

Bau Geno | Röntgenstraße 40 | 71522 Backnang

WIE 59

Wohnungseigentümergeinschaft

Berliner Ring 51-61

71522 Backnang

Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstr. 40 • 71522 Backnang
Postfach 1148 • 71501 Backnang
Telefon 07191 3335-0
Telefax 07191 3335-25
www.baugeno.de

Sprechzeiten
Mo.-Do. 9 - 12 Uhr
Mi. 13 - 18 Uhr
und nach Vereinbarung

12.08.2025

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG WIE Nr. 59 – Berliner Ring 51-61 in Backnang

Montag, den 11.08.2025 um 17:00 Uhr

Versammlungsraum der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG, Röntgenstr. 40 in Backnang

Versammlungsleiter und Schriftführer: Jasmina Lang

Die Wohnungseigentümer wurden mit Schreiben vom 03.07.2025 ordnungsmäßig und fristgerecht zur Eigentümerversammlung 2025 geladen. Bei Versammlungsbeginn sind 17 stimmberechtigte Wohnungseigentümer mit insgesamt 3.242 / 10.000stel Miteigentumsanteilen anwesend bzw. vertreten.

1. Vorstellung der individuellen Sanierungsfahrpläne durch Herr Niemann der Firma Leus GmbH aus Stuttgart und ggf. Diskussion über die weitere Vorgehensweise

Die Eigentümer haben mit der Einladung die Unterlagen zur Präsentation des Sanierungskonzepts erhalten. Herr Niemann der Firma Leus GmbH aus Stuttgart stellt dieses bei der Eigentümerversammlung vor und beantwortet die Fragen der Eigentümer.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möchte zunächst Angebote für die Schritte 1+2 aus dem Sanierungskonzept für die Beschlussfassung im nächsten Jahr einholen.

2. Bericht der Verwaltung

Die Verwaltung berichtet über:

-Kundenportal imveon: Die Einladungslinks zum Kundenportal imveon wurden Anfang Januar 2025 an alle Eigentümer verschickt von denen E-Mail-Adressen vorlagen. Die Verwaltung bittet alle Eigentümer darum, das Kundenportal zu nutzen. Im Nachgang zur Eigentümerversammlung erhalten alle Eigentümer, die sich noch nicht registriert haben, den Einladungslink per E-Mail erneut. Von den Eigentümern, die keinen Link erhalten, liegt der Verwaltung keine E-Mail-Adresse vor. Diese Eigentümer werden gebeten, eine E-Mail-Adresse

mitzuteilen. Nach erfolgreicher Registrierung gelangt man zukünftig über den nachfolgenden Link zum Kundenportal: <https://kundenportal.hausbank.de/baugeno-backnang>
Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Benennung der Dateien zur Jahresabrechnung und Eigentümerversammlung beim Hochladen über das Kundenportal verloren geht und das Einsehen der Dokumente damit nicht ideal ist. Die Verwaltung ist in Bezug auf diese Thematik bereits in Kontakt mit der IT-Abteilung der Hausbank München.

-Trinkwasseruntersuchung: Es gibt nach wie vor positive Befunde aus den letzten Trinkwasseruntersuchungen. Die Verwaltung weist auf den Flyer des Bundesumweltamtes zur Vorgehensweise bei leerstehenden Wohnungen hin. Den Flyer erhalten alle Eigentümer mit dem Protokoll. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vielen leerstehenden Wohnungen das Hauptproblem bei den positiven Befunden sind und die Eigentümer dringend gebeten werden, die Empfehlung aus dem Flyer zu beachten.

3. Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahreseinzelnabrechnungen 2024

Beschlussverkündung:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 03.07.2025 werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens vier Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter ebenfalls zu diesem Termin auszukehren.

Der Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen gemäß § 35 a EStG ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sondern ein zusätzlicher kostenfreier Service der Hausverwaltung.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen und verkündet.

4. Festsetzung von Vorschüssen zur Kostentragung und Rücklagenausstattung gemäß Wirtschaftsplan 2026

Beschlussverkündung:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 03.07.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind monatlich im Voraus fällig, erstmalig am 1. Januar 2026. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

5. Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024

Beschlussverkündung:

Der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG wird als Verwalterin für ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen und verkündet.

6. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise zur Balkonsanierung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Begehung vom April 2025

Beschlussverkündung:

Die Eigentümer haben die Unterlagen der Firma Altilio aus Backnang mit der Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten. Die Verwaltung schlägt eine Hausweise Sanierung der Balkone vor. Die Häuser 51-55 weisen die größeren Schäden laut Bericht der Firma Altilio auf (insgesamt 27 Balkone).

Die Balkone sind von der Beschaffenheit her alle baugleich, ein Balkon hat ca. 6,57 m². Das Musterangebot der Firma Fliesenambiente in Zusammenarbeit mit der Firma Altilio pro Balkon beträgt ca. 5.053,44 € brutto. Davon fallen ca. 1.129,75 € brutto für die Arbeiten am Oberbelag des jeweiligen Sondereigentümers an. Das Musterangebot wird allen Eigentümern mit dem Protokollzugeschickt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möchte konkrete Sanierungsangebote für die o.g. 27 Balkone einholen. Bei der nächsten Eigentümerversammlung soll dann über die Sanierung beschlossen werden. Bei der Sanierung der 27 Balkone kann mit Kosten in Höhe von rund 160.000,- € brutto gerechnet werden. Davon sind es rund 30.000,- € brutto Sonderkosten Eigentümer.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

7. Beauftragung des Angebotes der Firma Weißbarth zur Anbringung eines Zauns zwischen der WEG und der Tankstelle und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, das Angebot Nr. 20250029 vom 17.06.2025 für den Einbau eines Stabmattenzauns in Höhe von 1.785,- € brutto zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

8. Beauftragung eines der Angebote zum Streichen der Treppenhäuser und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, das Angebot Nr. 0201/25 vom 23.05.2025 für das Streichen der Treppenhäuser in Höhe von 17.074,12 € brutto zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 0 Ja-Stimmen, 17 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt und verkündet.

