>58.770,20 €</b> |

| Forderungen aus:   | Betrag            |
|--|-------------------|
| <b>Beiträgen zu Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten</b>      |                   |
| Wohnung 1. OG (005 2. OG.)                                       | 2.424,00 €        |
| Wohnung 1. OG (006 2. OG.)                                       | 114,00 €          |
| Wohnung 1. OG (007 2. OG.)                                       | 2.544,00 €        |
| Wohnung EG (002 OG mi)   | 1.500,00 €        |
| <b>Jahresabrechnung (aktuelle Abrechnung/ Abrechnungsspitze)</b> |                   |
| Wohnung 1. OG (004 1. OG. links)                                 | 146,23 €          |
| Wohnung 1. OG (005 2. OG.)                                       | 104,15 €          |
| Wohnung 1. OG (006 2. OG.)                                       | 217,51 €          |
| Wohnung 1. OG (007 2. OG.)                                       | 416,81 €          |
| Wohnung 1. OG (I. OG. 008)                                       | 154,39 €          |
| Wohnung 2. OG (009 DG mi)  | 415,24 €          |
| Wohnung 2. OG (DG 010)   | 470,32 €          |
| Wohnung 2. OG (DG 011)   | 174,97 €          |
| Wohnung EG (001 OG. links)                                       | 376,09 €          |
| Wohnung EG (003 OG rechts 003)                                   | 340,40 €          |
| <b>Summe</b>   | <b>9.398,11 €</b> |

| Verbindlichkeiten aus:   | Betrag          |
|--|-----------------|
| <b>Jahresabrechnung (aktuelle Abrechnung/ Abrechnungsspitze)</b> |                 |
| Wohnung EG (002 OG mi)   | 78,55 €         |
| <b>Beiträgen zur Instandhaltung</b>                              |                 |
| Wohnung 1. OG (004 1. OG. links)                                 | 4,67 €          |
| Wohnung 1. OG (005 2. OG.)                                       | 3,25 €          |
| Wohnung 1. OG (006 2. OG.)                                       | 7,94 €          |
| Wohnung 1. OG (007 2. OG.)                                       | 0,21 €          |
| Wohnung 1. OG (I. OG. 008)                                       | 4,67 €          |
| Wohnung 2. OG (009 DG mi)  | 8,94 €          |
| Wohnung 2. OG (DG 010)   | 1,96 €          |
| Wohnung 2. OG (DG 011)   | 9,91 €          |
| Wohnung EG (001 OG. links)                                       | 3,25 €          |
| Wohnung EG (002 OG mi)   | 4,35 €          |
| Wohnung EG (003 OG rechts 003)                                   | 6,85 €          |
| <b>Summe</b>   | <b>134,55 €</b> |

| Sonstige Vermögensgegenstände         | Wertstellungsdatum | Betrag |
|---------------------------------------|--------------------|--------|
| Brennstoff "Leichtes Heizöl EL" (0 l) |                    | 0,00 € |

## Zusatzinformationen

| <b>Entwicklung der Rücklagen</b> | <b>Anfangsbestand</b> | <b>Endbestand</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Instandhaltung                   | 30.711,59 €           | 37.350,97 €       |

Wichtig: Die hier angegebenen Bestände der Rücklagen sind keine liquiden Mittel und sind im Abschnitt 'Bestand der gemeinschaftlichen Konten' enthalten.

## Hinweise und Warnungen zum Gebäude Limastr. 11 (Berlin)

### Warnung:

Die Gesamtsumme der Rücklagenentwicklung weicht von dem Ist-Wert in der Aufteilung der Zuführungen zu den Rücklagen ab.

Bitte prüfen Sie, ob Sie alle eingegangenen Eigentümerzahlungen der Soll-Art Rücklagen-Vorauszahlung dem Rücklagenkonto zugeführt haben.

Sollte es sich dabei um Rundungsdifferenzen handeln, können Sie den Hinweis ignorieren.

# Wirtschaftsplan 2025

# Frank-André Pirch Immobilien

Roscherstr. 1  
10629 Berlin  
Tel.: 030/8919229  
Fax: 030/32766883  
f-c.pirch@t-online.de

Objekt  
Limastr. 11 (Berlin)  
14163 Berlin  
Wohnung  
003 Wohnung Styr (I. OG rechts)

Frank-André Pirch Immobilien - Roscherstr. 1 - 10629 Berlin

Abrechnungszeitraum  
01.01.2025 - 31.12.2025

Frau  
Styr  
Limastr. 11  
14163 Berlin

Erstellt am  
09.10.2024

## Wirtschaftsplan 2025

| Kosten/Einnahmen   | Gesamt-<br>betrag | Verteilt nach        | Gesamt-<br>einheiten | Ihr Anteil | Einh.          | Ihr Anteil<br>am Betrag |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------|-------------------------|
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                                     |                   |                      |                      |            |                |                         |
| Grundsteuer  | 1.100,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchtei-<br>  | 145,97 €                |
| Straßenreinigung   | 2.300,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 305,28 €                |
| Recycling Papier   | 200,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 26,55 €                 |
| Hausreinigung  | 8.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 1.061,84 €              |
| Winterdienst   | 1.100,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 146,01 €                |
| Gartenpflege   | 11.000,00 €       | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 1.460,02 €              |
| Aufzugswartung   | 3.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 398,19 €                |
| Aufzug Notruf  | 300,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 39,82 €                 |
| Aufzug TÜF   | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €                |
| Kleinreparaturen   | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €                |
| Wartung Toranlage  | 350,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 46,46 €                 |
| Wartung Dachlüfter   | 300,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 39,82 €                 |
| Kanalgebühren  | 8.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 1.061,84 €              |
| Kabel-TV / Hausantenne   | 1.200,00 €        | Kabelanschluss       | 11,0                 | 1,0        | Anschl.        | 109,10 €                |
| Feuer-Wasser-Sturm-Schaden-<br>Versicherungen                  | 11.000,00 €       | Wohnfläche           | 0,00                 | 0,00       | m <sup>2</sup> | 0,00 €                  |
| Haftpflichtversicherung  | 1.200,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 159,28 €                |
| Schwimmbad Wartung   | 6.000,00 €        | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchtei-<br>  | 796,20 €                |
| Schwimmbad Stom  | 20.000,00 €       | Schwimmbad<br>Anteil | 100.000,00           | 13.270,00  | Bruchtei-<br>  | 2.654,00 €              |
| Heizkosten / Warmwasser lt.<br>verbrauchsabhängiger Abrechnung | 36.212,60 €       | laut Abrechnung      |                      |            |                | 3.459,93 €              |
| <b>Zwischensumme</b>   |                   |                      |                      |            |                | <b>12.175,77 €</b>      |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>                               |                   |                      |                      |            |                |                         |
| Aufzug Reparatur   | 1.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €                |
| Brandschutz  | 250,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 33,19 €                 |
| Verwaltungskosten  | 9.000,00 €        | Einheit              | 11                   | 1          | Ein.           | 818,19 €                |
| Versicherungsschäden   | 7.000,00 €        | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 929,11 €                |
| Großreparaturen  | 10.000,00 €       | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 1.327,29 €              |
| Kontoführung   | 150,00 €          | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 19,91 €                 |
| <b>Zwischensumme</b>   |                   |                      |                      |            |                | <b>3.260,42 €</b>       |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                    |                   |                      |                      |            |                | <b>15.436,19 €</b>      |
| <b>Zuführungen zur Rücklage</b>                                |                   |                      |                      |            |                |                         |
| Zuführung zur Instandhaltung                                   | 39.999,96 €       | Miteigentumsant.     | 9.417,70             | 1.250,00   | MEA            | 5.309,15 €              |
| <b>Zwischensumme</b>   |                   |                      |                      |            |                | <b>5.309,15 €</b>       |
| <b>Ihre Gesamtsumme</b>  |                   |                      |                      |            |                | <b>20.745,34 €</b>      |

