

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

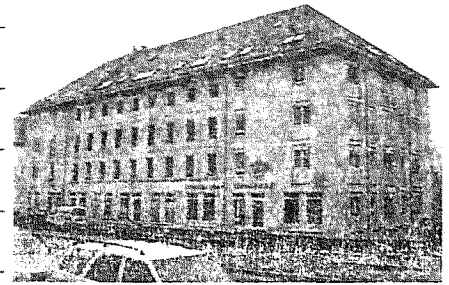
Gültig bis: 07.01.2019

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamiliengebäude
Adresse	Prüfening Str.73/Birkenstr.2 93049 Regensburg
Gebäudeteil	Wohngebäudeteil
Baujahr Gebäude	2002
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl Wohnungen	47
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.030 m ²

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

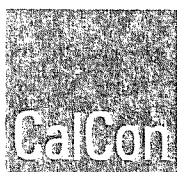
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller



Stephan Schletter Dipl.-Ing. (FH), MEng.
CalCon Deutschland AG
Goethestr. 74
D-80336 München

Hotline: Tel. 0900 - 122 52 66*
www.epiqenergy.de

* Netz/min aus dem dt. Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen

S. Schletter

08.01.2009

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 > 400

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T

W_T/(m²·K)

EnEV-Anforderungs-Wert H_T

W_T/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 > 400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

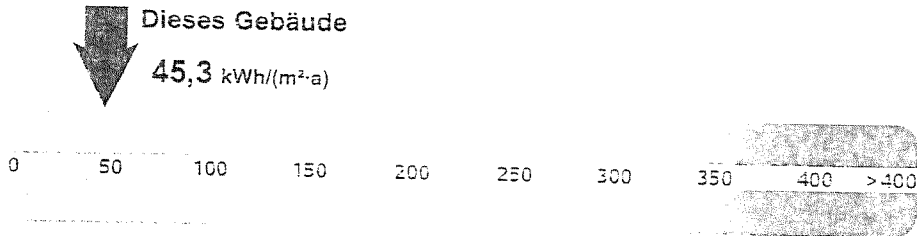
1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Ggf. einschließlich Kühlung. 4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



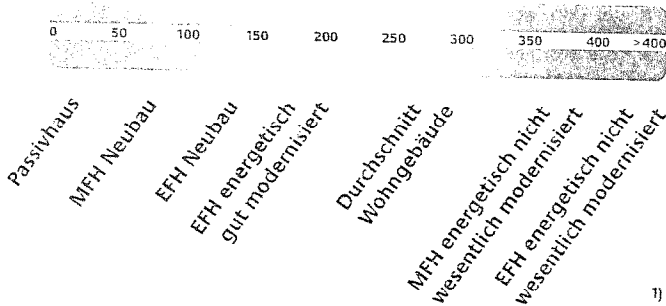
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Sonstiges	20.12.2006	17.12.2007	43.723	7.870	1,10	38,5	7,7	46,2	
Sonstiges	28.12.2005	19.12.2006	45.626	8.213	0,96	35,7	8,2	43,8	
Sonstiges	21.12.2004	27.12.2005	50.803	9.145	0,94	37,3	8,7	46,0	
Durchschnitt								45,3	

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse Prüfeninger Str.73/Birkenstr.2
93049 Regensburg

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Mehrfamiliengebäude

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich

sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizungsanlage	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380) und Nachrüstung der Regelung (gem. EnEV §10)
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

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.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller



Stephan Schletter Dipl.-Ing. (FH), MEng.
CalCon Deutschland AG
Goethestr. 74
D-80336 München

Hotline: Tel. 0900 - 122 52 66*
www.epiqrenergy.de

* 09ct/min aus dem dt. Festnetz. Mobilfunkpreise können abweichen

S. Schletter

08.01.2009

Datum

Unterschrift des Ausstellers

IZ Management GmbH*Thurmayerstr.4*93049 Regensburg

Objekt: 810 Prüfeninger Str. 73

Einheit: W 1.1

Kennung: E0007001

Datum: 24.04.2015

Steuer-Nr.:

Sachbearbeiter für Rückfragen: Frau Pia Mooser

Telefon bei Rückfragen: 0941 29704-52

Abrechnung: 01.01.2014 - 31.12.2014

Wirtschaftsplan: 01.01.2015 - 31.12.2015

Abrechnungstage: 365 Nutzung: 01.01.2014 bis 31.12.2014

Alle Beträge in Euro

Konto	Aufteilung nach Umlage		Umlagemenge		Abrechnungsbetrag		Wirtschaftsplan	
	%	Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Bewirtschaftungskosten		umlagefähige Kosten						
Wasser/Abwasser lt. Anlage		Wasser/Abwasser lt. Anlage	10.401,6800	34,9100	10.401,68	34,91	12.000,00	40,27
Allgemeinstrom		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	1.658,23	14,31	1.800,00	15,53
Müllbeseitigung		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	3.128,76	27,00	3.200,00	27,62
Straßencleaning		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	971,20	8,38	980,00	8,46
Tierfischschlagswasser		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	353,10	3,05	360,00	3,11
Hausmeister/Gebäudereinigung		Wohneinheit	50,0000	1,0000	11.782,68	235,65	11.850,00	237,00
Garten- und Wegepflege		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300			550,00	4,75
Gebäudeversicherung		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	3.847,87	33,21	4.000,00	34,52
Haftpflichtversicherung		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	462,01	3,99	500,00	4,32
Kabelgebühren		Kabelfernseh-Anschl.	46,0000	1,0000	5.780,26	125,66	5.800,00	126,09
Wartung u. Notruf Aufzug		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	3.573,51	30,84	3.700,00	31,93
Betriebskosten TG		TG-Stellplatz	47,0000		129,79		200,00	
Wartung Doppelparker		TG-Doppelp.	23,0000		3.530,73		2.400,00	
Wartung Feuerlöscher		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300			100,00	0,86
		Zwischensumme umlagefähig:			45.619,82	517,00	47.440,00	534,46
		nicht umlagefähige Kosten						
Verwaltungsgeb. WE		Wohneinheit	50,0000	1,0000	9.639,00	192,78	9.640,00	192,80
Verwaltungsgeb. TG		TG-Stellplatz	47,0000		1.028,16		1.100,00	
Nebenkosten des Geldverkehrs		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	107,00	0,92	150,00	1,29
Sonstige Kosten		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	59,55	0,51	100,00	0,86
Haftpflichtvers.f.Verwaltungsgeb.		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	160,65	1,39	170,00	1,47
Instandhaltungen WE		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	3.237,50	27,94	6.000,00	51,78
Instandhaltung TG		TG-Stellplatz	47,0000		447,17		2.000,00	
Instandhaltung Aufzugsanlagen		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	1.748,50	15,09	2.200,00	18,99
Instandhalt. Doppelp. Direktk.		Direktkosten Doppelparker	0,0000				500,00	
Instandhalt. Doppelparker allg		TG-Doppelp.	23,0000		57,36		1.000,00	
Direktkosten Eigentümer		Direktkosten	236,9300		236,93			
Nutzerwechselgebühren		Nutzerwechselgebühren	673,6600		673,66		700,00	
		Zwischensumme nicht umlagefähig:			17.395,48	238,63	23.560,00	267,19
Erträge								
Zuteil.Insolvenzverf.Obermeier		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	-2.005,50	-17,31		
		Zwischensumme Erträge:			-2.005,50	-17,31		
Summe Bewirtschaftungskosten:					61.009,80	738,32	71.000,00	801,65

Abrechnung: 01.01.2014 - 31.12.2014
Wirtschaftsplan: 01.01.2015 - 31.12.2015

810 Prüfeninger Str. 73
E0007001 c 1.1

Konto	Aufteilung nach Umlage		Umlagemenge		Abrechnungsbetrag		Wirtschaftsplan	
	%	Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Instandhaltungsrücklage								
Zufuhr Instandh.Rücklage WE		Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	6.000,00	51,78	6.000,00	51,78
Zufuhr Instandh.Rücklage TG		TG-Stellplatz	47,0000		400,00		400,00	
		Gesamte Zuführung zur Rücklage:			6.400,00	51,78	6.400,00	51,78
Wirtschaftsplan Gesamtergebnis					67.409,80	790,10	77.400,00	853,43

