

Exposé

und Kaufangebot



zu der Eigentumswohnung im ersten
Obergeschoß des Mehrfamilienwohnhauses
Gorch-Fock-Straße 66 in Emden

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 58 des Hauses Gorch-Fock-Straße 66 in Emden

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen provisionsfrei die 3-Zimmer-Küche-Bad- -Balkon-Eigentums-wohnung Nr. 58 zur Größe von 62,45 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoß rechts des Mehrfamilienwohnhauses Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden – Barenburg zum Kauf an.

Zum Objekt nenne ich Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. Die Seestadt Emden:

Die Seestadt Emden ist durch die Autobahn A 31 in Nord-Süd-Richtung sowie A 28 in West-Ost-Richtung sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen. Emden verfügt ferner über einen Bahnhof mit guter Personenzugfrequenz.

Siehe Anlage -1-, Lage an der Nordsee / Dollart.

Emden hat ca. 51.500,00 Einwohner. Emden bietet ein umfangreiches touristisches Angebot mit Badestränden, Museen und Sehenswürdigkeiten. Der dortige Fremdenverkehrsverband bietet hierzu weitere Informationen im Internet unter der Adresse www.emden-touristik.de.

Siehe Anlage -2-, Impressionen aus Bremerhaven.

II. Die Lage der Immobilie in Emden:

Das Mehrfamilienwohnhaus Gorch-Fock-Straße 66 in Emden liegt im Ortsteil Barenburg, in welchem überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden ist. Unweit befindet sich der allgemein bekannte Flughafen.

Deshalb ist die Immobilie für Auswärtige sehr leicht zu finden.

Die Straße –Gorch-Fock-Straße – führt zum einem Haupteinkaufsgebiet von Emden.

Neben neuen Baumpflanzungen befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

Viele öffentliche PKW-Parkplätze befinden unweit zum Mehrfamilienwohnhaus.

Siehe Anlage -3-, Anfahrt.

Siehe Anlage -4-, Ansichten Umgebung Forck-Fock-Str. 66.

Siehe Anlage -5-, Luftbilder Barenburg & Haus Gorch-Fock-Str. 66.

III. Die Wohnanlage:

Die Wohnanlage Gorch-Fock-Straße 66 ist in einer klassischen Gemeinschaftswohnanlage in Klinkerbauweise erstellt. Entsprechend werden langfristig kostspielige Fassadenanstriche erspart. Die Wohnanlage wurde 1969 errichtet und fortlaufend instand gehalten.

Die Gemeinschaftsgrundstücke besitzen eine Gesamtgröße von

10.607 m².

Siehe Anlage -6-, Liegenschaftskarte.

Uns liegt die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag zum 01.01.2024 mit dem am Grundstück gültigen Bodenrichtwert von

48,00 €/m²

vor.

Aufgrund des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftsgrundstück von 1.144 Teile von 100.000 Teile errechnet sich der mit verkaufte Bodenwertanteil wie folgt:

$$10.607 : 100.000 \times 1.144 = 121,34 \text{ m}^2 \times 48,00 \text{ €/m}^2 =$$

5.824,52 €

Siehe Anlage -7-, Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2019.

Ladengeschäfte befinden sich nicht im Objekt. Entsprechend kann ruhiges Wohnen in hoher Wohnqualität erwartet werden.

Siehe Anlage -8- & -9-, Außenansichten.

Ladengeschäfte befinden sich nicht im Objekt. Entsprechend kann ruhiges Wohnen in hoher Wohnqualität erwartet werden.

Mit einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 143 kWh (m².a) und einem Primärenergieverbrauch von 157 kWh (m².a) liegt Wohnanlage Gorch-Fock-Straße 66 gegenüber vergleichbaren Wohnanlagen im guten Mittelfeld, sodass mit üblichen Heizkosten zu rechnen sind.

Siehe Anlage -17 & -18-, Energieausweis.

Verwaltet wird die Wohnanlage von der

Firma Kallmeyer & Nagel, Uhlandstraße 68 in 22087 Hamburg.

In der Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entstand ein Gesamtaufwand zur Eigentumswohnung Nr. 58 anteilig zufallende Hausgeldsumme in Höhe von 3.418,95 €.

Diese Hausgeldsumme setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|------------|
| 1. Auf den Mieter umlegbare Betriebskosten | 2.557,00 € |
| 2. Nicht umlegbare Betriebskosten | 633,09 € |
| 3. Rücklageneinzahlung 2019 | 228,86 € |

Siehe Anlage -19- bis -21-, Hausgeldabrechnung 2023 vom 24.06.2024.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügte am Stichtag 31.12.2023 Rücklagen in Höhe von 184.630,02 €. Rechnerisch gemäß dem Miteigentumsanteil entfiel auf der Eigentumswohnung Nr. 58 der anteilige Betrag von 2.112,17 €.

Siehe Anlage -22-, Rücklagenblatt 2023 vom 24.06.2024.

Die von der Verwaltungsgemeinschaft gelieferte Raumwärme sowie Aufbereitung des Warmwassers wird von der Fachfirma ISTA abgerechnet.

Im Wirtschaftsjahr 2023 erwachsen an Heizkosten in der Eigentumswohnung Nr. 58 in Höhe von 585,67 €.

Siehe Anlage -23- bis -25-, Heizkostenabrechnung 2023 vom 21.05.2024.

Hinsichtlich der aktuellen Hausgeldvorauszahlung wurde in der letzten Wohnungseigentümersversammlung die Kaufsache und Eigentumswohnung Nr. 58 mit einer monatlichen Hausgeldvorauszahlung in Höhe von

monatlich 302,14 €.

festgesetzt

Siehe Anlage -26- & -27, Wirtschaftsplan 2025.

IV. Die Eigentumswohnung Nr. 58:

Die hiermit angebotene 3-Zimmer-Küche-Bad- -Eigentumswohnung Nr. 58 befindet im ersten Obergeschoß rechts.

Siehe Anlage -11-, Gesamtgrundriß 1. OG Gorch-Fock-Straße 66.

Die Wohnung besitzt eine Größe von 62,45 m².

Die Wohnung besitzt einen zweckmäßigen Grundriss und ist ideal für eine kleine Familie mit einem Kind oder eine 2 Personen-Lebensgemeinschaft mit dem Bedarf an eines Zusatzräumen.

Siehe Anlage -12-, Grundrisszeichnung ETW-Nr. 58.

Die Wohnflächen der Räume entsprechen der Nutzungsarten im üblichen und zweckmäßigen Verhältnis,

Siehe Anlage -13-, Wohnflächenberechnung.

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Siehe Anlage -14- bis -16-, Innenansichten.

Teil der Kaufsache ist der rechteckige Kellerraum Nr. 58.

Siehe Anlage -10-, Fotoaufnahmen Kellergeschoß.**V. Die Vermietung:**

Die Wohnung Nr. 58 ist zur Zeit aktuell einen allein lebenden Rentner vermietet.

Die soeben erhöhte Grundmiete zuzüglich der laut Wirtschaftsplan 2025 umlegbaren Betriebskosten ergeben zur Zeit folgende und monatliche Gesamtwarmmiete:

| Nr. | Position | m ² | €/m ² | € gesamt |
|-----|---------------------------|----------------|------------------|----------|
| 1 | Grundmiete Wohnung Nr. 58 | 62,45 | 6,00 € | 374,40 € |

Zwischensumme Grundmiete gesamt 374,40 €

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------|--------|----------|
| 2 | Betriebskostenvorauszahlung | 62,45 | 2,61 € | 163,25 € |
| 3 | Heizkostenvorauszahlung | 60,05 | 0,80 € | 48,25 € |

Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt 211,50 €

Gesamtwarmmiete 585,90 €

Eine Barkaution als Mietsicherungszahlung in Höhe von 532,00 € wurde hinterlegt.

VI. Der Kaufpreis:

Die 3-Zimmer-Küche-Bad- -Balkon-Eigentumswohnung Nr. 58 bieten wir Ihnen hiermit im heutigen Zustand zu einem Kaufpreis von

63.500,00 €

an.

IX. Provision:

Im Verkaufsfall ist eine Maklerprovision in Höhe von 6 % des Kaufpreises zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer zu zahlen.

Im Fall eines Kaufes aufgrund Ihres Eigenbedarfes sind die Bruttocourtagekosten wie folgt aufzuteilen:

50 % Maklerbruttocourtage in Höhe von 2.266,95 €, zahlbar durch den Käufer.

50 % Maklerbruttocourtage in Höhe von 2.266,95 €, zahlbar durch den Verkäufer.

Im Fall eines Ankaufes als Renditeobjekt eröffnet sich mit Genehmigung des Notars die Möglichkeit, dass der Käufer alleinig die Maklerbruttocourtage trägt und um Jahr der Erwerbung steuerlich absetzt.

Der Verkäufer ist Fall des Verkaufes der Eigentumswohnung Nr. 58 als Renditeobjekt aufgrund der ersparten Verkaufnebenkosten bereit, den Kaufpreis auf den Betrag in Höhe von 61.233,00 € zu reduzieren, sodass sich zu Gunsten unseres Unternehmens zu zahlen Provision wie folgt berechnet:

100 % Maklerbruttocourtage in Höhe von 4.533,90, zahlbar durch den Käufer.