### Anpassung der Vorschüsse

Für die Berechnung der neuen Hausgeldvorschüsse wird die Summe der Kosten abzüglich der Kosten für Heizung und Rücklagen sowie abzüglich etwaiger Einnahmen der Gemeinschaft verwendet.

Für die Berechnung der neuen Rücklagenvorschüsse wird die Summe der Rücklagenzuführung im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

Für die Berechnung der Heizkostenvorschüsse wird die Summe der Heizkosten im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

| Vorschüsse | bisher | Ihre Kosten | Zahlungsintervall | neu* |
|------------|--------|-------------|-------------------|------|
|------------|--------|-------------|-------------------|------|

|                        |                   |                    |           |                   |
|------------------------|-------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Hausgeld               | 999,00 €          | 11.976,26 €        | Monatlich | 999,00 €          |
| Rücklagenart Instandh. | 443,00 €          | 5.309,15 €         | Monatlich | 443,00 €          |
| Heizkosten             | 289,00 €          | 3.459,93 €         | Monatlich | 289,00 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>1.731,00 €</b> | <b>20.745,34 €</b> |           | <b>1.731,00 €</b> |

(\*) auf volle Beträge gerundet



# Wirtschaftsplan 2025

ab - 01.01. 25

Frank-André Pirch Immobilien  
 Roscherstr. 1  
 10629 Berlin  
 Tel.: 030/8919229  
 Fax: 030/32766883  
 f-c.pirch@t-online.de

Wohnungsgeld

1731,00

Hausgeld - 999,00 €  
 Rücklage - 443,00 €  
 Heizkosten - 289,00 €

Objekt  
 Limastr. 11 (Berlin)  
 14163 Berlin  
 Wohnung  
 003 Wohnung Styrz (I. OG rechts)

Abrechnungszeitraum  
 01.01.2025 - 31.12.2025

Erstellt am  
 09.10.2024

Frank-André Pirch Immobilien - Roscherstr. 1 - 10629 Berlin

Frau  
 Styrz  
 Limastr. 11  
 14163 Berlin

**Wirtschaftsplan 2025**

| Kosten/Einnahmen  | Gesamt-betrag | Verteilt nach     | Gesamt-einheiten | Ihr Anteil | Einh.          | Ihr Anteil am Betrag |
|---|---------------|-------------------|------------------|------------|----------------|----------------------|
| <b>Umlagefähige Kosten</b>                                  |               |                   |                  |            |                |                      |
| Grundsteuer   | 1.100,00 €    | Schwimmbad Anteil | 100.000,00       | 13.270,00  | Bruchteile     | 145,97 €             |
| Straßenreinigung  | 2.300,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 305,28 €             |
| Recycling Papier  | 200,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 26,55 €              |
| Hausreinigung   | 8.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 1.061,84 €           |
| Winterdienst  | 1.100,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 146,01 €             |
| Gartenpflege  | 11.000,00 €   | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 1.460,02 €           |
| Aufzugswartung  | 3.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 398,19 €             |
| Aufzug Notruf   | 300,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 39,82 €              |
| Aufzug TÜF  | 1.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €             |
| Kleinreparaturen  | 1.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €             |
| Wartung Toranlage   | 350,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 46,46 €              |
| Wartung Dachlüfter  | 300,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 39,82 €              |
| Kanalgebühren   | 8.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 1.061,84 €           |
| Kabel-TV / Hausantenne                                      | 1.200,00 €    | Kabelanschluss    | 11,0             | 1,0        | Anschl.        | 109,10 €             |
| Feuer-Wasser-Sturm-Schaden-Versicherungen                   | 11.000,00 €   | Wohnfläche        | 0,00             | 0,00       | m <sup>2</sup> | 0,00 €               |
| Haftpflichtversicherung                                     | 1.200,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 159,28 €             |
| Schwimmbad Wartung  | 6.000,00 €    | Schwimmbad Anteil | 100.000,00       | 13.270,00  | Bruchteile     | 796,20 €             |
| Schwimmbad Storn  | 20.000,00 €   | Schwimmbad Anteil | 100.000,00       | 13.270,00  | Bruchteile     | 2.654,00 €           |
| Heizkosten / Warmwasser lt. verbrauchsabhängiger Abrechnung | 36.212,60 €   | laut Abrechnung   |                  |            |                | 3.459,93 €           |
| <b>Zwischensumme</b>  |               |                   |                  |            |                | <b>12.175,77 €</b>   |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>                            |               |                   |                  |            |                |                      |
| Aufzug Reparatur  | 1.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 132,73 €             |
| Brandschutz   | 250,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 33,19 €              |
| Verwaltungskosten   | 9.000,00 €    | Einheit           | 11               | 1          | Einh.          | 818,19 €             |
| Versicherungsschäden  | 7.000,00 €    | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 929,11 €             |
| Großreparaturen   | 10.000,00 €   | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 1.327,29 €           |
| Kontoführung  | 150,00 €      | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 19,91 €              |
| <b>Zwischensumme</b>  |               |                   |                  |            |                | <b>3.260,42 €</b>    |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                 |               |                   |                  |            |                | <b>15.436,19 €</b>   |
| <b>Zuführungen zur Rücklage</b>                             |               |                   |                  |            |                |                      |
| Zuführung zur Instandhaltung                                | 39.999,96 €   | Miteigentumsant.  | 9.417,70         | 1.250,00   | MEA            | 5.309,15 €           |
| <b>Zwischensumme</b>  |               |                   |                  |            |                | <b>5.309,15 €</b>    |
| <b>Ihre Gesamtsumme</b>                                     |               |                   |                  |            |                | <b>20.745,34 €</b>   |

