

NIEDERSCHRIFT

Ordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.10.2025
WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg
Ort: Gaststätte Sportpark, TSV Haunstetten, Landsberger Str. 3, 86179 Augsburg

Zeit: 18:10 bis 19:40 Uhr

Anwesend waren:

Verwaltung: Herr Jens Hermanski (Vorsitzender)

Wohnungseigentümer: stimmberechtigte Wohnungseigentümer
persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten
479,00 von 978,50 Miteigentumsanteilen (MEA)

Die Anwesenheitsliste liegt bei.

Zu Beginn der Versammlung wurden die Beschlussfähigkeit und die ordnungsgemäße Einladung festgestellt. Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt.

Augsburg, 30.10.2025
Ort, Datum

Jens Hermanski
Jens Hermanski (Vorsitzender)

Augsburg 22.10.2025
Ort, Datum

Günter Schretzmayr
Günter Schretzmayr (Beiratsvorsitzender)

Augsburg 30.10.2025
Ort, Datum

Alexander Fritz
Alexander Fritz (Beirat)

**WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg
Ordentlichen Eigentümerversammlung am 06.10.2025**

Beginn: 18:10 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zu Beginn der Versammlung sind von den 978,50 Miteigentumsanteilen 479,00 Miteigentumsanteile persönlich oder durch Vollmachten vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

TOP 2: Bericht des Verwalters

Die Verwaltung erledigte neben den üblichen Tätigkeiten diverse Eigentümer- und Bewohnerwechsel, den Ausbau des Glasfaseranschlusses des Gebäudes und verschiedene Sanitärreparaturen (Absperrhähne, Rohrstücke). Dieses Jahr gab es bisher zwei kleinere Wasserschäden mit Feuchteaustritt im Keller von Haus 78 vom 1. OG aus.

Die Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro UBPA zur begleitenden Betreuung der Aufzüge wurde aufgenommen, die Aufzuganlagen aufgenommen und alle Reparaturen und Ausfälle miteinander abgestimmt.

Außerdem sind folgende Themen bearbeitet worden:

- Feb.: große Baum-/Strauchschnittaktion der Außenanlagen
- Feb.: Schachtbeleuchtung Aufzug 80 defekt
- Feb.: Rohrreinigung Haus 78 ab 3. OG
- April: Schließketten Aufzüge erneuert
- Juni: Montage Dosieranlage Poolreinigung
- Juli: Reparatur Schließzylinder Aufzug Haus 78
- Juli: Schädlingsbekämpfung fliegender Ameisen im Treppenhaus EG/1. OG
- Juli: Pool-Heizungssteuerung Elektrik montiert, Verteilung modernisiert und neue Leitungen gezogen
- Sept.: Austausch Balkonbretter an einem Balkon Haus 78

Herr Hermanski erläutert ausführlich die rechtlich problematisch schwierige Entsorgung auf einem TG-Stellplatz lagernder Möbel, die von einem abgelehnten Wohnungsmieter ungerechtfertigt auf dem Stellplatz abgestellt wurden. Aus Eigentumsrechten können die Gegenstände nicht einfach entfernt werden, aus Haftungsgründen bemüht sich die Verwaltung mit um die Klärung, konsultierte dazu auch mit einem Fachanwalt. Zum aktuellen Stand hat der betreffende Eigentümer wohl mit eigenem Anwalt eine Klärung erreicht und möchte die Entsorgung beauftragen. Die Verwaltung wird die Abwicklung weiter begleiten und vorantreiben.

Gerade wurden frisch neue Gaspreise für die Jahr 2026/2027 verhandelt und bei der Montana zu 3,859 ct/kWh fix während der Laufzeit abgeschlossen.

TOP 3: Bericht des Verwaltungsbeirates

Die Belegprüfung wurde von Hr. Schretzmayr am 30.07.2025 als Einzelbelegprüfung in den Räumen der Verwaltung durchgeführt. Gemäß unterschriebenem Bericht der Belegprüfung waren die vom Verwalter vorgelegte Abrechnung/en bzw. /Unterlagen in sich schlüssig, übersichtlich und nachvollziehbar und gaben keine Beanstandungen.

Es standen alle Unterlagen der Gemeinschaft zur Verfügung. Es wird den Eigentümern empfohlen, die Abrechnung in der Eigentümerversammlung anzuerkennen und dem Verwalter Entlastung für sein gesamtes Handeln für o. g. Wirtschafts-/Abrechnungsjahr zu erteilen.

TOP 4: Diskussion und Beschlussfassung über die Wohngeldabrechnung 01.01. – 31.12.2024

Die Wohngeldabrechnung inkl. Rücklagenentwicklung und Vermögensaufstellung ist allen Eigentümern mit Anschreiben vom 06.08.2025 zugegangen. Herr Hermanski erläutert, dass die im Vermögensbericht ausgewiesenen Hausgeldrückstände weitgehend auf dem Konto eingegangen sind. Nur bei zwei Eigentümern bleibt wohl nur einen Mahnbescheid zu beantragen.

Antrag: Die von der Verwaltung vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01. - 31.12.2023 werden in der mit Anschreiben vom 06.08.2025 verschickten Fassung anerkannt. Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens vier Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zeitgleich auszukehren.

