

Kanzlei Eger & Partner Ligusterweg 7, 72202 Nagold  
Freie Sachverständige in der Wohnungswirtschaft

Objekt Nr. : 203-0026 / PK 102600  
Ansprechp.: [REDACTED]

Nagold, den 20.08.2025

**Wirtschaftsplan 2026 (01.01.26 - 31.12.26)**

Objekt Heckengäustr. 17+19, DE-72202 Nagold  
Einheit EG links Saal Haus 19

Gültig ab 01.01.26

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter [REDACTED]

Sie erhalten anbei den am 19.08.2025 unter TOP 4 beschlossenen Wirtschaftsplan 2026 mit der Korrektur der Berechnung des Verwalterhonorares. Wir haben die voraussichtlichen Kosten so kalkuliert, dass möglichst keine hohen Nachzahlungen zu erwarten sind.

Der Wirtschaftsplan stellt sich nun wie folgt dar:

**1.Hausgeld**

| Ausgaben                          | Verteilerschlüssel   | Gesamtanteile | Ihr Anteil | Betrag           | Ihr Anteil      |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|------------|------------------|-----------------|
| <b><u>Umlagefähige Kosten</u></b> |                      |               |            |                  |                 |
| Hausmeister                       | Einheiten Objekt     | 28,000        | 1,000      | 6.100,00         | 217,86          |
| Auslagen-Betriebsmittel           | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 200,00           | 6,92            |
| Treppenhausreinigung Waak         | Anzahl Wohnungen     | 24,000        | 0,000      | 5.000,00         |                 |
| Winterdienst                      | Einheiten Objekt     | 28,000        | 1,000      | 1.000,00         | 35,71           |
| Außenanlagen                      | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 2.000,00         | 69,24           |
| Wohngebäudeversicherung           | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 17.000,00        | 588,54          |
| Haftpflichtversicherung           | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 250,00           | 8,66            |
| Aufzug H.19 Wartung               | MEA nur Whg.H.19     | 658,210       | 0,000      | 4.000,00         |                 |
| Wartung Rauchwarnmelder           | Wartung Rauchwarnmel | 75,000        | 0,000      | 150,00           |                 |
| Niederschlagswasser               | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 1.400,00         | 48,47           |
| Müllgebühren                      | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 2.800,00         | 96,94           |
| Strom Außenbereich                | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 300,00           | 10,39           |
| Strom Treppenhaus H.17            | MEA nur Whg.H.17     | 200,420       | 0,000      | 300,00           |                 |
| Strom Treppenhaus+Aufzug H.19     | MEA nur Whg.H.19     | 658,210       | 0,000      | 1.300,00         |                 |
| Rohrverstopfungen                 | Anzahl Wohnungen     | 24,000        | 0,000      | 500,00           |                 |
| Schädlingsbekämpfung              | Anzahl Wohnungen     | 24,000        | 0,000      | 1.000,00         |                 |
| Kabelanschluss                    | Kabelgebühren Monate | 240,000       | 0,000      | 2.400,00         |                 |
| sonstige Betriebskosten           | Miteigentumsanteile  | 1.000,000     | 34,620     | 1.000,00         | 34,62           |
| Heiz- & Warmwasserkosten          | Heizungs-Verbrauchsw | 44.551,410    | 65,410     | 50.000,00        | 73,41           |
| <b>Umlagefähige Kosten</b>        |                      |               |            | <b>96.700,00</b> | <b>1.190,76</b> |

Objekt-Nr 203-0026  
 Objekt Heckengäustr. 17+19, DE-72202 Nagold

Einheit EG links Saal

| <u>Nicht umlagefähige Kosten</u> |                      |           |        |                   |                 |
|----------------------------------|----------------------|-----------|--------|-------------------|-----------------|
| Kontoführungsgebühr              | Einheiten Objekt     | 28,000    | 1,000  | 282,00            | 10,07           |
| Gerichts- & Anwaltskosten        | Miteigentumsanteile  | 1.000,000 | 34,620 | 1.000,00          | 34,62           |
| Raummiete Versammlungen          | Einheiten Objekt     | 28,000    | 1,000  | 150,00            | 5,36            |
| Lohnabrechnungen                 | Einheiten Objekt     | 28,000    | 1,000  | 450,00            | 16,07           |
| Verw.Honorar Wohnungen           | Anzahl Wohnungen     | 24,000    | 0,000  | 8.568,00          |                 |
| Verw.Honorar Gewerbe             | Gewerbeeinheiten     | 4,000     | 1,000  | 1.600,00          | 400,00          |
| Auslagen, Porti, Protokolle      | Einheiten Objekt     | 28,000    | 1,000  | 500,00            | 17,86           |
| Miete Rauchwarnmelder            | Miete Rauchwarnmelde | 69,000    | 0,000  | 250,00            |                 |
| Instandhaltungen Objekt          | Miteigentumsanteile  | 1.000,000 | 34,620 | 10.000,00         | 346,20          |
| Instandhaltung Aufzug H.19       | MEA nur Whg.H.19     | 658,210   | 0,000  | 1.000,00          |                 |
| Zuführung zur Insth.Rüchl.Gel    | Miteigentumsanteile  | 1.000,000 | 34,620 | 20.000,00         | 692,40          |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b> |                      |           |        | <b>43.800,00</b>  | <b>1.522,58</b> |
| <b>Summe Ausgaben</b>            |                      |           |        | <b>140.500,00</b> | <b>2.713,34</b> |

|                               |                 |                     |                 |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| <b>Wirtschaftsplan-Ansatz</b> | <b>Hausgeld</b> | <b>Gesamtbetrag</b> | <b>2.713,34</b> |
| <b>Ihr alter Vorschuss:</b>   |                 |                     | <b>230,00</b>   |
| <b>Differenz:</b>             |                 |                     |                 |
| <b>Ihr neuer Vorschuss</b>    |                 | <b>Monatlich</b>    | <b>230,00</b>   |
|                               |                 |                     | <b>Euro</b>     |
|                               |                 |                     | <b>230,00</b>   |

Der neu berechnete Hausgeld-Vorschuss wird erstmals zum 1.1.2026 fällig und bei erteiltem SEPA-Mandat automatisch abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Kanzlei EGER & Partner  
 SachverständigenKanzlei  
 Dipl. Verw. Wirt Hartmut Eger

#### Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)

| Nr. | Bezeichnung                            | Gesamtanteil | Einzelanteil |
|-----|--|--------------|--------------|
| 080 | Heizungs-Verbrauchswerte laut Ablesung | 44.551,410   | 65,410       |
| 200 | Einheiten Objekt                       | 28,000       | 1,000        |
| 201 | Anzahl Wohnungen                       | 24,000       | 0,000        |
| 240 | Gewerbeeinheiten                       | 4,000        | 1,000        |
| 300 | Miteigentumsanteile Objekt             | 1.000,000    | 34,620       |
| 310 | MEA nur Whg.H.17                       | 200,420      | 0,000        |
| 320 | MEA nur Whg.H.19                       | 658,210      | 0,000        |
| 630 | Kabelgebühren Monate                   | 240,000      | 0,000        |
| 640 | Wartung Rauchwarnmelder                | 75,000       | 0,000        |
| 641 | Miete Rauchwarnmelder                  | 69,000       | 0,000        |