



**WEG Römerstraße 11 in 77933 Lahr  
außerordentliche Eigentümerversammlung am 25.03.2025**

Anlässlich der Versammlung der Wohnungseigentümer am  
Dienstag, den 25.03.2025 wird folgendes

## **PROTOKOLL**

gefertigt:

Versammlungsort:	Bürgerzentrum Mauerweg 9 77933 Lahr
Versammlungsbeginn:	16:40 Uhr
Versammlungsende:	18:20 Uhr
Versammlungsleiter:	Frau Daniela Tamme Mitarbeiterin der Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland
Protokollant:	Herr Sebastian Uhlig Mitarbeiter der Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland
Stimmenauszähler	Herr Tom Feierabend Mitarbeiter der Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland  Herr Uwe Koch Mitarbeiter der Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland
Hausmeister:	Herr Daniel Knoppek Geschäftsführer der Firma Hausmeister Service Offenburg

  
\_\_\_\_\_  
Daniela Tamme  
Versammlungsleiter

  
\_\_\_\_\_  
Maoro, Petra  
Wohnungseigentümerin

  
\_\_\_\_\_  
Burbach, Sergej  
Wohnungseigentümer

## ERÖFFNUNG

### TOP 1 Beschlussfähigkeit feststellen

Zur Versammlung wurde mit Schreiben vom 13.03.2025 eingeladen.

Die Eigentümer der insgesamt 209 Wohneinheiten waren zu Beginn der Versammlung um 16:30 Uhr mit 81.442 MEA vertreten. Persönlich waren 10.928 MEA von 100.000 MEA und in Vollmacht waren 70.514 MEA von 100.000 MEA vertreten.

Die Versammlung war damit beschlussfähig.

Gemäß der Regelung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung resp. § 24 Abs. 5 WEG führte der Verwalter, vertreten durch Frau Tamme, den Vorsitz der Versammlung.

Der Eigentümer Herr Berg erklärt sich bereit das Protokoll im Anschluss/Nachgang der Versammlung zu unterschreiben.

Anschließend wurde um Protokollierung nachstehender Beschlüsse gebeten.

### TOP 2 Bericht des Verwalters

- Bisher ist nur ein Rückläufer des Einladungsschreibens des Eigentümers Herrn Block bekannt, weitere Rückläufer sind nicht ausgeschlossen und können sich noch auf dem Postweg befinden
- Großwasserschaden Erläuterung den Stand der Dinge  
18.02.25 Abnahme durch SAT, Gutachter und der Hausverwaltung
- Diverse Firmen wurden zur Angebotseinholung angefragt Berg:
  - Willi Kliem GmbH, 77652 Offenburg → Abgelehnt mit Schreiben vom 13.03.2025 per E-Mail, keine Kapazitäten
  - SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH, 79336 Herbolzheim → Die Firma hat mit Schreiben vom 13.03.2025 abgesagt, diese führen diese Arbeiten nicht durch, da es ein Industrie- und Gewerbebau ist.
  - Rosendahl GmbH, 77694 Kehl → Ablehnung vom 13.03.2025 per E-Mail, keine Kapazitäten.

Des Weiteren hat die Firma Gießler (Mail vom 18.03.2025) und die Firma Dachdecker Zimmermann (Mail vom 18.03.2025) abgelehnt, die Baumaßnahmen könnte Angeboten werden, liegt aber weit über den Angebotspreisen, die bereits vorliegen. Demzufolge haben die Firmen Abstand von diesen Bauprojekten genommen, und haben keine Angebote abgegeben.

### TOP 3 Beschluss über die Instandsetzung des gesamten Flachdaches

Hinweis:

Altersbedingt ist das Flachdach nur noch ein Flickenteppich und verursachte in den vergangenen Jahren diverse Wasserschäden in den Wohnungen auf der 16. und 17. Etage.

Nach dem Beschluss 01/2024 wurde der Bausachverständige Herr Ing. Kuderer beauftragt ein Gutachten und Leistungsverzeichnung zu erstellen, dieses Gutachten nebst Leistungsverzeichnis erhielten Sie mit der letzten Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung für den 19.11.2024 als Anlage.

