

Bausewein Immobilienmanagement GmbH • Am Kraßberg 4 • 63755 Alzenau

Ruzanna Borisovna Asaturova
Petr Petrovic Asaturov
Mainparkstr. 6
63814 Mainaschaff

Alzenau, 12.11.2025

**Protokoll der Eigentümerversammlung Eigentümerversammlung 10/2025 vom 29.10.2025 der WEG WEG
- Behringstraße 23**

Sehr geehrte Eheleute Asaturov,,

in der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung 10/2025 vom 29.10.2025. 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

Bausewein Immobilienmanagement GmbH

Anlagen

- Protokoll der ETV vom 29.10.2025

Eigentümerversammlung 10/2025 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG - Behringstraße 23 / Behringstraße 23, 63814 Mainaschaff**

Versammlungsbeginn: 29.10.2025 18:00
Versammlungsort: Kulturamt Maintalhalle Mainaschaff, Jahnstraße 50, 63814 Mainaschaff
Versammlungsende: 29.10.2025 21:05
Versammlungsleitung: Thomas, Bausewein
Protokollführung: Beata, Bauer
Versendung der Einladung ja
erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2
WEG fristgemäß:

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	465,400	56	125
von insgesamt	971,590	133	285
entspricht	47,90 %	42,11 %	43,86 %
Summe abwesend:	506,190	77	160
Gesamtsumme:	971,590	133	285

Die Eigentümerversammlung ist ja
beschlussfähig:

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (21)**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit.**

Inhalt Die Verwaltung, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Bausewein, begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes die Versammlung. Die Versammlung wurde ordnungsgemäß einberufen und ist beschlussfähig. Es wird darauf hingewiesen, dass Abstimmungen bei Beschlüssen im Verhältnis der abgegebenen Miteigentumsanteile erfolgen. Die Abstimmung erfolgt per Handzeichen. Zudem sind nur Miteigentümer oder deren bevollmächtigte Vertreter zur Teilnahme berechtigt.

TOP 2 Bericht der Verwaltung

Inhalt Die Verwaltung berichtete über die Übergabe der Unterlagen der ehemaligen Verwaltung, Schmitz Real Estate GmbH, und die dabei festgestellten erheblichen Missstände. Diese reichten von unbeachteten Mahnungen und laufenden, bislang unbekannten gerichtlichen Verfahren bis hin zu Pfändungen des Gemeinschaftskontos. Besonders schwerwiegend waren die Versäumnisse im Bereich Brandschutz, die unmittelbar nach der Amtsübernahme intensive Maßnahmen und erhebliche Aufwendungen erforderten, um die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage wiederherzustellen. Positiv hervorgehoben wurde die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat und dem Hausmeister. Zahlreiche Aufgaben, die über Jahre nicht bearbeitet worden waren, wurden inzwischen gestartet oder bereits abgeschlossen. Darüber hinaus konnte die Verwaltung die Einnahmesituation verbessern: Der Zigarettenautomat der Firma Weber erzielt künftig 500 € jährlich sowie eine einmalige Zahlung von 500 €, statt bisher weniger als 100 € pro Jahr. Durch die Umstellung des Stromtarifs werden zusätzlich rund 700 € monatlich für die Gemeinschaft eingespart.

TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirats

Inhalt Der Beirat berichtet über die gute Zusammenarbeit mit der neuen Hausverwaltung – in den

wenigen Wochen mit der neuen Hausverwaltung wurde bereits viel bewegt und abgestimmt.

Der Beirat ist hoffnungsvoll, dass nun Maßnahmen und beschlossenen Tops zeitnah umgesetzt werden und es für die Eigentümergemeinschaft nun endlich in die richtige Richtung geht.

Der Beirat wurde über viele Versäumnisse der alten Hausverwaltung informiert und hat proaktiv bei einigen Punkten, bspw. Gerichtsverfahren, nachgehakt und nun endlich Auskunft bekommen (deshalb s. TOP 8).

Hinweis: In der Hauskostenabrechnung 2024 fehlen eine Vielzahl an Kosten-Positionen (nicht bezahlte Rechnungen; Mahnverfahren, etc.), über die der Beirat nicht informiert wurde und diese nicht vorgelegt wurden.

Diese Kosten schlagen in der Hauskostenabrechnung 2025 erst zu Buche. Bitte dementsprechend einplanen und etwaige Guthaben zur Seite legen.

Als nun mehr zusammenarbeitende Einheit — Hausverwaltung, Beirat und Hausmeister— stehen wir bereit, die anstehenden Aufgaben im Interesse der Eigentümer entschlossen anzugehen.

Wir freuen uns, dass sich endlich Bewegung zeigt, und wünschen der Hausverwaltung viel Erfolg bei der Umsetzung.

TOP 4 Genehmigung der Jahresabrechnung 2024

Beschlussantrag

Information:

Die Jahresabrechnung 2024 wurde noch von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erstellt.

Bei der Prüfung durch die neue Verwaltung wurde festgestellt, dass zahlreiche Rechnungen und Kosten, die wirtschaftlich dem Jahr 2024 zuzuordnen sind, erst im Jahr 2025 bezahlt wurden.

Dies führt dazu, dass die Abrechnung 2024 teilweise unrealistisch hohe Guthaben bzw. verschobene Kostenanteile ausweist, die die tatsächliche wirtschaftliche Lage des Jahres 2024 nicht zutreffend widerspiegeln.

Eine nachträgliche inhaltliche Korrektur der Abrechnung 2024 ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des fortgeschrittenen Jahres und des Verwalterwechsels nicht mehr möglich. Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Abschlusses des Wirtschaftsjahres wird die Abrechnung daher ausschließlich formell genehmigt.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, die von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erstellte Jahresabrechnung 2024 formell zu genehmigen, unter dem ausdrücklichen Hinweis, dass wesentliche Kostenpositionen zwar wirtschaftlich dem Jahr 2024 zuzurechnen sind, jedoch erst im Jahr 2025 abgerechnet und bezahlt wurden.

Eine inhaltliche Korrektur der Abrechnung 2024 erfolgt nicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Sachverhalt in der Jahresabrechnung 2025 transparent darzustellen und nachvollziehbar zu erläutern, damit die wirtschaftlichen Zusammenhänge für alle Eigentümer klar erkennbar bleiben.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, die von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erstellte Jahresabrechnung 2024 formell zu genehmigen,

unter dem ausdrücklichen Hinweis, dass wesentliche Kostenpositionen zwar wirtschaftlich dem Jahr 2024 zuzurechnen sind, jedoch erst im Jahr 2025 abgerechnet und bezahlt wurden.