VII. Die Gesamtkosten & Rendite:

Für Investoren überschlage ich die Rendite gegenüber dem Kapitaleinsatz aufgrund der Gesamterwerbungs-kosten wie folgt:

| Nr. | Position | Betrag |
|-----|--|-------------|
| 1 | Kaufpreis im heutigen Zustand | 61.233,00 € |
| 2 | Grunderwerbssteuer 5,0 % | 3.061,65 € |
| 3 | Maklerbruttocourtage | 4.533,90 € |
| 4 | Notariats- & Gerichtsgebühren ca. 2,47 % | 1.511,45 € |

Gesamterwerbungs-kosten 70.340,00 €

| | | |
|---|---|------------|
| 5 | Jahresgrundmiete 12 x 374,40 € | 4.492,80 € |
| 6 | abzüglich nicht umlegbares Hausgeld, ca. 12 x 64,53 € | - 774,37 € |

Gesamtjahresreinertrag ca. 3.718,43 €

Verzinsung des eingesetzten Kapitals ca. 5,29%

VIII. Die Gesamtkosten & laufende Belastung:

Für den Käufer mit einem Eigenbedarf überschlage ich nachstehend die Gesamtkosten mit dem Ansatz, dass ein Eigenkapital von 20.453,40 € = 29,0 % verfügbar ist, sodass eine Baufinanzierung in Höhe von 50.000,00 € erforderlich sein wird.

Hier liegt mir aktuell ein Angebot des Geldinstitutes Interhyp zu einer Baufinanzierung vor, welches einen Zinssatz von 3,59 % mit einer Sollzinsbindung von 10 Jahre vorsieht.

Sodann ergibt sich hinsichtlich der laufenden Belastung folgende Berechnung:

| Nr. | Position | Betrag |
|-----|--|-------------|
| 1 | Kaufpreis im heutigen Zustand | 63.500,00 € |
| 2 | Grunderwerbssteuer 5,0 % | 3.175,00 € |
| 3 | Maklerbruttocouretage | 2.266,95 € |
| 4 | Notariats- & Gerichtsgebühren ca. 2,47 % | 1.511,45 € |

Gesamterwerbungskosten **70.453,40 €**
- €

| | | |
|---|--|----------|
| 5 | Finanzierungsbetrag 50.000,00 € mit 3,59 % Zinsen | |
| | finanziert = Jahreszins 1.7954,00 € / 12 = 149,58 € im | |
| | Monat zuzüglich 1,5 % Anfangstilgung = 750,00 € / 12 = | |
| | . = 62,50 € im Monat ergibt monatliche Gesamtbankrate | 212,08 € |
| 6 | zuzüglich nicht umlegbares Hausgeld, ca. 12 x 64,53 € | 64,53 € |

laufende Belastung ohne umlegbare Nebenkosten **276,61 €**

monatliche Ersparnis gegenüber ortsüblicher Grundmiete **97,79 €**

So würde ich mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehen für weitere Rückfragen oder einer Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



.....
THOMAS SCHRÖTER
Oldenburg, den 1. Februar 2025

Anlage -1- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



T.S.

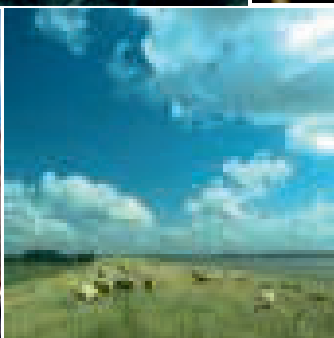
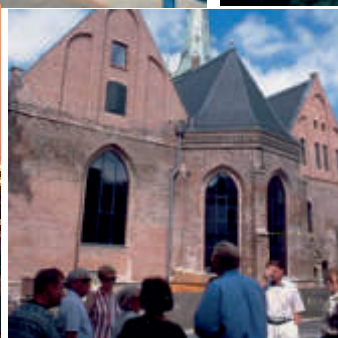
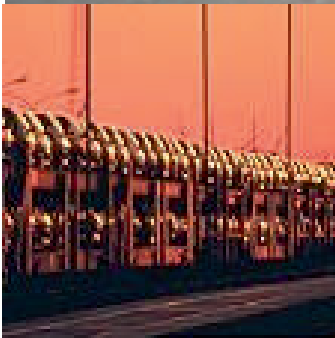
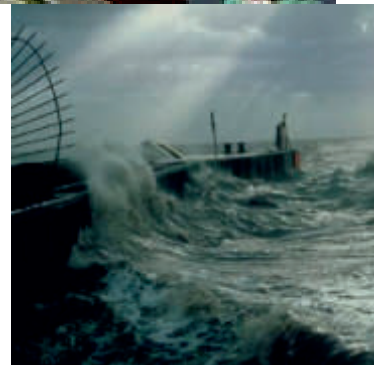
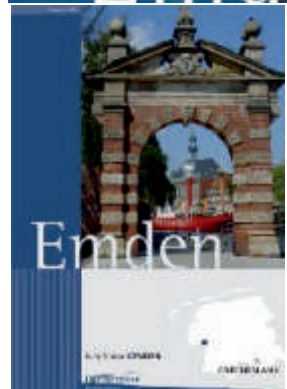
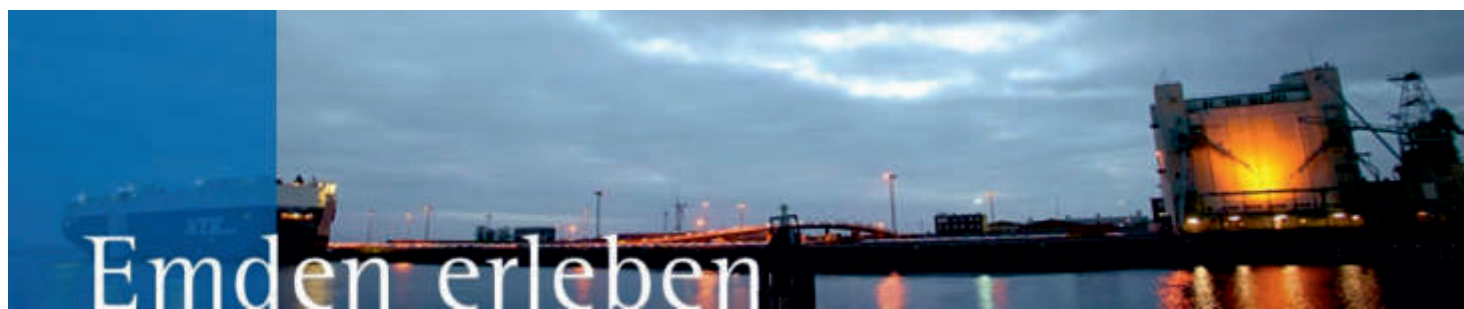
Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

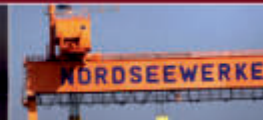
Lage der Seestadt Emden am
Dollart und der Nordsee

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Stadt  EMDEN

DAS MEER AN LEBEN.



T.S.

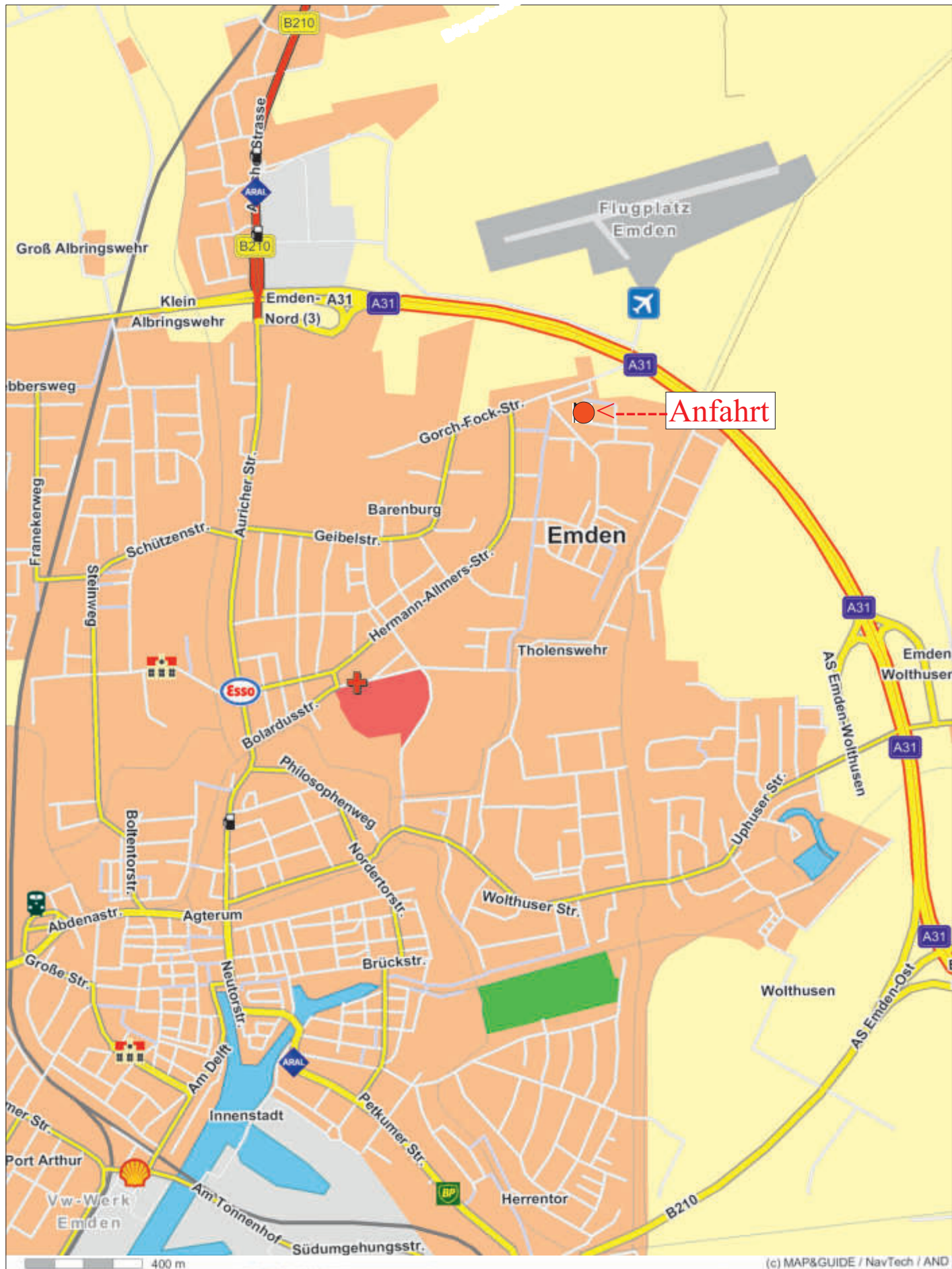
Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Fotoimpressionen von der
Seehafenstadt Emden

