

Ordentliche Eigentümerversammlung 2026 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG Bültenweg 45 / Bültenweg 45, 38106 Braunschweig**

Versammlungsbeginn: 15.04.2026 16:06
Versammlungsort: Büro in der Sudetenstraße 1e, 38114 Braunschweig
Versammlungsende: 15.04.2026 18:28
Versammlungsleitung: Strümpel, Philipp
Protokollführung: Strümpel, Philipp
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	91,430	11	11
von insgesamt	99,960	12	12
entspricht	91,47 %	91,67 %	91,67 %
Summe abwesend:	8,530	1	1
Gesamtsumme:	99,960	12	12

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (13)**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Inhalt Der Versammlungsleiter, Philipp Strümpel, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass die Eigentümerversammlung fristgerecht einberufen worden und beschlussfähig ist.

TOP 2 Beschlussfassung über die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2025 ergeben.

Beschluss Die Eigentümer beschließen die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2025 ergeben. Die jeweiligen Abrechnungsergebnisse werden hiermit fällig gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	81,100
MEA ja	=	81,100
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über die Genehmigung und Freigabe der Maßnahmen zur Herstellung des baurechtlichen Zustandes der Wohneinheit 9

Vorbemerkung

Anschlussvorlage zum Genehmigungsstand – Erstellung Maisonettewohnung durch Zusammenlegung des bestehenden Sondereigentums DG mit Whg. 9

Herr Heinemann hat wie in der WEG Sitzung von 17.12.2024 vorgestellt und abgestimmt wurde, einen Bauantrag bei der Stadt Braunschweig eingereicht. Die Fachplanung wurde zuvor übernommen von:

- Architekturbüro Meyer Felske
- Ingenieurbüro Tragwerksplanung Weber
- Brandschutzingenieure Dehne Kruse

Die Baugenehmigung wurde am 14.01.2026 von der Stadt Braunschweig erteilt und die folgenden Maßnahmen wurden darin festgelegt:

- Rückbau der 3 leerstehenden Apartments im DG
- Einbau einer Rauchschutzklappe (min. 0.5m²) im Treppenhaus als manuelle Rauch Öffnung im Dach
- Erforderliche Statik Maßnahmen durch den in 1994 erfolgten Deckendurchbruch
- Ertüchtigung Treppenloch / Deckenaufleger innerhalb der Wohnung (Träger einziehen)
- Abfangung Decke vor dem Treppenloch über Laubengang (Träger von oben in der Dachschräge)

Sonstige Maßnahmen:

- Erstellung eines Asbestgutachtens vor der Umsetzung der betroffenen Arbeiten und zur ordnungsgemäßen Entsorgung jeglicher asbesthaltigen Materialien und Bauteile
- Ggf. Aufmauern der Treppenhauswand bis unter die Dachhaut (in Prüfung vom Fachplaner) – im Treppenhaus nicht sichtbar
- Einbau von Funkvernetzten Rauchmeldern in Wohnung Nr. 9

Alle dieser Maßnahmen werden zu 100% von Herrn Heinemann getragen und belasten nicht die WEG

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen die Freigabe und Umsetzung der folgenden Maßnahmen gemäß beigefügter Baugenehmigung:

- Rückbau der 3 leerstehenden Apartments im DG
- Einbau einer Rauchschutzklappe (min. 0.5m²) im Treppenhaus als manuelle Rauch Öffnung im Dach
- Erforderliche Statik Maßnahmen durch den in 1994 erfolgten Deckendurchbruch
- Ertüchtigung Treppenloch / Deckenaufleger innerhalb der Wohnung (Träger einziehen)
- Abfangung Decke vor dem Treppenloch über Laubengang (Träger von oben in der Dachschräge)

Die Qm-Anzahl der Wohneinheit ändert sich von 56,40 qm auf 85 qm zzgl. Atelier 55,4 qm (zurückgebaute Apartments). Es bleibt bei einer rechtlichen Wohneinheit.

Die Kosten der Maßnahmen trägt vollständig Herr Heinemann, Eigentümer der Sondereigentumseinheit 9. Die Maßnahmen belasten nicht die WEG.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die Freigabe und Umsetzung der folgenden Maßnahmen gemäß beigefügter Baugenehmigung:

- Rückbau der 3 leerstehenden Apartments im DG
- Einbau einer Rauchschutzklappe (min. 0.5m²) im Treppenhaus als manuelle Rauch Öffnung im Dach
- Erforderliche Statik Maßnahmen durch den in 1994 erfolgten Deckendurchbruch
- Ertüchtigung Treppenloch / Deckenaufleger innerhalb der Wohnung (Träger einziehen)
- Abfangung Decke vor dem Treppenloch über Laubengang (Träger von oben in der Dachschräge)

Die Qm-Anzahl der Wohneinheit ändert sich von 56,40 qm auf 85 qm. Das Atelier 55,4 qm (zurückgebaute Apartments) darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und zählt nicht zur genutzten Wohnfläche.

Die Kosten der Maßnahmen trägt vollständig Herr Heinemann, Eigentümer der

Sondereigentumseinheit 9. Die Maßnahmen belasten nicht die WEG.

siehe Anhänge

-  BSP_DG_Bültenweg 45_15.08.2025.pdf
-  Flächenermittlung.pdf
-  14.01.26_Baugenehmigung_signed.pdf
-  Grundrisse.pdf

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 81,100
	MEA ja = 81,100
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Änderung der Verteilerschlüssel der Kostenkonten Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Instandhaltungskosten und der Rücklagenzuführung

Vorbemerkung

Aufbauend auf TOP 3:

Damit aufgrund der vergrößerten Wohnfläche der Einheit 9 nicht die Teilungserklärung geändert werden muss, empfehlen wir folgende Umstellung.

Gemäß bisheriger Abrechnungen erfolgt die Verteilung der Kosten für Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger ohne Direktzuordnung, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie die Instandhaltungskosten nach den Miteigentumsanteilen.

Weiterhin erfolgt die Rücklagenzuführung und -abrechnung ebenfalls nach den Miteigentumsanteilen.

Die Verteilung der genannten Kostenkonten soll nun von Miteigentumsanteilen auf die Quadratmeteranzahl angepasst werden.

Zum besseren Verständnis, welche Auswirkungen dies auf die Verteilung der Kosten hat, haben wir Ihnen den Wirtschaftsplan 2026 und Rücklagenplan 2026 einmal nach Miteigentumsanteilen und einmal nach Quadratmeteranzahl als Anlage beigelegt.

Die Verteilung von einzelnen Kostenarten kann durch Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit angepasst werden.

Durch die Änderung der Verteilerschlüssel ergeben sich für alle Eigentümer Einsparungen in den monatlichen Hausgeldzahlungen.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die Verteilung der Kosten für Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger ohne Direktzuordnung, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie die Instandhaltungskosten nach der Quadratmeteranzahl umzulegen. Weiterhin soll die Rücklagenzuführung und -abrechnung ebenfalls nach Quadratmeteranzahl umgelegt werden.

siehe Anhänge

-  RL-Plan 2026 WEG 94 (MEA).pdf
-  RL-Plan 2026 WEG 94 (qm).pdf
-  W-Plan 2026 WEG 94 (MEA).pdf
-  W-Plan 2026 WEG 94 (qm).pdf

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip

Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 91,430
	MEA ja	= 91,430
	MEA nein	= 0,000
	MEA enthalten	= 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplanes für die Wirtschaftsperiode 2026

Beschlussantrag	Die Wohnungseigentümer genehmigen die, sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne sowie Rücklagenpläne (Variante nach MEA oder QM) für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden, Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2026. Der Wirtschaftsplan hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird und erlangt Gültigkeit rückwirkend zum 01.01.2026.	
Beschluss	Die Wohnungseigentümer genehmigen die, sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne sowie Rücklagenpläne nach Aufteilung QM für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden, Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2026. Der Wirtschaftsplan hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird und erlangt Gültigkeit rückwirkend zum 01.01.2026.	
	Alle Eigentümer erhalten gemäß Beschluss unter TOP 3 korrigierte Wirtschafts- und Rücklagenpläne, da sich die Wohnfläche der Wohneinheit 9 um 55,4 qm (Atelier) reduziert und die Wohnfläche zukünftig 85 qm beträgt.	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit
	Prinzip:	Wertprinzip
	Abstimmung:	offen
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 91,430
		MEA ja = 91,430
		MEA nein = 0,000
		MEA enthalten = 0,000
		100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2025

Beschluss	Die Eigentümer entlasten die Verwaltung Immoduro GmbH für das Wirtschaftsjahr 2025.	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit
	Prinzip:	Wertprinzip
	Abstimmung:	offen
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 91,430
		MEA ja = 82,900
		MEA nein = 8,530
		MEA enthalten = 0,000
		90,67 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das vergangene Wirtschaftsjahr

Beschluss	Die Eigentümer entlasten den Verwaltungsbeirat Frau Wiesbaum für das vergangene Wirtschaftsjahr 2025.
------------------	---

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 85,500
		MEA ja	= 85,500
		MEA nein	= 0,000
		MEA enthalten	= 5,930
		100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über die Neu- bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Beschluss	Frau Wiesbaum stellt sich zur Wiederwahl zum Verwaltungsbeirat. Die Eigentümer wählen Frau Wiesbaum zum Verwaltungsbeirat.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 85,500
		MEA ja	= 85,500
		MEA nein	= 0,000
		MEA enthalten	= 5,930
		100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Beschlussfassung über die Zuführung eines Differenzbetrages zur Erhaltungsrücklage

Vorbemerkung	Es ergibt sich ein Differenzbetrag auf dem laufenden Konto in Höhe von 822,24 €, der aufgrund nicht vorliegender Vermögensberichte der Vorverwaltung der Vorjahre nicht zugeordnet werden kann. Dies könnte sich um nicht abgerechnete Guthaben oder Erstattungen handeln oder um fehlerhaften Ausweis der Rücklage. Es soll beschlossen werden, diesen Differenzbetrag entweder auszuzahlen oder der Erhaltungsrücklage zuzuführen.		
Beschluss	Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Zuführung des Differenzbetrages in Höhe von 882,24 € zur Erhaltungsrücklage.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 91,430
		MEA ja	= 91,430
		MEA nein	= 0,000
		MEA enthalten	= 0,000
		100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Beschlussfassung über den Glasfaserausbau innerhalb des Objekts

Vorbemerkung	Die Telekom hat bei dem Auskundungstermin am 25.02.2026 mit Herrn Strümpel zusammen ein Begehung durchgeführt und im Anschluss ein Auskundungsprotokoll versandt. (als Anlage beigelegt).		
	Der Hauptanschluss ist im Keller installiert. Gemäß Auskundungsprotokoll wird eine Verlegung innerhalb der Laubengänge präferiert. Der technische Ausbau der Glasfaserleitung erfolgt kostenlos durch die Telekom.		
Beschluss	Die Eigentümer beschließen die Verlegung der Glasfaserleitung durch den Hausflur		

siehe Anhänge

Feststellung und Verkündung

gemäß Auskundungsprotokoll.

 besichtigungsprotokoll_2026.02.25_Telekom(1).pdf

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 76,970
	MEA ja = 76,970
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 14,460
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Diskussion und Beschlussfassung über die feste Zuordnung der Einstellplätze

Inhalt

Gemäß der letzten Eigentümerversammlung konnten die Eigentumsverhältnisse des Parkplatzes (Flurstück 79/13, Anlage Flurstück_Parkplatz_Bültenweg_45) geklärt werden. (siehe Anlage Eigentümer_Flurstück_Parkplatz_Stand_31.12.25)

Den Grundbuchauszug kann man entnehmen, dass aktuell 6 der 8 Teileigentümer des Flurstückes auch Eigentümer einer Wohneinheit sind. Diese 6 Eigentümer sind momentan berechtigt, einen Stellplatz zu nutzen.

Nach einer Ortsbegehung durch Herrn Strümpel am 25.02.2026 ist eine Parkplatzaufteilung gemäß Anlage "Parkplatz_Skizze" sinnvoll. Für weitere Stellflächen ist hier kein Platz.

Sofern Sie ebenfalls einen Anteil an dem Flurstück erwerben möchten (ET Klaus Köllner und ET Claus Tschiche gehören nicht zu den Eigentümern der WEG Bültenweg 45), können Sie mit berechtigtem Interesse die Kontaktdaten beim Grundbuchamt anfragen und mit den Teileigentümern sich über eine mögliche Veräußerung austauschen.

Die beigefügte Aufteilung ist nur ein Vorschlag und kann in der Eigentümerversammlung besprochen werden.

Die Eigentümer beschließen die Zuordnung der Einstellplätze gemäß beigefügter Anlage. Die Einstellplätze sollen beschildert und gemäß Wohnungszuordnung gekennzeichnet werden. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat und die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Gemäß Rücksprache in der Versammlung ist die Fläche des genannten Flurstücks zu klein, um daraus 8 Parkplätze zu machen. Dementsprechend kann daraus keine Parkplatzaufteilung erfolgen. Eine Möglichkeit, dass genannten Flurstück durch die Gemeinschaft den einzelnen Eigentümern abzukaufen, wurde auch verworfen, da nicht genügend Fläche für 12 Stellplätze vorhanden ist. Es soll momentan bei der aktuell geübten Verfahrensweise bleiben, dass kein Parkplatz festzugeordnet ist und jeder Bewohner diese nutzen kann.

Sofern der Verwaltung ein Antrag bzgl. der Parkplatzthematik übermittelt wird, kann das Thema erneut bei einer ETV besprochen werden.

Aufgrund dieser Übereinkunft wird kein Beschluss unter diesem Tagesordnungspunkt gefasst.

siehe Anhänge

-  Flurstück_Parkplatz_Bültenweg_45.pdf
-  Eigentümer_Flurstück_Parkplatz_Stand_31.12.25.pdf
-  Parkplatz_Skizze.pdf

TOP 12 Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung und Finanzierung der Mülltonneneinhausung

Inhalt

Gemäß der letzten Eigentümerversammlung wurde festgehalten, dass die Installation eine Mülltonneneinhausung auf die Agenda genommen werden soll, da zunehmend die

Mülltonnen von fremden Passanten genutzt werden und die Verschmutzung des Parkplatzes ebenfalls zugenommen hat.

Anbei erhalten Sie ein Angebot der Firma Friedrichs zur Kenntnis. Ein Beispielfoto ist ebenfalls beigelegt. Die Zaunhöhe im Foto beträgt 2 Meter, im Angebot ist eine Höhe von 1,20 Meter aufgeführt, was vollkommen ausreichen sollte.

Beschlussantrag Die Eigentümer beschließen, die Firma "Friedrichs Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau GmbH" gemäß dem vorliegenden Angebot 20260139 vom 18.03.2026 in Höhe von insgesamt 7.158,29 € Euro brutto zu beauftragen.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt per Zahlung einer Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 Euro, verteilt nach Wohnfläche m². Die einzelnen Sonderumlagebeträge sind der beigelegten Aufstellung zu entnehmen. Die Sonderumlage auf das Konto der WEG Bültenweg 45 (IBAN DE12120300001088695034) einzuzahlen.

Die nicht verbrauchten eingezahlten Sonderumlagebeträge werden im Verhältnis der Einzahlung der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Gemäß Rücksprache in der Versammlung sollen 2 weitere Angebote eingeholt werden und auf der nächsten ETV erneut zur Abstimmung gebracht werden.

siehe Anhänge

-  Beispielfoto_Mülltonneneinhausung.pdf
-  Kostenvoranschlag-WEG Bültenweg 45.pdf
-  WEG_Bültenweg_45_Sonderumlage_TOP_12.pdf

TOP 13 Verschiedenes - ohne Beschlussfassung

Inhalt

- Thematik Einbau Wohnungseingangstüren: Aktuell sind 3 von 10 Wohnungstüren verbaut. Für die Verzögerung der Arbeiten wurden zwei Gründe genannt. 1. Aufmaßarbeiten haben knappe 6 Monate aufgrund schwieriger Terminierung gedauert. 2. Insolvenz des Lieferanten der Tischlerei Jacobi. Nach kurzer Rücksprache in der Versammlung soll der Auftrag nicht storniert werden und auf eine zeitnahe Ausführung der restlichen Türen hingewirkt werden.

- Thematik TH-Reinigung und Gratenpflege: Die Eigentümerin Frau Milowicka bemängelt die Ausführung der TH-Reinigung sowie der Gartenpflege. Die TH Reinigung soll in den letzten Monaten überhaupt nicht erfolgt sein. Die Verwaltung hat hiervon erstmals erfahren.

Frau Milowicka hat der Verwaltung auch 2 Angebote zur TH-Reinigung und Gartenpflege zur Verfügung gestellt.