Abstimmungsergebnis:	Ja	469,60 von 1.000 MEA
	Nein	9,40 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	0,00 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

TOP 5: Entlastung Verwalter für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024

Antrag: Der Verwaltung Hermanski Immobilien wird für die Tätigkeit im Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja	479,00 von 1.000 MEA
	Nein	0,00 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	0,00 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 6: Entlastung Verwaltungsbeirat für den Zeitraum 01.01.bis 31.12.2024

Antrag: Dem Verwaltungsbeirat Herr Schretzmayr wird für die Beiratstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 sowie für die Prüfung der Unterlagen und Abrechnungen 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja	462,30 von 1.000 MEA
	Nein	0,00 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	7,30 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen bei Enthaltung der Betroffenen.

TOP 7: Beschluss neuer Wirtschaftsplan, gültig ab dem 01.01.2026

Antrag: Die Vorschüsse aus den mit Anschreiben vom 06.08.2025 versandten Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 werden anerkannt mit der Maßgabe, dass der Ansatz der Heizkosten wegen des neuen Gaspreises auf 80.000 EUR gesenkt werden. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals im Januar 2025. Die Vorschüsse gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis:	Ja	479,00 von 1.000 MEA
	Nein	0,00 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	0,00 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 8: Beiratswahl

Herr Schretzmayer ist weiter zum Beiratsamt bereit, würde aber eine Unterstützung begrüßen.

Herr Hermanski weist darauf hin, dass seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 ist die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats nicht mehr gesetzlich geregelt ist. Den Wohnungseigentümern ist es auf Grundlage von § 29 Abs. 1 WEG vielmehr gestattet, abgestimmt auf die Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümergemeinschaft, die Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder frei festzulegen. Erreicht ein Kandidat bei der Abstimmung nicht die Mehrheit der anwesenden und stimmberechtigten Eigentümer, so ist er nicht gewählt.

Im Vorfeld haben sich keine Kandidaten bei Verwaltung oder Beirat gemeldet. In der Versammlung stellt sich der Eigentümer Alexander Fritz zur Verfügung.

Abstimmung nur durch die anwesenden Eigentümer und durch Vollmachten „im Ermessen des Bevollmächtigten“. Es wird keine geheime Abstimmung beantragt.

Antrag: Die Wohnungseigentümer bestellen Herrn Alexander Fritz zum Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis:	Ja	459,70 von 1.000 MEA
	Nein	0,00 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	19,30 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen bei Enthaltung u.a. des Betroffenen.

Herr Schretzmayer übernimmt den Beiratsvorsitz, Herr Fritz folglich den Stellvertreter.

TOP 9: Bericht und zum Status Vorbereitung Fassadensanierung

IB Niedermayer hatte eine finale Ausfertigung für das Vorhaben vorgelegt und kommt auf eine Kosten-schätzung i.H.v. ca. 810.000 EUR (IB Hasse 2025: ca. 746.000 EUR). Weiterhin sind die Ing.-Büros Hasse und Singh nicht mehr zur Zusammenarbeit mit der WEG bereit. Das Büro Rösener & Tsu hatte aus Kapazitätsgründen abgesagt, wird aber sicher diese Jahr nochmal von der Verwaltung angefragt. Aktuell laufen noch Anfragen bei den Büros bfp ingenieure und IAB Spindler. Herr Hermanski beantwortet ausführlich Fragen und erläutert die Notwendigkeit eines sachkundigen Ingenieurbüros für die Kostenkontrolle bei einer Betonsanierung, was die Auswahl einschränkt. Wenn ein geeignetes Büro zugesagt hat, ist die Ausschreibung und Vergabe eine leichter zu erledigende Maßnahme.

TOP 10: Beschluss zur Bestandsaufnahme des Zustands der Bäder in den Wohnungen

Nach ausführlichem und konstruktiven Austausch kommt der Antrag zur Abstimmung.

Antrag: Die Eigentümer beschließen, dass eine Bestandsaufnahme der Bäder in den Wohnungen erfolgen soll, um das Risiko von Wasserschäden durch z.B. marode Badewannenabläufe oder WC-Anschlüsse einzudämmen und weitere Steigerungen der Gebäudeversicherungsprämien vorzubeugen. Alle Eigentümer sind im Interesse der Gemeinschaft zur Auskunft verpflichtet. Die Eigentümer sollen zunächst von sich aus melden, wenn sie das Bad bereits saniert haben-. Bei ausstehenden Rückmeldungen wird zunächst der Hausmeister vor Ort nachfassen. Sofern Auskünfte ausbleiben oder verweigert werden, wird die Verwaltung entsprechend nachfassen; der entstehende Mehraufwand kann abgerechnet werden.

Abstimmungsergebnis:	Ja	479,00 von 1.000 MEA
	Nein	0,00 von 1.000 MEA
	Enthaltungen	0,00 von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 11: Sonstiges

Es werden noch folgende Punkte angesprochen:

- Es wird angeregt, ob nach dem Bodenwischen die Fußmatten wieder gelegt werden können. Außerdem wird eine Verbesserung des Wischergebnisses in den Ecken erbeten. Die Verwaltung wird entsprechend die Fa. Hansdampf ansprechen.
- Ältere Räder im Fahrradkeller und im Außenbereich sollen entfernt werden.
- Die Luken im Treppenhaus sollen vom Hausmeister in kalten Zeiten kontrolliert werden, da manche Bewohner diese zwar öffnen, dann aber nicht bei Bedarf auch wieder schließen.
- Das Erscheinungsbild der Kellerböden im Zugangsbereich der Tiefgaragen und Müllraums sollte überarbeitet werden und die Beschichtung ausgebessert/erneuert werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt Herr Hermanski die Versammlung um 19:40 Uhr.

Augsburg, 06.10.2025
Ort, Datum

J. Hermanski
gez. Vorsitzender Jens Hermanski