

2. Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

WEG Schwarzenbergstraße 6-12 in 63452 Hanau / Schwarzenbergstraße 6-12, 63452 Hanau

Versammlungsbeginn: 21.08.2025 16:00
Versammlungsort: Bürgerhaus Wolfgang - Schanzenstraße 8 in 63457 Hanau
Versammlungsende: 26.08.2025 15:37
Versammlungsleitung: Manuel Zeiske - Abteilungsleitung Obje..
Protokollführung: Daniela Gregorczyk - Objektbetreuung
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	WEG	Kapitalfähigkeit	Originaleigentümer
Summe anwesend (u. vertreten):	6.488,328	89	136
von insgesamt	10.000,000	155	208
entspricht	64,88 %	57,42 %	65,38 %
Summe abwesend:	3.511,672	66	72
Gesamtsumme:	10.000,000	155	208

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (7/5)

TOP 1 Eröffnung der Versammlung & Bericht der Verwaltung

Inhalt

Begrüßung durch den Versammlungsleiter und Feststellung der Beschlussfähigkeit sowie Ordnungsmäßigkeit der Einladung. Kurzer Bericht der Verwaltung über aktuelle und erledigte Themen.

Grundsätzliches zur Versammlung:

Beschlussfähigkeit gemäß § 25 Abs. 1 WEG, sobald ein Eigentümer anwesend oder per Vollmacht vertreten ist.

Das Stimmrecht bestimmt sich gemäß Teilungserklärung § 8 nach Kopfprinzip.

Abstimmungsregelung: mit Handzeichen, ggf. anhand der Subtraktionsmethode.

Beim Subtraktionsverfahren werden bei der Abstimmung über die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den Tagesordnungspunkten lediglich die Nein-Stimmen und die Stimmenthaltungen erfasst. Die Ja-Stimmen werden durch Abzug der Nein-Stimmen und der Enthaltungen von der Präsenz ermittelt.

TOP 2 Abrechnungsspitze 01.01.2024 - 31.12.2024

Vorbemerkung

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird in der Eigentümerversammlung nicht mehr über die gesamte Jahresabrechnung, sondern nur über die sogenannte „Abrechnungsspitze“ beschlossen. Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen den im Wirtschaftsplan veranschlagten und den tatsächlich angefallenen Kosten.

Beschluss

Den Eigentümern wurden die Gesamt- und Einzelabrechnungen für Hausgeld und Rücklage mit Druckdatum vom 18.08.2025 vorgelegt.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einforderung der sich hieraus ergebenden Differenzen (Abrechnungsspitzen) für Hausgeld und Rücklage.

Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Abrechnungsspitze mit einer Nachzahlung in Höhe von 21.958,25 €

Die Nachzahlungen sowie Guthaben sind fällig zum 01.09.2025. Zunächst werden die Nachzahlungen und Hausgelder zum Anfang des Monats eingezogen. Erst danach können die Guthaben ausgeschüttet werden. Das kann einige Tage später erfolgen.

Die Einzüge der Nachzahlungen sowie Erstattungen der Guthaben erfolgen automatisch, sofern ein SEPA-Mandat vorliegt.

Sofern im Abrechnungszeitraum eine Eigentumswohnung veräußert wurde, werden in der Abrechnung zeitanteilige Beträge pro Kostenposition ausgewiesen bis/ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch bzw. an die Verwaltung kommunizierten Übergang. Der Erwerber schuldet die in einer Abrechnung ausgewiesene Abrechnungsspitze aus beiden Abrechnungen, also sowohl die Abrechnungsspitze für Veräußerer und Erwerber, ebenso werden dem Erwerber auch eingetretene Guthaben für beide Abrechnungszeiträume ausgezahlt.

Sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen Erwerber und Veräußerer im Kaufvertrag geschlossen wurde, kann der Erwerber die auf den Veräußerer entfallende Abrechnungsspitze bei diesem geltend machen oder muss ein entsprechendes Abrechnungsguthaben an diesen auszahlen. Die Umsetzung muss durch die Eigentümer selbst erfolgen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 89
	Kopfstimmen ja = 89
	Kopfstimmen nein = 0
	Kopfstimmen enthalten = 0
	100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Wirtschaftsplan 01.01.2026 - 31.12.2026 (Bewirtschaftungskosten)

Inhalt

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein abschließender Beschluss gefasst. Im Rahmen des kommenden Wirtschaftsjahres 2026 wird ein rückwirkender Wirtschaftsplan erstellt und den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Dieser Wirtschaftsplan wird sämtliche relevanten finanziellen Planungen für das Jahr 2026 berücksichtigen.

Des Weiteren wird die Verwaltung aufgrund der jüngsten Anpassung der Rücklagen ab dem Jahr 2026 ein detailliertes Informationsblatt an alle Eigentümer versenden. Dieses Informationsblatt wird die künftigen Beiträge zum Gesamthausgeld und zur Rücklage ab dem Jahr 2026 erläutern und die betroffenen Eigentümer über die entsprechenden Anpassungen informieren.

TOP 3.1 Rücklagenplan 01.01.2026 - 31.12.2026 (Variante 1)

Beschluss

Die Eigentümer genehmigen den vom Verwalter mit der Einladung zur Eigentümerversammlung übermittelten Wirtschaftsplan und daraus resultierend die Verpflichtung zur Kostentragung der Vorschüsse auf die Einzelwirtschaftspläne.

Druckdatum: 14.07.2025

Zeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026

Erhaltungsrücklage Zuführung: 150.000,00 €

Der neue Wirtschaftsplan und die sich daraus ergebenden monatlichen Vorauszahlungsverpflichtungen sind gültig ab dem 01.01.2026.

Die Hausgelder sind monatlich bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Der Wirtschaftsplan hat so lange Gültigkeit, bis ein neuer verabschiedet wird.

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Erhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen der WEG zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag bis zu einer Höhe von drei Monatshausgeldern nicht übersteigen und die zu Beginn des Wirtschaftsjahres bestehende Erhaltungsrückstellung um nicht mehr als 50 % (eiserne Reserve) schmälern.

Das Wohngeld wird als Jahresbetrag geschuldet und darf in 12 gleichen Raten gezahlt werden. Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in Verzug und beträgt der Rückstand in Summe den Betrag von zwei oder mehr monatlichen Hausgeldern, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Hausgelder des Wirtschaftsjahres sofort zur Zahlung fällig.

Im Falle des Hausgeldrückstandes eines Wohnungseigentümers wird der Hausverwalter ermächtigt zur außergerichtlichen und notwendigen gerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldansprüche im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beitreibung auch mittels Zwangsvollstreckungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Hierfür darf sich der Verwalter auch der Hilfe eines Rechtsanwalts bedienen.

Scheidet der säumige Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Eigentümergeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Tag seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres die Zwangsverwaltung oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 88
	Kopfstimmen ja = 7
	Kopfstimmen nein = 81
	Kopfstimmen enthalten = 1
	7,95 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 3.2 Rücklagenplan 01.01.2026 - 31.12.2026 (Variante 2)

Beschluss

Die Eigentümer genehmigen den vom Verwalter mit der Einladung zur Eigentümerversammlung übermittelten Wirtschaftsplan und daraus resultierend die Verpflichtung zur Kostentragung der Vorschüsse auf die Einzelwirtschaftspläne.

Druckdatum: 14.07.2025

Zeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026

Erhaltungsrücklage Zuführung: 200.000,00 €

Der neue Wirtschaftsplan und die sich daraus ergebenden monatlichen Vorauszahlungsverpflichtungen sind gültig ab dem 01.01.2026.

Die Hausgelder sind monatlich bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Der Wirtschaftsplan hat so lange Gültigkeit, bis ein neuer verabschiedet wird.

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Erhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen der WEG zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag bis zu einer Höhe von drei Monatshausgeldern nicht übersteigen und die zu Beginn des Wirtschaftsjahres bestehende Erhaltungsrückstellung um nicht mehr als 50 % (eiserne Reserve) schmälern.

