

## NIEDERSCHRIFT

Ordentlichen Eigentümerversammlung vom 25.09.2024  
WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg  
Ort: Gaststätte Sportpark, TSV Haunstetten, Landsberger Str. 3, 86179 Augsburg

Zeit: 18:15 bis 19:50 Uhr

Anwesend waren:

**Verwaltung:** Herr Jens Hermanski (Vorsitzender)

**Wohnungseigentümer:** stimmberechtigte Wohnungseigentümer  
persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten  
378,40 von 978,50 Miteigentumsanteilen (MEA)  
ab 18:45 h: 387,90 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. Anzahl der Seiten: 5

Augsburg 16.10.2024  
Ort, Datum

Jens Hermanski  
Jens Hermanski (Vorsitzender)

Heide 07.10.2024  
Ort, Datum

Günter Schretzmayr  
Günter Schretzmayr (Beiratsvorsitzender)

Augsburg 15.10.2024  
Ort, Datum

Ludowika Kelz  
Ludowika Kelz (Miteigentümerin)

**WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg**  
**Ordentlichen Eigentümerversammlung am 25.09.2024**

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

**TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Zu Beginn der Versammlung um 18:15 Uhr sind von den 978,50 Miteigentumsanteilen 378,40 Miteigentumsanteile persönlich oder durch Vollmachten vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

**TOP 2: Antrag ET Madalina Weiss: Regelung der Redezeit durch Handhebung mit Konsequenzen**

Die bisherige Regelung der Redezeit war nicht immer zufriedenstellend. Es kam immer wieder vor, dass einzelne Eigentümer zu viel Redezeit beanspruchten, während andere Eigentümer gar nicht zu Wort kamen. Die Regelung der Redezeit durch Handhebung soll gewährleisten, dass alle Eigentümer die Möglichkeit haben, sich in der Eigentümerversammlung zu äußern.

Antrag: Die Regelung sieht vor, dass jeder Eigentümer, der das Wort ergreifen möchte, seine Hand hebt. Der Versammlungsleiter gibt dem Eigentümer dann die Möglichkeit, sich zu äußern. Die Redezeit beträgt für jeden Wohnungseigentümer 5 Minuten. Der Versammlungsleiter kann die Redezeit ausnahmsweise verlängern. Die Redezeit beträgt für Wohnungseigentümer, die sich zu einem Tagesordnungspunkt äußern, 10 Minuten. Der Versammlungsleiter kann die Redezeit für Wohnungseigentümer, die sich zu einem Antrag äußern, auf 15 Minuten verlängern." Der Versammlungsleiter kann die Redezeit ausnahmsweise auch ohne Handhebung gewähren. Konsequenzen bei Nichteinhaltung: Wird die Redezeit durch Handhebung nicht eingehalten, kann der Versammlungsleiter den Eigentümer zur Ordnung rufen. Wenn der Eigentümer sich nicht an die Anordnung des Versammlungsleiters hält, kann dieser den Eigentümer von der Eigentümerversammlung nach einmaliger Ermahnung ausschließen.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja           | 67,30 von 1.000 MEA  |
|                      | Nein         | 225,90 von 1.000 MEA |
|                      | Enthaltungen | 94,70 von 1.000 MEA  |

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

**TOP 3: Bericht des Verwalters**

Das Verwaltungsbüro war wegen Personalabgangs und hohem Krankenstand im Laufe des Jahres 2024 vorübergehend hoch belastet. Konsequenz war neben Personalneueinstellung das Outsourcing der Hausgeldabrechnung, was der WEG bei positivem Beschluss unter TOP 13 Vertragsverlängerung dann ab der Abrechnung 2024 auch zu Gute kommt.

Die Verwaltung erledigte neben den üblichen Tätigkeiten diverse Eigentümer- und Bewohnerwechsel, veranlasste die Taubenverbrämung durch einen Kammerjäger an zwei Balkonen wegen erhebliche Taubenbelastungen, den Ausbau des Glasfaseranschlusses des Gebäudes, verschiedene Sanitärreparaturen (Absperrhähne, Rohrstücke, ) sowie elf Wasserschäden (vier Mal von Fallleitungen, ein Rohrbruch nach Eisschlag nach Defekt Rohrheizung, sechs Mal Aufgrund von individuellen Badschäden).

Wegen der Risse an den Stützen der TG erfolgte Kontakt zu einem Statiker. Zunächst muss geklärt werden, wer in der Vergangenheit die letzte Sanierung ausgeführt hat und was genau gemacht wurde. Später kann ein Ortstermin und weitere Entscheidung folgen. Evtl. Bericht bei ao ETV zusammen mit Fassade.

Die Hausreinigung hat gestern aus gesundheitlichen Gründen gekündigt und einen Nachfolger vermittelt, der ein erstes Angebot abgegeben hat i.H.v. 1.200,00 EUR netto = 1.428,00 EUR brutto, plus 1 x zusätzlich Bodenreinigung 1.600 EUR netto = 1.904 EUR brutto. Die Verwaltung wird noch zwei weitere



Angebote einholen und dann eine Entscheidung im vereinfachten Umlaufbeschlussverfahren mit verkürzter Antwortfrist einholen. Diesem Vorgehen stimmen alle Anwesenden einstimmig zu.

---

Ankunft Eigentümer Hoppe um 18:45 h. Ab diesem Zeitpunkt sind 387,90 MEA anwesend bzw. durch Vollmachten vertreten.

---

#### **TOP 4: Bericht des Verwaltungsbeirates**

Die Belegprüfung wurde von Fr. Kelz und Hr. Schretzmayr am 14.08.2024 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 5: Diskussion und Beschlussfassung über die Wohngeldabrechnung 01.01. – 31.12.2023**

Die Wohngeldabrechnung inkl. Rücklagenentwicklung und Vermögensaufstellung ist allen Eigentümern mit Anschreiben vom 22.08.2024 zugegangen.

Aufgrund einer Rückfrage der Beirätin Fr. Kelz zur versandten Abrechnung ergab sich, dass bei den finalen Umbuchungen nach Rechnungsprüfung ein Betrag von 17,79 EUR in „Betriebskosten Whg“ doppelt erfasst wurde. Dies ist noch zu korrigieren und die Verwaltung wird mit dem Protokoll eine entsprechend berichtigte Abrechnung versenden.

Antrag: Die von der Verwaltung vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 - 31.12.2023 werden in der mit Anschreiben vom 09.08.2024 verschickten Fassung anerkannt unter der Maßgabe, dass der unter Betriebskosten Whg. doppelt erfasste Betrag i.H.v. 17,79 EUR korrigiert wird. 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           | 387,90 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 Verwalter für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Antrag: Der Verwaltung Hermanski Immobilien wird für die Tätigkeit im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja           | 387,90 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 7: Entlastung Verwaltungsbeirat für den Zeitraum 01.01.bis 31.12.2023**

Antrag: Den Verwaltungsbeiräten Frau Kelz und Herr Schretzmayr wird für die Beiratstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2023 sowie für die Prüfung der Unterlagen und Abrechnungen 2023 Entlastung erteilt.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja           | 371,10 von 1.000 MEA |
|                      | Nein         | 0,00 von 1.000 MEA   |
|                      | Enthaltungen | 16,80 von 1.000 MEA  |

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen bei Enthaltung der Betroffenen.

**TOP 8: Beschluss neuer Wirtschaftsplan, gültig ab dem 01.01.2025**

Antrag: Die Vorschüsse aus den mit Anschreiben vom 22.08.2024 versandten Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 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           | 387,90 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 9: Beiratswahl**

Die Beiratsvorsitzende Frau Kelz hatte bereits in der ETV 2023 mitgeteilt, dass sie ihr Beiratsamt gerne niederlegen möchte.

Im Vorfeld haben sich keine Kandidaten bei Verwaltung oder Beirat gemeldet. In der Versammlung stellt sich die Eigentümerin Martha Müller zur Verfügung. Bei der Vorstellung kommt es zu kontroversen Meinungen zur Kandidatur.

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.

Abstimmung nur durch die anwesenden Eigentümer und durch Vollmachten „im Ermessen des Bevollmächtigten“. Der Beirat beantragt eine geheime Abstimmung, so dass Herr Hermanski Zettel austeilte und eine geheime Abstimmung durchführt.

Antrag: Die Wohnungseigentümer bestellen Frau Martha Müller zur Verwaltungsbeirätin.

|                      |              |                   |
|----------------------|--------------|-------------------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja           | 8 von 32 Stimmen  |
|                      | → Nein       | 19 von 32 Stimmen |
|                      | Enthaltungen | 5 von 32 Stimmen  |

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

Da die bisherige Beiräten Frau Kelz bei Ihrem Rücktritt bleibt, erklärt sich Herr Schretzmayr bereit, zunächst das Beiratsamt alleine auszuüben, bittet aber darum bei der nächsten ETV erneut eine Wahl zur Nachbesetzung anzusetzen.

Hr. Hermanski bedankt sich im Namen der Verwaltung und der Eigentümer bei Frau Kelz für das langjährige Engagement und die stets konstruktive und freundliche Zusammenarbeit.



#### **TOP 10: Bericht und zum Status Vorbereitung Fassadensanierung**

Das bisher von dem Ing. Niedermayer vorgelegte Ausfertigung ist für das Vorhaben qualitativ überhaupt nicht geeignet. Weiterhin sind die Ing.-Büros Hass und Singh nicht mehr zur Zusammenarbeit mit der WEG bereit. Ich stehe im Austausch mit dem Büro Rösener & Tsu, ob diese den Auftrag zu gleichen Kosten übernimmt.

Der hohe Arbeitsanfall und Personalabgang in der Verwaltung verhinderte leider eine intensivere Auseinandersetzung mit der Projektfortführung. Jetzt ist es mit neuer Personalstärke wieder möglich das Projekt voranzutreiben. Ein Nachteil ergibt sich nach Rücksprache mit ausführenden Unternehmen daraus aktuell nicht, da die Angebotspreise in diesem Bereich dank wieder etwas zurückgegangener Materialkosten nicht erheblich gestiegen sind.

#### **TOP 11: Bericht und Beschluss zum Vertrag Gemeinschafts-SAT-Anlage**

Das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) zur Umsetzung des europäischen Kodexes für die elektronische Kommunikation trat bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft. Mit 30. Juni 2024 laufen Übergangsvorschriften aus dem Telekommunikationsgesetz aus. Dieses Gesetz verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele: Die Rahmenbedingungen für den schnellen und flächendeckenden Ausbau von Gigabitnetzen sollen verbessert und die Verbraucherrechte gestärkt werden. Ein wichtiger Bestandteil der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist in diesem Zusammenhang die Neuregelung der Betriebskostenumlage für Signalversorgungsdienstleistungen mit dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs.

Ab dem 01. Juli 2024 zählen verschiedene Kostenarten, die durch den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen oder durch Breitbandkabel entstehen, nicht mehr zu den umlagefähigen Betriebskosten, siehe § 2 Nr. 15 a) und b). Weiterhin umlagefähig sind die Kosten des Betriebsstroms. Bei Gemeinschaftsantennenanlagen kommt noch die Umlagefähigkeit der Kosten für die Prüfung der Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft als umlagefähig hinzu.

Im Falle unserer gemischt genutzten Wohnanlage mit sowohl eigennutzenden Eigentümern als auch vermietenden Eigentümern ergibt sich daher ein Spannungsfeld, da eben die Vermieter die Kosten der SAT-Anlage nicht mehr an die Mieter zwingend umlegen können, sondern nur im Rahmen einer kooperativen Vereinbarung auf Basis eines konstruktiven Miteinanders eine Lösung mit den Mietern finden können.

Einer monatlichen Gebühr könnte man nur entgehen, indem man den bestehenden Mietvertrag der SAT-Anlage kündigt, die SAT-Anlage also dem Vertragspartner Fa. Betz abkauft, und somit in das Eigentum der WEG übernimmt. Damit einhergehend würde man aber auch das Betriebsrisiko übernehmen und künftige Reparaturen und Wartungskosten selbst tragen müssen.

TOP 11a:

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Ablösung des Vertrags durch Einmalzahlung gem. Angebot Fa. Betz i.H.v. 45.220,00 EUR, Finanzierung aus der Rücklage.

Abstimmungsergebnis:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ja           | 48,60 von 1.000 MEA  |
| → Nein       | 262,10 von 1.000 MEA |
| Enthaltungen | 28,50 von 1.000 MEA  |

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt. Abweichende Summe der abgegebenen Stimmung wegen einer für diesen TOP unklar ausgefüllten Vollmacht, was aber auf das Abstimmungsergebnis offensichtlich keinen Einfluss hat.

TOP 11b:

Antrag: Die Eigentümer beschließen das Fortbestehen des Vertrages und künftiger Ausweis der Kosten i.H.v. 6,60 EUR/Einheit/Monat als nicht umlagefähig in der Hausgeldabrechnung. Jeder vermietende Eigentümer klärt mit seinem Mieter, ob er bei Nutzung die Kosten freiwillig bezahlt.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | → Ja         | 312,60 von 1.000 MEA |
|                      | Nein         | 9,90 von 1.000 MEA   |
|                      | Enthaltungen | 16,80 von 1.000 MEA  |

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen. Abweichende Summe der abgegebenen Stimmung wegen einer für diesen TOP unklar ausgefüllten Vollmacht, was aber auf das Abstimmungsergebnis offensichtlich keinen Einfluss hat.

**TOP 12: Bericht und Beschluss zur dringend notwendigen Modernisierung der Chlor-Dosiertechnik für die Poolanlage**

Die Dosiertechnik der Poolanlage ist Jahrzehnte alt und noch manuell durch den Hausmeister zu überprüfen und zu dosieren. Dies ist nicht nur aufwändig, sondern führt auch zu einem erhöhten Betreiberisiko für die Hausgemeinschaft, die im Falle einer Fehldosierung und damit entstehender Folgeschäden oder Verletzungen vorrangig haftet. Die Schwimmbadtechnik sollte modernisiert und auf den Stand der Technik gebracht werden.

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Modernisierung der Chlor-Dosiertechnik für die Poolanlage durch die Fa. Linder Schwimmbadtechnik gem. Angebot i.H.v. ca. 6.100 EUR, Finanzierung aus den Rücklagen.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | → Ja         | 387,90 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 13: Verlängerung Verwaltervertrag:**

Antrag: Die Eigentümer bestätigen Herrn Hermanski als Verwalter und verlängern die Bestellung bis 31.12.2026. Die monatliche Verwaltungspauschale steigt ab 01.01.2025 je Wohnung auf 19,80 EUR netto = 23,56 EUR brutto und je Stellplatz auf 5,00 EUR netto = 5,95 EUR brutto und gilt für die beschlossene Laufzeit, die restlichen Kosten bleiben unverändert.

|                      |              |                      |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja           | 319,90 von 1.000 MEA |
|                      | Nein         | 0,00 von 1.000 MEA   |
|                      | Enthaltungen | 68,00 von 1.000 MEA  |

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

**TOP 14: Sonstiges**

Keine Wortmeldungen oder Anträge.

Da keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt Herr Hermanski die Versammlung um 19:50 Uhr.

Augsburg 25.09.2024  
Ort, Datum

  
gez. Vorsitzender Jens Hermanski