**Anpassung der Vorschüsse**

Für die Berechnung der neuen Hausgeldvorschüsse wird die Summe der Kosten abzüglich der Kosten für Heizung und Rücklagen sowie abzüglich etwaiger Einnahmen der Gemeinschaft verwendet.  
 Für die Berechnung der neuen Rücklagenvorschüsse wird die Summe der Rücklagenzuführung im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.  
 Für die Berechnung der Heizkostenvorschüsse wird die Summe der Heizkosten im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

| Vorschüsse | bisher | Ihre Kosten | Zahlungsintervall | neu* |
|------------|--------|-------------|-------------------|------|
|------------|--------|-------------|-------------------|------|

|                        |                   |                    |           |                   |
|------------------------|-------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Hausgeld               | 999,00 €          | 11.976,26 €        | Monatlich | 999,00 €          |
| Rücklagenart Instandh. | 443,00 €          | 5.309,15 €         | Monatlich | 443,00 €          |
| Heizkosten             | 289,00 €          | 3.459,93 €         | Monatlich | 289,00 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>1.731,00 €</b> | <b>20.745,34 €</b> |           | <b>1.731,00 €</b> |

(\*) auf volle Beträge gerundet

# Eigentümerversammlung 2021

Wohngeld ab 2023, 01.01

1.618,00

## Frank-Andrè Pirch Immobilien

////

Frank-Andrè Pirch • Roscherstr. 1 • 10629 Berlin

Frau Ljudmilla Styrc  
Limastraße 11

14163 Berlin

f-c.pirch@

Bitte teilen Sie  
mir Ihre Email Adresse  
mit an f-c.pirch@t-online.de  
c.

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom Telefon, Name  
Mom/Ver/ 21.04.2022 (030) 8919229

Datum  
21.04.2021

Betr.: Wohnungseigentümergeinschaft Limastr. 11 in 14163 Berlin Berlin  
- Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2022

Sehr geehrte Frau Styrc,

hiermit lade ich nach § 24 Wohnungseigentumsgesetz zur ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer der oben angegebenen Wohnungseigentümergeinschaft, Sie oder Ihren rechtlich berechtigten Vertreter für die WE 003.03, form- u. fristgerecht ein.

Die Versammlung findet statt am 23.05.2022, um 17:00, Ort: Limastr. 11 in 14163 Berlin, WE Frau Stölting  
Vor Beginn wird bestimmt, wer die Bruchteilsgemeinschaft „Schwimmbad“ bei der We- Versammlung vertreten und somit abstimmen soll. Hierfür ist der Einladung eine gesondertes Vollmachtformular beigelegt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die WE-Versammlung zu Angelegenheiten die allein das Teileigentum „Schwimmbad“ betreffen, keine Beschlusskompetenz besitzt und diesbezügliche gefasste Beschlüsse anfechtbar sind!!

In Absprache mit dem Verwaltungsbeirat wurden folgende Tagesordnungspunkte festgelegt:

- 1) Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Verwalter.
- 2) **Beschlussfassung** über die Genehmigung der **Jahresabrechnungen 2021**. (Anlage 1 Jahressteuerbescheinigung, Hausgeldabrechnung.) „Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.“
  - Sofern Sie zu der Ihnen übermittelten Gesamt- oder Einzelabrechnung Fragen haben, teilen Sie mir dies bitte im Vorfeld der Versammlung möglichst schriftlich mit, damit ich die Gelegenheit erhalte, die entsprechenden Komplexe für Sie aufbereiten zu können.
  - **Hinweis!**
    - Bei dem Sondereigentum „Schwimmbad“ handelt es sich um eine Bruchteilsgemeinschaft. Die Kosten des Schwimmbades sind gesondert von WEG Abrechnung abzurechnen. Eine Vermischung mit der Hausgeldabrechnung ist sach- und rechtlich falsch, jedoch

*rechnerisch u. buchhalterisch! Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer, sollen auch künftige Abrechnungen so erstellt werden.*

- Hausgeldzahlungen wurden in dem Jahr in die Abrechnung eingestellt, in dem sie auf dem Hausgeldkonto eingegangen sind.

3) **Beschlussfassung über die Entlastungserteilung für den Verwalter und den Verwaltungsbeirat für die Jahresabrechnungen 2021.**

4) **Hausordnung Durchsetzung**

5) **Automatisch Nachfülleinrichtung Heizung, Kosten ca. € 600,00**

6) **Kostenübernahme der WEG Erneuerung Raffstore WE Bellmer**

- Angebot der Fa. Dürbusch über € 3.136,07 ist beigelegt.

7) **Kostenübernahme der WEG Reparatur Raffstore WE Ullrich**

8) **Info Wechsel der Firma für Gartenpflege**

- Auf Veranlassung des Beirats jetzt die Firma Uzvural, Angebot beigelegt.

9) **Abdichtung Tiefgarage**

- Ausführung von Abdichtungsarbeiten gem. Kostenvoranschläge der Firma Satec € 3.927,00 (genauer Leistungs- u. Kostenumfang nicht ermittelbar).

10) **3 Treppen in den Garten Erneuern**

- Beigelegt Angebot der Fa. Brüning über € 4.718,35. 2.500

11) **Sachverständigen Information und Befragung zu den TOP 7 + 8 „Klimagerät neu Schwimmbad“ und Verbrauchabhängige Abrechnung Heizung und Warmwasser**

12) **Beschluss Austausch Klimagerät Schwimmbad**

- Das bisherige Gerät ist aus dem Jahr 1987 und wird mit einem seit 2015 verbotenen Kältemittel betrieben. Eine ordnungsgemäße Funktion ist nicht mehr gegeben.
- Hier liegen zwei Angebote vor und liegen der Einladung bei. Ein Angebot der Firma Mock über € 26.416,92 zuzüglich Nebenkosten und der Firma J. D. Schwimmbad über € 42.268,80 zuzüglich Nebenkosten

13) **Verbrauchabhängige Abrechnung Heizung und Warmwasser**

1) Aus Sicht des Verwalters stellen sich folgende Fragen:

- a) Ist eine raumweise Anpassung der Wärmeleistung an die Heizlast bei der vorhandenen Anlage möglich?
  - b) Können die vorhandenen Heizkreisverteiler dahingehend ertüchtigt werden, dass eine raumweise Temperaturregelung möglich ist? (Stellantrieb der Fußbodenheizung samt Regler, Thermostat und Temperaturfühler).
  - c) Was muss darüber hinaus technisch vorbereitet werden, damit zu einem späteren Zeitpunkt oder mit der Baumaßnahme ein hydraulischer Abgleich vorgenommen werden kann (Durchflussmengenmesser, Differenzdruckregler, Strangdifferenzdruckregler, etc.)?
  - d) Wenn die Anlage sowieso entleert wird, ist es dann nicht sinnvoll die Heizkreise zu spülen?
  - e) Prüfung in wie weit die vorhandenen Heizkreisläufe überhaupt noch vollständig funktionsfähig und vor allem dicht sind.
  - f) Ist die Einbausituation für neue Heizkreisverteiler und Warmwasseruhren überall gleich und ausreichend, oder nur mit erhöhten Bauaufwand im Sondereigentum erreichbar?
  - g) Was ist mit Wärmemengenzählern und Warmwasseruhren, für Schwimmbad und Hobbyräumen.
  - h) Wie ist die Kostentrennung zwischen Sonder- u. Gemeinschaftseigentum darzustellen?
- 2) Nach Planung der Maßnahme müssen Kostenanschläge von Ablesediensten eingeholt werden, da trotz Aufforderung, von der bisherigen HV keine übergeben wurden.
- 3) Zu Punkt 17 (verbrauchsabhängige Abrechnung) der Tagesordnung stellt der Verwalter folgenden Beschlussantrag: Es soll ein Angebot eines Planungsbüros für Gebäudetechnik / Sanierung eingeholt

werden, welches einen Sanierungsvorschlag erarbeitet. Insbesondere unter Berücksichtigung der Punkte 1) und 2)

14) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 (*Anlage 3*)

15) Beschlussfassung zu den Einzelwirtschaftsplänen 2022 (*Anlage 2*) und zum zu zahlenden lfd. monatlichen Wohngeld, welches jeweils bis 3. Werktag eines Monats fällig ist!

