

- WEG Verwaltung
- Mietverwaltung
- Immobilienvermittlung

itm Immobilien GmbH • Maximilianstraße 60 • 95444 Bayreuth

Karl-Heinz Hannes
Geseeser Weg 10
95447 Bayreuth

Büro Bayreuth

Maximilianstraße 60
95444 Bayreuth

T + 49 (0) 921 730 020 70
F + 49 (0) 921 730 020 99

info@itmgmbh.com
itmgmbh.com

Protokoll der Eigentümersversammlung Eigentümersversammlung 2024 vom 19.12.2024 der WEG 11107 Werner Siemens Str. 14

Büro Ulm

ITM Immobilien GmbH
Industriestr. 7
89081 Ulm

T + 49 (0) 731 140 648 11
F + 49 (0) 731 140 648 10

Sehr geehrter Herr Hannes,

in der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümersversammlung 2024 vom 19.12.2024. Ein von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates unterzeichnetes Protokoll-Exemplar liegt dem Verwalter vor.

Beachten Sie bitte, dass mit den angenommenen Beschlüssen

- Nachzahlungen und Guthaben aus Abrechnungen fällig gestellt wurden und
- neue Hausgeldzahlungen und Rücklagenzuführungen gelten.

Sollten sich für Sie Nachzahlungen ergeben haben, bitten wir Sie, die Fälligkeitstermine einzuhalten. Eventuelle Guthaben werden wir Ihnen überweisen. Hierfür bitten wir Sie, uns Ihre aktuelle Bankverbindung mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

ITM Immobilien GmbH

Anlagen

- Protokoll der ETV vom 19.12.2024.

Sitz

Bayreuth, eingetragen beim
Registergericht Bayreuth
HRB 2415

Geschäftsleitung

Michael Schmidle
Heiko Schmidle

Steuer-Nr.

208/129/40156

UST-ID

DE229153765

Bankverbindung

Sparkasse Bayreuth
BIC BYLADEM1SBT
IBAN DE40 7735 0110
0021 0210 01

Erlaubnis gemäß §34c
der GewO



Eigentümerversammlung 2024 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

11107 Werner Siemens Str. 14 / Werner Siemens Str. 14, 95444 Bayreuth

Versammlungsbeginn:	19.12.2024 14:00
Versammlungsort:	MAX 60, Maximilianstraße 60, 95444 Bayreuth
Versammlungsende:	19.12.2024 15:05
Versammlungsleitung:	Michelle Blum
Protokollführung:	Sonja Möser-Göllner
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	811,400	9	10
von insgesamt	1.000,000	11	12
entspricht	81,14 %	81,82 %	83,33 %
Summe abwesend:	188,600	2	2
Gesamtsumme:	1.000,000	11	12

**Die Eigentümerversammlung ist ja
beschlussfähig:**

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (11)

TOP 1 Begrüßung der Teilnehmer, Bericht der Hausverwaltung

Inhalt	Bericht 2023: - Die Wasserkosten beliefen sich auf 3.042,39 € - Die Stromkosten betragen 106,17 € - Die Firma Firak hat neue Feuerlöscher angebracht in Höhe von 157,68 € - Die Firma Wagner und Karpow hat die Kaminbekleidung erneuert in Höhe von 5.026,91 €. Die Kosten wurden aus der Erhaltungsrücklage entnommen. - Die Firma Energent hat für die Energieberatung einen Betrag in Höhe von 1.200 € erhalten - Die Firma Preiss hat eine Rohrreinigung durchgeführt in Höhe von 156,49 € - Die Firma Preiss hat die Grundleitung gereinigt in Höhe von 728,88 €
---------------	---

TOP 2 Beschluss über die Abrechnungsspitze Abrechnung 2023

Beschluss	Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sind zum 08.01.2025 durch den jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Soweit die Wohnungseigentümer ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt der Einzug der Nachschüsse zum Fälligkeitstermin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zum gleichen Termin auszukehren.	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit
	Prinzip:	Wertprinzip
	Abstimmung:	offen
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 811,400

MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschluss über die Vorschüsse für das Jahr 2025

