Anton-Zickmantel-Str. 30-40b/Bismarckstr. 25-35 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

WEG Anton-Zickmantel-Str. 30-40b / Bismarckstr. 25-35 / Anton-Zickmantel-Str. 30-40b / Bismarckstr. 25-35, 04249 Leipzig

Versammlungsbeginn:	20.06.2025 10:20
Versammlungsort:	Hotel The Westin Leipzig, Gerberstr. 15, 04105 Leipzig
Versammlungsende:	20.06.2025 18:40
Versammlungsleitung:	zunächst: Annett Friedrich, danach: RA Frank Jörg Schäker
Protokollführung:	Annett Friedrich
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

Summe anwesend (u. vertreten):	**34.730,000**	**92**	**117**
von insgesamt	100.000,000	273	349
entspricht	**34,73 %**	**33,70 %**	**33,52 %**
Summe abwesend:	65.270,000	181	232
Gesamtsumme:	100.000,000	273	349

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor und ist Bestandteil des Protokolls.

Tagesordnungspunkte (25/9)

TOP 1 Begrüßung durch die Verwaltung

Inhalt

Die Verwalterin begrüßt die Teilnehmer. Es wird festgestellt, dass die Einladung form- und fristgemäß an alle Eigentümer versendet wurde. Anwesend sind 117 von 349 Objektstimmen, die persönlich oder durch Vollmacht vertreten sind. Auch die elektronisch beitretenden Eigentümer haben der Verwaltung im Vorfeld überwiegend eine Vollmacht erteilt. Die Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der Objektstimmen beschlussfähig.

TOP 2 Beitritt der Wohnungseigentümer zur Versammlung auf elektronischem Weg

Vorbemerkung

Die Miteigentümer Frau Bieberstein-Lutz und Herr Wedekind haben die Verwaltung gebeten, für die elektronisch teilnehmenden Eigentümer bessere Möglichkeiten zur Beteiligung an der Versammlung bereitzustellen. Die aktuelle Praxis ermöglicht keine aktive Beteiligung an der Diskussion/Wortmeldungen sind schwierig. Dies haben auch andere elektronische Teilnehmende in der Vergangenheit bemängelt. Die Verwaltung informiert, dass aufgrund der Größe der Gemeinschaft die technischen Voraussetzungen kostenpflichtig hinzugebucht werden müssen. Es findet hierzu keine Diskussion statt.

Beschluss

Beschlussantrag 01/2025:
Die Gemeinschaft beschließt, sämtliche Wohnungseigentümer, die sich elektronisch durch den übermittelten Link zur Versammlung angemeldet haben, zur Teilnahme an der Versammlung und zur elektronischen Stimmabgabe zuzulassen.
Der Versammlungsleiter hat bei Verstößen gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit den Teilnehmer abzumahnen und bei weiteren Verstößen von der Versammlung auszuschließen.
Die Gemeinschaft hat lediglich vor Ort die technische Funktionsfähigkeit

sicherzustellen. Sie gilt als sichergestellt, wenn zumindest eine namhafte Zahl elektronisch teilnehmen kann.

Feststellung und Verkündung	**Beschlussregel:**	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 111
		Objektstimmen ja	= 106
		Objektstimmen nein	= 5
		Objektstimmen enthalten	= 6
		95,5 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Übertragung der Versammlungsleitung auf Herrn RA Schäker

Beschluss	**Beschlussantrag 02/2025:** **Die Gemeinschaft beschließt auf Empfehlung des Beirats, die Versammlungsleitung an** **Herrn RA Schäker zu übertragen.**		
Feststellung und Verkündung	**Beschlussregel:**	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 110
		Objektstimmen ja	= 107
		Objektstimmen nein	= 3
		Objektstimmen enthalten	= 7
		97,27 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Bericht BAC / Herr Härtel

Inhalt

Herr Härtel als Vertreter des Büro BAC informiert die Eigentümer zum aktuellen Stand der Strangsanierung. Dem Protokoll ist die Präsentation beigefügt.
Herr Härtel bittet darum, den Zugang zu den Einheiten und den Kellern sicherzustellen. Bei Abwesenheit können Schlüssel an Herrn Härtel übergeben werden. Nach Abschluss der Arbeiten in den jeweiligen Wohnungen werden die Schlüssel zurückgegeben.
Die Verwaltung informiert, dass die Mitteilung zum Ablaufplan rechtzeitig an alle Eigentümer und Bewohner erfolgt. Der Ablaufplan ist allen Eigentümern seit Beginn im Jahr 2024 bekannt. Jeder Eigentümer ist daher in der Pflicht, im Innenverhältnis mit seinem Mieter Zugangsfreiheit zu klären. Herr RA Schäker weist vorsorglich darauf hin, dass die WEG Vertragspartner der BRW ist. Mehrkosten wegen fehlenden Zugangs gehen zu Lasten der WEG. Die WEG muss dann gegen den jeweiligen Eigentümer vorgehen. Bisher mussten ggü. einem Eigentümer Mehrkosten geltend gemacht werden, da der Mieter keinen Zugang gewährte.

TOP 5 Bericht der Verwalterin zu Top 8 Grundlagenbeschluss zum Ausgabenlimit § 27 Abs. 2 WEG

Vorbemerkung

Die Verwalterin berichtet, dass es in der Umsetzung der Beschlussfassung Überschneidungen mit dem Beirat gibt. Der Beirat wirkt an vielen Stellen mit, die Verwaltungsaufgaben sind. Es steht die Frage der Haftung und der Abdeckung durch die Beiratshaftpflicht im Raum. Die Verwaltungsversicherung deckt das Handeln von Beiräten nicht ab.

Ein Eigentümer wirft ein, dass die Verwaltung für vereinbarte Leistungen bezahlt wird.

Die Beiräte erklären, dass sie unterstützen bei Angebotseinholung, die Beauftragung aber durch die Verwaltung erfolgt. Daher ist keine Frage der Haftung zu prüfen.

Die Anwesenden diskutieren.

Herr RA Schäker weist darauf hin, dass die WEG sich selbst verwaltet und bestellt hierfür den Verwalter. Der Beirat kontrolliert und berät die Verwaltung. Der Grundlagenbeschluss legt die Grenzen des Handelns fest. Die Befugnis des Verwalters wurde auf € 5.000,00 begrenzt. Dem Beirat wurden abweichend von der Rechtslage Befugnisse auf bis zu € 20.000,00 eingeräumt. Ihm wird mitgeteilt, dass die Beiratsversicherung dies abdecke.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 03/2025:
Eine Beschlussfassung erfolgt ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.

