

Vorrath Hausverwaltung GmbH & Co. KG · Mozartstraße 57 · D – 91052 Erlangen

Frau
Maria Walz
Sieglitzhofer Straße 46
DE 91054 Erlangen

Erlangen, den 12.06.2025 kd-sv

180 WEG Sieglitzhofer Straße 42 – 46 in 91054 Erlangen

PK-Nummer: 100282 / Einheit: 28

**Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung
am 05. Juni 2025, im Gemeindesaal St. Theresia, Sieglitzhofer Straße 25, 91054 Erlangen**

Die Einladung wurde mit Schreiben vom 13.05.2025 fristgerecht an alle Eigentümer versandt.

Die Tagesordnung umfasst folgende Punkte:

1. Feststellung ordnungsgemäße Ladung / Anwesenheit
2. Genehmigung Hausgeldabrechnung 2024
3. Genehmigung Wirtschaftsplan 2025
4. Entlastung / Wahl Verwaltungsbeirat
5. Elementarversicherung
6. Erneuerung Fernwärmestation und Durchführung hydraulischer Abgleich
7. Gartenanlage: Aufstellung Bank und Tisch
8. Antrag Miteigentümer Gumprecht
9. Aufzüge: Reparaturangebot Firma Schindler
10. Digitalisierung
11. Informationen
- 11.1 Gießen von Balkonpflanzen
- 11.2 Flachdach

TOP 1 Feststellung ordnungsgemäße Ladung / Anwesenheit

Die Versammlung wird um 17.10 Uhr eröffnet.

Die Versammlung wurde gemäß WEG § 24 (4) fristgerecht unter Bekanntgabe der Beschlussgegenstände geladen. Die Vollmachten liegen ordnungsgemäß vor.

Es sind 22 Eigentümer, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten, mit 183,000 von 405,000 Miteigentumsanteilen anwesend. Dies entspricht 48 Stimmanteilen.

Die Präsenz verändert sich wie folgt:

TOP 3: 23 Eigentümer, 188,500 Miteigentumsanteile und 50 Stimmanteile
TOP 5: 24 Eigentümer, 202,500 Miteigentumsanteile und 54 Stimmanteile

TOP 2 Genehmigung Hausgeldabrechnung 2024

Folgender Antrag wird bei 46 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen angenommen:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 09.05.2025 werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Nachschüsse (Nachzahlungen) erfolgt zum 12.06.2025. Auszahlungen (Guthaben), aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zum gleichen Termin vorzunehmen. erfolgt zum 18.07.2024. Auszahlungen (Guthaben), aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zum gleichen Termin vorzunehmen.

TOP 3 Genehmigung Wirtschaftsplan 2025

Folgender Antrag wird bei 46 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 09.05.2025 werden genehmigt. Diese sind zum jeweils ersten eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Juli 2025. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten bis zu einer neuen Beschlussfassung über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen.

TOP 4 Entlastung / Wahl Verwaltungsbeirat

Folgender Antrag wird bei 46 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen:

Der Verwaltungsbeirat, Frau Maria Walz und Herr Alexander Mpliatis, wird entlastet.

Die Verwaltungsbeiräte bestätigen, ihr Amt weiterzuführen.
Es ergeben sich keine weiteren Nennungen oder Vorschläge. Eine Neuwahl ist somit nicht erforderlich.

TOP 5 Elementarversicherung

Folgender Antrag wird bei 50 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen:

Es erfolgt der Abschluss einer Elementarversicherung für das Gebäude Sieglitzhofer Straße 42 – 46.

TOP 6 Erneuerung Fernwärmestation und Durchführung hydraulischer Abgleich

6.1 Erneuerung Fernwärmestation

Folgender Antrag wird bei 52 Fürstimmen, 2 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen angenommen:

Es erfolgt die Erneuerung der Fernwärmestation sowie die Durchführung des hydraulischen Abgleichs (Erneuerung Heizkörper- und Strangventile). Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Kostenrahmen: 105.000,00 EUR
Finanzierung: Erhaltungsrücklage

6.2 Beantragung von Fördermitteln

Folgender Antrag wird bei 54 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen angenommen:

Zur Feststellung möglicher staatlicher Bezuschussungen / Fördermittel für die unter TOP 6.1 beschlossenen Maßnahmen, wird ein Energieberater beauftragt. Sind Zuschüsse / Fördermittel möglich, wird die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt, namens der WEG und der jeweiligen Wohn- und Teileigentümer Anträge für Zuschussprogramme bei den jeweiligen Förderungsgebern zu stellen und entsprechende Erklärungen abzugeben. Erstattete Zuschüsse werden der Erhaltungsrücklage zugeführt.

6.3 Sonderhonorar Verwaltung

Folgender Antrag wird bei 40 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 14 Enthaltungen angenommen:

Die VORRATH Verwaltung erhält für die Begleitung der unter TOP 6.1 und 6.2 beschlossenen Maßnahmen ein zusätzliches pauschales Entgelt in Höhe von 4.000,00 EUR.

Kostenrahmen 4.000,00 EUR
Finanzierung: Erhaltungsrücklage

TOP 7 Gartenanlage: Aufstellung Bank und Tisch

Seitens des Beirats wurde die die Schaffung einer Sitzgelegenheit mit Tisch und Bank vor allem im Hinblick auf die Förderung des Gemeinschaftssinns vorgeschlagen.

Die Thematik wird intensiv unter den anwesenden Eigentümern diskutiert, besonders im Hinblick auf die Notwendigkeit sowie eine möglicherweise damit einhergehende unkontrollierte Müllentsorgung im Bereich der Grünfläche.

