

RIDA RESIDENTIAL - EXKLUSIVES IMMOBILIENINVESTMENT IN DER KÖLNER ALTSTADT SÜD

Objekt: 2025-00978-RIDA |
50676 Köln / Altstadt-Süd
649.000,00 €



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr	2025-00978-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50676
Ort	Köln / Altstadt-Süd
Etage	2
Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	2,38% inkl. 19% MwSt.

Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung repräsentiert ein hochwertiges Immobilieninvestment in der renommierten Kölner Altstadt Süd. Diese erstklassige Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position, die hervorragende Infrastruktur und die historische Bedeutung aus, was sie zu einem begehrten Wohn- und Investitionsstandort macht.

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 1960 erbaut und im Jahr 2007 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Diese Modernisierung hat nicht nur die strukturelle Integrität, sondern auch die ästhetische Qualität des Objekts erheblich verbessert, wodurch eine erstklassige Ausstattung gewährleistet ist. Die Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes und bietet eine großzügige Wohnfläche von 116,40 m². Aktuell ist die Wohnung an renommierte Mieter vermietet, was für eine attraktive Mieterstruktur sorgt. Die Kaltmiete beträgt 1.750,00 € pro Monat, ergänzt durch Nebenkosten in Höhe von 250,00 €, was eine Bruttomiete von 2.000,00 € pro Monat ergibt. Der Mietvertrag begann am 01.05.2017 und ist bis dato ungekündigt, was stabile Mieteinnahmen und eine zuverlässige Einnahmequelle sicherstellt.

Diese Wohneinheit in der Kölner Altstadt Süd vereint alle Merkmale eines hochwertigen Immobilieninvestments: eine Top-Lage, erstklassige Ausstattung, umfassende Sanierung und eine attraktive Mieterstruktur. Langfristige Mietverträge und stabile Mieteinnahmen machen diese Immobilie zu einer sicheren Kapitalanlage mit zuverlässiger Einnahmequelle. Gleichzeitig bietet die erstklassige Lage auch für Selbstnutzer herausragende Vorteile, was diese Immobilie zu einer äußerst vielseitigen und wertvollen Investition macht.

Lage

Infrastruktur:

Die Kölner Altstadt Süd verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren U-Bahn- und S-Bahn-Stationen in unmittelbarer Nähe, die schnelle Verbindungen zu anderen Stadtteilen und dem Umland ermöglichen. Zahlreiche Buslinien ergänzen das Angebot und garantieren eine flexible Mobilität.

Freizeit und Kultur:

Das Viertel ist reich an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten. In der Kölner Altstadt Süd finden Sie eine Vielzahl an Museen, Galerien und historischen Gebäuden, die die Geschichte und Kultur der Stadt lebendig halten. Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten am Wasser ein, während zahlreiche Grünflächen und Parks Erholung und Entspannung bieten.

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Einkaufsstraßen der Kölner Altstadt Süd sind bekannt für ihre Vielfalt und Exklusivität. Neben großen Einkaufszentren und bekannten Einzelhandelsketten finden sich hier auch zahlreiche Boutiquen, Feinkostläden und Fachgeschäfte, die keine Wünsche offenlassen. Wochenmärkte und spezialisierte Lebensmittelgeschäfte bieten zudem eine Fülle an frischen und hochwertigen Produkten.

Gastronomie:

Das gastronomische Angebot in der Kölner Altstadt Süd ist erstklassig. Von gehobenen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu traditionellen Brauhäusern – hier findet jeder Gaumen etwas Passendes. Die kulinarische Vielfalt spiegelt die internationale Ausrichtung und das weltoffene Flair des Viertels wider.

Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen:

In der Kölner Altstadt Süd befinden sich zahlreiche Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen von hoher Qualität. Renommiertere Schulen, Kindergärten und Universitäten garantieren eine ausgezeichnete Ausbildung. Darüber hinaus sorgen moderne Krankenhäuser und spezialisierte Arztpraxen für eine umfassende medizinische Versorgung.

Ausstattung Beschreibung

Diese Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, da die langfristigen Mietverträge und die erstklassige Ausstattung eine nachhaltige Rendite garantieren. Die stabile Mieterstruktur trägt zusätzlich zur Investitionssicherheit bei, indem sie verlässliche und kontinuierliche Einnahmen sicherstellt. Durch die umfassende Sanierung ist die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand, was langfristig den Werterhalt und die Attraktivität der Wohnung gewährleistet.

Neben der Eignung als Investment ist diese Wohnung auch für Selbstnutzer äußerst interessant. Die erstklassige Lage in der Kölner Altstadt Süd bietet eine exzellente Lebensqualität mit unmittelbarer Nähe zu kulturellen Einrichtungen, hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten und erstklassigen Gastronomieangeboten. Für Personen, die das urbane Leben in einer der besten Lagen Kölns genießen möchten, ist diese Wohnung ideal geeignet.



