

PROTOKOLL

**zur 30. ordentliche Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergemeinschaft**

Fuchshofstr. 2 - 20 in 91257 Pegnitz

**Fränkischer Hof "Zum Geyer", Ganghoferstr. 2 in 91257
Pegnitz
am 13.05.2025 um 17:30 Uhr
Ende der Versammlung: 18:55 Uhr**

**Versammlungsleiter: Herr Hannes
Protokollführer: Herr Meierhöfer**

1. Eröffnung der Versammlung - Feststellung der Anwesenden

Anwesend 43 Eigentümer bzw. deren Vertreter mit Vollmacht 60.483/100.000stel

Miteigentumsanteile

Beginn der Versammlung: 17:38 Uhr

Ende der Versammlung: 18:55 Uhr

2. Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Eigentümer erteilen dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2023/2024 namens der GdWE in Bezug auf die gesamte Verwaltungsbeiratstätigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums Entlastung. Dies beinhaltet auch die Prüfung der Abrechnungsspitze aus der sich die Vor- und Nachschüsse der Wohneinheiten ergeben.

Der Beschlussantrag wurde mit 55.952 JA-Stimmenanteilen und 3 Nichtstimmberchtigten (4.531) angenommen.

3. Wirtschaftsplan (mit Fortgeltung)

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Vorschüsse gem. Anlage, welche sich aufgrund des Entwurfs des Verwalters für den Gesamtwirtschaftsplan mit dem Gesamtvolumen von 324.106,87 € und die Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2025/2026 vom 15.04.2025, ergeben.

Der Wirtschaftsplan und die daraus ergebenden Vorschüsse gelten ab 01.12.2025.

Die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplanges gelten fort, bis die Wohnungseigentümer über neue Vorschüsse beschließen, längstens jedoch für 2 weitere Wirtschaftsjahre.

Das Jahres-Hausgeld ist in 12 gleichen Monatsraten, wie in den Einzelwirtschaftsplänen angegeben, jeweils bis zum 3. Tag eines jeden Monats zu zahlen. Die auf die bereits abgelaufenen Monate entfallenden Beträge sind bis zum 3. Tag des kommenden Monats zu leisten.

Gerät ein Eigentümer mit Zahlungen auf den Wirtschaftsplan in Höhe von zwei Monatsbeiträgen in Verzug, wird der Jahresrestbetrag vollständig sofort fällig. Dies gilt nicht im Falle der Anordnung der Zwangsverwaltung über das betreffende Sondereigentum oder bei Insolvenz des Sondereigentümers.

Gerät ein Eigentümer mit seinen Hausgeldzahlungen in Verzug, fallen Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an.

Der Beschlussantrag wurde mit 60.483 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

4. Anerkennung der Abrechnung 2023/2024

Die GdWE beschließt die Einforderungen von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen (gem. Anlage) der vorgelegten Abrechnung gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEMoG für das Wirtschaftsjahr 2023/2024 gem. Entwurf des Verwalters vom 05.03.2025 mit Erstellungsdatum 05.03.2025; Volumen der Abrechnungsspitze -14.362,08 € (gesamte GdWE).

Die beschlossenen Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Aufrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümer wird jedoch nachgelassen die Nachzahlung innerhalb von zwei

Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer die am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Die sich auf Grundlage der Abrechnung ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben werden innerhalb von zwei Wochen dem Konto der jeweiligen Wohnungseigentümer vom Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angewiesen.

Eine entsprechende Anweisung kann nur dann erfolgen, wenn keine Rückstände bezüglich der jeweiligen Sondereigentumseinheiten auf die nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEMoG zu leistenden Hausgeldvorschüsse bestehen.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.726 JA-Stimmenanteilen und 757 Stimm-Enthaltungen angenommen.

5. Bauliche Veränderung am Dach

Bau eines Schneefanggitters oberhalb der Terrasse gemäß Angebot Fa. Lenk, Angebot vom 02.04.2025, über ca. 892,48 € brutto. Die Verwaltung erteilt der Fa. Lenk im Namen der GdWE den Auftrag.