16) Beschlussfassung zur Sondernutzung von Gemeinschaftseigentum durch den Eigentümer Herrn Klaus Foelske.

- „Der Beschluss TOP 9 der ETV vom 11.10.2017 wird mit einer Frist spätestens bis zum 30.09.2022 zurückgenommen.

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig, solange nur ein Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist.

Sollten Sie an der Versammlung nicht teilnehmen können, bitte ich Sie Ihren Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter\* mit Ihrer Vertretung zu bevollmächtigen. Ein entsprechendes Formular ist beigelegt. **Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, auf Grund einer schriftlichen Vollmacht, welche zur Versammlung im Original vorliegen muss, vertreten lassen.**

Falls die Jahresabrechnung Tagesordnungspunkt ist, können die Buchungsbelege der Rechnungsführung durch die Berechtigten eingesehen werden, am *Mittwoch den 23.05.2022* von 16:30 Uhr bis 17.00 Uhr, *WE Frau Stöltzing*

Mit freundlichen Grüßen

F.-A. Pirch

Anlagen:

- *Anlage 1, Hausgeldabrechnungen 2021,*
- *Anlage 2 Einzelwirtschaftsplan 2022*
- *Anlage 3 Wirtschaftsplan 2022*
- *Anlage 4 Angebote, als Tischvorlagen zur Versammlung oder auf Anforderung per E-Mail!*
- *Anlage 5 Vollmachtformular*

# Eigentümerversammlung 2023



## Wohnungseigentümergeinschaft Limastr. 11 in 14163 Berlin

Protokoll über die Wohnungseigentümersammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Limastr. 11 vom 23.10.2023

Versammlungsort: Limastr. 11 in 14163 Berlin, TT-Raum Limastr. 11

Datum: 23.10.2023

Versammlungsleiter: Hr. Frank-André Pirch

Verwalter: Herr Frank-André Pirch

Protokollführung: Herr Frank-André Pirch

Eröffnung und Begrüßung.

Der Versammlungsleiter Herr Pirch eröffnete um 17:06 Uhr die Versammlung.

Die Bruchteilsgemeinschaft „Schwimmbad“ wird von Frau Ullrich, als Bevollmächtigten vertreten.

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Versammlungsleiter. Der Versammlungsleiter stellt die Beschlussfähigkeit mit 8.509,30 von gesamt 10.000 anwesenden oder durch Vollmacht vertretende Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten. (Die Anwesenheitsliste und die Stimmrechtsvollmachten sind dem Originalprotokoll als Anlage beigefügt) fest. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass nur im Original vorliegende Vollmachten berücksichtigt, werden können!

TOP 2: Beschlüsse zur Geschäftsordnung:

1. Herr Pirch stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, Frau Battke, Herrn Ullrich, Jennifer Foelske, Herr Busch Sobeck als Teilnehmer an der Versammlung zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: ja: 8.509,30 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

2. Frau Ullrich stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, eine „Nichtbefassung“ mit dem von Herrn Bellmer nachträglich zur Einladung gestellten Dringlichkeitsantrag gegen Herrn Foelske. Frau Ullrich führt aus, warum sich die Eigentümer hiermit, aus ihrer persönlichen Sicht, nicht befassen sollen.

Der Verwalter wendet hierzu ein, das im Rahmen eines Geschäftsordnungsbeschlusses ein solcher Antrag nicht gestellt werden kann. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass ein Antragsteller einen Anspruch auf rechtliches Gehör zu seinem Antrag zusteht.

3. Herr Bellmer stellt den Antrag seinen „Dringlichkeitsantrag“ als ersten TOP zu behandeln.
  - a. Herr Bellmer führt, was zu seinem Dringlichkeitsantrag geführt hat.
  - b. Herr Foelske nimmt Stellung zu diesem Vorgang und entschuldigt sich für die den Eigentümern, im Rahmen der Baumaßnahme, entstandenen Unannehmlichkeiten.
  - c. Herr Foelske überreicht dem Verwalter eine Fachunternehmererklärung über die ausgeführten Elektroarbeiten.
  - d. Herr Bellmer nimmt daraufhin seinen Beschlussantrag vollumfänglich zurück.

TOP 3: Wahl eines Verwaltungsbeirats für die Dauer der aktuellen Verwalterbestellung.

Beschlussantrag:

Zum neuen Verwaltungsbeirat, für die Dauer ab Beschlussfassung bis 31.12.2024 stellen sich zur Wahl:

- Zur Wahl zum Beiratsvorsitzenden stellt sich Frau Stölting
- Zur Wahl des Stellvertreters des/der Beiratsvorsitzenden stellt sich Frau Bellmer

Abstimmungsergebnis: ja: 8.509,30 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 4 Wechsel der Hausreinigungsfirma

Die Firma HausPlus hat ein Angebot für die Haus-Schwimmbadreinigung und Hausmeisterdienste unterbreitet. Der Verwalter und Frau Ullrich weisen darauf hin, dass im Angebot bestimmte Reinigungsarbeiten im Schwimmbadbereich nicht enthalten sind.

Beschluss:

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt mit der Firma HausPlus einen Vertrag für die Hausreinigungsvertrag, Hausmeisterservice und Schwimmbadreinigung, auf der Grundlage des per Mail versandten und als Tischvorlage vorliegenden Angebotes abzuschließen.

Frau Ullrich erklärt sich bereit, mit der Firma HausPlus die Auftragserweiterung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: ja: 8.509,30 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung WE Sobeck Treppe in den Garten Erneuern

Der Verwalter führt aus, wie im Einladungsschreiben bereits beschrieben, dass die Erneuerung der 1 Treppe in den Garten der WE Sobeck und Lieferung und Montage von zwei Leitern, einschließlich Nebenarbeiten an die Firma Brüning, auf der Grundlage ihres Angebots vom 7.10.2021 über € 2040,85, in Auftrag gegeben wurde. Die Beschlussfassung wich jedoch von dem Angebot der Fa. Brüning wesentlich ab. Angeboten wurde die Erneuerung von drei Treppen und beschlossen wurde die Erneuerung einer Treppe und die Reparatur der beiden anderen Treppen in einem bestimmten Kostenrahmen. Herr Brüning teilte mit, dass eine Reparatur im gesetzten Kostenrahmen nicht möglich sei. Herr Brüning wurde mehrfach, fernmündlich als auch schriftlich, mit Fristsetzung aufgefordert die Arbeiten auszuführen. Eine letzte postalische Zustellung konnte, weil Empfänger nicht ermittelbar, nicht zugestellt werden. Der Verwalter stellt fest, dass der Beschluss somit nicht mehr umsetzbar ist.