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

Ihr Ansprechpartner

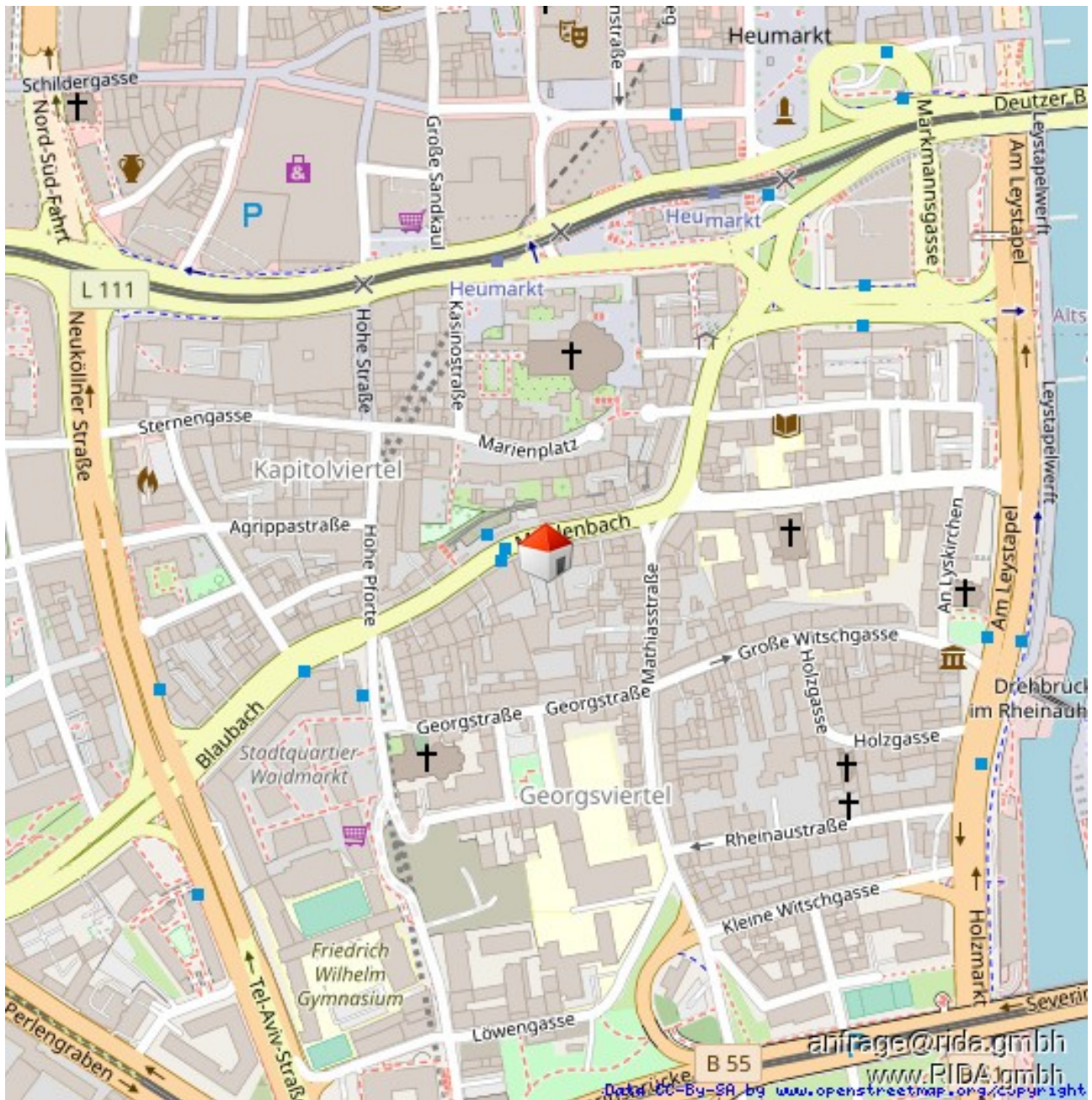
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

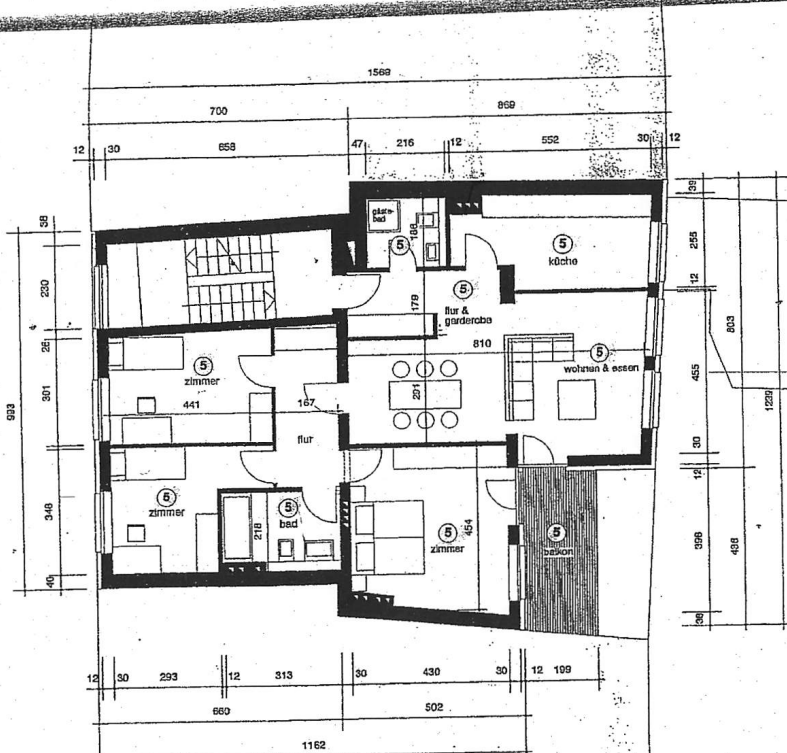
5 Wohnung 2.OG

Flur & Garderobe	2,34 x 1,73	1,79 + 0,72	1,86 x 1,19	=	7,64 qm
Gäste-Bad	2,16 x	1,85		=	4,00 qm
Küche	1,75 x 3,51	1,38 + 2,54	0,84 x 0,50		
	+ 0,15 x	2,54 /	2	=	11,94 qm
Wohnen	4,29 x 3,36	2,90 + 4,57	2,73 x 0,30		
	+ 4,57 x	0,26 /	2	=	29,21 qm
Flur	1,67 x	4,48		=	7,48 qm
Zimmer	4,30 x 3,15	3,94 + 0,31	3,15 x 0,44		
	+ 1,15 x	0,12 /	2	=	18,89 qm
Bad	3,13 x	1,92 +	0,26 x 1,91	=	6,51 qm
Zimmer	4,41 x 4,31	3,01 + 0,20	2	=	13,71 qm
Zimmer	2,93 x	3,48 +	1,54 x 1,18	=	12,01 qm
Balkon	1,99 x 4,40	4,41 / 0,31	2 / 2		
	+ 3,36 x	0,33 /	2 / 2	=	5,01 qm
		Summe	Wohnung 2.OG = 116,38 qm		