In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Dachfläche sowie die Dachterrassen nach Öffnung dieser, die Dachdämmung voll mit Wasser durchtränkt sind und hier ein dringender Handlungsbedarf durch die Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

Nach diesem Leistungsverzeichnis wurden mehrere Dachdeckerfirmen zur Angebotsabgabe kontaktiert. Bitte beachten Sie hier, die beiliegenden Angebote nebst Hinweisen aus der Anlage. Bitte beachten Sie hier, dass durch das Fachunternehmen Zimmermann erst am 12.03.2025 das Ergebnis übermittelt wurde, ob die Fassadenplatten Asbesthaltig sind oder eben nicht. Die Auswertung ergab keinen Asbest in den Fassadenplatten. Demzufolge stehen noch die überarbeiteten Angebote laut Hinweis in der Anlage aus, nach Erhalt werden wir diese übermitteln.

Bereits mit Schreiben vom 11.02.2025 informierten wir Sie über die bevorstehende Eigentümerversammlung am 25.03.2025 und die zu erwarteten Sonderumlagen.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Instandsetzung des Flachdaches inkl. Kran, Absturzsicherung, SiGeKo und Verwaltermehraufwand belaufen sich auf ca. 717.240,97 €/brutto. Zu beachten ist hier, dass die Berechnungsgrundlage auf das bisher günstigste vorliegende Angebot erfolgte.

Die Verwaltung empfiehlt die Instandsetzung des Flachdaches und der Dachterrassen als Komplettmaßnahme an eine Dachdeckerfirma zu beauftragen. Da diverse Baueinrichtungen sich durch die Gesamtbeauftragung reduzieren.

Zu beachten ist hier, dass die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft, für die Finanzierung des Flachdaches aufkommen muss und die Finanzierung für die Dachterrasse nur die jeweiligen Wohnungen betreffen, siehe TOP 4.

Bei der Finanzierung des Flachdaches kann ein Teil, in Höhe von 385.837,42 €, aus der bestehenden Erhaltungsrücklage entnommen werden. Zu beachten ist hier, dass der Verwalter darauf geachtet hat, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nach der Entnahme aus der Erhaltungsrücklage, weiterhin eine Liquidität in Höhe von 50.000,00 € bestehen bleibt. Damit weitere Instandhaltungsmaßnahmen, die am Gebäude anfallen könnten, durchgeführt werden können.

Die nun noch fehlenden 331.403,55 € müssen somit über eine Sonderumlage erfolgen. Bitte beachten Sie hier, die Liste als Anlage. Aus dieser können Sie die jeweils anfallenden Sonderumlagen für Ihre Wohnung entnehmen.

Dieser Beschluss wird vertagt und wird zeitnah neu eingeladen und zur Beschlussfassung gestellt.

Grund ist hier, dass der Rechtsanwalt Dr. Klimsch am heutigen Tage mit seiner E-Mail, Eingang um 10.53 Uhr eine Ansicht im Gegensatz zum Beschlussvorschlag zur Einladung revidiert hat. Demzufolge wird bei einer Neueinladung die Sonderumlage deutlich erhöht und der Bauerweiterung der Dachterrassen angepasst und zu einem TOP erfasst. Dies heißt, dass die Umlagen dann einheitlich die Gesamte Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen hat.

---

#### **TOP 4 Beschluss über die Instandsetzung der Dachterrassen**

Hinweis:

Gemäß § 7 Absatz 6 Teilungserklärung hat „jeder Eigentümer [...] diejenigen Grundstücks- und Gebäudeteile, zu deren alleiniger Benutzung er nach § 5 Ziffer 1, 2 (Terrassen, Pergolen) [...] berechtigt ist, allein und auf seine Kosten in standzuhalten und instand zusetzen.“

Die Dachterrassen sind stets dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Folglich obliegt die Beauftragung von Maßnahmen zur Instandsetzung der Dachterrassen grundsätzlich den Wohnungseigentümern. Aufgrund der oben bezeichneten Regelung in der Teilungserklärung erfolgt diese Instandsetzung jedoch auf Kosten derjenigen Eigentümer, welche zur alleiniger Benutzung der Dachterrasse(n) berechtigt sind.