Nach kurzer Rücksprache in der Versammlung wird die Verwaltung die Angebotsunterlagen sowie die aktuellen Verträge der beauftragten Dienstleister zusammenstellen und an die Verwaltungsbeirätin Frau Wiesbaum zur weiteren Abstimmung übermitteln.

Versammlungsleitung:

Strümpel, Philipp

Beiratsmitglieder:

Wiesbaum, Anita

Eigentümer:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

Heinemann, Stefan

Ordentliche Eigentümerversammlung (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG Bültenweg 45 / Bültenweg 45, 38106 Braunschweig**

Versammlungsbeginn: 12.05.2025 16:30
Versammlungsort: Büro im Steinriedendamm 15, 38108 Braunschweig
Versammlungsende: 12.05.2025 17:09
Versammlungsleitung: Strümpel, Philipp
Protokollführung: Strümpel, Philipp
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kontaktperson	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	64,040	8	8
von insgesamt	99,960	12	12
entspricht	64,07 %	66,67 %	66,67 %
Summe abwesend:	35,920	4	4
Gesamtsumme:	99,960	12	12

Die Eigentümerversammlung ist ja
beschlussfähig:

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (9)**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Inhalt Der Versammlungsleiter, Philipp Strümpel, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass die Eigentümerversammlung fristgerecht einberufen worden und beschlussfähig ist.

TOP 2 Beschlussfassung über die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2024 ergeben.

Beschluss Die Eigentümer beschließen die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2024 ergeben. Die jeweiligen Abrechnungsergebnisse werden hiermit fällig gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	64,040
MEA ja	=	64,040
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplanes für die Wirtschaftsperiode 2025

Beschluss Die Wohnungseigentümer genehmigen die, sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne sowie Rücklagenpläne für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden, Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2025. Der Wirtschaftsplan hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird und erlangt Gültigkeit rückwirkend zum 01.01.2025.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	64,040
MEA ja	=	64,040
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024

Beschluss Die Eigentümer entlasten die Verwaltung Immoduro GmbH für das Wirtschaftsjahr 2024.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	58,110
MEA ja	=	58,110
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	5,930
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das vergangene Wirtschaftsjahr

Beschlussantrag Die Eigentümer entlasten den Verwaltungsbeirat Fra Wiesbaum für das vergangene Wirtschaftsjahr 2024.

Beschluss Die Eigentümer entlasten den Verwaltungsbeirat Frau Wiesbaum für das vergangene Wirtschaftsjahr 2024.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	58,110
MEA ja	=	58,110
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	5,930
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Neu- bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Beschluss Frau Wiesbaum stellt sich zur Wiederwahl zum Verwaltungsbeirat. Die Eigentümer wählen Frau Wiesbaum zum Verwaltungsbeirat.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 64,040
	MEA ja = 64,040
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die Wiederbestellung der Immoduro GmbH ab dem 01.01.2026**Vorbemerkung**

Gemäß dem Verwaltervertrag endet die Erstbestellung der Immoduro GmbH zum 31.12.2025. Durch einen Mehrheitsbeschluss auf der Eigentümerversammlung kann die Immoduro GmbH wieder bestellt werden.

Die Immoduro GmbH würde sich freuen, Ihre Eigentümergemeinschaft auch über den 31.12.2025 hinaus zu betreuen. Aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen passen wir das Verwalterentgelt von 34,50 € auf 36,00 € netto zzgl. MwSt. pro Wohnung und pro Monat an. Die Wiederbestellung erfolgt für die Dauer von drei Jahren, also vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2028. Der neue Verwaltervertrag ist als Anlage beigefügt.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die Wiederbestellung der Immoduro GmbH für den Zeitraum vom 01.01.2026- 31.12.2028. Der Verwaltungsbeirat wird von den Eigentümern bevollmächtigt, den neuen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

siehe Anhänge

 WEG Bültenweg_45 Verwaltervertrag Immoduro GmbH_ab_01.01.26.pdf

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 64,040
	MEA ja = 64,040
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über den Austausch der Wohnungseingangstüren der WE 07 (ET Kury) und der WE 08 (ET Meinecke)**Vorbemerkung**

Die Eigentümerin Frau Kury (Einheit 8) und Frau Meinecke (Einheit 7) hatten sich nach Einladungsversand bzw. nach Versammlungszeitpunkt gemeldet, dass die Wohnungstüren Ihrer Einheiten bitte auch ausgetauscht werden sollen. Nach kurzer Rücksprache in der Versammlung werden die Türen ebenfalls getauscht und der Beschluss auf der kommenden Versammlung nachgeholt.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die Genehmigung und Austausch der Wohnungseingangstüren WE 07 und WE 08. Die Beauftragung an die Firma Jacobi GmbH ist bereits gemäß TOP 5 der außerordentlichen ETV vo 17.03.2025 erfolgt. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 64,040
	MEA ja = 64,040
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Verschiedenes - ohne Beschlussfassung

Inhalt

- Müllplatzsituation: Mülltonnenstellplatz sowie die umliegende Parkplatzfäche sind sehr häufig durch umherfliegenden Müll verschmutzt. Illegale Müllentsorgung in den Tonnen durch Durchgangsverkehr und vorbeigehende Passanten. -> Für die nächste ETV wird die Verwaltung ein Angebot für die Errichtung einer Mülleinhausung einholen.
- Parkplatzsituation: Frau Milowicka hat gemäß Ihres Kaufvertrages ein zusätzlichen Anteil des Flurstückes 79/13 erworben. (Parkplatzanteil) In den Unterlagen der WEG sind leider keine klaren Unterlagen zu den Eigentumsverhältnissen des Parkplatzes ersichtlich. Jeder Eigentümer soll bitte in seinen Unterlagen nachschauen, ob Sie auch einen Anteil an diesem Flurstück besitzen. Momentan gibt es keine feste Parkplatzzuordnung. Sollte das Flurstück nur einzelnen Eigentümern gehören, muss über eine vernünftige Aufteilung und Markierung des Parkplatzes gesprochen werden.

Versammlungsleitung:



Strümpel, Philipp

Beiratsvorsitz:



Wiesbaum, Anita

Eigentümer:



Heinemann, Stefan

Ordentliche Eigentümerversammlung (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG Bültenweg 45 / Bültenweg 45, 38106 Braunschweig**

Versammlungsbeginn: 17.12.2024 17:30
Versammlungsort: Steinriedendamm 15, 38108 Braunschweig
Versammlungsende: 17.12.2024 19:18
Versammlungsleitung: Strümpel, Philipp
Protokollführung: Strümpel, Philipp
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

Summe anwesend (u. vertreten):	81,100	10	10
von insgesamt	99,960	12	12
entspricht	81,13 %	83,33 %	83,33 %
Summe abwesend:	18,860	2	2
Gesamtsumme:	99,960	12	12

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (10)**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Inhalt Der Versammlungsleiter, Philipp Strümpel, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass die Eigentümerversammlung fristgerecht einberufen worden und beschlussfähig ist.

TOP 2 Beschlussfassung über die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2023 ergeben.

Beschluss Die Eigentümer beschließen die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2023 ergeben. Die jeweiligen Abrechnungsergebnisse werden hiermit fällig gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 81,100
MEA ja = 81,100
MEA nein = 0,000
MEA enthalten = 0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplanes für die Wirtschaftsperiode 2024

Beschluss Die Wohnungseigentümer genehmigen die, sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne sowie Rücklagenpläne für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden, Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2024. Der Wirtschaftsplan hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird und erlangt Gültigkeit rückwirkend zum 01.12.2024.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 81,100
 MEA ja = 81,100
 MEA nein = 0,000
 MEA enthalten = 0,000
 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das vergangene Wirtschaftsjahr

Beschluss Die Eigentümer entlasten den Verwaltungsbeirat Herrn Heußner für das vergangene Wirtschaftsjahr 2023.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 81,100
 MEA ja = 81,100
 MEA nein = 0,000
 MEA enthalten = 0,000
 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Neu- bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Beschlussantrag -

Beschluss Frau Wiesbaum stellt sich zur Wahl zum Verwaltungsbeirat.
 Die Eigentümer wählen Frau Wiesbaum zum Verwaltungsbeirat.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 81,100
 MEA ja = 81,100
 MEA nein = 0,000
 MEA enthalten = 0,000
 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Vernichtung alter Abrechnungsunterlagen

Vorbemerkung Der Verwalter stellt den Antrag, alte Abrechnungsunterlagen vernichten zu dürfen und erklärt, dass diese zehn Jahre aufzubewahren sind und der Verwalter die Unterlagen gem. der o.a. Frist vernichten kann. Alternativ kann der Beirat die Abrechnungsunterlagen zur eigenen Aufbewahrung abholen.

Beschluss Die Eigentümer beschließen, dass die Verwaltung alte Abrechnungsunterlagen, die älter als 10 Jahre sind, vernichten darf.
Alternativ kann der Beirat die Abrechnungsunterlagen zur eigenen Aufbewahrung abholen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	81,100
MEA ja	=	81,100
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über den Austausch der Wohnungseingangstür in der WE 01 (EG Rechts), Eigentümer Eheleute Saake

Vorbemerkung Die Eigentümer Saake beantragen den Austausch und Erneuerung der Wohnungseingangstür der WE 01 (Erdgeschoss rechts). Es wurden bereits 2 Angebote durch die Vorverwaltung eingeholt, bei denen die Angebotsbindung bereits ausgelaufen ist. Zur Preisorientierung werden Sie diesem Beschluss beigelegt.

Beschlussantrag Die Eigentümer beschließen die Genehmigung und Austausch der Wohnungseingangstür WE 01. Die Verwaltung wird gemäß beigelegten Angeboten ein aktuelles Angebot einholen und bis zu einem Auftragswert in Höhe von 2.500,00 € beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Beschluss Die Eigentümer beschließen die Genehmigung und Austausch der Wohnungseingangstür WE 01. Die Verwaltung wird gemäß beigelegten Angeboten ein aktuelles Angebot einholen und bis zu einem Auftragswert in Höhe von 2.500,00 € beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Schlussbemerkung Zusätzlich sollen weitere Wohnungstüren (u.a. der Eigentümer Frau Wiesbaum, Herr Kaufmann, Herr Binici und Frau Milowicka) überprüft und je nach Zustand weitere Angebote eingeholt werden.

siehe Anhänge

- ☐ Angebot_23-0597.pdf
- ☐ Angebot_23_159.pdf

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	81,100
MEA ja	=	81,100
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über die Zustimmung der Umbauarbeiten der WE 09 (2.OG Rechts außen), Eigentümer Herr Heinemann

Vorbemerkung Herr Heinemann stellt den Antrag, dass die Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum nachträglich genehmigt werden. Alle relevanten Informationen entnehmen Sie bitte der beigelegten Anlage. Herr Heinemann ist an einer gemeinsamen Lösungsfindung sehr interessiert und hat bereits alle nötigen Maßnahmen angestoßen.

Beschlussantrag Die Eigentümer beschließen die Zustimmung zu den in 1994 erfolgten Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum (Einbau der DG Fenster, Anbringung von Dämmung, Verbinden der Versorgungsleitungen: Heizung, WC, Strom, Wasser, im Dachboden mit denen der

	Wohnung Nr. 9, sowie dem Deckendurchbruch zwischen Wohnung 9 und dem Dachboden).																									
	Sämtliche Kosten aus der obigen Massnahme, inkl. aller zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen, gehen zu Lasten des Sondereigentums der Wohnung Nr. 9 und belasten nicht die WEG.																									
Beschluss	Die Eigentümer beschließen die Zustimmung zu den in 1994 erfolgten Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum (Einbau der DG Fenster, Anbringung von Dämmung, Verbinden der Versorgungsleitungen: Heizung, WC, Strom, Wasser, im Dachboden mit denen der Wohnung Nr. 9, sowie dem Deckendurchbruch zwischen Wohnung 9 und dem Dachboden). Sämtliche Kosten aus der obigen Massnahme der Wohneinheit 9, inkl. aller zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen, gehen zu Lasten des Sondereigentums der Wohnung Nr. 9 und belasten nicht die WEG.																									
Schlussbemerkung	Durch den zustimmenden Beschluss wird Herr Heinemann einen Bauantrag bei der Stadt Braunschweig stellen, um den Raum im DG der Wohneinheit 9 hinzuzufügen und als Maisonette Wohnung nutzen zu können. Dafür soll gemäß Begehung ein Dachfenster vorgestellt werden, um die Brandschutzvorgaben einzuhalten. Der angepasste Verteilerschlüssel wird nach erfolgreicher Baugenehmigung bei der nächsten ETV zur Abstimmung gebracht. Die restlichen 3 Apartments im Dachgeschoss bleiben von der Maßnahme unberührt und sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese bleiben weiterhin leerstehend und sind nicht Bestandteil der nachträglichen Baugenehmigung für die Maisonette Wohnung der Einheit 9.																									
siehe Anhänge	 WEG_Versammlung_immoduro_18112024_WE_9_Heinemann.pdf																									
Feststellung und Verkündung	<table><tr><td>Beschlussregel:</td><td>einfache Mehrheit</td><td></td></tr><tr><td>Prinzip:</td><td>Wertprinzip</td><td></td></tr><tr><td>Abstimmung:</td><td>offen</td><td></td></tr><tr><td>Abstimmungsergebnis:</td><td>abgegebene MEA</td><td>= 70,770</td></tr><tr><td></td><td>MEA ja</td><td>= 58,910</td></tr><tr><td></td><td>MEA nein</td><td>= 11,860</td></tr><tr><td></td><td>MEA enthalten</td><td>= 10,330</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">83,24 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td></tr></table>		Beschlussregel:	einfache Mehrheit		Prinzip:	Wertprinzip		Abstimmung:	offen		Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 70,770		MEA ja	= 58,910		MEA nein	= 11,860		MEA enthalten	= 10,330		83,24 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	
Beschlussregel:	einfache Mehrheit																									
Prinzip:	Wertprinzip																									
Abstimmung:	offen																									
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 70,770																								
	MEA ja	= 58,910																								
	MEA nein	= 11,860																								
	MEA enthalten	= 10,330																								
	83,24 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																									
	Der Beschluss wurde angenommen.																									

TOP 9 Beschlussfassung über die Beauftragung der Sperrmüllentsorgung im Gemeinschaftskeller

Vorbemerkung	Gemäß Rückmeldung vom Verwaltungsbeirat Herrn Heußner lagert Sperrmüll im Gemeinschaftskeller. Da sich dieses nicht zu ordnen lässt, soll der Sperrmüll durch einen Dienstleister entfernt werden.		
Beschlussantrag	Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Sperrmüllbeseitigung. Die Verwaltung wird ein entsprechendes Angebot einholen und in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.		
Beschluss	Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Sperrmüllbeseitigung. Die Verwaltung wird ein entsprechendes Angebot einholen und in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.		
Schlussbemerkung	Die Eigentümer werden vorab über eine Räumung informiert, sodass die Mieter noch die Möglichkeit haben, ihr Eigentum aus dem Gemeinschaftskeller zu sichern. Eine Beauftragung der Sperrmüllentsorgung soll erst nach einem erfolgreichen Austausch der Haustür vollzogen werden.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 81,100
		MEA ja	= 81,100

MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Verschiedenes - ohne Beschlussfassung

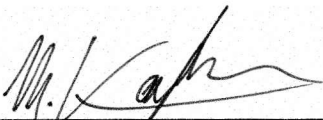
Inhalt

- Haustür / Verkleidung Laubengänge: Nach Begehung mit der Stadt Braunschweig wurden Mängel an der breite der Haustür und der Beschaffenheit/Genehmigung der Laubengangsverkleidung festgestellt. Maßnahmen werden nach Erhalt des Mängelprotokolls der Stadt Braunschweig erörtert und umgesetzt. Angebot für den Austausch der Haustür wird vorab durch die Verwaltung eingeholt.
- Mülltonnenstellplatz: Die Verwaltung wird ein Angebot für die Herrichtung eines Mülltonnenstellplatzes mit Umhausung einholen, um den Kostenrahmen für einen zukünftigen Umbau abschätzen zu können.
- Gasetagenheizung: Herr Binici möchte in der kommenden Eigentümerversammlung das zukünftige Thema der zentralen Wärmeversorgung ansprechen und zur Diskussion bringen.



Strümpel, Philipp

(Versammlungsleitung)



Kaufmann, Matthias



Wiesbaum, Anita



Ihre Immobilie  Unser Auftrag

Post: Altewiekring 23 – 38102 Braunschweig

Büro: Sudetenstr. 1E – 38114 Braunschweig

Geschäftsführer: Dirk Enzenbach

Tel. 0531-21369880

kontakt@immoduro.de

www.immoduro.de

Immoduro GmbH • Altewiekring 23 • 38102 Braunschweig

Stefan Heinemann

Bergstraße 3

08115 Lichtentanne

Braunschweig, 18.03.2026

Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Bültenweg 45 in 38106 Braunschweig

Sehr geehrter Herr Heinemann,

zur diesjährigen ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der WEG Bültenweg 45 laden wir hiermit ein.