Beschluss

Er erfolgt keine Beschlussfassung.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 6 Anträge ET Wedekind

Vorbemerkung

Der Eigentümer Herr Wedekind erklärt, dass er aus der Diskussion zu Top 5 Antworten auf seine Fragen erhalten habe.

Die Verwaltung erläutert, dass in Abstimmung mit dem Beirat aufgrund der Strangsanierung und der damit verbundenen Kostenbelastung nur notwendige Instandhaltungen durchgeführt werden. Dies wird vom Beirat so bestätigt.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 04/2025:
Beschlussformulierungen erfolgen ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.

Beschluss

Der Eigentümer Wedekind verzichtet auf eine Beschlussfassung, kein anderer Eigentümer möchte den Beschluss zur Abstimmung stellen.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 7 Bericht aus dem Abrechnungsjahr 2024

Inhalt

1. Strangsanierung

Bei der umfangreichen Strangsanierung waren wir bei den Verhandlungen Bauvertrag (Firma BRW, BAC, RA Schäker, Beirat) anwesend bis zur Unterschrift am 23.01.2024.
Zu unseren Arbeiten zählen die Kommunikation mit den Eigentümern:
- alle 14 Tage Bausitzung (19 Stück)
- alle 14 Tage Mietersprechstunde am Objekt (22 Stück – 19-mal anwesend)
- Bearbeitung und Beauftragung von Nachträgen (18 Stück)
- Bearbeitung von Baubehinderungen (2 Stück)
- Bearbeitung von Anfragen Badsanierung (26 Stück)
- Bearbeitung von Mängelanzeigen (2 Stück)
- Bearbeitung von Anfragen von Mietminderung (8 Stück)
- Koordination Fliesen vorhanden (4 Stück)
- Freigabe von Leerwohnungen (13 Stück)
- Wohnungszugang verweigert (4 Stück).

Das Vorbereiten und Verteilen von Aushängen und Posteinwurfschreiben für die Mieter / Selbstnutzer:
- insgesamt im Jahr 2024 = 181 verschieden Aushänge (Sperrung DP, Zugang Keller, Mieterinfo, Wasserabschaltungen, Mietersprechstunde, Mieterinfo).

Des Weiteren waren wir tätig in der Kommunikation mit den beteiligten Firmen BRW, BAC und Vertragspartnern:
- Firma BRW: 243 E-Mails
- Firma BAC: 637 E-Mails.

Bearbeitung / Abspeicherung Schriftverkehr RA Schäker zur Einforderung der Sonderumlage:
- insgesamt 577 Dateien.

Kommunikation mit den Mietern in unzähligen Telefonaten während der Mietersprechstunde (AFIS):
- 28 Wohneinheiten – allgemeine Probleme

• 9 Wohneinheiten - Zugang Wohnung.
Eröffnen von 12 Konten bei verschiedenen Banken zur Anlage der Sonderumlage.

2. Beirat

• 9 Beiratssitzungen (Abstimmung Bauvertrag, Bauvertrag, Stellungnahme BRW, Bauablauf, Firma Tepper, Stand Strangsanierung, Beiratssitzung allg., Beiratssitzung allg., Strangsanierung, Feuerwehrplan) vorbereiten, durchführen und nachbereiten.

3. Tagesgeschäft

• Wasserschäden / Versicherungsschäden insgesamt 15 Stück
• Angebote einholen / Aufträge an Vertragspartner vergeben und Rechnungen prüfen:

 RA Schäker = 87 Rechnungen / Aufträge (hauptsächlich Einforderung Sonderumlage)
 EAD = 18 Rechnungen (Großteil Beauftragung Duschfilter Legionellen)
 Ameisen = 14 Rechnungen
 Hennes Abflussdienst = 22 Rechnungen
 B&R Dienstleistungen = 11 Rechnungen
 Ball GmbH = 27 Rechnungen (Wasserschäden)
 WAL-Haustechnik = 43 Rechnungen
 KONE GmbH = 53 Rechnungen
 Tepper Aufzüge = 14 Aufträge
 MWB = 7 Rechnungen.

4. Wechsel Vertragspartner (Aufzug, Heizung)

Zum normalen Tagesgeschäft wurde unter erhöhten Aufwand während der Strangsanierung mit mehreren Firmen verhandelt. Von 10 Heizungsfirmen gingen nur zwei Angebote ein (Kündigung durch Firma WAL zum 31.12.2024).
Beim Aufzug reden wir auch von einer sehr komplexen Sache. Auch der neue Wartungspartner Tepper Aufzüge GmbH muss an den 30 Jahre alten Aufzugsanlagen Reparaturen durchführen (2024 = 23.081,24 € / Rechnungen // 2025 = 22.088,18 € Auftragsvolumen Stand 15.05.2025 ohne Wartungs- und Notrufkosten).

5. Legionellen

• Gesamtaufwand AFIS von 2022-2024 = 98 Arbeitsstunden.

6. Feuerwehrplan

• Gesamtaufwand AFIS von 2022-2024 = 19 Arbeitsstunden.

7. Vorbereitung und Planung Strangsanierung

• Gesamtaufwand AFIS von 2022-2024 = 265 Arbeitsstunden.
Die vertraglich vereinbarten Sonderleistungen (Punkt 5, 6, 7) konnten bisher wegen der zeitweise angespannten Liquidität noch nicht abgerechnet werden.

TOP 7.1 Bericht Herr RA Schäker zu den laufenden Verfahren

Inhalt

Herr RA Schäker wird die Eigentümer zum Stand der laufenden Verfahren informieren.
Alle Verfahren zu nicht geleisteten Sonderumlagen wurden gewonnen. Ein Verfahren wurde durch Klagerücknahme beendet. Die gelegten Rechnungen wurden nach Rechtsanwaltsvergütungsverordnung abgerechnet. Bei Beratungsleistungen wird ein marktübliches Honorar abgerechnet. Die Verwalterin ist berechtigt, Herrn RA Schäker zu beauftragen, da die Sonderumlage als Bestandteil des Hausgeldes zu bewerten ist.
Alle laufenden Anfechtungsverfahren, die bereits abgeschlossen sind, wurde gewonnen. In einem Verfahren hat der beauftragte RA Drescher Berufung eingelegt.
Die Verwaltung informiert weiter, das ein Eigentümer die Mehrkosten wegen Baubehinderung wegen fehlenden Zugangs übernommen hat.