Der Verwalter bittet die Eigentümer um Beschlussanträge.

Beschlussantrag:

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt einen neuen Kostenvoranschlag für die Erneuerung der Außentreppe WE Fa. Sobeck und Reparatur der Außentreppe WE Herr Breuner und Frau Stryc einzuholen.

Abstimmungsergebnis: ja: 8.509,30 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Instandsetzung der Garagendecke

Der Verwalter weist erneut darauf hin, dass sich mit großer Wahrscheinlichkeit der Zustand der Schwimmbaddecke in einem vergleichbaren Zustand befindet. Ein Verpressen der Schadensbereiche hält er nicht für zielführend, da die Abdichtungsschäden hierdurch nicht behoben werden.

Lt. dem der Einladung beigefügten und als Tischvorlage vorliegenden Schreibens der Fa. Satec vom 15.08.2023 ergeben sich nachfolgende Handlungsmöglichkeiten

- a. Betroffene Bereiche entsprechend Auftrag 211016 vom 01.06.2022 (Pos. 1.02) bearbeiten auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ohne Gewährleistung einer Dauerhaftigkeit
- b. Kellerdecke vollständig befunden; auf Grundlage der erzielten Erkenntnisse Planung und Kalkulation einer möglichen Instandsetzung; Ausführung durch Fachplaner (Ingenieurbüro)
- c. Bereiche im Bestand belassen, turnusmäßige Kontrolle (z.B. Jahresrhythmus)
- d. Instandsetzungsarbeiten nach bauseitiger Vorgabe

Beschlussantrag:

Die betroffenen Decken-Tiefgaragenbereiche im Bestand belassen und turnusmäßige Kontrolle im Jahresrhythmus.

Abstimmungsergebnis: ja: 8.509,30 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 7 Teileigentum „Schwimmbad“

Der Verwalter wird gefragt, ob er auch die Sondereigentumsverwaltung für das Schwimmbad übernehmen würde. Von Diesem wird grundsätzliche Bereitschaft erklärt, wenn vorab sein Aufgaben Katalog definiert wird, eine Wartungsfirma mit der lfd. Schwimmbadwartung, analog zu der bisherigen Wartungsfirma Ziegenhagen beauftragt wird.

TOP 8 Sachstand zum Verkauf Flur 3.OG

Herr Foelske teilt mit, dass ein Architekt beauftragt wurde und dieser mit den Arbeiten bereits begonnen hat.

TOP 9 Aktueller Stand der vorbereitenden Maßnahmen für den Einbau Wärmemengenzähler.

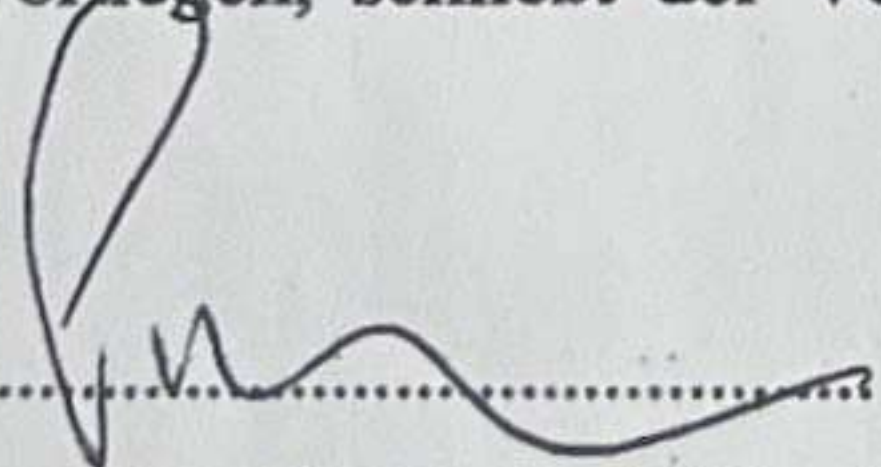
Der Verwalter führt aus, dass die Voraussetzungen für den Einbau der Wärmemengenzähler jetzt vorliegen, aber ihm bisher von der Firma Foelske weder die Anzahl noch die Montageorte mitgeteilt wurden. Mit den Vorbereitungsarbeiten für die Montage der Kalt- und Warmwasserzähler wurde noch nicht begonnen.

TOP10 Genehmigung Fenstereinbau DG WE Foelske.

Herr Foelske wird rechtzeitig zur nächsten ordentlichen WE- Versammlung einen entsprechenden Beschlussantrag formulieren.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Versammlungsleiter Herr Pirch die Eigentümerversammlung.

Berlin, den 23.10.2023

  
.....  
Verwalter Frank-André Pirch

Wohnungseigentümergeinschaft Limastr. 11 in 14163 Berlin

Protokoll über die **außerordentlichen** Wohnungseigentümersammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Limastr. 11 vom 26.02.2024

Versammlungsort: Limastr. 11 in 14163 Berlin, TT-Raum Limastr. 11

Datum: 26.02.2024

Versammlungsleiter: Hr. Frank-André Pirch

Verwalter: Herr Frank-André Pirch

Protokollführung: Herr Frank-André Pirch

Eröffnung und Begrüßung.

Der Versammlungsleiter Herr Pirch eröffnete um 17:05 Uhr die Versammlung.

Die Bruchteilsgemeinschaft „Schwimmbad“ wird von Frau Ullrich, als Bevollmächtigten vertreten.

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Versammlungsleiter.

Der Versammlungsleiter stellt die Beschlussfähigkeit mit 8509,31 von gesamt 10.000 anwesenden oder durch Vollmacht vertretende Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten. (Die Anwesenheitsliste und die Stimmrechtsvollmachten sind dem Originalprotokoll als Anlage beigefügt) fest. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass nur im Original vorliegende Vollmachten berücksichtigt, werden können!

TOP 2: Beschlüsse zur Geschäftsordnung:

1. Herr Pirch stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, Frau Sandra Sobeck und Herrn Busch als Teilnehmer an der Versammlung zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.509,31 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung: Beauftragung eines Dienstleistungsunternehmens für die Erfassung und Abrechnung der Wärmemengen Heizung, Kalt- und Warmwasserverbräuche sowie Miete der Erfassungsgeräte.

- a) Angebote liegen vor von den Unternehmen ISTA, Techem und HGH, gem. beigefügtem Preisspiegel und der Angebote.
- b) Die Heizkosten sollen 70% nach Verbrauch und 30% wie bisher nach umbautem Raum abgerechnet werden.
- c) Die Vorarbeiten für den Einbau der Wärmemengen Zähler sind abgeschlossen und für die Kalt- u. Warmwasserzähler, lt. Fa Foelske, werden diese Arbeiten in den nächsten 3 Wochen auch abgeschlossen sein.