Zusammenfassung der Abrechnung	Einzeldarstellung				Gesamtobjekt		
	Bewirtschaftung	Rücklage	Gesamt		Bewirtschaftung	Rücklage	Gesamt
Zahlungsanforderungen/Sollstellungen für die Abrechnungsperiode angeforderte Vorauszahlungsbeträge gemäß Wirtschaftsplan	808,16	51,84	860,00	A	70.248,87	6.401,76	76.650,63
Abrechnung Beträge aus der Einzelabrechnung für den Abrechnungszeitraum	738,32	51,78	790,10	B	61.009,80	6.400,00	67.409,80
Zahlungen für den Abrechnungszeitraum tatsächlich geleistete Vorauszahlungen	808,16	51,84	860,00	C	70.062,94	6.381,69	76.444,63
Differenz aus Abrechnung Differenz aus Abrechnungsbeträgen und tatsächlich geleisteten Zahlungen	-69,84	-0,06	-69,90	B - C	-9.053,14	18,31	-9.034,83
unbezahlte Anforderungen im Kontoauszug enthaltene offene Positionen aus nicht bezahlten Anforderungen				A - C	185,93	20,07	206,00
Abrechnungsspitze Abrechnungsergebnis abzgl. Sollzahlungen	-69,84		-69,90	B - A	-9.239,07		-9.240,83

Kontoinformation

offener Saldo gemäß Kontoauszug	0,00
darin enthalten nicht bezahlte Anforderungen zu Bewirtschaftungskosten	0,00
darin enthalten nicht bezahlte Anforderungen zur Instandhaltungsrücklage	0,00
() enthalten sonstige Außenstände	0,00

persönliche Zusammenfassung

Zahllast aus Abrechnung	738,32
anzurechnendes bezahltes Hausgeld	-808,16
Rücklagenabrechnung	51,78
anzurechnende bezahlte Rücklage	-51,84
Zwischensumme Wirtschaftsjahr	-69,90
direkt zugeordnete Beträge	0,00
sonstige Außenstände gemäß Kontoauszug	0,00
Ihr Guthaben beträgt	-69,90

Hinweis: Ein negativer Betrag bedeutet ein rechnerisches Guthaben.

Die Rückerstattung wird zum 15.06.2015 auf Ihr Konto IBAN DE66750700240391196300 bei der Deutsche Bank 24 Regensburg, BIC DEUTDE33HAN, überweisen.

Zahlungsposition	Abrechnung	Soll		Ist		künftige Vorausz.		künftige Vorausz.		Differenz pro Monat
		Vorausz.	Vorausz.	im WJ für Objekt	im WJ	ab	01.2015	bisherige Vorausz. pro Monat		
Wohngeld	738,32	808,16	808,16	70.626,24	812,16	67,68	67,68			
Rücklagen	51,78	51,84	51,84	6.009,84	51,84	4,32	4,32			
Rücklagen TG				391,92						
Übersicht Vorauszahlung	790,10	860,00	860,00	77.028,00	864,00	72,00	72,00			

Ihre monatlichen Vorauszahlungen (72,00 Euro) bleiben unverändert.

Die Vorauszahlungen pro Zahlungsposition und pro Periode wurden auf 1,00 Euro aufgerundet.

Allgemeine Informationen und Hinweise

KONTENSALDEN:

Konto IBAN: DE60 7506 0150 0000 5767 19

Anfangssaldo: 6.540,51 €

Endsaldo: 11.009,55 €

DITTE BEACHTEN:

Die als umlagefähig ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf die Betriebskostenverordnung! Maßgeblich für die Umlagemöglichkeit dieser Kosten auf Ihren Mieter ist die jeweilige mietvertragliche Vereinbarung.

HINWEIS FÜR SELBSTZÄHLER:

Bitte ändern Sie Ihre mtl. Zahlungen bzw. Ihren Dauerauftrag ab 06.2015 auf den Betrag der künftigen Vorauszahlungen ab und berücksichtigen Sie die einmalige Anpassung in der Sollstellung 06.2015.