9. Beauftragung des Angebotes der Firma BUG Rohrreinigung für die Reinigung sämtlicher Leitungen inklusive TV-Kamera-Befahrung und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, das Angebot Nr. 341057 vom 20.06.2024 für die Rohrreinigung, TV-Untersuchung und Dokumentation in Höhe von 22.169,11 € brutto zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

10. Beschlussfassung über die Nutzungsänderung des Abstellraums für Fahrräder im Haus 59 zu einem Trockenraum und Anbringung von Wäscheleinen / Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Fahrradraum wieder gemäß offiziell vorliegender Baupläne als Trockenraum zu nutzen. Für die Nutzung werden in der Hälfte des Raumes Wäscheleinen zu Lasten der laufenden Instandhaltung angebracht. Die dort stehenden Fahrräder können somit ebenfalls stehen bleiben.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen abgelehnt und verkündet.

11. Antrag: Genehmigung zur Anbringung eines Sicht- / Windschutzes an den Seiten des Balkons (Berliner Ring 61, Wohnung Nr. 28, EG links – Sonderkosten Eigentümer Mebert)

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genehmigt dem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 28 die Anbringung eines Sicht- / Windschutzes an den Seiten des Balkons. Die vorhandenen Seitenteile werden gegen Holz (heller Bambus) getauscht. Die Größe im Vergleich zu den vorhandenen Seitenteilen wird nicht verändert.

Sämtliche Kosten der Maßnahme sind durch den Sondereigentümer der jeweiligen Einheit zu tragen. Der Eigentümergemeinschaft dürfen, auch zukünftig keine einmaligen oder laufenden Kosten durch diese Maßnahmen entstehen. Dies gilt auch für zukünftige, durch diese bauliche Veränderung entstehende, zusätzliche Kosten im Rahmen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft.

Der Sondereigentümer muss sicherstellen, dass mögliche Rechtsnachfolger in diese getroffene Regelung einsteigen. Andernfalls ist im Falle eines Verkaufs der Wohnung der ursprüngliche Zustand durch den Sondereigentümer auf eigene Kosten unaufgefordert wieder herzustellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass zukünftig anfragenden Eigentümern diese Genehmigung nicht abgelehnt werden darf. Diese müssen sich allerdings an die in diesem Beschluss stehenden Bedingungen halten und sich der optischen Gestaltung des dann bereits vorhandenen Sicht- / Windschutzes anpassen.

Abstimmungsergebnis: Hierzu ist keine Beschlussfassung notwendig. Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt.

12. Antrag: Genehmigung zur Anbringung einer Überdachung des Balkons (Berliner Ring 59, Wohnung Nr. 47, 3. OG rechts – Sonderkosten Eigentümer Michlik)

Beschlussverkündung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genehmigt dem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 47 die Anbringung einer Balkonüberdachung / Vordach (Stahlrahmen - silbern mit Glaselementen - durchsichtig). Die Verankerung des Vordaches wird an der Fassade befestigt.

Sämtliche Kosten der Maßnahme sind durch den Sondereigentümer der jeweiligen Einheit zu tragen. Der Eigentümergemeinschaft dürfen, auch zukünftig keine einmaligen oder laufenden Kosten durch diese Maßnahmen entstehen. Dies gilt auch für zukünftige, durch diese bauliche Veränderung entstehende, zusätzliche Kosten im Rahmen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft.

Der Sondereigentümer muss sicherstellen, dass mögliche Rechtsnachfolger in diese getroffene Regelung einsteigen. Andernfalls ist im Falle eines Verkaufs der Wohnung der ursprüngliche Zustand durch den Sondereigentümer auf eigene Kosten unaufgefordert wieder herzustellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass zukünftig anfragenden Eigentümern diese Genehmigung nicht abgelehnt werden darf. Diese müssen sich allerdings an die in diesem Beschluss stehenden Bedingungen halten und sich der optischen Gestaltung der dann bereits vorhandenen Balkonüberdachung anpassen.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen angenommen und verkündet.

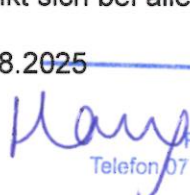
13. Verschiedenes

- Gemeinschaftsflächen wie Flure, Treppenhäuser, Flucht- und Rettungswege sind von Gegenständen aller Art freizuhalten
- In den Garagen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert werden (Garagenverordnung BW - GaVO)
- Parksituation: Die Parksituation wird zunehmend schlimmer. Die parkenden Autos in den Feuerwehruzufahrten vor den Häusern blockieren sich nicht nur gegenseitig, sondern auch die Zufahrt zu den Garagen, das Stellen der Müllcontainer, etc. Bei einem Einsatz der Feuerwehr kann diese nicht vor die Gebäude fahren. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass in den Feuerwehruzufahrten Halteverbot gilt und dort keinerlei Fahrzeuge abgestellt werden dürfen.

Der Verwalter bedankt sich bei allen Eigentümern und schließt die Versammlung um 19:35 Uhr.

Backnang, den 11.08.2025

für die Verwaltung:

 **Bau
Geno**
Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstraße 40 · 71522 Backnang
Telefon 07191 3335-0 · Telefax 07191 3335-25

für die Eigentümer:

 11.8.25