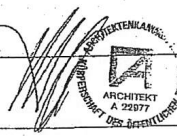
6 Wohnung 3.OG

Flur & Garderobe	0,98 x 2,02	1,90 + 0,60	3,32 x 1,18	1,06 x 0,72	= 7,75 qm
Gäste-Bad	1,86 x	2,16			= 4,02 qm
Küche	3,75 x 2,74	2,74 + 0,16	2		= 10,49 qm
Wohnen	4,30 x 1,12	6,97 + 0,15	3,18 x 0,44	2	
	+ 3,18 x	0,35 /	2	=	32,01 qm
Zimmer	3,47 x 4,70	4,70 + 0,25	2		= 16,90 qm
Flur	1,67 x	4,49			= 7,50 qm
Bad	3,13 x	1,92 +	2,01 x 0,26		= 6,53 qm
Zimmer	4,41 x 4,41	3,01 + 0,19	2		= 13,69 qm
Zimmer	2,87 x	3,48 +	1,54 x 1,18		= 11,80 qm
Balkon	1,99 x 4,40	4,41 / 0,31	2 / 2		
	+ 3,36 x	0,33 /	2 / 2	=	5,01 qm
		Summe	Wohnung 3.OG = 115,71 qm		

Eingangsstelle



Stadt Köln
 Der Oberbürgermeister
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 V.
 Nr. **63 / T 31 / 03 01 / 2**
 Köln, **03. Aug. 200**
 Im Auftrag *Weg*

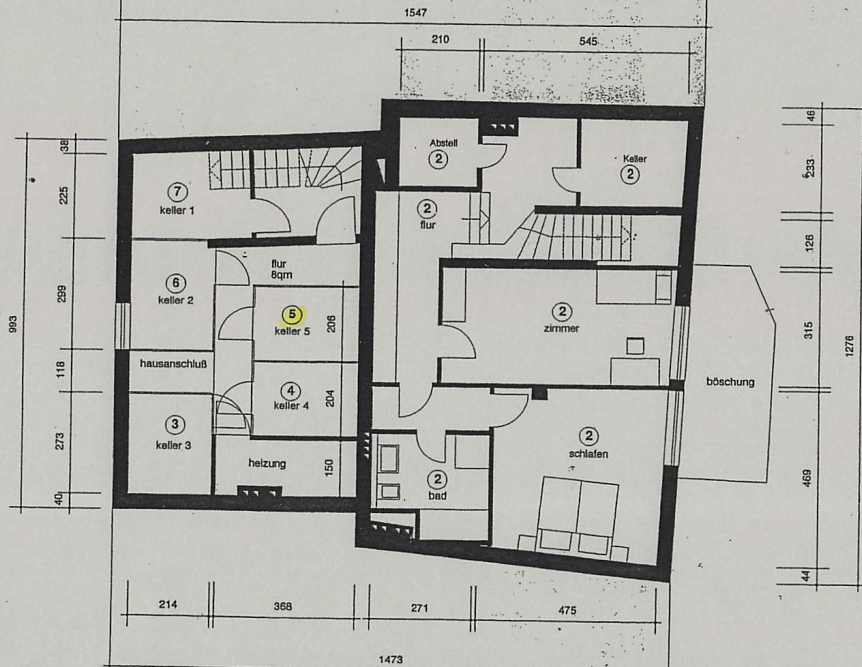


planung:
 Ibrahim Gökcin architektur
 hauptstraße 25a • 51519 rufenthal
 tel 02174-78467 10 fax 02174-78467 12
 besuch:
 hermann blum
 wilhelmstrasse 21-25
 50757 köln

projekt:
 umbau eines mehrfamilien- und
 gewerkschaftshauses
 mühlentor 30
 50770 köln

planz:
 grundriss 2.OG
 m 1:100
 datum: 10.06.2006

15



Stadt Köln
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt
Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
Nr. **63 / T 31 / 0301 / 2007**
Köln, **03. Aug. 2007**
Im Auftrag *et al.*



planung: /brahim Özkan architekt heuße 25a • 51519 odenthal tel 02174-7648710 fax 02174-7648712	bauführer: herr senol bircan wilhelm meuser str. 21-25 50827 köln	projekt: umbau eines mehrfamilien- und geschäftshauses mühlentbach 30 50676 köln	plan: grundriss kg m 1:100 datum: 10.08.2009
---	---	---	--

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

29.01.2026

Registriernummer ²

NW-2016-000796168

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Mühlenbach 30, 50667 Köln		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.069,2 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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:

Wilfried Dettmer
Energieberater d.H., TÜV zert.
An den Maien 20
51105 Köln



30.01.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der 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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

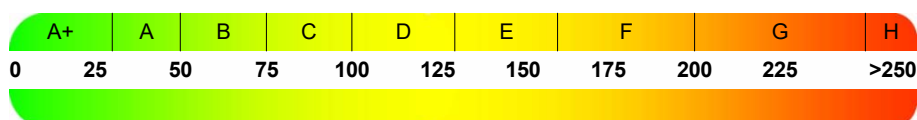
Registriernummer ²

NW-2016-000796168

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

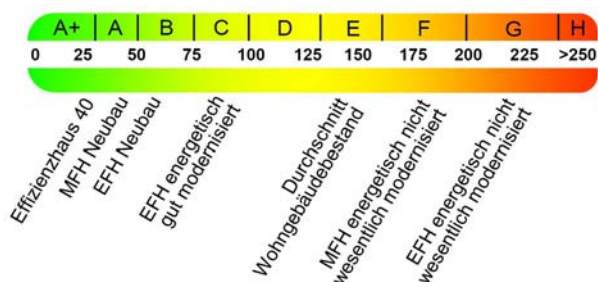
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Anga...