Diese Regelung der Teilungserklärung ist dabei so zu verstehen, dass Eigentümer von Wohnungen, die mit einer Dachterrasse ausgestattet sind, nicht nur für die Kosten der Sanierung der in ihrem Sondereigentum stehenden Teile der Terrassen aufkommen müssen, sondern auch für die Kosten der Sanierung der in Gemeinschaftseigentum stehenden Teile. Eine Beschränkung auf den nichtkonstruktiven Teil der Terrasse, vor allem den Terrassenbelag, lässt sich dem klaren Wortlaut der Regelung nicht entnehmen.

#### **TOP 4.1 Beschluss der Wohnungseigentümer über die Verpflichtung der Instandsetzung über die Dachterrassen**

Hinweis: Für diesen Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst und wird auf der Tagesordnung gestrichen.

#### **TOP 4.2 Beschluss über die Beauftragung und Finanzierung der Instandsetzung der Dachterrassen**

Hinweis: Für diesen Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst und wird auf der Tagesordnung gestrichen.

#### **TOP 4.3 Beschluss über die fachgerechte Umsetzung der Instandsetzungsmaßnahmen auf den Dachterrassen durch ein Fachunternehmen**

Hinweis: Für diesen Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst und wird auf der Tagesordnung gestrichen.

---

## TOP 5 Beschlussfassung über Errichtung eines Müllplatzes an der Südseite des Parkhauses

Hinweis: Auf Grund einer Brandschutzschau im Herbst 2024 müssen alle Mülltonnen, die derzeit im Parkhaus zwischengelagert werden und mit den Mülltonnen im Müllraum getauscht werden, entfernt werden. Diese stellen ein erhöhtes Brandrisiko dar.

Die Verwaltung empfiehlt, den an der Südseite des Parkhauses gelegenen Parkplatz in einen Müllplatz umzubauen und diesen mit einem Zaun und Tor einzuhausen. Der danebenbefindliche

Parkplatz, wird geöffnet und kann wieder als Gästeparkplatz genutzt werden.

Die maximalen Gesamtkosten in Höhe von 20.000,00 € brutto sollen dabei festgelegt werden. Die Finanzierung dazu wird aus der Instandhaltungsrücklage empfohlen. (Anlage – Bemaßter Plan und Bilder)

### Beschluss 04/2025

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Verwaltung mit der Angebotseinholung für die Errichtung eines Müllplatzes an der Südseite des Parkhauses zu beauftragen.

Die maximalen Gesamtkosten in Höhe von 20.000,00 € / brutto dürfen dabei nicht überschritten werden.

Die Finanzierung wird aus der Erhaltungsrücklage erfolgen.

Sollten die Angebotskosten den Gesamtkostenbetrag in Höhe von 20.000,00 € / brutto überschreiten, wird in Form eines Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit die Mehrkosten beschlossen.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	77.759	/	100.000 MEA
Nein:	1.353	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	2.330	/	100.000 MEA

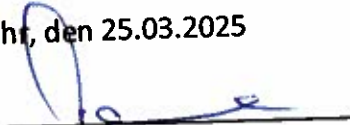
angenommen /  nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

### SONSTIGES


Hinweis: Unter diesem Tagesordnungspunkt können alle Anliegen besprochen, aber nicht beschlossen werden.

Lahr, den 25.03.2025

  
Frau Daniela Tamme  
Versammlungsleiter

Lahr, den 25.03.2025

  
Maoro, Petra  
- als Wohnungseigentümerin-

  
Burbach, Sergej  
- als Wohnungseigentümer-

## ETV Anwesenheitsliste Lahr




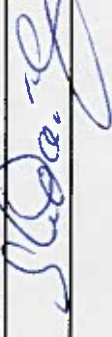
Datum der Eigentümersammlung: Dienstag, 25. März 2025