Datum: 15.04.2026

Zeit: 16:00 Uhr

Ort: Büro in der Sudetenstraße 1e, 38114 Braunschweig

Tagesordnung:

TOP 1: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

TOP 2: Beschlussfassung über die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2025 ergeben.

TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung und Freigabe der Maßnahmen zur Herstellung des baurechtlichen Zustandes der Wohneinheit 9

TOP 4: Beschlussfassung über die Änderung der Verteilerschlüssel der Kostenkonten Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Instandhaltungskosten und der Rücklagenzuführung

TOP 5: Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplanes für die Wirtschaftsperiode 2026

TOP 6: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2025

TOP 7: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das vergangene Wirtschaftsjahr

TOP 8: Beschlussfassung über die Neu- bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

TOP 9: Beschlussfassung über die Zuführung eines Differenzbetrages zur Erhaltungsrücklage

TOP 10: Beschlussfassung über den Glasfaserausbau innerhalb des Objekts

TOP 11: Diskussion und Beschlussfassung über die feste Zuordnung der Einstellplätze

TOP 12: Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung und Finanzierung der Mülltonneneinhausung

TOP 13: Verschiedenes - ohne Beschlussfassung

Hinweis:

Sie haben laut WEG die Möglichkeit, sich per schriftlicher Vollmacht vertreten zu lassen. Eigentüermehrheiten (z. B. Eheleute) haben eine Stimme. Zu beachten sind mögliche abweichende Regelungen in der Teilungserklärung.

Gäste sind nicht geladen. Sollten Sie den Wunsch haben, Gäste zu laden, so befindet die WEG zum Anfang der Versammlung darüber, ob Gäste während der Versammlung anwesend sein dürfen, da die Versammlung keinen Öffentlichkeitscharakter hat (eine Gegenstimme ist zum Ausschluss ausreichend).

Wir würden uns freuen, Sie zur Eigentümerversammlung begrüßen zu dürfen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PS' followed by a stylized flourish.

i. A. Philipp Strümpel
Immoduro GmbH

Ordentliche Eigentümerversammlung 2026 (ordentliche ETV)**Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge**

WEG Bültenweg 45 / Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Inhalt	Der Versammlungsleiter, Philipp Strümpel, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass die Eigentümerversammlung fristgerecht einberufen worden und beschlussfähig ist.
---------------	--

TOP 2 Beschlussfassung über die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2025 ergeben.

Beschlussantrag	Die Eigentümer beschließen die Einforderung der Nachschüsse sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus den bereits übermittelten Abrechnungen für das Jahr 2025 ergeben. Die jeweiligen Abrechnungsergebnisse werden hiermit fällig gestellt.
------------------------	--

TOP 3 Beschlussfassung über die Genehmigung und Freigabe der Maßnahmen zur Herstellung des baurechtlichen Zustandes der Wohneinheit 9**Vorbemerkung Anschlussvorlage zum Genehmigungsstand – Erstellung Maisonettewohnung durch Zusammenlegung des bestehenden Sondereigentums DG mit Whg. 9**

Herr Heinemann hat wie in der WEG Sitzung von 17.12.2024 vorgestellt und abgestimmt wurde, einen Bauantrag bei der Stadt Braunschweig eingereicht. Die Fachplanung wurde zuvor übernommen von:

- Architekturbüro Meyer Felske
- Ingenieurbüro Tragwerksplanung Weber
- Brandschutzingenieure Dehne Kruse

Die Baugenehmigung wurde am 14.01.2026 von der Stadt Braunschweig erteilt und die folgenden Maßnahmen wurden darin festgelegt:

- Rückbau der 3 leerstehenden Apartments im DG
- Einbau einer Rauchschutzklappe (min. 0.5m²) im Treppenhaus als manuelle Rauch Öffnung im Dach
- Erforderliche Statik Maßnahmen durch den in 1994 erfolgten Deckendurchbruch
- Ertüchtigung Treppenloch / Deckenaufleger innerhalb der Wohnung (Träger einziehen)
- Abfangung Decke vor dem Treppenloch über Laubengang (Träger von oben in der Dachschräge)

Sonstige Maßnahmen:

- Erstellung eines Asbestgutachtens vor der Umsetzung der betroffenen Arbeiten und zur ordnungsgemäßen Entsorgung jeglicher asbesthaltigen Materialien und Bauteile
- Ggf. Aufmauern der Treppenhauswand bis unter die Dachhaut (in Prüfung vom Fachplaner) – im Treppenhaus nicht sichtbar
- Einbau von Funkvernetzten Rauchmeldern in Wohnung Nr. 9

Alle dieser Maßnahmen werden zu 100% von Herrn Heinemann getragen und belasten nicht die WEG

Beschlussantrag	Die Eigentümer beschließen die Freigabe und Umsetzung der folgenden Maßnahmen gemäß beigefügter Baugenehmigung: - Rückbau der 3 leerstehenden Apartments im DG - Einbau einer Rauchschutzklappe (min. 0.5m²) im Treppenhaus als manuelle Rauch Öffnung im Dach - Erforderliche Statik Maßnahmen durch den in 1994 erfolgten Deckendurchbruch - Ertüchtigung Treppenloch / Deckenaufleger innerhalb der Wohnung (Träger einziehen)
------------------------	--

siehe Anhänge

- Abfangung Decke vor dem Treppenloch über Laubengang (Träger von oben in der Dachschräge)
 Die Qm-Anzahl der Wohneinheit ändert sich von 56,40 qm auf 85 qm zzgl. Atelier 55,4 qm (zurückgebaute Apartments). Es bleibt bei einer rechtlichen Wohneinheit.
 Die Kosten der Maßnahmen trägt vollständig Herr Heinemann, Eigentümer der Sondereigentumseinheit 9. Die Maßnahmen belasten nicht die WEG.

 BSP_DG_Bültengeweg 45_15.08.2025.pdf
 Flächenermittlung.pdf
 14.01.26_Baugenehmigung_signed.pdf
 Grundrisse.pdf

TOP 4 Beschlussfassung über die Änderung der Verteilerschlüssel der Kostenkonten Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Instandhaltungskosten und der Rücklagenzuführung

Vorbemerkung

Aufbauend auf TOP 3:

Damit aufgrund der vergrößerten Wohnfläche der Einheit 9 nicht die Teilungserklärung geändert werden muss, empfehlen wir folgende Umstellung.

Gemäß bisheriger Abrechnungen erfolgt die Verteilung der Kosten für Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger ohne Direktzuordnung, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie die Instandhaltungskosten nach den Miteigentumsanteilen.

Weiterhin erfolgt die Rücklagenzuführung und -abrechnung ebenfalls nach den Miteigentumsanteilen.

Die Verteilung der genannten Kostenkonten soll nun von Miteigentumsanteilen auf die Quadratmeteranzahl angepasst werden.

Zum besseren Verständnis, welche Auswirkungen dies auf die Verteilung der Kosten hat, haben wir Ihnen den Wirtschaftsplan 2026 und Rücklagenplan 2026 einmal nach Miteigentumsanteilen und einmal nach Quadratmeteranzahl als Anlage beigelegt.

Die Verteilung von einzelnen Kostenarten kann durch Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit angepasst werden.

Durch die Änderung der Verteilerschlüssel ergeben sich für alle Eigentümer einsparungen in den monatlichen Hausgeldzahlungen.

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen die Verteilung der Kosten für Trinkwasser, Abwasser, Schornsteinfeger ohne Direktzuordnung, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Versicherung Gebäude, Versicherung Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie die Instandhaltungskosten nach der Quadratmeteranzahl umzulegen. Weiterhin soll die Rücklagenzuführung und -abrechnung ebenfalls nach Quadratmeteranzahl umgelegt werden.

siehe Anhänge

 RL-Plan 2026 WEG 94 (MEA).pdf
 RL-Plan 2026 WEG 94 (qm).pdf
 W-Plan 2026 WEG 94 (MEA).pdf
 W-Plan 2026 WEG 94 (qm).pdf

TOP 5 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplanes für die Wirtschaftsperiode 2026

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer genehmigen die, sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne sowie Rücklagenpläne (Variante nach MEA oder QM) für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden, Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2026. Der Wirtschaftsplan hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird und erlangt Gültigkeit rückwirkend zum 01.01.2026.

TOP 6 Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2025

Beschlussantrag Die Eigentümer entlasten die Verwaltung Immoduro GmbH für das Wirtschaftsjahr 2025.

TOP 7 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das vergangene Wirtschaftsjahr

Beschlussantrag Die Eigentümer entlasten den Verwaltungsbeirat Frau Wiesbaum für das vergangene Wirtschaftsjahr 2025.

TOP 8 Beschlussfassung über die Neu- bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Beschlussantrag Frau Wiesbaum stellt sich zur Wiederwahl zum Verwaltungsbeirat.
Die Eigentümer wählen Frau Wiesbaum zum Verwaltungsbeirat.

TOP 9 Beschlussfassung über die Zuführung eines Differenzbetrages zur Erhaltungsrücklage

Vorbemerkung Es ergibt sich ein Differenzbetrag auf dem laufenden Konto in Höhe von 822,24 €, der aufgrund nicht vorliegender Vermögensberichte der Vorverwaltung der Vorjahre nicht zugeordnet werden kann. Dies könnte sich um nicht abgerechnete Guthaben oder Erstattungen handeln oder um fehlerhaften Ausweis der Rücklage.
Es soll beschlossen werden, diesen Differenzbetrag entweder auszuführen oder der Erhaltungsrücklage zuzuführen.

Beschlussantrag Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Zuführung des Differenzbetrages in Höhe von 882,24 € zur Erhaltungsrücklage.

TOP 10 Beschlussfassung über den Glasfaserausbau innerhalb des Objekts

Vorbemerkung Die Telekom hat bei dem Auskundungstermin am 25.02.2026 mit Herrn Strümpel zusammen ein Begehung durchgeführt und im Anschluss ein Auskundungsprotokoll versandt. (als Anlage beigefügt).

Der Hauptanschluss ist im Keller installiert. Gemäß Auskundungsprotokoll wird eine Verlegung innerhalb der Laubengänge präferiert. Der technische Ausbau der Glasfaserleitung erfolgt kostenlos durch die Telekom.

Beschlussantrag Die Eigentümer beschließen die Verlegung der Glasfaserleitung durch den Hausflur gemäß Auskundungsprotokoll.

siehe Anhänge  besichtigungsprotokoll_2026.02.25_Telekom(1).pdf

TOP 11 Diskussion und Beschlussfassung über die feste Zuordnung der Einstellplätze

Vorbemerkung Gemäß der letzten Eigentümerversammlung konnten die Eigentumsverhältnisse des Parkplatzes (Flurstück 79/13, Anlage Flurstück_Parkplatz_Bültenweg_45) geklärt werden. (siehe Anlage Eigentümer_Flurstück_Parkplatz_Stand_31.12.25)

Den Grundbuchauszug kann man entnehmen, dass aktuell 6 der 8 Teileigentümer des Flurstückes auch Eigentümer einer Wohneinheit sind. Diese 6 Eigentümer sind momentan berechtigt, einen Stellplatz zu nutzen.

Nach einer Ortsbegehung durch Herrn Strümpel am 25.02.2026 ist eine Parkplatzaufteilung gemäß Anlage "Parkplatz_Skizze" sinnvoll. Für weitere Stellflächen ist hier kein Platz.

Sofern Sie ebenfalls einen Anteil an dem Flurstück erwerben möchten (ET Klaus Köllner und ET Claus Tschiche gehören nicht zu den Eigentümern der WEG Bültenweg 45), können Sie mit berechtigtem Interesse die Kontaktdaten beim Grundbuchamt anfragen und mit den Teileigentümern sich über eine mögliche Veräußerung austauschen.

Die beigefügte Aufteilung ist nur ein Vorschlag und kann in der Eigentümerversammlung besprochen werden.

Beschlussantrag Die Eigentümer beschließen die Zuordnung der Einstellplätze gemäß beigefügter Anlage.

siehe Anhänge

Die Einstellplätze sollen beschildert und gemäß Wohnungszuordnung gekennzeichnet werden. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat und die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

-  Flurstück_Parkplatz_Bültenweg_45.pdf
-  Eigentümer_Flurstück_Parkplatz_Stand_31.12.25.pdf
-  Parkplatz_Skizze.pdf

TOP 12 Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung und Finanzierung der Mülltonneneinhausung

Vorbemerkung

Gemäß der letzten Eigentümerversammlung wurde festgehalten, dass die Installation einer Mülltonneneinhausung auf die Agenda genommen werden soll, da zunehmend die Mülltonnen von fremden Passanten genutzt werden und die Verschmutzung des Parkplatzes ebenfalls zugenommen hat.

Anbei erhalten Sie ein Angebot der Firma Friedrichs zur Kenntnis. Ein Beispielfoto ist ebenfalls beigefügt. Die Zaunhöhe im Foto beträgt 2 Meter, im Angebot ist eine Höhe von 1,20 Meter aufgeführt, was vollkommen ausreichen sollte.

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen, die Firma "Friedrichs Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau GmbH" gemäß dem vorliegenden Angebot 20260139 vom 18.03.2026 in Höhe von insgesamt 7.158,29 € Euro brutto zu beauftragen.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt per Zahlung einer Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 Euro, verteilt nach Wohnfläche m². Die einzelnen Sonderumlagebeträge sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen. Die Sonderumlage auf das Konto der WEG Bültenweg 45 (IBAN DE12120300001088695034) einzuzahlen.

Die nicht verbrauchten eingezahlten Sonderumlagebeträge werden im Verhältnis der Einzahlung der Erhaltungsrücklage zugeführt.

siehe Anhänge

-  Beispielfoto_Mülltonneneinhausung.pdf
-  Kostenvoranschlag-WEG Bültenweg 45.pdf
-  WEG_Bültenweg_45_Sonderumlage_TOP_12.pdf

TOP 13 Verschiedenes - ohne Beschlussfassung

Inhalt

-

An:

Immoduro GmbH
Altewiekring 23
38102 Braunschweig

**Vollmacht zur ordentlichen Eigentümerversammlung
der WEG WEG Bültenweg 45**

Hiermit übertrage(n) ich/wir:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

meine/unsere Vollmacht zur Versammlung am 15.04.2026 um 16:00

- ☐ an Herrn / Frau _____
- ☐ an den Verwalter Immoduro GmbH
- ☐ Ich/Wir ermächtige(n) die/den Bevollmächtigte/n sämtliche Abstimmungen vorbehaltlos nach ihrem/seinem Ermessen vorzunehmen.
- ☐ Ich/Wir erteile(n) der/dem Bevollmächtigten Stimmrechtsanweisungen für die angeführten Tagesordnungspunkte, wie folgt:

TOP 2	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 3	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 4	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 5	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 6	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 7	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 8	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 9	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 10	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 11	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG
TOP 12	☐	JA	☐	NEIN	☐	ENTHALTUNG

Diese Vollmacht ist übertragbar, eine Unterbevollmächtigung erlaubt.