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienh...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

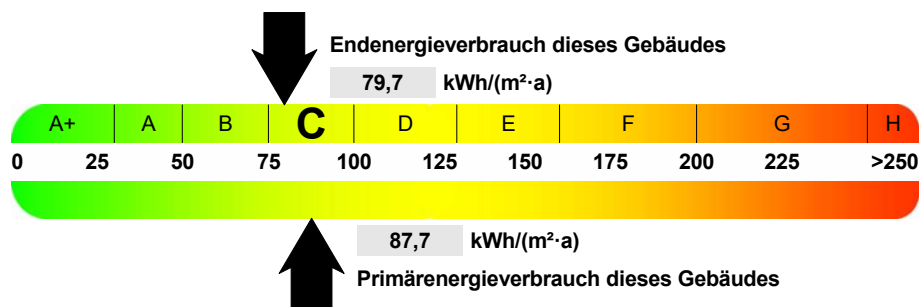
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2016-000796168

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

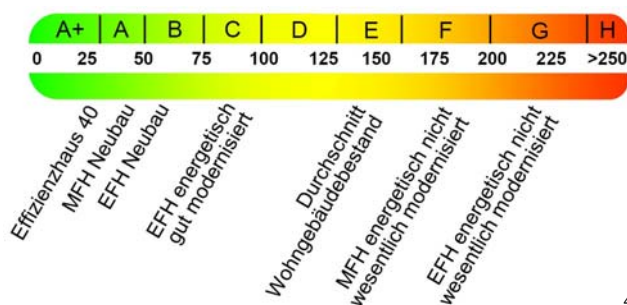
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79,7 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						
25.02.2011	04.03.2014	Erdgas LL	1,10	221974	64591	157383	1,23

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2016-000796168

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	Dach	Dämmung 18 cm WLG 040	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Wilfried Dettmer, Energieberater d.H., TÜV zert.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Ladenlokal (Büro) im Erdgeschoß ist mit seiner Fläche von 38,76 m² geringer als 10 % der Gesamtwohnfläche. Im Übrigen stellt die Nutzung eine Wohnraum ähnliche Situation dar. Insofern ist diese gewerbliche Fläche in der Gesamtfläche des Wohnhauses enthalten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Am Mühlenbach 30
 PLZ / Ort: 50667 Köln
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 1069,20 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 891,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 7

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
25.02.2011	21.02.2012	86552	77975	56781	72,8	21194	27,2
22.02.2012	21.02.2013	78979	71152	49768	69,9	21384	30,1
22.02.2013	04.03.2014	80860	72847	50833	69,8	22013	30,2

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 50667
 Ort: Köln

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 25.02.2011 - 04.03.2014
 Kennwert: 79,7 kWh/(m² a)



BinBar Grundbesitz GmbH & Co. KG | Benesisstr. 24-32 | 50672 Köln

Herrn Schwarz
Herrn Ghrimay
Herrn Rath
Mühlenbach 30
50676 Köln

BinBar
Grundbesitz GmbH & Co. KG
Benesisstr. 24-32 50672 Köln

Telefon +49 221 270 59 588
Fax +49 221 270 59 589
Email info@binbar.de

Köln, 25.04.2025

Objekt 50676 Köln, Mühlenbach 30
Kündigungsbestätigung

Sehr geehrte Herrn,

hiermit bestätigen wir Ihnen die Kündigung des Mietvertrages fristgemäß zum 31.07.2025.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Malika Hadjimuradova
BinBar Grundbesitz GmbH & Co. KG

PROTOKOLL

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnanlage Mühlenbach 30 in 50676 Köln am 27.11.2023 um 18:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Miteigentümer Herrn Horstmann und Herrn Kieren. Alle Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Versammlung in der Wohnung von Herrn Horstmann und Herrn Kieren stattfindet.

Die Versammlung wurde mit Schreiben vom 19.09.2023 form- und fristgerecht einberufen. Die GEWO Hausverwaltung GmbH ist durch Frau Tabel (Protokollführerin u. Versammlungsleiterin) vertreten.

Herr Kieren ist während der Versammlung digital zugeschaltet.

01. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Eröffnung der Versammlung

Zu Versammlungsbeginn sind 1.000 / 1.000 MEA (Miteigentumsanteile) vertreten; die Versammlung ist beschlussfähig und Beginnt um 18.10 Uhr.

02. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2022, auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. – Ausdruckdatum: 11.09.2023

(Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um den Saldo der nach Wirtschaftsplan zu leistenden Soll-Vorauszahlungen und den tatsächlich in der abgerechneten Wirtschaftsperiode entstandenen und auf das jeweilige Sondereigentum entfallenden Kosten)

(Einzelabrechnung der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2022 lag der Einladung bei)

Beschlussantrag:

Die vorgelegte Gesamtabrechnung in Höhe von **23.112,27 €** mit dem Ausdrucksdatum vom 11.09.2023 und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 werden anerkannt.

Die Guthaben und Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen werden zum **15.12.2023** fällig und zahlbar. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, geben – bei Guthaben – der Verwaltung die Kontonummer (IBAN) und Bankleitzahl (BIC) bekannt, auf die Ihr Guthaben einzuzahlen sind.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig** angenommen.