Beschlussfassung: Der Verwalter wird bevollmächtigt und beauftragt die Firma HGH, auf der Grundlage ihres Angebotes (Preisspiegel und Angebote lagen der Einladung bei und liegen als Tischvorlage vor) mit dem Einbau von Wärmemengen- Kaltwasser- u. Warmwasser Erfassungs- bzw. Messgeräten zu beauftragen.

Die Erfassungsgeräte sollen gemietet werden und werden je WE- Teileigentumseinheit berechnet.

Die Heizkosten sollen 70% nach Verbrauch und 30% wie bisher nach umbautem Raum abgerechnet werden. Die Kaltwasser- und Warmwasserkosten zu 100% nach Verbrauch.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.509,31 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

#### TOP 4 Beschlussfassung zur Tiefgaragenabdichtung

Der Verwalter hat zwei Angebote von Sachverständigen für Gebäudeabdichtung eingeholt. Es handelt sich hierbei um die Firmen Ingenieurbüro Drews GmbH und Koch Ingenieure. Zielstellung ist die Grundlagenermittlung, um die weitere Vorgehensweise beschließen zu können.

Beschlussantrag:

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt die Firma Ingenieurbüro Drews GmbH, auf der Grundlage ihres Angebotes (Angebote wurden per Mail zugesandt und liegen als Tischvorlage vor) mit der Grundlagenermittlung zu beauftragen.

Die Kosten hierfür gem. Angebot sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Verwaltungs- und Regiekosten zum Nachweis gem. Verwaltervertrag.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.509,31 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

#### TOP 5 Information zur Angebotseinholung für die Erneuerung der Außentreppe WE Sobeck

Der Verwalter informiert darüber, bisher keine Firma für die Erneuerung der Außentreppe WE Sobeck gefunden zu haben.

Lt. Definition in der Teilungserklärung dürfte die Außentreppe auch Bestandteil des Sondereigentums der Eigentümer Sobek sein.

Frau Ullrich hat sich bereit erklärt, eine ihr bekannte Firma um ein entsprechendes Angebot zu bitten.

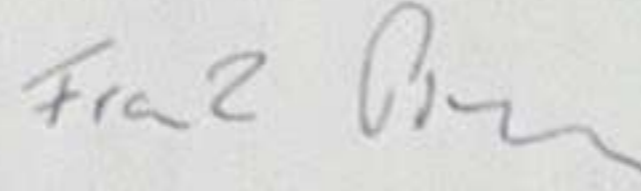
#### TOP 6 Schwimmbad nur informell:

- a) Frau Stölting hat Kontakt zur Firma Poolmanufaktur. Diese hat sich bereit erklärt die lfd. Unterhaltungswartung zu übernehmen.
- b) Ordnungsgemäße Bevollmächtigung eines Vertreters für die „Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad“
  - Es liegt nach wie vor nur eine Versammlungsvollmacht von Frau Ullrich vor.
- c) Der Saunaofen wurde repariert.
- d) Beauftragung des WE- Verwalters, Namens – u. in Vollmacht für die Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad“, zum Nachweis (Grundlage WE- Verwaltervertrag) tätig werden zu können u. Reparaturaufträge zu erteilen.

- Der Verwalter wird Frau Ullrich einen entsprechenden Vertragsentwurf zukommen lassen.
- e) Der Verwalter soll 2 weitere Hauptschlüssel für den Schwimmbad- Technikraum bestellen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Versammlungsleiter Herr Pirch die

Eigentümerversammlung um 18:12 Uhr



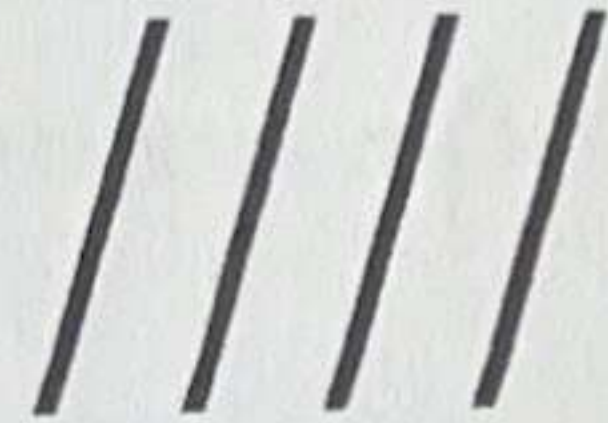
Berlin, den 26.02.2024

.....  
Verwalter Frank-André Pirch

# Eigentümerversammlung 2024

# Frank-Andrè Pirch

## Immobilien



Frank-Andrè Pirch • Roscherstr. 1 • 10629 Berlin

|                                  |                                     |               |            |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen, unsere Nachricht vom | Telefon, Name | Datum      |
| L111/Ver/ 04.11.2024             | 04.11.2024                          | (030) 8919229 | 04.11.2024 |

### **Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 der WEG Limastr. 11 am 04.11.2024, um 17:00, Ort: Limastr. 11 in 14163 Berlin**

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Versammlungsleiter. Der Versammlungsleiter stellt die Beschlussfähigkeit mit 8.951,86 von gesamt 10.000 anwesenden oder durch Vollmacht vertretende Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten fest. Die Anwesenheitsliste und die Stimmrechtsvollmachten sind dem Originalprotokoll als Anlage beigefügt. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass nur im Original vorliegende Vollmachten berücksichtigt, werden können!

TOP 2 Geschäftsordnungsbeschluss: Beschluss über Teilnahme Dritter an der Versammlung:  
Herr Pirch stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, Frau Foelske und Herrn Busch als Teilnehmer an der Versammlung zuzulassen.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

#### TOP 3 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2023

- Hinweis! Bei dem Sondereigentum „Schwimmbad“ handelt es sich um eine Bruchteilsgemeinschaft. Die Kosten des Schwimmbades sind gesondert von WEG-Abrechnung abzurechnen. Eine Vermischung mit der Hausgeldabrechnung ist sach- und rechtlich falsch, jedoch rechnerisch u. buchhalterisch möglich! Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer, sollen auch künftige Abrechnungen so erstellt werden.

#### Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, die vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2023 nebst den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen und den daraus jeweils hervorgehenden Abrechnungsspitzen zu genehmigen. Fehlbeträge zu ihren Lasten haben die Eigentümer bis zum 3. Werktag des auf die Versammlung folgenden Monats auf das Konto der Gemeinschaft zu überweisen. Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den



jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastungserteilung für den Verwalter und den Verwaltungsbeirat für die Jahresabrechnungen 2023

Die anwesenden Eigentümer danken Frau Stölting und Frau Bellmer für Ihre Tätigkeit.