Uhrzeit: 16:30:00

WE	Name - Eigentümer	MEAs	Vollmacht	Persönlich	Unterschrift	Stimme
001.010	Andreas Bürgerhausen	424				nein
002.010	Tobias Bräunig	805		X	<i>Stoatz</i>	nein
003.010	Normann Wolf, Angelika Wolf	476				nein
004.010	Rust Oak Property GmbH	65887	X		<i>i.v.d.</i>	ja
007.010	Walter Adam Martine	553				nein
008.010	Manfred Eichhorn	956				nein
011.010	Rechtsanwalt Andre Knapp	3070		X	<i>Knapp</i>	nein
013.010	Carlos Cabarles, Isabelita Cabarles	423	X		<i>i.v.d.</i>	nein
014.010	Jürgen Bernhardt	421	X		<i>i.v.d.</i>	nein
022.010	Herbert Metzger	442				nein
023.010	Delistan Ibrahim	301				nein
024.010	Christina Queisser	443				nein
025.010	Paul Heck	423				nein
026.010	Rafael Martinez de Albeniz	421				nein
035.010	Petra Maoro, Giulia Maoro	301		X	<i>Maoro P.</i>	nein

037.010	Sven Meineke	464			X	<i>S. Meineke</i>	nein
038.010	Thomas Wacker	421			X	<i>T. Wacker</i>	nein
047.010	Josef Maichel, Hannelore Maichel	301					nein
050.010	Helmut Gerhard Walter	766					nein
051.010	RENTA Immobiliengesellschaft mbH & Co.KG	436					nein
053.010	Ulrich Weigel	434					nein
055.010	Alexander Williger	537					nein
059.010	Klaus Walter	263					nein
070.010	Olaf Krause	426					nein
071.010	Albert Fischer	301					nein
073.010	Marina Stamenkovic-Bajusz, Janos Bajusz	498					nein
083.010	Jason David Lepp	301					nein
086.010	Alexander Block	421				<i>A. Block</i>	nein
090.010	Michael Eric Gegg	609			X	<i>M. Gegg</i>	nein
092.010	Bernd Oeser	472			X	<i>B. Oeser</i>	nein
094.010	Claus Will Grethel	426					nein
095.010	Thomas Walter	301					nein
098.010	Mohamad Louai Asaid	421					nein
099.010	Guido Abramzik	459					nein

107.010	Günter Skrobanek	301					nein
114.010	Andreas Kinz	609					nein
115.010	Günter Farrenkopf, Beate Farrenkopf	646	x			i.v.D.	ja
131.010	He Jiahao	301					nein
134.010	Ute Schwarz	421					nein
138.010	Eberhard Schaffert	609	x			i.v.D.	ja
143.010	Sergej Burbach	685		x		Burbach	nein
144.010	Daniel Armbruster	482		x		ARM	nein
146.010	Volker Eckstein	421		x		K. Eckstein	nein
154.010	Burghardt Lüke	426		x		Burbach	nein
155.010	Helga Ulbricht	301					nein
163.011	Waldemar Lackmann	609					nein
166.010	Hans Pokowitz, Michaela Pokowitz	389		x		Buhr	nein
167.010	Susanne Wischnewski	301	x			i.v.D.	ja
174.010	Jacky Marino, Jacqueline Marino	609					nein
175.010	Klaus Volke	646		x		Volke	nein
178.010	Irina Miller	426					nein
179.010	Kevin Kalt	301		x		i.v.D.	nein
180.010	Javier Martinez Gomez, Maria Luisa Martinez Artacho	482					nein

186.010	Klaus Baumgärtner		574						nein
190.010	Jürgen Willm		389						nein
193.010	1. Sachsen Bestandshalter GmbH		940						nein
197.010	Oliver Suess, Martina Suess		473						nein
198.010	ImmoS UG		594	x					ja
199.010	Alexander Schell		594						nein
201.010	Detlef Heidemann		498						nein
203.010	Gerd Holder		301						nein
205.010	Alexander Berg		823				x		nein
206.010	Karl Schmider, Waltraud Schmider		881				x		nein
208.010	Eugen Sojkin		517	x				T. Bagan	nein
209.010	Elena Bräunig		848				x		nein
000.00			0						nein
									nein