03. Beratung und Beschlussfassung über die Einstellung von Forderungen oder Verbindlichkeiten in der WEG Jahresabrechnung im jeweiligen Abrechnungsjahr

(Abgrenzung nach Leistungsprinzip: Zahlungen werden berücksichtigt, wenn sie den Zahlungszeitraum 01.01. – 31.12. betreffen)

Beschlussantrag:

Die Abgrenzung von Forderungen oder Verbindlichkeiten in der WEG Jahresabrechnung im jeweiligen Abrechnungsjahr werden nach dem Leistungsprinzip eingestellt.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig** angenommen.

04. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der Rechnungsprüfer Herr Kieren und Herr Erkens, für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass dem Rechnungsprüfern Herrn Kieren und Herrn Erkens für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 641,28/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 358,72 Enthaltung einstimmig angenommen. Herr Kieren und Herr Erkens enthalten sich der Stimme.

05. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der GEWO Hausverwaltung GmbH, für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung einstimmig angenommen.

06. Beratung und Beschlussfassung über die Zahlungsart und Fälligkeit der Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen eines Wirtschaftsjahres

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass wenn ein Eigentümer mit den beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als 2 monatlichen Raten in Verzug gerät, dass dann die gesamten – dann noch bis Ende der Abrechnungsperiode- ausstehenden monatlichen Hausgeldvorauszahlungen in einer Summe zur sofortigen Zahlung fällig werden, sofern die HV dies dem säumigen Eigentümer mitteilt.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000 / 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keine Enthaltung allstimmig angenommen.

07. Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024 in Höhe von EUR 31.596,00 (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan im Gelbausdruck vom 11.09.2023, lag der Einladung bei)

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan 2024 wird in der vorliegenden Fassung, in Höhe von 31.596,00 € – ohne Änderungen- ab Januar 2024 anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem 01.01.2024 fällig und zahlbar.

Die Verwaltung wird allen Eigentümer das SEPA Mandat zum Lastschriftverfahren zustellen.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung allstimmig angenommen.

08. Beratung und Beschlussfassung über die Kündigung des Kabelvertrags mit Vodafone zum nächste möglichen Zeitpunkt, oder Beibehaltung des bestehenden Vertrags.

Kosten für TV-Kabelanschluss nicht mehr umlagefähig!

Ab dem 1.7.2024 können Kabelanschlussgebühren und Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden. Die Verteilung der Kosten zwischen den Eigentümern bleibt davon unberührt. Die Kosten werden weiterhin im jeweils vereinbarten Aufteilungsschlüssel zwischen den Wohneinheiten aufgeteilt. Die Weiterverrechnung an den Mieter ist für den Eigentümer dann allerdings nicht mehr möglich.

Als Eigentümergemeinschaft müssen Sie sich also entscheiden, ob sie weiterhin einen gemeinsamen TV-Empfang im Objekt wünschen, oder sich jeder Bewohner selbst um seinen individuellen TV-Empfang kümmert.

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der WEG Vertrag für Kabelanschluss bei Unitymedia ab 01.07.2024 in Einzelverträge umgewandelt werden. Herr Horstmann wird noch einmal seinen Vertrag prüfen lassen und sich daraufhin zurückmelden. Es wird lt.zeitigem Stand so sein, dass er doppelt den monatlichen Kabelbetrag zahlt. Herr Sänger selbst und die BinBar möchte aus dem derzeitigen Vertrag herausgenommen werden und Herr Erkens wird seinen Vertrag noch einmal prüfen lassen und ggf. auf Einzelvertrag umstellen. Herr Sänger hinterfragt auch noch seine Mieter, aus der vermieteten Wohnung.

Rückmeldungen gehen von den Eigentümern zeitnah bei der Verwaltung ein.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000 / 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keine Enthaltung einstimmig angenommen.

Verschiedenes:

- Die Verwaltung holt ein Angebot über die Fassadenreinigung inkl. der Fensterreinigung im Treppenhaus ein.
- Die Müllplatzsituation ist nach wie vor ein wöchentliches Thema. Die Mülltüten werden auf überfüllte Tollen abgelegt oder daneben gestellt werden, ohne den Müll nach unten zu drücken. Kartonagen werden ohne zu verkleinern, ebenfalls einfach eingeworfen oder draufgestellt. Die AWB nimmt nichts an Müll mit, was oberhalb des Deckelverschlusses abgelegt ist. Daher wird noch einmal darum gebeten, den Müll herunter zu drücken, Kartonagen sind grundsätzlich in kleinere Stücke zu zerreißen. Die Mieter von BinBar sind noch einmal ausdrücklich darauf zu sensibilisieren.
- Herr Erkens wird über einen Freund, der einen Energieberater kennt die Kosten für seine Arbeit hinterfragen. Die Verwaltung wird ebenfalls die Kosten für die Energieberatung und deren Förderung prüfen. Diese Kosten und evtl. Beauftragung werden intern per Mail abgestimmt, sodass im nächsten Jahr auf der Versammlung das Thema behandelt werden kann.
- Die Verwaltung wird prüfen, ob die Erhaltungsrücklage der WEG auf ein Tagesgeldkonto angelegt werden darf.
- Die Verwaltung wird die Kaltwasserzähler auf ihre Funktion prüfen lassen, nachdem die Eigentümer im EG Bereich den Wasserzähler der Außenzapfstelle im Garten geprüft haben. Sollte dort der Wasserverbrauch doch aus der falschen Wohnung als Gedacht gebraucht werden, muss ggf. eine Änderung erfolgen.

Die Versammlungsleiterin dankt den Anwesenden für ihr Kommen und die gute Zusammenarbeit und schließt die Versammlung um 19.00 Uhr.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung umfasst insgesamt 4 Seiten (einschließlich dieser Seite).