Ort, Datum:

Informationsblatt für Eigentümer**WEG Bültenweg 45 / Bültenweg 45, 38106 Braunschweig****Eigentümer: Heinemann, Stefan****Verwaltungseinheit: 009 2.OG rechts außen****Hausgeldabrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025**

Gesamtkosten im Objekt	22.964,10 €
Ihr Kostenanteil	2.142,82 €
Summe HG-Vorschuss Soll	2.484,00 €
Ihre Abrechnungsspitze: Überdeckung	-341,18 €
Ihr HG-Vorschuss Soll	2.484,00 €
Ihr HG-Vorschuss Ist	2.484,00 €
Zahlungsdifferenz:	0,00 €
Ihr Abrechnungssaldo: Guthaben	-341,18 €

Abrechnung Rücklage: Erhaltungsrücklage 01.01.2025 - 31.12.2025

RL-Vorschuss Soll im Objekt gesamt	19.500,03 €
RL-Vorschuss Ist im Objekt gesamt	19.772,91 €
Ihr RL-Vorschuss Soll	2.015,08 €
Ihr RL-Vorschuss Ist	2.049,58 €
Zahlungsdifferenz Rücklage: Überzahlung	-34,50 €
Zahlungsdifferenz Rücklage aus Vorjahren	34,50 €
Ihre Zahlungsdifferenz gesamt (Überzahlung)	0,00 €

Wirtschaftsplan 01.01.2026 - 31.12.2026

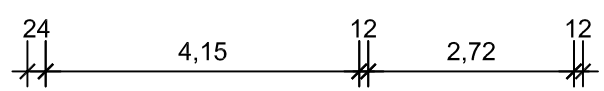
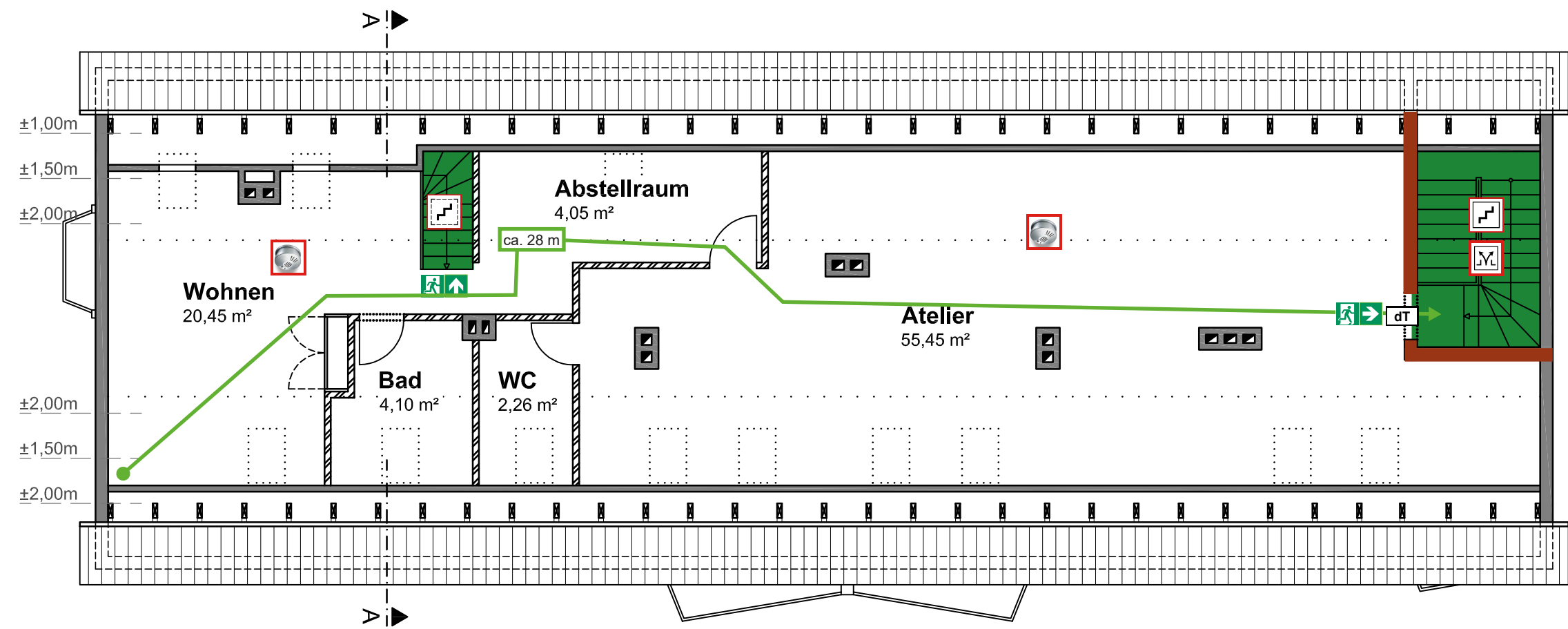
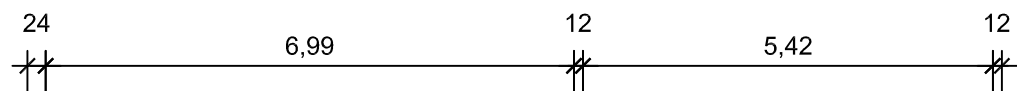
	HG-Vorschuss Soll (alt)	HG-Vorschuss Soll (neu)	Differenz (neu - alt)
Gesamtwirtschaftsplan	26.394,79 €	24.995,36 €	
Einzelwirtschaftsplan	2.481,66 €	4.164,71 €	
Ihr HG-Vorschuss Soll monatl. (neu)	207,00 €	348,00 €	141,00 €

Plan Rücklage: Erhaltungsrücklage 01.01.2026 - 31.12.2026

	RL-Vorschuss Soll (alt)	RL-Vorschuss Soll (neu)	Differenz (neu - alt)
Gesamtplan	2.000,00 €	2.000,00 €	
Einzelplan	206,68 €	445,86 €	
Ihr RL-Vorschuss Soll monatl. (neu)	17,22 €	37,15 €	19,93 €

Ihre neue monatlich zu leistende Gesamtzahlung	385,15 €
---	-----------------

i Die ausgewiesene Abrechnungsspitze wird erst durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung fällig. Nach Bestätigung durch die Eigentümerversammlung am **15.04.2026** sind Nachzahlungen unverzüglich zu leisten. Eventuell ausgewiesene Zahlungsrückstände sind ohne gesonderte Zahlungsaufforderung sofort zu begleichen.



Grundriss DG

- Legende**
- Notwendiger Treppenraum, notwendige Treppe, geschützt
 - Notwendige Treppe, ungeschützt
 - F60-A + M
 - Rettungsweglänge
 - Notausgang
 - Vernetzte Rauchmelder (Ziffer 8.2 des BSK)
 - dichtschießende Tür
 - Öffnung zur Rauchableitung

Planinhalt:
Visualisierung des Brandschutzkonzeptes Dachgeschoss

Bauvorhaben:
ENTWURF Maisonette-Wohnung
Bültenweg 45
38106 Braunschweig

Maßstab: 1:200
Blattformat: A3
Datum: 15.08.2025
Bearbeiter: Hagemann

Dehne Kruse
Brandschutzingenieure

Diese Pläne dienen der Erläuterung und sind nur im Zusammenhang mit dem Textteil des Brandschutzkonzeptes gültig.
Die brandschutztechnischen Anforderungen an die tragenden Bauteile werden zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht dargestellt!

Errichtung einer Maisonette-Wohnung (DG-Ausbau) Bültzenweg 45, 38106 Braunschweig Baubeschreibung, Gebäudeklasse, Nutzflächenberechnung, Herstellungswert													
1. Baubeschreibung													
Allgemein Das Mehrfamilienhaus, das am 04.09.1953 erstmals genehmigt wurde, verfügt über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Weitere Baugenehmigungen folgten 1976 (Ausbau DG zu Kammern) sowie 1993 (Ausbau DG zu Büroräumen mit vorübergehender Wohnnutzung). Im Zuge der nun geplanten Baumaßnahme soll das Dachgeschoss einer darunter liegenden Wohnung im 2.OG zugeschlagen werden, so dass eine Maisonette-Wohnung entsteht. Die Kubatur des Daches wird dabei nicht verändert. Es ist geplant das Badezimmer der im 2.OG liegenden Wohnung abzubauen und an dieser Stelle die Treppe ins DG zu errichten. Das Badezimmer wird ins DG verlegt. Im DG soll so ein offener Wohnbereich mit angrenzendem Badezimmer, einem Abstellraum und ein Atelier (inkl. WC) entstehen. Der Deckendurchbruch zum DG erfolgt gem. Statik. Der Innenausbau des DGs erfolgt in Trockenbauweise. Im Treppenhaus soll gem. BSK eine Öffnung zur Rauchableitung nachgerüstet werden, diese Öffnung wird zwischen die Dachsparren gesetzt, so dass die Dachkonstruktion hier nicht berührt wird.													
Statik Statik Büro Christian Weber erstellt die Statik für den Einbau der Treppe. Die Statik ist diesem Antrag beigelegt.													
Brandschutz Der zweite Rettungsweg wird innerhalb der Wohnung sichergestellt und ist durch Geräte der Feuerwehr (4-teilige Steckleiter) zu erreichen. Brandschutz Büro Dehne Kruse erstellt den Brandschutznachweis. Dieser ist dem Antrag beigelegt.													
Planungsrecht Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich gemäß § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen.													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Anlage</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">zum Bescheid</td> <td style="width: 50%;">60.3r/5243/2025</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>siehe Bescheid</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Stadt Braunschweig Abteilung Bauordnung</td> </tr> </table>						Anlage		zum Bescheid	60.3r/5243/2025	Datum	siehe Bescheid	Stadt Braunschweig Abteilung Bauordnung	
Anlage													
zum Bescheid	60.3r/5243/2025												
Datum	siehe Bescheid												
Stadt Braunschweig Abteilung Bauordnung													
2. Gebäudeklasse													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gebäudeklasse</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">L.A. Buchert</td> </tr> </table>						Gebäudeklasse	4	L.A. Buchert					
Gebäudeklasse	4												
L.A. Buchert													
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400m ² Grundfläche.													
3. Nutzflächenberechnung													
Zimmer	Länge	Breite	VF	NF	gesamt								
1 Schlafen I	2.OG	Ermittlung CAD		16,40 m ²									
2 Schlafen II	2.OG	Ermittlung CAD		10,50 m ²									
3 Kind	2.OG	Ermittlung CAD		9,25 m ²									
4 Küche	2.OG	Ermittlung CAD		6,75 m ²									
5 Flur	2.OG	Ermittlung CAD	6,00 m ²										
6 Abstellraum	2.OG	Ermittlung CAD		2,40 m ²									
7 Windfang	2.OG	Ermittlung CAD	1,40 m ²										
Balkon (anteilig)	2.OG	Ermittlung CAD		1,45 m ²									
Fläche gesamt	2.OG		7,40 m²	46,75 m²	54,15 m²								

Errichtung einer Maisonette-Wohnung (DG-Ausbau)				
Bültenweg 45, 38106 Braunschweig				
Baubeschreibung, Gebäudeklasse, Nutzflächenberechnung, Herstellungswert				
8	Wohnen	DG	Ermittlung CAD	20,45 m²
9	Bad	DG	Ermittlung CAD	4,10 m²
10	Abstellraum	DG	Ermittlung CAD	4,05 m²
11	Atelier	DG	Ermittlung CAD	55,45 m²
12	WC	DG	Ermittlung CAD	2,26 m²
Fläche gesamt		DG	0,00 m²	86,31 m²
Fläche gesamt		Maisonette-Whg. 2.OG + DG		7,40 m²
			133,06 m²	140,46 m²
4. Herstellungswert				
Dachausbau inkl. Deckendurchbruch geschätzt				50.000,00 €
Herstellungswert				50.000,00 €

Anlage

zum Bescheid 60.3/ 6243/2025
Datum siehe Bescheid
Stadt Braunschweig
Abteilung Bauordnung
i.A. Buchert

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Herr
Stefan Heinemann
Bergstraße 3
08115 Lichtentanne

Fachbereich Bauordnung und
Zentrale Vergabestelle
Abteilung Bauordnung
Langer Hof 8

Name: Frau Buchert
Zimmer: 406

Telefon: 470-2654
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531/470-1
Fax: 470-3597

E-Mail: birgit.buchert@braunschweig.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen
60.3/6243/2025

Datum
14.01.2026

Grundstück 38106 Braunschweig, Bültenweg 45

Gemarkung Hagen
Flur 7
Flurstück 81/15

Vorhaben: Dachgeschoßausbau zur Errichtung einer Maisonette-Wohnung. 1 WE

Baugenehmigung

60.3/6243/2025

gemäß § 70 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Ausfertigung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) in der zurzeit gültigen Fassung.

Sehr geehrter Herr Heinemann,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen die Baugenehmigung für die vorgenannte Baumaßnahme. Sie ist entsprechend den beigefügten Bauvorlagen auszuführen.

Die mit grüner Farbe auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfvermerke, Änderungen und Ergänzungen sowie die Prüfberichte zu den bautechnischen Nachweisen – soweit vorhanden – gelten als Nebenbestimmungen. Die nachstehenden und in den Anlagen enthaltenen Nebenbestimmungen sind einzuhalten. Die Hinweise – siehe auch beigefügtes Merkblatt – sind bei der Ausführung zu beachten.

Hinweis zum digitalen Verfahren

Die o.g. Entscheidung ergeht in digitaler Form. Laden Sie diese inkl. der genehmigten Bauvorlagen aus dem Projektraum herunter. Nach Abschluss Ihres Verfahrens wird der Projektraum ohne weitere Benachrichtigung geschlossen und gelöscht.

Auflage:

Der Beginn der Bauarbeiten sowie die Fertigstellung sind der Abteilung Bauordnung unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke anzuzeigen (§ 76 Abs. 1 NBauO).

Bestandteil(e) der Baugenehmigung

Das Brandschutzkonzept 25G046 von Dehne Kruse Brandschutzingenieure vom 28.11.2025 ist Bestandteil der Baugenehmigung und vollumfänglich umzusetzen.

Aufschiebende Bedingung(en):

1. Bauleiter

Vor Baubeginn ist der Name der Bauleiterin oder des Bauleiters und/oder ein Wechsel während der Bauausführung unverzüglich mitzuteilen (§ 52 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 55 NBauO). Hierzu ist für den Baubeginn der beigefügte Vordruck (Anlage 1, „Anzeige über den Baubeginn“) zu verwenden, ein Wechsel der Bauleiterin oder des Bauleiters kann formlos schriftlich (über die Kommunikation des Projektraumes oder per Post) mitgeteilt werden.

2. Bautechnische Nachweise

Die bautechnischen Nachweise liegen vor, jedoch ist die Prüfung noch nicht abgeschlossen. Daher ist die Bauausführung der Baumaßnahme dem Fortschritt der Prüfung anzupassen. Erst nach Prüfung und Zustellung der bautechnischen Nachweise inkl. der erforderlichen Ausführungspläne darf mit der Bauausführung des entsprechenden Bauteils begonnen werden. Der Baubeginn ist der Abteilung Bauordnung schriftlich anzuzeigen. Die grün eingetragenen Prüfvermerke und die zugehörigen Prüfberichte sind bei der Bauausführung zu beachten. Zu Ihrer Information weise ich darauf hin, dass Sie für die Prüfung der bautechnischen Nachweise einen gesonderten Gebührenbescheid erhalten.

Abweichungen gemäß § 66 NBauO

Mit der Baugenehmigung wird gleichzeitig die Abweichung zugelassen gemäß § 66 NBauO von den folgenden Forderungen:

1. des § 35 Abs.2 Satz1 Nr.2 NBauO wie beantragt: innerhalb der Maisonette-Wohnung, die größer als 200 qm BGF und über zwei Geschossebenen verfügt, wird kein eigener Treppenraum für die interne Verbindungstreppe errichtet (BSK, S. 25+26).

Begründung: Die Abweichung wird zugelassen da aus brandschutztechnischer Sicht hiergegen keine Bedenken bestehen. Als Kompensation für die Nichterfüllung der Forderung werden funkvernetzte Rauchmelder in der 240 qm großen Wohnung installiert so dass eine vollflächige Alarmierung und damit frühzeitige Selbstrettung gewährleistet wird. Der 1. Rettungsweg ist auch in der zweiten Maisonette-Ebene als direkter Zugang zum notwendigen Treppenraum gesichert.

2. des § 14 Abs.2 Satz 3 DVO-NBauO wie beantragt: die Verbindungstreppe in der Maisonette-Wohnung wird ohne definierten Feuerwiderstand ausgeführt (BSK, S. 27+28).

Begründung: Aufgrund der geplanten Wohnungsgröße von mehr als 200 qm ist an die interne Verbindungstreppe eine höhere Anforderung zu stellen da sie ohne Treppenraum errichtet wird und als 2. Rettungsweg dient. Es werden o. g. Kompensationsmaßnahme vorgesehen so dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die brennbare Treppenausführung bestehen: Die frühzeitige Alarmierung und Selbstrettung mittels des ersten Rettungsweges ist in beiden Geschossebenen (notwendigen Treppenraum) und der Zweite über Anleitung durch die Feuerwehr im 2.OG gewährleistet.

3. des § 17 Abs.7 Satz 6 NBauO wie beantragt: Die Fensterbrüstungen zum Laubengang als notwendiger Flur sind um 10 cm niedriger als gefordert 0,90 m (BSK S.32).