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

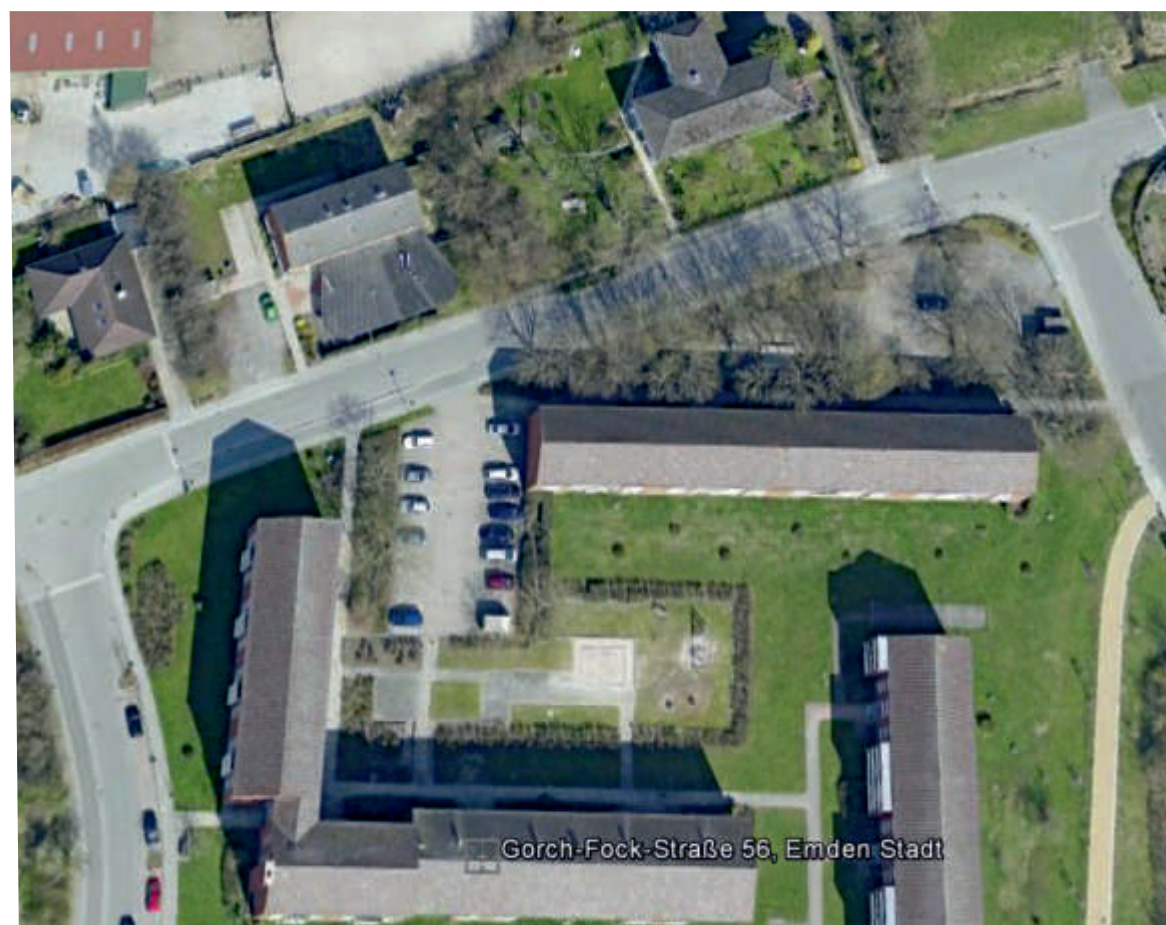


| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Anfahrt zum Mehrfamilienwohnhaus Gorch-Fock-Straße 66 in Emden | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |

Anlage -4- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



| | | | |
|----------------|--------------------------|--|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Straßenansichten & Verkehrsanbindung Haus Gorch-Fock-Straße 66 in Emden - Barenburg | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

**Luftbilder zum Stadtteil Barenburg &
Haus Gorch-Fock-Straße 66 in Emden**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

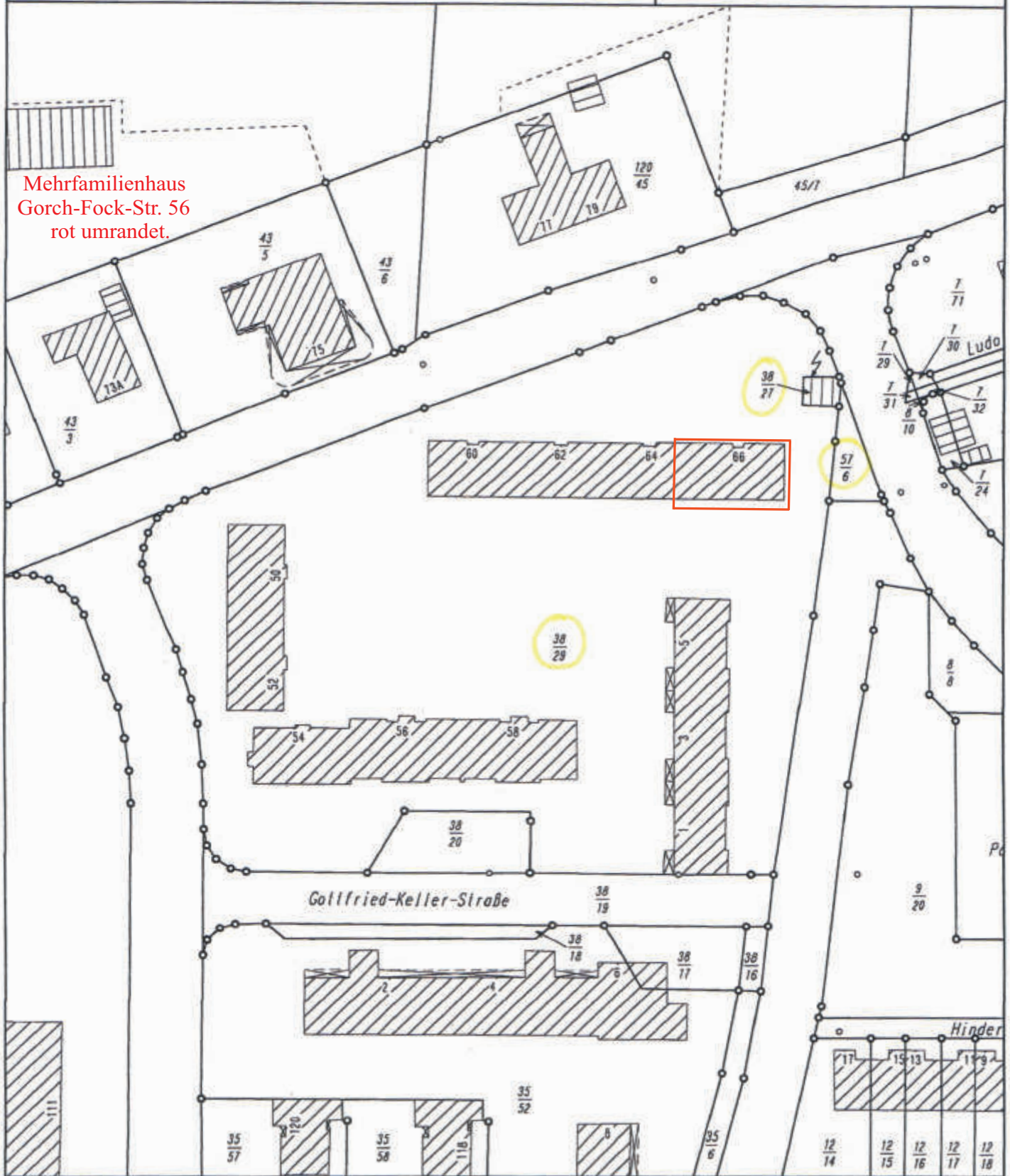


Behörde für GLL Aurich

Gemeinde: EMDEN, STADT
 Gemarkung: EMDEN
 Flur: 7,38/27. 38/29. 57/6

Antrag: A 394/2009
 Datum: 05.08.2009

- Katasteramt Emden -
 Steinstr. 6
 26721 Emden



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
 01.02.2025

Liegenschaftskarte Wohnanlage
 Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden

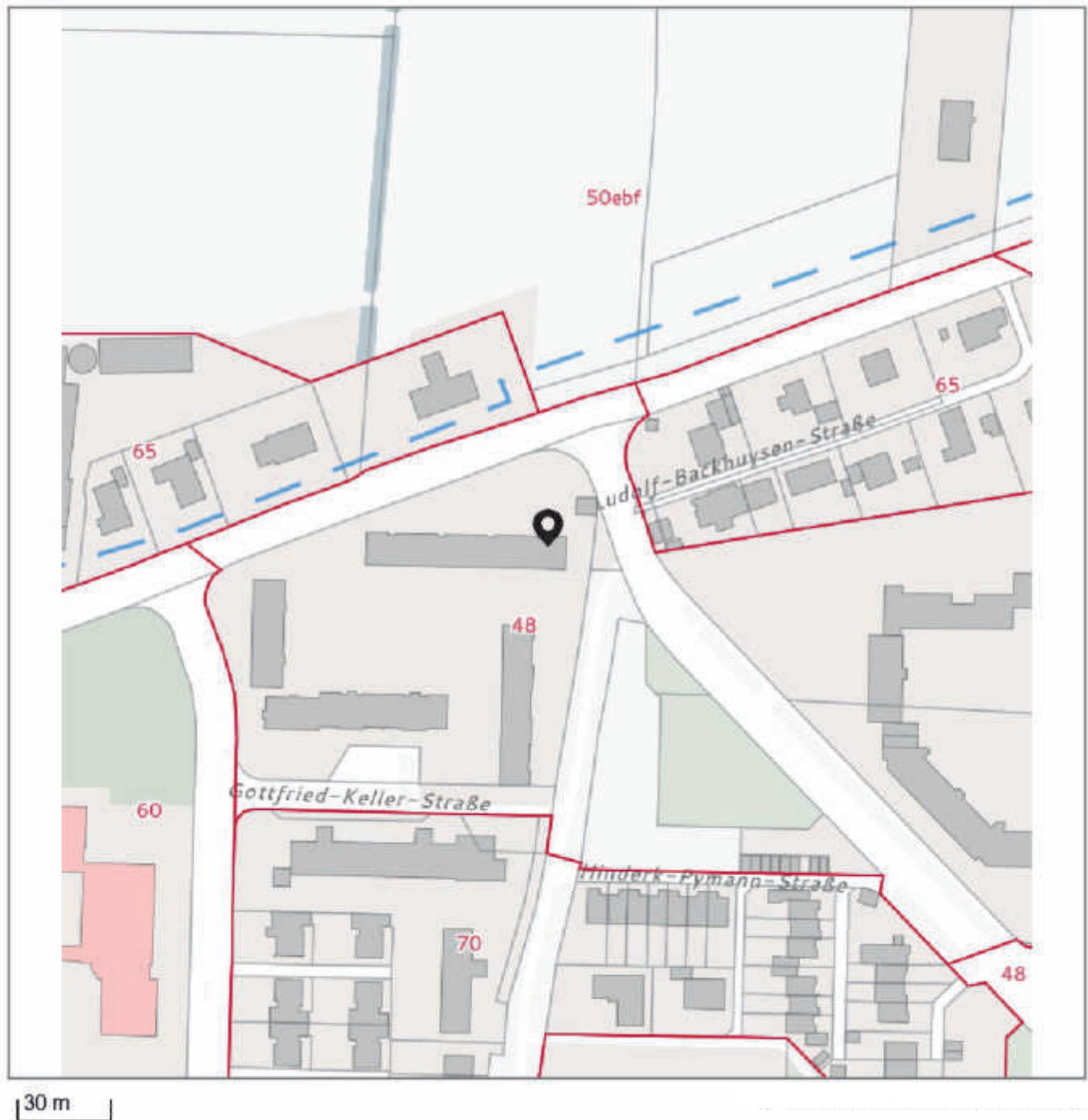
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 23.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Gorch-Fock-Straße 66, 26721 Emden, Ostfriesland - Barenburg
Gemarkung: 0658 (Emden), Flur: 7, Flurstück: 38/29



T.S.

Anlaß: Verkauf

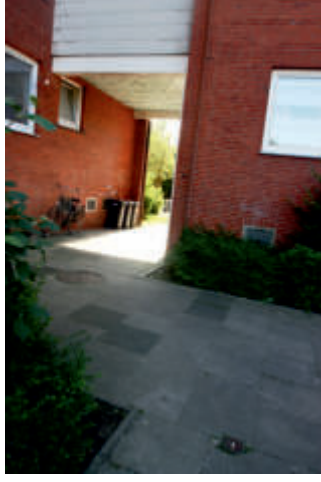
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zur
Liegenschaft Gorch-Fock-Straße 66 in Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Projekt 058-25

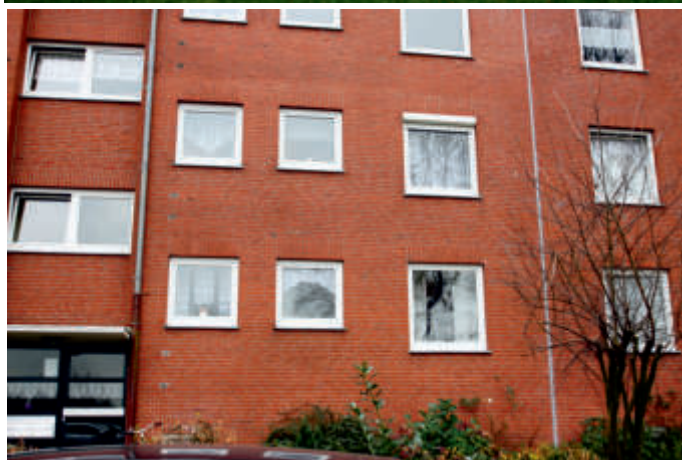
Oldenburg,
01.02.2025

Anlage -8- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Außenansichten -1- von -2- der Wohnanlage und Mehrfamilienhaus Gorch-Fock-Straße 66, Emden. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |

Anlage -9- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Außenansichten -2- von -2- der Wohnanlage und Mehrfamilienhaus Gorch-Fock-Straße 66, Emden. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |

Anlage -10- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



T.S.

Anlaß: Verkauf

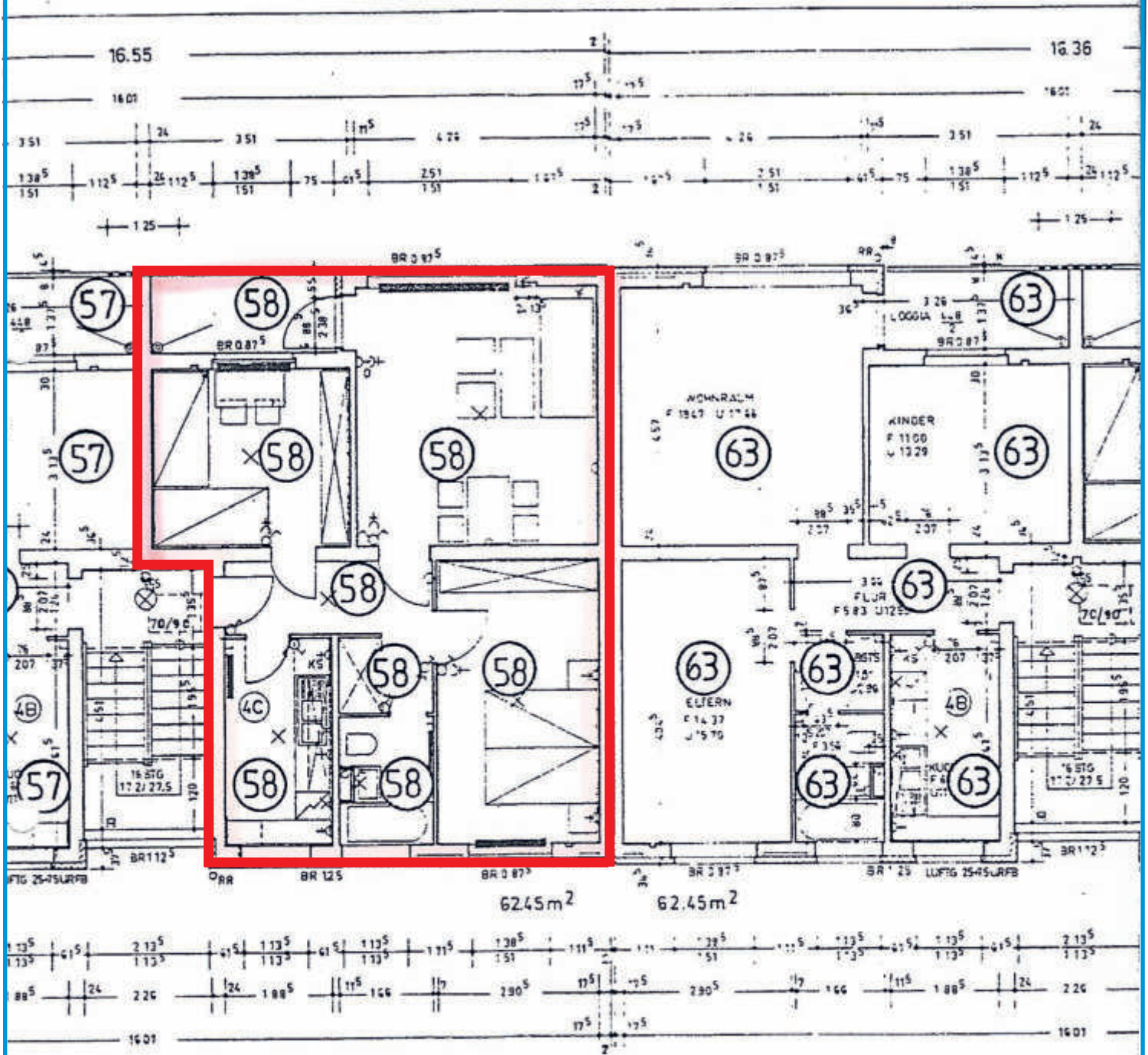
Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Fotoaufnahmen Kellergeschoß & Kellerraum
Nr. 58, Teil der Kaufsache, Mehrfamilienhaus
Gorch-Fock-Str. 66 in Emden - Barenburg

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Kaufsache
rot umrandet.