GEWO Hausverwaltung GmbH
Bergisch Gladbacher Str. 821
51069 Köln

Frau Tabel (Protokollführerin)

Herr Pellerito

Herr Erkens

PROTOKOLL

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnanlage Mühlenbach 30 in 50676 Köln am 01.12.2022 um 18:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Miteigentümer Herrn Horstmann und Herrn Kieren. Alle Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Versammlung in der Wohnung von Herrn Horstmann und Herrn Kieren stattfindet.

Die Versammlung wurde mit Schreiben vom 24.10.2022 form- und fristgerecht einberufen.
Die GEWO Hausverwaltung GmbH ist durch Frau Tabel (Protokollführerin u. Versammlungsleiterin) vertreten.

01. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Eröffnung der Versammlung

Zu Versammlungsbeginn sind 1.000 / 1.000 MEA (Miteigentumsanteile) vertreten; die Versammlung ist beschlussfähig und Beginnt um 18.15 Uhr.

02. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2021, auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. – Ausdruckdatum: 20.10.2022. (Einzelabrechnung der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2021 lag der Einladung bei)

Die Buchhalterischen Unterlagen der Eigentümergemeinschaft des Jahres 2021 wurden durch Herrn Erkens geprüft.

Beschlussantrag:

Die vorgelegte Gesamtabrechnung in Höhe von **21.432,55 €** mit dem Ausdrucksdatum vom 20.10.2022 und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 werden anerkannt.

Die Guthaben und Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen werden zum **15.12.2022** fällig und zahlbar. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, geben – bei Guthaben- der Verwaltung die Kontonummer (IBAN) und Bankleitzahl (BIC) bekannt, auf die Ihr Guthaben einzuzahlen sind.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen.**

03. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der GEWO Hausverwaltung GmbH, für das Wirtschaftsjahr 2021

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **einstimmig angenommen.**

04. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung des Rechnungsprüfers Herr Erkens, für das Wirtschaftsjahr 2021

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass dem Rechnungsprüfer Herr Erkens für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 834,62/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 165,38 Enthaltung **mehrheitlich angenommen**. Herr Erkens enthält sich der Stimme.

05. Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 in Höhe von EUR 30.040,00. (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan im Gelbausdruck vom 21.10.2022, lag der Einladung bei)

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan **2023** wird in der Position Hausreinigung von der Verwaltung noch einmal überprüft, ob ggf. diese Position nicht um 150,00 € gemindert werden kann. Sollte dem so sein, wird mit dem Protokoll eine geänderte Fassung in der Farbe BLAU in Höhe von **29.890,00 €** – mit Änderungen- **ab Januar 2023** anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem **01.01.2023** fällig und zahlbar.

Sollte keine Reduzierung möglich sein, wird der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan 2023 in der Farbe GELB in Höhe von **30.040,00 €** mit dem Ausdruckdatum vom 21.10.2022 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne werden –ohne Änderung- **ab Januar 2023** anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem **01.01.2023** fällig und zahlbar.

Für die Eigentümer, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen**.

06. Beratung und Beschluss über die Fälligkeit der Hausgelder (die Jahres-Hausgeldbeiträge sind Anfang des Jahres in voller Höhe fällig werden jedoch monatlich gestundet, so dass im Falle eines gerichtlichen Mahnverfahrens die komplette Jahressumme geschuldet wird)

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass wenn ein Eigentümer mit den beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als 2 monatlichen Raten in Verzug gerät, dass dann die gesamten – dann noch bis Ende der Abrechnungsperiode- ausstehenden monatlichen Hausgeldvorauszahlungen in einer Summe zur sofortigen Zahlung fällig werden, sofern die HV dies dem säumigen Eigentümer mitteilt.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 687,88 / 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 312,12 Enthaltung **allstimmig angenommen**.

07. Beratung und Beschlussfassung über die Wiederbestellung der GEWO Hausverwaltung GmbH ab dem 01.01.2023 bis 31.12.2027, mit einer geänderten Verwaltergebühr von EUR 40,98 pro Wohneinheit und Monat inkl. gültiger MwSt., auf Grundlage des beiliegenden Verwaltervertrages (VDIV –NRW Fassung 03.2021). (Kopie liegt der Einladung bei).

Hinweis der Verwaltung:

Der Abschluss einer Neufassung des Verwaltervertrags ist bedingt durch gesetzliche Änderungen in der WEG Novelle vom 01.12.2020.

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass auf Grundlagen des vorliegenden neuen Verwaltervertrags die GEWO Hausverwaltung GmbH ab dem Zeitraum 01.01.2023 bis zum 31.12.2027 mit einer monatlichen Verwaltergebühr von EUR 40,98 pro Wohneinheit und Monat inkl. gültiger MwSt. bestellt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen.**

08. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss des Verwaltervertrags und der damit verbundenen Unterschriften. In der Versammlung können gerne alle anwesenden Unterschreiben.

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Vertrag in der Versammlung von Herrn Erkens und Herrn Kieren unterzeichnet wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen.**

09. Beratung und Beschlussfassung über die Teilnahme an Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation (z.B. Zoom) Hybrid- ETV. Die Eigentümer beschließen auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. die Einführung der Online Teilnahme der Wohnungseigentümer an zukünftigen Eigentümerversammlungen unter folgenden Voraussetzungen:

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass

- Die Online-Teilnahme ist sofort / zukünftig für alle Eigentümerversammlungen zulässig und wird von dem derzeitigen Verwalter technisch sichergestellt. Die Online-Teilnahme erfolgt über den Anbieter Zoom.
- Technisch wird die Teilnahme durch eine Videokonferenz – Übertragung von Bild und Ton der Versammlung – über Konferenzmikrofone und Konferenzkameras am Versammlungsort durch den Verwalter sichergestellt.
- Die online teilnehmenden Miteigentümer und ihre Redebeiträge werden mit Bild und Ton während der Versammlung im Versammlungsraum dargestellt. Die Redebeiträge der physisch anwesenden Eigentümer werden ebenfalls über das Videokonferenzsystem an die virtuellen teilnehmenden Eigentümer übermittelt. Der Versammlungsleiter moderiert die Videokonferenz.
- Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich. Die online teilnehmenden Eigentümer dürfen keine Dritten hinzuziehen.
- Die virtuelle Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung erfolgt durch die Anmeldung mit der Software Zoom zu der von dem Verwalter angegebenen Adresse zum Zeitpunkt der Versammlung.
- Wohnungseigentümer, die in elektronischer Form an Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen, haben ein Rede- und Fragerecht. Ihr Stimmrecht können sie nicht in elektronischer Form ausüben. Es steht ihnen insoweit im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung frei, anderen persönlich teilnehmenden Wohnungseigentümern oder dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht auszustellen und im

Laufe der Versammlung entsprechend des jeweiligen Diskussionsstands Weisungen zu erteilen, wie die Vollmacht auszuüben ist bzw. der Stimmrechtsvertreter abzustimmen hat.

- Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen. Liegt die technische Störung im Verantwortungsbereich des Eigentümers, liegt kein Mangel in der Versammlung vor. Die Beweislast trägt der Eigentümer.
- Eine Aufzeichnung der Videoteilnahme durch den Versammlungsleiter / Moderator ist zulässig bzw. wird beschlossen.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen**.

Verschiedenes:

- Das Spinnengewebe an der Fassade kann mittels eines Handfegers/ Besen entfernt werden. Herr Säger und Herr Pellerito werden gebeten, aus dem Fenster zur Straßenseite, unterhalb der Fensterbank die Spinnengewebe in regelmäßigen Abständen zu entfernen.

- Die Müllplatzsituation ist nach wie vor ein wöchentliches Thema. Die Mülltüten werden auf überfüllte Tollen abgelegt oder daneben gestellt werden, ohne den Müll nach unten zu drücken. Kartonagen werden ohne zu verkleinern, ebenfalls einfach eingeworfen oder draufgestellt. Die AWB nimmt nichts an Müll mit, was oberhalb des Deckelverschlusses abgelegt ist. Daher wird noch einmal darum gebeten, den Müll herunter zu drücken, Kartonagen sind **grundsätzlich** in kleinere Stücke zu zerreißen. Sollten die Tonnen zu überfüllt sein, kann man die Kartonage oder den eigenen Plastikmüll bis zur nächsten Leerung in den eigenen Räumlichkeiten auch mal lagern. Teilweise sind Tonnen gerade geleert und am Nachmittag bereits völlig überfüllt. **Ansonsten bleibt nur noch die Möglichkeit, einen teuren Mülldienst zu beauftragen und die Kosten auf alle umzulegen.**

- Herr Erkens wird über einen Freund, der ein Energieberater ist in Erfahrung bringen, ob der Freund oder ein Kollege die WEG unterstützen kann, welche erneuerbaren Energien zur Ersetzung der Heizungsanlage ohne Gas und Öl sinnig sind. Es soll ebenfalls geklärt werden, was es für Möglichkeiten gibt, mit Solar oder Fotothermie Strom zu erzeugen.

- Die Verwaltung wird den Kabelvertrag prüfen und im Haus absprechen, wer den Kabelvertrag für seine Wohnung braucht. Herr Pellerito nutzt seinen Kabelanschluss überhaupt nicht.

Die Versammlungsleiterin dankt den Anwesenden für ihr Kommen und die gute Zusammenarbeit und schließt die Versammlung um 19.25 Uhr.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung umfasst insgesamt 4 Seiten (einschließlich dieser Seite).

GEWO Hausverwaltung GmbH

Bergisch Gladbacher Str. 821

Frau Tabel (Protokollführerin)

51069 Köln

Herr Pellerito

Herr Erkens

Zahlungen bitte nur auf:
 WEG Mühlenbach 30
 DE11 3705 0198 1933 8346 06
 Sparkasse Köln - Bonn
 BIC COLSDE33XXX

Firma
 BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG
 Nebi Bingöl
 Benesisstr. 24- 32
 50672 Köln

Rechnung Nr. W.185.2024.000005

WE 5

Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 1

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

185.501 / 5-2. OG Vorderhaus
 Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	2.660,00	382,11
Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	500,00	71,83
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	3.200,00	459,68
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	80,00	11,49
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.950,00	280,12
Kabelgebühren	Einheit	7,000	1,000	720,00	102,86
Regenwasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	340,00	48,84
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	620,00	89,06
Wartung Rauchabzug	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	180,00	25,86
Zwischensumme:				10.250,00	1.471,85
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizung (BFW)	Heizkosten Wirtsc...	6.164,790	850,710	9.500,00	1.310,95
3) Nicht umlagefähige Kosten (nicht auf Mieter umzulegen)					
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	220,00	31,60
Lfd. Instandhaltung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.000,00	143,65
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	200,00	28,73
Verwalter WE	Einheit	7,000	1,000	4.426,00	632,29
Zwischensumme:				5.846,00	836,27
Ausgaben Voranschlag				25.596,00	3.619,07
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 2

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

Firma BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG Nebi Bingöl
185.501 / 5-2. OG Vorderhaus
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	6.000,00	861,90
Gesamt				6.000,00	861,90

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	25.596,00	3.619,07
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	6.000,00	861,90
Gesamt	31.596,00	4.480,97

4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.1.24	Differenz	
Hausgeld	174,00	192,00	18,00	monatlich
Heizkosten	73,00	109,00	36,00	monatlich
Rücklagen	71,83	71,83	0,00	monatlich
Gesamt	318,83	372,83	54,00	monatlich

