

WEG 121 Behringstraße
Behringstraße 23, 63814 Mainaschaff
SCHMITZ REAL ESTATE GmbH

N I E D E R S C H R I F T

über die ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer
am Dienstag, den 26. Februar 2025

Ort der Versammlung: Maintalhalle
Jahnstraße 50, 63184 Mainaschaff

Versammlungsbeginn: 18:15 Uhr
Versammlungsende: 21:47 Uhr

Anwesenheit Verwalterin: Peter W. Schmitz, Geschäftsführer
der Schmitz Real Estate GmbH, Aschaffenburg

Anwesenheit:
Wohnungseigentümer: 39 stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw.
deren bevollmächtigte Vertreter mit insgesamt
310 von 1.000 Miteigentumsanteilen

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Einberufung und Anwesenheit der Versammlung fest.

Zu- und Abgänge von stimmberechtigten Eigentümern während der Versammlung sind jeweils bei den Abstimmungsergebnissen berücksichtigt.

Anwesenheitsliste und Vollmachten sind der Originalniederschrift über die folgende Versammlung angeheftet.

Die Tagesordnung und die gefassten Beschlüsse sind von Seite 2 bis 10 dieser Niederschrift dargestellt.

Die Verwaltereigenschaft der Schmitz Real Estate GmbH ergibt sich aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09. November 2022, die bis zum 31. Dezember 2025 fortbesteht.

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit

Die Verwaltung, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter W. Schmitz, begrüßt die Anwesenden Eigentümer zu der heutigen Versammlung. Gemäß den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist jede Versammlung, unabhängig der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstimmung bei Beschlüssen im Verhältnis der abgerundeten Miteigentumsanteile erfolgt. Bei Geschäftsordnungsanträgen erfolgt die Abstimmung per Handakklamation. Zudem dürfen nur Miteigentümer oder deren Bevollmächtigte an der Versammlung teilnehmen.

TOP 2: Bericht der Verwaltung

Die Hausverwaltung berichtet über die Arbeit der Verwaltung seit der letzten Eigentümerversammlung. Folgende Themen werden behandelt:

- Balkonsanierung

In der letzten Versammlung wurde die Sanierung der 2 Balkone rechts- und links vom Eingang beschlossen. Hierfür wurde ein Kostenrahmen von 4.000 € gesetzt. Ein erstes Angebot kommt auf einen Kostenaufwand von 16.000 € pro Balkon und liegt damit deutlich über dem beschlossenen Budget. Weitere Ortstermine sind angesetzt und werden mit dem Beirat abgestimmt.

- Wasserschäden
- Brandschutzforderungen der Gemeinde
- Jahresabrechnung 2024
- Blitzschutz
- Dachsanierung

Insgesamt wurden 5 Firmen direkt angesprochen. Die Firmen Geibel und Babilon haben die Dächer besichtigt. Es wurde eine Baustoffprobe veranlasst. Das Technikdach hat eine Korkdämmung, welche sehr veraltet ist. Die Organisation des Materialtransportes wird sehr aufwendig werden, da ein Außenaufzug installiert werden muss.

Für das Technikdach gibt es eine erste Kostenschätzung über 30.000 €. Ein Außenaufzug kann bis zu 3.000 € am Tag kosten.

- Erweiterung der Kameraüberwachung (Müllplatz, Fluchttreppenhaus usw.)
- Austausch Notstromaggregat
- Aufwandsentschädigung VBR noch nicht umgesetzt
- Mehrere Ortstermine mit VBR mit Handwerkern.
- Angebote Fachplaner für die Dachsanierung liegen noch nicht vor. Die meisten Unternehmen sind massiv überlastet.