Eine inhaltliche Korrektur der Abrechnung 2024 erfolgt nicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Sachverhalt in der Jahresabrechnung 2025 transparent darzustellen und nachvollziehbar zu erläutern, damit die wirtschaftlichen Zusammenhänge für alle Eigentümer klar erkennbar bleiben.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	457,200
	MEA ja	=	457,200
	MEA nein	=	0,000

MEA enthalten = 8,200
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2025 (Schmitz Real Estate GmbH)

Beschlussantrag

Information:

Der Wirtschaftsplan 2025 wurde noch von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, erstellt und zusammen mit der Jahresabrechnung 2024 an die Eigentümergemeinschaft verteilt. Da die Abrechnung 2024 nachweislich auf einer nicht korrekten Zuordnung von Zahlungen und Kosten beruht, basiert auch der Wirtschaftsplan 2025 auf einer fehlerhaften Datengrundlage. Mehrere Rechnungen, die dem Wirtschaftsjahr 2024 zuzuordnen gewesen wären, wurden erst im Jahr 2025 bezahlt. Eine inhaltliche Überarbeitung des Wirtschaftsplans 2025 ist zum jetzigen Zeitpunkt im Jahr jedoch nicht mehr sinnvoll oder zweckmäßig, da das laufende Geschäftsjahr in Kürze endet und der Plan lediglich zur formalen Sicherstellung der Hausgeldgrundlage dient.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, den von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erstellten Wirtschaftsplan 2025 in der vorliegenden Form formell zu genehmigen. Die Genehmigung erfolgt ausschließlich zur rechtlichen Absicherung der laufenden Hausgeldzahlungen bis zum Jahresende 2025. Eine inhaltliche Bestätigung der zugrunde liegenden Ansätze oder der von der früheren Verwaltung verwendeten Berechnungsgrundlagen ist damit ausdrücklich nicht verbunden. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Jahr 2026 einen neuen, sachlich bereinigten und aktuellen Wirtschaftsplan zu erstellen und der Eigentümerversammlung 2026 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, den von der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erstellten Wirtschaftsplan 2025 in der vorliegenden Form formell zu genehmigen. Die Genehmigung erfolgt ausschließlich zur rechtlichen Absicherung der laufenden Hausgeldzahlungen bis zum Jahresende 2025. Eine inhaltliche Bestätigung der zugrunde liegenden Ansätze oder der von der früheren Verwaltung verwendeten Berechnungsgrundlagen ist damit ausdrücklich nicht verbunden. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Jahr 2026 einen neuen, sachlich bereinigten und aktuellen Wirtschaftsplan zu erstellen und der Eigentümerversammlung 2026 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 465,400
	MEA ja = 465,400
	MEA nein = 0,000
	MEA enthalten = 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschluss über die Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2024

Beschlussantrag

Information:

Die Verwaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2024 wurde bis zum 31.12.2024 durch die frühere Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, ausgeführt.

Im Rahmen der Übergabe und Aufarbeitung durch die neue Verwaltung wurde festgestellt, dass zahlreiche Rechnungen und Kostenpositionen des Jahres 2024 erst im Jahr 2025 beglichen wurden. Zudem mehrere rechtliche Verfahren und gerichtliche Entscheidungen (u. a. Versäumnisurteile, Mahnverfahren, Pfendungen gegen die WEG sowie Schriftverkehr mit Behörden) dem Verwaltungsbeirat und der Eigentümergemeinschaft nicht oder nur unvollständig mitgeteilt wurden.

Darüber hinaus traten im Verlauf des Jahres 2024 wiederholt erhebliche Kommunikationsdefizite sowie unterlassene Reaktionen auf Beschlüsse (z.B. Brandschutz Maßnahmen) der Eigentümergemeinschaft auf.

Das Gesamtbild der Verwaltungstätigkeit lässt aus Sicht des Verwaltungsbeirats und der neuen Verwaltung kein geordnetes und transparentes Verwaltungshandeln erkennen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH keine Entlastung zu erteilen.

Eine Entlastung würde als nachträgliche Billigung dieses Verwaltungshandelns verstanden werden und ist daher nicht sachgerecht.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, für das Geschäftsjahr 2024 keine Entlastung zu erteilen.

Dieser Beschluss bezieht sich ausdrücklich auf das gesamte Verwaltungshandeln im Zeitraum vom

01.01.2024 bis 31.12.2024, einschließlich Buchführung, Informationspflichten, Kommunikation mit Behörden, Eigentümern und Beirat, Rechtsstreitigkeiten, sowie die Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, für das Geschäftsjahr 2024 keine Entlastung zu erteilen.

Dieser Beschluss bezieht sich ausdrücklich auf das gesamte Verwaltungshandeln im Zeitraum vom

01.01.2024 bis 31.12.2024, einschließlich Buchführung, Informationspflichten, Kommunikation mit Behörden, Eigentümern und Beirat, Rechtsstreitigkeiten, sowie die Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	465,400
	MEA ja	=	0,000
	MEA nein	=	465,400
	MEA enthalten	=	0,000
	0 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 7 Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2024

Beschlussantrag

Der Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Beschluss

Der Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	457,200
	MEA ja	=	457,200
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	8,200
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Klage gegen frühere Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH

Beschlussantrag

Information:

Nach Übernahme der Verwaltung durch die neue Hausverwaltung wurden – wie bereits in

mehreren vorangegangenen Tagesordnungspunkten erläutert – erhebliche Missstände in der Verwaltungsarbeit der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH festgestellt. Diese Missstände betreffen unter anderem:

- unvollständige oder verspätete Zahlungen und daraus folgende Mahn-, Inkasso, Gerichts-, Anwalts- und Pfändungskosten
- mangelhafte Kommunikation mit Behörden und Eigentümern
- unvollständige Unterlagen und fehlende Nachweise
- sowie unterlassene Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft

Durch dieses Verhalten sind der Wohnungseigentümergemeinschaft finanzielle Nachteile und zusätzlicher Verwaltungsaufwand entstanden. Gemäß § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG in Verbindung mit § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist für die Einleitung rechtlicher Schritte gegen den früheren Verwalter ein ausdrücklicher Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich. Der Verwaltungsbeirat schlägt daher vor, die Verwaltung zu ermächtigen, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts die Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die frühere Hausverwaltung gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft Behringstraße 23, Mainaschaff, beschließt:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über eine geeignete Fachkanzlei für WEG- und Verwaltungsrecht rechtliche Schritte gegen die frühere Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die WEG in diesem Verfahren gerichtlich und außergerichtlich vertreten zu lassen und sämtliche hierfür erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Schriftstücke beizubringen.
3. Für Anwalts- und Gerichtskosten wird ein Kostenrahmen von bis zu 10.000 € aus der Instandhaltungsrücklage bereitgestellt.
4. Über die weiteren Schritte und den Fortgang des Verfahrens berichtet die Verwaltung dem Verwaltungsbeirat sowie der Eigentümergemeinschaft in der nächsten Eigentümerversammlung.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergemeinschaft Behringstraße 23, Mainaschaff, beschließt:

- 1. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über eine geeignete Fachkanzlei für WEG- und Verwaltungsrecht rechtliche Schritte gegen die frühere Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Peter W. Schmitz, einzuleiten.**
- 2. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die WEG in diesem Verfahren gerichtlich und außergerichtlich vertreten zu lassen und sämtliche hierfür erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Schriftstücke beizubringen.**
- 3. Für Anwalts- und Gerichtskosten wird ein Kostenrahmen von bis zu 10.000 € aus der Instandhaltungsrücklage bereitgestellt.**
- 4. Über die weiteren Schritte und den Fortgang des Verfahrens berichtet die Verwaltung dem Verwaltungsbeirat sowie der Eigentümergemeinschaft in der nächsten Eigentümerversammlung.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
Prinzip:	Wertprinzip															
Abstimmung:	offen															
Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>465,400</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>465,400</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	=	465,400	MEA ja	=	465,400	MEA nein	=	0,000	MEA enthalten	=	0,000	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	465,400														
MEA ja	=	465,400														
MEA nein	=	0,000														
MEA enthalten	=	0,000														
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Sanierung Fahrstuhldach – Beschluss über Ausführung (Variante A oder B)

Beschlussantrag

Information:

Bei Übernahme der Verwaltung lag der Eigentümergemeinschaft lediglich eine Kostenschätzung der Firma Geibel über die Komplettsanierung des Fahrstuhldaches mit einem voraussichtlichen Kostenrahmen von ca. 40.000 € vor. Nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat wurde die Dachdeckerfirma Thorsten Unfug mit der Prüfung einer

möglichen kostengünstigeren Alternative beauftragt. Diese sieht vor, das vorhandene Fahrstuhldach nicht vollständig zu erneuern, sondern es mit einer neuen Dachkonstruktion zu überbauen. Das schriftliche Angebot der Firma Dachdeckermeister Thorsten Unfug sieht hierfür Gesamtkosten in Höhe von 15.184 € brutto vor. Die Eigentümergemeinschaft hat somit zwei Varianten zur Auswahl:

- Variante A: Komplettsanierung gemäß Kostenschätzung der Firma Geibel – voraussichtliche Kosten ca. 40.000 € (zuzüglich möglicher Zusatzkosten)
- Variante B: Neues Dach über dem vorhandenen Dach gemäß Angebot der Firma Thorsten Unfug – Kosten 15.184 € brutto

Beide Varianten wurden mit dem Verwaltungsbeirat erörtert.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft, beschließt die Sanierung des Fahrstuhldaches in einer der nachfolgenden Varianten:

- Variante A: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Komplettsanierung des Fahrstuhldaches gemäß Kostenschätzung der Firma Geibel. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Kostenschätzung den Auftrag zu vergeben. Die Finanzierung + eventuelle Mehrkosten erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. oder
- Variante B: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Überdachung des bestehenden Fahrstuhldaches gemäß Angebot der Firma Dachdeckermeister Thorsten Unfug zum Gesamtpreis von 15.184 € brutto. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausführung entsprechend zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Eigentümergemeinschaft entscheidet in der Versammlung durch Abstimmung, welche der beiden Varianten ausgeführt wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die gewählte Maßnahme nach Beschlussfassung umzusetzen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergemeinschaft, beschließt die Sanierung des Fahrstuhldaches in einer der nachfolgenden Varianten:

- **Variante B: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Überdachung des bestehenden Fahrstuhldaches gemäß Angebot der Firma Dachdeckermeister Thorsten Unfug zum Gesamtpreis von 15.184 € brutto. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausführung entsprechend zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Eigentümergemeinschaft entscheidet in der Versammlung durch Abstimmung, welche der beiden Varianten ausgeführt wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die gewählte Maßnahme nach Beschlussfassung umzusetzen.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
Prinzip:	Wertprinzip															
Abstimmung:	offen															
Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>465,400</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>465,400</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	=	465,400	MEA ja	=	465,400	MEA nein	=	0,000	MEA enthalten	=	0,000	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	465,400														
MEA ja	=	465,400														
MEA nein	=	0,000														
MEA enthalten	=	0,000														
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Umsetzung offener Brandschutzauflagen und Spende an die Freiw. Feuerwehr Mainaschaff

Beschlussantrag

Information:

Die Mängelliste der Feuerschau vom 07.12.2023 lag bereits der früheren Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH vor. Trotz mehrfacher Aufforderung wurden die darin enthaltenen wesentlichen Maßnahmen jedoch nicht umgesetzt. Nach Übernahme der Verwaltung wurde die WEG Behringstraße 23 von der Gemeinde Mainaschaff ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch im September 2025 noch keine Rückmeldung oder Bestätigung über die Abarbeitung der Mängelpunkte vorlag. Die neue Verwaltung musste daher innerhalb kürzester Zeit und mit erheblichem organisatorischem und

zeitlichem Aufwand die versäumten Arbeiten nachholen und dokumentieren. Im Zuge dieser Arbeiten stellte sich heraus, dass die trockene Steigleitung im Gebäude nicht funktionsfähig war und das Gebäude im Brandfall nicht hätte gelöscht werden können. In enger Zusammenarbeit mit einem hinzugezogenen Brandschutzexperten, der Fachfirma Velten, dem Hausmeister und dem Verwaltungsbeirat wurde die Leitung kurzfristig wieder instand gesetzt. Am 01.10.2025 erfolgte gemeinsam mit der Freiwilligen Feuerwehr Mainaschaff ein erfolgreicher Funktionstest der Steigleitung. Die Feuerwehr stellte dafür Personal, Gerät und Löschwasser unentgeltlich zur Verfügung. Da im Gebäude seit Jahrzehnten keine umfassende Erneuerung brandschutztechnischer Einrichtungen erfolgt ist, ist insbesondere die Erneuerung der Entnahmestellen auf den einzelnen Stockwerken zwingend erforderlich. Hierfür ist eine Erhöhung des Budgets um weitere 30.000 € notwendig. Die Verwaltung schlägt außerdem vor, sich mit einer Spende an den Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Mainaschaff e.V. für die kostenlose Unterstützung bei der Übung erkenntlich zu zeigen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:

1. Das Budget für die Umsetzung der im Brandschutzbericht vom 07.12.2023 genannten Maßnahmen wird um weitere 70.000 € aus der Instandhaltungsrücklage erhöht. Diese Mittel sind insbesondere für die Erneuerung der Entnahmestellen auf den einzelnen Stockwerken sowie die Instandsetzung brandschutztechnischer Einrichtungen bestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, dem Brandschutzexperten und der Fachfirma Velten zu beauftragen und den Fortschritt zu dokumentieren.
3. Die Eigentümergeinschaft beschließt, dem Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Mainaschaff e.V. als Dank für die unentgeltliche Unterstützung bei der Feuerwehrrübung am 01.10.2025 eine Spende in Höhe von 500 € zukommen zu lassen.
4. Die Verwaltung kann ihren Zeitaufwand gesondert und nach Stunden gem. Verwaltervertrag abrechnen, da diese Aufgaben bereits 2023/2024 von der alten Verwaltung zu erledigen waren - die Kosten werden der Schmitz Real Estate GmbH von der WEG in Rechnung gestellt.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:

1. Das Budget für die Umsetzung der im Brandschutzbericht vom 07.12.2023 genannten Maßnahmen wird um weitere 70.000 € aus der Instandhaltungsrücklage erhöht. Diese Mittel sind insbesondere für die Erneuerung der Entnahmestellen auf den einzelnen Stockwerken sowie die Instandsetzung brandschutztechnischer Einrichtungen bestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, dem Brandschutzexperten und der Fachfirma Velten zu beauftragen und den Fortschritt zu dokumentieren.
3. Die Eigentümergeinschaft beschließt, dem Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Mainaschaff e.V. als Dank für die unentgeltliche Unterstützung bei der Feuerwehrrübung am 01.10.2025 eine Spende in Höhe von 500 € zukommen zu lassen.
4. Die Verwaltung kann ihren Zeitaufwand gesondert und nach Stunden gem. Verwaltervertrag abrechnen, da diese Aufgaben bereits 2023/2024 von der alten Verwaltung zu erledigen waren - die Kosten werden der Schmitz Real Estate GmbH von der WEG in Rechnung gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	465,400
	MEA ja	=	465,400
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Erneuerung der Druckerhöhungsanlage (Mittelbereitstellung mind. 50.000 €)

Beschlussantrag

Information:

Die vorhandene Druckerhöhungsanlage der Liegenschaft Behringstraße 23 ist seit mehreren Jahren nur eingeschränkt funktionsfähig. Trotz mehrfacher Hinweise an die

frühere Hausverwaltung Schmitz Real Estate GmbH erfolgte kein Beschlussantrag und keine Erneuerung oder fachgerechte Instandsetzung. Die derzeitige Anlage entspricht nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen und ist aufgrund ihres Alters und Zustands wirtschaftlich nicht mehr reparabel. Für eine zuverlässige Wasserversorgung im gesamten Gebäude ist daher eine vollständige Erneuerung zwingend erforderlich. Der Verwaltung liegen zwei Vergleichsangebote vor: • Firma Friedrich GmbH, • Firma Haustechnik Erbe GmbH. Beide Angebote umfassen die komplette Erneuerung der Druckerhöhungsanlage, einschließlich • Austausch der Pumpeneinheit, • Einbau eines neuen Frischwasserfilters. Der Kostenrahmen beläuft sich nach aktueller Einschätzung auf ca. 50.000 €, zuzüglich einer technischen Reserve von 10 % für unvorhersehbare Begleitmaßnahmen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung der Druckerhöhungsanlage der Liegenschaft. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Angebote der Firmen Friedrich GmbH und Haustechnik Erbe GmbH das wirtschaftlich und technisch günstigste Angebot zu prüfen und den entsprechenden Auftrag zu vergeben. Für die Maßnahme wird ein Kostenrahmen von maximal 55.000 € (= 50.000 € + 10 % Reserve) aus der Instandhaltungsrücklage zur Verfügung gestellt.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung der Druckerhöhungsanlage der Liegenschaft. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Angebote der Firmen Friedrich GmbH und Haustechnik Erbe GmbH das wirtschaftlich und technisch günstigste Angebot zu prüfen und den entsprechenden Auftrag zu vergeben. Für die Maßnahme wird ein Kostenrahmen von maximal 55.000 € (= 50.000 € + 10 % Reserve) aus der Instandhaltungsrücklage zur Verfügung gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	465,400
MEA ja	=	465,400
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 12 Spielplatz – Rückbau oder Ersatzneubau (zwei Varianten zur Abstimmung)

Beschlussantrag

Information:

Der bestehende Spielplatz auf dem Grundstück der WEG Behringstraße 23 wurde nach einer Überprüfung aufgrund gravierender Sicherheitsmängel geschlossen. Die Anlage entspricht nicht mehr den aktuellen DIN-Sicherheitsvorgaben für Spielplätze und stellte ein erhebliches Haftungsrisiko für die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht dar. Eine Ertüchtigung oder Sanierung der alten Spielgeräte ist nach fachlicher Einschätzung nicht mehr sinnvoll oder wirtschaftlich vertretbar. Die Verwaltung hat daher gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat zwei Entscheidungsvarianten erarbeitet:

- Variante A: Vollständiger Abriss des bestehenden Spielplatzes und Errichtung einer neuen, normgerechten Anlage an gleicher Stelle. Für den Neubau liegen Kostenschätzungen zwischen 30.000 € und 50.000 € vor (je nach Ausstattung, Untergrund und Spielgeräten).
- Variante B: Ersatzloser Rückbau des Spielplatzes, einschließlich Entfernung der Geräte und Wiederherstellung der Fläche (Raseneinsaat). Nach Rücksprache mit der Gemeinde Mainaschaff und dem Kreisbauamt Aschaffenburg liegt eine grundsätzliche Genehmigung für den ersatzlosen Rückbau vor. Die Rückbaukosten würden sich auf maximal 5.000 € belaufen und könnten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des bestehenden Spielplatzes wie folgt: ♦ • Variante A: Der bestehende Spielplatz wird abgebaut und an gleicher Stelle durch eine neue, den aktuellen Sicherheitsanforderungen entsprechende Anlage ersetzt. Für Planung, Bau und Ausstattung wird ein Kostenrahmen von bis zu 50.000 € aus der Instandhaltungsrücklage bereitgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Beirat ein geeignetes Konzept zur Umsetzung vorzulegen. oder ♦ ♦ • Variante B: Der bestehende Spielplatz wird ersatzlos zurückgebaut. Für den Rückbau, Erdarbeiten und Raseneinsaat wird ein Budget von maximal 5.000 € aus der Instandhaltungsrücklage freigegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Rückbau nach Beschlussfassung umzusetzen und die Fläche künftig als Grünfläche zu unterhalten.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des bestehenden Spielplatzes wie folgt:

-Variante B: Der bestehende Spielplatz wird ersatzlos zurückgebaut. Für den Rückbau, Erdarbeiten und Raseneinsaat wird ein Budget von maximal 5.000 € aus der Instandhaltungsrücklage freigegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Rückbau nach Beschlussfassung umzusetzen und die Fläche künftig als Grünfläche zu unterhalten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	465,400
MEA ja	=	444,910
MEA nein	=	20,490
MEA enthalten	=	0,000
95,6 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Anschaffung eines neuen multifunktionalen Aufsitzmähers für den Hausmeister**Beschlussantrag****Information:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23 verfügt derzeit über mehrere Einzelgeräte für die Grundstückspflege, darunter Rasenmäher, Laubsauger, Kehrmaschine und Schneefräse. Diese Geräte müssen regelmäßig gewartet und repariert werden, was mit erheblichem Aufwand verbunden ist, da die Geräte zur Instandsetzung abgeholt und nach der Reparatur wieder angeliefert werden müssen. Aktuell stehen drei dieser Geräte zur Wartung an, was voraussichtlich mit mehreren hundert Euro an Kosten verbunden ist. Zusätzlich muss für die bestehende Laubsammelmaschine ein neuer Fangsack beschafft werden – dieser kostet allein ca. 350 €. Um künftig Wartungsaufwand, Lagerfläche und Folgekosten zu reduzieren, hat sich die Verwaltung gemeinsam mit dem Hausmeister und dem Verwaltungsbeirat mit einer Fachfirma beraten und die Möglichkeit geprüft, die Einzelgeräte durch ein multifunktionales Grundstückspflegegerät zu ersetzen. Ein solches Gerät der Marke Herkules kann mehrere Aufgaben gleichzeitig abdecken, darunter: • Rasenmähen, • Laubaufnahme und Häckseln, • Kehren und Schneeräumen, • automatische Entleerung des Fangkorbs über Hydrauliksystem. Die Firma Zieger in Großostheim hat der Verwaltung ein Angebot für ein Rückläufergerät der Marke Herkules mit nur 65 Betriebsstunden und komplettem Zubehör unterbreitet. Das Angebot umfasst ein technisch geprüftes, voll funktionsfähiges Gerät zum Gesamtpreis von 8.500 € brutto (Neupreis ca. 14.000 € + Zubehör). Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vorhandenen Geräte teilweise verkauft oder in Zahlung gegeben werden können, um die Anschaffungskosten des neuen Fahrzeugs zu reduzieren.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt das im Angebot der Firma Zieger, Großostheim, beschriebene multifunktionale Grundstückspflegegerät der Marke Herkules zum Gesamtpreis von 8.500 € brutto einschließlich Zubehör anzuschaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ♦ • den Kaufvertrag abzuschließen und das Gerät in den Bestand der WEG aufzunehmen ♦ • die vorhandenen Einzelgeräte, soweit technisch sinnvoll, zu verkaufen oder in Zahlung zu geben ♦ • und den Hausmeister entsprechend in die Nutzung einzuweisen. ♦ Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt das im Angebot der Firma Zieger, Großostheim, beschriebene multifunktionale Grundstückspflegegerät der Marke Herkules zum Gesamtpreis von 8.500 € brutto einschließlich Zubehör anzuschaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- den Kaufvertrag abzuschließen und das Gerät in den Bestand der WEG aufzunehmen
- die vorhandenen Einzelgeräte, soweit technisch sinnvoll, zu verkaufen oder in Zahlung zu geben
- und den Hausmeister entsprechend in die Nutzung einzuweisen.

Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	465,400
MEA ja	=	444,460
MEA nein	=	20,940
MEA enthalten	=	0,000
95,5 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Zusammenlegung der Rücklagenkonten (Sparkasse + DKB)**Beschlussantrag**

Information:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23 verfügt derzeit über zwei Rücklagenkonten:

- ein Rücklagenkonto bei der Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg
- sowie ein weiteres Konto bei der DKB (Deutsche Kreditbank AG).

Das zweite Konto wurde seinerzeit vermutlich zur Nutzung besserer Zinskonditionen eröffnet. Da sich die Zinslandschaft zwischenzeitlich deutlich verändert hat und die Führung mehrerer Konten den Verwaltungsaufwand erhöht, hält die Verwaltung die Zusammenführung der Rücklagen auf ein gemeinsames Konto für zweckmäßig und wirtschaftlich sinnvoll. Die Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg hat der Gemeinschaft ein schriftliches Angebot zur Anlage von Festgeldern unterbreitet. Die derzeitigen Konditionen (Stand Oktober 2025) lauten: • 3 Monate Festgeld: 1,70 % p.a. • 6 Monate Festgeld: 1,80 % p.a. • 12 Monate Festgeld: 1,85 % p.a. Nachverhandlungen wurden bereits angekündigt; eine leichte Zinsverbesserung erscheint realistisch. Derzeit werden auf dem Tagesgeldkonto lediglich 0,6 % p.a. verzinst. Ziel der Maßnahme ist es, die Rücklagen möglichst gewinnbringend, aber sicher und jederzeit nachvollziehbar anzulegen. Die Verwaltung schlägt folgende Staffelung der Anlage vor:

- 500.000 € als sofort verfügbare Rücklage (für laufende und kurzfristig geplante Projekte) auf dem Tagesgeldkonto zu belassen
- 300.000 € als Festgeldanlage für maximal 3 Monate
- 700.000 € als Festgeldanlage für 12 Monate zu bestmöglichen Konditionen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die beiden bestehenden Rücklagenkonten bei der Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg und der DKB (Deutsche Kreditbank AG) zu einem Konto zusammenzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rücklagen unter Berücksichtigung folgender Aufteilung anzulegen: ♦ 500.000 € verbleiben als kurzfristig verfügbare Liquiditätsreserve auf dem Tagesgeldkonto ♦ 300.000 € werden für einen Zeitraum von maximal drei Monaten festgelegt ♦ 700.000 € werden für einen Zeitraum von zwölf Monaten festgelegt, jeweils zu den bestmöglichen am Markt erzielbaren Konditionen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die konkreten Anlageformen in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat festzulegen und die Zinsvereinbarungen mit der Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg oder einer alternativen Bank (inkl. Kontoeröffnung) abzuschließen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die beiden bestehenden Rücklagenkonten bei der Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg und der DKB (Deutsche Kreditbank AG) zu einem Konto zusammenzuführen. Die Verwaltung wird

beauftragt, die Rücklagen unter Berücksichtigung folgender Aufteilung anzulegen:

- 500.000 € verbleiben als kurzfristig verfügbare Liquiditätsreserve auf dem Tagesgeldkonto
- 300.000 € werden für einen Zeitraum von maximal drei Monaten festgelegt
- 700.000 € werden für einen Zeitraum von zwölf Monaten festgelegt, jeweils zu den bestmöglichen am Markt erzielbaren Konditionen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die konkreten Anlageformen in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat festzulegen und die Zinsvereinbarungen mit der Sparkasse Aschaffenburg-Miltenberg oder einer alternativen Bank (inkl. Kontoeröffnung) abzuschließen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	465,400
MEA ja	=	448,430
MEA nein	=	16,970
MEA enthalten	=	0,000
96,35 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 15 Entfernung Baumstümpfe + Baumpflege

Beschlussantrag

Information:

Die frühere Verwaltung hatte vorgesehen, die auf dem Grundstück vorhandenen Baumstümpfe nach und nach über mehrere Jahre entfernen zu lassen. Diese Vorgehensweise erwies sich jedoch als weder wirtschaftlich noch fachlich sinnvoll. Die neue Verwaltung hat sich gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat und dem Fachunternehmen MW Baumdienst – Inhaber Moritz Walter zusammengesetzt und ein komplettes Konzept zur Grundstückspflege erarbeitet. Das vorliegende Angebot von Herrn Walter sieht die vollständige Durchführung sämtlicher Arbeiten in einem Arbeitsschritt vor und umfasst:

- Entfernung von 40 Baumstümpfen einschließlich Wurzelausläufern
- Auffüllen der Flächen mit Erde und Neuansaat von Rasen
- Fällung von fünf kranken Bäumen auf dem Grundstück inklusive Wurzelentfernung
- Pflege und Rückschnitt der Hecken entlang der Parkplätze und Wege

Das Gesamtangebot des MW Baumdienst beläuft sich auf 9.505,72 € brutto. Durch die einheitliche Beauftragung der gesamten Maßnahme ergibt sich ein deutlich günstigerer Gesamtpreis im Vergleich zu einer schrittweisen Umsetzung.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft, beschließt, die im Angebot der Firma MW Baumdienst – Inhaber Moritz Walter beschriebenen Arbeiten zur vollständigen Baumpflege und Entfernung der Baumstümpfe auf dem Grundstück der WEG Behringstraße 23 zu beauftragen. Der Auftrag umfasst insbesondere:

- die Entfernung von 40 Baumstümpfen einschließlich Wurzelausläufern
- die Fällung von fünf kranken Bäumen
- das Auffüllen und Einsäen der betroffenen Flächen
- sowie den Rückschnitt und die Pflege der Grundstückshecken.

Der Gesamtpreis beträgt 9.505,72 € brutto. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme zu beauftragen und deren fachgerechte Umsetzung zu überwachen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft, beschließt, die im Angebot der Firma MW Baumdienst – Inhaber Moritz Walter beschriebenen Arbeiten zur vollständigen Baumpflege und Entfernung der Baumstümpfe auf dem Grundstück der WEG Behringstraße 23 zu beauftragen. Der Auftrag umfasst insbesondere:

- die Entfernung von 40 Baumstümpfen einschließlich Wurzelausläufern
- die Fällung von fünf kranken Bäumen
- das Auffüllen und Einsäen der betroffenen Flächen
- sowie den Rückschnitt und die Pflege der Grundstückshecken.

Der Gesamtpreis beträgt 9.505,72 € brutto. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme zu

beauftragen und deren fachgerechte Umsetzung zu überwachen.

**Feststellung und
Verkündung**

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 465,400
	MEA ja	= 465,400
	MEA nein	= 0,000
	MEA enthalten	= 0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 16 Anpassung des Beschlusses zur Verwalterzustimmung bei Verkauf (Erhöhung auf 85 €)

Beschlussantrag

Information:

Mit Beschluss vom 13.12.2017 hat die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23, Mainaschaff, entschieden, dass bei einem Verkauf einer Wohnung die vom Verwalter zu erteilende Zustimmung gemäß § 12 der Teilungserklärung mit einer Pauschale von 65 € abgegolten wird. Diese Zahlung sollte gemäß damaligem Beschluss auf das Gemeinschaftskonto der WEG erfolgen. Diese Regelung hat sich in der Praxis als rechtlich unzutreffend und verwaltungstechnisch unpraktisch erwiesen. Bei der Verwalterzustimmung handelt es sich um eine Dienstleistung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Verkäufer, nicht um eine Einnahme der Wohnungseigentümergeinschaft. Würde die Zahlung über das WEG-Konto abgewickelt, müsste der Verwalter seinerseits seine Kosten wieder an die Gemeinschaft in Rechnung stellen, was unnötigen Aufwand und steuerliche Fragen aufwirft. Zudem ist die Pauschale von 65 € angesichts des tatsächlichen Arbeits- und Abstimmungsaufwands sowie der Preisentwicklung seit 2017 nicht mehr kostendeckend.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:

1. Der Beschluss vom 13.12.2017 zur Verwalterzustimmung beim Verkauf von Wohnungseigentum wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt: Bei jedem Verkauf einer Wohnung ist die Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 der Teilungserklärung erforderlich. Für die Ausstellung dieser Verwalterzustimmung wird eine Verwaltungspauschale in Höhe von 85 € erhoben. Etwaige zusätzliche Kosten (z. B. für notarielle Bescheinigungen oder Beglaubigungen) werden gesondert weiterberechnet.
2. Die Vergütung ist direkt zwischen dem Verwalter und dem Verkäufer abzurechnen. Eine Abwicklung über das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt nicht mehr.
3. Der Verwalter ist bevollmächtigt, diese Regelung gegenüber Notaren und Verkäufern entsprechend zu kommunizieren.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:

1. Der Beschluss vom 13.12.2017 zur Verwalterzustimmung beim Verkauf von Wohnungseigentum wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt: Bei jedem Verkauf einer Wohnung ist die Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 der Teilungserklärung erforderlich. Für die Ausstellung dieser Verwalterzustimmung wird eine Verwaltungspauschale in Höhe von 85 € erhoben. Etwaige zusätzliche Kosten (z. B. für notarielle Bescheinigungen oder Beglaubigungen) werden gesondert weiterberechnet.
2. Die Vergütung ist direkt zwischen dem Verwalter und dem Verkäufer abzurechnen. Eine Abwicklung über das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt nicht mehr.
3. Der Verwalter ist bevollmächtigt, diese Regelung gegenüber Notaren und Verkäufern entsprechend zu kommunizieren.

**Feststellung und
Verkündung**

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 454,790
	MEA ja	= 447,500
	MEA nein	= 7,290

MEA enthalten = 10,610
 98,4 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 17 Erneuerung und Erweiterung der Videoüberwachungsanlage

Beschlussantrag

Information:

Die vorhandene Videoüberwachungsanlage der Wohnanlage Behringstraße 23 ist technisch veraltet und arbeitet noch auf analoger Basis. Die Qualität der Aufnahmen entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen, und die Ausrichtung der bestehenden Kameras deckt wesentliche Bereiche des Gebäudes und der Außenflächen nur unzureichend ab. Die Videoüberwachung stellt einen zentralen Bestandteil des Sicherheitskonzepts der Wohnanlage dar. Die Verwaltung hat daher gemeinsam mit der Sicherheitsfirma IWS ein erstes Konzept für eine vollständige Erneuerung und Erweiterung der Anlage entwickelt. Das Konzept befindet sich derzeit noch in einem frühen Planungsstadium. Ein erstes, unverbindliches Initialangebot der Firma IWS sieht für die Erneuerung und Erweiterung der Anlage einen Kostenrahmen von ca. 39.000 € vor. Um eine wirtschaftliche und technisch sinnvolle Lösung zu gewährleisten, sollen weitere Vergleichsangebote eingeholt und das Konzept im Detail ausgearbeitet werden.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die grundsätzliche Erneuerung und Erweiterung der Videoüberwachungsanlage der Wohnanlage. Die Verwaltung wird beauftragt, das mit der Firma IWS entwickelte Konzept weiter auszuarbeiten, mindestens zwei Vergleichsangebote einzuholen, und die technische Ausrichtung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zu konkretisieren. Für die Umsetzung der Maßnahme wird ein Kostenrahmen von bis zu 25.000 € (+10% Puffer) aus der Instandhaltungsrücklage freigegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist die Verwaltung bevollmächtigt, die Erneuerung der Videoüberwachungsanlage nach wirtschaftlichem Ermessen und in Abstimmung mit dem Beirat zu beauftragen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die grundsätzliche Erneuerung und Erweiterung der Videoüberwachungsanlage der Wohnanlage. Die Verwaltung wird beauftragt:

- das mit der Firma IWS entwickelte Konzept weiter auszuarbeiten,
- mindestens zwei Vergleichsangebote einzuholen,
- und die technische Ausrichtung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zu konkretisieren. Für die Umsetzung der Maßnahme wird ein Kostenrahmen von bis zu 25.000 € (+10% Puffer) aus der Instandhaltungsrücklage freigegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist die Verwaltung bevollmächtigt, die Erneuerung der Videoüberwachungsanlage nach wirtschaftlichem Ermessen und in Abstimmung mit dem Beirat zu beauftragen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:

einfache Mehrheit

Prinzip:

Wertprinzip

Abstimmung:

offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	465,400
MEA ja	=	446,870
MEA nein	=	18,530
MEA enthalten	=	0,000
96,02 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 18 Vorbereitung mgl. Erneuerung der Trinkwasserleitung vom Anschluss Behringstraße zum Gebäude

Beschlussantrag

Information:

Im Rahmen der laufenden Tief- und Straßenbauarbeiten in der Behringstraße wird aktuell diskutiert, ob im Zuge dieser Maßnahmen auch die Trinkwasserhauptleitung inklusive Hausanschluss für die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23 erneuert werden sollte bzw. erneuert werden muss. Die Verwaltung hat hierzu Kontakt mit der

Projektleitung der Bauarbeiten aufgenommen und ein konkretes Angebot für die Maßnahme angefragt. Nach einer ersten Kostenschätzung ist bei einer vollständigen Erneuerung der Leitung mit Kosten von mindestens 100.000 € zu rechnen. Da derzeit noch keine belastbaren Angebote oder Zeitpläne vorliegen, ist eine weitergehende Prüfung erforderlich.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass sich die Verwaltung weiterhin mit dem Thema der Erneuerung der Trinkwasserhauptleitung einschließlich Hausanschluss befasst. Die Verwaltung wird beauftragt, • konkrete Angebote und technische Varianten zur Erneuerung einzuholen • die Kosten, Genehmigungen und Koordinierung mit den laufenden Straßenbauarbeiten zu prüfen • und die Ergebnisse der Prüfung dem Verwaltungsbeirat sowie der nächsten Eigentümerversammlung zur Entscheidung vorzulegen. Für die planerische Vorbereitung, Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben und gegebenenfalls erforderliche Fachberatung wird ein Kostenbudget in Höhe von 5.000 € aus der Instandhaltungsrücklage freigegeben.