↓
i.O.
16.10.2023

Gesamt-Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 1

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Kostenübersicht

Ausgaben / Einnahmen

Konto	Verteilung	Ausgaben/Einnahmen
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)		
4330-Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	2.660,00
4220-Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	500,00
4600-Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	3.200,00
4610-Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	80,00
4030-Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.950,00
4500-Kabelgebühren	Einheit	720,00
4320-Regenwasser	Miteigentumsanteile	340,00
4340-Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	620,00
4510-Wartung Rauchabzug	Miteigentumsanteile	180,00
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)		
4110-Heizung (BFW)	Heizkosten Wirtschaftsplan	9.500,00
3) Nicht umlagefähige Kosten (nicht auf Mieter umzulegen)		
4700-Bankgebühren	Miteigentumsanteile	220,00
4910-Lfd. Instandhaltung	Miteigentumsanteile	1.000,00
4800-Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	200,00
4010-Verwalter WE	Einheit	4.426,00
Summe Voranschlag		25.596,00 ✓

Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Vorschuss
4900-Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	6.000,00 ✓
Summe		6.000,00
Summe Gesamt		31.596,00

Firma
BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG
Nebi Bingöl
Benesisstr. 24- 32
50672 Köln

Rechnung Nr. W.185.2025.000001

Wirtschaftsplan

08.05.2025 - Seite 1

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelwirtschaftsplan

185.501 / 5-2. OG Vorderhaus
Berechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	2.700,00	387,86
Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	650,00	93,37
Gashausschau	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	50,00	7,18
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	3.400,00	488,41
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	84,00	12,07
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.950,00	280,12
Regenwasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	340,00	48,84
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	620,00	89,06
Wartung Rauchabzug	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	370,00	53,15
Zwischensumme:				10.164,00	1.460,06
2) Nicht umlagefähige Kosten (nicht auf Mieter umzulegen)					
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	260,00	37,35
Lfd. Instandhaltung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.000,00	143,65
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	200,00	28,73
Verwalter WE	Einheit	6,000	1,000	4.426,00	737,67
Zwischensumme:				5.886,00	947,40
Ausgaben Voranschlag				16.050,00	2.407,46
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

Wirtschaftsplan

08.05.2025 - Seite 2

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelwirtschaftsplan

Firma BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG Nebi Bingöl

185.501 / 5-2. OG Vorderhaus

Berechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	6.000,00	861,90
Gesamt				6.000,00	861,90

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	16.050,00	2.407,46
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	6.000,00	861,90
Gesamt		22.050,00

4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.1.25	Differenz	
Hausgeld	192,00	201,00	9,00	monatlich
Heizkosten	109,00	0,00	-109,00	monatlich
Rücklagen	71,83	71,83	0,00	monatlich
Gesamt		372,83	272,83	-100,00 monatlich

Zahlungen bitte nur auf:
 WEG Mühlenbach 30
 DE11 3705 0198 1933 8346 06
 Sparkasse Köln - Bonn
 BIC COLSDE33XXX

Firma
 BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG
 Nebi Bingöl
 Benesisstr. 24- 32
 50672 Köln

Rechnung Nr. W.185.2024.000005

WE 5

Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 1

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

185.501 / 5-2. OG Vorderhaus
 Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	2.660,00	382,11
Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	500,00	71,83
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	3.200,00	459,68
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	80,00	11,49
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.950,00	280,12
Kabelgebühren	Einheit	7,000	1,000	720,00	102,86
Regenwasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	340,00	48,84
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	620,00	89,06
Wartung Rauchabzug	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	180,00	25,86
Zwischensumme:				10.250,00	1.471,85
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizung (BFW)	Heizkosten Wirtsc...	6.164,790	850,710	9.500,00	1.310,95
3) Nicht umlagefähige Kosten (nicht auf Mieter umzulegen)					
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	220,00	31,60
Lfd. Instandhaltung	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	1.000,00	143,65
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	200,00	28,73
Verwalter WE	Einheit	7,000	1,000	4.426,00	632,29
Zwischensumme:				5.846,00	836,27
Ausgaben Voranschlag				25.596,00	3.619,07
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 2

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

Firma BinBar Grundbesitz GmbH & Co.KG Nebi Bingöl
185.501 / 5-2. OG Vorderhaus
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,650	6.000,00	861,90
Gesamt				6.000,00	861,90

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	25.596,00	3.619,07
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	6.000,00	861,90
Gesamt		31.596,00 4.480,97

4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.1.24	Differenz	
Hausgeld	174,00	192,00	18,00	monatlich
Heizkosten	73,00	109,00	36,00	monatlich
Rücklagen	71,83	71,83	0,00	monatlich
Gesamt		318,83	372,83	54,00 monatlich

↓
i.O.
16.10.2023

Gesamt-Wirtschaftsplan

11.09.2023 - Seite 1

185-WEG Mühlenbach 30 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Kostenübersicht

Ausgaben / Einnahmen

Konto	Verteilung	Ausgaben/Einnahmen
-------	------------	--------------------

1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

4330-Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	2.660,00
4220-Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	500,00
4600-Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	3.200,00
4610-Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	80,00
4030-Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.950,00
4500-Kabelgebühren	Einheit	720,00
4320-Regenwasser	Miteigentumsanteile	340,00
4340-Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	620,00
4510-Wartung Rauchabzug	Miteigentumsanteile	180,00

2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)

4110-Heizung (BFW)	Heizkosten Wirtschaftsplan	9.500,00
--------------------	----------------------------	----------

3) Nicht umlagefähige Kosten (nicht auf Mieter umzulegen)

4700-Bankgebühren	Miteigentumsanteile	220,00
4910-Lfd. Instandhaltung	Miteigentumsanteile	1.000,00
4800-Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	200,00
4010-Verwalter WE	Einheit	4.426,00

Summe Voranschlag	25.596,00
-------------------	-----------

Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Vorschuss
4900-Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	6.000,00

Summe	6.000,00
-------	----------

Summe Gesamt	31.596,00
--------------	-----------