In Abrechnung enthaltene Beträge im Sinne des § 35a EStG

In der Abrechnung ist ein steuerbegünstigter Kostenanteil (haushaltsnahe Dienstleistungen) in Höhe von 22.429,85 Euro enthalten.

Ihr Anteil beträgt 263,92 Euro.

umlagefähig

Konto Bezeichnung	% Umlageschlüssel	Umlagemengen		Gesamt- betrag	Nachweisbetrag	
		Gesamtmenge	Anteil		Gesamt	Einzel
§35a Abs.2 EStG 80200 Hausmeister/Gebäude	100,00 Wohneinheit	50,0000	1,0000	11.782,68	10.942,68	218,85
Summe §35a Abs.2 EStG:				11.782,68	10.942,68	218,85
§35a Abs.3 EStG 80500 Wartung u. Notruf Aufz.	100,00 Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	2.622,74	2.622,76	22,63
§35a Abs.3 EStG 80600 Betriebskosten TG	100,00 TG-Stellplatz	47,0000	0,0000	129,79	129,79	
§35a Abs.3 EStG 80650 Wartung Doppelparkei	100,00 TG-Doppelp.	23,0000	0,0000	3.530,73	2.852,82	
Summe umlagefähig:				18.065,94	16.548,05	241,48

nicht umlagefähig

Konto Bezeichnung	% Umlageschlüssel	Umlagemengen		Gesamt- betrag	Nachweisbetrag	
		Gesamtmenge	Anteil		Gesamt	Einzel
§35a Abs.3 EStG 82000 Instandhaltungen WE	100,00 Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	2.319,44	1.944,31	16,78

Abrechnung: 01.01.2014 - 31.12.2014
 Wirtschaftsplan: 01.01.2015 - 31.12.2015

810 Prüfeninger Str. 73
 E0007001 : 1.1

§35a Abs.3 ESiC	82010 Instandhaltung TG	100,00	TG-Stellplatz	47,0000	0,0000	238,61	233,26	
§35a Abs.3 ESiC	82020 Instandhaltung Aufzug	100,00	Miteigentumsanteile	1.000,0000	8,6300	1.748,50	655,64	5,66
§35a Abs.3 ESiC	82650 Instandhalt. Doppelpar	100,00	TG-Doppelp.	23,0000	0,0000	57,36	57,36	
Summe §35a Abs.3 ESiC:						4.363,91	2.890,57	22,44
Summe nicht umlagefähig:						4.363,91	2.890,57	22,44

IZ Management GmbH*Thurmayerstr.4*93049 Regensburg

Objekt: **000810 Prüfeninger Str. 73**

Einheit: **W 1.1**

E0007001

Datum: **24.04.2015**

Sachbearbeiter für Rückfragen: Frau Pia Mooser

Telefon bei Rückfragen: 0941 29704-52

RÜCKLAGENAUFTEILUNG - EINZEL 01.01.2014 bis 31.12.2014 E0007001 SOMAI/W 1.1

Text	Betrag	Umlage		Umlageschlüssel	Ihr Anteil
		Gesamtmenge	Umlagemenge Einzelanteil		
Rücklagenaufteilung WE					
Festgeld RL WE #7000576719	34.389,46	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	296,78
Zufuhr Instandh.Rücklage WE	6.000,00	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	51,78
Entnahme aus Rücklage WE		1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	0,00
Zinserträge Rücklage WE	31,02	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	0,27
Kapitalertragssteuer WE	-7,75	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	-0,07
Solidaritätszuschlag WE	-0,41	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	0,00
Festgeld RL WE #7000576719	40.412,32			Miteigentumsanteile	348,76
Instandhaltungsrücklage WE -passiv-	-40.412,32	1.000,0000	8,6300	Miteigentumsanteile	-348,76
Rücklagenaufteilung TG					
Festgeld RL TG #7100576719	4.804,03	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Zufuhr Instandh.Rücklage TG	400,00	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Zinserträge Rücklage TG	4,86	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Kapitalertragssteuer TG	-1,22	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Solidaritätszuschlag TG	-0,08	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Festgeld RL TG #7100576719	5.207,59	47,0000		TG-Stellplatz	0,00
Instandhaltungsrücklage TG -passiv-	-5.207,59	47,0000		TG-Stellplatz	0,00