Der Beschlussantrag wurde mit 60.483 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

6. Bauliche Veränderungen

Die nachfolgenden baulichen Veränderungen, welche bereits bestehen, sind nur genehmigungsfähig aufgrund der gesetzlichen Änderung. Zukünftige nachträgliche Genehmigung von baulichen Veränderungen können nicht mehr genehmigt werden, da dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Grundsätzlich müssen bauliche Veränderungen vorher beschlossen werden.

Bei baulichen Veränderungen die nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss nach dem 01.12.2020 genehmigt wurden, kann jederzeit ein einzelner Eigentümer bzw. die GdWE den Rückbau verlangen (Fotos siehe Cloud).

Bitte beachten Sie, dass bei Genehmigungen baulicher Veränderungen auf dem Gemeinschaftseigentum zu Gunsten einzelner WE dies automatisch zu einem Sondernutzungsrecht der WE führt.

6.1 WE 42

Markise (s.Foto 1): weiß/rot gestreift, Breite 400 cm, Ausladung 250 cm.

Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch den Betrieb entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird.

6.2 WE 44

Markise (s.Fotos 2): weiß/rot gestreift, Breite 320 cm, Ausladung 200 cm.

Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch den Betrieb entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird.

6.3 WE 3

Terrasse (s. Skizze/Fotos 3): Erweiterung der Terrasse um 2 Sichtschutze (li B 140 cm, H. 180 cm; re B 100 cm, H 200 cm) Material Holz. Anpflanzung von Büschen in 15 Pflanzsteinen vor der Terrasse.

Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch die bauliche Veränderung entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird. Die Höhe der Pflanzen darf 180 cm (vom Rasenboden) und der Breite vom 60 cm (vom Stamm gerechnet) nach außen nicht übersteigen.

Kommt die WE den Anweisungen durch die Verwaltung zum Rückschnitt innerhalb von 4 Wochen nicht nach, sind die Anpflanzungen unverzüglich zu entfernen.

6.4 WE 7

Loggiaüberdachung: aus KVH Fichte NSi gestrichen, Farbton farblos lasiert, Holz: Fichte, incl. Dacheindeckung aus VSG 11 mm.

Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch den Bau entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird.

6.5 WE 39

Genehmigung einer Hecke vor der Terrasse. Maße: 400 cm breit, 60 cm tief, 125 cm hoch.
3 Solarleuchten im Boden.

Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch die bauliche

Veränderung entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird. Die Höhe der Pflanzen darf 180 cm (vom Rasenboden) und der Breite vom 60 cm (vom Stamm gerechnet) nach außen nicht übersteigen.
Kommt die WE den Anweisungen durch die Verwaltung zum Rückschnitt innerhalb von 4 Wochen nicht nach, sind die Anpflanzungen unverzüglich zu entfernen.

6.6 WE 10

Vor der Terrasse: Rankgitter mit Kunststoffkästen 110 cm Länge, 50 cm Breite, 150 cm Höhe; Forsythie in Pflanzkästen 400 cm Länge; 2 Flieder bis zum Hauseck.
Die WE verpflichtet sich Haftungsrisiken, Kosten, Folgekosten, welche durch die bauliche Veränderung entstehen, zu übernehmen. Sowie die Rückbaukosten, auch wenn der Rückbau durch einen Beschluss der GdWE gefordert wird. Die Höhe der Pflanzen darf 180 cm (vom Rasenboden) und der Breite vom 60 cm (vom Stamm gerechnet) nach außen nicht übersteigen.
Kommt die WE den Anweisungen durch die Verwaltung zum Rückschnitt innerhalb von 4 Wochen nicht nach, sind die Anpflanzungen unverzüglich zu entfernen.