Beschluss	Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 27.11.2024 werden ab dem 01.01.2025 genehmigt. Die in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Vorschüsse sind jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und auf das Gemeinschaftskonto zu entrichten. Dieser Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.																	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: <table border="0"> <tr> <td>abgegebene MEA</td> <td>=</td> <td>811,400</td> </tr> <tr> <td>MEA ja</td> <td>=</td> <td>811,400</td> </tr> <tr> <td>MEA nein</td> <td>=</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>MEA enthalten</td> <td>=</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td> </tr> </table>			abgegebene MEA	=	811,400	MEA ja	=	811,400	MEA nein	=	0,000	MEA enthalten	=	0,000	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	811,400																
MEA ja	=	811,400																
MEA nein	=	0,000																
MEA enthalten	=	0,000																
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Beschluss über Entlastung der Hausverwaltung 2023

Beschluss	Dem Hausverwalter wird für das Geschäftsjahr 2023 die Entlastung erteilt.																	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: <table border="0"> <tr> <td>abgegebene MEA</td> <td>=</td> <td>750,500</td> </tr> <tr> <td>MEA ja</td> <td>=</td> <td>750,500</td> </tr> <tr> <td>MEA nein</td> <td>=</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>MEA enthalten</td> <td>=</td> <td>60,900</td> </tr> <tr> <td colspan="3">100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td> </tr> </table>			abgegebene MEA	=	750,500	MEA ja	=	750,500	MEA nein	=	0,000	MEA enthalten	=	60,900	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	750,500																
MEA ja	=	750,500																
MEA nein	=	0,000																
MEA enthalten	=	60,900																
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschluss über Entlastung des Verwaltungsbeirates 2023

Beschluss	Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt																	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: <table border="0"> <tr> <td>abgegebene MEA</td> <td>=</td> <td>750,500</td> </tr> <tr> <td>MEA ja</td> <td>=</td> <td>750,500</td> </tr> <tr> <td>MEA nein</td> <td>=</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>MEA enthalten</td> <td>=</td> <td>60,900</td> </tr> <tr> <td colspan="3">100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td> </tr> </table>			abgegebene MEA	=	750,500	MEA ja	=	750,500	MEA nein	=	0,000	MEA enthalten	=	60,900	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	750,500																
MEA ja	=	750,500																
MEA nein	=	0,000																
MEA enthalten	=	60,900																
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung

Beschluss	Die Verteilung der Kosten und Lasten des Wassers erfolgt unter den		
------------------	---	--	--

Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen. Abweichend hiervon sollen die Verteilung des Wassers ab der Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 künftig grundsätzlich nach dem Umlageschlüssel nach Personen erfolgen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 811,400 MEA nein = 0,000 MEA enthalten = 0,000 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung

Beschluss

Die Verteilung der Kosten und Lasten der Müllentsorgung erfolgt unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen. Abweichend hiervon sollen die Verteilung der Müllentsorgung ab der Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 künftig grundsätzlich nach dem Umlageschlüssel nach Personen erfolgen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 750,500 MEA nein = 60,900 MEA enthalten = 0,000 92,49 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschluss über die Montage von Solarzellen an der Balkonaußenseite

Vorbemerkung

Das Gesetz mit Änderungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht, um die Installation von Balkonkraftwerken zu erleichtern, wurde am 16.10.2024 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 17.10.2024 in Kraft getreten. Die sogenannten Steckersolargeräte wurden in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen, auf deren Genehmigung die Mieter und Eigentümer einen rechtlichen Anspruch haben. Das sind bauliche Veränderungen, die von Vermietern und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) nicht einfach blockiert werden können. Bisher brauchten Mieter die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters – beziehungsweise als Wohnungseigentümer die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft – für den Einbau von Balkonkraftwerken. Die Zustimmung kann künftig nicht mehr ohne triftigen Grund verweigert werden.

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Genehmigung der Montage von Solarzellen an der Balkonaußenseite. Alle anfallenden Kosten hierfür sind vom jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Wohnung selbst zu tragen. Die Arbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden. Eventuelle Beschädigungen oder Zusatzkosten gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers über.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Genehmigung der Montage von Solarzellen an der Balkonaußenseite.
Alle anfallenden Kosten hierfür sind vom jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Wohnung selbst zu tragen. Die Arbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden.
Eventuelle Beschädigungen oder Zusatzkosten gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers über.
Die Farbe soll einheitlich in einem Schwarz sein.