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender



Wohnungseigentümer

- Auf Grund der Kündigung des bisherigen Versicherers wurde der Vertrag neu ausgeschrieben. Die Kostenentwicklung wird vorgestellt:

Bisher

2022 33.336,18 €

2023 42.755,72 €

2024 49.374,18 €

2025 49.138,71 €

Die Einhaltung der Hausordnung ist immer wieder ein Tagesthema. Sehr ärgerlich uns Arbeitsintensiv sind die mutwilligen Verschmutzungen, Vögel füttern, Müll nicht trennen usw. Auch ist es zu Vandalismusschäden im Haus gekommen. Diese Themen verursachen der WEG Mehrkosten, die von allen getragen werden müssen, wenn die Verursacher nicht benannt werden.

Herr Schmitz bedankt sich abschließend beim Verwaltungsbeirat für die Unterstützung.

TOP 3: Bericht des Verwaltungsbeirats

Herr Lorenz und Herr Krause berichten über die Arbeit des Verwaltungsbeirates.

Es wird nochmals darum gebeten, falls es Vorschläge für die Wahl der Verwaltung ab 01.01.2026 gibt, diese bis zum 31.03.2025 beim Verwaltungsbeirat einzureichen.

TOP 4: Beschlussfassung über die Neuvermietung des Gartens an der Ecke

Herr Schmitz trägt vor, dass der Gartenanteil, der sich hinter den Garagen zum Bahndamm befindet früher mal verpachtet war. Diese wurde wieder aufgenommen und somit die WEG von der zeitaufwendigen Pflege zu entlasten. Es gibt auch einen Bewerber für diese Fläche.

Die Eigentümer diskutieren diesen Tagesordnungspunkt, anschließend wird folgender Beschluss gefasst

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, den Gartenanteil hinter den Garagen zum Bahndamm hin an Herrn Enrico Bauer, wohnhaft im Hause für eine Jahrespauschale von 60,-- € zu vermieten.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag

Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer



TOP 5: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bei Versicherungsschäden, gleich die Frischwasserleitungen (Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum) gleich komplett zu sanieren.

Folgende Themen werden vorgetragen:

- Komplettsanierung der Frischwasserleitungen
- Langfristig wegen Kosten nicht realisierbar
- Empfohlene Vorgehensweise zur Sicherung des Versicherungsschutzes
- Anreiz für Eigentümer zur Badsanierung
- Teilweise Kostenübernahme für Rohrreparaturen im Gemeinschaftseigentum
- Umsetzung des Beschlusses bis Mitte 2026
- Überprüfung der Ergebnisse und mögliche Fortsetzung der Praxis
- Verfahren bei Badsanierung durch Eigentümer
- Information der Hausverwaltung
- Möglichkeit zur Erneuerung der Frisch-/Abwasser-Leitungen des Gemeinschaftseigentums

Nach ausführlicher Diskussion wird dieser Tagesordnungspunkt durch einstimmigen Geschäftsordnungsantrag vertagt.

TOP 6: Beschussfassung über die Regelungen bei Vermietung des Sondereigentums als Ferienwohnung

Die Verwaltung teilt mit, dass es wiederholt Schwierigkeiten mit Bewohnern/Mieterinnen gegeben hat, die bei der Anmietung als Ferienwohnung sich nicht an die Hausordnung gehalten haben. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass bereits in anderen Städten die Vermietung als Ferienwohnung verboten ist. Dies ist in Mainaschaff noch nicht so. Des Weiteren kann bei Vermietung von mehreren Wohnungen auch die gewerbliche Vermietung angenommen werden, so dass für den Eigentümer Steuern anfallen.

Die Verwaltung weist weiter darauf hin, dass sollte festgestellt werden, dass durch die Vermietung als Ferienwohnung ein evtl. erhöhter Aufwand (z.B. Reinigung, Müllsortierung) dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt werden kann.

-keine Beschlussfassung-

TOP 7: Antrag Frau Höflich: Für den Fall, dass es weder ein Beirat noch eine Hausverwaltung im Amt sind, soll beschlossen werden, dass mehrere Mit-eigentümer, berechtigt werden im Namen der WEG Behringstraße 23, 63814 Mainaschaff, WEG- Versammlungen einzuberufen und durchzuführen. In einer solchen WEG-Versammlung soll dann eine neue Hausverwaltung sowie ein Beirat gewählt werden.