Kaltwasserkostenabrechnung 2014

Erstellt am
 07.04.2015

Ihre Nutzer-Nr.
 WO 1.1

Techem Nutzer-Nr.
 0038/02607 0017/0-14

Lage
 10GL8

Abrechnungseinheit
 Prüfeninger Str. 73
 D-93049 Regensburg

Techem Energy Services GmbH · Im Gewerbepark A 11 · 93059 Regensburg

Abrechnungszeitraum
 01.01.2014 - 31.12.2014

Ihre Kaltwasserkosten 34,91 EUR
 Ihr Anteil an den Gesamtkosten 34,91 EUR

Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)

	Gesamtkosten : in EUR	Gesamteinheiten (2)	= Preis je Einheit x	Ihre Einheiten	= Ihre Kosten in EUR
Kaltwasserkosten	10.383,90				
Kaltwasser u. Kanal	8.463,42 :	2.218,988 Kubikmeter	= 3,814090 x	7,460	= 28,45
Gerätemiete Kaltwasser	454,88 :	2.218,988 Kubikmeter	= 0,204994 x	7,460	= 1,53
Verbrauchserfassung KW	1.465,60 :	2.218,988 Kubikmeter	= 0,660481 x	7,460	= 4,93
Ihre Kaltwasserkosten					<u>34,91</u>

Ihre Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (3)	Datum	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
Kaltwasserzähler					
05081019	ALG	07.02.2015	11,130	13,690	2,560
31180276	ALG	07.02.2015	4,670	9,570	4,900
Verbrauch (Kubikmeter)					<u>7,460</u>

Kostenaufstellung des gesamten Objektes

	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
Kaltwasserkosten				
Kaltwasser u. Kanal	31.12.2014	8.463,42	8.463,42	
Gerätemiete Kaltwasser		454,88	454,88	
Verbrauchserfassung KW		1.465,60	1.465,60	
Gesamtkosten Kaltwasserkosten			<u>10.383,90</u>	<u>10.383,90</u>
Zu verteilende Gesamtkosten				<u>10.383,90</u>

Erläuterungen

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

ALG = Allgemeiner Raum

(1) Die Gesamtkosten können Sie der nachfolgenden Kostenaufstellung des gesamten Objektes entnehmen
 (2) Gesamteinheiten des Objektes
 (3) Siehe Erläuterungen

Protokoll

zur 16. ordentlichen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft
Prüfeninger Str. 73, Birkenstr. 2+4 in 93049 Regensburg

Ort:	Hotel Held, Irl 11, 93055 Regensburg
Datum:	12.05.2015
Beginn:	18:05 Uhr
Ende:	19:20 Uhr
Teilnehmer vom Verwalter:	Josef Hoffer (Versammlungsleiter)
Teilnehmer von den Eigentümern:	12 Einheiten mit insgesamt 329 / 1000 MEA
Nachweis:	Anwesenheitsliste Die Vollmachten sind der Anwesenheitsliste beigefügt
Grundlage:	Einladung mit Tagesordnung

TOP 1: Eröffnung der Versammlung durch den Verwalter; Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümer wurden vom Verwalter begrüßt. Die Einladung zur Eigentümerversammlung ist fristgerecht und ordnungsgemäß zugegangen, es gab keine Einwände der Eigentümer.

Die Eigentümerversammlung war beschlussfähig.

Abstimmungsmodalitäten: per Handzeichen

Der Hinweis auf eine nicht öffentliche Versammlung erging. Es waren keine Nichteigentümer anwesend, weshalb mit der Versammlung unmittelbar fortgefahren wurde.

Auf das Verlesen der Tagesordnung wurde verzichtet, da diese jedem anwesenden Eigentümer vorlag.

