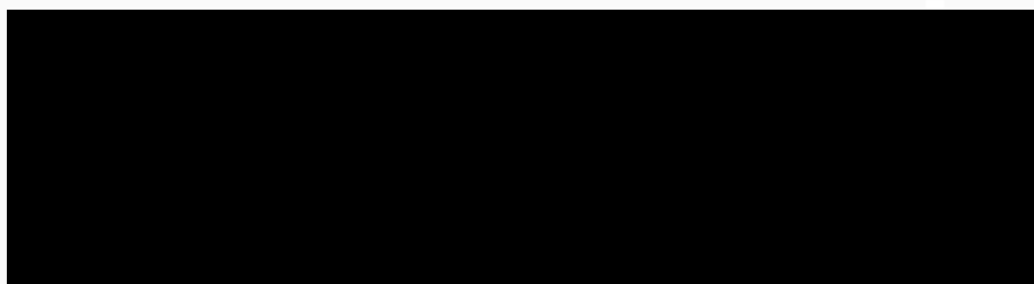


Eigentümerversammlung: Protokoll



Objekt: WEG Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39
Datum & Uhrzeit : 28.11.2025 | 16:00 - 16:32
Versammlungsort: [Redacted] (Bürräume der Verwaltung)

Stimmrechtsprinzip Wertprinzip
Art der Versammlung: ordentlich

Teilnehmerliste

Eigentümer	zugehörige Einheiten	Stimmen	pers. anwesend	vertreten?
[Redacted] t [Redacted] p [Redacted] H	VE01 EG links , VE06 2. OG rechts , VE08 3. OG rechts , VE11 EG rechts , VE15 2. OG rechts , VE14 2. OG links , VE16 3. OG links , VE17 3. OG rechts , VE19 EG links , VE22 1. OG rechts , VE20 EG rechts , VE21 1. OG links , VE23 2. OG links , VE24 2. OG rechts , VE25 3. OG links , VE26 3. OG rechts , VE28 EG links , VE29 EG rechts , VE30 1. OG links , VE31 1. OG rechts , VE32 2. OG links , VE33 2. OG rechts , VE34 3. OG links , VE35 3. OG rechts , VE09 Dachgeschoss Dachboden , VE18 Dachgeschoss Dachboden , VE27 Dachgeschoss Dachboden , VE36 Dachgeschoss Dachboden , SP37 EG Außen , SP42 EG Außen , SP44 EG Außen , SP46 EG Außen , SP49 EG Außen , SP50 EG Außen , SP51 EG Außen , SP52 EG Außen , SP53 EG Außen , SP54 EG Außen , SP55 EG Außen , SP56 EG Außen , SP57 EG Außen , SP58 EG Außen , SP59 EG Außen , SP60 EG Außen	7822	Nein	Ja
[Redacted]	VE02 EG rechts , SP38 EG Außen	279	Nein	Ja
	VE03 1. OG links , SP39 EG Außen	288	Nein	Nein
	VE04 1. OG rechts , SP40 EG Außen	263	Nein	Ja
	VE05 2. OG links , SP41 EG Außen	255	Nein	Ja
	VE07 3. OG links , SP43 EG Außen	260	Nein	Ja
	VE10 EG links , SP45 EG Außen	282	Nein	Ja
	VE12 1. OG links , SP47 EG Außen	288	Nein	Nein
	VE13 1. OG rechts , SP48 EG Außen	263	Nein	Ja