Begründung: Der Laubengang im 2.OG (Maisonette-Wohnung 1.Ebene) ist der Zugang zum Treppenraum als 1. Rettungsweg. Die dort bereits im Bestand vorhandenen Küchenfenster an

diesem Gang weichen von der Forderung ab, dass Fensterbrüstungen in Wänden offener Gänge mit nur einer Fluchtrichtung nicht geringer als 0,90 m hoch sein dürfen. Hiergegen bestehen in diesem Einzelfall brandschutztechnisch keine Bedenken da hier für die beantragte NE immer ein Rettungsweg sicher ist, eine Gleichzeitigkeit von Brandereignissen in anderen Nutzungseinheiten zur selben Zeit baurechtlich (lt. BSK) nicht betrachtet wird. Aufgrund der brandschutztechnischen Trennung der Nutzungseinheiten untereinander, sowie der Trennung zum Laubengang kann eine Brandausbreitung über mind. 30 Minuten verhindert werden, wenn wirksame Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr vor Ablauf der 30 Minuten eingeleitet worden sind. Seitens der Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz, liegt eine positive Stellungnahme vor.

4. des § 15 Abs.4 Satz 1 Nr.2 DVO-NBauO wie beantragt: Die Tür zum notwendigen Flur verbleibt in nicht rauchdichter und nicht selbstschließender Ausführung (BSK S.29).

Begründung: Die Tür zum Laubengang als erforderlicher Zugang zum Treppenraum (1.RW) verbleibt im Bestand als Wohnungseingangstür ohne Brandschutzqualität. Aus brandschutztechnischer Sicht ist in einem offenen Laubengang mit keiner Verrauchung des Rettungsweges zu rechnen, so dass keine Bedenken gegen die Bestandssituation im 2.OG bestehen.

Nebenbestimmungen und Hinweise zum Umweltschutz

I.Abfallrecht_(Kontakt: Herr Winkelhöfer, Tel. 470-6381)

Auflagen:

1. Zur Sicherstellung des Erkennens und der Ermöglichung der ordnungsgemäßen Entsorgung asbesthaltiger Bauabfälle, ist bei Rück- oder Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden oder an Teilen dieser Gebäude grundsätzlich folgender Arbeitsablauf einzuhalten. Von dem Arbeitsablauf sind lediglich Maßnahmen an Bauwerken ausgenommen, mit deren Errichtung nach dem 31. Okt. 1993 begonnen wurde und wenn keine Anhaltspunkte vorliegen, dass vor dem 31. Okt. 1993 in den Handel eingeführte asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.
2. Es ist eine Erkundung der von den Rück- oder Umbaumaßnahmen betroffenen Gebäudesubstanz auf Asbest zu erstellen. Die Erkundung ist von einem Schadstoffgutachter nach VDI 6202 Blatt 1 ⁽¹⁾ oder einer vergleichbaren Qualifikation anzufertigen. Die Handlungshinweise der VDI 6202 Blatt 3 zur Planung und Durchführung der Erkundung der betroffenen Gebäudesubstanz sind zu beachten.

Von der Erkundung auf Asbest kann nur dann abgesehen werden, wenn aufgrund einer vorangegangenen Sanierung der betroffenen Gebäudesubstanz von Asbestfreiheit auszugehen ist.

Sind asbesthaltige Materialien und Bauteile vorhanden, ist ein Rückbaukonzept und ein Arbeitsplan gemäß TRGS 519 ⁽³⁾ Nr. 4.2 zu erstellen, in dem die Reihenfolge der verschiedenen Abbrucharbeiten und die Schutzmaßnahmen festgelegt werden.

Die Rück- oder Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden oder an Teilen dieser Gebäude sind unter Berücksichtigung des Rückbaukonzeptes und des Arbeitsplans durchzuführen.

- (1): VDI 6202 Blatt 1: Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen,
Abbruch - Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- (2): VDI 6202 Blatt 3 Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen,
Asbest - Erkundung und Bewertung
- (3): TRGS 519: Technische Regel für Gefahrstoffe: Asbest - Abbruch -, Sanierungs- oder

Instandhaltungsarbeiten, Ausgabe: Januar 2014 GMBI 2014 S. 164-201 v. 20.3.2014 [Nr. 8/9]
in der derzeit geltenden Fassung

3. Soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar sind die asbesthaltigen Materialien und Bauteile vor dem Beginn der weiteren Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten entsprechend dem erstellten Rückbaukonzept fachgerecht auszubauen, zu handhaben und der Entsorgung zuzuführen. Die Arbeiten dürfen ausschließlich von einem nach der TRGS 519 sachkundigen Unternehmen durchgeführt werden. Der Ausbau asbesthaltiger Materialien und Bauteile ist zu dokumentieren.
4. Soweit die Erkundung unter Nr. 2 zu dem Ergebnis gelangt, dass im Baubestand asbesthaltige Baustoffe enthalten sind, deren Ausbau aber technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, ist im Rückbaukonzept darzulegen, wie die betroffenen Abschnitte des Bauwerkes getrennt vom ggf. unbelasteten Rest zurückzubauen sind. In diesem Fall sind die Abfälle einem zutreffenden Abfallschlüssel unter der Abfallgruppe 17 01 zuzuordnen und als Bauschutt mit einem Asbestgehalt $< 0,1$ Masse-% als nicht gefährlicher Abfall zur Beseitigung zu entsorgen. Die Beseitigung ist nach den Vorgaben der DepV ⁽⁴⁾ auf einer zugelassenen Deponie vorzunehmen. Die Verwertung der mineralischen Abfälle in einer Recyclinganlage für mineralische Baustoffe ist nicht zulässig.

Von diesen Vorgaben sind lediglich Maßnahmen an Bauwerken ausgenommen, mit deren Errichtung nach dem 31. Okt. 1993 begonnen wurde und wenn keine Anhaltspunkte vorliegen, dass vor dem 31. Okt. 1993 in den Handel eingeführte asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

Von diesen Vorgaben ausgenommen sind ebenfalls Monochargen mineralischer Abfälle, die aufgrund ihrer Herkunft und Beschaffenheit keine Asbestkontamination erwarten lassen. Hierunter fallen z.B. Dachziegeln, Pflastersteine/-platten, Randsteine, Betonwerksteine, Rasengittersteine, unverputzter Ziegelbruch, Naturstein, Naturschiefer sowie unverputzte Kalksandsteine. Die getrennte Sammlung und Beförderung dieser Monochargen ist erforderlich.

(4): DepV: Deponieverordnung – Verordnung über Deponien und Langzeitlager vom 27. April 2009 (BGBl. I S. 900) in der derzeit geltenden Fassung

5. Einzelheiten zur Entsorgung der asbesthaltigen Abfälle aus den Rückbaumaßnahmen sind in der LAGA-Mitteilung 23 ⁽⁵⁾ geregelt. Die LAGA-Mitteilung 23 ist auf der Internetseite der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall unter https://www.laga-online.de/documents/laga-m23-vollzugshilfe-zur-entsorgung-asbesthaltiger-abfaelle-2022-11-29_1683724418.pdf veröffentlicht. Die dort genannten abfallrechtlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

(5): LAGA-Mitteilung 23: Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 23, Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle, Stand. 29. Nov. 2022, veröffentlicht am 8. Mai 2023

Hinweise:

1. Weitere abfallrechtliche Hinweise, die regelmäßig bei Bauausführungen zu beachten sind, finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Braunschweig unter <http://www.braunschweig.de/abfallrechthinweise>
2. Mit Inkrafttreten der ErsatzbaustoffV ⁽⁶⁾ am 1. August 2023 sind die dort genannten Vorgaben, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an die Herstellung mineralischer Ersatzbaustoffe, an die Probenahme und Untersuchung von Bodenmaterial sowie an den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe in technische Bauwerke zu beachten.

(6): ErsatzbaustoffV: Verordnung über die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

in technische Bauwerke – Ersatzbaustoffverordnung- vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598)
in der derzeit geltenden Fassung

Hinweise

- Diese Genehmigung ergeht unbeschadet der privaten Rechte Dritter. Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt Braunschweig als Grundstückseigentümerin betroffen ist. Bei Inanspruchnahme von nicht öffentlich-rechtlich gewidmeten städtischen Grundstücksflächen ist die Abteilung Liegenschaften einzuschalten.
- Für eine von der Genehmigung abweichende Bauausführung ist ein Änderungsantrag erforderlich. Mit den von der Änderung betroffenen Baumaßnahmen darf erst nach Erhalt der Änderungsgenehmigung begonnen werden.
- Die Prüfung des Bauantrages wurde in eingeschränktem Umfang nach Vorgabe des § 63 NBauO durchgeführt (**vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**).
- Da Sie als Antragsteller*in Anlass zu diesem Verfahren gegeben haben, sind die Kosten des Verfahrens von Ihnen zu tragen. Die Gebühren für diesen Bescheid werden mit einem gesonderten Gebührenbescheid erhoben (siehe Anlage).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle, Langer Hof 8, 38100 Braunschweig, zu erheben.

Bei bevorstehendem Fristablauf kann auch der Nachtbriefkasten am Rathauseingang, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig, genutzt werden.

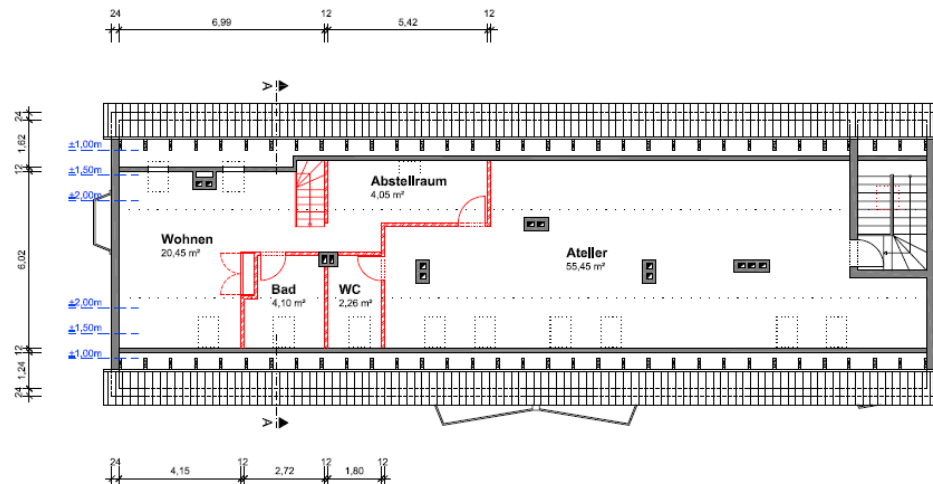
Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Buchert

Dieses Dokument ist qualifiziert elektronisch signiert

Anlagen



Grundriss DG

Genehmigt

unter dem Aktenzeichen
Datum 60.3/6243/2025
Statt Braunschweig
Abteilung Bauordnung
I.A. Buchert

Projekt

Errichtung einer Maisonette-Wohnung
Böltenweg 45, 38106 Braunschweig

Planungsphase 4+ Genehmigungsplanung

Objekt Mehrfamilienhaus

Zeichnungsart Grundriss DG

Datensatzname MFK-Bötenweg 45GR DG-20711

Maßstab 1:100

Format S94x20 (mm)

gezeichnet J. Me

Übersicht (ohne Maßstab)



1	Planung DG gem. Abstimmung Bauherr + Brandschutz angepasst,	11.07.25	J. Me
Index	Art der Änderung	Datum	Name

Bauherr
Dr. Stefan Holtermann
Bergstraße 3
38115 Lichtenhanne
stefan.holtermann@t-online.de

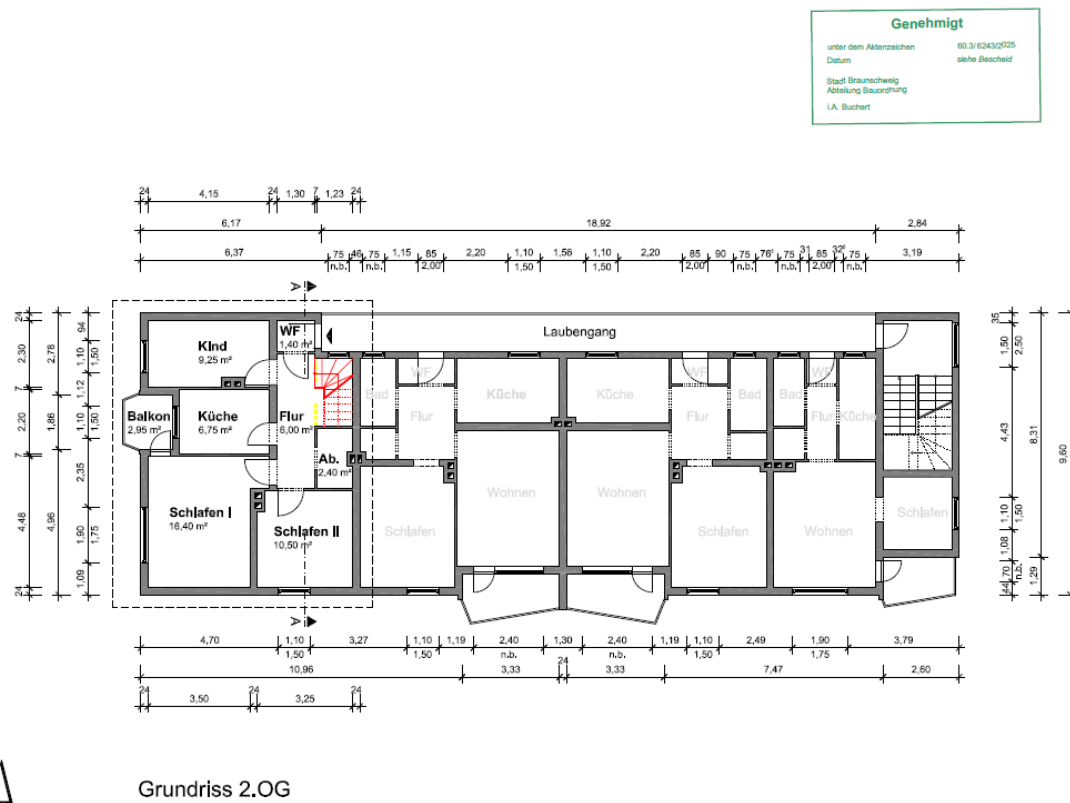
Planer/Entwerfer
Meyer Folmer Architekten GmbH
Architekt Gunter Meyer
Bahnhofsallee 10
38124 Braunschweig
Tel.: 05341-29 47 118
meyer@mf-architekten-gmbh.de

Ort, Datum	Unterschrift	Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------	------------	--------------

Vermieter	Werkfeuerwehr	Brandschutzgutachter
Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift

Plangrundlagen
Bauteilzeichnungen aus den Jahren 1953, 1976 und 1993 aus dem Bauaktenarchiv.

Anmerkungen
Alle Maße sind vor Ausführung rechts und links zu prüfen.
Diese Ausführungszeichnung ist nur in Verbindung mit den Zeichnungen der einzelnen Fachplaner und den ggf. im Plan als Verweis aufgeführten Originalen gültig.
Unstimmigkeiten sind mit der Bauleitung vor Ausführung abzustimmen.