Beschlussantrag:  
Dem Verwaltungsbeirat und dem Verwalter wird für das Jahr 2023 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 5 Verwalterbestellung

Beschlussantrag:  
Die Verwalterbestellung läuft am 31.12.2024 ab. Herr Frank-André Pirch, Roscherstr. 1 in 10629 Berlin, geb. am 23.01.1966, wird erneut als Verwalter für weitere 3 Jahre, somit bis 31.12.2027, bestellt. Die Verwalterfirma und die Wohnungseigentümergeinschaft sind sich einig, dass der derzeit bestehende Verwaltervertrag sich für den neuen Beststellungszeitraum, somit bis zum 31.12.2027 unverändert verlängert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 6 Wahl Verwaltungsbeirat bis 31.12.2027

Beschlussantrag:  
Die Eigentümerversammlung wählt für den Zeitraum von 01.01.2025 bis 31.12.2027 den neuen Verwaltungsbeirat bestehend aus: Frau Stölting und Frau Bellmer. Aus seiner Mitte wählt der Beirat seine Vorsitzende Frau Stölting und die Stellvertreterin der Vorsitzenden Frau Bellmer.

TOP 7 Einbau Wärmemengenzähler, Kalt- und Warmwasserzähler, Abrechnungsprozedere 2024

Der Verwalter teilt mit, dass bis auf die WE Breuner, hier ist noch die Wärmemengen Zähler Zuordnung zu klären, alle für die Abrechnung relevanten Zähler montiert wurden.

Bis zum 30.09.2024 erfolgt die Heizkostenabrechnung nach Gradtagszahlen und erst hiernach nach Verbrauch.

TOP 8 Genehmigung zum Einbau von 2 Hitzeschutzrollo vor den Dachflächenfenstern der DG-Wohnung von Herrn Frank Foelske.

Beschlussantrag

Herrn Frank Foelske wird der Einbau von 2 Hitzeschutzrollo vor den Dachflächenfenstern der DG-Wohnung WE 9 genehmigt. Der Einbau hat fachgerecht zu erfolgen. Reparaturen und Wartungsarbeiten der beiden Hitzeschutzrollo gehen allein zu Lasten des jeweiligen Eigentümers dieses Sondereigentums.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 9 Sachstand Gartentreppe

Unverändert, kein Beschluss

TOP 10 Beschlussfassung für die Beauftragung von Planungsleistungen durch das Ingenieur Büros DREWS gem. Angebot vom 03.09.2024 über 50.770,59 €.

Beschlussantrag:

Das Ingenieur Büros DREWS soll nicht beauftragt werden. Herr Foelske wird bis Ende Dezember 2024 ein Gegenangebot seines Architekten vorlegen. Hienach soll der Verwalter zu diesem Tagesordnungspunkt eine außerordentliche Versammlung einberufen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen

TOP 11 Container bestellen und Sperrmüll entsorgen

Kein Beschluss.

TOP 12 Hausordnung Durchsetzung, Ordnung auf den Gemeinschaftsflächen

Kein Beschluss.

TOP 13 Wirtschaftsplan für 2025

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 2025 wird ab dem 01.01.2025 genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen

TOP 14 Einzel-Wirtschaftsplan für 2025 soll zugestimmt werden.

1. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 mit Druckdatum vom 09.10.2024 werden genehmigt und zum 01.01.2025 fällig gestellt.
2. Die WEG beauftragt die Verwaltung, nach Fristablauf bestehende Zahlungsrückstände notfalls mit gerichtlicher Hilfe und unter Einschaltung einer Anwaltskanzlei durchzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8.951,86 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen

TOP 15 Sonstiges, aus Sicherheitsgründen insbesondere in der kalten und dunklen Jahreszeit muss bitte JEDER dafür Sorge tragen, dass bei jeder Nutzung unserer Haustür diese fest zugezogen wird, soll zugestimmt werden.

Kein Beschluss

TOP 16 Beschlussantrag Frau Ullrich: Die Eigentümerversammlung beauftragt ihren Verwalter durch eine Vertragsveränderung oder Neuvergabe der Gartenpflege die Kosten zu reduzieren. Die Kosten sollen bei den beschlossenen 8500€/Jahr bleiben.

- a. Begründung: Im Jahr 2021 betragen die Kosten für die Gartenpflege 4.600€; durch den Abschluss mit einer neuen Firma und erweiterten Leistungen wurden die Kosten auf 8.300€ im Jahr 2022 erhöht. Im Jahr 2023 hat die WEG inzwischen 10.437,88€ bezahlt, eine Steigerung um weitere 25%, die sich weder mit gestiegenen Energiepreisen, Inflation, Mindestlohn .. und auch nicht mit zusätzlichen Leistungen rechtfertigen lässt. Im Zuge der Arbeiten an dem Tiefgaragendach ist eine Beeinträchtigung des Gartens eh zu erwarten, so dass eine „Rückführung“ auch aus diesen Gründen sinnvoll erscheint.
- b. Anmerkung Verwalter: Zusatzarbeiten durch Baumarbeiten 2023 von 1.630,30 €

Abstimmungsergebnis: Ja :0 / Nein: 8.951,86 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig abgelehnt

TOP 17 Baumschnittarbeiten gem. Angebot der Firma Maas vom 18.10.2024, Kosten 5.593,00 €

Beschluss: Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, Namens und im Auftrag sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die

- Baumarbeiten auf dem Hof - einschließlich Nebenarbeiten ist an die Firma gem. dem Angebot der Firma Marcus Maas auf der Grundlage des Angebotes vom 18.10.2024 in Auftrag zu geben."
- Die Kosten der Maßnahme betragen 5.593,00 €.,
- Die Kosten der Maßnahme werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja :0 / Nein: 8.951,86 / Enthaltungen: 0

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen

TOP 18 Sonstiges

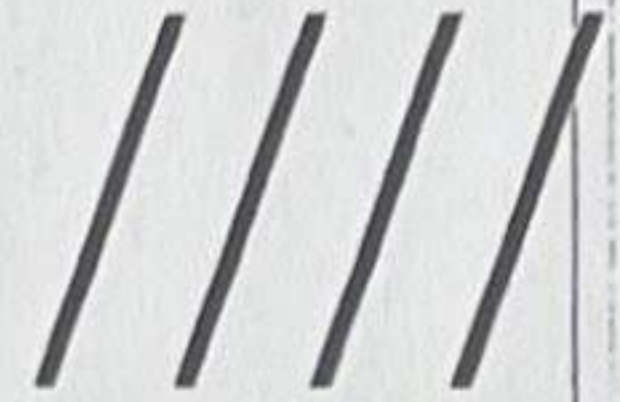
Ende der Verrammlung 19:16 Uhr

.....  
F.-A. Pirch

# Eigentümerversammlung 2024

# Frank-Andrè Pirch

## Immobilien



Frank-Andrè Pirch • Roscherstr. 1 • 10629 Berlin

|                                  |                                     |               |            |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen, unsere Nachricht vom | Telefon, Name | Datum      |
|                                  | Li11/Ver/ 04.11.2024                | (030) 8919229 | 04.11.2024 |

### **Protokoll der Versammlung „Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad“ am 04.11.2024, um 17:00, Ort: Limastr. 11 in 14163 Berlin**

TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Verwalter.