Es wird zunächst festgestellt, dass die Antragstellerin nicht anwesend ist um Ihren Beschlussantrag vorzutragen.

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer

Beschluss: Für den Fall, dass es weder ein Beirat noch eine Hausverwaltung im Amt sind, wird beschlossen, dass mehrere Miteigentümer, berechtigt werden, im Namen der WEG Behringstraße 23, 63814 Mainaschaff, WEG-Versammlungen einzuberufen und durchzuführen. In einer solchen WEG-Versammlung soll dann eine neue Hausverwaltung sowie ein Beirat gewählt werden

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 0 Nein: 310 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit NICHT zustande gekommen

TOP 8: Zuwahl zum Verwaltungsbeirat

Herr Schmitz und Herr Lorenz erläutern nochmals die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates. Auf Anfrage stellt sich Herrn Anhalt, Eigentümer der Wohnung 17.2 vor und erklärt sich bereit, dass Amt des Beirates auszuführen.

Weitere Wortmeldungen ergehen nicht.

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Die Wohnungseigentümergeinschaft wählt Herrn Anhalt ab sofort zum Verwaltungsbeirat

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen
Herr Anhalt erklärt, die Wahl anzunehmen

TOP 9: Antrag Herr Lorenz: Beschluss über dies Systemischen Verschluss der Mäuselöcher

Herr Lorenz stellt seinen Beschlussantrag vor. Nach ausführlicher Diskussion wird folgen der Beschluss gefasst

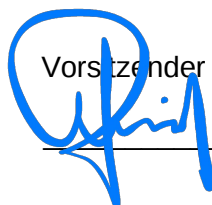
Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Es wird beschlossen, dass bei Mäusebefall auf einem Balkon, der Hausmeister angewiesen wird, die dortigen Löcher an der Fassade mit geeigneten Mitteln zu verschließen. Die Materialkosten werden aus laufenden Mitteln bezahlt. Zug um Zug soll der Hausmeister alle Balkone begehen und

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer



ein entsprechendes Begehungsprotokoll erstellen. Balkon mit akutem Befall werden vorgezogen. Alle anderen Balkone werden dann nachgeholt.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 10: Beschlussfassung über den Umgang mit baulichen Veränderungen beim Austausch von Garagentoren

Herr Schmitz trägt ausführlich die bisherigen Aktivitäten vor und auch, dass die Umsetzung des Beschlusses, so wie er von der vorherigen Verwaltung gefasst wurde, nicht umsetzbar ist.

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Es wird beschlossen, dass bei zukünftigem Austausch von Garagentoren neben der bisherigen Ausführung, auch Sektionaltore in der Farbe Weiß, ohne Fenster und Tür, mit waagerechten Teilen und nach oben geöffnet eingebaut werden dürfen. Es gilt hierbei sich an die bereits vorhandenen Sektionaltore optisch anzubinden. Die Kosten für den Betrieb, Instandhaltung und Austausch gegen immer zu Lasten des Eigentümers der jeweiligen Garage.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 11: Antrag Herr Lorenz: Beschlussfassung über den Anstrich der Treppenhäuser, Zug um Zug durch den Hausmeister z.B. in der Winterzeit

Die Eigentümer diskutieren die möglichen Zusatzaufgaben für den Hausmeister z.B. in den Wintermonaten.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zunächst vertagt.

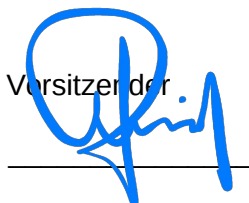
- Keine Beschlussfassung -

TOP 12: Beschlussfassung über die Anbringung eines Taubennetzes im Bereich der Fluchtbalkone

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer



Die Verwaltung stellt diesen Vorschlag vor. Nach ausführlicher Diskussion wird der Antrag gestellt, diesen Punkt zu vertagen.

-keine Beschlussfassung-

TOP 13: Beschluss über die Genehmigung von Taubenspikes an eigenen Fensterbrettern. Eine Sammelbestellung soll organisiert werden.