T.S.

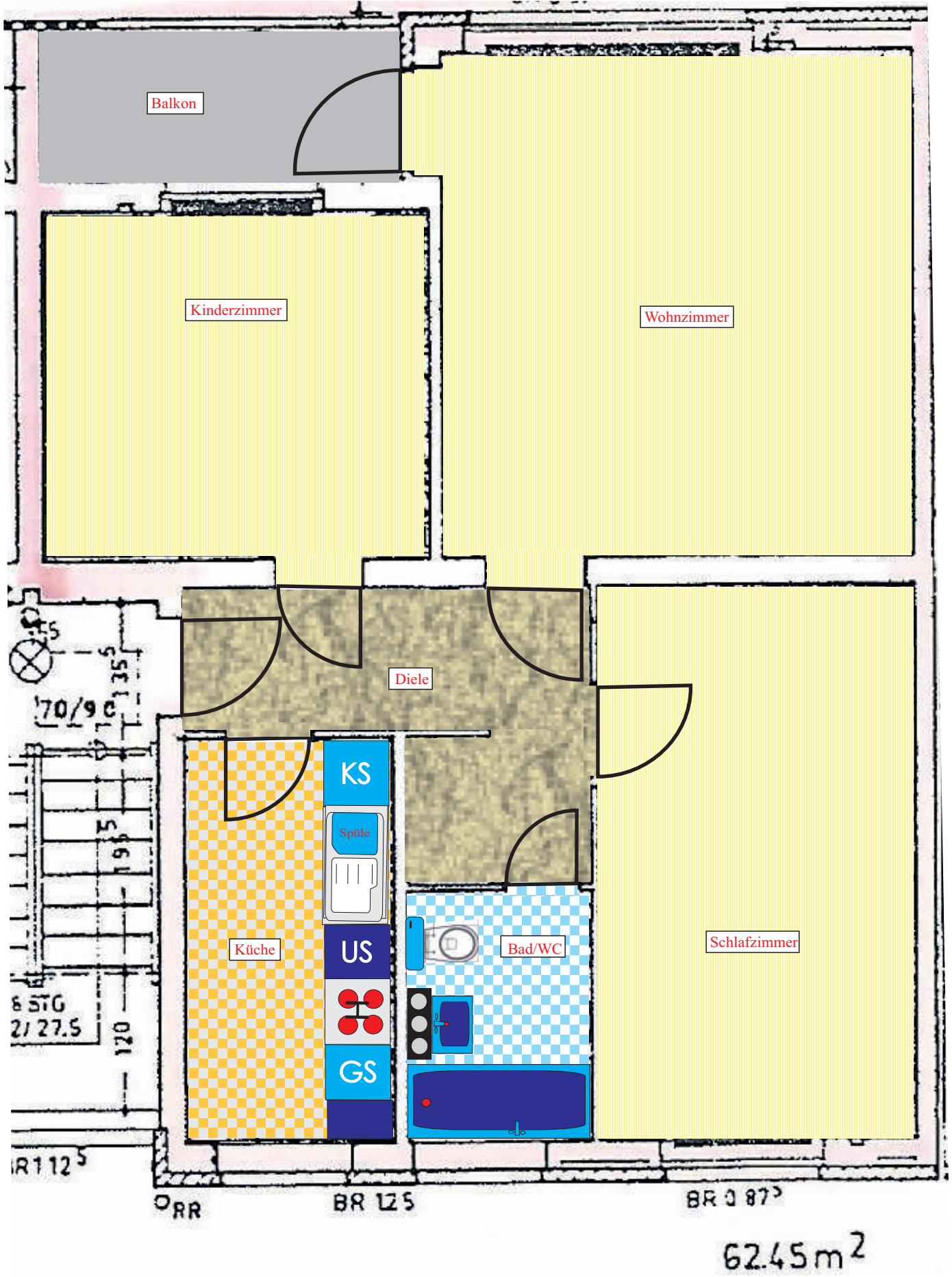
Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Gesamtgrundriß des ersten Obergeschosses im
Mehrfamilienhauses Gorch- Fock-Straße 66.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Wohnungsgrundriß ETW-Nr. 58, Mehrfamilienhaus Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |

Verfasser: Thomas Schröter, Betriebswirt W.A. Diplominhaber, Lindenstr. 14 - 26123 Oldenburg.

Wohnflächenberechnung

19.11.2024

zu den Wohn- & Nutzflächen nach WoFIV und DIN 277
zu der Eigentumswohnung Nr. 58 im ersten Obergeschoß rechts
des Mehrfamilienhauses Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

Grundstück:

Verbunden mit 1.144 Anteile aus 100.000 Miteigentumsanteilen
der Gemeinschaftsgrundstückes Gemarkung Emden,
Flur -7-, Flurstück 38 aus 29 zur Größe von 10.454 m²,
Flur -7-, Flurstück 57 aus 6 zur Größe von 116 m²,
Flur -7-, Flurstück 38 aus 27 zur Größe von 37 m²
und einer Gesamtgröße von 10.607 m².

Grundbuch:

Amtsgericht Emden, Wohnungsgrundbuch, Band 420, Blatt 12.075.

Vorlagen:

Zeichnungsaufmaß, Nachweis Anlage. aus dem

Quelle:

Zeichnungsanlage aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur
Teilungserklärung des Notars Bernd Seeger aus Hannover vom 09.11.1993.

Anlaß:

Verwaltung & Vermietung der Immobilie.

| <u>Nr.</u> | <u>Etage</u> | <u>Flächenbezeichnung</u> | <u>Länge</u> | <u>Breite</u> | <u>Einheit</u> | <u>Raum</u> |
|--|--------------|---------------------------|--------------|---------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <u>Wohnflächen Sondereigentum Nr. 58, 1. OG rechts:</u> | | | | | | |
| 1 | 1. OG | Wohnzimmer | 4,570 m * | 4,290 m = | 19,61 m ² | |
| | | Zugang Balkon | 1,070 m * | 0,885 m = | <u>0,95 m²</u> | |
| | | | | | | 20,55 m ² |
| 2 | 1. OG | Schlafzimmer | 4,345 m * | 2,905 m = | <u>12,62 m²</u> | |
| | | | | | | 12,62 m ² |
| 3 | 1. OG | Kinderzimmer | 3,135 m * | 3,510 m = | <u>11,00 m²</u> | |
| | | | | | | 11,00 m ² |
| 4 | 1. OG | Küchenraum | 2,965 m * | 1,885 m = | <u>5,59 m²</u> | |
| | | | | | | 5,59 m ² |
| 5 | 1. OG | Raum Bad/WG | 1,830 m * | 1,660 m = | <u>3,04 m²</u> | |
| | | | | | | 3,04 m ² |
| 6 | 1. OG | Vorraum Bad/WG | 1,385 m * | 1,660 m = | <u>2,30 m²</u> | |
| | | | | | | 2,30 m ² |
| 7 | 1. OG | Flur | 1,350 m * | 3,660 m = | <u>4,94 m²</u> | |
| | | | | | | 4,94 m ² |
| 8 | 1. OG | Balkon (1,37 m : 2) | 0,685 m * | 3,510 m = | <u>2,40 m²</u> | |
| | | | | | | <u>2,40 m²</u> |
| <u>Wohnflächen Eigentumswohnung Nr. 58:</u> | | | | | | <u>62,45 m²</u> |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Berechnung der Wohnflächen nach WoFIV des
Sondereigentum Nr. 58 im Mehrfamilienhaus
Gorch-Fock-Str. 66 in 26721 Emden - Barenburg,

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -14- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



T.S.

Anlaß: Verkauf

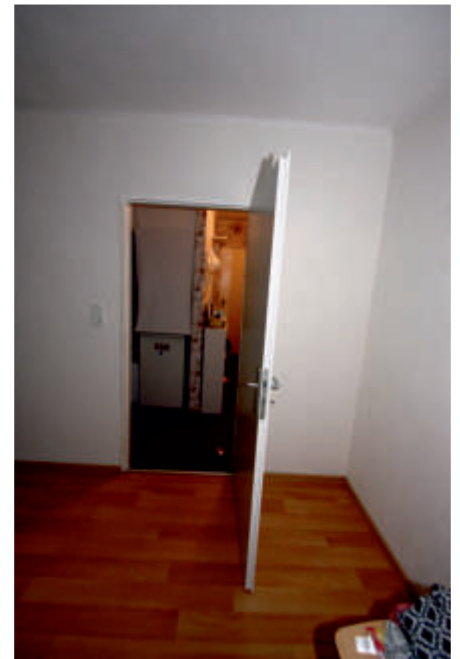
Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Innenansichten -1- von -3-, Kaufgegenstand
Eigentumswohnung Nr. 58, Gorch-Fock-Straße
66 in 26721 Emden - Barenburg.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -15- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



T.S.