Projekt

E Errichtung einer Maisonette-Wohnung
Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

Planungsphase	4+ Genehmigungsplanung	
Objekt	Mehrfamilienhaus	
Zeichnungsart	Grundriss 2.OG	
Datensatz	MF+KöBüWeg 45-GR 2.OG_a250127	
Maßstab	1:100	
Format	A4x20 (mm)	
gezeichnet	J. Kle	27.01.2025

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Bauherr Dr. Stefan Hejermann Bergstraße 3 38115 Uthlenne stefan.hejermann84@gmail.com	Planer/Steuer Meyer Felder Architekten GmbH Architekt Gunter Meyer Bahnhofsstraße 10 38124 Braunschweig Tel.: 05341-26 47 116 meyer@mf-architekten.de
Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift

Vermieter	Werkführer	Brandschutzgutachter
Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift

Plangrundlagen Baurechnungen aus den Jahren 1953, 1976 und 1993 aus dem Bauaktenarchiv.	Anmerkungen Alle Maße sind vor Ausführung rechnerisch und örtlich zu prüfen. Diese Ausführungsskizze ist nur in Verbindung mit den Zeichnungen der einzelnen Fachpläne und den ggf. im Plan als Verweis aufgeführten Details gültig. Veränderungen sind mit der Bauleitung vor Ausführung abzustimmen.
---	--

Plan Rücklage "Erhaltungsrücklage"

Gesamtplan Rücklagenzuführung

Objekt

Büldenweg 45, 38106 Braunschweig

Verwalter

Immoduro GmbH

Planzeitraum

01.01.2026 - 31.12.2026

Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

Konten:

Konto	Umlage	Plangrundlage		Plan			Abweichung: Plan - Abrechnung
		Plan (alt)	Abrechnung	Zuführung	Entnahme	Saldo	
Zuführung Eigentümer							
030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	-2.000,00 €	-	2.000,00 €	-	2.000,00 €	2.000,00 € 100,00 %
Summe: Zuführung Eigentümer		Σ	-2.000,00 €	-	2.000,00 €	-	2.000,00 €
Gesamtsumme		Σ	-2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €

Plan Rücklage "Erhaltungsrücklage"

Gesamtplan Rücklagenzuführung nach Eigentümern

Objekt Bültenweg 45, 38106 Braunschweig
Planzeitraum 01.01.2026 - 31.12.2026

Verwalter Immoduro GmbH
 Altewiekering 23, 38102 Braunschweig

Anteile der Eigentümer:

Eigentümer	RL-Vorschuss Soll	RL-Vorschuss Soll monatl.
090001 001 EG rechts Dr. Saake, Gunter	206,68 €	17,23 €
091001 002 EG rechts innen Kaufmann, Matthias	170,67 €	14,22 €
093001 004 EG links außen Wiesbaum, Anita	118,65 €	9,89 €
094001 005 1.OG rechts außen Heußner, Christof	206,68 €	17,23 €
095001 006 1.OG rechts innen Metje, Klaus	170,67 €	14,22 €
096001 007 1.OG links innen Meinecke, Karen-Elke	170,67 €	14,22 €
097001 008 1.OG links außen Kury, Katja	118,65 €	9,89 €
098001 009 2.OG rechts außen Heinemann, Stefan	206,68 €	17,22 €
099001 010 2.OG rechts innen Pieger, Walter c/o Kai Pieger	170,67 €	14,22 €
101001 012 2.OG links außen Meyer, Ilka	118,64 €	9,89 €
102001 011 2.OG links innen Binici, Gürel	170,67 €	14,22 €
103001 003 EG links innen Milowicka, Patrycia & Milowicki, Irene..	170,67 €	14,22 €
Summe Σ	2.000,00 €	166,67 €

Plan Rücklage "Erhaltungsrücklage"

Gesamtplan Rücklagenzuführung

Objekt

Büldenweg 45, 38106 Braunschweig

Verwalter

Immoduro GmbH

Planzeitraum

01.01.2026 - 31.12.2026

Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

Konten:

Konto	Umlage	Plangrundlage		Plan			Abweichung: Plan - Abrechnung
		Plan (alt)	Abrechnung	Zuführung	Entnahme	Saldo	
Zuführung Eigentümer							
030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	Wohnfläche (100,00%) m²	-2.000,00 €	-	2.000,00 €	-	2.000,00 €	2.000,00 € 100,00 %
Summe: Zuführung Eigentümer		Σ	-2.000,00 €	-	2.000,00 €	-	2.000,00 €
Gesamtsumme		Σ	-2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €

Plan Rücklage "Erhaltungsrücklage"**Gesamtplan Rücklagenzuführung nach Eigentümern**

Objekt Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

Verwalter

Immoduro GmbH

Planzeitraum 01.01.2026 - 31.12.2026

Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

Anteile der Eigentümer:

Eigentümer	RL-Vorschuss Soll	RL-Vorschuss Soll monatl.
090001 001 EG rechts Dr. Saake, Gunter	179,03 €	14,92 €
091001 002 EG rechts innen Kaufmann, Matthias	147,93 €	12,33 €
093001 004 EG links außen Wiesbaum, Anita	102,85 €	8,57 €
094001 005 1.OG rechts außen Heußner, Christof	179,03 €	14,92 €
095001 006 1.OG rechts innen Metje, Klaus	147,92 €	12,33 €
096001 007 1.OG links innen Meinecke, Karen-Elke	147,92 €	12,33 €
097001 008 1.OG links außen Kury, Katja	102,85 €	8,57 €
098001 009 2.OG rechts außen Heinemann, Stefan	445,86 €	37,15 €
099001 010 2.OG rechts innen Pieger, Walter c/o Kai Pieger	147,92 €	12,33 €
101001 012 2.OG links außen Meyer, Ilka	102,85 €	8,57 €
102001 011 2.OG links innen Binici, Gürel	147,92 €	12,33 €
103001 003 EG links innen Milowicka, Patrycia & Milowicki, Irene..	147,92 €	12,32 €
Summe Σ	2.000,00 €	166,67 €

Wirtschaftsplan

Gesamtwirtschaftsplan nach Konten

Objekt Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

Verwalter

Immoduro GmbH

Planzeitraum 01.01.2026 - 31.12.2026

Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

verteilungsrelevante Konten:

	Konto		Umlage	Plangrundlage		Plan	Abweichung: Plan - Abrechnung
	Name	Typ		Plan (alt)	Abrechnung		
1	umlagefähig (Mieter)						
	042100 Trinkwasser	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	1.900,00 €	1.797,73 €	1.800,00 €	2,27 € 0,13 %
	042200 Abwasser	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	2.450,00 €	2.419,59 €	2.500,00 €	80,41 € 3,32 %
	Zwischensumme: Wasser ∑			4.350,00 €	4.217,32 €	4.300,00 €	82,68 €
	040300 Reinigungskosten	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	2.856,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €	0,00 € 0,00 %
	040400 Grundstückspflege	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	2.500,00 €	490,89 €	500,00 €	9,11 € 1,86 %
	040500 Winterdienst	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	500,00 €	424,84 €	450,00 €	25,16 € 5,92 %
	041100 Schornsteinfeger direkt	Kosten	Festumlage (100,00%) €	420,00 €	602,09 €	0,00 €	-602,09 € -100,00 %
	041101 Schornsteinfeger	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	300,00 €	-	500,00 €	500,00 € 100,00 %
	042300 Niederschlagswasser	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	280,00 €	296,39 €	300,00 €	3,61 € 1,22 %
	043000 Allgemeinstrom	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	190,00 €	187,84 €	190,00 €	2,16 € 1,15 %
	043200 Müllentsorgung	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	3.958,68 €	4.134,61 €	4.300,00 €	165,39 € 4,00 %
	043300 Straßenreinigung	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	206,40 €	206,40 €	196,80 €	-9,60 € -4,65 %
	046000 Versicherung: Gebäude	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	2.739,66 €	2.739,66 €	3.030,29 €	290,63 € 10,61 %
	046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	74,13 €	74,13 €	95,31 €	21,18 € 28,57 %
	Zwischensumme: Sonstige ∑			14.024,87 €	12.012,85 €	12.418,40 €	405,55 €
Summe: umlagefähig (Mieter) ∑				18.374,87 €	16.230,17 €	16.718,40 €	488,23 €
2	nicht umlagefähig (Mieter)						
	044100 Sonstige Kosten	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	-	285,60 €	0,00 €	-285,60 € -100,00 %
	047000 Instandhaltung	Kosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	2.000,00 €	106,81 €	2.000,00 €	1.893,19 € 1.772,48 %
	048855 Nichtteilnahme LSE	Kosten	Festumlage (100,00%) €	-	209,44 €	0,00 €	-209,44 € -100,00 %
	049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	108,00 €	220,16 €	108,00 €	-112,16 € -50,94 %
	050000 Verwaltervergütung WEG	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	5.911,92 €	5.911,92 €	6.168,96 €	257,04 € 4,35 %
	Zwischensumme: Sonstige ∑			8.019,92 €	6.733,93 €	8.276,96 €	1.543,03 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter) ∑				8.019,92 €	6.733,93 €	8.276,96 €	1.543,03 €
Gesamtsumme ∑				26.394,79 €	22.964,10 €	24.995,36 €	2.031,26 €

Wirtschaftsplan

Gesamtwirtschaftsplan nach Eigentümern

Objekt Bültenweg 45, 38106 Braunschweig
Planzeitraum 01.01.2026 - 31.12.2026

Verwalter Immoduro GmbH
 Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

Anteile der Eigentümer:

Debitor	verteilte Kosten	HG-Vorschuss Soll gesamt	HG-Vorschuss Soll monatlich
090001 001 EG rechts Dr. Saake, Gunter	2.381,32 €	2.388,00 €	199,00 €
091001 002 EG rechts innen Kaufmann, Matthias	2.112,80 €	2.124,00 €	177,00 €
093001 004 EG links außen Wiesbaum, Anita	1.724,92 €	1.728,00 €	144,00 €
094001 005 1.OG rechts außen Heußner, Christof	2.381,32 €	2.388,00 €	199,00 €
095001 006 1.OG rechts innen Metje, Klaus	2.112,79 €	2.124,00 €	177,00 €
096001 007 1.OG links innen Meinecke, Karen-Elke	2.112,79 €	2.124,00 €	177,00 €
097001 008 1.OG links außen Kury, Katja	1.724,92 €	1.728,00 €	144,00 €
098001 009 2.OG rechts außen Heinemann, Stefan	2.381,32 €	2.388,00 €	199,00 €
099001 010 2.OG rechts innen Pieger, Walter c/o Kai Pieger	2.112,78 €	2.124,00 €	177,00 €
101001 012 2.OG links außen Meyer, Ilka	1.724,90 €	1.728,00 €	144,00 €
102001 011 2.OG links innen Binici, Gürel	2.112,76 €	2.124,00 €	177,00 €
103001 003 EG links innen Milowicka, Patrycia & Milowicki, Irene..	2.112,74 €	2.124,00 €	177,00 €
Summe Σ	24.995,36 €	25.092,00 €	2.091,00 €

i Die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan resultierenden monatlichen Hausgelder sind über den Planungszeitraum hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes weiter zu zahlen.

Wirtschaftsplan

Gesamtwirtschaftsplan nach Konten

Objekt Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

Verwalter

Immoduro GmbH

Planzeitraum 01.01.2026 - 31.12.2026

Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

verteilungsrelevante Konten:

	Konto		Umlage	Plangrundlage		Plan	Abweichung: Plan - Abrechnung
	Name	Typ		Plan (alt)	Abrechnung		
1	umlagefähig (Mieter)						
	042100 Trinkwasser	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	1.900,00 €	1.797,73 €	1.800,00 €	2,27 € 0,13 %
	042200 Abwasser	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	2.450,00 €	2.419,59 €	2.500,00 €	80,41 € 3,32 %
	Zwischensumme: Wasser ∑			4.350,00 €	4.217,32 €	4.300,00 €	82,68 €
	040300 Reinigungskosten	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	2.856,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €	0,00 € 0,00 %
	040400 Grundstückspflege	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	2.500,00 €	490,89 €	500,00 €	9,11 € 1,86 %
	040500 Winterdienst	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	500,00 €	424,84 €	450,00 €	25,16 € 5,92 %
	041100 Schornsteinfeger direkt	Kosten	Festumlage (100,00%) €	420,00 €	602,09 €	0,00 €	-602,09 € -100,00 %
	041101 Schornsteinfeger	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	300,00 €	-	500,00 €	500,00 € 100,00 %
	042300 Niederschlagswasser	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	280,00 €	296,39 €	300,00 €	3,61 € 1,22 %
	043000 Allgemeinstrom	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	190,00 €	187,84 €	190,00 €	2,16 € 1,15 %
	043200 Müllentsorgung	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	3.958,68 €	4.134,61 €	4.300,00 €	165,39 € 4,00 %
	043300 Straßenreinigung	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	206,40 €	206,40 €	196,80 €	-9,60 € -4,65 %
	046000 Versicherung: Gebäude	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	2.739,66 €	2.739,66 €	3.030,29 €	290,63 € 10,61 %
	046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	74,13 €	74,13 €	95,31 €	21,18 € 28,57 %
	Zwischensumme: Sonstige ∑			14.024,87 €	12.012,85 €	12.418,40 €	405,55 €
	Summe: umlagefähig (Mieter) ∑			18.374,87 €	16.230,17 €	16.718,40 €	488,23 €
2	nicht umlagefähig (Mieter)						
	044100 Sonstige Kosten	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	-	285,60 €	0,00 €	-285,60 € -100,00 %
	047000 Instandhaltung	Kosten	Wohnfläche (100,00%) m²	2.000,00 €	106,81 €	2.000,00 €	1.893,19 € 1.772,48 %
	048855 Nichtteilnahme LSE	Kosten	Festumlage (100,00%) €	-	209,44 €	0,00 €	-209,44 € -100,00 %
	049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	108,00 €	220,16 €	108,00 €	-112,16 € -50,94 %
	050000 Verwaltervergütung WEG	Kosten	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	5.911,92 €	5.911,92 €	6.168,96 €	257,04 € 4,35 %
	Zwischensumme: Sonstige ∑			8.019,92 €	6.733,93 €	8.276,96 €	1.543,03 €
	Summe: nicht umlagefähig (Mieter) ∑			8.019,92 €	6.733,93 €	8.276,96 €	1.543,03 €
Gesamtsumme ∑				26.394,79 €	22.964,10 €	24.995,36 €	2.031,26 €

Gesamtwirtschaftsplan nach Eigentümern

Verwalter **Immoduro GmbH**
Altewiekring 23, 38102 Braunschweig

Debitor	verteilte Kosten	HG-Vorschuss Soll gesamt	HG-Vorschuss Soll monatlich
090001 001 EG rechts Dr. Saake, Gunter	2.175,15 €	2.184,00 €	182,00 €
091001 002 EG rechts innen Kaufmann, Matthias	1.943,23 €	1.944,00 €	162,00 €
093001 004 EG links außen Wiesbaum, Anita	1.607,10 €	1.608,00 €	134,00 €
094001 005 1.OG rechts außen Heußner, Christof	2.175,15 €	2.184,00 €	182,00 €
095001 006 1.OG rechts innen Metje, Klaus	1.943,18 €	1.944,00 €	162,00 €
096001 007 1.OG links innen Meinecke, Karen-Elke	1.943,18 €	1.944,00 €	162,00 €
097001 008 1.OG links außen Kury, Katja	1.607,10 €	1.608,00 €	134,00 €
098001 009 2.OG rechts außen Heinemann, Stefan	4.164,71 €	4.176,00 €	348,00 €
099001 010 2.OG rechts innen Pieger, Walter c/o Kai Pieger	1.943,16 €	1.944,00 €	162,00 €
101001 012 2.OG links außen Meyer, Ilka	1.607,08 €	1.608,00 €	134,00 €
102001 011 2.OG links innen Binici, Gürel	1.943,16 €	1.944,00 €	162,00 €
103001 003 EG links innen Milowicka, Patrycia & Milowicki, Irene..	1.943,16 €	1.944,00 €	162,00 €
Summe Σ	24.995,36 €	25.032,00 €	2.086,00 €

i Die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan resultierenden monatlichen Hausgelder sind über den Planungszeitraum hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes weiter zu zahlen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Erläuterung

Die Entscheidung Ihr Gebäude an das Glasfaser-Netz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen, steht noch aus. Die mit Ihnen besprochene Bauweise sowie eventuell festgestellte Vorschäden sind in diesem Dokument festgehalten.

Allgemeine Hinweise zum Glasfaser-Ausbau

- Die vorgesehene Bauweise und erkannte Vorschäden sind im Protokoll dokumentiert. Bitte beachten Sie, dass bei der Verlegung von Kabeln in Installationsschächten (z.B. Schornsteinzüge/Müllschächte) diese dauerhaft stillgelegt sein müssen und nach Verlegung des Glasfasernetzes nicht wieder in Betrieb genommen werden dürfen.
- Im Rahmen des Glasfaserausbaus durch die Telekom Deutschland GmbH und Ihre Ausbaupartner vor Ort montierte Metallkanäle sind nicht geerdet und dürfen ausschließlich für Glasfaser-Verkabelungen, aber keinesfalls für stromführende Kabel, genutzt werden.
- Die Telekom Deutschland GmbH und Ihre Ausbaupartner vor Ort stellen im Rahmen der Ausbauarbeiten sicher, dass die baurechtlichen Anforderungen zum Brandschutz der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBO), Musterleitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) sowie der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) eingehalten werden.
- Für bestimmte Gebäude (beispielsweise Krankenhäuser, Hotels oder Hochhäuser) können sich darüber hinaus besondere Anforderungen aus einem individuellen Brandschutzkonzept ergeben. Liegt bei Ihnen ein solches vor, muss der Eigentümer sicherstellen, dass das geplante Glasfaser-Gebäudenetz diesem nicht widerspricht.

Eine Kopie dieses Dokuments für Ihre Unterlagen können Sie in elektronischer Form über das Eigentümer-Portal der Telekom Deutschland GmbH erhalten.

Datenschutz

Die Telekom Deutschland GmbH verarbeitet und nutzt die von ihr im Rahmen der Besichtigung erhobenen personen- und gebäudebezogenen Daten ausschließlich zum Zweck der Datensicherung. Eine Verarbeitung und Nutzung der Daten über diesen Zweck hinaus erfolgt nicht.