TOP 8 Jahresabrechnung 2024 / Abrechnungsspitze

Vorbemerkung

Die Belegprüfung wurde durch Herrn Tittel am 31.03.2025 in den Räumen der Verwaltung durchgeführt. Herr Tittel berichtet, dass alle Belege den korrekten Abrechnungskreisen zugeordnet waren. Die Buchungen stimmten mit den Kontenstände überein.
Am 02.05.2025 prüfte der Beirat Herr Menzel die Jahresabrechnung 2024 stichprobenartig in den Räumen der Verwaltung durch.

Herr Richter teilt mit, dass sein älterer Mieter in einer kleineren Wohnung im Jahr 2024 immense Abrechnungswerte im Bereich Heizung hat. Die Verwaltung teilt mit, dass in ca. 30 Wohnungen sehr hohe Kosten Messdienst angefallen sind. Die Verwaltung hat die Abrechnung nach Erhalt geprüft. Der Messdienst EAD wurde ebenfalls aufgefordert, die Abrechnung auf Fehler zu prüfen. Es liegen Rückmeldungen der Eigentümer vor, die an den Messdienst zu Stellungnahme weiter geleitet wurden. Es liegen schriftliche Rückmeldungen vor. Die Verwaltung hat den Messdienst schriftlich aufgefordert, zur Überprüfung zum 31.03.2025 abzulesen. Trotz Zusage ist dies nicht erfolgt. Die Verwaltung hat schriftlich aufgefordert, zum 31.05.2025 zur Überprüfung Werte mitzuteilen. Dies ist nicht erfolgt. Ein Eigentümer bittet die Verwaltung, die monatlichen Werte anzufordern, da diese bei EAD vorhanden sein müssen. Die Verwaltung wird alle Eigentümer zum weiteren Verlauf informieren.

Die Abstimmung erfolgt namentlich, damit eine Zuordnung der Stimmen auf die Bauteile bzw. die einzelnen Rechnungskreise erfolgen kann. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt:

BT A: ETW 01-108 / gesamt 108 Objektstimmen

BT B: ETW 109-167 / gesamt 59 Objektstimmen

BT C: ETW 168 - 248 / gesamt 81 Objektstimmen

BT D: ETW 249 - 349 / gesamt 101 Objektstimmen

Bauteil Tiefgarage gesamt: 315 Objektstimmen

Bauteil nur Doppelparker gesamt: 262 Objektstimmen

4 Eigentümer haben den Saal ohne Vollmacht verlassen. Es nehmen 113/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 05/2025:
Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Gesamtjahresabrechnung und der jeweiligen daraus resultierenden Einzeljahresabrechnungen 2024 für den Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (Druckdatum: 14.05.2025) werden die sich hieraus ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan 2024 beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG genehmigt (Abrechnungsspitze).
Die darin ermittelten Nachzahlungen / Nachschussforderungen werden ohne Abruf durch den Verwalter sofort zur Zahlung fällig. Den jeweiligen Eigentümern wird nachgelassen, die Nachzahlung bis zum 18.06.2025 zu zahlen. Die Wohnungseigentümer, die ein SEPA Lastschriftmandat an den Verwalter erteilt haben, sorgen für eine ausreichende Kontodeckung. Die sich auf Grundlage der Jahresabrechnung ergebenden Anpassungsbeträge / Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden ebenfalls zum 18.06.2025 fällig.

Beschluss

Beschlussantrag 05/2025:

Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Gesamtjahresabrechnung und der jeweiligen daraus resultierenden Einzeljahresabrechnungen 2024 für den Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (Druckdatum: 14.05.2025) werden die sich hieraus ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan 2024 beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG genehmigt (Abrechnungsspitze Anlage 1).
Die darin ermittelten Nachzahlungen / Nachschussforderungen werden ohne Abruf

durch den Verwalter sofort zur Zahlung fällig. Den jeweiligen Eigentümern wird nachgelassen, die Nachzahlung bis zum 18.07.2025 zu zahlen.

Die Wohnungseigentümer, die ein SEPA Lastschriftmandat an den Verwalter erteilt haben, sorgen für eine ausreichende Kontodeckung. Die sich auf Grundlage der Jahresabrechnung ergebenden Anpassungsbeträge / Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden ebenfalls zum 18.07.2025 fällig.

Schlussbemerkung

Die Stimmenverteilung nach Bauteilen und Sondernutzungsberechtigten ist wie folgt:
Bauteil A: Ja-Stimmen: 39 / Nein-Stimmen: 1 / Enthaltungen: 3 Bauteil B:
Ja-Stimmen: 24 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen:1
Bauteil C: Ja-Stimmen: 22 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 0
Bauteil D: Ja-Stimmen: 21 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 2
Sondernutzungsberechtigte 102 Objektstimmen
Ja-Stimmen: 102 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 0

Aufgrund der geringen Anzahl der abgegebenen Gegenstimmen, die sich auf die Bauteile gleichmäßig verteilen, und der Zahl der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer stellt der Versammlungsleiter fest, dass der Beschluss sowohl angenommen wurde als auch eine erfolgreiche Anfechtung nicht wahrscheinlich sei, da die Anzahl der Ja-Stimmen die Gegenstimmen auch bei einzelner Zuordnung auf die Bauteile jedenfalls überwiegt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	107
	Objektstimmen ja	=	106
	Objektstimmen nein	=	1
	Objektstimmen enthalten	=	6
	99,07 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Entlastung der Verwaltung 2024

Beschluss

Beschlussantrag 06/2025:
Der Verwaltung A.F.I.S. Annett Friedrich Immobilien-Service wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	72
	Objektstimmen ja	=	72
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	41
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Entlastung Beirat 2024

Vorbemerkung

Herr RA Schäker schlägt den Eigentümern vor, die Entlastung des Beirats als Gesamtentlastung abzustimmen. Die Eigentümer stimmen dem zu.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 07/2025:
Dem Verwaltungsbeirat Herrn Müller, Herrn Tittel, Herrn Menzel und Herrn Schmolke wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.

Beschluss	**Beschlussantrag 07/2025:** **Den Verwaltungsbeiräten Herrn Müller, Herrn Tittel, Herrn Menzel und Herrn Schmolke wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.**		
Feststellung und Verkündung	**Beschlussregel:**	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 55
		Objektstimmen ja	= 55
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 58
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	
	Der Beschluss wurde angenommen.		