(Nach § 745 BGB gilt die Stimmenmehrheit ist nach der Größe der Anteile zu berechnen.)

Der Versammlungsleiter stellt die Beschlussfähigkeit mit 98.870,00 von gesamt 100.000 anwesenden oder durch Vollmacht vertretende Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten fest. Die Anwesenheitsliste und die Stimmrechtsvollmachten sind dem Originalprotokoll als Anlage beigefügt. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass nur im Original vorliegende Vollmachten berücksichtigt, werden können!

TOP 2 Geschäftsordnungsbeschluss: Beschluss über Teilnahme Dritter an der Versammlung:

Herr Pirch stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, Frau Foelske und Herrn Busch als Teilnehmer an der Versammlung zuzulassen.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 3 Bestimmung eines Bevollmächtigten welcher die Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad in der WE- Versammlung am 04.11.2024 vertreten soll.

Frau Judith Ullrich wird bevollmächtigt und beauftragt die Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad in der WE- Versammlung am 04.11.2024 zu vertreten.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

**TOP 4 Beschlussfassung darüber wie der Bevollmächtigte zu den Tagesordnungspunkten der WE- Versammlung am 04.11.2024 abstimmen soll.**

Zu TOP 3 Jahresabrechnung 2023 soll mit ja gestimmt werden

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastungserteilung für den Verwalter und den Verwaltungsbeirat für die Jahresabrechnungen 2023 soll mit ja gestimmt werden

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 5 Verwalterbestellung soll mit ja gestimmt werden

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 6 Wahl Verwaltungsbeirat bis 31.12.2027 soll mit ja gestimmt werden

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 7 Einbau Wärmemengenzähler keine Abstimmung.

Zu TOP 8 Genehmigung zum Einbau von 2 Hitzeschutzrollo vor den Dachflächenfenstern der DG-Wohnung von Herrn Frank Foelske soll mit ja gestimmt werden

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 9 Gartentreppe soll sich enthalten werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 10 Beschlussfassung für die Beauftragung von Planungsleistungen durch das Ingenieur Büros DREWS gem. Angebot vom 03.09.2024 über 50.770,59 € soll mit nein gestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 11 Container bestellen und Sperrmüll entsorgen soll sich enthalten werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 12 Hausordnung Durchsetzung, Ordnung auf den Gemeinschaftsflächen soll sich enthalten werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 13 Wirtschaftsplan für 2025 soll zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 14 Einzel-Wirtschaftsplan für 2025 soll zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 15 Sonstiges, aus Sicherheitsgründen insbesondere in der kalten und dunklen Jahreszeit muss bitte JEDER dafür Sorge tragen, dass bei jeder Nutzung unserer Haustür diese fest zugezogen wird, soll zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 16 Beschlussantrag Frau Ullrich: Die Eigentümerversammlung beauftragt ihren Verwalter durch eine Vertragsveränderung oder Neuvergabe der Gartenpflege die Kosten zu reduzieren. Die Kosten sollen bei den beschlossenen 8500€/Jahr bleiben.

- a. Begründung: Im Jahr 2021 betragen die Kosten für die Gartenpflege 4.600€; durch den Abschluss mit einer neuen Firma und erweiterten Leistungen wurden die Kosten auf 8.300€ im Jahr 2022 erhöht. Im Jahr 2023 hat die WEG inzwischen 10.437,88€ bezahlt, eine Steigerung um weitere 25%, die sich weder mit gestiegenen Energiepreisen, Inflation, Mindestlohn .. und auch nicht mit zusätzlichen Leistungen rechtfertigen lässt. Im Zuge der Arbeiten an dem Tiefgaragendach ist eine Beeinträchtigung des Gartens eh zu erwarten, so dass eine „Rückführung“ auch aus diesen Gründen sinnvoll erscheint.
- b. Anmerkung Verwalter: Zusatzarbeiten durch Baumarbeiten 2023 von 1.630,30 €

Dieser Antrag soll abgelehnt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Zu TOP 17 Baumschnittarbeiten gem. Angebot der Firma Maas vom 18.10.2024, Kosten 5.593,00 €, soll zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0  
Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 5 Versetzung der Pumpe auf die Mittelebene, Erneuerung des Wasserrohres.

- Folgendes wurde vorab beauftragt: „Pauschale für alle notwendigen PVC-Materialien, um die Saugleitung der Filterpumpe instand zu setzen, dies betrifft auch die notwendigen Befestigungsmaterialien“ Kosten 2.152,23 €

Beschluss: Die Filterpumpe wird vorerst nicht versetzt und es soll abgewartet werden, ob die bisherigen Maßnahmen von Dauer sind.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 6 Aufgabenfeld Herr Siptrott „Die Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad beauftragt Herr Siptrott 1x pro Monat die getesteten Werte des Schwimmbadwassers (ph, freies, gebundenes und Gesamtchlor, Redox, Wassertemperatur) öffentlich im Bereich des Schwimmbads auszuhängen. Werden die offiziellen Richtwerte bei seinen Messungen nicht erreicht, sind diese durch geeignete Maßnahmen umgehend herzustellen“.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 7 Tiere in der Schwimmbaddecke - mögliche Lösungswege.

Frau Stölting und Herr Pirch informieren über die bisher durchgeführten Maßnahmen

TOP 8 Angebot Fa. Sotec Erneuerung 1 TRILUX LED EinbauleuchteModul, Austausch der vorhandenen Lichttaster im Poolbereich, bestehend aus: 8x Taster inkl. Rahmen und Wippe 4x Stromstoßrelais inkl. Wechsel und Austausch der Relais in der Unterverteilung, Kosten 1.208,78 €.

Beschluss: Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt zu Lasten der Bruchteilsgemeinschaft die Fa. Sotec zu beauftragen.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

TOP 9 Die „Bruchteilsgemeinschaft Schwimmbad“ Limastrasse 11 bevollmächtigt und beauftragt ihren Verwalter den Wartungsvertrag mit der Firma Hütel&Meß in einen Wartungsvertrag mit einer Wartung pro Kalenderjahr umzuwandeln.



a) Begründung: Die Firma Hütel&Meß hatte gegenüber ihrer Arbeitsaufnahme im Jahr 2023 inzwischen leider sehr häufig Gelegenheit, die Technik und Anlage der Limastrasse kennenzulernen, so dass das Argument entfallen ist, dass eine zweimalige Wartung/Kalenderjahr notwendig sei, um die Spezifika dieser Anlage besser einschätzen zu können. Da direkt nach der 2. Wartung durch die Firma Hütel&Meß im Jahr 2024 ein weiterer Störfall in der Anlage war, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine häufigere Wartung zum störungsfreien Funktionieren der Technik beiträgt. Es würde sich daraus eine Ersparnis von mindestens 2800€ ergeben.

- Abstimmungsergebnis: Ja: 98.870,00 / Nein: 0 / Enthaltungen: 0
- Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag Einstimmig angenommen.

Ende der Versammlung 17:55 Uhr

.....  
F.-A. Pirch