

PROTOKOLL

zur ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Friedrichstr. 1/Theaterstr. 11a in 37073 Göttingen

Seminarraum in der Passage, Friedrichstraße 1 in 37073 Göttingen

am 01.10.2025 um 17:10 Uhr

Ende der Versammlung: 19:15 Uhr

Versammlungsleiter: _____

Protokollführer: _____

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr _____, als Verwalter, begrüßt alle anwesenden Eigentümer/innen und eröffnet die ordentliche Eigentümerversammlung um 17.10 Uhr mit der Feststellung, dass 3.314,0000 / 10.000,0000 Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind, einschließlich später kommender Eigentümer. Somit ist die Versammlung beschlussfähig.

2. Bericht der Verwaltung

_____ berichtet zunächst ausführlich über besondere Verwaltungsmaßnahmen, wie Reparaturen und Versicherungsschäden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024. Außerdem berichtet _____ zu dem aktuellen Brandschaden, der an der Westseite des Hauses ausgebrochen ist. Hier wurden die Wohnungen 2.03 und 3.03 massiv beschädigt und sind derzeit unbewohnbar. Die Dachsparren im Großflächenbereich bis hin zum Dach müssen ersetzt werden. Ein Schadenregulierer der Gebäudeversicherung AXA sowie ein unabhängiger Bausachverständiger waren bereits vor Ort. Alle weiteren Schritte sind in die Wege geleitet. Der Schaden wird von der Versicherung vollumfänglich übernommen. Ein genauer Beginn und Abschluss der Sanierungsmaßnahmen kann noch nicht genannt werden, da derzeit die Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke angeschoben werden müssen. Alle betroffenen Eigentümer/Mieter wurden informiert.

2. 1 Bericht Verwaltungsbeirat

_____ berichtet, dass aus Sicht des Verwaltungsbeirates den vorausgegangenen Ausführungen von _____ nichts weiter hinzu zufügen ist. Die Kommunikation zwischen Verwaltung und Beirat klappt gut.

3. Bericht der Kassenprüferin

_____ berichtet über die von ihr durchgeführte Belegprüfung, die in diesem Jahr wieder online stattgefunden hat. Alle Belege wurden von der Verwaltung digital zur Prüfung bereit gestellt. _____ bescheinigt der Hausverwaltung Huss eine gut nachvollziehbare und korrekte Buchführung. _____ empfiehlt der Gemeinschaft somit die Beschlussfassung der Einzelabrechnung 2024 und des Wirtschaftsplans 2025.

4. Einzelabrechnung 2024

Beratung und Beschlussfassung über die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 mit Druckdatum 11.06.2025

stellt den Beschlussantrag, über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 in der vorliegenden Form mit Druckdatum vom 11.06.2025 zu genehmigen. Somit sind die Abrechnungsergebnisse fällig.

Der Beschlussantrag wird mit der Nein-Stimme von _____ mehrheitlich angenommen.

5. Entlastung Beirat

Entlastung des Beirates für das Wirtschaftsjahr 2025

bedankt sich bei dieser Gelegenheit für die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Beirat und stellt den Beschlussantrag, _____ für ihre gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 als Beirat zu entlasten.

Der Beschlussantrag wird bei Enthaltung des Beirats einstimmig angenommen.

6. Entlastung Kassenprüferin

Entlastung der Kassenprüferin _____ für das Wirtschaftsjahr 2024

bedankt sich zunächst, auch im Namen der Gemeinschaft, für den Einsatz von _____ und stellt den Beschlussantrag, _____ für ihre gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 als Kassenprüferin zu entlasten.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

7. Entlastung der Fa. Huss-Consulting GmbH

Entlastung der Fa. Huss-Consulting GmbH für das Wirtschaftsjahr 2024

stellt den Beschlussantrag, die Firma Huss-Consulting GmbH, als Verwalter, für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2024 zu entlasten.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

8. Einzelwirtschaftspläne 2025

Beratung und Beschlussfassung der Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 mit Druckdatum 11.06.2025

1. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 mit Druckdatum vom 11.06.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind spätestens am 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals rückwirkend im Januar 2025, und gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird

2. Die Eigentümer sind berechtigt die Vorschüsse unverzinst in 12 monatlichen Raten im Voraus zu zahlen. Wenn ein Eigentümer mit zwei aufeinander folgenden Hausgeldvorschüssen oder einem Betrag in Höhe von zwei Hausgeldvorschüssen in Verzug ist, entfällt diese Berechtigung. Der Verwalter ist befugt, bei Rückständen gerichtlich vorzugehen und hierzu einen Anwalt einzuschalten.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

9. Betonsanierung Tiefgarage

TOP ETV 2024

Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Betonsanierung in der Tiefgarage (es liegt eine Kostenschätzung der Firma Baugeschäft Lürer GmbH, Angebot Nr. A24/000096 i.H.v. 31.838,45 EUR

vor) Das Angebot ist im Portal veröffentlicht oder kann bei Interesse bei der Verwaltung eingesehen werden

Wie bereits auf der letzten Eigentümerversammlung 2024 von [] berichtet, besteht in einigen Bereichen der Tiefgarage (Stützpfeiler, Statik des Gebäudes), Bedarf zur Sanierung der Betonelemente besteht. Die Kostenschätzung ist im Online Portal www.meineVerwaltung24.de unter dem Reiter Angebote zu finden.

Die Verwaltung hatte hierzu ein Orientierungsangebot der Firma Baugeschäft Lür aus Göttingen, Angebots-Nr. A24/000096 vom 27.02.2024 i.H.v. 31.838,45 EUR brutto, eingeholt. Nach kurzer Diskussion wird folgender Beschlussantrag gestellt; Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Firma Baugeschäft Lür gemäß dem genannten Angebot A24/000096. [] weist darauf hin, da das Angebot aus dem Jahr 2024 ist, dass hier mit einer Preisanpassung zu rechnen ist. Die Arbeiten sollen erst nach der Winterperiode in 2026 zur Ausführung kommen.

Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

10. Fußbodenbelag Flure

Die Verwaltung hat auch hierzu ein Angebot der Firma Lohrengel vom 26.02.2025 im Portal veröffentlicht. Da zwei Flure durch den Brandschaden betroffen sind, soll zunächst abgewartet werden, welchen Schadensersatz die Gebäudeversicherung für den entstandenen Schaden in den Fluren übernimmt. Sobald hier belastbare Zahlen vorliegen und nach vollständigen Abschluss aller brandbedingten Sanierungsmaßnahmen, soll von der Verwaltung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung über die Neugestaltung der Flure eingeladen werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird zunächst kein Beschluss gefasst.

11. Erneuerung Fernwärmeübergabestation

Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Fernwärmeübergabestation und Übernahme der Investitionen über einen Zeitraum von 10 Jahren mit den Stadtwerken Göttingen (die Unterlagen stehen im Portal www.meineVerwaltung24.de zur Einsicht zur Verfügung)

Auch hier hat die Verwaltung im Vorfeld sämtliche Unterlagen, die im Zusammenhang mit dem Contracting-Vertrag der Stadtwerke Göttingen stehen, den Eigentümern zur Kenntnisnahme über das Online Portal zur Verfügung gestellt.

Nach ausführlicher Diskussion, wird die Verwaltung ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft, das Contracting-Angebot der Stadtwerke Göttingen vom 15.07.2025 über den Neubau einer Fernwärmeübergabestation und Übernahme der Investitionen über einen Zeitraum von 10 Jahren anzunehmen.

Laut Contracting-Angebot der Stadtwerke GÖTTINGEN VOM 15.07.2025 beträgt der Grundpreis (ohne Versorgungskosten) monatlich 2.418,96 EUR brutto bzw. über die gesamte Laufzeit von 10 Jahren 290.275,20 EUR. In diesem Angebot enthalten ist eine Investitionssumme der Firma Neidel & Christian von 177.097,30 EUR brutto für die Erstellung der Anlage. Weiterhin beinhaltet der Grundpreis eine Förderung der KfW von 30%, was einer Summe von 53.129,19 EUR entspricht.