TOP 10.1 Entlastung Beirat 2024 - Herr Tittel

Beschlussantrag	Beschlussantrag 08/2025: Dem Verwaltungsbeirat Herrn Tittel wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.
Beschluss	**Eine Beschlussfassung entfällt, da Gesamtentlastung erteilt wurde.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 10.2 Entlastung Beirat 2024 - Herr Menzel

Beschlussantrag	Beschlussantrag 09/2025: Dem Verwaltungsbeirat Herrn Menzel wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.
Beschluss	**Eine Beschlussfassung entfällt, da Gesamtentlastung erteilt wurde.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 10.3 Entlastung Beirat 2024 - Herr Schmolke

Beschlussantrag	Beschlussantrag 10/2025: Dem Verwaltungsbeirat Herrn Schmolke wird für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.
Beschluss	**Eine Beschlussfassung entfällt, da Gesamtentlastung erteilt wurde.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 11 Beiratswahl - Blockwahl

Vorbemerkung	Der Eigentümer Herr Wedekind stellt sich als Kandidat vor. Er hat 5 weitere Wohnungen in Leipzig. Herr Wedekind ist beruflich im Projektmanagement tätig und möchte seine Erfahrungen einbringen. Herr RA Schäker schlägt den Eigentümern vor, die Wahl des Beirats als Blockwahl abzustimmen. Die Eigentümer stimmen dem zu.
Beschlussantrag	Beschlussantrag 11/2025: Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt: 1. Herr Müller Den Vorsitz übernimmt:
Beschluss	**Beschlussantrag 11/2025:** **Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:**

1. Herr Müller
2. Herr Tittel
3. Herr Menzel
4. Herr Schmolke
5. Herr Wedekind

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	*offen*		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	73
	Objektstimmen ja	=	73
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	40

100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Die Beiräte nehmen die Wahl an. Den Vorsitzenden wird der Beirat später festlegen.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11.1 Beiratswahl - Herr Tittel

Beschlussantrag

Beschlussantrag 12/2025:
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:
2. Herr Tittel
Den Vorsitz übernimmt:

Beschluss

Eine Beschlussfassung entfällt, da eine Blockwahl erfolgt.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 11.2 Beiratswahl - Herr Menzel

Beschlussantrag

Beschlussantrag 13/2025:
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:
3. Herr Menzel
Den Vorsitz übernimmt:

Beschluss

Eine Beschlussfassung entfällt, da eine Blockwahl erfolgt.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 11.3 Beiratswahl - Herr Schmolke

Beschlussantrag

Beschlussantrag 14/2025:
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:
4. Herr Schmolke
Den Vorsitz übernimmt

Beschluss

Eine Beschlussfassung entfällt, da eine Blockwahl erfolgt.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 11.4 Beiratswahl - Herr Wedekind

Beschlussantrag

Beschlussantrag 15/2025:
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:
5. Herr Wedekind
Den Vorsitz übernimmt

Beschluss

Eine Beschlussfassung entfällt, da eine Blockwahl erfolgt.

Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 11.5 Beratswahl - Vorschlag

Beschlussantrag	Beschlussantrag 16/2025: Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt: 6. Herr Wedekind Den Vorsitz übernimmt
Beschluss	**Eine Beschlussfassung entfällt, da eine Blockwahl erfolgt und kein weiterer Bewerber zur Wahl stand.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 12 Erhaltungsrücklage 2026

Beschlussantrag	Beschlussantrag 17/2025: Im Wirtschaftsjahr 2026 werden Erhaltungsrücklagen in Höhe von € 100.000,00 gebildet. Die Zahlung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2026 mit den monatlichen Hausgeldern im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
Beschluss	**Beschlussantrag 17/2025:** **Im Wirtschaftsjahr 2026 wird der Erhaltungsrücklage ein weiterer Betrag in Höhe von € 100.000,00 zugeführt. Die Zahlung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2026 mit den monatlichen Hausgeldern im Verhältnis der Miteigentumsanteile.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	111
	Objektstimmen ja	=	111
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	2
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Genehmigung Gesamtwirtschaftsplan 2026 / Einzelwirtschaftspläne 2026

Vorbemerkung	Im Rahmen der Abrechnungsprüfung wurde der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2026 incl. Erhaltungsrücklagenplan 2026 diskutiert und im Bereich der laufenden Instandhaltungen angepasst. Herr Menzel berichtet, dass die nicht umlagefähigen Kosten, insbesondere die Instandhaltungskosten sehr hoch waren. Diese Entwicklung ist durch die Legionellenthematik/regelmäßiger Wechsel der Duschfilter und die Installation der Rauchwarnmelder bedingt. Diese Kosten der Duschfilter Bauteil C/D werden im Jahr 2026 entfallen, sobald das Gesundheitsamt dies bestätigt. Nach einer Plausibilitätsprüfung durch Herrn Menzel erfolgte eine Reduzierung der nicht umlegbaren Kosten um € 200.000,00 für das Jahr 2026. Damit werden die € 400.000,00 wie vor den Maßnahmen erreicht.
Beschlussantrag	Beschlussantrag 18/2025: Der von der Verwaltung vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 2026 (Druckdatum: 12.05.2025) mit einem Gesamtvolumen von € 1.488.400,00 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne 2026 werden genehmigt. Gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 20.10.1995 wird der Jahresbetrag zum 15.01.2026 fällig. Den jeweiligen Eigentümern wird nachgelassen, das im jeweiligen Einzelwirtschaftsplan errechnete Wohngeld pro Wohnung in 12 gleichen Teilen am jeweils dritten Werktag des Monats im Voraus an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen. Der Gesamtwirtschafsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2025 incl. Fälligkeitsregelung besitzen so lange Gültigkeit, bis ein neuer Gesamtwirtschaftsplan 2026 und neue Einzelwirtschaftspläne

beschlossen sind.

Beschluss

Beschlussantrag 18/2025:

Der von der Verwaltung vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 2026 (Druckdatum: 12.05.2025) mit einem Gesamtvolumen von € 1.488.400,00 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne 2026 werden genehmigt. Gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 20.10.1995 wird der Jahresbetrag zum 15.01.2026 fällig.

Den jeweiligen Eigentümern wird nachgelassen, das im jeweiligen Einzelwirtschaftsplan errechnete Wohngeld pro Wohnung in 12 gleichen Teilen am jeweils dritten Werktag des Monats im Voraus an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen.

Der Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2025 incl. Fälligkeitsregelung besitzen so lange Gültigkeit, bis ein neuer Gesamtwirtschaftsplan 2026 und neue Einzelwirtschaftspläne beschlossen sind. Die Fälligkeitsregelung besitzen so lange Gültigkeit, bis ein neuer Gesamtwirtschaftsplan 2026 und neue Einzelwirtschaftspläne beschlossen sind.

Die Vorauszahlungen sind in Anlage 2 aufgeführt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	109
	Objektstimmen ja	=	108
	Objektstimmen nein	=	1
	Objektstimmen enthalten	=	4
	99,08 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Erneuerung Brandmeldeanlage

Vorbemerkung

Herr Schmolke fasst den Stand zusammen.

Die Brandmeldeanlage wird aktuell im Rahmen einer Notwartung betreut, da die Firma Siemens den Wartungsvertrag wegen Ablaufs der Ersatzteilliefergarantie zum 31.12.2018 gekündigt hatte. Sobald ein Defekt eintritt und keine Instandsetzung möglich ist, endet der Notwartungsvertrag und die Tiefgarage kann nicht mehr betrieben werden.

Daher besteht dringender Handlungsbedarf zur Erneuerung der Brandmeldeanlage, da Gefahr für Leib und Leben besteht. Dies ist allen Eigentümern bekannt.

Herr Schmolke regt einen eins zu eins Tausch an, so dass die Anlage wartungsfähig ist. Der vorliegende Beschluss soll das Budget regeln. Der Verwalter erhält den Auftrag, 2 Angebote einzuholen.

Die Wartungsfirma wurde durch die Verwaltung bzgl. eines Angebotes zur Erneuerung der

vorhandenen Anlage angefragt. Es erfolgte der Hinweis, dass die Laufkarten neu erstellt werden müssen. Hierfür müsste ein Ingenieurbüro beauftragt werden.

Herr Müller schlägt vor, 3 Angebote bei Fachfirmen einzuholen. Herr RA Schäker weist darauf hin, dass die Brandmeldeanlage getauscht werden muss. Herr RA Schäker schlägt vor, 2-gleisig zu fahren. Die Verwaltung soll 3 Vergleichsangebote von Fachfirmen und Ingenieurbüros einholen.

Es nehmen 99/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 19/2025:
Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung, ein Fachingenieurbüro mit der Grundlagenermittlung, Planung, Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe sowie der Objektüberwachung im Rahmen der Erneuerung der Brandmeldeanlage zu beauftragen. Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem durch die Firma B.A.C. Bau- und Anlagenconsult Dr. Barleben GmbH vorgelegten Angebot Nr. 2230091 vom 04.03.2025 zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen und in Abstimmung mit dem Beirat den Auftrag zu erteilen. Das Kostenbudget wird auf € 18.000,00 brutto festgelegt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Beschluss

Beschlussantrag 19/2025:
Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem durch die Firma B.A.C. Bau- und Anlagenconsult Dr. Barleben GmbH vorgelegten Angebot Nr. 2230091 vom 04.03.2025 nach Möglichkeit zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, nach Möglichkeit drei Angebote einzuholen über die Erneuerung der Brandmeldeanlage. Die Angebote sollen bis 15.09.2025 vorliegen. Danach legt die Verwaltung die Angebote der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit vor, in dem sowohl über die Art des Vorgehens und die Auswahl der Unternehmer beschlossen wird.

Schlussbemerkung

Pause: 14.35 Uhr bis 14.50 Uhr

Nach der Pause nehmen 98/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	98
	Objektstimmen ja	=	98
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	1
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 15 Aktualisierung Feuerwehrplan

Vorbemerkung

Herr Höhne informiert zum aktuellen Stand. Die Firma BAC hatte den Feuerwehrplan erstellt und bei der Branddirektion eingereicht. Der Plan wurde zurückgezogen nach Hinweis des Amtes, dass die Vorgaben des Planes nicht eingehalten sind. Die Firma BAC hatte von der Verwaltung einen Auftrag zur Erstellung des Feuerwehrplanes über € 5.952,46 erhalten hatte. Die BAC hat mit Rechnung vom 30.05.2025 Kosten i.H.v. € 13.255,28 angefordert.

Die Kosten der Feuerwehrplanumsetzung werden auf € 100.000,00 bis 120.000,00 geschätzt. In einem Vor-Ort-Termin der Beiräte Herrn Müller, Herrn Schmolke, Frau Friedrich sowie Herrn Günther und Frau Paul von der Branddirektion wurde der Handlungsbedarf abgestimmt. Herr Schmolke hat bereits Kontakt zum Fachingenieurbüro BCL aufgenommen. Die Verwaltung soll Objektpläne übersenden, damit ein Vergleichsangebot erstellt werden kann.

Herr Günther hat weiter das Ingenieurbüro Otto als Ansprechpartner erwähnt. Die

Verwaltung wird hier ebenfalls eine Anfrage nach einem Angebot stellen.

Es nehmen 98/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussfassung 20/2025:
Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung, ein Fachingenieurbüro mit der Erstellung des Feuerwehrplanes in Abstimmung mit dem Beirat zu beauftragen. Die Verwaltung wird beauftragt, zu der durch die Firma B.A.C. Bau- und Anlagenconsult Dr. Barleben GmbH vorgelegten Kostenschätzung vom 15.05.2025 zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen und in Abstimmung mit dem Beirat den Auftrag zu erteilen. Das Kostenbudget wird auf € 18.000,00 brutto. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Beschluss

Beschlussfassung 20/2025:
Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung, ein Fachingenieurbüro mit der Erstellung des Feuerwehrplanes in Abstimmung mit dem Beirat zu beauftragen. Die Verwaltung wird beauftragt, zu der durch die Firma B.A.C. Bau- und Anlagenconsult Dr. Barleben GmbH vorgelegten Kostenschätzung vom 15.05.2025 nach Möglichkeit zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen und in Abstimmung mit dem Beirat den Auftrag spätestens ab 15.09.2025 zu erteilen. Das Kostenbudget wird auf € 18.000,00 brutto festgelegt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage, verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	96
	Objektstimmen ja	=	96
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	2
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 16 Wassereintritt Kellerdecke - Ursachenfindung

Vorbemerkung

Frau Friedrich informiert zum aktuellen Stand. Der Eigentümer Herr Richter teilt mit, dass das Befahren der Anlage in den Anfangsjahren generell verboten war. Heute fahren zahlreiche Fahrzeuge in die Anlage. Weiter wurden ungeeignete Tiefwurzler durch Bewohner angepflanzt, die Schäden im Bereich der Abdichtung verursachen.

Herr Höhne erläutert das Prinzip der Ausschachtung. Herr Menzel weist darauf hin, dass es sich um ein umfangreiches Thema handelt. Daher soll der Beschluss erst einmal eine Möglichkeit geben, weitere Maßnahmen abstimmen zu können - eine Art "mentale Sicherheit" schaffen.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 21/2025:
Die Eigentümer beschließen, die notwendigen Schritte zur Ursachenfindung zum Wassereintritt von der Kellerdecke in die Tiefgarage einzuleiten. Es wird beschlossen, dass in einem durch die Verwaltung und den Beirat festzulegenden Bereich von 10m durch Aufschachten eine Kontrolle der Abdichtung und der Einbindung der Objektentwässerung erfolgen soll. Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit dem Beirat ein geeignetes Unternehmen zu beauftragen, das die Freischachtung vornimmt und festgestellte Mängel an der Abdichtung und Einbindung dokumentiert und sofort behebt. Das Kostenbudget wird auf € 20.000,00 festgelegt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Beschluss

Beschlussantrag 21/2025:
Die Eigentümer beschließen, die notwendigen Schritte zur Ursachenfindung zum Wassereintritt von der Kellerdecke in die Tiefgarage einzuleiten. Es wird beschlossen, dass in einem durch die Verwaltung und den Beirat festzulegenden

Bereich von 10m durch Aufschachten eine Kontrolle der Abdichtung und der Einbindung der Objektentwässerung erfolgen soll. Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit dem Beirat ein geeignetes Unternehmen zu beauftragen, das die Freischachtung vornimmt und festgestellte Mängel an der Abdichtung und Einbindung dokumentiert und sofort behebt. Das Kostenbudget wird auf € 20.000,00 festgelegt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage, verteilt nach Miteigentumsanteilen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Probeschachtung wird die Wohnungseigentümergemeinschaft mit einem Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit über weitere Maßnahmen entscheiden.

Feststellung und Verkündung	**Beschlussregel:**	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 93
		Objektstimmen ja	= 93
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 5
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 17 Rostbildung an Pfeilern Tiefgarage / Betonfrass - Antrag ET Frau Breit

Vorbemerkung

Die Eigentümerin Frau Breit ist nicht anwesend und kann daher nicht zum Gutachten befragt werden. Die Verwaltung teilt auf Nachfrage mit, dass kein Gutachten oder gutachterliche Stellungnahme vorliegt. Herr Menzel informiert, dass der Eigentümer Herr Brunnbauer die Bilder bewertet hat. Herr Brunnbauer regt die Versiegelung des Beton an.

Herr Schmolke empfiehlt, ein Kleinunternehmen zu beauftragen, die festgelegte Bereiche instand zu setzen.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, von der Eigentümerin Frau Breit das Gutachten anzufordern.

Es nehmen 94/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 22/2025:
Eine Beschlussformulierung erfolgt ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.

Beschluss

Beschlussantrag 22/2025:
Sofern Betonfraß an Säulen in der Tiefgarage Maßnahmen erforderlich macht, sind Verwaltung und Beirat befugt, innerhalb ihrer Regelungskompetenz über eine Entnahme der Mittel aus der Erhaltungsrücklage zu entscheiden.

Feststellung und Verkündung	**Beschlussregel:**	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 82
		Objektstimmen ja	= 82
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 12
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 18 Entwicklung Tiefgarage - RA Schäker

Vorbemerkung

RA Schäker stellt das Ergebnis der Prüfung in einer Präsentation vor. Eine Prüfung der Baugenehmigung konnte bisher nicht erfolgen, da die Einsicht in die Bauakte noch erfolgen muss. Der Umbau ist beschränkt durch Teilungserklärung und Baugenehmigung.

Beschlussantrag

Ein Beschlussantrag 23/2025 wird nicht formuliert.

Beschluss	**Beschlussantrag 23/2025:** **Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 19 Zinsentwicklung Sonderumlage Strangsanierung

Vorbemerkung	Frau Friedrich informiert, dass im Jahr 2024 insgesamt € 51.362,04 an Zinsen aus Sonderumlage eingegangen sind. Zum 20.06.2025 sind insgesamt € 81.581,37 eingegangen. Die Zinsen wurden im Rahmen der Neuanlagen weiter angelegt. Eine Aufstellung zum aktuellen Stand aller Konten Sonderumlage ist dem Protokoll beigefügt.
Beschlussantrag	Beschlussantrag 24/2025: Eine Beschlussfassung erfolgt ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.
Beschluss	**Beschlussantrag 24/2025:** **Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 20 Strangsanierung Fertigstellung BT C/D am 18.07.2025

Vorbemerkung	Im Nachgang zu Nachbeprobung nach Beendigung der Strangsanierung in Bauteil C/D soll die Verwaltung die Duschfilter entfernen lassen, wenn das Gesundheitsamt dem zustimmt. Die Eigentümer diskutieren, ob die WEG neue Duschköpfe installieren sollte. Herr RA Schäker weist darauf hin, dass die Legionellen aus dem Allgemeineigentum in das Sondereigentum kamen. Daher ist die WEG in der Pflicht. Eine konkrete Festlegung wird durch die Eigentümer nicht getroffen. Die Verwaltung erhält den Auftrag, den Bewohnern konkrete Vorgaben für regelmäßige Spülungen auch an ungenutzten Entnahmestellen zu machen. Die Verwaltung soll dies kontrollieren.
Beschlussantrag	Beschlussantrag 25/2025: Eine Beschlussfassung erfolgt ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.
Beschluss	**Beschlussantrag 25/2025:** **Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.**
Feststellung und Verkündung	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

GO 21 Rückbau Balkonkraftwerke - weiteres Vorgehen

Vorbemerkung	Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die betreffenden Bewohner schriftlich zum Rückbau der installierten Balkonkraftwerke aufgefordert. Die betreffenden Bewohner sind der Aufforderung nachgekommen. Ein Bewohner hat den Mieterverein einbezogen, der auf den Anspruch des Mieters hinweist. Der Eigennutzer Herr Simon weist darauf hin, dass er seine beiden Anlagen auf der Dachterrasse installiert hat, so dass diese von unten nicht einsehbar wären. Es gibt insgesamt 6 Anlagen im Objekt. Nach seiner Ansicht gibt es keinen triftigen Grund, die Anlagen im Objekt zu verbieten. Herr RA Schäker weist darauf, dass im WEG die Regeln des Mietrechtes für die Gemeinschaft nicht gelten. Es geht um die Fragen der Prüfung des äußeren Anscheins und der baulichen Veränderung. Eine Anlage, die nach außen nicht sichtbar ist, ist zulässig. Eine Anhängung an der Brüstung muss geprüft werden. Solarpaneele müssen hinsichtlich der Statik geprüft werden. Technische Daten müssen prüfbar sein.

Wechselstrom muss synchronisiert werden. Der Eigentümer oder Mieter muss die Daten herausgeben, damit eine Prüfung erfolgen kann.

Ein Balkonkraftwerk ist eine bauliche Veränderung, die eine Beschlussgrundlage benötigt. Die Gemeinschaft hat einen Beschluss in der Versammlung 2024 gefasst.

Es wird daher folgender Antrag zur Geschäftsordnung abgestimmt:

Es nehmen 91/349 Objektstimmen teil.

(G) Beschlussantrag

Beschlussantrag 26/2025:
Eine Beschlussfassung erfolgt ggfs. durch die Eigentümer in der Versammlung.

(G) Beschluss

Beschlussantrag 26/2025:
Eine Entscheidung zur Beschlussfassung soll zurückgestellt werden. Der Beschluss soll von der Tagesordnung genommen werden.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	27
	Objektstimmen ja	=	22
	Objektstimmen nein	=	5
	Objektstimmen enthalten	=	64
	81,48 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 22 Instandsetzung DP 096 - Antrag ET Breit

Vorbemerkung

Angebot Firma TK GmbH: DP 094/WE 246 ET Naundorf - keine Reparatur; DP 096/WE 229 - ET Breit - Reparatur; DP 093/WE 204 - ET B. Lorenz - keine Reparatur; DP 095 / WE 215 - ET Horn - keine Reparatur

Das Angebot der Firma TK GmbH Nr. 20521 vom 08.01.2025 liegt der Eigentümerin Frau Breit bereits vor.

Es nehmen 4 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 27/2025:
Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 093, 094, 095, 096 beschließen die Reparatur des defekten Duplexparkers Nr. 096. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen Die Kosten belaufen sich auf € 4.185,23 für DP 096. Die Kosten trägt die jeweils betroffene Sondernutzungsberechtigte des Duplexparkers Nr. 096 i.H.v. € 4.185,23 selbst. Als Fälligstellung gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.

Beschluss

Beschlussantrag 27/2025:
Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 093, 094, 095, 096 beschließen die Reparatur des defekten Duplexparkers Nr. 096. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 4.185,23 für DP 096. Die Kosten trägt die jeweils betroffene Sondernutzungsberechtigte des Duplexparkers Nr. 096 i.H.v. € 4.185,23 selbst. Als Fälligstellung gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH, die direkt an die Sondernutzungsberechtigte erfolgt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	3
	Objektstimmen ja	=	3
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	88
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 24 Verwalterweiterbestellung

Vorbemerkung

Der Eigentümer Herr Wedekind bittet darum, die Beschlussfassung zu Top 24 vorzuziehen.

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass die Verwalterin an dem Antrag zur Beschlussfassung nicht mehr festhält und er von der Tagesordnung genommen werden soll. Die Verwalterin hat sich im Verlauf der Versammlung entschieden, die Verwaltung nach Ablauf der Bestellung ab dem 01.01.2026 nicht weiter zu führen.

Die Anwesenden diskutieren.

Pause: 17.20 Uhr bis 17.50 Uhr

Die Anwesenden diskutieren erneut. Die Verwalterin erklärt, dass im Laufe der Versammlung von Seiten der Eigentümer und des Beirates erklärt wurde, dass die Verwaltung nicht ordnungsgemäß verwalten würde. Dies entspricht nicht den Tatsachen und stellt keine Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit dar.

Der Beirat bittet die Verwalterin um ein Gespräch, um ggfs. doch eine weitere Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Herr RA Schäker schlägt nachfolgende Beschlussfassung vor, da die WEG ohne Beschlussfassung ab dem 01.01.2026 ohne Verwaltung dastehen würde.

Es nehmen 90/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 29/2025:
Die Eigentümergemeinschaft bestellt die Firma A.F.I.S. – Annett Friedrich Immobilienservice zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027. Die Verwaltergebühr beträgt € 27,50 brutto je Wohn- und Teileigentum sowie € 3,13 brutto je Sondernutzungsrecht am Doppelparker und Einzelstellplatz. Der Stundensatz für die variable Vergütung beträgt weiterhin € 89,25 brutto. Der geschlossene Verwaltervertrag verlängert sich um den Zeitraum der Weiterbestellung.

Beschluss

Beschlussantrag 29/2025:
Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird über die Bestellung einer Verwaltung ab 01.01.2026 im Wege eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit befinden. Die Verwalterin wird ein Umlaufverfahren in Abstimmung mit dem Beirat initiieren, die Abstimmungszeit beträgt 3 Wochen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	20
	Objektstimmen ja	=	20
	Objektstimmen nein	=	0
	Objektstimmen enthalten	=	70
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 23 Stand Schließanlage

Vorbemerkung

Frau Friedrich informiert über die aktuell hohen Kosten der Zylinder- und Schlüsselnachbestellung wegen des Alters der Schließanlage. Der Wechsel wurde schon einmal vor Jahren diskutiert und fand damals keine Mehrheit. Daher soll nun erst einmal festgestellt werden, ob die Mehrheit der Eigentümer dem Vorschlag

zustimmen wird.

Herr Schmolke teilt mit, dass eine Neuanlage ohne Wohnungstürzylinders beauftragt werden soll. Nach einer ersten Schätzung entstehen Materialkosten von ca. € 10.000,00. Der Hausmeisterdienst soll angefragt werden, ob eine Montage durchgeführt werden kann. Diese Kosten werden mit ca. € 7.000,00 bis € 8.000,00 geschätzt.

Die Bewohner haben dann 2 Schlüssel am Bund.

Es nehmen 88/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

Beschlussantrag

Beschlussantrag 28/2025:
Die Eigentümer beschließen den Wechsel der zentralen Schließanlage im Bereich der Hauseingangstüren, Kellerzugängen, Tiefgaragenzugängen und Technikräume ausgenommen der Wohnungseingangstüren. Der Wechsel der Wohnungseingangszylinder incl. Kostentragung obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens 2 Vergleichsangebote einzuholen, um eine Beschlussfassung im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit vorzubereiten. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Beschluss

Beschlussantrag 28/2025:
Die Eigentümer beschließen den Wechsel der zentralen Schließanlage im Bereich der Hauseingangstüren, Kellerzugänge, Tiefgaragenzugänge und Technikräume, ausgenommen der Wohnungseingangstüren. Der Wechsel der Wohnungseingangszylinder kann vom jeweiligen Sondereigentümer selbst erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens 2 Vergleichsangebote einzuholen, um eine Beschlussfassung im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit vorzubereiten und durchzuführen. Die Finanzierung der Kosten erfolgt aus der Erhaltungsrücklage, verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Objektprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	83
	Objektstimmen ja	=	77
	Objektstimmen nein	=	6
	Objektstimmen enthalten	=	5
	92,77 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 25 Sonstiges

Inhalt

- Untervermietung RBNB/Kurzzeitvermietung - Die Verwaltung erhält den Auftrag, von den betreffenden Eigentümern einen Nachweis der Genehmigung für Kurzzeitvermietung abzufragen.

Versammlungsleitung:

4.7.2025

RA Frank Jörg Schäker

Protokollführerin:

Annett Friedrich - Verwalterin

Beiratsvorsitz:

Müller, Steffen Günther

Beiratsmitglieder:

Menzel, Lutz

Eigentümer:

Schmölke, Guido Matthias

Anmerkung des Versammlungsleiters:

RA Schäker weist als Versammlungsleiter die Gemeinschaft auf folgendes hin: Die Verwalterin hat mit dem Versammlungsleiter unmittelbar vor der Versammlung noch intensive Gespräche über anstehende Probleme geführt. Dies deutete darauf hin, dass die Verwalterin entschlossen war, die Verwaltung fortzuführen. Die Entscheidung, die Beschlussfassung zur Weiterbestellung von der Tagesordnung zu nehmen, wurde ungefähr beim Tagesordnungspunkt 21 mitgeteilt. Im Hinblick auf die Gründe für die Beendigung schien die Verwalterin persönlich stark angefasst.

Über den letzten Bestellungszeitraum hat der Versammlungsleiter eine für beide Seiten zunehmend frustrane Zusammenarbeit zwischen dem Beirat und der Verwalterin einschließlich des Personals wahrgenommen. Der TOP 5 scheint ein Ausdruck der frustranen Zusammenarbeit zu sein, weil Verwaltungsaufgaben im Rahmen der Befugnis der Verwalterin aus deren Sicht nicht mehr frei wahrgenommen werden können. Hintergrund scheint eine Abgrenzung des Verwaltungshandelns und der Beiratstätigkeit zu sein. Die Verwalterin haftet für ihre Handlungen gegenüber der Gemeinschaft. Sofern der Beirat eine ihm nicht zustehende Mitsprache beansprucht, verwischt sich die Haftungsfrage. Das Problem scheint zu sein, dass das Abweichen von einem vom Beirat gewünschten Verwaltungshandeln prinzipiell als inkompetent bezeichnet wird. Differenzen scheint es auch bei der Frage der Anlage der Sonderumlage zu geben, da die Verwalterin auf einer Kontrollmöglichkeit der Anlage bei den entsprechenden Kreditinstituten besteht, was bei den vom Beirat ausgewählten Instituten nicht immer der Fall zu sein scheint. Dies kann von der Verwalterin als Einschränkung der Handlungsmacht empfunden werden, die nicht durch einen Beschluss gedeckt wäre.

Aus der Kenntnis der Verwalterbranche ist anzumerken, dass der Verzicht auf eine Verwaltung dieser Größenordnung für die Verwalterin eine erhebliche wirtschaftliche Einbuße bedeutet, da die monatliche Vergütung eine nicht geringe Einnahme darstellt, die eine personelle Reduktion erforderlich macht. Die Frustration muss also sehr schwerwiegend sein.

Der Versammlungsleiter kennt in Leipzig eine Vielzahl von Verwaltungen, dennoch sind nur sehr wenige sowohl technisch, personell als auch fachlich in der Lage, eine Verwaltung der Größenordnung der Gemeinschaft zu stemmen, insbesondere in der Qualität der Verwaltung durch die aktuelle Verwalterin. Zudem gibt es personelle Engpässe, so dass eine neue Verwaltung u.U. einen notwendigen Personalaufwuchs nicht bewältigen könnte. Hinzu kommt noch die aktuelle Sanierungsmaßnahme, die die Bereitschaft von anderen Verwaltern zur Verwaltungsübernahme noch zusätzlich einschränken könnte.

Es wird dringend angeregt, dass der Beirat in ein Gespräch mit der Verwalterin eintritt, ob eine weitere Verwaltertätigkeit möglich ist und unter welchen Bedingungen das erfolgen soll. Dies erscheint auch sinnvoll, weil die Kernkonflikte wohl im Verhältnis zwischen Verwalterin und Beirat liegen. Da die Beendigung der Verwaltung auch für die Verwalterin wirtschaftlich problematisch sein kann, dürfte dort auch ein wirtschaftliches Interesse an der Fortführung der Verwaltung bestehen.

Sollte dies nicht möglich sein, wird angeraten, bei der Auswahl der neuen Verwalterin ausdrücklich auf die personelle und technische Ausstattung und fachliche Kompetenzen zu achten.

4.7.25

Frank J. Schäker

A.F.I.S. Immobilien-Service • Dessauer Str. 19 • 04129 Leipzig

Lorenz, Bernd Rudolf
Lorenz, Elke Renate
Anton-Zickmantel-Straße 32
04249 Leipzig

Annett Friedrich
Staatlich geprüfte Betriebswirtin

Kontakt:

Dessauer Str. 19
D-04129 Leipzig

Tel.: 0341-993 818 21
Fax: 0341-91 038 26

Mail : info@afis-leipzig.com
www.afis-leipzig.com

Leipzig, 16.07.2025

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung Anton-Zickmantel-Str. 30-40b/Bismarckstr. 25-35 vom 20.06.2025

Sehr geehrte Familie Lorenz,,

in Ergänzung zum Protokoll ist noch folgendes mitzuteilen:

Der Beirat hat die Verwaltung gebeten, dass der Annex aus dem Protokoll entfernt werden soll. Die als Unterzeichner benannten Beiratsmitglieder lehnen wegen des durch den Versammlungsleiter ergänzten Annex die Unterzeichnung des Protokolls andernfalls ab. Auch der Beirat Herr Schmolke hat darum gebeten, seine bereits geleistete Unterschrift zu entfernen, da auch er mit dem Annex nicht einverstanden sei.

Der Annex wurde durch Herrn RA Schäker eigenverantwortet und ergänzend formuliert. Herr Schäker wurde über die Haltung des Beirates informiert und hat mitgeteilt, dass er den Annex unverändert auch in einem separaten Schreiben formulieren würde, um die Eigentümergemeinschaft darüber in Kenntnis zu setzen.

Als Verwaltung müssen wir mit Bedauern feststellen, dass die Verweigerung der Unterzeichnung des Protokolls ein weiteres Abbild des Standes der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Beirat ist. Aktuell können wir keine Grundlage für die Fortsetzung einer Zusammenarbeit sehen.

Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A.F.I.S. Immobilien-Service

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.