Freundliche Grüße
Ihre Telekom Deutschland GmbH

Gebäudeeigentümer/andere Kontaktperson

Kontakt-Art	Eigentümer
Anrede	MR
Titel	
Name	Strümpel
Vorname	Philipp
Festnetz-Nr.	053121369880
Mobil-Nr.	
E-Mail	kontakt@immoduro.de

Technikerdaten

Name	Mönnich
Vorname	Moritz
Firma	Deutsche Telekom Außendienst GmbH

Unterschriften

		25.02.2026	
Datum	Philipp Strümpel	Datum	Moritz Mönnich



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Grunddaten Gebäude

Gebäude-Neubau	Nein
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Gebäudeklasse	GK3-5
Anzahl Wohneinheiten	13
Anzahl Geschäftseinheiten	0
Anzahl Fahrstühle/Betriebsräume	0
Anzahl Einbruchmeldeanlagen	0
Anzahl Brandmeldeanlagen	0
Anzahl Notrufanlagen	0
Anzahl Sonderdienste	0
Weißer Wanne	nicht vorhanden
Montageort zugänglich	

Montageort von Gf-AP

Angaben zum Montageort	Sonstiger Ort
Sonstiger Ort	Gemeinschaftskeller
Gf-AP bereits montiert	Ja

Bemerkungen

Gebäudestruktur: 12 Wohneinheiten, 4 pro Etage / Laubengang Bauvariante: Metallkanal im Treppenhaus / Laubengang. 2 Sammelpunkte pro Etage! Der Querkanal im Laubengang darf auch an die Decke montiert werden. Die Glasfaser TA wird nach Eintritt in die Wohneinheit / Geschäftseinheit mit einer max. Länge von 3 Metern kostenfrei gesetzt. Wird ein anderer Standort gewünscht und der Leitungsweg wird vorbereitet (Kanal + evtl. Durchbrüche) sind bis 20 Meter kostenfrei. Am Standort Glasfaser TA / Modem wird eine 230 V Steckdose benötigt Materialbedarf: - 6 Sammelpunkte (Etagenverteiler) - 60m Metallkanal 20x20 - 10m Metallkanal 30x45 - 6m 20er Installationsrohr

Hinweise des Gebäudeeigentümers/Bevollmächtigten**Herausgeber**

Telekom Deutschland GmbH
53227 Bonn

<http://Telekom.de/pflichtangaben>

Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Durchbrüche zwischen Hauszuführung und Montageort der Gf-AP

Gf-AP (Hausanschluss) bereits im Gemeinschaftskeller vorhanden.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Gf-SP (Sammelpunkte)

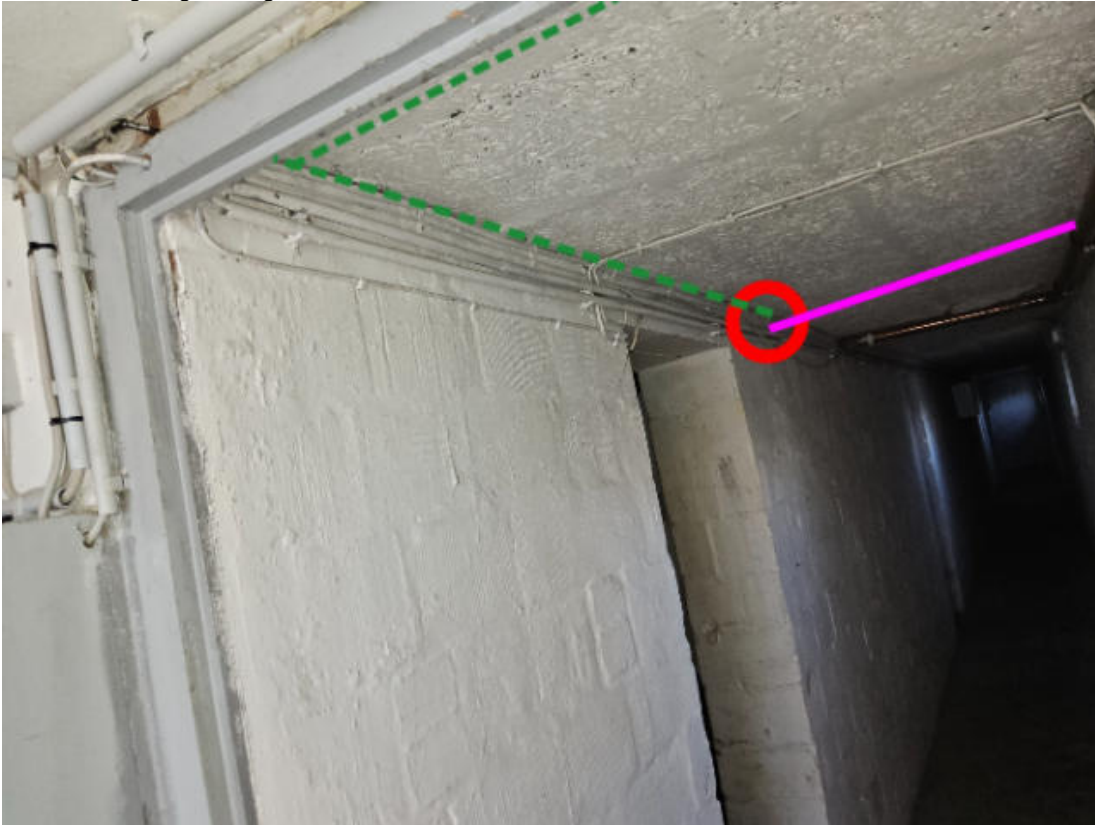
Kellerführung zum Steigebereich erfolgt im 20er Installationsrohr. Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

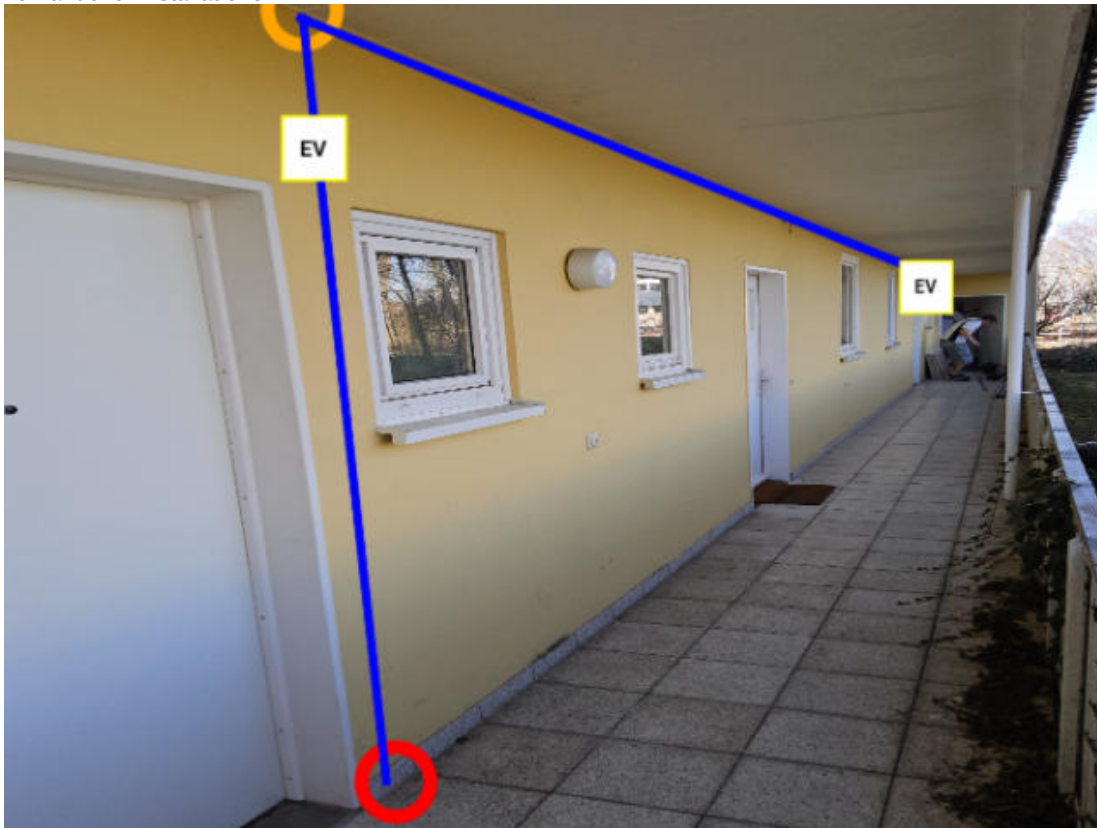
Kellerführung zum Steigebereich erfolgt im 20er Installationsrohr. Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen. Alternativweg ist grün eingezeichnet.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Erdgeschoss mit Metallkanal (30x45), Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

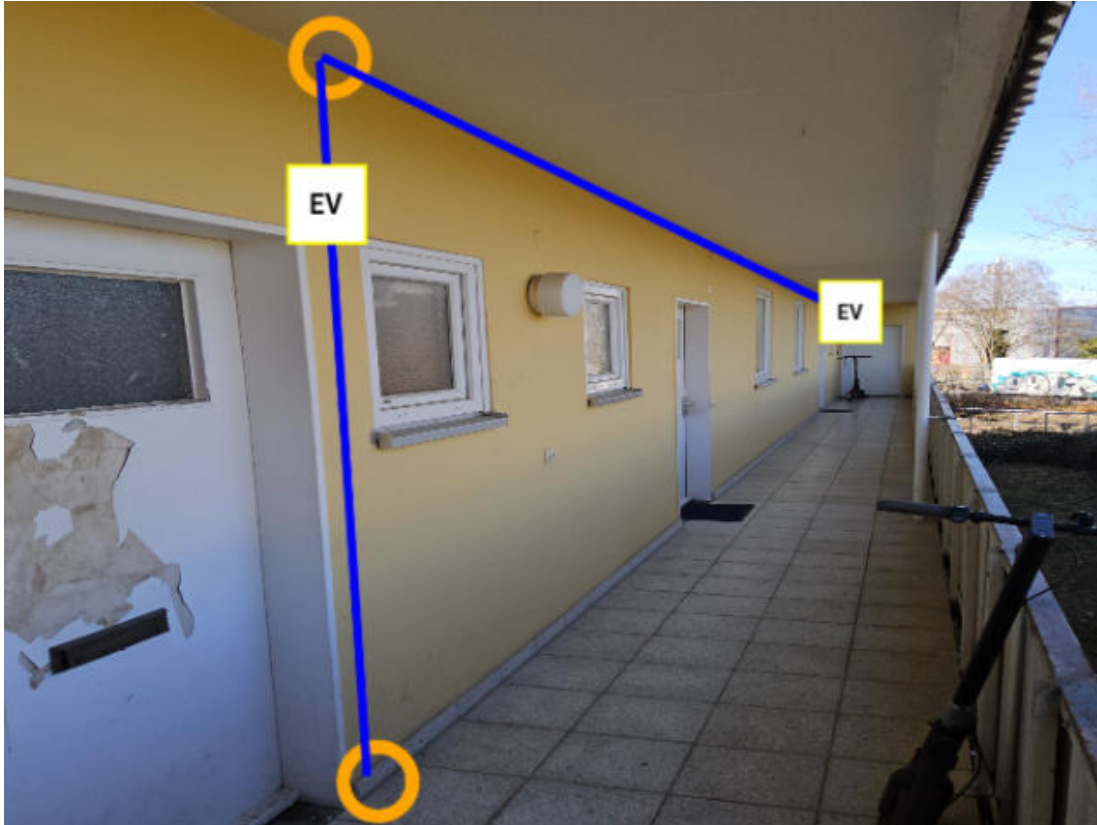
Erdgeschoss mit Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

1.OG mit Metallkanal (30x45), Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

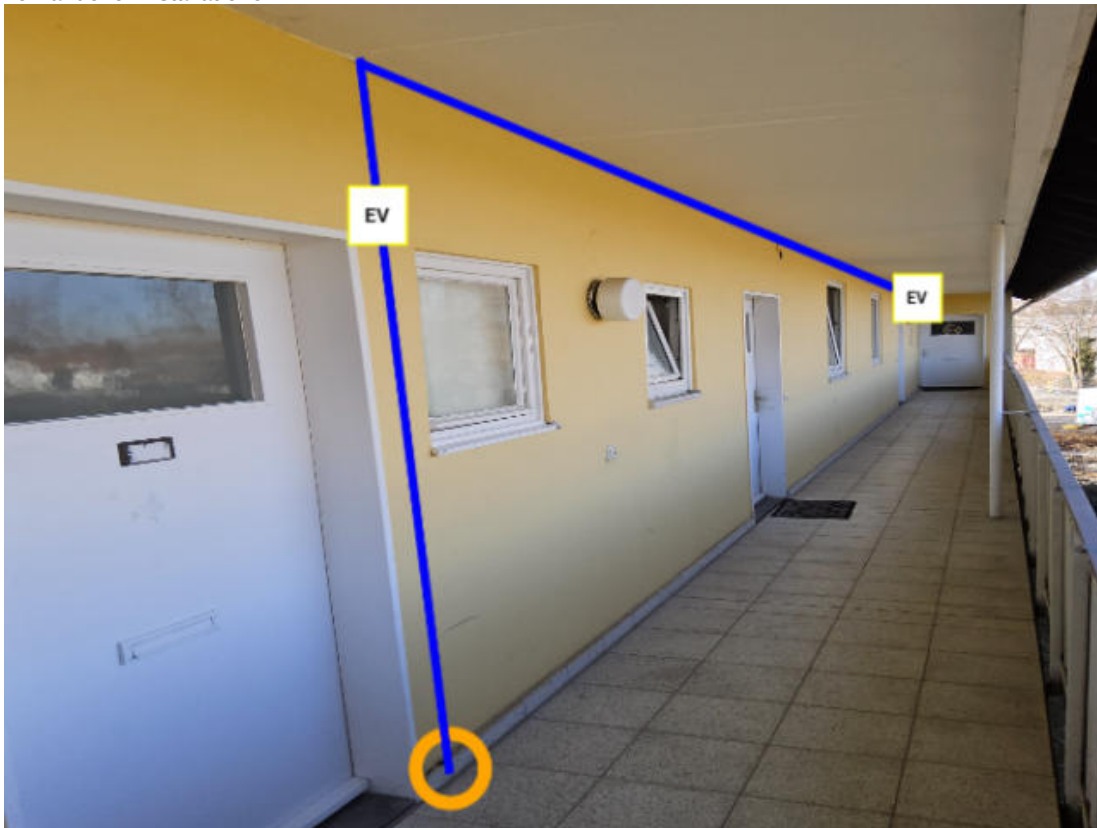
1.OG mit Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

2.OG mit Metallkanal (30x45), Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

2.OG mit Querkanal (20x20) und Sammelpunkt (Etagenverteiler). Bei der Montage auf vorhandene Aufputz- und Unterputzinstallationen achten! Die Position der vertikalen und horizontalen Kabelkanäle kann variieren, je nach Situation und vorhandener Installationen.



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

NE3 Leitungsweg von Grundstücksgrenze bis Hauszuführung

Außenansicht vom Objekt



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID
4287246

FOL-ID
1000002664070

Adresse
Bültenweg 45, 38106 Braunschweig

NE4 Bauweise
FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Legende

NE 4 Leitungsführung		Deckendurchbruch < 32 mm (MLAR)		Deckendurchbruch > 32mm mit Brandschottung
		Wanddurchbruch < 32 mm (MLAR)		Wanddurchbruch > 32mm mit Brandschottung
		Metall-Kanal + Größenangabe		Iso-Rohr Ø in cm angeben (Stangenrohr)
		Kunststoff-Kanal + Größenangabe		Innenkabel im Mikrokabel- kanal $\sum A \leq 46\text{mm}^2$ (offene Verlegung)
		Kunststoff-Wellrohr Ø in cm angeben		Innenkabel, selbstklebend $\sum A \leq 25\text{mm}^2$ (offene Verlegung)
		Vorhandene Kabeltrasse NE4		
NE 4 Komponenten		Gf-TA (Glasfaserdose)		Gf-Verteiler (Etagenverteiler) $\leq 2\text{dm}^3$
		Gf-GV (Gebäudeverteiler)		Gf-Verteiler (eingehaust)

MLAR: Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie

Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID 4287246	FOL-ID 1000002664070	Adresse Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	NE4 Bauweise FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)
--------------------------	--------------------------------	--	---

Legende

NE 3		Hauseinführung		NE3 Kabelverlängerungsbox (KVB)/Spleißbox
		Hausübergabepunkt / OneBox		FTTB DPU
		Kabelweg NE3		Verteilerkasten/Patch-Feld
ELEKTRO		230V Verteilerdose		230V NYM-Kabel
		Erdungspunkt		Erdungskabel



Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll für Glasfaser-Gebäudenetze

KLS-ID	FOL-ID	Adresse	NE4 Bauweise
4287246	1000002664070	Bültenweg 45, 38106 Braunschweig	FTTH - 1-Faser ohne GF-GV (Standard)

Mitgeltende Unterlagen

hinweise-leitungsweg-glasfaser.pdf

Anhang - Mitwirkungsvereinbarung.pdf

glasfaser-ausbau-uebersicht-bauweisen.pdf

Fehler: Wir konnten den Anhang nicht herunterladen

Fehler: Wir konnten den Anhang nicht herunterladen

Fehler: Wir konnten den Anhang nicht herunterladen

LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Postfach 13 43, 38003 Braunschweig

Dr. Wilhelm Heitmann
Grundstücksverwaltungs GmbH
Eigentümervertr. Büldenweg 45
Altewiekring 65 A
38102 Braunschweig

Bearbeitet von Friedhelm Walkemeyer

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
001-E1-407/2019

Durchwahl 0531 23485-322

Braunschweig
20.01.2020

Bekanntgabe der Eintragung in das Liegenschaftskataster

Gemarkung Hagen Flur 7 Flurstück 79/10

Anlagen: Standardpräsentation Liegenschaftskarte

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung sind gemäß § 3 Abs. 1 und 2 NVermG in das Liegenschaftskataster eingetragen worden. Diese Eintragung gebe ich Ihnen hiermit bekannt. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Für weitergehende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Eintragung in das Liegenschaftskataster kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Braunschweig, Wilhelmstraße 55, 38100 Braunschweig erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Walkemeyer

Datenschutzerklärung

Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihrer diesbezüglichen Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) enthalten. Die Datenschutzerklärung des LGLN ist einsehbar unter www.lgln.niedersachsen.de => Wir über uns => Datenschutz.