Bei Ablehnung der Förderung durch die KfW ergeben sich folgende Kosten: monatlich 3.378,30 EUR brutto bzw. 405.396,35 EUR brutto über die gesamte Laufzeit von 10 Jahren. Die jeweils anfallenden Kosten werden in der jährlichen Hausgeldabrechnung gesondert nach Miteigentumsanteilen ausgewiesen und sind nicht auf Mieter umlegbar.

Die Zusammensetzung der Kosten für die Fernwärmelieferung können die Eigentümer im

Portal einsehen. Baubeginn wird frühestens im Frühjahr 2026 sein.

Die Verwaltung wird ausdrücklich ermächtigt, den Contracting-Vertrag mit den Stadtwerken Göttingen und die Eintragungsbewilligung und -antrag für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

Im Rahmen dieser Maßnahmen werden Mitarbeiter der Firma Neidel & Christian oder der Stadtwerke Göttingen sämtliche Sondereigentumseinheiten betreten müssen, um dort Prüfungen an den Heizkörpern, Leitungen, Ventilen, usw. vorzunehmen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fordert die Eigentümer der jeweiligen Wohneinheiten auf, den Mitarbeitern der Firma Neidel & Christian und den Mitarbeitern der Stadtwerke Göttingen während der üblichen Arbeitszeiten für Handwerksunternehmen (zw. 07:00-17:00 Uhr an Werktagen) Zutritt zu ihren Einheiten zu gestatten und in den Räumen der Einheiten diese Maßnahmen zu dulden.

Der Verwalter wird die Termine mit einer angemessenen Frist im Portal oder durch Aushang ankündigen. Sollten Eigentümer/Bewohner den Zutritt und/oder die Duldung verweigern, wird der Verwalter bereits jetzt ermächtigt, gerichtliche Schritte zur Gewährung des Zutrittes und Duldung der Überprüfung der Heizkörper/Ventile, etc. gegen die jeweiligen Sondereigentümer/Bewohner einzuleiten und hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Verwaltung weist nochmal ausdrücklich darauf hin, dass, sollte bei der Begehung der einzelnen Einheiten festgestellt werden, dass Heizflächen/-körper erneuert werden müssen, diese Kosten der einzelne Eigentümer der Einheit selbst zu tragen hat.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

12. Erneuerung Beleuchtung Passage

Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Beleuchtung in der Passage sowie Instandsetzen der eingelassenen Leuchten (der Verwaltung liegt ein Angebot der Firma Pröger vom 18.07.2025 vor und steht im Portal www.meineVerwaltung24.de zur Einsicht zur Verfügung)

Dieser Tagesordnungspunkt wird von den stimmberechtigten Teileigentümern auf unbestimmte Zeit verschoben.

13. Änderung Reinigungsintervalle Treppenhäuser

Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Reinigungsintervalle der Treppenhäuser durch den Hausmeister (statt 1x wöchentlich feucht fegen + wischen, 2x wöchentlich)

Nach ausführlicher Diskussion, wird der Beschlussantrag gestellt, den Reinigungsintervall zu ändern.

Der Antrag wird mit einer Ja-Stimme

mehrheitlich abgelehnt.

Die Wohnungseigentümer betonen, dass sie mit den Arbeiten des Hausmeisters sehr zufrieden sind.

Die Verwaltung wird gebeten, dem Hausmeister bezüglich des Reinigungsintervalls (1x wöchentlich feucht Fegen und Wischen) darauf hinzuweisen, dass bei groben Verunreinigungen auch bei Bedarf zwischendurch gereinigt werden soll.

Über diesen Punkt soll auf der nächsten Eigentümerversammlung nochmals gesprochen werden.