TOP 2: Bericht des Verwalters zur Jahresabrechnung 2014

Der Verwalter berichtet über die Jahresabrechnung 2014 und trägt die Salden vor:

Saldo (Stand zum 31.12.2014) laufendes Konto	11.009,55 €
Saldo (Stand zum 31.12.2014) Rücklage WE	40.412,32 €
Saldo (Stand zum 31.12.2014) Rücklage TG	5.207,59 €

Folgende Instandhaltungsmaßnahmen fielen im Jahr 2014 an:

Treppenhausbeleuchtung, Überprüfung Pumpenregelung, Reparatur undichte Steigstränge im Kellerbereich, Instandsetzung Bewegungsmelder, Erneuerung Regulierungsventil an der Zirkulationsleitung, Anschaffung Rollstuhlrampe, Aushub Rasenflächen und Auffüllung der Flächen mit Granitschotter (östlich), Erneuerung Lichttaster, Leckortung im Kellerbereich wegen Absperrungen, Reparatur Tiefgaragentoranlage

TOP 3: Bericht des Verwaltungsbeirates zur Rechnungsprüfung

Die Rechnungsprüfung fand am 24.04.2015 durch den Verwaltungsbeirat Herrn Kaser und Herrn Hallermeier in den Räumen der Verwaltung statt. Es wurden keine Beanstandungen oder Unregelmäßigkeiten festgestellt, berichtete Herr Kaser.

TOP 4: Beschlussfassung und Genehmigung der Hausgeldabrechnung 2014 mit dem Ausgleich der Jahresabrechnung zum 15.06.2015

Beschlussantrag:

Die Jahresabrechnung 2014 wird in der vorgelegten und von den Verwaltungsbeiräten geprüften Fassung vom 24.04.2015 genehmigt. Die Abrechnung besteht aus Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung sowie Heizkostenabrechnung, insbesondere der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und Einnahmen. Die in der jeweiligen Einzelabrechnung ausgewiesene Differenz aus Abrechnung („Abrechnungsspitze“) wird anerkannt und zum 15.06.2015 fällig gestellt.

Abstimmung:329 / 1000 **Ja-Stimmen**0 / 1000 **Nein-Stimmen**0 / 1000 **Enthaltungen****Beschluss:**

Die Wohngeldabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) 2014 wurde mit 329 / 1000 Ja-Stimmen genehmigt. Der Saldenausgleich wird zum 15.06.2015 durchgeführt.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 5: Beschlussfassung und Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes nebst Einzelwirtschaftsplänen 2015 mit Wirkung vom 01. Juni 2015 für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 und bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes und Organisationsbeschluss:

„Sollte ein Eigentümer mit einem Betrag, der mindestens zwei monatlichen Hausgeldzahlungen, entspricht in Verzug geraten, so wird die Hausgeldvorauszahlung für das gesamte Jahr sofort zur Zahlung fällig.“

Dies gilt nicht für den Fall der Veräußerung des jeweiligen Sondereigentums, der Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das jeweilige Sondereigentum sowie für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Sondereigentümers. Die Verteilung von Sonderkosten, insbesondere Mahnkosten sind nach dem Verursachungsprinzip auf den jeweiligen Eigentümer – soweit dies zuordenbar sind (gemäß § 16 Abs. 3 WEG) umzulegen.

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt den von der Verwaltung vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan mit einer Gesamtsumme i. H. v. 77.400,00 € nebst Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2015 mit Wirkung vom 01. Juni 2015 für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015.

Der sich aus dem jeweiligen Einzelwirtschaftsplan für den jeweiligen Wohnungseigentümer ergebende anteilige Zahlungsbetrag ist fällig und zahlbar in monatlich gleichen Raten jeweils im Voraus bis zum Ablauf des 3. Werktags eines jeden Monats auf das vom Verwalter angegebene Konto, beginnend ab dem der Beschlussfassung folgenden Monat.

Soweit sich für die bereits abgelaufene Geltungsdauer des neu beschlossenen Wirtschaftsplans Änderungen in der Höhe der monatlichen Hausgeldvorauszahlungen gegenüber dem bislang geltenden Wirtschaftsplan ergeben, so werden sich hieraus ergebende Guthaben mit der nächstfälligen Hausgeldvorauszahlung verrechnet bzw. sich hieraus ergebene Nachzahlungen mit der nächstfälligen Hausgeldvorauszahlung erhoben.

Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen in Höhe von insgesamt mindestens zwei monatlichen Raten in Rückstand, so wird die gesamte für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu zahlende Restsumme sofort auf einmal zu Zahlung fällig. Dies gilt nicht für den Fall der Veräußerung des jeweiligen Sondereigentums, der Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das jeweilige Sondereigentum sowie für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Sondereigentümers.

Der beschlossene Gesamtwirtschaftsplan sowie die beschlossenen Einzelwirtschaftspläne gelten als Anspruchsgrundlage auch über das angegebene Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan. Für den Fall, dass ein Eigentümer mit mindestens zwei monatlichen Hausgeldzahlungen in Verzug ist, wird die Verwaltung

ermächtigt einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung der offenen Hausgeldzahlungen zu beauftragen. Die Beiräte sind in diesem Fall zu informieren. Die Verteilung von Sonderkosten, insbesondere Mahnkosten sind nach dem Verursachungsprinzip auf den jeweiligen Eigentümer – soweit dies zuordenbar sind (gemäß § 16 Abs. 3 WEG) umzulegen.

Abstimmung:

329 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** 0 / 1000 **Enthaltungen**

Der Gesamtwirtschaftsplan nebst Einzelwirtschaftsplänen 2015 wurde mit 329 /1000 Ja-Stimmen angenommen. Der neue Wirtschaftsplan ist ab dem 01. Juni 2015 für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 und bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes gültig.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 6: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2014

Der Verwalter hat die Entlastung des Verwaltungsbeirates empfohlen.

Beschlussantrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird bis einschließlich dem Wirtschaftsjahr 2014 die Entlastung erteilt.

Abstimmung:

246 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** 0 / 1000 **Enthaltungen**

Der Verwaltungsbeirat wurde für seine Tätigkeit mit 246 / 1000 Ja-Stimmen für das Wirtschaftsjahr 2014 entlastet.

Anwesende MEA: 329 / 1000

Hinweis: Der Verwaltungsbeirat ist mit 83 / 1.000 Miteigentumsanteilen (MEA) bei diesem TOP nicht stimmberechtigt!

TOP 7: Neuwahl bzw. Bestätigung des Verwaltungsbeirates 2015

Zur Wahl stehen zur Verfügung:

Herrn Hallermeier,
Herrn Kaser
Herr Winter

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die zur Wahl stehenden Eigentümer Herrn Winter, Herrn Hallermeier und Herrn Kaser im Wirtschaftsjahr 2015 als Verwaltungsbeirat zu wählen.

Abstimmung:

Hr. Winter	278 / 1000 Ja-Stimmen	0/1000 Nein-Stimmen	51 /1000 Enthaltungen
Hr. Hallermeier	312 / 1000 Ja-Stimmen	0/1000 Nein-Stimmen	17 /1000 Enthaltungen
Hr. Kaser	329 / 1000 Ja-Stimmen	0/1000 Nein-Stimmen	0/1000 Enthaltungen

Die Eigentümergemeinschaft wählt die zur Wahl stehenden Eigentümer Herrn Winter, Herrn Hallermeier und Herrn Kaser mit 278 / 1000, 312 /1000 und 329 / 1000 Ja-Stimmen zum

Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2015. Die gewählten Eigentümer nehmen die Wahl an.

Den Vorsitz übernimmt: Herr Kaser.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 8: Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2014

Herr Kaser vom Verwaltungsbeirat beantragte die Entlastung der Verwaltung.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Verwaltung für Ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2014 zu entlasten.

Abstimmung:

329 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** ___ / 1000 **Enthaltungen**

Die Verwaltung Immobilien Zentrum Management GmbH wurde für Ihre Tätigkeit im Jahr 2014 mit 329 / 1000 Ja-Stimmen entlastet.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 9: Beschlussfassung über die Verlängerung des Kabelvertrages mit Kabel Deutschland zu günstigeren Konditionen derzeit 5.780,26 € jährlich dann 4.055,40 € jährlich bei einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Kabelvertrag mit Kabel Deutschland ab 01.01.2016 zu günstigeren Konditionen (ca. 4.055,40 €) mit einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren zu verlängern. Die Verwaltung wird beauftragt, das Angebot von Kabel Deutschland anzunehmen und den Vertrag auf fünf Jahre entsprechend zu verlängern.