6.7 WE 38

Art der Veränderung: "Platzierung des Sichtschutzauns (Rankgitter)"
Menge: 3 Stück
Maße: Länge -100 cm / Höhe 140 cm
Material: Plastik in grauer Farbe.
3 Stück Rankgitter stehen bereits 20 cm entfernt vom Terrassenrand.

6.8 WE 47

Die Befestigung des Zaunelements wurde ohne jegliches Betonfundament vorgenommen. Die Eckpfosten werden von 6cm dicken Betonplatten gestützt, die nur lose auf den Kies aufgelegt sind. Die 50 cm breite Kiesleiste wurde vorher angelegt und ist bündig zur Grasnarbe, was beim Mähen des Rasens kein Problem darstellt. Zusätzlich wurden 7 Buchsbäume vor den Sichtschutz eingepflanzt. Die Eckpfosten der linken Seitenmarkise werden ebenfalls nur von losen Betonplatten am Boden gehalten/gestützt. Diese Markise kann jederzeit eingefahren werden.

6.9 WE 37

Antrag auf Zustimmung zur baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum/Terrasse
Es handelt sich dabei:
-um eine bereits vorhandene Kräuterschnecke, die vor einiger Zeit auf der Terrasse errichtet wurde.
Die Kräuterschnecke ist aus Gabionen, gefüllt mit weißen Natursteinen/ BxHxT 96x56x50 mm.
-3x Betonringe, diese waren bereits bei Erwerb der Wohnung vorhanden und wurden von uns übernommen / BxT 35x48 mm.
Die Kräuterschnecke und Betonringe beeinträchtigen weder die Optik der Wohnanlage noch die Nutzungsmöglichkeiten anderer Eigentümer oder Mieter.

6.10 WE 21

Cassettenmarkise "ERHARDT SDV"
mit Doppelmarkise A/ariovolant. Gestell Farbe RAL 9016 verkehrsweiß
Tuch Design Nr. 31617 beige-weiß gem Blockstreifen, Tuch Design für den Variovolant Soltis 92-2175 champagner Deckenkonsolen. Bedienung Markise mittels Funkmotor (siehe MP) Bedienung Variovolant mittels Funkmotor (siehe MP) inkl. 4-Kanal-Handsender 500,0 cm x 200,0 cm
Es sind zwei Blumenbeete vorhanden, und zwar Beet A mit ca. 1,9 qm und Beet B mit ca. 3,8 qm.
Skizze dazu gemäß Anlage. Fotos dazu sind bereits in Ihrem Besitz. Die beiden Beete wurden dem Grunde nach bereits vor Juni 2001 angelegt, sie dienen weniger der Erweiterung der Terrassen-Nutzfläche sondern vielmehr der optischen Aufwertung der Wohnanlage.

6.11 WE 60

Die dadurch bedingte Sondernutzung des Gemeinschaftseigentums wird dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums W 60 unentgeltlich auf unbeschränkte Dauer gestattet. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann die Gestattung widerrufen, wenn der jeweilige Wohnungseigentümer einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht, insbesondere sie durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Im Einzelnen:

1 . Einsetzen und weiteres Belassen von insgesamt 14 rotbraunen Pflanzringen, bepflanzt mit verschiedenen Pflanzen, vor den Kiesstreifen vor der Terrasse (vgl. Bilder Nr. 1 bis 3).

Die Abmessungen betragen (je sieben Pflanzringe aufgeteilt in eine von der Terrasse aus gesehen linke und eine rechte Reihe) linke Reihe: 2 m, rechte Reihe: 2 m Durchmesser eines Pflanzringes: ca. 27 cm, Abstand der Reihen von der Terrasse: ca. 50 cm Die Pflanzringe wurden lt. Aussage von langjährigen Mitbewohnern bereits von den Erstbesitzern des Wohnungseigentums W60 gesetzt und werden von mir weiter gepflegt.

2. Anbringen und weiteres Belassen einer einfachen braunen Dachrinne aus Kunststoff zur Ableitung des Regenwassers von dem über der Terrasse befindlichen Balkon (vgl. Bilder Nr. 4 bis 6).

