

Protokoll über die Eigentümerversammlung der WEG Guntherstr. 51

die am 04.06.2025 bei Frau Schmadel, Guntherstr. 51, 2. OG stattgefunden hat.

Zu Top 1: Die Einladung erfolgte fristgemäß. Es sind alle Eigentümer mit 100 % Stimmrechte anwesend. Die Versammlung beginnt um 17.00 Uhr.

Zu Top 2: Die Jahresabrechnung für 2024 wird einstimmig genehmigt.

Zu Top 3: Die aufgetretene Differenz von € 115,59 wird von den Eigentümern der Mietwohnungen getragen. Sie stimmen der Aufteilung wie folgt zu:

€ 19,09 durch Frau Henneberger
€ 38,18 durch Frau Wolf
€ 57,27 durch Frau Schmadel

Zu Top 4: Der Verwalter bedankt sich für die Akzeptanz der Differenz und bittet um Entlastung. Die Entlastung erfolgt einstimmig.

Zu Top 5: Die Aufteilung in Sondereigentum wurde mit Wirkung ab 01.05.2025 notariell beschlossen. Den neuen Eigentümern wurden die Mietverträge und die Kautionen übergeben.

Für die Monate Jan.-April 2025 erfolgt eine Zwischenabrechnung durch den Verwalter nach dessen Urlaub Ende Juli/Anfang August.

Zu Top 6: Die Schäden, die durch die Renovierungsarbeiten des 1. OG entstanden sind, werden durch Familie Bartel/Soria-Wolf zeitnah behoben. Das Treppengeländer wird in allen Etagen gereinigt, ebenso die Fliesen und die Elektroschalter.

Zusätzlich wird entschieden, welche Malerarbeiten aus den angefügten Angeboten ausgeführt werden sollen.

Zu Top 7: Die Waschküche wird entrümpelt. Frau Gössmann, Frau Henneberger und Herr Soria-Wolf entscheiden, was ggfs. für die Gartennutzung in der Waschküche verbleiben soll.

Zu Top 8: Es wird eine Tafel erstellt, auf der die regelmäßige Pflege festgehalten wird. Diese wird unter den Eigentümern nach erfolgter Arbeit weitergereicht.

Der Verwalter erkundigt sich, welche Kosten für 2 Abstreifer, einen größeren beim Hauseingang und einen kleineren beim Gartenzugang entstehen. Diese werden von einer Reinigungsfirma gestellt und regelmäßig im Austausch gereinigt.

Zu Top 9: Der Wirtschaftsplan wird genehmigt und je Wohnung ein Betrag in Höhe von € 150 monatlich auf das Konto der Eigentümergemeinschaft Guntherstr. 51 bei der Sparkasse Nürnberg, DE 70 7605 0101 0013 4669 33 als Vorauszahlung entrichtet.

Zu Top 10: Der bisherige Verwalter wird bis Ende des Jahres weiter tätig sein.

Allgemein: Frau Birgit Wolf gibt bekannt, dass sie ihre Wohnung im EG im vermieteten Zustand verkaufen will.

Ende der Versammlung 18.30 Uhr.

Nürnberg, den 06.06.2025

Barbara Henneberger

Hannelore Schmadel

Bartel/Soria-Wolf

Birgit Wolf

Für die Altstadtfreunde Nürnberg:

Walter Rücker

Protokoll über die Eigentümerversammlung der WEG Guntherstr. 51

die am 07.08.2024 bei Frau Schmadel, Guntherstr. 51, 2. OG stattgefunden hat.

Protokollarische Feststellungen:

Die Einladung erfolgte fristgemäß. Es sind alle Eigentümer mit 100 % Stimmrechte anwesend.
Die Versammlung beginnt um 17.00 Uhr.

Zu Topp 1: Die Jahresabrechnung für 2023 wird einstimmig genehmigt.

Zu Topp 2: Nach Zu- und Abrechnung der für 2023 zu berücksichtigenden Beträge schließt der Saldo der Sparkasse mit € 3.627,42. Dieser wird ausgezahlt wie folgt:

€ 1.813,71 an Frau Schmadel
€ 1.209,14 an Frau Wolf
€ 604,57 an Frau Henneberger

Zu Topp 3: Der Verwalter wird einstimmig entlastet.