14. Änderung/Erweiterung Beschluss TOP 11 ETV 2023

Beratung und Beschlussfassung über die Änderung/Erweiterung des Beschlusses vom 12.07.2023 unter TOP 11 - Sanierung der Aufzuganlage Friedrichstraße 1 (Kostensteigerung)

Auch hier hat die Verwaltung das aktualisierte Angebot 1578244.0999-3 der Firma Otis vom 20.08.2025 zur Sanierung der Aufzugsanlage in der Friedrichstraße 1 im Portal zur Kenntnisnahme veröffentlicht.

Es wird folgender Beschlussantrag formuliert; die Firma Otis wird von der Gemeinschaft beauftragt, im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft, die Modernisierung der Aufzugsanlage laut ihres Angebotes 1578244.0999-3 vom 20.08.2025 in Höhe von 61.404,00 € Brutto auszuführen.

Die Finanzierung erfolgt per Sonderumlage nach MEA in dem entsprechendem Abrechnungskreis der Wohnungseigentümer.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

15. Installation private Steckdose an Stellplatz 56

Antrag _____ Genehmigung zur Installation einer privaten 220V Steckdose mit separatem Zähler (zur Abrechnung) an vorhandenen Verteiler durch eine autorisierte Fachfirma an Stellplatz Nr.56 ' ' _____

_____ erläutert seinen o.g. Beschlussantrag. Die Gemeinschaft stimmt dem Antrag von _____ zur Installation einer 220Volt Steckdose an seinem Stellplatz Nr. 56 auf der Hebebühne, am Allgemeinstromnetz der Tiefgarage, durch eine autorisierte Fachfirma, mit Montage eines entsprechenden Strom-Zwischenzählers zu. Die vom Zähler erfassten Verbrauchskosten werden _____ in der Hausgeldabrechnung von der Gemeinschaft in Rechnung gestellt und gleichzeitig dem Allgemeinstrom Tiefgarage gutgeschrieben. Sämtliche mit der Installation der Steckdose verbundenen Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Schäden am Gemeinschaftseigentum) gehen zu Lasten von _____

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

16. Allgemeines

Es wird angeregt, dass die Verwaltung zukünftig die Versammlungen in Hybridform anbietet. Hierzu wird folgender Beschlussantrag formuliert der auf der kommenden Eigentümerversammlung beschlossen werden soll:

Der Beschluss umfasst die Durchführung einer hybriden Eigentümerversammlung (Kombination aus Präsenz- und Online-Teilnahme) der Eigentümergemeinschaft Friedrichstraße 1/Theaterstr. 11a in 37073 Göttingen, vertreten durch die Verwaltung, zum Zwecke der Beratung und Beschlussfassung über die in der jeweiligen Tagesordnung aufgeführten Punkte.

- Die Eigentümerversammlung wird als hybride Versammlung durchgeführt: Teilnehmende können persönlich vor Ort oder virtuell teilnehmen.

Die Verwaltung sorgt, sofern möglich, für eine ordnungsgemäße technische Infrastruktur, eine sichere Übertragung der Wortbeiträge, die Erfassung von Stimmrechten sowie eine ordnungsgemäße Protokollführung. Hierfür eventuell anfallende Mehrkosten trägt die Gemeinschaft.

Sollte vor oder während der Eigentümerversammlung die Onlineverbindung zu einzelnen Eigentümern, aus welchen Gründen auch immer, nicht aufgebaut, unterbrochen oder gestört werden, kann die Versammlung fortgeführt werden und die gefassten Beschlüsse sind nicht ungültig.

Der Zugang zum Portal des Messdienstleisters Minol für den Erhalt der monatlichen Verbrauchzahlen ist kostenpflichtig. Bei Bedarf muss der Verwaltung die Mailadresse mitgeteilt werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich _____ bei den anwesenden Damen und Herrn und Schließt die Versammlung um 19:15 Uhr.

Gedruckt am: 09.10.2025