

NIEDERSCHRIFT

Ordentlichen Eigentümerversammlung vom 23.11.2023
WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg
Ort: Gaststätte Sportpark, TSV Haunstetten, Landsberger Str. 3, 86179 Augsburg
Zeit: 18:05 bis 19:40 Uhr

Anwesend waren:

Verwaltung: Herr Jens Hermanski (Vorsitzender)

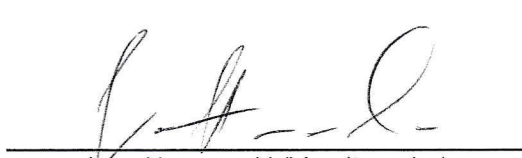
Wohnungseigentümer: stimmberechtigte Wohnungseigentümer persönlich oder durch Vollmacht vertreten:
um 18:05 h: 376,80 von 978,50 Miteigentumsanteilen (MEA)
ab 18:10 h: 396,10 von 978,50 Miteigentumsanteilen (MEA)

Die Anwesenheitsliste liegt bei.

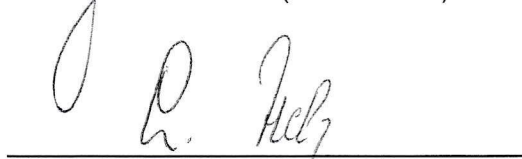
Zu Beginn der Versammlung wurden die Beschlussfähigkeit und die ordnungsgemäße Einladung festgestellt.

Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt. Anzahl der Seiten: 7

14.12.2023
Ort, Datum


Jens Hermanski (Vorsitzender)

Augsburg 14.12.2023
Ort, Datum


Ludowika Kelz (Beiratsvorsitzende)

Dillingen 09.12.23
Ort, Datum


Günter Schretzmayr (Beirat)

**WEG Bergiusstraße 78/80, 86199 Augsburg
zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 23.11.2023**

Beginn: 18:05 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Gegen Form und Frist der Einladung und die vorgelegte Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben. Zu Beginn der Versammlung um 18:05 Uhr sind von den 978,50 Miteigentumsanteilen persönlich oder durch Vorlage schriftlicher Vollmachten 376,80 Miteigentumsanteile vertreten.

Die Versammlung ist gemäß gesetzlicher Regelung durch die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, das am 01. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, zu jeder Zeit unabhängig der Teilnehmeranzahl beschlussfähig.

TOP 2: Bericht des Verwalters

Das Jahr 2022 war natürlich geprägt von den Änderungen im Immobilienbüro Schäfer und der daraus resultierenden Gründung des Büro Hermanski Immobilien und der Übernahme einer großen Anzahl von WEGs. Hr. Hermanski bedankt sich ausdrücklich für den kooperativen Umgang während dieser Phase und der disziplinierten Unterstützung aller Eigentümer durch die zeitnahe Rücksendung von Auskunftsbögen und SEPAs, so dass der Übergang in der Wohnanlage reibungslos vollzogen werden konnte. Die WEG war stets liquide, die Rücklagen wurden fristgemäß zugeführt.

18:10 h – Ankunft Fr. Weiss, zzgl. Vollmacht für Eigentümer Vollmair. Ab nun 396,10 MEA persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Insgesamt lief die Wohnanlage in den vergangenen Monaten technisch weitestgehend störungsfrei. Die Außenleuchten auf der Dachterrasse war zu erneuern, weil die Gehäuse verwittert und brüchig waren. Gelegentliche Aufzugausfälle und kleinere elektrische Ausfälle waren zu erledigen. Wenige Wasserschäden mussten abgearbeitet und mit der Versicherung abgerechnet werden.

Für den guten und gepflegten Zustand der Anlage und die rasche Feststellung und Behebung bzw. Handwerkerbegleitung ist dem Hausmeister Herrn Eggenmüller ausdrücklich Dank für sein Engagement und seine Zuverlässigkeit zu sagen.

Desweiteren sind aus dem letzten Jahr für die Anlage folgende weiteren Punkte berichtenswert.

Hinsichtlich des neuen Telekommunikationsgesetz (TKG) wird gesetzlich geregelt ab dem 01.06.2024 die bisherige Umlagehoheit für die gesetzliche TV-Grundversorgung außer Kraft gesetzt. Hr. Hermanski berichtet über die sich ergebenden Regelungen für Kabelanschlüsse. Von Fr. Müller erfolgt der Hinweis, dass hier ein Fehler vorliegen muss, denn die Anlage verfügt über eine geleaste SAT-Anlage und keinen Kabelanschluss. Hr. Hermanski bedauert, dass im in der Vorbereitung der Sitzung diese Verwechslung passiert ist und entschuldigt sich dafür. Hr. Hermanski wird umgehend den Status des SAT-Vertrags und die Auswirkungen gemäß dem TKG prüfen und bei Bedarf in der nächsten ETV einen Beschlussantrag in die Tagesordnung aufnehmen.

Hinsichtlich der Novelle des GebäudeEnergieGesetz (GEG) besteht für die relativ junge Heizanlage nach aktuellem Stand bis auf Weiteres Bestandsschutz. Die Verwaltung wird aber in den kommenden Jahren die weitere Entwicklung im Blick haben. Zu berücksichtigen wäre dabei der noch abzuwartende Plan der Stadt Augsburg über einen eventuellen Ausbau eines Fernwärmenetzes.

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEGH) ist die gesetzliche Grundlage für das nationale Emissionshandelssystem zur Bepreisung der CO₂-Emissionen. Die sich ergebenden Umlagen werden kommendes Jahr auf Basis der von den Versorgern vorzulegenden Angaben zu errechnen sein. Seit 2023 regelt das sog. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zusätzlich die Aufteilung und Bezahlung der CO₂-Steuer auf Gas und Heizöl zwischen Vermietern und Mietern. Wer welche Kosten zu tragen hat, richtet sich fortan nach dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr und den eigenen Einflussmöglichkeiten auf den CO₂-Ausstoß, sprich der energetischen Effizienz des Gebäudes. Mieter in schlecht isolierten Wohnhäusern mit hohem Verbrauch müssen fortan weniger CO₂-Steuer pro Jahr bezahlen und die Kosten nicht mehr allein tragen, da es zum überwiegenden Teil nicht in ihren Verantwortungsbereich fällt, CO₂ zu sparen. Je schlechter der energetische Zustand eines Mietshauses ist, desto höher ist die Verantwortung und der Kostenanteil, den der Vermieter übernehmen muss. Die Abrechnungsdienste versuchen momentan mit immensen Programmieraufwand die Vorgaben in den Systemen umzusetzen und haben bereits Verzögerungen für die Heizkostenabrechnungen in 2024 angekündigt.

Die Verwaltung hat im Juli für sämtliche verwalteten Wohnanlagen gemeinsam neue Preise für Allgemeinstrom mit vier Anbietern verhandelt und letztlich bei der SWA abgeschlossen. Es wurde ein netto Arbeitspreis von 16,84 Ct./kWh (01.08.2023 – 31.12.2023), 17,52 Ct./kWh (01.01.2024 – 31.12.2024) und 15,30 Ct./kWh (01.01.2025 – 31.12.2025) angeboten. Der letzte Stand des bisher laufenden Vertrages mit LEW lag bei 30,02 ct/kWh netto.

Die Verwaltung hat im September für sämtliche verwalteten und betroffenen Wohnanlagen gemeinsam neue Preise für Gas mit vier Anbietern verhandelt und letztlich erneut bei Energiehaus Deutschland abgeschlossen. Es wurde ein fixer Arbeitspreis von 5,840 ct/kWh netto bis 31.12.2025 gezeichnet. Der noch bis Ende 2023 laufende Vertrag vom Herbst 2021, also schon noch vor dem Beginn des Ukraine-Kriegs, liegt bei 2,126 ct/kWh.

Herr Hermanski hat die Einführung einer neuen Software in der Verwaltung beschlossen, die neben einem internen Ticketsystem für eine optimierte Vorgangssteuerung auch ein Portal für Eigentümer und Bewohner beinhaltet, um die Kommunikation weiter zu verbessern, allgemeine Informationen leichter und schneller zu vermitteln (z.B. Wassersperrungen wg. Wartungsarbeiten) sowie allgemeine Unterlagen (z.B. Energieausweis, Trinkwasserprüfbericht, Gebäudeversicherungspolice) und spezifische Unterlagen (z.B. Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan) als Archiv bieten zu können. Die Implementierung erfolgt nun in den kommenden Monaten und wird Zug um Zug freigeschaltet. Die Eigentümer und Bewohner erhalten für die Registrierung noch eine Einladung per Post oder E-Mail, Zugang ist per PC/Internet möglich oder alternativ auf Mobiltelefon und Tablet per App.

Zudem hat Herr Hermanski in den vergangenen Wochen neben dem laufenden Tagesgeschäft auch noch die, im Zuge der Novelle des Wohnungseigentumsgesetz zur Auflage gewordene, IHK-Zertifizierung durchlaufen und die schriftliche und mündliche Prüfung gemäß §26a des Wohnungseigentumsgesetz erfolgreich abgelegt. (Ergebnisse: Allgemeine Grundlagen 87,50 %, Rechtliche Grundlagen 77,50 %, Kaufm. Grundlagen 71,43 %, Techn. Grundlagen 100 %, Praktische Prüfung 81 %)

TOP 3: Bericht des Verwaltungsbeirates

Fr. Kelz bedauert einleitend nachdrücklich, dass sich auch bei dieser Versammlung wieder nur so eine geringe Anzahl von Eigentümern anwesend ist. Spontan überschlägig sind keine 200 MEA persönlich anwesend.

Schon bei der außerordentlichen Versammlung zur Fassadensanierung waren extrem wenige Eigentümer dabei, was das Risiko birgt, keine breite, eindeutige und rechtssichere Willensbildung abzubilden.

Die Belegprüfung wurde von Fr. Kelz am 25.10.2023, als detaillierte Einzelbelegprüfung 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. – 31.12.2022

Die Wohngeldabrechnung inkl. Rücklagenentwicklung und Vermögensaufstellung ist allen Eigentümern mit Anschreiben vom 30.10.2023 zugegangen.

Antrag: Die von der Verwaltung vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 - 31.12.2022 werden anerkannt. Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 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	376,80	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	19,30	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 5a: Entlastung Vorverwalter für den Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022

Antrag: Der Verwaltung Immobilienbüro Schäfer wird für die Tätigkeit im Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja	369,50	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	26,60	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 5b: Entlastung Verwalter für den Zeitraum 01.07.2022 bis 31.12.2022

Antrag: Der Hausverwaltung Hermanski Immobilien wird für die Tätigkeit vom 01.07.2022 – 31.12.2022, sowie für die Erstellung der Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 – 31.12.2022, Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja	376,80	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	19,30	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 6: Entlastung Verwaltungsbeirat für den Zeitraum 01.01.bis 31.12.2022

Antrag: Den Verwaltungsbeiräten Fr. Kelz und Hr. Lösch wird für die Beiratstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 sowie Fr. Kelz für die Prüfung der Unterlagen und Abrechnungen 2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja	377,10	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	19,00	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen, bei Enthaltung der Betroffenen.

TOP 7: Beschluss neuer Wirtschaftsplan, gültig ab dem 01.01.2024

Der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan ist allen Eigentümern mit Anschreiben vom 30.10.2023 zugegangen.

Antrag: Die Vorschüsse aus den mit Anschreiben vom 09.10.2023 versandten Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals im Januar 2024. Die Vorschüsse gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis:	Ja	396,10	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	0,00	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen, bei Enthaltung der Betroffenen.

TOP 8: Beiratswahl

Der langjährige Beirat Hr. Lösch und Fr. Kelz haben im Vorfeld der ETV mitgeteilt, dass sie ihr Beiratsamt niederlegen. Hr. Hermanski bedankt sich im Namen der Verwaltung und der Eigentümer für das langjährige Engagement und die stets konstruktive und freundliche Zusammenarbeit.

Im Vorfeld haben sich keine Kandidaten bei Verwaltung oder Beirat gemeldet.

Hr. Hermanski erläutert zu Beginn des Wahlgangs kurz nochmal die gesetzlichen Vorgaben. Seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 ist die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats nicht mehr gesetzlich geregelt. 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.

Auf mehrfache Frage von Hr. Hermanski an die Anwesenden stellt sich Hr. Schretzmayer als Kandidat zur Verfügung. Nachdem sich kein weiterer Kandidat meldet, erklärt sich Fr. Kelz bereit, zur Regelung eines geordneten Übergangs zu einem neuen Beirat, ihren Rücktritt zurückzunehmen und nochmal für ein Jahr zur Verfügung zu stehen. Fr. Kelz appelliert eindringlich, dass sich doch auch mal wieder ein im Haus lebender Eigentümer für den Beirat zur Verfügung stellt, da dies für den Beirat ein wertvoller Beitrag ist. Leider stellt sich dennoch kein weiterer Kandidat zur Verfügung.

a) Die Wohnungseigentümer berufen Hr. Schretzmayr als Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis:	Ja	313,50	von 978,50 MEA
	Nein	0,00	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	16,80	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen, bei Enthaltung unter anderem des Betroffenen. Abweichung der abgegebenen Stimmen zu den festgestellt vertretenen durch unvollständig ausgefüllte Vollmachten.

Hr. Schretzmayr nimmt die Wahl an. Fr. Kelz bleibt Beiratsvorsitzende, Hr. Schretzmayr übernimmt die Stellvertretung. Fr. Kelz und Hr. Schretzmayr nehmen die Bestellungen an.

TOP 9: Bericht aktueller Stand Vorbereitung Fassadensanierung

Wie beschlossen wurde das Ingenieurbüro Niedermayr beauftragt. Zur Vorbereitung der Bestandsaufnahme wurde der Efeu von der Fassade entfernt. Ein ausführlicher Ortstermin mit Hr. Niedermayr hat stattgefunden, der Bericht sollte noch vor Weihnachten vorliegen. Die ao. ETV zu Berichtserstattung, Diskussion und Beschluss der Ausschreibung als nächsten Projektschritt, wird voraussichtlich im Februar stattfinden. Hier sollte eine breite Teilnahme oder wenigstens Stimmabgabe per Vollmachten erfolgen, damit das Gebäude technisch vorangebracht werden kann.

TOP 10: Beschluss Kabelverlauf im TH für Glasfaserausbau

Für die Glasfaserverkabelung müssten in den Geschoßgängen die Kabel von der Stirnseite an der Deckenkante entlang in schmalen Kabelkanälen zu den Wohnungen gezogen werden. Von Geschoss zu Geschoss geht es durch die Steigschächte.

Antrag: Die Eigentümer beschließen den Anschluss einzelner Wohnungen an das Glasfasernetz zu gestatten und die notwendigen baulichen Änderungen durch schmale Kabelkanäle entlang der Geschossdeckenkante in den gemeinschaftlichen Gängen zuzulassen. Die Zuführung der Leitungen von Geschoss zu Geschoss soll jedoch durch die vorhandenen Steigschächte geführt werden. Die Kosten gehen, sofern sie nicht ohnehin von der Telekom übernommen werden, zu Lasten der anzuschließenden Sondereigentumseinheiten.

Abstimmungsergebnis:	Ja	339,20	von 978,50 MEA
	Nein	19,40	von 978,50 MEA
	Enthaltungen	37,50	von 978,50 MEA

Der Antrag ist somit einstimmig angenommen.

TOP 11: Beschluss künftige Handhabung neue Klingel- und Briefkastenschilder

Dem Hausmeister werden wiederholt die Schilder nicht bezahlt, künftig sollen die Schilder über die Hausgeldabrechnung den Eigentümern berechnet werden, die diese dann den Mietern berechnen können (oder selbst zahlen). Teilweise wird die Montage der Briefkastenschilder auch trotz wiederholter Aufforderung durch die Bewohner nicht zugelassen, so dass das gewünschte einheitliche Bild der Briefkastenanlage nicht gewährleistet werden kann.

Antrag: Die Eigentümer beschließen, dass ab sofort, die zentral über die Hausverwaltung zu bestellenden Schilder für Klingel und Briefkästen direkt von den betroffenen Eigentümern über die Hausgeldabrechnung bezahlt werden. Ihnen steht es dann frei die Kosten an ihre Mieter weiterzuberechnen.

Abstimmungsergebnis:	Ja	308,70	von 1.000 MEA
	Nein	58,50	von 1.000 MEA
	Enthaltungen	19,00	von 1.000 MEA

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

TOP 11: Sonstiges

Es gab im Vorfeld der Versammlung keine Einreichungen oder Anträge.

Hr. Hermanski weist darauf hin, dass sog. Balkonkraftwerke, die frei aufzustellenden Solarmodule für Balkone, zwar vom Stromversorger nicht genehmigt werden müssen, aber bei der Montage an oder gar außerhalb der Balkonbrüstung vorab eine Genehmigung durch die WEG benötigt und daher ein entsprechender Antrag bei einer Eigentümerversammlung gestellt und von den Eigentümern positiv entschieden werden muss. Bisher liegt kein Antrag vor und die Verwaltung wird folglich die Demontage entsprechender Module, zur Not auch anwaltlich, durchsetzen.

Fr. Weiss hatte zwei Tage vor der Versammlung einen Antrag zur strengeren Regelung von Rederecht und Redezeit in der Versammlung eingereicht, den Hr. Hermanski wegen der nicht eingehaltenen Antragsfrist (WEG § 23.2. i.V.m. § 24.4) nicht in dieser Versammlung behandeln kann, aber die Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Versammlung zusagt. Fr. Weiss möchte die rechtliche Vorgabe des Wohnungseigentumsgesetz nicht akzeptieren und besteht dennoch nachdrücklich auf die Aufnahme mit sofortiger Abstimmung. Wortbeiträge Anwesender verdeutlichen, dass man keine Notwendigkeit für eine neue Rederecht- und Redezeitregelung sieht, zumal gerade Fr. Weiss in der Versammlung von Hr. Hermanski ein hoher Redeanteil eingeräumt wurde. Zudem wurde das von Fr. Weiss eingeforderte Recht darauf, beim Reden nicht unterbrochen zu werden, gerade von ihr gegenüber anderen Rednern wiederholt nicht eingehalten, da sie anderen Eigentümern regelmäßig ins Wort fällt. Hr. Hermanski betont die Aufnahme in die nächste Tagesordnung, sofern der Antrag aufrechterhalten bleibt, und dass es dann ja der Gemeinschaft obliegt, ob sie neue Regelungen zu Redezeit und Rederecht für notwendig erachtet.

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

Augsburg, 23.11.2023
Ort, Datum

Jens Hermanski
gez. Vorsitzender Jens Hermanski