Anlaß: Verkauf

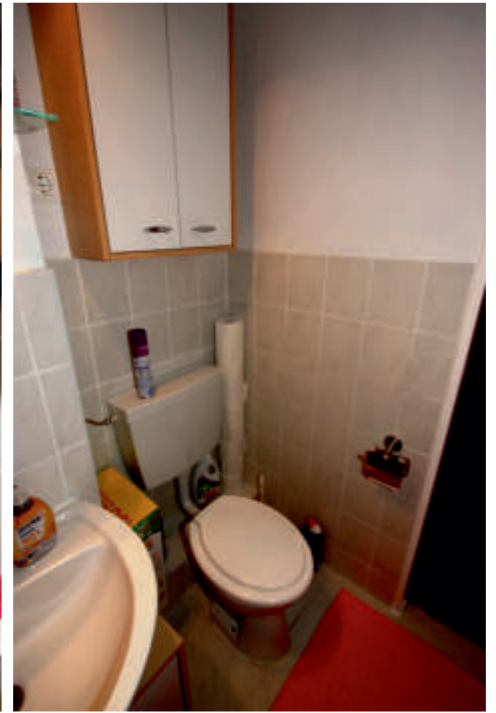
Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Innenansichten -2- von -3-, Kaufgegenstand
Eigentumswohnung Nr. 58, Gorch-Fock-Straße
66 in 26721 Emden - Barenburg.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -16- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden-Barenburg



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Innenansichten -3- von -3-, Kaufgegenstand
Eigentumswohnung Nr. 58, Gorch-Fock-Straße
66 in 26721 Emden - Barenburg.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NI-2019-002720947

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 27.05.2029

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | | Gebäudefoto (freiwillig) |
| Adresse | Gorch-Fock-Str. 54-58, 26721 Emden | | |
| Gebäudeteil | ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1969 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2008 | | |
| Anzahl Wohnungen | 20 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1985 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Gas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | Verwendung: ---- | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

VOW Facility Management GmbH
Dipl.-Ing. Heiko Strömer
Berliner Platz 1 C
38102 Braunschweig

28.05.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 018-11

Oldenburg,
01.02.2025

Auszug -1- von -2-, Energieausweis zur Wohnanlage Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

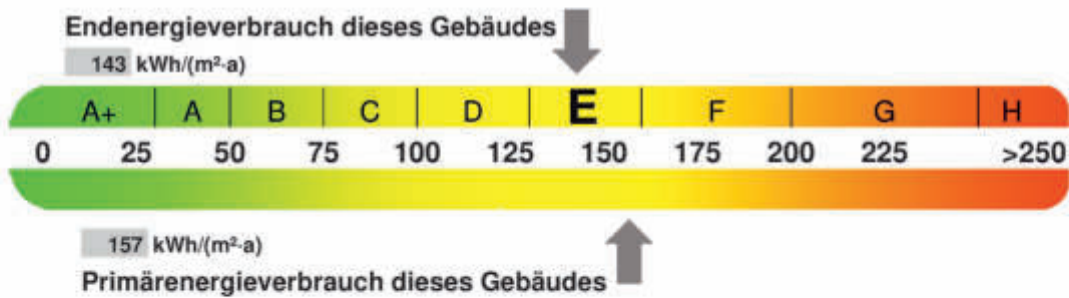
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2019-002720947

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



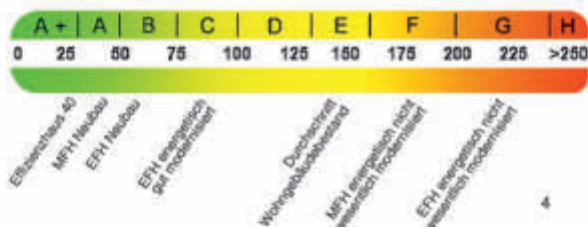
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

143 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär- energie- faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas H | 1,1 | 259254 | 73109 | 186145 | 1,13 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas H | 1,1 | 258458 | 79527 | 178931 | 1,12 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Erdgas H | 1,1 | 256287 | 62944 | 193343 | 1,17 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 018-11

Oldenburg,
01.02.2025

Auszug -2- von -2-, Energieausweis zur Wohn-
anlage Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Kallmeyer & Nagel

Vermietungs und Verwaltungs GmbH

Erstellt 24.06.2024

Konto: 628705812

WOHNGELD-ABRECHNUNG 2023

WEG Emden, Gorch-Fock-Str./Gottfried-Keller-Str.
Wohnung Nr: 058, Gorch-Fock-Straße 66

Abrechnungs-Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023 = 360 Tage

Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023 = 360 Tage

| Kostenart | Gesamt | VS | Ihr Anteil |
|------------------------------------|-----------|----|------------|
| A) UMLAGEFÄHIGE KOSTEN | | | |
| ----- | | | |
| Hausmeisterservice | 21.316,08 | 02 | 243,92 |
| Trepperhausreinigung | 10.710,00 | 04 | 137,31 |
| Gartenpflege | 12.138,00 | 04 | 155,62 |
| Straßenreinigung | 420,28 | 02 | 4,81 |
| Müllabfuhr | 28.206,46 | 04 | 361,62 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 1 | 512,31 | 19 | 0,00 |
| Müllabfuhr/Haus Nr. 3 | 0,00 | 22 | 0,00 |
| Müllabfuhr/Haus Nr. 5 | 119,63 | 23 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 50 | 0,00 | 10 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 52 | 63,81 | 11 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 54 | 233,11 | 12 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 56 | 27,92 | 13 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 58 | 645,94 | 14 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 60 | 39,88 | 15 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 62 | 0,00 | 16 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 64 | 0,00 | 17 | 0,00 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 50 - 66 | 125,60 | 24 | 1,85 |
| Müllabfuhr Haus Nr. 50 - 66 1-5 | 224,12 | 02 | 2,56 |
| Gebäudeversicherung | 38.595,61 | 02 | 441,65 |
| Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht | 375,92 | 02 | 4,30 |



Seit 50 Jahren
Ihr bundesweiter Immobilienpartner
mit Kompetenz und Erfahrung

Uhländstraße 68, 22087 Hamburg
☎ (040) 25 157-02 📠 (040) 25 157-444
✉ info@kallmeyer-nagel.de
🌐 www.kallmeyer-nagel.de
📱 facebook.com/KallmeyerundNagel/

Geschäftsführer: Gabor Neye, Willi Stude · Handelsregister Hamburg HRB 176463



T.S.
Projekt 058-25

Anlaß: Verkauf
Oldenburg,
01.02.2025

Hausgeldabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023
vom 24.06.2024, Seite -1- von -3- zur ETW
Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

| Kostenart | Gesamt | VS | Ihr Anteil |
|-------------------------------------|-------------------|----|-----------------|
| Stromkosten: | 2.137,26 | 02 | 24,46 |
| Heizkosten - | 103.275,31 | | |
| abzüglich CO2-Kosten | -2.119,08 | | |
| Heizkosten gemäß Abr. Ista | 101.156,23 | HZ | 585,67 |
| Wasserversorgung/ Abwasser | 36.488,35 | 02 | 417,54 |
| Niederschlagswasser | 1.971,00 | 02 | 22,55 |
| Ungezieferbekämpfung | 303,45 | 02 | 3,47 |
| Feuerschutzanlage | 58,07 | 02 | 0,66 |
| Wartung Rauchwärmelder | 775,88 | 07 | 9,41 |
| Kabel-TV-Gebühren: | 10.888,71 | 04 | 139,60 |
| | ----- | | ----- |
| Summe umlagefähige Kosten: | 267.533,62 | | 2.557,00 |
| B) NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN | | | |
| ----- | | | |
| Reparaturen/Erhaltung WEG | 28.274,58 | 02 | 323,55 |
| Miete Rauchwärmelder | 1.681,34 | 07 | 20,39 |
| CO2-Kosten Eigentümer | 2.119,08 | 27 | 12,26 |
| Direktkosten Eigentümer | 1.166,04 | 08 | 0,00 |
| Kosten aus Versicherungsschäden: | 6.011,57 | 02 | 68,79 |
| Erstattungen von Versicherungen: | 8.220,06- | 02 | 94,06- |
| Kosten Mahngebühren: | 228,48 | 02 | 2,61 |
| Erträge Mahngebühren | 171,36- | 02 | 1,96- |
| Sonstige Erträge | 1.953,74- | 02 | 22,36- |
| Beiratstätigkeit | 696,39 | 02 | 7,97 |
| Kontoführungsgebühren: | 152,12 | 02 | 1,74 |
| WEG-Verwaltergebühren: | 24.504,48 | 04 | 314,16 |
| | ----- | | ----- |
| Summe nicht-umlagefähige Kosten: | 54.488,92 | | 633,09 |
| C) EHR (NUR NACHRICHTLICH) | | | |
| ----- | | | |
| Zuführung Erhaltungsrücklage | 20.000,00 | 02 | 228,86 |
| Zuführung EHR Miete/Betreuung Hgz. | 999,96 | 02 | 11,44 |
| Erträge Miete/Betreuung Heizung | 999,96- | 02 | 11,44- |
| Zinsen/Kapitalertr.steuer/ Soli. | 417,22- | 02 | 4,77- |
| Zuführung EHR Zinsertrag | 417,22 | 02 | 4,77 |
| | ----- | | ----- |
| Summe EHR (nur nachrichtlich) | 20.000,00 | | 228,86 |
| | ----- | | ----- |
| GESAMTAUFWAND | 342.022,54 | | 3.418,95 |
| Hausgeld SOLL-Vorauszahlg | | | 2.901,12- |
| Hausgeld EHR Anteil | | | 228,84- |
| | | | ----- |
| | Nachzahlung | | 288,99 |
| | | | ----- |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Hausgeldabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023
vom 24.06.2024, Seite -2- von -3- zur ETW
Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Wir werden den vorstehend genannter Betrag ca. 4 Wochen nach Genehmigung der WEG-Abrechnung durch die WEG-Versammlung von folgendem Konto abbuchen:

IBAN: *****3202

Bankverbindung: Commerzbank

WEG - Verwalter:

Kallmeyer & Nagel

VERMIETUNGS UND VERWALTUNGS GMBH

Erläuterung der Verteilerschlüssel:

| VS: | Ihre Einheit: | Gesamt: | Bezeichnung: |
|-----|---------------|------------|----------------------------------|
| 02 | 62,45 von | 5.457,45 | m ² -Wohnfläche |
| 04 | 1,00 von | 78,00 | Anzahl Einheiten |
| 07 | 1.144,00 von | 94.350,00 | MEA RVM |
| 08 | 0,00 von | 1.166,04 | Direktkosten Eigentümer |
| 10 | 0,00 von | 540,40 | Müll Hs.-Nr. 50 |
| 11 | 0,00 von | 540,40 | Müll Hs.-Nr. 52 |
| 12 | 0,00 von | 587,45 | Müll Hs.-Nr. 54 |
| 13 | 0,00 von | 532,70 | Müll Hs.-Nr. 56 |
| 14 | 0,00 von | 534,40 | Müll Hs.-Nr. 58 |
| 15 | 0,00 von | 373,40 | Müll Hs.-Nr. 60 |
| 16 | 0,00 von | 373,40 | Müll Hs.-Nr. 62 |
| 17 | 0,00 von | 373,40 | Müll Hs.-Nr. 64 |
| 19 | 0,00 von | 409,65 | Müll Hs.-Nr. 1 |
| 22 | 0,00 von | 409,20 | Müll Hs.-Nr. 3 |
| 23 | 0,00 von | 409,65 | Müll Hs.-Nr. 5 |
| 24 | 62,45 von | 4.228,95 | Müll Hs.-Nr. 50-66 |
| 27 | 12,26 von | 2.119,08 | CO ₂ -Kosten lt. Ista |
| HZ | 585,67 von | 101.156,23 | lt. Heizkostenabrechnung |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Hausgeldabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023
vom 24.06.2024, Seite -3- von -3- zur ETW
Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

WEG - ABRECHNUNG 2023

IV. ENTWICKLUNG DER ERHALTUNGSRÜCKLAGE (nur nachrichtlich)

| | <i>EURO</i> | <i>EURO</i> |
|---|-------------|-------------------|
| Anfangsbestand per 01.01.2023 | | 163.212,84 |
| Zuführung Erhaltungsrücklage (EHR) Whg. | 20.000,00 | |
| Zuführung EHR Miete/ Betreuung Heizung | 999,96 | |
| Zuführung EHR Zinsertrag | 417,22 | 21.417,18 |
| Endbestand per 31.12.2023 | | 184.630,02 |

Anlagen: Abgrenzungen
 Vermögensstatus
 Soll-Ist-Vergleich
 Veränderung Bank
 Entwicklung Wohngeld

T.S.

Anlaß: Verkauf

Rücklagenblatt zum 31.12.2023 der Verwaltungsgemeinschaft Gorch-Fock-Straße 66 in Emden, rechnerischer Anteil ETW-Nr. 58, 2.112,17 €.

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
831 G.-Fock-Str.50-66/G.-Keller-Str. 1-5
vertr. d. Kallmeyer & Nagel Vermietungs-
und Verwaltungs GmbH
Umlandstr. 68
22087 Hamburg

ista SE
Luxemburger Str. 1 - 45131 Essen
Postfach 103134 - 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Antkennzeichen Essen: 488 13073

BRUNN

Verstand:
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)
Oliver Schnöder
Steuer-Nr. 5112/5734/2090
USt-IdNr. DE350190920

831 G.-Fock-Str.50-66/G.-Keller-Str. 1-5 vertr. d. Kallmeyer & Nagel Vermietungs- | Umlandstr. 68
| 22087 Hamburg

Herrn/Frau/Firma
Frida Schlegel
Gorch-Fock-Straße 66
26721 Emden

1/8

Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

1. Ihre Daten

| | | |
|-----------------------|-----------------------------------|---|
| → Liegenschaft/Nutzer | 79-297-0440/6 - 0076/0 | ⓘ |
| Interne Nummer der HV | 628705812028705800 | Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung heißen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter. |
| Etage | 10GR | |
| Liegenschaftsadresse | Gorch-Fock-Str. 66 26721 Emden | |
| Abrechnungsdatum | 21.05.2024 | |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2023 - 31.12.2023 | |

→ Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 585,67 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

| Lauf. Nr. | Raum | Geräte Nr. | Einheiten | Ablesewert - NEU | Ablesewert = ALT | Differenz x | Umr. = Faktor | Verbrauch |
|---|------|------------|-----------|------------------|------------------|-------------|------------------|-----------|
| Heizkostenverteiler 1) | | | | | | | | |
| 01/0 | S | 0004538 | Einh. | 0,00 | = | 0,00 | x 1,000 | = 0,00 |
| 01/1 | S | 232736081 | Einh. | 300,37 | = | 0,00 | = 300,37 x 0,605 | = 181,72 |
| 02/0 | W | 0004521 | Einh. | 0,00 | = | 0,00 | x 1,000 | = 0,00 |
| 02/1 | W | 232736074 | Einh. | 354,09 | = | 0,00 | = 354,09 x 1,251 | = 442,97 |
| 03/0 | Z | 0004528 | Einh. | 0,00 | = | 0,00 | x 1,000 | = 0,00 |
| 03/1 | Z | 235512569 | Einh. | 393,16 | = | 0,00 | = 393,16 x 0,484 | = 190,29 |
| 04/0 | B | 0004504 | Einh. | 0,00 | = | 0,00 | x 1,000 | = 0,00 |
| 04/1 | B | 232735985 | Einh. | 424,91 | = | 0,00 | = 424,91 x 0,440 | = 186,96 |
| 05/0 | K | 0004537 | Einh. | 0,00 | = | 0,00 | x 1,000 | = 0,00 |
| 05/1 | K | 232736067 | Einh. | 339,44 | = | 0,00 | = 339,44 x 0,626 | = 212,49 |
| Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor) | | | | | | | | 1.214,43 |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23 | | | | | | | | 1.214,43 |
| Warmwasserzähler | | | | | | | | |
| 01/0 | B | 0009844* | m³ | 166,30 | = | 162,70 | = | 3,60 |
| 01/1 | B | 144619519 | m³ | 3,60 | = | 0,05 | = | 3,55 |
| Verbrauchseinheiten | | | | | | | | 7,15 |
| Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23 | | | | | | | | 7,15 |

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.

Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät
(UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)

*) siehe „Erläuterungen zur Kostenabrechnung“

628705812028705800

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Heizkostenabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023
vom 21.05.2024, Seite -1- von -3- zur ETW
Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
831 G.-Fock-Str.50-66/G.-Keller-Str. 1-5
vertr. d. Kallmeyer & Nagel Vermietungs-
und Verwaltungs GmbH
Ullandstr. 68
22087 Hamburg

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten
Liegenschaft/Nutzer **79-297-0440/6 - 0076/0**
Name **Frida Schlegel**

2/8

Seite



BRUTTO

| Kostenart | Datum | Menge Einheit | Teilbetrag | Gesamt- betrag |
|---|------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Brennstoffkosten | | | | |
| Rechnung | 31.12.2023 | 820.916 kWh Gas | 100.575,44 € | |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 165.037,5 kg und CO2-Kosten: 5.297,71 € | | | | |
| Preisbremse EWPBG | 31.12.2023 | | -3.076,18 € | |
| Abzug CO2-Kosten Anteil Vermieter (Berechnung siehe Anlage) | | | -2.119,08 € | |
| Summe Brennstoffkosten | | 820.916 kWh Gas | | 95.380,18 € |
| Darin enthaltene CO2-Menge: 165.037,5 kg und CO2-Kosten: 5.297,71 € | | | | |
| Heiznebenkosten | | | | |
| Betriebsstrom | 31.12.2023 | | 982,59 € | |
| Geb.Verbrauchserfsg. | | | 2.603,14 € | |
| Summe Heiznebenkosten | | | | 3.585,73 € |
| Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten) | | | | 98.965,91 € |
| Zusatzkosten Heizung | | | | |
| Kosten Geräte Hzg | | | 859,16 € | |
| Summe Zusatzkosten Heizung | | | | 859,16 € |
| Zusatzkosten Warmwasser | | | | |
| Kosten Geräte WW | | | 657,19 € | |
| Summe Zusatzkosten Warmwasser | | | | 657,19 € |
| Heiz- und Warmwasserkosten | | | | 100.482,26 € |
| Summe Hausnebenkosten | | | | 673,97 € |
| → Gesamtkosten der Liegenschaft | | | | 101.156,23 € |