Es wird ergänzt, wenn die Balkone künftig saniert werden sollten, muss die Demontage der Balkonkraftwerke auf Kosten des jeweiligen Eigentümers selbst erfolgen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 750,500 MEA nein = 60,900 MEA enthalten = 0,000 92,49 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Beschluss über die Umgestaltung der Gemeinschaftfläche

Beschluss

**Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Umgestaltung des Beetes in einer Gemeinschaftsaktion durch anlegen von neuer Bepflanzung und anschließender Anbringung eines neuen Fahrradständers.
Die zwei noch vorhandenen Büsche werden entsprechend ausgebuddelt um den Fahrradständer mit anzulegen.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 649,600 MEA nein = 161,800 MEA enthalten = 0,000 80,06 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Beschluss über die Zuständigkeit der Rauchwarnmelder

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass künftig jeder Eigentümer seiner jeweiligen Sondereigentumseinheit selbst für die Montage und Prüfung des Rauchwarnmelders zuständig ist und nicht mehr die Eigentümergemeinschaft.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 811,400 MEA ja = 750,500 MEA nein = 60,900 MEA enthalten = 0,000 92,49 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Sonstiges

Inhalt

- Müllsortierung. Es werden immer öfter Dinge im falschen Müll entsorgt bzw. nicht richtig sortiert oder Papier und Kartonagen nicht richtig zerkleinert.
- Es sollen Schlosser für die Restmüll- und Papiertonnen bestellt werden mit jeweils unterschiedlicher Schließung. Dann soll jeweils zwei Etagen eine Tonne gemeinsam nutzen und die anderen beiden Etagen ebenfalls eine Tonne.
- Wenn das Fenster über der Haustüre zum Lüften gekippt wird, soll dieses anschließend wieder geschlossen werden. Bei Regen kommt sonst Wasser in das Haus

- Im Trockenraum und Wäscheraum werden nach wie vor Säcke an die Rohre gehängt. Dies soll unterlassen werden!
- Es wird ein Angebot von der Hausverwaltung eingeholt für eine Kamerabefahrung der Grundleitung da diese immer verstopft ist und die Firma Willi Preiss regelmäßig zur Reinigung der Grundleitung kommen muss.
- Es wird ein Angebot von der Hausverwaltung eingeholt für die Entfernung der Glasbausteine im Treppenhaus und eventueller Anbringung von Fenstern. Bei einem Maurer anfragen diesbezüglich
- Es wird ein Angebot von der Hausverwaltung eingeholt für die Überprüfung und eventuellen Erneuerung der Entwässerung, da das Wasser bei Regen immer am Haus entlang läuft und an der Dachterrasse läuft das Wasser entlang und es steht vor der Haustüre.
Die Dachrinne und die Fallrohre müssen hier unbedingt erneuert werden
- Vorne beim Müllplatz bröckelt oben schon der Putz ab aufgrund des Wassers durch die Dachrinne.
- Die Haustüre ist undicht, es regnet rein. Gleiches gilt für das Fenster über der Haustür, es schimmelt um das Fenster herum.
- Nochmal prüfen beim Energieberater ob es Zuschüsse gibt, wenn die Fenster im Treppenhaus und Haustüre getauscht werden
- Die Post ist immer wieder nass, wenn es bei den Briefkästen extrem regnet, da die Dachrinne darüber immer wieder verstopft ist durch das Laub.
- Die Wartung der Feuerlöscher wurde durchgeführt, aber der in der obersten Etage wurde nicht mit gewartet. Bei der Firma Firak anfragen
- Mit der Telekom besprechen bezüglich Verlegung Glasfaser im Haus. Hier sind Leerrohre im Haus vorhanden. Es war vor kurzem eine Firma da welche bezüglich Glasfaser durch das gesamte Treppenhaus bohren wollte.
- Es soll ein Aushang an das schwarze Brett gemacht werden, bezüglich dem Glasfaser. Hier ist ausschließlich die Hausverwaltung zuständig und es sollen keine Leute bezüglich Glasfaser rein gelassen oder beauftragt werden
- Es sollen Angebote eingeholt werden für Treppenhausanstrich, aber erst nachdem das Glasfaser verlegt und die Fenster Erneuerung im Treppenhaus erfolgt ist
- Es wird festgehalten, dass bei der Renovierung der Einheit 011 keine tragende Wand entfernt wurde und keine Asbest im Spiel war. Die Firma BES war zur Entsorgung vor Ort.



Maximilianstraße 60

95444 Bayreuth

Fax: 0921 730 020 70

info@itmgmbh.com

Michelle Blum www.itmgmbh.com

(Versammlungsleitung)

A handwritten signature consisting of stylized initials 'WJ' and 'HW'.

Markus Weiß & Heike Weiß

A handwritten signature consisting of the initials 'W.' and 'HL'.

Waltraud Lüttge