Die Verwaltung berichtet, dass Bewohner mit der Anbringung von Taubenspikes als Klebevorrichtung auf den Fensterbrettern gute Erfahrung gemacht haben. Die Kosten pro laufender Meter sind gering.

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Die WEG beschließt, dass die Verwaltung das Material der Taubenspikes (ca. 50 Meter) auf Kosten der WEG beschafft. Interessierte Eigentümer können dann beim Hausmeister gegen Kostenerstattung das Material kaufen und selbst anbringen.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000 Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0 Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 14: Beschluss/Bericht über die Ausschreibung der Balkonsanierung.

Die Verwaltung berichtet über die bereits veranlassten Aktivitäten zu diesem Punkt, seit der letzten Eigentümerversammlung.

- Ortsbesichtigung mit Fachunternehmen durchgeführt. Kosten pro Balkon für die Sanierung bei 16.000,-- € pro Balkon. Ein weiteres Unternehmen wird noch ein Gegenangebot abgeben.
- Erstes Angebot liegt vor, Kosten über Budget
- Weitere Angebote werden eingeholt
- Ausführung für Frühjahr 2025 geplant
- Alternative zur Entfernung der Brüstung und Anbau einer Aluminiumkonstruktion könnte deutlich günstiger sein (Erste Angabe ca. 400-500 € pro Meter inkl. Fertigung, Lieferung und Montage) Das finale Angebot liegt noch nicht vor.

Dieses Thema wird zeitnah für die Eigentümer verfolgt und dann erneut zur Versammlung vorgelegt, wenn Angebote oder weiterführende Informationen vorliegen.

-keine Beschlussfassung-

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer



TOP 15: Beschlussfassung über die Fällung weiterer Bäume.

Herr Schmitz trägt diesen Tagesordnungspunkt vor. Die Arbeiten sollen in 2 Schritten erfolgen. Zuerst die Fällung der Bäume die krank sind und im Herbst dann die Bäume mit dem Pflege und Erhaltungsschnitt.

Folgende Kostenangebote liegen vor:

6.504,72 € für Fällung und Rückschnitt im Frühjahr
4.500,00 € für Pflegemaßnahmen im Herbst/Winter 2025/2026

Nach ausführlicher Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Auftrag für die Fällung der Bäume über 6.504,72 € erteilt werden darf. Ebenso der Pflegeauftrag für Herbst Winter 2025 mit ca. 4.500,00 €. Die Kosten für die Fällung werden der Rücklage entnommen und die Kosten der Pflege dem laufenden Budget.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000 Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0 Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 16: Gründung eines Gartengremiums um gemeinsam Vorschläge für die Gartengestaltung (Neuanpflanzungen) und Spielplatzgestaltung zu erarbeiten.

Die Verwaltung trägt diesen Vorschlag vor und nach ausführlicher Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Es gründet sich ein Gartengremium bestehend aus den Eigentümern:
Frau Amberger

Mit der Aufgabe, Vorschläge für die Gestaltung und Nutzung der Außenanlage einzuholen. Jährlich soll mindestens eine Gartenbegehung zusammen mit der Verwaltung und ggf. einem Fachunternehmen stattfinden um diese Vorschläge dann für die Versammlung vorzubereiten.

Verwaltungsbeirat

Vorsitzende

Wohnungseigentümer

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 17: Antrag Frau Höflich: Es soll beschlossen werden, dass der Hausmeister angewiesen wird, gegen eine Kautions von 50€ plus Einweisung in die Bedienung der Aufzüge den Schlüssel, der die Aufzüge anhält, bei angemeldeten Ein-/ Auszügen/ Anlieferungen/Handwerkertransporten/etc. von großen/sperrigen Gegenständen auszuhändigen.