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten
(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

Warmwasserkostenermittlung: Erwärmung auf 60°C lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

| | | |
|---|--|---|
| $Q = c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C}) \times 1,11$ | $Q = \text{Wärmemenge in kWh}$ | $10^\circ\text{C} = \text{mittlere Kaltwassertemp.}$ |
| $Q = (2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})) \times 1.776,65 \text{ m}^3 \times (60^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C}) \times 1,11$ | $c = \text{Konstante lt. HKVO} = 2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})$ | $1,11 = \text{Konstante lt. HKVO bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas}$ |
| $Q = 246.510 \text{ kWh}$ | $K = \text{Kelvin (Temperaturdifferenz)}$ | $B = \text{Brennstoffverbrauch}$ |
| $B = \frac{Q}{c \times V \times 1,11} = \frac{246.510 \text{ kWh}}{2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K}) \times 1.776,65 \text{ m}^3 \times 1,11} = 30,0\% \text{ des Verbrauchs}$ | $V = \text{Warmwasserverbrauch in m}^3$ | |
| | $t_w = \text{mittlere Warmwassertemp. in } ^\circ\text{C}$ | |



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

| | Kosten x Heizanlage | Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2 | Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten |
|----------------------------------|---------------------|---|--|
| → | 98.965,91 € x | 30,0 % = | 29.689,77 € Brutto |
| Ermittlung der WW-Kosten | | | |
| | Brutto | | |
| Anteil WW-Erwärmung | 29.689,77 € | | |
| Zusatzkosten Warmwasser | + 657,19 € | | |
| Anteil Warmwasserkosten | = 30.346,96 € | | |
| Ermittlung der Heizkosten | | | |
| | Brutto | | |
| Kosten der Heizanlage | 98.965,91 € | | |
| Anteil WW-Erwärmung | - 29.689,77 € | | |
| Zusatzkosten Heizung | + 859,16 € | | |
| Anteil Heizkosten | = 70.135,30 € | | |

628705812028705800

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Heizkostenabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023
vom 21.05.2024, Seite -2- von -3- zur ETW
Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

WEG
831 G.-Fock-Str.50-66/G.-Keller-Str. 1-5
vertr. d. Kallmeyer & Nagel Vermietungs-
und Verwaltungs GmbH
Ullandstr. 68
22087 Hamburg

3/8

Seite



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer: 79-297-0440/5 - 0076/0
Name: Frida Schlegel

| Kostenart | Gesamt- betrag | Gesamteinheiten = der Liegenschaft | Betrag pro x Einheit | Ihre Ein- heiten | Ihr Kosten- anteil |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Heiz- und Warmwasserkosten | 100.482,26 € | | | | |
| Heizkosten | 70.135,30 € | | | | |
| davon | | | | | |
| 30% Grundkosten Heizung | 21.040,59 € | 5.457,45 m ² Wohnfläche = | 3,855389 € x | 62,45 = | 240,77 € |
| 70% Verbrauchsk. Heizung | 49.094,71 € | 395,249,37 = HKV-Einheiten | 0,124212 € x | 1.214,43 = | 150,85 € |
| Warmwasserkosten | 30.346,96 € | | | | |
| davon | | | | | |
| 30% Grundk. Warmwasser | 9.104,09 € | 5.457,45 m ² Wohnfläche = | 1,668195 € x | 62,45 = | 104,18 € |
| 70% Verbrauchsk. Warmw. | 21.242,87 € | 1.776,65 m ³ = Warmwasser | 11,956699 € x | 7,15 = | 85,49 € |
| Ihre Heiz- und Warmwasserkosten | | | | | 581,29 € |
| Hausnebenkosten | 673,97 € | | | | |
| Fernprüfung RWM | 440,11 € | 201,00 Anzahl RWM = | 2,189602 € x | 2,00 = | 4,38 € |
| Sonderk.einz.Nutzer | 233,86 € | | | Ihr Anteil = | 0,00 € |
| Ihre Hausnebenkosten | | | | | 4,38 € |
| → Ihre Gesamtkosten | | | | | 585,67 € |

i Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

6. In Ihrer Abrechnung enthaltene Entlastungsbeträge

| Staatliche Entlastungen | Kostenart | Entlastung gesamt x | Ihr Kostenanteil für Hrg./WW = | Ihre anteilige Entlastung |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Preisbremse EWPBG | Heiz- und Warmwasserkosten | 3,076,18 € x | 0,58 % = | 17,79 € |
| Gesamte staatliche Hilfen | | 3,076,18 € | | 17,79 € |

i Ihren Anteil an den Entlastungsbeträgen errechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für z.B. Heizung und Warmwasser.

628705812028705800

| | | | |
|----------------|--------------------------|--|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Heizkostenabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2023 vom 21.05.2024, Seite -3- von -3- zur ETW Nr. 58, Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 058-25 | Oldenburg, 01.02.2025 | | |

Kallmeyer & Nagel

Vermietungs und Verwaltungs GmbH

Wohnung Nr: 058
Konto: 628705812
Erstellt am 24.06.2024

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

WEG Emden, Gorch-Fock-Str./Gottfried-Keller-Str.

| Kostenart | VS | Gesamt | Ihr Anteil |
|-------------------------------------|----|------------|------------|
| A) UMLAGEFÄHIGE KOSTEN | | | |
| ----- | | | |
| Hausmeisterservice | 02 | 22.000,00 | 251,75 |
| Treppenhausreinigung | 04 | 11.000,00 | 141,03 |
| Gartenpflege | 04 | 12.500,00 | 160,26 |
| Straßenreinigung | 02 | 450,00 | 5,15 |
| Müllabfuhr | 04 | 30.000,00 | 384,62 |
| Müllabfuhr einzelne Häuser | 02 | 1.000,00 | 11,44 |
| Gebäudeversicherung | 02 | 42.000,00 | 480,61 |
| Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht | 02 | 400,00 | 4,58 |
| Stromkosten | 02 | 2.500,00 | 28,61 |
| Heizkosten | 28 | 100.000,00 | 578,98 |
| Wasserversorgung / Abwasser | 02 | 40.000,00 | 457,72 |
| Niederschlagwasser | 02 | 2.000,00 | 22,89 |
| Feuerschutzanlage | 02 | 60,00 | 0,69 |
| Wartung Rauchwärmelder | 07 | 800,00 | 9,70 |
| | | ----- | ----- |
| Summe umlagefähige Kosten: | | 264.710,00 | 2.538,03 |
| B) NICHT-UMLAGEFÄHIGE KOSTEN | | | |
| ----- | | | |
| Reparaturen / Erhaltung WEG | 02 | 30.000,00 | 343,29 |
| Miete Rauchwärmelder | 07 | 1.700,00 | 20,61 |
| Anteil CO2-Kosten Eigentümer | 02 | 2.500,00 | 28,61 |
| Aufwandsentschl. Beiratstätigkeit | 02 | 300,00 | 3,43 |
| Vermögensschader Haftpflicht Beirat | 02 | 100,00 | 1,14 |
| Kontoführungsgebühren | 02 | 100,00 | 1,14 |
| WEG-Verwaltergebühren | 04 | 27.000,00 | 346,15 |
| | | ----- | ----- |
| Summe nicht-umlagefähige Kosten: | | 61.700,00 | 744,37 |



Seit 50 Jahren
Ihr bundesweiter Immobilienpartner
mit Kompetenz und Erfahrung

Umlandstraße 68, 22087 Hamburg
☎ (040) 25 157-02 📠 (040) 25 157-444
✉ info@kallmeyer-nagel.de
🌐 www.kallmeyer-nagel.de
📘 facebook.com/KallmeyerundNagel/

Geschäftsführer: Gabor Neye, Willi Stuck · Handelsregister Hamburg HRB 176463



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Wirtschaftsplan 2025 vom 24.06.2024, Seite
-1- von -2- zur Eigentumswohnung Nr. 58,
Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

| <u>Kostenart</u> | <u>VS</u> | <u>Gesamt</u> | <u>Ihr Anteil</u> |
|------------------------------|-----------|---------------|-------------------|
| C) ERHALTUNGSRÜCKLAGE | | | |
| Zuführung Erhaltungsrücklage | 02 | 30.000,00 | 343,29 |
| | | ----- | ----- |
| | | 30.000,00 | 343,29 |
| | | ----- | ----- |
| | | 356.410,00 | 3.625,69 |
| | | ===== | ===== |

Aufgrund der lt. Wirtschaftsplan zu beschließenden Zahler ergibt sich für Ihre Wohnung ein

Vorschuss von: EUR 302,14 monatlich.

WEG - Verwalter:

Kallmeyer & Nagel
VERMIETUNGS UND VERWALTUNGS GMBH

Erläuterung der Verteilerschlüssel:

| <u>VS:</u> | <u>Ihre Einheit:</u> | <u>Gesamt:</u> | <u>Bezeichnung:</u> |
|------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| 02 | 62,45 von | 5.457,45 | m ² -Wohnfläche |
| 04 | 1,00 von | 78,00 | Anzahl Einheiten |
| 07 | 1.144,00 von | 94.350,00 | MEA RVM |
| 28 | 585,67 von | 101.156,23 | lt. Heizkostenabrechnung |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 058-25

Oldenburg,
01.02.2025

Wirtschaftsplan 2025 vom 24.06.2024, Seite
-2- von -2- zur Eigentumswohnung Nr. 58,
Gorch-Fock-Straße 66 in 26721 Emden.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG