

**Anton-Zickmantel-Str. 30-40b/Bismarckstr. 25-35 (ordentliche ETV)****Protokoll Eigentümerversammlung****WEG / Anton-Zickmantel-Str. 30-40b / Bismarckstr. 25-35, 04249 Leipzig**

**Versammlungsbeginn:** 27.09.2024 15:20  
**Versammlungsort:** Hotel The Westin Leipzig, Gerberstr. 15, 04105 Leipzig  
**Versammlungsende:** 27.09.2024 22:23  
**Versammlungsleitung:** 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**

<b>Summe anwesend (u. vertreten):</b>	<b>53.012,000</b>	<b>132</b>	<b>180</b>
von insgesamt	100.000,000	274	349
entspricht	<b>53,01 %</b>	<b>48,18 %</b>	<b>51,58 %</b>
<b>Summe abwesend:</b>	46.988,000	142	169
<b>Gesamtsumme:</b>	100.000,000	274	349

Die Eigentümerversammlung ist ja beschlussfähig:

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

**Tagesordnungspunkte (24/16)****TOP 1 Begrüßung durch die Verwaltung**

**Inhalt** Frau Friedrich begrüßt die Anwesenden. Herr Rechtsanwalt Drescher übergibt der Verwaltung die Vollmachten der 6 vertretenen Eigentümer und fordert Einsicht in die zur Versammlung eingereichten Vollmachten. Die Versammlung wird um 15.28 Uhr bis 15.50 Uhr unterbrochen. Herr RA Drescher prüft die Vollmachten.

**TOP 3 Übertragung der Versammlungsleitung**

**Vorbemerkung** Um 15.50 Uhr setzt Frau Friedrich die Versammlung führt. Herr RA Drescher merkt vor der Beschlussfassung an, dass Herr RA Schäker als Nichteigentümer nicht an der Versammlung teilnehmen könne. Die Nichtöffentlichkeit sei nicht gewahrt. Weiter teilt Herr RA Drescher mit, er könne nicht nachvollziehen, wie abgestimmt werde und wer abgestimmt habe. Nach Diskussion wird der Tagesordnungspunkt zur Abstimmung gegeben. An der Abstimmung nehmen die im Saal anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer mit 150/349 Objektstimmen teil.

**Beschluss** **Beschlussantrag 02/2024:**  
**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	=	157
Objektstimmen ja	=	150
Objektstimmen nein	=	7

Objektstimmen enthalten = 21  
95,54 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 2 Beitritt der Wohnungseigentümer zur Versammlung auf elektronischem Weg

**Vorbemerkung** An der Abstimmung nehmen die im Saal anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer mit 157/349 Objektstimmen teil.

**Beschluss** **Beschlussantrag 01/2024:**  
**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 abzumahnern 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**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen = 150
	Objektstimmen ja = 142
	Objektstimmen nein = 8
	Objektstimmen enthalten = 28
	94,67 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 4 Bericht BAC / Dr. Barleben

**Inhalt** Herr Dr. Barleben informiert darüber, dass eine Power-Point Präsentation zum Stand des Projektes gemeinsam mit dem Objektüberwacher Herrn Härtel erarbeitet wurde. Herr Härtel stellt die Präsentation vor. Die Präsentation wurde der Verwaltung zur Verfügung gestellt und kann bei der Verwaltung via [info@afis-leipzig.com](mailto:info@afis-leipzig.com) abgerufen werden. Im Anschluss diskutieren die Anwesenden. In der Diskussion wird durch die Eigentümer Herrn Köhler und Herrn Apelt das Thema der Erstattung der durch die Eigentümer erbrachten Eigenleistungen angesprochen. Hierzu soll unter Top 6 diskutiert werden. Herr Jentzsch bittet um Erläuterung zur Verteilung der durch die Baumaßnahme anfallenden Stromkosten in der Jahresrechnung. Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Vertrag mit der Firma BRW ein pauschaler Abzug i.H.v. 2% der Gesamtbausumme für die Stromkosten vereinbart wurde. Ein separater Ausweis der Mehrkosten ist damit nicht möglich. Herr Härtel weist darauf, dass ein Grund für diese Vereinbarung der geringe Verbrauch der Maschinen sei. Die Kosten der Errichtung separater Unterzähler für die Erfassung des Baustroms wären hoch gewesen. Ein weiterer Hinweis erfolgt bzgl. der im Rahmen der Baumaßnahme noch nicht wieder installierten Wasserzähler. Auch hier müsse ein pauschaler Abzug erfolgen, da der Bauablauf eine direkte Installation der Wasserzähler nicht möglich mache.

## TOP 5 Grundlagenbeschluss - Änderungen des Auftrags Stranganierung

**Vorbemerkung** Der Beirat Herr Schmolke erläutert, dass das Leistungsverzeichnis erstellt wurde, ohne dass die Öffnung eines Schachtes erfolgt ist. Im Rahmen der Öffnung der Schächte werden nun Mehraufwendungen sichtbar. Die Beiräte Herr Schmolke und Herr Tittel nehmen seit Baubeginn gemeinsam mit Herrn Höhne an den 14-tägigen Baubesprechungen teil. Hier werden die Mehraufwendungen erläutert. Da diese Arbeiten nicht im Leistungsverzeichnis enthalten sind, müssen Nachträge erstellt werden. Herr Härtel führt eine sog. Plus-Minus-Liste, in der Mehraufwand und Mehrkosten ebenso wie entfallende Leistungen und damit Minderkosten dokumentiert werden. Bisher läuft die Baustelle reibungslos. Fehlerhafte Ausführungen werden korrigiert. So

wurden in 5 Wohnungen wurden falsche Hahnblöcke installiert. Nach Prüfung der Varianten hat die Verwaltung den Tausch auf Kosten der BRW eingefordert. Dies wurde akzeptiert.

Herr Schmolke erläutert auch nochmals zu den im Sondereigentum durchgeführten Tausch maroder Armaturen, Siphons, Eckventile, Verteiler Kalt- und Warmwasser. Begründung hierfür ist die Verhinderung späterer Wasserschäden und die erhöhter Kosten bei Tausch im Notfall. Die Kosten wurden sondereigentumsbezogen abgerechnet und werden durch die Verwaltung transparent zugeordnet und wohnungsbezogen abgerechnet.

Der Eigentümer Herr Richter bestätigt auch, dass Wasserschäden im Sondereigentum durch Vorschäden im Allgemeingut verursacht werden.

Mit der Beschlussfassung soll die Verwaltung ermächtigt werden, Nachträge in dem durch die Gemeinschaft vorgegebenen Rahmen freizugeben.

#### Beschlussantrag

Beschlussantrag 03/2024:

Die Gemeinschaft ermächtigt die Verwalterin, nach Rücksprache mit dem Beirat und entsprechende Empfehlung der Firma BAC Änderungen am ursprünglichen Auftrag vorzunehmen oder zu genehmigen, wenn dies durch technische Gegebenheiten vor Ort oder technische Entwicklungen geboten ist. Durch die Änderung eingesparte Mittel sind mit den Aufwendungen für die Änderungen zu verrechnen. Die Verwalterin setzt den Beirat über die geplanten und die von ihr vereinbarten Änderungen in Kenntnis. Übersteigen die geplanten Aufwendungen für die Änderungen nach Abzug der Einsparungen 5.000 €, hat die Verwalterin die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen. Die Grenze für die Zustimmungsbefugnis des Beirats von 20.000 € bleibt hierbei außer Betracht. Diese Grenzen gelten für jede Einzelmaßnahme der Änderung.

Die Änderung des Gesamtcharakters des Auftrags, wesentlicher Teile oder bei signifikanter Erhöhung der Auftragssumme ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen. Jedenfalls ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen, wenn der Beirat dies fordert, gleichgültig, welchen Auftragswert die Änderung hat.

#### Beschluss

**Beschlussantrag 03/2024:**

**Die Gemeinschaft ermächtigt die Verwalterin, nach Rücksprache mit dem Beirat und entsprechende Empfehlung der Firma BAC Änderungen am ursprünglichen Auftrag vorzunehmen oder zu genehmigen, wenn dies durch technische Gegebenheiten vor Ort oder technische Entwicklungen geboten ist. Durch die Änderung eingesparte Mittel sind mit den Aufwendungen für die Änderungen zu verrechnen. Die Verwalterin setzt den Beirat über die geplanten und die von ihr vereinbarten Änderungen in Kenntnis. Übersteigen die geplanten Aufwendungen für die Änderungen nach Abzug der Einsparungen 5.000 €, hat die Verwalterin die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen. Die Grenze für die Zustimmungsbefugnis des Beirats für das Ausgabenlimit gemäß § 27 Abs. 2 WEG bleibt hierbei außer Betracht. Diese Grenzen gelten für jede Einzelmaßnahme der Änderung.**

**Die Änderung des Gesamtcharakters des Auftrags, wesentlicher Teile oder bei signifikanter Erhöhung der Auftragssumme ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen. Jedenfalls ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen, wenn der Beirat dies fordert, gleichgültig, welchen Auftragswert die Änderung hat.**

#### Feststellung und Verkündung

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen = 171
	Objektstimmen ja = 162
	Objektstimmen nein = 9
	Objektstimmen enthalten = 9
	94,74 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 6 Antrag ET Dipl.-Ing. Kathrin Breymann

#### Vorbemerkung

Die Eigentümerin hat die Verwaltung aufgefordert, die Klärung der Frage der Kostenerstattung ggü. den Eigentümern, die die Innensanierung nach der erfolgten

Strangsanierung selbst übernehmen, auf die Tagesordnung zu nehmen.  
Die Anwesenden diskutieren ausführlich. Eine Abgrenzung der Kosten wird überwiegend nicht befürwortet. Es gilt die Herstellung des Ursprungszustandes als vereinbart. Letztlich werden die Kosten des Rückbaus durch den Sondereigentümer eingespart. Der Beirat Herr Müller teilt mit, dass es diesbzgl. bereits ein Gespräch mit Herrn Dr. Barleben und Herrn Härtel / BAC gab. Hierbei wurde auf den umfangreichen Mehraufwand für die Abrechnung der Zusatzkosten für die Eigenleistungen hingewiesen. Jede separate Abrechnung wird durch die BRW mit € 50,00 Mehrkosten für Sonderrechnungen abgerechnet.  
Es wird vorgeschlagen, dass das Bad im Rohzustand übergeben wird, wenn der Eigentümer selbst sanieren möchte. Die eingesparten Kosten werden zu Gunsten aller Eigentümer kalkuliert.  
Der Beirat Herr Menzel weist darauf hin, dass der Punkt der Kostenerstattung für Eigenleistungen im Jahr 2023 mehrheitlich abgelehnt wurde.

- Beschlussantrag** Beschlussantrag 04/2024:  
Eine Formulierung soll durch die Eigentümer in der Versammlung erfolgen.
- Beschluss** **Es wird kein Beschlussantrag formuliert, da kein Eigentümer einen Beschlussantrag gestellt hat.**
- Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

#### TOP 7 Antrag ET Vorwallner - Terminproblematik Strangsanierung

- Vorbemerkung** Herr Härtel / BAC hat in seiner Power-Point-Präsentation auch zu den Terminverschiebungen ausgeführt.  
Die Verwaltung informiert, dass nach Auskunft der Firma BRW die Gesamtbauzeit eingehalten wird. Es wird immer am Montag ein neuer Strang begonnen.  
Es wird ausführlich diskutiert. Die Gründe für die Verlängerung der Bauzeit pro Strang wurden bereits benannt. Die vorgefundene Situation machte eine geänderte Bauausführung und damit eine veränderte Bauzeit erforderlich.
- Beschlussantrag** Beschlussantrag 05/2024:  
Die Beschlussformulierung soll in der Versammlung durch die Eigentümer erfolgen.
- Beschluss** **Es wird kein Beschlussantrag formuliert, da kein Eigentümer einen Beschlussantrag gestellt hat.**
- Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

#### TOP 8 Grundlagenbeschluss zum Ausgabenlimit gemäß § 27 Abs. 2 WEG

- Vorbemerkung** Herr RA Drescher weist darauf hin, dass Notmaßnahmen immer getroffen werden müssen. Für sonstige Dinge muss die Planung im Wirtschaftsplan und mittels Beschlussfassung erfolgen. Der Beschlussantrag sei zu unpräzise, so daß nicht klar sei, welche Verträge gemeint seien.  
Die Anwesenden diskutieren ausführlich.  
Ein Eigentümer verlässt um 17.55 Uhr die Versammlung. Es gehen noch 177/349 Objektstimmen in die Abstimmung.
- Beschluss** **Beschlussantrag 06/2024:**  
**Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Verwalterin in Präzisierung ihrer Rechte aus § 27 WEG zu gestatten, Aufträge zu erteilen und Verträge abzuschließen, deren feste Bindung nicht mehr als 2 Jahre beträgt und deren jährliche finanzielle Belastung 5.000 € nicht übersteigt. Übersteigen die Ausgaben 20.000 € nicht, kann die Verwalterin diese Ausgaben oder Vertragsschlüsse vornehmen, sofern der Verwaltungsbeirat diesem Vertrag oder dieser Ausgabe zugestimmt hat.**  
**1. Für diese Ausgabenhöhe und Verträge gelten folgende Bedingungen:**  
**a) Die Ausgaben Grenzen gelten für die jeweiligen Bauteile separat.**  
**b) Die Ausgaben Grenzen für das Gesamtobjekt beziehen sich auf Angelegenheiten,**

wurden in 5 Wohnungen wurden falsche Hahnblöcke installiert. Nach Prüfung der Varianten hat die Verwaltung den Tausch auf Kosten der BRW eingefordert. Dies wurde akzeptiert.

Herr Schmolke erläutert auch nochmals zu den im Sondereigentum durchgeführten Tausch maroder Armaturen, Siphons, Eckventile, Verteiler Kalt- und Warmwasser. Begründung hierfür ist die Verhinderung späterer Wasserschäden und die erhöhter Kosten bei Tausch im Notfall. Die Kosten wurden sondereigentumsbezogen abgerechnet und werden durch die Verwaltung transparent zugeordnet und wohnungsbezogen abgerechnet.

Der Eigentümer Herr Richter bestätigt auch, dass Wasserschäden im Sondereigentum durch Vorschäden im Allgemeingut verursacht werden.

Mit der Beschlussfassung soll die Verwaltung ermächtigt werden, Nachträge in dem durch die Gemeinschaft vorgegebenen Rahmen freizugeben.

#### Beschlussantrag

Beschlussantrag 03/2024:

Die Gemeinschaft ermächtigt die Verwalterin, nach Rücksprache mit dem Beirat und entsprechende Empfehlung der Firma BAC Änderungen am ursprünglichen Auftrag vorzunehmen oder zu genehmigen, wenn dies durch technische Gegebenheiten vor Ort oder technische Entwicklungen geboten ist. Durch die Änderung eingesparte Mittel sind mit den Aufwendungen für die Änderungen zu verrechnen. Die Verwalterin setzt den Beirat über die geplanten und die von ihr vereinbarten Änderungen in Kenntnis. Übersteigen die geplanten Aufwendungen für die Änderungen nach Abzug der Einsparungen 5.000 €, hat die Verwalterin die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen. Die Grenze für die Zustimmungsbefugnis des Beirats von 20.000 € bleibt hierbei außer Betracht. Diese Grenzen gelten für jede Einzelmaßnahme der Änderung.

Die Änderung des Gesamtcharakters des Auftrags, wesentlicher Teile oder bei signifikanter Erhöhung der Auftragssumme ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen. Jedenfalls ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen, wenn der Beirat dies fordert, gleichgültig, welchen Auftragswert die Änderung hat.

#### Beschluss

**Beschlussantrag 03/2024:**

**Die Gemeinschaft ermächtigt die Verwalterin, nach Rücksprache mit dem Beirat und entsprechende Empfehlung der Firma BAC Änderungen am ursprünglichen Auftrag vorzunehmen oder zu genehmigen, wenn dies durch technische Gegebenheiten vor Ort oder technische Entwicklungen geboten ist. Durch die Änderung eingesparte Mittel sind mit den Aufwendungen für die Änderungen zu verrechnen. Die Verwalterin setzt den Beirat über die geplanten und die von ihr vereinbarten Änderungen in Kenntnis. Übersteigen die geplanten Aufwendungen für die Änderungen nach Abzug der Einsparungen 5.000 €, hat die Verwalterin die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen. Die Grenze für die Zustimmungsbefugnis des Beirats für das Ausgabenlimit gemäß § 27 Abs. 2 WEG bleibt hierbei außer Betracht. Diese Grenzen gelten für jede Einzelmaßnahme der Änderung.**

**Die Änderung des Gesamtcharakters des Auftrags, wesentlicher Teile oder bei signifikanter Erhöhung der Auftragssumme ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen. Jedenfalls ist die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen, wenn der Beirat dies fordert, gleichgültig, welchen Auftragswert die Änderung hat.**

#### Feststellung und Verkündung

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen = 171
	Objektstimmen ja = 162
	Objektstimmen nein = 9
	Objektstimmen enthalten = 9
	94,74 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 6 Antrag ET Dipl.-Ing. Kathrin Breymann

#### Vorbemerkung

Die Eigentümerin hat die Verwaltung aufgefordert, die Klärung der Frage der Kostenerstattung ggü. den Eigentümern, die die Innensanierung nach der erfolgten

die die Gesamtanlage betreffen und bei denen eine Zuordnung der Regelungskompetenz nicht den einzelnen Bauteilen zuzuordnen ist.

c) Für die Tiefgarage bezieht sich die Ausgabengrenze ausschließlich auf Angelegenheiten, die den Gesamtbetrieb der Tiefgarage betreffen, wie z.B. Rolltore, Zufahrt, Beleuchtung, Brandschutz oder die Fahrbahndecke. Soweit der Betrieb der einzelnen Stellplätze, Doppel- oder Duplexparker betroffen ist, bezieht sich diese Befugnis ausschließlich auf Angelegenheiten, die die Funktion zusammenhängender Teile der Anlage zum Inhalt hat, z.B. übergeordnete Elektroversorgung, die Hydraulikpumpen, die Hydraulikschläuche. Maßstab dafür ist die Sicherstellung oder Beeinflussung des Betriebs der Tiefgarage oder der Parkanlagen.

d) Das Aufteilen von Gesamtmaßnahmen in Einzelmaßnahmen, damit die Ausgabengrenze nicht überschritten wird, ist unzulässig.

2. Für die Zustimmung des Beirats gilt folgendes:

Der Beiratsvorsitzende beruft eine Beiratssitzung ein und teilt die Entscheidung des Beirats der Verwalterin mit. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Beiratsmitglieder entscheidet. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Beiratsvorsitzenden. Der Beiratsvorsitzende kann die Entscheidung des Beirats auch auf andere Weise, z.B. im Umlaufverfahren herbeiführen.

3. Die Kosten sind aus dem laufenden Haushalt zu entnehmen.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit															
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip															
<b>Abstimmung:</b>	offen															
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<table> <tr> <td>abgegebene Objektstimmen</td> <td>=</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen ja</td> <td>=</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen nein</td> <td>=</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td colspan="3">98,77 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.</td> </tr> </table>	abgegebene Objektstimmen	=	163	Objektstimmen ja	=	161	Objektstimmen nein	=	2	Objektstimmen enthalten	=	17	98,77 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		
abgegebene Objektstimmen	=	163														
Objektstimmen ja	=	161														
Objektstimmen nein	=	2														
Objektstimmen enthalten	=	17														
98,77 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 9 Bericht aus dem Abrechnungsjahr 2023

### Inhalt

Im Abrechnungsjahr betragen die Gesamtkosten € 1.178.453,13. Im Wirtschaftsplan 2023 wurden € 1.115.200,00 geplant. Die Jahresabrechnung 2023 ergibt damit ein Abrechnungssaldo von € 134.608,71. In diesem Betrag sind € 160.323,26 Guthaben und € 25.714,55 Nachzahlungsbeträge enthalten.

Im Jahr 2023 werden erstmalig CO2-Kosten anteilig auf Eigentümer und Mieter verteilt. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung wurden wie in den Jahren zuvor u.a. Fensterdichtungen getauscht, Aufzugsreparaturen durchgeführt. Es wurden zahlreiche Wasserschäden bearbeitet.

Schwerpunkt war die Bearbeitung aller Maßnahmen nach Feststellung der hohen Kontamination mit Legionellen im Bauteil C/D, wodurch Mehrkosten durch Filterwechsel anfallen. Der Wechsel des Messdienstes wurde im Jahr 2023 angeschoben. Der Tausch der Messgeräte zog sich bis in das Jahr 2024, wodurch die Erstellung der Heizkostenabrechnung 2023 verzögert wurde. Die Rauchwarnmelder wurden im Jahr 2023 beschlossen. Der Einbau erfolgte im Jahr 2024.

Die Abrechnung der Rücklagen Sonderumlage 2023 weist die Summen Strangsanierung, die im Jahr 2023 bereits eingezahlt wurden. Da die Sollstellung gemäß Beschlussfassung im Jahr 2023 erfolgte, zeigt die Abrechnung Differenzen, die im Jahr 2024 nach Zahlungseingang ausgeglichen werden.

Die Verwaltung informiert weiter, dass im Jahr 2023 fünf Beiratssitzungen stattfanden. Es fanden zahlreiche Besprechungen mit der BAC statt.

Herr RA Drescher bittet um Erklärung, wie der Stand zur Sonderumlage ist. Die Verwaltung informiert, dass die Sonderumlage i.H.v. € 2 Mio. für 12 Monate als Festgeld bei der Commerzbank AG zu 3% Verzinsung angelegt wurde. Die weiteren 2.877.153,37 wurden bei der Commerzbank AG als Tagesgeld für 6 Monate zu 3% Verzinsung angelegt. Das Tagesgeld läuft zum 11.10.2024 aus. Frau Friedrich wird am 10.10.2024 die weitere Anlage der Tagesgeldkonten mit der Commerzbank AG abstimmen. Der Beirat Herr Müller führt aus, dass er die Verwaltung bei der Neuanlage - wie bisher - unterstützen wird.

Die Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage im Jahr 2023 wurden im Rahmen der

Umsetzung der Beschlussfassung zur Beauftragung der BAC im Rahmen der Vorbereitung der Ausschreibung. Weiter wurden die Gelder im Rahmen der Beschlussfassungen zu den Erhaltungsmaßnahmen am Dach durch die Firma Zscherneck entnommen.

Herr RA Schäker informiert über den Stand der Prozesse der WEG i.S. Anfechtungen. Er informiert weiter, dass insgesamt 10 Klagen wegen der Zahlungen zur Sonderumlage eingereicht wurden, wovon 5 Verfahren noch offen sind.

## TOP 24 Antrag ET IW 24 - Erlass der titulierten Zinsen / Sonderumlage

### Vorbemerkung

Der Eigentümer Herr Strehlau / IW 24 UG informiert die Eigentümer darüber, dass im Rahmen des Verkaufs der ETW 21, 69, 152 und 203 keine Zahlung der Sonderumlagenbeträge erfolgen konnte, da im Kaufvertrag vereinbart wurde, dass der Erwerber die Sonderumlagenbeträge mit Eintritt des Nutzen-Lasten-Wechsel zahlen muss. Daher waren der IW 24 UG die Hände gebunden. Dies wurde der Verwaltung und der Kanzlei Dr. Müller & Schäker so mitgeteilt. Trotzdem wurde die Klage auf Zahlung erhoben. Es wurden die Zinsen auf die Hauptforderung und die Anwaltsgebühren tituliert. Herr Strehlau teilt mit, dass die IW 24 UG die Kosten des Verfahrens zahlen werden. Man bitte jedoch um Erlass der titulierten Zinsen.

Herr RA Schäker weist darauf hin, dass die Gemeinschaft nunmehr beschließen muss, ob die IW 24 UG die Anwaltskosten und Zinsen zahlen soll. Bei einer Beschlussfassung ist der Beschluss anfechtbar und sodann nichtig.

Abstimmungsberechtigt sind die persönlich anwesenden Eigentümer im Saal und im Chat.

### Beschluss

#### Beschlussantrag 36/2024:

**Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem ehemaligen Sondereigentümer der ETW 21, 69, 152 und 203 die bereits titulierten Zinsen aus dem Zahlungsverzug der Sonderumlage zu erlassen.**

### Feststellung und Verkündung

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit

**Prinzip:** Objektprinzip

**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene Objektstimmen	=	37
Objektstimmen ja	=	10
Objektstimmen nein	=	27
Objektstimmen enthalten	=	141

27,03 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

## TOP 10 Jahresabrechnung 2023 / Abrechnungsspitze

### Vorbemerkung

Die Belegprüfung wurde durch den Beiratsvorsitzenden Herrn Tittel am 19.04.2024 in den Räumen der Verwaltung durchgeführt. Herr Tittel berichtet, dass alle Belege vollständig vorlagen. Es wurden alle Kosten den einzelnen Bauteilen zugebucht. Es gab keine Fremdbelege. Die vorgelegten Unterlagen waren vollständig, in sich schlüssig, übersichtlich und nachvollziehbar und plausibel. Die Bankkontostände stimmen mit den Abrechnungsposten überein.

Nach Fertigstellung der Jahresabrechnung 2023 führte der Beirat Herr Menzel am 23.07.2024 eine Plausibilitätsprüfung der Abrechnung 2023 in den Räumen der Verwaltung durch. Herr Menzel berichtet, dass die nicht umlegbaren Kosten im Jahr 2023 sehr hoch waren. Grund hierfür war die benötigte Sonderumlage i.H.v. € 200.000,00 aufgrund der hohen Kosten wegen der Legionellenproblematik.

Herr Menzel teilt mit, dass die Buchhaltung sehr gut auf den Termin vorbereitet war.

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass die Abstimmung über den von der Verwaltung vorgelegten Beschlussentwurf Irritationen verursachen kann und zur Anfechtung des Beschlusses führen könnte.

Die Teilungserklärung schreibe vor, dass Angelegenheiten, die lediglich die einzelnen Bauteile betreffen, nur durch die einzelnen Bauteile beschlossen werden sollten. Daher müsste es eine separate Abstimmung jeweils über die Kosten der Bauteile A bis D, über die Gesamtanlage und über die Tiefgarage geben. Aus technischen Gründen war es aber

nicht möglich, die Abrechnung in so viele Teilabrechnungen aufzusplitten, wie nach der Teilungserklärung vorgeschrieben.

Ein Versammlungsteilnehmer, der selbst als Verwalter tätig ist, weist darauf hin, dass moderne Abrechnungsprogramme die Unterteilung in Untergemeinschaften und eine selektive Zuordnung von Kosten zuließen. Die Verwalterin weist darauf hin, dass dies richtig sei. Problematisch sei nicht, dass es keine separate Zuordnung von Kosten gäbe. Die Kosten seien auf die entsprechenden Bauteile zugeordnet. Sie erläutert, dass z. B. ausschließliche Kosten für das Bauteil A auch dem Bauteil A zugeordnet seien, diese erschienen auf der Abrechnung der anderen Eigentümer nicht bzw. mit dem ihnen zugewiesenen Wert Null. Gesamtkosten für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft erschienen bei allen Eigentümern, Kosten für die Tiefgarage erschienen nur bei den hierfür verantwortlichen Wohnungseigentümern. Allerdings ließe sich dies technisch nur in einer Gesamtabrechnung realisieren. Die Einzelbeträge für die entsprechenden Untergemeinschaften seien in der Abrechnung enthalten. Man sei mit dem Hersteller der Software in Verbindung getreten, um eine stärker sichtbare Trennung der Abrechnungsbereiche in der Gesamtabrechnung ausweisen zu lassen.

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass formal die Abrechnung richtig berechnet sei, da jedem Wohnungseigentümer nur die ihm zuzurechnenden Ausgaben zugeschrieben seien, allerdings in der Beschlussfassung aller Wohnungseigentümer darüber ein Anfechtungsgrund gesehen werden könnte, der im Hinblick auf Fälligkeit und Liquidität und Kosten der Anfechtungsverfahren erhebliche Relevanz entfalten könnte. Formal würden im Einzelfall Personen über die Teilabrechnung z. B. für das Bauteil A befinden, die kein Sondereigentum im Bauteil A hätten. Das gelte analog auch für die anderen Teilbereiche. Es fehle in Teilen also an der Beschlusskompetenz. Eine Lösung wäre darin zu finden, heute nur einen Beschluss über die Jahresabrechnung im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit zu fassen. Die Verwaltung würde dann eine separate Liste für jedes Bauteil, der Gesamtanlage und die Tiefgarage entsprechend der jeweiligen Beschlusskompetenzen übermitteln und zur Abstimmung stellen. Wolle die Wohnungseigentümergeinschaft Anfechtungsklagen vermeiden, sollte sie diesen sicheren Weg wählen.

Die Beiräte fragen nach, was die Folge einer Anfechtung wäre.

Der Versammlungsleiter legt dar, dass die Abrechnung und Beschlussfassung, die die Beschlusskompetenzen nicht achten, unwirksam seien, wenn sie gerichtlich angefochten und vom Gericht für unwirksam erklärt würden. Sie müsste dann erneut unter Beachtung der Rechtsprechung beschlossen werden.

Der Beirat fragt erneut nach, ob Anzeichen dafür bekannt seien, dass jemand entsprechend anfechten wolle. Bisher habe man die Abrechnungen immer auf die gleiche Weise beschlossen und keiner habe deswegen angefochten. Wer müsse zudem die Kosten für solche Verfahren tragen?

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass derjenige die Kosten tragen müsse, der im Rechtsstreit unterliege. Soweit die Gemeinschaft mit einer falschen Beschlussfassung unterliege, müsse sie die Kosten tragen. Sie würden auf alle Wohnungseigentümer verteilt. Weiter führt der Versammlungsleiter aus, dass in den laufenden Anfechtungsprozessen für die Sonderumlage der Prozessbevollmächtigte einiger Kläger (er sitzt in der Versammlung und vertritt einige Wohnungseigentümer sowie protokolliert die Versammlung mit) die Beschlussfassung der Sonderumlage mit dem Argument angreife, die Beschlussfassung sei unwirksam, weil nach Bauteilen separat hätte abgestimmt werden müssen. Da es hier aber eine Gesamtanlage betreffe und auch die Preiskalkulation nur für die Gesamtanlage gehalten werden konnte und zudem die Brandschutzproblematik ebenfalls die Gesamtanlage betreffe, sei dies bei der Beschlussfassung zur Sonderumlage nicht problematisch. Allerdings gehe es nach Auffassung des Versammlungsleiters einigen Wohnungseigentümern weniger um sachgerechte Abrechnungen als um die Störung des Verwaltungsprozesses, um die Verwaltung zu diskreditieren. Daher ist damit zu rechnen, dass Abrechnungen erneut durch diese Wohnungseigentümer angefochten werden und

diese Begründung herangezogen wird. Ziel sei ein maximaler Schaden, damit der Frust über die Verwaltung wachse und sie durch eine dieser Eigentümergruppe eher gewogene, von dieser besser kontrollierbare ersetzt würde. Um solche Angriffe auszuschließen, sei es sinnvoll, die Beschlussfassung anzupassen.

Der Beirat fragt erneut nach, welches Ergebnis eine Anfechtung haben könnte. Der Versammlungsleiter führt aus, dass das Gericht bei Nichtbeachtung der Beschlusskompetenz die Abrechnungsbeschlussfassung zunächst als fehlerhaft einschätzen würde. Weiter würde das Gericht wohl prüfen, wie sich dieser Fehler auf das Beschlussergebnis auswirken würde. Wenn nicht auszuschließen sei, dass entsprechende Stimmgewichtungen zu einer Ablehnung des Beschlusses geführt haben könnten, würde das Gericht Teile der Beschlüsse für unwirksam erklären.

Der Beirat fragte weiter nach, wie man dies vermeiden könnte.

Der Versammlungsleiter erklärt, dass der sicherste Weg der Umlaufbeschluss mit separater und von der Verwaltung händisch anzufertigender Aufteilung auf die Untergemeinschaften wäre. Auf entsprechende Anfrage erklärt der Versammlungsleiter: Das Gericht würde die Auswirkungen von Gegenstimmen prüfen. Wenn das Ergebnis auch bei Prognose einer richtigen Abstimmung das gleiche wäre, hätte sich der Fehler nicht ausgewirkt und das Gericht würde den Beschluss höchstwahrscheinlich halten. Um dies bei einer Gesamtabstimmung beweisbar zu machen, müssten die Gegenstimmen und Enthaltungen auf die einzelnen Bauteile selektiert werden. Dies würde nur bei einer namentlichen Abstimmung nachvollzogen werden können.

Der Beirat spricht sich für eine unveränderte Abstimmung aus. Die Wohnungseigentümer tauschen sich über die Einzelheiten aus, wobei die Wortmeldungen zeigen, dass eine unveränderte Abstimmung befürwortet wird.

Der Versammlungsleiter stellt in den Raum, dass eine unveränderte Abstimmung wohl präferiert werde. Er stellt die Frage an alle, ob gegen eine unveränderte Abstimmung Einwände bestehen und ob eine Ablehnung der Abrechnung erfolgen würde.

Niemand erhebt Einwände. Der Versammlungsleiter fragt nochmals deutlich nach und weist auf das Anfechtungsrisiko hin. Da sich erneut niemand gegen eine unveränderte Abstimmung wendet, stellt er den Beschlussentwurf unverändert bei namentlicher Stimmabgabe zur Abstimmung.

## Beschlussantrag

Beschlussantrag 07/2024:

und der jeweiligen daraus resultierenden Einzeljahresabrechnungen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023-31.12.2023 (Druckdatum: 15.08.2024) werden die sich hieraus ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan 2023 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 25.10.2024 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 25.10.2024 fällig.

## Beschluss

**Beschlussantrag 07/2024:**

**und der jeweiligen daraus resultierenden Einzeljahresabrechnungen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023-31.12.2023 (Druckdatum: 15.08.2024 + Korrektur 09.09.2024) werden die sich hieraus ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan 2023 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 25.10.2024 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 25.10.2024 fällig.**

**Schlussbemerkung**

Die Stimmenverteilung nach Bauteilen und Sondernutzungsberechtigten ist wie folgt:  
Bauteil A: Ja-Stimmen: 48 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 6  
Bauteil B: Ja-Stimmen: 23 / Nein-Stimmen: 2 / Enthaltungen: 6  
Bauteil C: Ja-Stimmen: 51 / Nein-Stimmen: 5 / Enthaltungen: 7  
Bauteil D: Ja-Stimmen: 22 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 3  
Sondernutzungsberechtigte  
Bauteil A: Ja-Stimmen: 41 / Nein-Stimmen: 1 / Enthaltungen: 5  
Bauteil B: Ja-Stimmen: 21 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 5  
Bauteil C: Ja-Stimmen: 50 / Nein-Stimmen: 4 / Enthaltungen: 7  
Bauteil D: Ja-Stimmen: 21 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 3  
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 = 132  
Objektstimmen ja = 128  
Objektstimmen nein = 4  
Objektstimmen enthalten = 3  
96,97 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 11 Entlastung der Verwaltung 2023**

**Vorbemerkung**

An der Abstimmung nehmen 167/349 Objektstimmen teil.

**Beschluss**

**Beschlussantrag 08/2024:**  
**Der Verwaltung A.F.I.S. Annett Friedrich Immobilien-Service wird für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 122  
Objektstimmen ja = 98  
Objektstimmen nein = 24  
Objektstimmen enthalten = 58  
80,33 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 12 Entlastung Beirat 2023 - Herr Tittel**

**Vorbemerkung**

Die Anwesenden stimmen zu, dass die Entlastung aller Beiräte in einer Abstimmung erfolgen soll. Da der Beirat sich selbst keine Entlastung erteilen kann, werden im Protokoll zu den jeweiligen Tops die Einzelergebnisse festgestellt.  
Es nehmen 161/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

**Beschlussantrag**

Beschlussantrag 09/2024:

<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit		
	<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip		
	<b>Abstimmung:</b>	offen		
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen	=	149
		Objektstimmen ja	=	142
Objektstimmen nein		=	7	
Objektstimmen enthalten		=	31	
		95,30 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 13 Beiratswahl - Tittel, Menzel, Schmolke, Müller

**Vorbemerkung** Die Anwesenden stimmen zu, dass die Wahl der Beiräte in einer Abstimmung erfolgen soll.  
Es nehmen 164/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 13/2024:  
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:  
1. Herr Tittel  
Den Vorsitz übernimmt:

**Beschluss** **Beschlussantrag 13/2024:**  
**Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:**  
**1. Herr Tittel**  
**2. Herr Menzel**  
**3. Herr Schmolke**  
**4. Herr Müller**  
**Die Beiräte nehmen die Wahl an.**  
**Nach kurzer Beratung teilen die Beiräte mit, dass den Vorsitz Herr Steffen Müller übernimmt.**

<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit		
	<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip		
	<b>Abstimmung:</b>	offen		
	<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen	=	148
		Objektstimmen ja	=	144
Objektstimmen nein		=	4	
Objektstimmen enthalten		=	32	
		97,30 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 13.1 Beiratswahl - Herr Müller

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 14/2024:  
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:  
2. Herr Müller  
Den Vorsitz übernimmt:

**Beschluss** **Die Beschlussfassung entfällt gemäß Top 13.**

**Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

### TOP 13.2 Beiratswahl - Herr Menzel

**Vorbemerkung** Die Beschlussfassung entfällt gemäß Top 13.

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 15/2024:  
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:  
3. Herr Menzel

Den Vorsitz übernimmt:

**Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

### TOP 13.3 Beiratswahl - Herr Schmolke

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 16/2024:  
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:  
4. Herr Schmolke  
Den Vorsitz übernimmt

**Beschluss** **Die Beschlussfassung entfällt gemäß Top 13.**

**Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

### TOP 13.4 Beiratswahl - Vorschlag

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 17/2024:  
Zum Verwaltungsbeirat wird gewählt:  
5.  
Den Vorsitz übernimmt:

**Beschluss** **Die Beschlussfassung entfällt gemäß Top 13.**

**Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

### TOP 14 Rücklagenbildung 2025 - € 100.000,00

**Vorbemerkung** Nachdem Top 14.1 mehrheitlich abgelehnt wurde, kommt nun Top 14 zur Abstimmung. Es nehmen 164/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

**Beschluss** **Beschlussantrag 18/2024:**  
**Im Wirtschaftsjahr 2025 werden Erhaltungsrücklagen in Höhe von € 100.000,00 gebildet.**  
**Die Zahlung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2025 mit den monatlichen Hausgeldern im Verhältnis der Miteigentumsanteile.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 151  
Objektstimmen ja = 135  
Objektstimmen nein = 16  
Objektstimmen enthalten = 29  
89,40 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 14.1 Rücklagenbildung 2025 - € 200.000,00 / Antrag ET Vorwallner

**Vorbemerkung** Die Miteigentümer Eheleute Vorwallner hatten erneut beantragt, die Erhaltungsrücklage 2025 zu verdoppeln, mithin auf € 200.000,00 zu erhöhen.  
Die Eigentümer haben per 02.09.2024 beantragt, den Top 14.1 vor dem Top 14 zur Abstimmung zu bringen.  
Die anwesenden Eigentümer stimmen auf Nachfrage durch Herrn RA Schäker zu.  
Es folgt eine umfangreiche Diskussion. Herr Menzel führt an, dass im Jahr 2023/2024 eine Sonderumlage von 5 Mio. gebildet wurde, da die Erhöhung der Erhaltungsrücklage in den letzten 20 Jahren unterblieb. Die Gemeinschaft muss nun auf Sicht fahren. Aufgrund der durch die Inflation stattfindenden Entwertung des Geldes müssen die vorhandenen Gelder sinnvoll eingesetzt werden. Die Hauptthemen Heizung, Fenster und Aufzug werden im

Blick gehalten. Die Aufzugskabinen z.B. sind intakt. Die Metalltonnendächer wurden repariert. Hier muss im Bedarfsfall reagiert werden. Die Heizungsanlage muss ebenfalls im Blick gehalten werden, um bei Bedarf zu reagieren. Im Rahmen der Sanierung werden bereits einige Bestandteile der Heizung getauscht. Aktuell sind keine Maßnahmen planbar.

Der Eigentümer Herr Bieberstein-Lutz verweist auf seine e-mail vom 10.09.2024. Hier weist der Eigentümer auf den aktuellen Investitionsplan hin. Demnach stehen 2 Themen im Focus - die Erneuerung der Heizungsanlage und die Erneuerung der Parkeranlage bzw. die Umnutzung der Tiefgarage/Änderung der Teilungserklärung. Diese beiden Positionen werden mit € 1.500.000,00 eingewertet. Daher wird der Vorschlag zur Bildung einer Erhaltungsrücklage von € 200.000,00 über 10 zugestimmt.

An der Abstimmung nehmen 164/349 Objektstimmen teil.

**Beschluss**

**Beschlussantrag 19/2024:**

**Im Wirtschaftsjahr 2025 werden Erhaltungsrücklagen in Höhe von € 200.000,00 gebildet.**

**Die Zahlung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2025 mit den monatlichen Hausgeldern im Verhältnis der Miteigentumsanteile.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 136  
Objektstimmen ja = 14  
Objektstimmen nein = 122  
Objektstimmen enthalten = 44  
10,29 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

**TOP 15 Genehmigung Gesamtwirtschaftsplan 2025 / Einzelwirtschaftspläne 2025**

**Vorbemerkung**

Der Wirtschaftsplan 2025 wurde durch Verwaltung und den Beirat Herrn Menzel geprüft und optimiert / präziser geplant. Die Gesamtkosten wurden von € 1,4 Mio. auf € 1,2 Mio. reduziert. Dabei wurden die umlegbaren Kosten von € 527.000,00 auf € 399.000,00 reduziert. Der Wirtschaftsplan 2025 ist nach Einschätzung des Beirats gut aufgestellt. Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2025 nebst Einzelwirtschaftsplänen wird daher zur Abstimmung gebracht.

An der Beschlussfassung nehmen 162/349 Objektstimmen teil.

**Beschluss**

**Beschlussantrag 20/2024:**

**Der von der Verwaltung vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 2025 (Druckdatum: 26.08.2024) mit einem Gesamtvolumen von € 1.215.900,00 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne 2025 werden genehmigt. Gemäß**

**Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 20.10.1995 wird der Jahresbetrag zum 15.01.2025 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 Eigentümergeinschaft zu zahlen. Der Gesamtwirtschaftsplan**

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

**Schlussbemerkung**

Es wird eine Pause für den Zeitraum 20.11 Uhr bis 20.30 Uhr eingelegt.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 150  
Objektstimmen ja = 150  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 30  
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 16 Wartungsverträge Aufzug - Fa. Tepper

### Vorbemerkung

Die Versammlung wird 20.30 Uhr fortgesetzt.

Der Beirat Herr Müller informiert zum Stand der Aufzüge. Er teilt mit, dass im Rahmen einer Begehung am 05.06.2024 die Firma Tepper Aufzüge, die ihm aus anderen Objekten bekannt ist und zuverlässig und kostengünstig arbeitet, die Aufzüge stichprobenartig in Augenschein genommen und ein Reparaturangebot als Vergleichsangebot zur aktuellen Wartungsfirma Kone abgegeben hat. Dieses Angebot war wesentlich preiswerter. Die Firma Kone besserte daraufhin ihr Angebot um 23% nach. Die Verwaltung beauftragte die Firma Tepper.

Die Verwaltung wurde gebeten, Vergleichsangebote für die Neuvergabe der Aufzugswartung ab dem 01.01.2025 einzuholen. Die Übersicht der Angebote liegt den Eigentümern vor. Dabei ist aufgefallen, dass das aktuelle Angebot der Firma 20% unter dem aktuellen Wartungspreis liegt. Dies stellt ein schlechtes Geschäftsgebärden dar. Der Beirat empfiehlt die Beauftragung der Firma Tepper Aufzüge.

Es nehmen 153/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

### Beschluss

**Beschlussantrag 21/2024:**

**Die Gemeinschaft beschließt, die Wartung der Aufzugsanlagen dem Unternehmen Tepper Aufzüge GmbH laut Angebot vom 21.08.2024 mit einer jährlichen Wartungspauschale von € 23.972,55 zu übertragen. Die Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, den bisherigen Wartungsvertrag mit der Firma Kone aufzulösen und einen neuen Wartungsvertrag mit dem neuen Unternehmen abzuschließen. Die Kosten sind dem laufenden Haushalt zu entnehmen.**

### Feststellung und Verkündung

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit

**Prinzip:** Objektprinzip

**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 138  
Objektstimmen ja = 136  
Objektstimmen nein = 2  
Objektstimmen enthalten = 42  
98,55 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 16.1 Wartungsverträge Aufzug - Fa. Kone

### Beschlussantrag

Beschlussantrag 22/2024:

Die Gemeinschaft beschließt, die Wartung der Aufzugsanlagen dem Unternehmen Kone GmbH laut Angebot vom 29.07.2024 mit einer jährlichen Wartungspauschale von € 24.988,29 zu übertragen. Die Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, den bisherigen Wartungsvertrag mit der Firma Kone aufzulösen und einen neuen Wartungsvertrag mit dem neuen Unternehmen abzuschließen. Die Kosten sind dem laufenden Haushalt zu entnehmen.

### Beschluss

**Die Beschlussfassung entfällt gemäß Abstimmung Top 16.**

### Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

## TOP 16.2 Wartungsverträge Aufzug - Fa. TK Aufzüge GmbH

<b>Beschlussantrag</b>	Beschlussantrag 23/2024: Die Gemeinschaft beschließt, die Wartung der Aufzugsanlagen dem Unternehmen TK Aufzüge GmbH laut Angebot vom 13.08.2024 mit einer jährlichen Wartungspauschale von € 27.934,06 zu übertragen. Die Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, den bisherigen Wartungsvertrag mit der Firma Kone aufzulösen und einen neuen Wartungsvertrag mit dem neuen Unternehmen abzuschließen. Die Kosten sind dem laufenden Haushalt zu entnehmen.
<b>Beschluss</b>	<b>Die Beschlussfassung entfällt gemäß Abstimmung Top 16.</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

## TOP 17 Instandsetzung Aufzüge

<b>Beschlussantrag</b>	Beschlussantrag 24/2024 Die Gemeinschaft beschließt, mit der Durchführung der Instandsetzung der Aufzüge die Firma ... laut Angebot vom ... mit einem Auftragswert von ... zu beauftragen. Die Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.
<b>Beschluss</b>	<b>Die Beschlussfassung entfällt, da aktuell keine Entscheidung über eine Instandsetzung erforderlich ist.</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

## TOP 18 Errichtung Balkonkraftwerk - Antrag ET Prof. Dr. Schickel

<b>Vorbemerkung</b>	Der Miteigentümer Herr Prof. Dr. Schickel beantragt den Anbau eines Balkonkraftwerkes im Bereich der ETW 073. Die Anwesenden diskutieren dazu. Der Beirat Herr Schmolke weist darauf hin, dass mangels positiver Beschlussfassung die bereits installierten Anlagen zurück zu bauen sind. Herr Höhne weist darauf hin, dass die technischen Voraussetzungen zu prüfen sind. Daher kann nicht festgelegt werden, dass eine bestimmte Art Anlage installiert werden könnte. Auch ist die Haftungsfrage zu klären. Fällt eine Anlage herunter, so haftet die WEG. Es fließen 27/349 Objektstimmen in die Abstimmung ein.
<b>Beschlussantrag</b>	Beschlussantrag 25/2024: Eine Formulierung der Beschlussfassung erfolgt in der Versammlung.
<b>Beschluss</b>	<b>Beschlussantrag 25/2024: Die Anwesenden Eigentümer stimmen dafür, den Beschluss von der Tagesordnung zu nehmen.</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Beschlussregel:</b> einfache Mehrheit <b>Prinzip:</b> Objektprinzip <b>Abstimmung:</b> offen <b>Abstimmungsergebnis:</b> abgegebene Objektstimmen = 22 Objektstimmen ja = 21 Objektstimmen nein = 1 Objektstimmen enthalten = 158 95,45 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.  Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 21 Erneuerung Brandmeldeanlage

<b>Vorbemerkung</b>	Herr Höhne erläutert den aktuellen Stand. Bevor die Brandmeldeanlage Tiefgarage überarbeitet bzw. erneuert werden kann, muss der Feuerwehrplan aktualisiert werden. Daran arbeitet die Verwaltung seit Februar 2023
---------------------	--

mit der BAC. Es gibt eine Mängelliste. Es sind technische Details zu klären. So ist die Beschilderung der Zufahrt zu erneuern. Die Zufahrt ist nicht ausreichend. Es wird ein Baumschnitt im Objekt zur besseren Anleierung durch die Feuerwehr gefordert. Es nehmen 159/349 Objektstimmen an der Abstimmung teil.

**Beschlussantrag**

Beschlussantrag 28/2024:  
Die Eigentümer beschließen die Erneuerung der Brandmeldeanlage incl. Erstellung eines den derzeit geltenden Regeln entsprechenden Feuerwehrplanes. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beschlussfassung zur Durchführung der Instandsetzung der Brandmeldeanlage und zur Finanzierung im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit spätestens zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 vorzubereiten, sobald der Feuerwehrplan vorliegt.

**Beschluss**

**Beschlussantrag 28/2024:**  
**Die Eigentümer beschließen die Erneuerung der Brandmeldeanlage incl. Erstellung eines den derzeit geltenden Regeln entsprechenden Feuerwehrplanes. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beschlussfassung zur Durchführung der Instandsetzung der Brandmeldeanlage und zur Finanzierung bis spätestens zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 vorzubereiten, sobald der Feuerwehrplan vorliegt.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 149  
Objektstimmen ja = 140  
Objektstimmen nein = 9  
Objektstimmen enthalten = 31  
93,96 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 19 Wechsel Hydraulikschläuche incl. Hydrauliköl**

**Vorbemerkung**

Herr RA Schäker erläutert den Sachverhalt. Da die gesamte Anlage betroffen ist, stimmen alle Sondernutzungsberechtigten der Tiefgarage ab.  
Herr Menzel weist darauf hin, dass die Kosten nicht im Wirtschaftsplan 2025 eingeplant wurden. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Firma TK mitgeteilt hatte, dass die Ausführung der Arbeiten erst im Jahr 2025 stattfinden kann. Herr Schmolke weist darauf hin, dass ein Haftungsrisiko besteht und daher eine Aufschiebung z.B. in das Jahr 2026 nicht möglich. Es wäre leichtsinnig, die Hydraulikschläuche nicht zu wechseln. Es besteht die Gefahr von Umweltschäden.  
Herr Höhne weist auf den Wasserschaden nach Starkregen am 12.07.2024 in der Tiefgarage hin. Zahlreiche Aufzüge und Doppelparker standen unter Wasser. Das Wasser war teilweise mit Öl kontaminiert.  
Frau Bottler teilt mit, dass sie ihren Parker für € 5.100,00 reparieren möchte. Dies macht nur einen Sinn, wenn die Tiefgarage insgesamt funktioniert.  
Herr Menzel schlägt die Finanzierung über eine Sonderumlage vor. Die Kosten sind im Wirtschaftsplan 2025 nicht einkalkuliert. Im Jahr 2024 wären Gelder verfügbar. Eine Ausführung in 2024 ist jedoch nicht möglich.  
An der Abstimmung nehmen die 316 Sondernutzungsberechtigten Tiefgarage teil.

**Beschlussantrag**

Beschlussantrag 26/2024:  
Die Eigentümer, die Inhaber eines Sondernutzungsrechtes an einem Mehrfachparker sind, beschließen den Wechsel der Hydraulikschläuche sowie die Erneuerung des Hydrauliköls. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma Parksysteme-Service TK GmbH gemäß Angebot Nr. 19608 vom 11.08.2024 zu Gesamtkosten von € 29.277,57 zu beauftragen. Die Firma hat schriftlich die Preisbindung für 16 Wochen ab Abgabe bestätigt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Rahmen der laufende Bewirtschaftung verteilt nach Miteigentumsanteilen mit Doppelparker.

**Beschluss**

**Beschlussantrag 26/2024:**  
**Die Eigentümer, die Inhaber eines Sondernutzungsrechtes an einem Mehrfachparker**

sind, beschließen den Wechsel der Hydraulikschläuche sowie die Erneuerung des Hydrauliköls. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma Parksysteme-Service TK GmbH gemäß Angebot Nr. 19608 vom 11.08.2024 zu Gesamtkosten von € 29.277,57 zu beauftragen. Die Firma hat schriftlich die Preisbindung für 16 Wochen ab Abgabe bestätigt. Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage verteilt nach Miteigentumsanteilen mit Doppelparker. Die Sonderumlage wird nach Anforderung durch die Verwaltung fällig.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 134  
Objektstimmen ja = 130  
Objektstimmen nein = 4  
Objektstimmen enthalten = 16  
97,01 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 20 Prüfung der Entwicklung der Tiefgarage****Vorbemerkung**

Herr Menzel informiert, dass aktuell die juristischen Grundlagen für eine nachhaltige Lösung für die Entwicklung der Tiefgarage geschaffen werden sollen. Die Tiefgarage verursacht immer wieder immense Kosten. Die Kanzlei Dr. Müller & Schäker soll daher den Prüfauftrag erhalten.

Herr RA Drescher merkt an, dass die Verwaltung zunächst bei der Stadt anfragen sollte, ob ein Rückbau von Stellplätzen möglich ist.

Herr RA Schäker stimmt zu, dass eine Anfrage bei der Stadt zunächst die preiswerteste Lösung ist. Herr RA Schäker verweist auf § 10 II WEG, wenn z.B. die Änderung der Teilungserklärung notwendig würde.

Herr Schmolke weist darauf hin, dass eine Anfrage bei der Stadt erst nach Prüfung der Bedingungen erfolgen sollte. Herr Müller hat einen Ingenieur befragt, der aufgrund der Gesamtsituation eine Sanierung der Tiefgarage für unwirtschaftlich hält. Es sollten daher alle Varianten geprüft werden.

Herr Richter weist auch darauf hin, dass die Regeln des Parkens in der Tiefgarage eingehalten werden müssen. Auch werden die Parker überbelastet.

Die Beschlussfassung erfolgt durch nur durch die Sondernutzungsberechtigten Tiefgarage.

**Beschluss****Beschlussantrag 27/2024:**

**Die Eigentümer beauftragen die Verwaltung, eine juristische Prüfung zur möglichen Nutzung der Tiefgarage in der Zukunft zu beauftragen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Anwaltskanzlei Dr. Müller & Schäker, Herrn RA Schäker als Fachanwalt für WEG- und Mietrecht mit der Erstellung einer juristischen Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten der Tiefgarage zu beauftragen. Die Kosten werden auf € 5.000,00 festgelegt. Die Verteilung der Kosten erfolgt im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung nach Miteigentumsanteilen mit Sondernutzungsrecht.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 137  
Objektstimmen ja = 128  
Objektstimmen nein = 9  
Objektstimmen enthalten = 13  
93,43 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 22 Reparatur Doppelparker 070, 072 - Antrag ET Faltermeier, Fuchs

**Vorbemerkung** Die Verwaltung hat für die Reparatur der Parker 3 Angebote angerufen. Bisher liegen 1 Absage von der Firma Sven Schwabe Autoparksysteme GmbH und ein Angebot der Wartungsfirma TK GmbH vor. Die 3. angefragte Firma EAP Saxonia GmbH hat keine Rückmeldung gegeben. Die Firma Klaus Multiparking GmbH hatte im Jahr 2023 mitgeteilt, dass wegen der fehlenden Beauftragungen in den letzten Jahren keine Angebote mehr abgegeben werden können.  
Die Einzelangebote können bei der Verwaltung digital abgerufen werden.  
Angebot Firma TK GmbH: DP 069/WE 063 ET Rollmann - Kosten € 2.823,87; Reparatur DP 070/WE 020 ET Faltermeier - Kosten € 4.278,65; DP 071/WE 050 ET Fricke - Kosten € 2.823,87; DP 072/WE 019 ET Fuchs - Kosten € 4.278,65

**Beschluss** **Beschlussantrag 29/2024:**  
**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 069, 070, 071, 072 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 070, 072. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen Die Kosten belaufen sich auf € 4.278,65 für DP 070 und € 4.278,65 für DP 072. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 2  
Objektstimmen ja = 2  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 0  
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 22.1 Reparatur Doppelparker 077 - Antrag ET Prof. Dr. Schickel

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 075/WE 018 ET Ostermaier-Laggerbauer - € 2.823,87 DP 076/WE 169 ET Groß - keine Reparatur DP 077/WE 029 ET Prof. Dr. Schickel - € 2.823,87 DP 078/WE 216 ET Dübgen - keine Reparatur

**Beschluss** **Beschlussantrag 30/2024:**  
**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 075, 076, 077, 078 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 077. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen Die Kosten belaufen sich auf € 2.823,87 für DP 077. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 2  
Objektstimmen ja = 1  
Objektstimmen nein = 1  
Objektstimmen enthalten = 0  
50,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

### TOP 22.2 Reparatur Doppelparker 079, 080 - Antrag ET Randy

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 079/WE 048 ET Randy - € 2.256,24 DP 080/WE 048 ET

Randy - keine Reparatur

**Beschlussantrag**

Beschlussantrag 31/2024:

Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 079, 080 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 079. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 2.256,24 für DP 079. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.

**Beschluss**

**Zur Beschlussfassung hat sich der Antragsteller enthalten, so dass keine Beschlussfassung zustande kam**

**Feststellung und Verkündung**

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

**TOP 22.3 Reparatur Doppelparker 081, 083 - Antrag ET Bottler, Klingberg****Vorbemerkung**

Angebot Firma TK GmbH: DP 081/WE 251 ET Bottler - € 5.162,22; DP 082/WE 239 ET Nix - keine Reparatur; DP 083/WE 167 ET Klingberg - € 5.162,22; DP 084/WE 166 ET Klingberg - keine Reparatur

**Beschluss**

**Beschlussantrag 32/2024:**

**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 081, 082, 083, 084 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 081, 083. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 5.162,22 für DP 081. Die Kosten belaufen sich auf € 5.162,22 für DP 083. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 1  
Objektstimmen ja = 0  
Objektstimmen nein = 1  
Objektstimmen enthalten = 0  
0,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

**TOP 22.4 Reparatur DP 149 - Antrag ET Blodig****Vorbemerkung**

Angebot Firma TK GmbH: DP 147/WE 231 ET Apelt - keine Reparatur; DP 148/WE 209 - ET Schmitt, Röder - keine Reparatur; DP 149/WE 219 - ET Blodig - € 3.979,36; DP 150 / WE 185 - ET Krohn - keine Reparatur

**Beschluss**

**Beschlussantrag 33/2024:**

**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 147, 148, 149, 150 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 149. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 3.979,36 für DP 149. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 3

Objektstimmen ja = 3  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 0  
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 22.5 Reparatur Doppelparker 190 - Antrag ET Haas

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 187/WE 344 ET Odenbach - keine Reparatur; DP 188/WE 230 - ET Musa - keine Reparatur; DP 189/WE 243 - ET M. Schmolke; DP 190 / WE 323 - ET Haas - Kosten € 3.127,32

**Beschluss** **Beschlussantrag 34/2024:**  
**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 187, 188, 189, 190 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 190. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen Die Kosten belaufen sich auf € 3.127,32 für DP 190. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 3  
Objektstimmen ja = 3  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 0  
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 22.6 Reparatur Doppelparker DP 193 - Antrag ET Raiser

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 191/WE 333 ET Rollmann - keine Reparatur; DP 192/WE 345 - ET Mickat-Hahn - keine Reparatur; DP 193/WE 294 - ET Raiser; DP 194 / WE 330 - ET Winkler - keine Reparatur

**Beschluss** **Beschlussantrag 35/2024:**  
**Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 191, 192, 193, 194 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 193. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen Die Kosten belaufen sich auf € 2.241,96 für DP 193. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 1  
Objektstimmen ja = 1  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 0  
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 23 Sonstiges

**Inhalt** 1. Die Verwaltung bittet alle Eigentümer, die das Sondereigentum selbst oder durch Dritte

Randy - keine Reparatur

**Beschlussantrag** Beschlussantrag 31/2024:  
Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 079, 080 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 079. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 2.256,24 für DP 079. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.

**Beschluss** **Zur Beschlussfassung hat sich der Antragsteller enthalten, so dass keine Beschlussfassung zustande kam**

**Feststellung und Verkündung** Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

### TOP 22.3 Reparatur Doppelparker 081, 083 - Antrag ET Bottler, Klingberg

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 081/WE 251 ET Bottler - € 5.162,22; DP 082/WE 239 ET Nix - keine Reparatur; DP 083/WE 167 ET Klingberg - € 5.162,22; DP 084/WE 166 ET Klingberg - keine Reparatur

**Beschluss** **Beschlussantrag 32/2024:**  
Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 081, 082, 083, 084 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 081, 083. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 5.162,22 für DP 081. Die Kosten belaufen sich auf € 5.162,22 für DP 083. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene Objektstimmen	=	1
Objektstimmen ja	=	0
Objektstimmen nein	=	1
Objektstimmen enthalten	=	0

0,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

### TOP 22.4 Reparatur DP 149 - Antrag ET Blodig

**Vorbemerkung** Angebot Firma TK GmbH: DP 147/WE 231 ET Apelt - keine Reparatur; DP 148/WE 209 - ET Schmitt, Röder - keine Reparatur; DP 149/WE 219 - ET Blodig - € 3.979,36; DP 150 / WE 185 - ET Krohn - keine Reparatur

**Beschluss** **Beschlussantrag 33/2024:**  
Die Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker Nr. 147, 148, 149, 150 beschließen die Reparatur der defekten Duplexparker Nr. 149. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Firma TK Parksysteme GmbH mit der Reparatur zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 3.979,36 für DP 149. Die Kosten tragen die jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten der Duplexparker i.H. der auf sie entfallenden Kosten selbst. Als Fälligkeit gilt die Rechnungslegung der Firma TK Parksysteme GmbH.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene Objektstimmen	=	3
--------------------------	---	---

verwalten, den Mieterwechsel ggü. der Verwaltung anzuzeigen und das Wohnungsübergabe- bzw. Wohnungsabnahmeprotokoll bzw. die Ablesewerte der Verbrauchserfassung zu übersenden. Herr RA Drescher weist darauf hin, dass die Werte durch Funkablesung ermittelbar sind. Die Verwaltung teilt mit, dass dies dann möglich ist, wenn ein Mieterwechsel bekannt ist. Dies ist bei Eigen- oder Sondereigentumsverwaltung durch Dritte der AFIS i.d.R. nicht bekannt.

2. Die Eigentümerin Frau Musa weist darauf hin, dass die Fahrradräume mit Schrotträdern zugeparkt sind. Die Verwaltung teilt mit, dass der Hausmeister bereits beauftragt ist. Es wurden bereits Bändchen verteilt, die als Markierung angebracht werden sollen, damit die herrenlosen Räder entfernt werden können.

Herr Richter bittet um Sorgfalt, damit kein Rad entsorgt wird, dass ggfs. über Winter eingelagert ist und dadurch der Eigentümer die Markierung verpasst. Die Verwaltung erklärt, dass alle Bewohner informiert sind und der Hausmeister sorgsam prüfen wird. Es sind dazu auch Aushänge und persönliche Informationen an die Bewohner gegangen. Herr RA Drescher sieht die Verwaltung in der Verantwortung, die Räder zu entsorgen.

---

RA Frank Jörg Schäker

(Versammlungsleitung)

---

Annett Friedrich

---

Menzel, Lutz

---

Müller, Steffen Günther

---

Tittel, Wolfram

Nr.	Bau	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1	D	<b>Bauteil D</b>	<b>185 Tage</b>	<b>Mon 07.10.24</b>	<b>Fre 18.07.25</b>
2	D	Anton-Zickmantel-Str. 38	36 Tage	Mon 07.10.24	Don 28.11.24
3	D	Strang 60 links	13 Tage	Mon 07.10.24	Mit 23.10.24
4	D	Strang 61+61a mitte	13 Tage	Mon 14.10.24	Mit 30.10.24
5	D	Strang 62 rechts Küche	13 Tage	Mon 04.11.24	Don 21.11.24
6	D	Strang 63 rechts Bad	13 Tage	Mon 11.11.24	Don 28.11.24
7	D	Anton-Zickmantel-Str. 38 A	24 Tage	Mon 18.11.24	Fre 20.12.24
8	D	Strang 64 links	12 Tage	Mon 18.11.24	Mit 04.12.24
9	D	Strang 65+65a mitte	13 Tage	Mon 25.11.24	Mit 11.12.24
10	D	Strang 67 rechts Bad	13 Tage	Mon 02.12.24	Mit 18.12.24
11	D	Strang 66 rechts Küche	10 Tage	Mon 09.12.24	Fre 20.12.24
12	D	Anton-Zickmantel-Str. 38 B	28 Tage	Mon 13.01.25	Mit 19.02.25
13	D	Strang 68 links	13 Tage	Mon 13.01.25	Mit 29.01.25
14	D	Strang 69 rechts Bad	13 Tage	Mon 20.01.25	Mit 05.02.25
15	D	Strang 75 rechts Küche	13 Tage	Mon 27.01.25	Mit 12.02.25
16	D	Strang 70 mitte	13 Tage	Mon 03.02.25	Mit 19.02.25
17	D	Anton-Zickmantel-Str. 40	28 Tage	Mon 10.02.25	Mit 19.03.25
18	D	Strang 71 mitte	13 Tage	Mon 10.02.25	Mit 26.02.25
19	D	Strang 72 links Bad	13 Tage	Mon 17.02.25	Mit 05.03.25
20	D	Strang 74 links Küche	13 Tage	Mon 24.02.25	Mit 12.03.25
21	D	Strang 73 rechts	13 Tage	Mon 03.03.25	Mit 19.03.25
22	D	Anton-Zickmantel-Str. 40 A	28 Tage	Mon 10.03.25	Mit 16.04.25
23	D	Strang 76 links	13 Tage	Mon 10.03.25	Mit 26.03.25
24	D	Strang 77+77a	13 Tage	Mon 17.03.25	Mit 02.04.25
25	D	Strang 78 rechts Küche	13 Tage	Mon 24.03.25	Mit 09.04.25
26	D	Strang 79 rechts Bad	13 Tage	Mon 31.03.25	Mit 16.04.25
27	D	Anton-Zickmantel-Str. 40 B	40 Tage	Mon 05.05.25	Mit 02.07.25
28	D	Strang 80 links	13 Tage	Mon 05.05.25	Mit 21.05.25
29	D	Strang 81 mitte	13 Tage	Mon 12.05.25	Mit 28.05.25
30	D	Strang 82 rechts Bad	12 Tage	Mon 02.06.25	Mit 18.06.25
31	D	Strang 83 rechts Küche	13 Tage	Mon 16.06.25	Mit 02.07.25
32	D	Kellerleitung Haus D	20 Tage	Mon 23.06.25	Fre 18.07.25
33	D	Kellerleitung 38-38B	5 Tage	Mon 23.06.25	Fre 27.06.25
34	D	Kellerleitung 40-40B	5 Tage	Mon 30.06.25	Fre 04.07.25
35	D	Heizraum umbauen	10 Tage	Mon 07.07.25	Fre 18.07.25
36	A	<b>Bauteil A</b>	<b>152 Tage</b>	<b>Mon 14.07.25</b>	<b>Fre 27.02.26</b>
75	B	<b>Bauteil B</b>	<b>144 Tage</b>	<b>Mon 23.02.26</b>	<b>Fre 18.09.26</b>
100		<b>Nach fertigstellung der BA</b>	<b>336 Tage</b>	<b>Mon 21.07.25</b>	<b>Fre 27.11.26</b>

Nr.	Bau	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1	D	<b>Bauteil D</b>	<b>185 Tage</b>	<b>Mon 07.10.24</b>	<b>Fre 18.07.25</b>
36	A	<b>Bauteil A</b>	<b>152 Tage</b>	<b>Mon 14.07.25</b>	<b>Fre 27.02.26</b>
37	A	Bismarckstr. 35	28 Tage	Mon 14.07.25	Mit 20.08.25
38	A	Strang 1 links	13 Tage	Mon 14.07.25	Mit 30.07.25
39	A	Strang 2+2a mitte	13 Tage	Mon 21.07.25	Mit 06.08.25
40	A	Strang 3 rechts Küche	13 Tage	Mon 28.07.25	Mit 13.08.25
41	A	Strang 4 rechts Bad	13 Tage	Mon 04.08.25	Mit 20.08.25
42	A	Bismarckstr. 33	28 Tage	Mon 11.08.25	Mit 17.09.25
43	A	Strang 5 links	13 Tage	Mon 11.08.25	Mit 27.08.25
44	A	Strang 6+6A mitte	13 Tage	Mon 18.08.25	Mit 03.09.25
45	A	Strang 7 rechts Küche	13 Tage	Mon 25.08.25	Mit 10.09.25
46	A	Strang 8 rechts Bad	13 Tage	Mon 01.09.25	Mit 17.09.25
47	A	Bismarckstr. 31	28 Tage	Mon 08.09.25	Don 16.10.25
48	A	Strang 9 links	13 Tage	Mon 08.09.25	Mit 24.09.25
49	A	Strang 10+10a mitte	13 Tage	Mon 15.09.25	Mit 01.10.25
50	A	Strang 11 rechts Küche	12 Tage	Mon 22.09.25	Mit 08.10.25
51	A	Strang 12 rechts Bad	13 Tage	Mon 29.09.25	Don 16.10.25
52	A	Bismarckstr. 25	32 Tage	Mon 06.10.25	Don 20.11.25
53	A	Strang 13 mitte	13 Tage	Mon 06.10.25	Mit 22.10.25
54	A	Strang 14 mitte rechts	13 Tage	Mon 13.10.25	Mit 29.10.25
55	A	Strang 15 rechts	12 Tage	Mon 20.10.25	Mit 05.11.25
56	A	Strang 16 links Bad	12 Tage	Mon 27.10.25	Mit 12.11.25
57	A	Strang 17 links Küche	13 Tage	Mon 03.11.25	Don 20.11.25
58	A	Bismarckstr. 27	29 Tage	Mon 10.11.25	Fre 19.12.25
59	A	Strang 18 rechts Bad	12 Tage	Mon 10.11.25	Mit 26.11.25
60	A	Strang 19 rechts Küche	13 Tage	Mon 24.11.25	Mit 10.12.25
61	A	Strang 20+20a mitte	13 Tage	Mon 01.12.25	Mit 17.12.25
62	A	Strang 25 links	10 Tage	Mon 08.12.25	Fre 19.12.25
63	A	Bismarckstr. 29	28 Tage	Mon 12.01.26	Mit 18.02.26
64	A	Strang 22 rechts Bad	13 Tage	Mon 12.01.26	Mit 28.01.26
65	A	Strang 23 rechts Küche	13 Tage	Mon 19.01.26	Mit 04.02.26
66	A	Strang 24+24a mitte	13 Tage	Mon 26.01.26	Mit 11.02.26
67	A	Strang 25 links	13 Tage	Mon 02.02.26	Mit 18.02.26
68	A	Kellerleitung Haus A	124 Tage	Don 21.08.25	Fre 27.02.26
69	A	Kellerleitung 35-31	5 Tage	Don 21.08.25	Mit 27.08.25
70	A	Kellerleitung 33	5 Tage	Don 18.09.25	Mit 24.09.25
71	A	Kellerleitung b 31	5 Tage	Fre 17.10.25	Don 23.10.25
72	A	Kellerleitung 25-29	5 Tage	Fre 21.11.25	Don 27.11.25
73	A	Kellerleitung 27	5 Tage	Mon 05.01.26	Fre 09.01.26
74	A	Kellerleitung 29	7 Tage	Don 19.02.26	Fre 27.02.26
75	B	<b>Bauteil B</b>	<b>144 Tage</b>	<b>Mon 23.02.26</b>	<b>Fre 18.09.26</b>
100		<b>Nach fertigestellung der BA</b>	<b>336 Tage</b>	<b>Mon 21.07.25</b>	<b>Fre 27.11.26</b>

AZB - Zinsertrag Sonderumlage

24.10.2024

Konto Nummer	Kreditinstitut	Betrag	Gesamt-laufzeit	Laufzeit	Tagesgeld / Festgeld	bisherige Auszahlung	aktueller Kontostand	Zinsen, %	Auszahlung Zinsen	Bemerkungen
296921000	Commerzbank	288,16 €			Referenz-konto	RG: BRW, BAC, AFIS	33.014,63 €	0,00	0,00	erfolgen Überweisungen zwecks Strangsanierung
296921001	Commerzbank	1.000.000,00 €	12.04.2024-12.10.2024	12.04.2024 - 12.10.2024	Tagesgeld	1.000.000,00 €	0,00 €	3,00	2.699,59 €	Zinsen (minus Kontoführung, 3,60 €) sind auf d. Konto <b>296921000</b>
296921002	Commerzbank	1.000.000,00 €	12.04.2024-12.10.2024	12.04.2024 - 12.10.2024	Tagesgeld	1.000.000,00 €	0,00 €	3,00	2.699,59 €	Zinsen (minus Kontoführung, 3,60 €) sind auf d. Konto <b>296921000</b>
296921003	Commerzbank	1.000.000,00 €	12.04.2024-12.10.2024	12.04.2024 - 12.10.2024	Tagesgeld	1.000.000,00 €	0,00 €	3,00	9.878,03 €	Zinsen sind auf das <b>296921011</b> überwiesen
296921004	Commerzbank	1.000.000,00 €	12.04.2024-12.10.2024	12.04.2024 - 12.10.2024	Tagesgeld	30.000,00 €	0,00 €	3,00	9.935,70 €	Zinsen sind auf das Konto <b>296921011</b> überwiesen
296921004	Commerzbank		12.10.2024-16.10.2024	12.10.2024 - 16.10.2024				3,00	135,28 €	
296921005	Commerzbank	870.000,00 €	12.04.2024-15.10.2024	12.04.2024 - 15.10.2024	Tagesgeld	870.000,00 €	0,00 €	3,00	5.063,50 €	Zinsen (minus Kontoführung, 3,60 €) sind auf d. Konto <b>296921000</b>
296921009	Commerzbank	1.000.000,00 €	14.06.2024-16.06.2025	12 Monate	Festgeld	0,00 €	1.000.000,00 €	3,00	0,00 €	vom Konto <b>296921001</b> - 1.000.000,00 €
296921010	Commerzbank	1.000.000,00 €	14.06.2024-16.06.2025	12 Monate	Festgeld	0,00 €	1.000.000,00 €	3,00	0,00 €	vom Konto <b>296921002</b> - 1.000.000,00 €
296921011	Commerzbank	989.946,78 €	Eröffnung 10.10.2024	6 Monate	Tagesgeld	0,00 €	989.946,78 €	3,00	0,00 €	vom Konto <b>296921004</b> - 980.069,18 + Zinsen Konto <b>296921003</b>
007614896	Volksbank	1.000.000,00 €	Eröffnung 09.10.2024	6 Monate	Festgeld	0,00 €	1.000.000,00 €	2,75	0,00 €	vom Konto: <b>296921003</b> - 1.000.000,00 € an Volksbank Konto: <b>0007614896</b>
Summe									30.411,69 €	