Zu Topp 4: Die Wirtschaftspläne für Betriebs- und Verwaltungskosten 2024 werden genehmigt. Demnach leisten auch die Eigentümer einen monatlichen Vorschuss. Im Gegenzug werden die laufenden Netto-Mieteinnahmen sofort anteilig ausbezahlt, wobei dies mit 1-monatiger Verzögerung geschieht um eine Überziehung des laufenden Kontos zu vermeiden.

Zu Topp 5: Die Nebenkostenvorauszahlung werden in bisheriger Höhe beibehalten.

Zu Topp 6: Die Anbringung von Wärmetauschern in den Wohnungen 3 und 4 durch das Ehepaar Bartels/Soria-Wolf und die damit erforderliche Durchbohrung der Außenwand zur Straßenseite bedarf noch der Zustimmung von Frau Henneberger.

e-mail Frau Henneberger hat der Anbringung nicht zugestimmt. In der e-mail vom
20.09.24 hat sie dies ausführlich begründet.

Zu Topp 7: Herr Soria-Wolf veranlasst ein Angebot durch den ihm bekannten Energieberaters. Eine Auftragsvergabe erfolgt nur, wenn vorher die Eigentümer explizit zustimmen.

Zu Topp 8: Die Renovierung des Treppenhauses wird beschlossen. Decken- und Wandanstrich werden nach Beendigung der Renovierungsarbeiten im 1. OG ausgeführt. Ob zusätzliche Arbeiten an der Treppe bzw. Geländer durchgeführt werden sollen, wird nach zeitnaher Überprüfung des Angebots beschlossen.

Es wird ein Angebot über eine neue Klingelanlage eingeholt bzw. wird geprüft, ob ein anderer Elektro-Fachbetrieb die derzeitige Anlage in einwandfrei Funktion setzen kann.

Herr Soria-Wolf ist bereit, in sämtlichen Wohnungen nachzufragen, welche Kamine mit Elektro-Leitungen für Telekommunikation belegt sind um zu prüfen, ob ein (oder mehrere) Kamine für Öfen mit Pellets verwendet werden können.

Der Verwalter verlangt von den Mietern die Bestätigung, dass diese prüfen, ob ihre Rauchwarnmelder funktionieren.

Aus dem Vorjahr werden die geforderten Tätigkeiten überprüft:

- a) In der Eingangstür ist ein Loch im Mauerwerk vorhanden. Die Altstadtfreunde prüfen, ob deren Bautrupp dieses beseitigen kann.

Ist erledigt, kein Loch mehr vorhanden!

- b) Die abgestoßenen Löcher an der Eingangstür sollen mit einem zusätzlichen senkrechten Blech überdeckt werden um damit auch in Zukunft Schäden, die vermutlich durch Müllabfuhr oder den Transport von Fahrrädern (!) entstanden sind, zu vermeiden.

- c) Der Verwalter sorgt dafür, dass die Briefkästen ordentlich beschriftet werden.

- d) Die Firma Pour erhält den Auftrag, regelmäßig 2 x jährlich den Garten zu pflegen.

Auftrag ist erledigt. .

- e) Für das Treppenhaus werden LED-Lampen mit einer vergleichbaren Leistung von 60 Watt angeschafft. Diese werden im Gemeinschaftsraum im Keller gelagert.

Ist erledigt.

Nürnberg, den 04.11.2024

Barbara Henneberger

Hannelore Schmadel

Birgit Wolf

Bartel/Soria-Wolf

Für die Altstadtfreunde Nürnberg:

Walter Rücker

Protokoll über die Eigentümerversammlung der WEG Guntherstr. 51

die am 12.05.2023 im Sondereigentum von Frau Schmadel im 2. OG stattgefunden hat.

Protokollarische Feststellungen:

1. Tagesordnung

Die Einladung erfolgte am 24.04.2022 per e-mail. Vorher wurde der Termin mit den Parteien abgestimmt. Die Einberufung war somit form- und fristgerecht.

2. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Verwalter um 17.00 Uhr eröffnet und endete um 18.30 Uhr.

3. Beschlussfähigkeit

Alle drei Eigentümer waren anwesend und somit 100 % der Anteile vertreten. Damit war die Versammlung beschlussfähig.

4. Versammlungsleitung

Versammlungsleiter war Herr Walter Rücker im Auftrag der Altstadtfreunde Nürnberg e.V.

5. Abstimmung

Die Abstimmung erfolgte offen, eine geheime Abstimmung war nicht erforderlich.

Beschlüsse

6. Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung wurde genehmigt, der Verwalter einstimmig entlastet.

Beschlüsse

I) Mittelverwendung

Die Versammlung beschließt letztmalig die geübte Praxis, aus den vorhandenen Mitteln € 6.000 (sechstausend Euro) als Gewinn auszuschütten. Zusätzlich werden € 5.000 dem Konto der Reparatur-Rücklage zugeführt, sobald das Guthaben der Sparkasse ausreicht.

Frau Wolf beabsichtigt, die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 zu verkaufen und die Anteile an den Mietwohnungen zu behalten. Sobald dies vollzogen ist, wird eine außerordentliche Versammlung einberufen. Für den Zeitpunkt des Verkaufs wird eine Gewinnermittlung erstellt und den Eigentümern ein Kapitalkonto zugeordnet.

Danach wird ein Wirtschaftsplan erstellt und aufgrund dessen für alle Wohnungen, auch von denen, die im Sondereigentum stehen, eine Nebenkosten-Vorauszahlung geleistet.

Die Abrechnung dieser Zahlungen erfolgt dann zum Jahresende.

II) Instandhaltungen

- a) Für das Streichen des Treppenhauses werden 2 Angebote eingeholt. Vor Vergabe des Auftrags wird ein Beschluss dazu gefasst.
- b) An der Eingangstür ist ein Loch im Mauerwerk vorhanden. Die Altstadtfreunde prüfen, ob deren Bautrupp dieses beseitigen kann.
- c) Die abgestoßenen Löcher an der Eingangstür sollen mit einem zusätzlichen senkrechten Blech überdeckt werden um damit auch in Zukunft Schäden, die vermutlich durch Müllabfuhr oder den Transport von Fahrrädern (!) entstanden sind, zu vermeiden.
- d) An die Bewohner ergeht zusammen mit der NK-Abrechnung der ausdrückliche Hinweis, dass Fahrräder nicht im Hausflur abgestellt werden dürfen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Kartons unbedingt zerrissen werden müssen, bevor sie in die Papiertonne kommen.
- e) Über dem 4. OG zeigt die Fassade ein Loch. Hier wird geprüft, wie dieses kostengünstig zu beseitigen und auf was dieser Schaden zurückzuführen ist. Gleichzeitig wird die Überprüfung des Kellers (Frau Henneberger) vorgenommen um den Grund des dortigen Putzabbruchs festzustellen.
- f) Der Verwalter sorgt dafür, dass die Briefkästen ordentlich beschriftet werden.
- g) Die Biotonne ist für den entstehenden Abfall zu klein bemessen. Hier beantragt der Verwalter bei der Stadt Nürnberg eine Tonne mit größerem Fassungsvermögen.
- h) Die Firma Elektro-Denkler wird erneut aufgefordert, die Klingelanlage in funktionsfähigen Zustand zu versetzen.
- i) Die Firma Pour erhält den Auftrag, regelmäßig 2 x jährlich den Garten zu pflegen.
- k) Für das Treppenhaus werden LED-Lampen mit einer vergleichbaren Leistung von 60 Watt angeschafft. Für sämtliche Wohnungen wird ein Hygrometer zur Verfügung gestellt, um den Feuchtigkeitsgrad zu überprüfen und damit Schimmelbildung zu vermeiden.
- l) Der Verwalter wird beauftragt, einen Energieberater zu bestellen um ggfs. Dämmung und Heizungsalternative für das Gebäude festzustellen.

Nürnberg, den 21.05.2023

Barbara Henneberger

Hannelore Schmadel

Birgit Wolf

Walter Rücker