Abstimmung:

329 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** 0 / 1000 **Enthaltungen**

Der Abschluss zur Verlängerung des Kabelvertrages zu günstigeren Konditionen bei einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren ab 01.01.2016 wurde mit 329 / 1000 Ja-Stimmen beschlossen.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 10: Beschlussfassung über die Erneuerung des Müllraums durch die Firma Höfer, nebst Finanzierung der Maßnahme in Höhe von ca. 1.000,00 €. Die Ausführung erfolgt in Anlehnung zum Bestand

Beschlussantrag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung des Müllraums gemäß Angebot der Firma Höfer über ca. 1.000,00 €. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der laufenden Instandhaltung und wird auf alle Eigentümer nach MEA umgelegt.

Abstimmung:

329 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** 0 / 1000 **Enthaltungen**

Die Erneuerung des Müllraums gemäß Angebot der Firma Höfer über ca. 1.000,00 € wurde mit 329 / 1000 Ja-Stimmen angenommen.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 11: **Beschlussfassung über die Erhöhung der Hausmeistervergütung auf Anfrage des Hausmeisters um 10% (Kosten derzeit 11.782,68 € jährlich, dann 12.960,95 € jährlich)**

Beschlussantrag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Erhöhung der Hausmeistervergütung ab dem 01.01.2016 um 10%.

Abstimmung:

329 / 1000 **Ja-Stimmen** 0 / 1000 **Nein-Stimmen** 0 / 1000 **Enthaltungen**

Die Erhöhung der Hausmeistervergütung um 10% ab 01.01.2016 € wurde mit 329 / 1000 Ja-Stimmen angenommen.

Anwesende MEA: 329 / 1000

TOP 12: **Sonstiges**

In der Eigentümerversammlung vom 23.06.2014 wurde der Beschluss über den Wechsel bzw. der Leistungsanpassung der Gebäudeversicherung unter TOP Verschiedenes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde bis dato noch nicht umgesetzt. Die Verwaltung wird diesbezüglich Angebote einholen und in Absprache mit den Verwaltungsbeiräten den Wechsel und die Anpassung in Auftrag geben, wenn denn entsprechende günstigere Angebote vorliegen. Der Verwalter teilte der Eigentümerin Frau Mesenhuber diesbezüglich mit, dass sie jederzeit alle Versicherungsunterlagen und Bestandsunterlagen einsehen kann.

Zigarettenkippen vor dem Gebäude:

Die Verwaltung wird diesbezüglich ein Rundschreiben an alle Bewohner verfassen.

Waschbecken im Treppenhaus

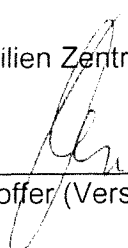
Das Waschbecken im Treppenhaus samt Wasserhahn soll stillgelegt werden, da dieses immer verschmutzt ist und sich der Ablauf zulegen kann.

Die Eigentümerversammlung wurde um 19:20 Uhr durch Herrn Hoffer geschlossen.

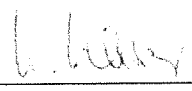
Regensburg, 12.05.2015

Verwalter:

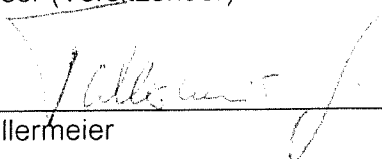
Immobilien Zentrum Management GmbH


Herr Hoffer (Versammlungsleiter)

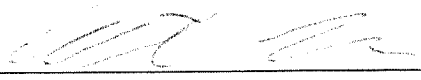
Verwaltungsbeirat:


Herr Kaser (Vorsitzender)

Verwaltungsbeirat:


Herr Hallermeier

Verwaltungsbeirat:


Herr Winter