Das Wohngeld wird als Jahresbetrag geschuldet und darf in 12 gleichen Raten gezahlt werden. Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in Verzug und beträgt der Rückstand in Summe den Betrag von zwei oder mehr monatlichen Hausgeldern, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Hausgelder des Wirtschaftsjahres sofort zur Zahlung fällig.

Im Falle des Hausgeldrückstandes eines Wohnungseigentümers wird der Hausverwalter ermächtigt zur außergerichtlichen und notwendigen gerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldansprüche im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beitreibung auch mittels Zwangsvollstreckungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Hierfür darf sich der Verwalter auch der Hilfe eines Rechtsanwalts bedienen.

Scheidet der säumige Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Eigentümergeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Tag seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres die Zwangsverwaltung oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
Prinzip:	Kopfprinzip															
Abstimmung:	offen															
Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene Kopfstimmen</td><td>=</td><td>89</td></tr><tr><td>Kopfstimmen ja</td><td>=</td><td>82</td></tr><tr><td>Kopfstimmen nein</td><td>=</td><td>7</td></tr><tr><td>Kopfstimmen enthalten</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="3">92,13 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.</td></tr></table>	abgegebene Kopfstimmen	=	89	Kopfstimmen ja	=	82	Kopfstimmen nein	=	7	Kopfstimmen enthalten	=	0	92,13 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		
abgegebene Kopfstimmen	=	89														
Kopfstimmen ja	=	82														
Kopfstimmen nein	=	7														
Kopfstimmen enthalten	=	0														
92,13 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Neuwahl Verwaltungsbeirat

Vorbemerkung

Wir möchten Sie darüber informieren, dass Herr Seßner, Vorsitzender des Verwaltungsbeirats, aus persönlichen Gründen von seinem Amt zurückgetreten ist.

An dieser Stelle möchten wir ihm herzlich für die langjährige und stets konstruktive Zusammenarbeit danken. Auch zukünftig wird Herr Seßner in verschiedenen Einzelprojekten mit der Verwaltung zusammenarbeiten und steht für technische Rückfragen weiterhin beratend zur Verfügung.

Im Rahmen dieses Tagesordnungspunkts soll die Neuausrichtung des Verwaltungsbeirats beschlossen sowie ein neuer Vorsitzender gewählt werden.

Herr Schommer, wohnhaft in Haus 10, wurde intern vorgeschlagen und soll, nach Zustimmung der Eigentümergeinschaft, durch Beschluss in das Amt des Vorsitzenden gewählt werden.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Eigentümer beschließen, dass folgende Personen als Verwaltungsbeirat gewählt werden:

1. Herr Schommer als Verwaltungsbeiratsvorsitzender
2. Herr Kubala als stellvertretender Verwaltungsbeiratsvorsitzender
3. Herr Kücük als Beiratsmitglied

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Kopfprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 88
	Kopfstimmen ja	= 88
	Kopfstimmen nein	= 0
	Kopfstimmen enthalten	= 1
	100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Taubenschutz auf den Dächern

Vorbemerkung

Das Flachdach von Haus 10 & 12 wurde erfolgreich saniert. Im Detail konnte die WEG etwas Geld einsparen, da der gesamte Investitionsbetrag nicht benötigt wurde.

Während der Flachdachsaniierung wurde mit Ihrem Verwaltungsbeirat besprochen, dass sämtliche Dächer (bis auf Haus 6 niedriges Flachdach) mit einer Taubenabwehr versehen werden.

Da der Auftrag bereits erteilt und die Rechnungen gestellt wurden, soll in diesem Tagesordnungspunkt lediglich die Entnahme Ihrer Rücklage beschlossen werden.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass eine mittelfristige Sanierung des Flachdachs in Haus 6 (Niedriges Flachdach) erforderlich ist und daher noch keine weiteren Maßnahmen ergriffen wurden.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Kosten für die nachträgliche Anbringung einer Taubenabwehr im Bereich der Häuser 6 bis 12 in Höhe von 13.510,25 € brutto aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

Hinweis: Der entsprechende Auftrag wurde bereits im Zuge der Dachsanierung an Haus 10 vorab erteilt. Seitens der Verwaltung sind hierfür keine zusätzlichen Regiegebühren angefallen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Kopfprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 89
	Kopfstimmen ja	= 89
	Kopfstimmen nein	= 0
	Kopfstimmen enthalten	= 0
	100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Mängel im Sondereigentum: Durchführung von Wohnungsbegehungen

Vorbemerkung

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die Wohnungsbegehung (en) in Ihrer Liegenschaft erfolgreich durchgeführt werden konnte.