Im Ergebnis der Diskussion sprechen sich die Anwesenden einvernehmlich dafür aus, den Antrag zurückzustellen und erneut für die nächste Versammlung vorzubereiten.

TOP 8 Antrag Miteigentümer Gumprecht

Der antragstellende Eigentümer, Herr Gumprecht, ist selbst in der Versammlung anwesend und erläutert den Anwesenden seinen Antrag.

Folgender Antrag wird bei 54 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen angenommen:

Dem Eigentümer der Wohnung 45, Sieglitzhofer Straße 42 - 4. OG rechts, wird gestattet, das Balkonfensterelement auf eigene Kosten zu erneuern. Das optische Erscheinungsbild nach außen darf nicht verändert werden. Der Einbau muss fachgerecht erfolgen.

TOP 9 Aufzüge: Reparaturangebot Fa. Schindler

Folgender Antrag wird bei 52 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen angenommen:

Die Traktionsriemen aller drei Aufzüge werden, gemäß vorliegendem Angebot der Firma Schindler vom 02.04.2025 und 03.04.2025, erneuert.

Kostenrahmen: 7.000,00 EUR

Finanzierung: Erhaltungsrücklage

TOP 10 Digitalisierung

10.1 Digitalisierung von eingehenden Verwaltungsunterlagen

Folgender Antrag wird bei 38 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 16 Enthaltungen angenommen:

Der Verwalter wird ermächtigt neu eingehende Verwaltungsunterlagen (entsprechend den Vorgaben der GoBD) zu digitalisieren und das Papierdokument zu vernichten. Das gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließenden Verträgen wie Bauverträge. Allerdings sind solche Originalunterlagen aufzubewahren, durch die eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt wird (Teilungserklärung, Pläne, Titel, Bürgschaften, Beschlussvorlagensammlung für Wohnungseigentümergeinschaften, Vollmachtsurkunden, aktuelle beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge, SEPA-Mandate).

Die VORRATH Hausverwaltung erhält ab dem 01.01.2026 für das fortlaufende Digitalisieren der Unterlagen monatlich 0,95 EUR brutto je Sonder- und Teileigentum (Verteilerschlüssel Verwalterentgelt).

10.2 Digitalisierung von Bestandsunterlagen

Folgender Antrag wird bei 38 Fürstimmen, 0 Gegenstimmen und 16 Enthaltungen angenommen:

Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Verwaltungsunterlagen (entsprechend den Vorgaben der GoBD) zu digitalisieren und anschließend die vorhandenen Papierdokumente zu vernichten. Allerdings sind solche Originale aufzubewahren, durch die heute noch Rechtswirkungen erzeugt werden und durch die eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt wird (Teilungserklärung, Pläne, Titel, Bürgschaften, Vollmachtsurkunden, aktuelle beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge, SEPA-Mandate).

Die VORRATH Hausverwaltung erhält für die Digitalisierung von Bestandsunterlagen der Gemeinschaft eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von 350,00 EUR brutto.

10.3 Vernichtung von archivierten Alt-Bestandsunterlagen

Folgender Antrag wird bei 32 Fürstimmen, 2 Gegenstimmen und 20 Enthaltungen angenommen:

Der Verwalter wird ermächtigt, die Buchhaltungsunterlagen, welche älter als 8 Jahre sind, unter Einhaltung der einschlägigen und jeweils gültigen Datenschutzauflagen von einer professionellen Fachfirma im Auftrag der Eigentümergemeinschaft vernichten zu lassen.

Hierfür erhält die VORRATH Hausverwaltung eine einmalige pauschale Aufwands- und Auslagenerstattung in Höhe von 95,00 EUR brutto.

TOP 11 Informationen

11.1 Gießen von Balkonpflanzen

Im Hinblick auf das Gießen von Balkonpflanzen wird an alle Eigentümer appelliert, hierbei darauf zu achten, dass die darunterliegenden Balkone und Markisen nicht durch herunterlaufendes Gießwasser und ggf. Erde und Pflanzenteile verunreinigt werden.

Eigentümer vermieteter Wohnungen werden gebeten, Ihre Mieter gleichlautend zu informieren.

11.2 Flachdach

Das Flachdach der Wohnanlage wird regelmäßig gewartet. So auch im Februar dieses Jahres. Hierzu wurde ein Wartungsbericht erstellt, in welchem seitens der ausführenden Firma Fleischmann + Grummt darauf hingewiesen wurde, dass das Dach einige Fehlstellen aufweist und sich altersbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Um einen ersten Anhaltspunkt im Hinblick auf das benötigte Finanzbudget zur Umsetzung einer solchen Instandhaltungsmaßnahme zu erhalten, wurde seitens der Verwaltung ein Angebot für die Sanierung des Flachdachs bei der Firma Fleischmann + Grummt angefragt. Laut vorliegendem Angebot belaufen sich die Kosten auf ca. 445.000,00 EUR.

Seitens der Verwaltung wird die Notwendigkeit zur mittelfristigen Durchführung einer Instandhaltung der Dachfläche erläutert.

Die Versammlung wird um 18:40 Uhr geschlossen.

Verwaltungsbeirat:

Maria Walz 30.6.2025
Maria Walz / Datum

Alexander Mplatis 18.07.25
Alexander Mplatis / Datum

Hausverwaltung:

Kerstin Düthorn 24.07.2025
ppa. Kerstin Düthorn / Datum
- Versammlungsleitung -