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Es wird beschlossen, dass Bewohner des Hauses, gegen Zahlung einer Kautions von 50,00 € den Schlüssel für die Bedienung des Aufzuges vom Hausmeister ausgehändigt bekommen. Die Anmeldung des Bedarfs erfolgt mindestens 3 Werktage vor der geplanten Nutzung. Der Hausmeister wird die Wände des Aufzugs abhängen. Jede Beschädigung und/oder Verschmutzung ist vom jeweiligen Nutzer zu vertreten, auch wenn dieser ggf. einen Dienstleister (z.B. Spediteur) beauftragt hat. Die Anlieferung der Gegenstände zum Transport erfolgt ausschließlich über den Hintereingang und NICHT durch das Foyer.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

Ja: 310 Nein: 0 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit zustande gekommen

TOP 18 Antrag Frau Höflich: Es soll beschlossen werden, dass die Hausverwaltung, die Eigentümer darüber informiert, dass bei Ein-/Auszügen/Anlieferungen/Handwerkertransporte/etc. v. großen/sperrigen Gegenständen der Hausmeister die Aufzüge zur Schadenabwehr abhängen wird und dieses aber vorher, das heißt einen Werktag vorher, bei ihm angemeldet werden müssen.

Dieser Tagesordnungspunkt wurde inhaltlich bereits unter TOP 17 auch in die Beschlussfassung eingebunden, so dass hier kein weiterer Beschluss erforderlich ist.

- Keine Beschlussfassung -

TOP 19: Antrag Frau Höflich: Es soll beschlossen werden, dass ab sofort die Benutzer der Stellplätze eine monatliche Gebühr von 10,00 EUR zahlen müssen. Die Begründung für diesen Beschlussantrag ist, dass jede Garage mit einem Miteigentumsanteil von 0,5% im Grundbuch eingetragen ist. Hierfür werden Unkosten berechnet. Da die Stellplätze Gemeinschaftseigentum sind werden seit jeher den Benutzern der Stellplätze diese Unkosten nicht berechnet. Diese Gebühr soll als kleiner Ausgleich dienen.

Verwaltungsbeirat

Vorsitzender

Wohnungseigentümer



Unkosten berechnet. Da die Stellplätze Gemeinschaftseigentum sind werden seit jeher den Benutzern der Stellplätze diese Unkosten nicht berechnet. Diese Gebühr soll als kleiner Ausgleich dienen.

Frau Höflich als Antragstellerin ist die auf der Versammlung anwesend. Nach kurzer Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Vorab ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag: Die Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes soll per Handakklamation erfolgen. Diese Abstimmung erfolgt einstimmig.

Beschluss: Es soll beschlossen werden, dass ab sofort die Benutzer der Stellplätze eine monatliche Gebühr von 10,00 EUR zahlen müssen. Die Begründung für diesen Beschlussantrag ist, dass jede Garage mit einen Miteigentumsanteil von 0,5% im Grundbuch eingetragen ist. Hierfür werden Unkosten berechnet. Da die Stellplätze Gemeinschaftseigentum sind werden seit jeher den Benutzern der Stellplätze diese Unkosten nicht berechnet. Diese Gebühr soll als kleiner Ausgleich dienen.

Abstimmungsergebnis zu obigem Beschlussantrag
Stimmberechtigte Eigentümer Miteigentumsanteile 310/1.000

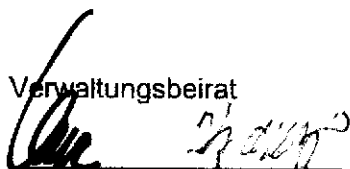
Ja: 0 Nein: 310 Enthaltungen: 0
Ein Beschluss dieses Inhaltes ist somit NICHT zustande gekommen

TOP 20: Verschiedenes

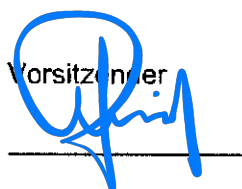
Folgende Themen werden besprochen:

- Umgang mit der Anfrage nach Balkonkraftwerke
- Installation von Bewegungsmeldern im Fluchttreppenhaus
- Änderung der Abfallentsorgung
- Keine Tüten in Biotonnen erlaubt
- Auch keine Papier- oder Bioplastiktüten

Verwaltungsbeirat



Vorsitzender



Wohnungseigentümer