Zunächst bitten wir vielmals um Entschuldigung für die entstandenen Verzögerungen und versichern Ihnen, dass wir im Rahmen der kommenden Eigentümerversammlung eine kurze Stellungnahme zu diesem Thema vorbereitet haben.

Im Zuge der Begehung (en) wurden sowohl private als auch gemeinschaftliche Mängel festgestellt, die teilweise von den Eigentümern beauftragt oder eigenständig behoben wurden. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung von undichten Silikonfugen sowie

der Austausch defekter Armaturen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die fehlende Installation von Rauchwarnmeldern in einigen Wohnungen sowie auf undichte Absperrventile gelegt. Diese Punkte bedürfen einer dringenden Klärung.

Im Rahmen der Tagesordnung wird unter den folgenden Punkten näher darauf eingegangen:

TOP 6.1: Rauchwarnmelder

TOP 6.2: Austausch der Absperrventile und zukünftige Kostentragung

TOP 6.3: Nachträgliche Vergütung der durchgeführten Maßnahmen

Beschlussantrag

-

Beschluss

Im Rahmen der durch die geplante Strangsanierung erforderlichen Wohnungsbegehungen wurden durch die Verwaltung und den zuständigen Objektbetreuer diverse bauliche Mängel in einzelnen Wohnheiten dokumentiert. Bei der Auswertung der festgestellten Mängel wurde festgestellt, dass diese teilweise dem Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind und somit grundsätzlich außerhalb der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 18 Abs. 1 WEG liegen.

Im Einzelnen wurden unter anderem folgende Mängel festgestellt, die dem jeweiligen Sondereigentum zuzuordnen sind, jedoch in ihrer Wirkung das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen könnten:

- defekte Absperreinrichtungen (Absperrventile),
- fehlende Rauchwarnmelder,
- defekte bzw. undichte Heizkörper (Gefahr von Wasserschäden),
- beschädigte bzw. nicht mehr funktionsfähige Silikonfugen mit potenzieller Undichtigkeitsgefahr.

Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt fest, dass bei festgestellten Mängeln im Sondereigentum, die nachweislich das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen oder in absehbarer Zeit beeinträchtigen könnten, eine Mitverantwortung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 Abs. 1 WEG besteht.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, die betreffenden Eigentümer schriftlich zur Mängelbeseitigung aufzufordern und ihnen eine angemessene Frist zur freiwilligen Nachbesserung zu setzen.

Sofern die Mängelbeseitigung innerhalb der gesetzten Frist nicht erfolgt, behält sich die Eigentümergeinschaft vor, im Einzelfall eine Ersatzvornahme zu beschließen, sofern durch die unterlassene Instandhaltung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums droht oder bereits eingetreten ist. In diesem Fall werden die Kosten der Ersatzvornahme dem jeweiligen Sondereigentümer gemäß Verursacherprinzip auferlegt.

Die technische Begleitung, Koordination und Dokumentation dieser Vorgänge im Zusammenhang mit dem Sondereigentum erfolgt durch den zuständigen Objektbetreuer in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die technische Abteilung der Verwaltung ist hiervon nicht betroffen.

Einzelfallbezogene Ersatzvornahmen werden in zukünftigen Eigentümerversammlungen gesondert zur Beschlussfassung eingebracht.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 6.1 Rauchwarnmelder im Sondereigentum

Vorbemerkung

Im Rahmen der durchgeführten Wohnungsbegehung (en) wurde festgestellt, dass in einigen Wohnungen noch keine Rauchwarnmelder installiert wurden.

In der bevorstehenden Eigentümerversammlung soll erörtert werden, wie künftig mit dieser Situation verfahren werden soll. Es wird insbesondere zu klären sein, ob die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einen gemeinschaftlichen Vertrag abschließt, um die Installation der Rauchwarnmelder zu organisieren oder ob jeder Eigentümer eigenständig für die Installation und Wartung verantwortlich bleibt.

Für den Fall einer Nichtbeachtung der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften wurden bereits die zuständigen Prüfbehörden kontaktiert. Diese werden dazu aufgefordert, die säumigen Eigentümer anzuschreiben und zur umgehenden Nachinstallation eines Rauchwarnmelders zu veranlassen. Bis zur endgültigen Umsetzung dieser Maßnahmen soll zumindest eine Übergangslösung, etwa durch die Installation eines vorläufigen Rauchwarnmelders, gewährleistet werden.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, Angebote zur Lieferung, Installation sowie zur regelmäßigen Wartung von Rauchwarnmeldern für die Liegenschaft gemäß den gesetzlichen Vorgaben einzuholen.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Angebote bei geeigneten Fachfirmen einzuholen und diese dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Die endgültige Beauftragung einer Fachfirma zur Lieferung, Installation und Wartung der Rauchwarnmelder erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat unter Berücksichtigung der eingeholten Angebote und im Rahmen des wirtschaftlichsten Angebots.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
Prinzip:	Kopfprinzip															
Abstimmung:	offen															
Abstimmungsergebnis:	<table border="0"> <tr> <td>abgegebene Kopfstimmen</td> <td>=</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen ja</td> <td>=</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen nein</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.</td> </tr> </table>	abgegebene Kopfstimmen	=	89	Kopfstimmen ja	=	89	Kopfstimmen nein	=	0	Kopfstimmen enthalten	=	0	100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		
abgegebene Kopfstimmen	=	89														
Kopfstimmen ja	=	89														
Kopfstimmen nein	=	0														
Kopfstimmen enthalten	=	0														
100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.2 Austausch & Kostenreglung Absperrventile in den Wohnungen

Vorbemerkung

Im Rahmen der durchgeführten Wohnungsbegehung (en) wurde festgestellt, dass in mehreren Wohnungen Absperrungen defekt sind. Diese Mängel haben zur Folge, dass derzeit und auch in Zukunft im Falle eines Defekts keine Wasserzähler ausgetauscht werden können.

Der Grund hierfür liegt darin, dass der Heizkostenabrechner (ISTA) aus Haftungsgründen nicht tätig werden darf, solange der Mangel der nicht reparierten Absperrung besteht.

Zudem hat der Verwaltungsbeirat darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren ein Großteil der Kosten für die Reparaturen der Absperrungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und nicht durch die einzelnen Eigentümer getragen wurde.

Im Sinne der Gleichbehandlung der Eigentümer wird in der Eigentümerversammlung zur Debatte stehen, ob die Kosten für den Austausch der defekten Absperrungen (unabhängig von dem Tagesordnungspunkt zur Kostenverteilung gemäß der Eigentümerversammlung 2021) weiterhin von der WEG übernommen werden sollen.

Ferner soll im Rahmen der Versammlung besprochen werden, ob eine künftige

Kostenregelung, die zulasten der WEG geht, festgelegt wird. Bislang ist unklar, in welchem Umfang die Übergabepunkte für die Absperrungen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu verorten sind, was bislang nicht eindeutig definiert wurde.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, sämtliche derzeit defekten Absperrventile, welche sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, auf Kosten der Gemeinschaft austauschen zu lassen. Der Austausch erfolgt durch eine geeignete Fachfirma auf Veranlassung und unter Koordination der Hausverwaltung.

Die Koordinationsleistung der Verwaltung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Verwaltungstätigkeit ohne gesonderte Berechnung, da hierfür keine vertragliche Grundlage für eine Zusatzvergütung besteht. Die technische Abwicklung erfolgt gesammelt durch den zuständigen Objektbetreuer.

Es wird festgestellt, dass die betreffenden Absperrventile einschließlich der dahinterliegenden Leitungen bis zum jeweiligen Übergabepunkt zum Sondereigentum, dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Der Übergabepunkt zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum liegt unmittelbar hinter dem jeweiligen Absperrventil.