Beschluss

Feststellung und Verkündung

Abgelehnt

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 465,400
	MEA ja	= 0,000
	MEA nein	= 465,400
	MEA enthalten	= 0,000
	0 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 19 Zustimmung zur Neuvermietung des Stellplatzes an Frau Lisa Herzog

Beschlussantrag

Information:

Der bisherige Mieter des Gemeinschaftsstellplatzes hat den Mietvertrag zum 30.09.2025 ordnungsgemäß gekündigt (Miete 15,00 €). Die Verwaltung hat daraufhin eine Nachmieterin gefunden. Es handelt sich um Frau Lisa Herzog, Behringstraße 23, 12. Obergeschoss, Wohnung Nr. 1. Der Mietvertrag wurde mit Wirkung zum 01.10.2025 geschlossen, vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümerversammlung. Die monatliche Miete beträgt 40,00 €, zahlbar an die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23. Die Einnahmen fließen dem Gemeinschaftskonto der WEG zu und werden als sonstige Erträge verbucht.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23, Mainaschaff, beschließt, der Vermietung des zur Gemeinschaft gehörenden Stellplatzes an Frau Lisa Herzog, Behringstraße 23, 12. OG, Wohnung Nr. 1, zu einer monatlichen Miete von 40,00 €, beginnend ab 01.10.2025, zuzustimmen. Ebenso soll der ehemalige Waschplatz Stellplatz neu durch die Verwaltung vermietet werden. • Die Verwaltung wird beauftragt, die Mietverträge abzuschließen und die ordnungsgemäße Verbuchung auf dem WEG-Konto sicherzustellen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23, Mainaschaff, beschließt, der Vermietung des zur Gemeinschaft gehörenden Stellplatzes an Frau Lisa Herzog, Behringstraße 23, 12. OG, Wohnung Nr. 1, zu einer monatlichen Miete von 40,00 €, beginnend ab 01.10.2025, zuzustimmen. Ebenso soll der ehemalige Waschplatz Stellplatz neu durch die Verwaltung vermietet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Mietverträge abzuschließen und die ordnungsgemäße Verbuchung auf dem WEG-Konto sicherzustellen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 465,400

MEA ja	=	465,400
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 20 Sammelangebot und Zuschussregelung für den Austausch der Wohnungseingangstüren

Beschlussantrag

Information:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Behringstraße 23 hat in der Vergangenheit bereits mehrere Beschlüsse zur Erneuerung der Wohnungseingangstüren gefasst. Derzeit sieht die bestehende Regelung vor, dass Eigentümer bei einer Erneuerung der Wohnungseingangstür einen Zuschuss in Höhe von 500 € von der WEG erhalten. Bislang existiert jedoch keine verbindliche technische Spezifikation für die Türanlagen (z. B. Brandschutz-, Schallschutz- und Optikvorgaben), und es wurde kein Sammelangebot eingeholt, das die Preisvorteile einer gemeinschaftlich koordinierten Ausschreibung für über 100 Türen berücksichtigt. Zudem besteht bislang kein einheitlicher Ansprechpartner für die Montage und Abstimmung mit dem Hausmanagement, was die Umsetzung für einzelne Eigentümer erschwert. Der Antrag zur Erarbeitung eines Gesamtkonzepts wurde von Herrn Jakob Schäfer, Eigentümer, gestellt. Die Verwaltung hält das Vorhaben für sinnvoll, da eine koordinierte Erneuerung der Türen langfristig zur Wertsteigerung, optischen Vereinheitlichung und Verbesserung der Brandschutzsituation im Gebäude beiträgt.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt: ♦1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Sammelangebot für den Austausch der Wohnungseingangstüren einschließlich Zargen für das gesamte Gebäude einzuholen. Dabei ist ein Mengenrahmen von bis zu 120 Türen zugrunde zu legen, die über einen Zeitraum von drei Jahren abgerufen werden können. ♦2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine einheitliche technische Spezifikation zu erarbeiten (u. a. Brandschutz, Schallschutz, Optik, Farbton), die allen Eigentümern als Standard empfohlen wird. ♦3. Der bisherige Zuschuss der WEG in Höhe von 500 € pro Tür bleibt bis auf weiteres bestehen. Über eine mögliche Anpassung oder Erhöhung des Zuschusses entscheidet die Eigentümerversammlung auf Grundlage der vorliegenden Angebote in einer späteren Sitzung. ♦4. Eigentümer, die eine Tür auf Basis des zukünftigen Sammelangebots beauftragen, erhalten den Zuschuss nach Vorlage der Rechnung und Nachweis der fachgerechten Ausführung.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Sammelangebot für den Austausch der Wohnungseingangstüren einschließlich Zargen für das gesamte Gebäude einzuholen. Dabei ist ein Mengenrahmen von bis zu 120 Türen zugrunde zu legen, die über einen Zeitraum von drei Jahren abgerufen werden können.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine einheitliche technische Spezifikation zu erarbeiten (u. a. Brandschutz, Schallschutz, Optik, Farbton), die allen Eigentümern als Standard empfohlen wird.
3. Der bisherige Zuschuss der WEG in Höhe von 500 € pro Tür bleibt bis auf weiteres bestehen. Über eine mögliche Anpassung oder Erhöhung des Zuschusses entscheidet die Eigentümerversammlung auf Grundlage der vorliegenden Angebote in einer späteren Sitzung.
4. Eigentümer, die eine Tür auf Basis des zukünftigen Sammelangebots beauftragen, erhalten den Zuschuss nach Vorlage der Rechnung und Nachweis der fachgerechten Ausführung.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 424,360
	MEA ja	= 424,360
	MEA nein	= 0,000
	MEA enthalten	= 41,040
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 21 Sonstiges

Inhalt

Information:

Unter diesem Tagesordnungspunkt können keine Beschlüsse gefasst werden. Er dient ausschließlich dem Austausch von Informationen, der Beantwortung allgemeiner Fragen sowie der Aufnahme von Themenvorschlägen für zukünftige Eigentümerversammlungen. Eigentümer haben hier die Möglichkeit, Hinweise oder Anregungen zur Verwaltung, zum gemeinschaftlichen Eigentum oder zu sonstigen Themen rund um die Wohnanlage Behringstraße 23 einzubringen.

Themenvorschläge für die ETV 2026:

Konzepterarbeitung Behringstraße 2035
Beschlusssicherheit bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum (Türen, Fenster, Sprechanlagen usw)
Sanierungsprojekte: Etagenflure, Hausmeisterunterkunft usw
Rechte, Pflichten und Kosten bei Ein- und Auszug
Digitalisierung der WEG-Verwaltung
Neue Hausordnung
Brandschutzübung 2026
Prävention gegen Tauben und Mäuse
Sanierung der Balkone (Betonschäden am gesamten Gebäude)

Versammlungsleitung:



Thomas, Bausewein

Beiratsvorsitz:



Siegbert, Lorenz

Beiratsmitglieder:

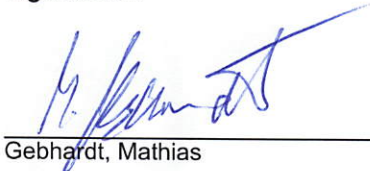


Alfred, Krause



Anhalt, Artur

Eigentümer:



Gebhardt, Mathias