Die Abmessungen betragen:

Länge der Dachrinne insgesamt: ca. 4, 70 m

Breite der Dachrinne: 6 cm

Abstand der Dachrinne von der Decke: 2,5 cm

Länge des Ablaufrohres: ca. 3,20 m

Durchmesser des Ablaufrohres: 5 cm

Das Wasser wird in den frostfreien Monaten in einer kleinen Wasserwanne aufgefangen und zum Bewässern der in Ziffer 1. genannten Bepflanzung genutzt. Überschüssiges Wasser wird in die neben dem Weg am Haus entlangführende Blumenrabatte geführt. Die in Ziffer 2. aufgeführte Rabatte mit den Abmessungen (Länge: ca. 9 m, Breite variiert zwischen 0,50 m und 1,50 m) entlang des Weges (vgl. Bild Nr. 7) wurde lt. Aussage langjähriger Mitbewohner ebenfalls von den Erstbesitzern meines Wohnungseigentums angelegt. Ferner wurde von den Erstbesitzern meines Wohnungseigentums der Hang (Länge: ca. 10 m, Breite: ca. 3 m, 4 Stufen) gegenüber meiner Terrasse hin zum Anwesen der Gärtnerei Hofmann mit Pflanzringen angelegt und befestigt (vgl. Bild Nr. 8).

Sowohl die vorgenannte Blumenrabatte als auch die Hanganlage dienen zur Aufwertung der Gesamtanlage und zur Förderung der Artenvielfalt von Insekten und bieten Hummeln und Bienen Lebensraum und Nahrung.

Mit einer weiteren Nachbarin kümmere ich mich freiwillig um die Erhaltung der Bepflanzung der vorgenannten Rabatte und Hanganlage, soweit es mir möglich ist. Um den Verbrauch von Hauswasser zur Bewässerung vorgenannter Bepflanzung zu vermeiden, habe ich im vergangenen Jahr eine graue 160 l fassende Regentonnen an das vorhandene Dachrinnenabflussrohr gestellt. Ein Auslass zum Auffangen von Regenwasser war dort bereits vorhanden und musste nicht extra eingebaut werden (vgl. Bilder Nr. 9 und 10).

Zur Erhaltung des Gesamtbildes der Gartenanlage, Absicherung des Hanges zum Nachbargrundstück und Unterstützung des Naturschutzes bitte ich um Zustimmung zur Erhaltung der vorgenannten eingewachsenen Bepflanzung und Auffangen und Nutzung des Regenwassers in den frostfreien Monaten.

6.12 WE 52

Windschutz aus Plexiglas vor der Terrasse 90 cm Länge, 250 cm Höhe; Pflanztrog 120 cm Länge, 140 cm Höhe, 40 cm Tiefe; Rabatte 800 cm Länge, 110 Breite.

Die Beschlussanträge zu den baulichen Veränderungen wurden mit 58.597 JA-Stimmenanteilen und 1.886 Stimm-Enthaltungen angenommen.

7. Nicht genehmigte bauliche Veränderungen

Grundsatzbeschluss:

Nicht genehmigte bauliche Veränderungen auf dem Gemeinschaftseigentum werden grundsätzlich nicht mehr nach genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt, den sofortigen Rückbau zu verlangen. Der Beschlussantrag wurde mit 60.483 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

8. Digitalisierung

Die Verwaltung ist berechtigt, die Verwaltungsunterlagen zu digitalisieren und für das Verwaltungsunterlageneinsichtsrecht nur digital zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung kann die Unterlagen auch zur Einsicht in die Cloud stellen.

Der Beschlussantrag wurde mit 57.601 JA-Stimmenanteilen und 2.882 Stimm-Enthaltungen angenommen.

9. Sonstiges

- Entschlackung der Warmwasserleitungen
detaillierte Informationen an die Eigentümer

gez. Hannes

.....
Verwalter

gez. Leuchner

.....
Verwaltungsbeirat

gez. Fiebig

.....
Eigentümer