Zukünftige anfallende Kosten für Austausch, Instandhaltung oder Reparatur von Absperrventilen im vorgenannten Bereich werden ebenfalls durch die Wohnungseigentümergeinschaft getragen.

Mit diesem Beschluss wird der entsprechende Passus zur Kostentragung aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2021 aufgehoben und ersetzt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 89
	Kopfstimmen ja = 89
	Kopfstimmen nein = 0
	Kopfstimmen enthalten = 0
	100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.3 Nachträgliche Vergütung

Vorbemerkung

Die Verwaltung wurde ursprünglich beauftragt, jede Wohnung anhand verschiedener Kriterien im Rahmen einer Begehung zu überprüfen. Die vereinbarte Vergütung für diese Begehung beläuft sich auf einen Betrag von 50,00 € netto pro Wohnung.

An dieser Stelle möchten wir uns aufrichtig für die entstandenen Verzögerungen entschuldigen, die in der Durchführung der Begehung aufgetreten sind. In der Zwischenzeit haben wir die Einstellungen in der App, die für diese Begehung verwendet wurde, modifiziert, um eine detailliertere und umfassendere Prüfung der Wohnungen zu ermöglichen. Dies führte dazu, dass deutlich mehr Mängelpunkte erfasst wurden als ursprünglich vorgesehen. Der ursprüngliche Fokus lag lediglich auf der Überprüfung defekter Absperrungen, nicht funktionierender Rauchwarnmelder, undichter Silikonfugen sowie Mängeln an den Fenstern. In der Praxis wurden jedoch weitere Punkte überprüft, die zusätzliche Zeit und Aufwand in Anspruch nahmen.

Die Begehung hat sich daher als zeitintensiver herausgestellt, als ursprünglich eingeplant. Die Verwaltung stellt daher den Antrag, die durch diese zusätzlichen Prüfungen entstandenen Mehrkosten nachträglich in Höhe von 25,00 € netto pro Wohnung zu erheben. Diese Anpassung der Kosten ist notwendig, um die tatsächlichen Aufwendungen für die erweiterte Begehung und die eingehende Dokumentation der Mängel gerecht abzubilden.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Verwaltung für den im Rahmen der Strangsanierungsmaßnahme entstandenen Mehraufwand durch die Organisation, Durchführung, Nachbereitung und Dokumentation zusätzlicher Wohnungsbegehungen eine nachträgliche Vergütung in Höhe von 25,00 € netto pro Wohnung zu gewähren.

Die zusätzlichen Begehungen waren erforderlich, um den baulichen Zustand sämtlicher Wohneinheiten zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mängel im Bereich des Sondereigentums. Hierdurch wurde die ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG sichergestellt.

Die Vergütung erfolgt einmalig und wird im Rahmen der nächsten Jahresabrechnung berücksichtigt.

Die Eigentümergeinschaft erkennt mit diesem Beschluss an, dass es sich bei dem genannten Aufwand um eine über das vertraglich vereinbarte Maß hinausgehende Verwaltungsleistung handelt, welche gesondert zu vergüten ist.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Kopfstimmen	=	20
Kopfstimmen ja	=	0
Kopfstimmen nein	=	20
Kopfstimmen enthalten	=	69
0 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 7 Versammlungsende

Inhalt

Mit diesem Tagesordnungspunkt wird die Versammlung offiziell beendet, und das Protokoll wird erstellt.

Im Anschluss besteht die Gelegenheit, weitere Themen anzusprechen. Wir bitten alle Eigentümer, ihre Anliegen und Wünsche im Voraus der Verwaltung mitzuteilen, um eine entsprechende Vorbereitung zu ermöglichen.

Separat besprochene Punkte während der Versammlung werden, soweit umsetzbar, als Aufgaben der Verwaltung aufgenommen, sind jedoch nicht Teil des offiziellen Protokolls.

Versammlungsleitung:



Manuel Zeiske - Abteilungsleitung
Objektbetreuung

Eigentümer:



Marc Kubella (1. September 2025 15:30:47 GMT+2)

Eigentümer 1



Harald Schommer (1. September 2025 15:08:11 GMT+2)

Eigentümer 2