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Braunschweig, Stadt
Gemarkung: Hagen
Flur: 7 Flurstück: 79/16

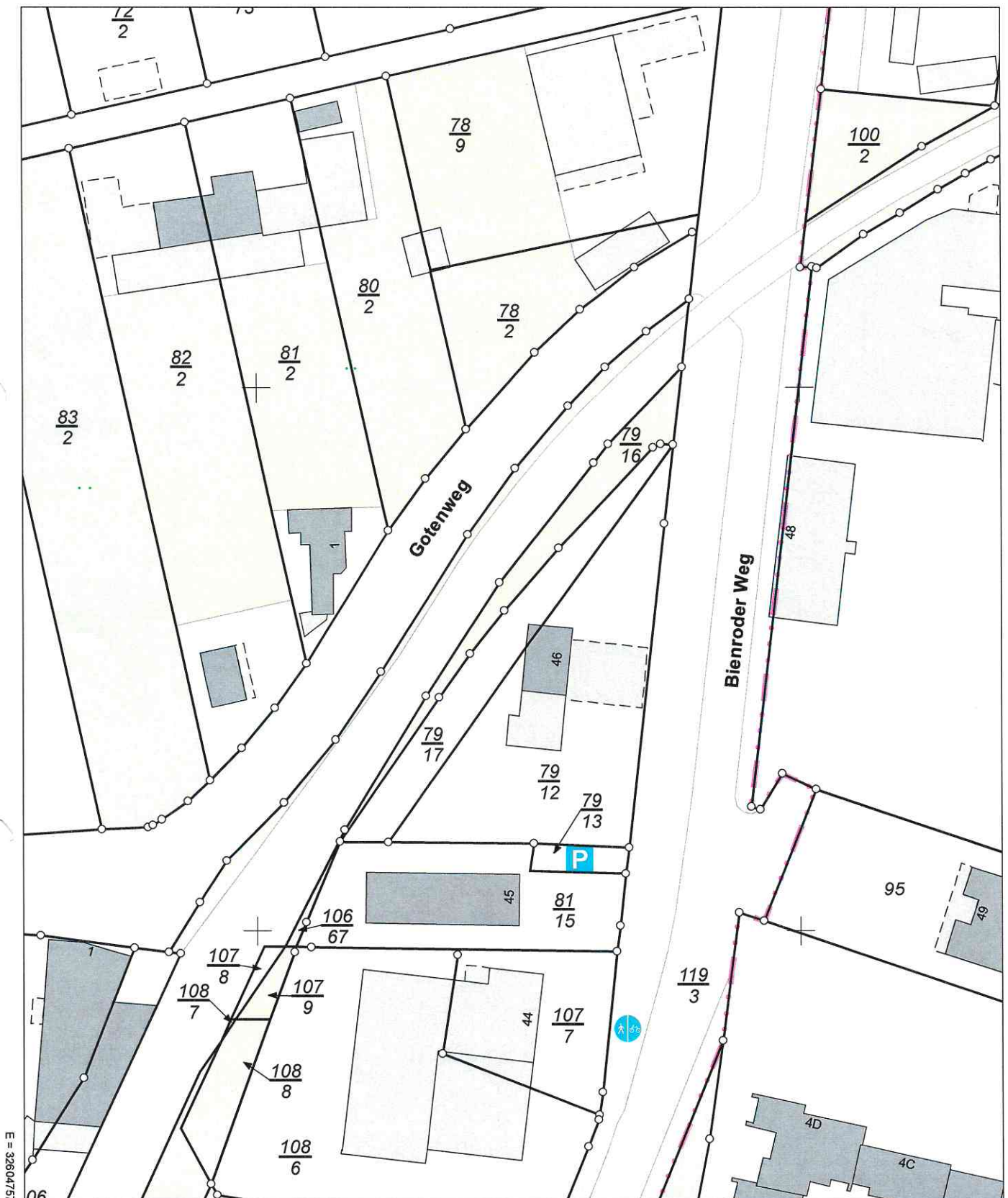
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 20.01.2020

N = 5793670

E = 32604937



N = 5793450

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig - Stand: 18.01.2020
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: 001_E1_407_2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Eigentümerangaben:**Grundbuchbezirk Braunschweig-B Blatt 24985:****Aktuelle Eigentümer:**

Köllner, Klaus
Meinicke, Karen Elke, geb. Weber
Tschiche, Claus
Meyer, Ilka
Pavlovic, Fahrija, geb. Muratovic
Heußner, Dr., Christof
Wiesbaum, Anita
Heinemann, Stefan

Bisherige Eigentümer:

Scharf, Lothar

Bültenweg 45

Müllplatzeinhausung

Gebäude





FRIEDRICHS

GARTEN & WASSER

Friedrichs Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau GmbH
Boeselagerstraße 44 I 38108 Braunschweig

WEG Bültenweg 45
c/o Immoduro GmbH
Altewiekring 23

38102 Braunschweig

Einfriedung der Tonnenstellfläche 5 x 2,5 m

Kostenvoranschlag-Nr.: 20260139

Projekt-Nr.: 50406
Kunden-Nr.: 19199
Sachb.: Harald Stecher
Datum: 18.03.2026
Seite 1 von 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage und das freundliche Gespräch.

Anbei erhalten Sie unseren Kostenvoranschlag, wie wir es schon in unserem Gespräch angedacht hatten. Mit dieser Ausführung legen wir Ihnen, eine unverbindliche, möglichst detaillierte Auflistung der Arbeiten vor, die für die Umsetzung Ihrer Wünsche erforderlich sind. Wir möchten Ihnen so einen bestmöglichen Kostenüberblick geben.

Sollten sich für Sie Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir ein verbindliches Angebot erst nach genauem Flächen- und Höhenaufmaß der Gartenflächen ausarbeiten können. Gegebenenfalls müssen wir hier die Mengen und Einheitspreise anpassen sowie technisch eventuell erforderliche zusätzliche Leistungen anbieten.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Pos.	Bezeichnung	Menge	EH	EP/€	GP/€
1.	An- und Abfahrten				
1.1	Tägliche An- und Abfahrt zwischen Betriebshof und Arbeitsstätte inkl. Rüstzeit. Gerechnet für zwei Mitarbeiter.				
		3	Tag	77,58	232,74
	<u>Summe Titel: An- und Abfahrten</u>				<u>232,74</u>
2.	Baustelleneinrichtung				
2.1	Einrichten, Vorhalten und Räumen der Baustelleneinrichtung.				
					<u>Übertrag: 232,74 €</u>

FRIEDRICHS

Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau GmbH
Boeselagerstraße 44 I 38108 Braunschweig
Tel. +49 531 693271
Fax +49 531 2621175
info@friedrichs-galabau.de
www.friedrichs-galabau.de

Geschäftsführer: Achim Friedrichs, Rouven Brandes
Amtsgericht Braunschweig, HRB 200067
Ust-IdNr. DE 245061874 I St-Nr. 13/205/01572
Bankverbindungen:
Norddeutsche Landesbank
BIC NOLADE2HXXX
IBAN DE21 2505 0000 0002 7223 12

Volksbank eG BS-WOB
BIC GENODEF1WOB
IBAN DE57 2699 1066 8046 1820 00
Deutsche Bank
BIC DEUTDE33HAN
IBAN DE94 2707 0024 0260 9980 00

Pos.	Bezeichnung	Menge	EH	EP/€	GP/€
					<u>Übertrag: 232,74 €</u>
		1	psch	232,75	232,75
2.2	Gestellung, Vorhaltung und Reinigung einer Bautoilette. Pauschale für Standzeit bis vier Wochen.				
		1	psch	185,27	185,27
2.3	** Eventualposition ** Absperrgenehmigung bei der Gemeinde-/Stadtverwaltung beantragen und Halteverbotsschilder vor Baubeginn stellen. Zuzüglich zur Pauschale fallen die Kosten der Verwaltung zzgl. MwSt. an, die nach Aufwand abgerechnet werden. Kostennachweis ist die Rechnung der Behörde.				
		1,0	psch	310,33	(310,33)
<u>Summe Titel: Baustelleneinrichtung</u>					<u>418,02</u>
3.	Vorbereitende Arbeiten				
3.1	Plattenbeläge aufnehmen, einschneiden und an neuer Einfriedung wieder verlegen.				
		1,0	psch	668,28	668,28
<u>Summe Titel: Vorbereitende Arbeiten</u>					<u>668,28</u>
4.	Stabmattenzaun				
4.1	Fundamentlöcher für Zaunpfosten erstellen. Bodenaushub entsorgen.				
		7,0	St.	94,03	658,21
4.2	Stabgittertor einflügelig, 1200 mm hoch, 1500 mm breit anthrazit inkl. Pfosten und Drückergarnitur liefern und in Betonpunktfundamenten aufstellen. Das Tor besteht aus einem Profilstahlrohrrahmen 60/40 mm mit Stabmattenfüllung Drahtstärke senkrecht 6 mm, waagerecht 8 mm, Maschenweite 50/200 mm, Farbe anthrazit pulverbeschichtet. Ein Schließzylinder ist nicht im Lieferumfang enthalten.				
		1,0	St.	942,71	942,71
4.3	Stabgitterzaun-Zaunanschlusset für Torpfosten 120 cm, anthrazit				
		1,0	St.	145,97	145,97
4.4	Stabgitterzaun Höhe 1208 mm hoch, anthrazit pulverbeschichtet Drahtstärke senkrecht 6 mm, waagerecht				
					<u>Übertrag: 3.065,93 €</u>

Pos.	Bezeichnung	Menge	EH	EP/€	GP/€
					<u>Übertrag: 3.065,93 €</u>
	8 mm, Maschenweite 50/200 mm, inkl. Pfosten mit Abdeckschiene und Befestigungsmaterial liefern und in Betonpunktfundamenten aufbauen.	13,50	lfm	168,33	2.272,46
4.5	Frachtkosten und Abpackpauschale für Zaunlieferung	1,0	psch	94,50	94,50
4.6	Sichtschutzstreifen Polypropylen Maße: 191 mm x 1,5 mm x 2530 mm anthrazit RAL 7016 liefern und in Stabmatten einsetzen.	36,0	St.	16,18	582,48
<u>Summe Titel: Stabmattenzaun</u>					<u>4.696,33</u>

Zusammenstellung:

1.	An- und Abfahrten	232,74
2.	Baustelleneinrichtung	418,02
3.	Vorbereitende Arbeiten	668,28
4.	Stabmattenzaun	4.696,33
Nettosumme:		6.015,37
Zuzüglich 19,00 % MwSt		1.142,92
Gesamtsumme:		€ 7.158,29

Zahlbar ohne Abzug innerhalb von 5 Tagen nach Rechnungserhalt.

Die Pfosten und Matten der verbauten Doppelstabmattenzäune werden aus feuerverzinktem Stahl gefertigt. Beschädigungen an der Oberfläche können zum Rosten der Bauteile führen. Zum Schutz müssen beschädigte Stellen nachgearbeitet werden. Die Reinigung der einzelnen Elemente muss mit sauberem Wasser und einem weichen Tuch erfolgen. Verwenden Sie keine lösungsmittelhaltigen Reinigungs- und Scheuermittel und keine Hochdruck- und Dampfreiniger. Das Restwasser muss abgewischt werden, damit keine Rückstände verbleiben. Führen Sie die Reinigung nicht bei direkter Sonneneinstrahlung durch. Eingeflochtene Sichtschutzstreifen können durch UV-Belastung mit der Zeit ausbleichen. Dies stellt keinen Reklamationsgrund dar. Im Bereich der Pfosten/Abdeckungen kann es zu einem leichten Aufwellen der Sichtschutzstreifen kommen. Dies ist konstruktionsbedingt und kein Mangel. Zur regelmäßigen Wartung gehört die Kontrolle der einzelnen Befestigungen des Zauns und der Türen. Ein Nachziehen der einzelnen Verschraubungen ist ggf. notwendig. Türsysteme werden bei Einbau einmalig eingestellt.

Die Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit der geplanten Anlage liegt im Verantwortungsbereich des

WEG Bültenweg 45 c/o Immoduro GmbH
Einfriedung der Tonnenstellfläche 5 x 2,5 m

Kostenvoranschlag-Nr.: 20260139
Projekt-Nr.: 50406
Datum: 18.03.2026
Seite 4 von 4

Pos.	Bezeichnung	Menge	EH	EP/€	GP/€
------	-------------	-------	----	------	------

Auftraggebers.

Ich hoffe Ihnen einen interessanten Vorschlag gemacht zu haben und würde mich auch im Namen des gesamten Teams über eine Zusammenarbeit sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Stecher

Sonderumlage

Bezeichnung (Buchungstext)	Sonderumlage TOP 12
Verwendungszweck	Sonderumlage TOP 12 Mülltonneneinhausung
aufzuteilender Betrag	8.000,00 €
Eigentümer zum Stichtag	15.04.2026
Umlageschlüssel	Wohnfläche (m²)
Fälligkeit der Sollstellungen	15.04.2026
Ertragskonto	060200 Erhaltungsrücklage
Status	 unbestätigt

Anteile der Eigentümer (12):

Gebäude	VE		Eigentümer		Anteil / Gesamt (m²)		Kostenanteil
	Nr.	Name	Konto-Nr.	Kontoname			
WEG Bültenweg 45	1	001 EG rechts EG rechts	090001	001 EG rechts Dr. Saake, Gunter	56,40	630,06	716,12 €
WEG Bültenweg 45	2	002 EG rechts innen EG rechts innen	091001	002 EG rechts innen Kaufmann, Matthias	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	3	003 EG links innen EG links innen	103001	003 EG links innen Milowicka, Patrycia & Milowicki, Irene..	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	4	004 EG links außen EG links außen	093001	004 EG links außen Wiesbaum, Anita	32,40	630,06	411,39 €
WEG Bültenweg 45	5	005 1.OG rechts außen 1.OG rechts außen	094001	005 1.OG rechts außen Heußner, Christof	56,40	630,06	716,12 €
WEG Bültenweg 45	6	006 1.OG rechts innen 1.OG rechts innen	095001	006 1.OG rechts innen Metje, Klaus	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	7	007 1.OG links innen 1.OG links innen	096001	007 1.OG links innen Meinecke, Karen-Elke	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	8	008 1.OG links außen 1.OG links außen	097001	008 1.OG links außen Kury, Katja	32,40	630,06	411,39 €
WEG Bültenweg 45	9	009 2.OG rechts außen 2.OG rechts außen	098001	009 2.OG rechts außen Heinemann, Stefan	140,46	630,06	1.783,45 €
WEG Bültenweg 45	10	010 2.OG rechts innen 2.OG rechts innen	099001	010 2.OG rechts innen Pieger, Walter c/o Kai Pieger	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	11	011 2.OG links innen 2.OG links innen	102001	011 2.OG links innen Binici, Gürel	46,60	630,06	591,69 €
WEG Bültenweg 45	12	012 2.OG links außen 2.OG links außen	101001	012 2.OG links außen Meyer, Ilka	32,40	630,06	411,39 €
Summe					Σ	630,06	8.000,00 €