Tagesordnungspunkte

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 1.	Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit Der Verwalter Herr [REDACTED] begrüßt die Eigentümer zu der heutigen hybriden Eigentümerversammlung und eröffnet die Versammlung. Versammlungsleiter und Protokollant ist Herr [REDACTED] Herr [REDACTED] nimmt ebenfalls teil. Der Versammlungsleiter stellte fest, dass die Einladung zusammen mit den Anlagen gemäß § 24 Abs. 4 WEG form- und fristgerecht zum 07.11.2025 erfolgt ist. Die Tagesordnung und die Anwesenheitsliste sind Bestandteil dieses Protokolls und werden von der Hausverwaltung [REDACTED]s Real Estate Management GmbH aufbewahrt. Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die Eigentümer [REDACTED] ein stimmberechtigter Wohnungseigentümer an [REDACTED] eine vertretende Person, § 25 Abs. 1 WEG. Die Verwaltung bittet zwei Eigentümer nach Ende der Versammlung zur Unterschrift des ETV Protokolls. Herr [REDACTED] (in Vertretung der Eigentümer Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] sowie Herr [REDACTED] der [REDACTED] werden gebeten das Protokoll zu unterzeichnen.		
TOP 2.	Aussprache und Beschlussfassung: Jahreseinzelnabrechnungen 2023 Verwalterbericht: Die Jahreseinzelnabrechnungen wurden mit den Einladungsdokumenten zugestellt. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die sich auf der Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2023 (01.02.2023 bis 31.12.2023) vom 18.06.2025 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassung der durch Beschluss auf Grundlage der Einzelwirtschaftspläne 2023 festgesetzten Vorschüssen. Die Forderungen sind fällig zum 05.12.2025. Die Verwaltung ist ermächtigt, etwaige Guthaben aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse früher auszukehren, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht. Einzüge per Lastschriftverfahren werden zur Fälligkeit veranlasst.	Angenommen: 1342/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8082/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] [REDACTED] Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:
TOP 3.	Aussprache und Beschlussfassung: Jahreseinzelnabrechnungen 2024 Verwalterbericht: Die Jahreseinzelnabrechnungen wurden mit den Einladungsdokumenten zugestellt. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die sich auf der Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) vom 22.07.2025 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassung der durch Beschluss auf Grundlage der Einzelwirtschaftspläne 2024 festgesetzten Vorschüssen. Die Forderungen sind fällig zum 05.12.2025. Die Verwaltung ist ermächtigt, etwaige Guthaben aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse früher auszukehren, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht. Einzüge per Lastschriftverfahren werden zur Fälligkeit veranlasst.	Angenommen: 1342/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8082/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] [REDACTED] Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 4.	Aussprache und Beschlussfassung: Entlastung des Verwalters für das Rumpfbjahr 2023 Verwalterbericht: Es gibt keine weiteren Anmerkungen der Verwaltung. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung, [REDACTED] s [REDACTED] l [REDACTED] p [REDACTED] t GmbH, die Entlastung für das Rumpfbjahr 2023 (01.02.2023 - 31.12.2023).	Angenommen: 808/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8616/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Till [REDACTED] t Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:
TOP 5.	Aussprache und Beschlussfassung: Entlastung des Verwalters für das Jahr 2024 Verwalterbericht: Es gibt keine weiteren Anmerkungen der Verwaltung. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung, [REDACTED] s [REDACTED] l [REDACTED] p [REDACTED] t GmbH, die Entlastung für das Jahr 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024).	Angenommen: 808/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8616/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Till [REDACTED] t Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 6.	Aussprache und Beschlussfassung: Rückwirkende Einrichtung des Wirtschaftsplan 2025 Verwalterbericht: Die Verwaltung legt einen Wirtschaftsplan zum rückwirkenden Beschluss vor. Es wird die Instandhaltungsrücklage herabgesetzt, um die Sondereigentümer für eine mögliche Sonderumlage oder Finanzierung zu entlasten. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt: (A). Festsetzung der Hausgeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan 2026 Der Gesamtwirtschaftsplan mit der Plansumme in Höhe von 96.446,72 €, die Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage und die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Wirtschaftsjahr 2025 (01.01.2025 bis 31.12.2025) in der Fassung vom 18.08.2025 werden genehmigt. Die in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen monatlichen Vorschüsse (Hausgeldvorauszahlungen) werden rückwirkend zum 01.01.2025 angewendet. Die Vorschüsse für das Jahr 2025 gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss über die Vorauszahlungen aus den Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. (B). Vorfälligkeitsregelung bei Zahlungsverzug Gerät ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeld für zwei aufeinanderfolgende Monate oder mit einem Betrag in Verzug, der dem Hausgeld von zwei Monaten entspricht und sich über mehr als zwei Monate erstreckt, wird das gesamte restliche Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr sofort in voller Höhe zur Zahlung fällig. Eine vorherige Mahnung durch die Verwaltung ist in diesem Fall nicht erforderlich. (C). Zahlungspflicht bei Eigentümerwechsel oder Verfahrenseröffnung Scheidet ein Wohnungseigentümer während der laufenden Wirtschaftsperiode aus der Gemeinschaft aus, bleibt er bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens zur Zahlung der Hausgeldvorauszahlungen verpflichtet. Der Rechtsnachfolger ist verpflichtet, die monatlichen Hausgeldvorschüsse in gleicher Höhe ab Eigentumsübergang weiterzuzahlen. Gleiches gilt, wenn im Laufe der Wirtschaftsperiode ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Wohnungseigentümers eröffnet oder eine Zwangsverwaltung über dessen Sondereigentum angeordnet wird.	Angenommen: 9164/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 260/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: Ausschluss von:
TOP 7.	Aussprache und Beschlussfassung: Eröffnung der Möglichkeit einer hybrid-digitalen Eigentümerversammlung Verwalterbericht: Als zukunftsorientierende Möglichkeit und aus dem Umstand, dass nicht alle Wohnungseigentümer in der Nähe der verwaltenden Liegenschaft dauerhaft wohnen, schlägt der Verwalter vor, die Möglichkeit zum Abhalten einer digitalen Eigentümerversammlung als sinnvolle und zusätzliche Alternative zu einem persönlichen Treffen zu eröffnen. Diese Möglichkeit ist ausdrücklich gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG erlaubt, soweit die Eigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne Wohnungseigentümer ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Eine Software-Lösung kann die Hausverwaltung mit der Software "Microsoft Teams" anbieten.	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung ohne Anwesenheit an dem Ort der Eigentümerversammlung teilnehmen können (Zulassung einer Versammlung in physischer Abwesenheit). Sämtliche (vollständig digitale Versammlung) oder einzelne Wohnungseigentümer (hybride digitale Versammlung von physischer Anwesenheit und Abwesenheit) können ihre Rechte, insbesondere ihr Teilnahme-/rede-/Antrags- sowie Stimmrecht, ganz oder teilweise im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben (digitale Versammlung). Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.	Angenommen: 9424/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 0/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 8.	Aussprache und Beschluss über die Wahl eines Verwaltungsbeirates gem. § 29 WEG Verwalterbericht: Der Verwalter erläutert die Aufgaben eines Verwaltungsbeirates. Gesetzlich werden die Aufgaben insbesondere durch § 29 WEG geregelt. Sobald der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder hat, ist ein Vorsitzender und Stellvertreter zu bestimmen. Die Amtszeit des Beirats ist auf unbestimmte Zeit, es sei denn, per Beschluss wird anders geregelt. Der sich zur Wahl gestellte Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst auch stimmberechtigt. Bei der Entlastung der Verwaltungsbeirates ist jedoch der gewählte Beirat nicht stimmberechtigt. Aktuell ist als Verwalterbeirat und Vorsitzender Herr [REDACTED] gewählt. Herr [REDACTED] hatte in der letzten Versammlung ein Interesse am Verwaltungsbeirat mitgeteilt und wurde bereits auf der Beiratssitzung dieses Jahr berücksichtigt. Der Verwalter bittet die interessierten Eigentümer, welche sich zur Wahl stellen möchten um ein Zeichen: [REDACTED] möchte sich zur Wahl stellen.	Die Eigentümerversammlung beschließt [REDACTED] als Mitglied und Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu bestellen.	Angenommen: 8901/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 523/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Müller, Ausschluss von:
TOP 9.	Aussprache und Beschlussfassung: Vertragsabschluss mit der [REDACTED] GmbH ab 01.02.2026 Verwalterbericht: Es wird ein neues Vertragswerk vorgelegt und soll besprochen werden. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den Verwaltervertrag und die dazugehörige Verwaltungsvollmacht von der Hausverwaltung [REDACTED], von welchem jeder Eigentümer eine Kopie erhalten hat, zu den Konditionen des Vertrages: (Festvergütung je Wohneinheit pro Monat in Höhe von 37,00 € netto zzgl. MwSt = 44,03 € brutto; Festvergütung je Dachboden-Einheit pro Monat in Höhe von 5,00 € netto zzgl. MwSt = 5,95 € brutto; Festvergütung je Stellplatzeinheit pro Monat in Höhe von 5,00 € netto zzgl. MwSt = 5,95 € brutto) für den Zeitraum 01.02.2026 bis zum 31.12.2027 zu unterzeichnen. Die Unterzeichnung des Verwaltervertrages sowie der Verwaltungsvollmacht erfolgt mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer durch Herr [REDACTED] als Vertreter der Gemeinschaft.	Angenommen: 808/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8616/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Till Projektgesellschaft Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 10.	Aussprache und Beschlussfassung: Wiederbestellung der Hausverwaltung [REDACTED] s [REDACTED] i [REDACTED] e Management GmbH Verwalterbericht: Die Verwaltung bietet sich zur erneuten Bestellung an. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Hausverwaltung, [REDACTED] s [REDACTED] i [REDACTED] e Management GmbH, zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 26 WEG vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 zu bestellen.	Angenommen: 1068/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 8356/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Till [REDACTED] t Fichtnerstraße GmbH Ausschluss von:
TOP 11.	Aussprache und Beschlussfassung: Nachträglicher Beschluss über die Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen Verwalterbericht: Die Eingangsbereiche der Häuser, vorder- wie rückseitig, wiesen deutliche Schönheitsmängel und teils gefährliche Abbrüche an den Aufgängen auf. Die innenliegenden Briefkastenanlagen sind stark beschädigt und mussten erneuert werden. Ein gesammeltes Angebot konnte gefunden werden und die Maßnahme wurde beauftragt. Es kamen Feuchtigkeitsschäden im Haus 39 hinzu. Diese wurden durch den Bewuchs an der kurzen Gebäudeseite verursacht. Der Bewuchs (inkl. Baum) wurde entfernt um Schaden von der Gemeinschaft abzuwenden. AN-2025-0311 Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung des Angebotes AN-2025-0311 über die Erneuerung der Hauseingänge, der Schließanlage, der Briefkastenanlage, dem Sockelanstrich und der Baumfällung neben Hausnummer 39 vom 04-07-25 im Gesamtumfang von 42.383,04 € zzgl. unvorhergesehener Kosten in Höhe von 10% (Gesamt = 46.621,34 €) nachträglich zu genehmigen. Die Finanzierung der Maßnahme soll aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen. Die bereits geleistete Abschläge, 20.000,00 € vom 17.09.2025 10.000,00 € vom 18.11.2025 welche zuvor aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wurden, werden hiermit nachträglich genehmigt.	Angenommen: 9424/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 0/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 12.	Aussprache und Beschlussfassung: Beauftragung Erneuerung aller Fenster der Liegenschaft (auf Antrag Eigentümer: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) Verwalterbericht: Die Fenster in der Liegenschaft weisen starke Mängel auf. Einige Fenster konnten bereits von Fachbetrieben nicht mehr repariert werden. Die Verwaltung rät einen umfangreichen Fenstertausch in der Liegenschaft vorzunehmen. Nachdem zunächst nur eine Planung der Maßnahmen geplant war, werden die starken Mängel zwischenzeitlich deutlicher und es wurden von dem Eigentümer [REDACTED] [REDACTED] GmbH Angebote von lokalen Betrieben eingeholt und zur Abstimmung vorgelegt. (1) Fa. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vom 01.09.25 mit den darin enthaltenen Leistungen: – (a) Austausch der Fenster in 32 Wohnungen – (b) 80 Fenster 1600 mm x 1500 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (c) 32 Fenster 1200 mm x 1400 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (d) 12 Fenster 600 mm x 420 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör zum angebotenen Preis in Höhe von 293.761,02 € ODER (2) Fa. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vom 27.08.25 mit den darin enthaltenen Leistungen: – (a) Austausch der Fenster in 32 Wohnungen – (b) 80 Fenster 1600 mm x 1500 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (c) 32 Fenster 1200 mm x 1400 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (d) 12 Fenster 600 mm x 420 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör zum angebotenen Preis in Höhe von 310.476,95 €. Fragen und Anmerkungen: keine	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung der (1) Fa. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vom 01.09.25 mit den darin enthaltenen Leistungen: – (a) Austausch der Fenster in 32 Wohnungen – (b) 80 Fenster 1600 mm x 1500 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (c) 32 Fenster 1200 mm x 1400 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör – (d) 12 Fenster 600 mm x 420 mm (Typ Salamander BluEvolution 82) inkl. Zubehör zum angebotenen Preis in Höhe von 293.761,02 €. Die denkmalschutzrechtliche Prüfung ist vom ausführenden Betrieb nachzuweisen. Über die Finanzierung der Maßnahme wird in den nächsten Tagesordnungspunkten beschlossen.	Angenommen: 9424/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 0/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: Ausschluss von:
TOP 13.	Aussprache und Beschlussfassung: Sonderumlage zur Finanzierung der Erneuerung aller Fenster der Liegenschaft Verwalterbericht: Eine Möglichkeit zur Finanzierung der Erneuerung der Fenster ist das beschließen einer Sonderumlage in Höhe von 300.000 €. Die Sonderumlage soll gemäß der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Sondereigentümer verteilt werden. Das Vermögen wird von der Verwaltung auf dem Instandhaltungsrücklagenkonto verwahrt und kann dort für beschlossene Maßnahmen verwendet werden.	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine Sonderumlage in Höhe von 300.000 € zur Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage, die Kosten werden gemäß Miteigentumsanteilen verteilt. Die Zahlungsaufforderung wird parallel zum Versammlungsprotokoll an die einzelnen Sondereigentümer versandt. Die Zahlungen sind sofort fällig, aber bis spätestens den 20.12.2025 auf das Wirtschaftskonto der WEG Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39 zu entrichten.	Angenommen: 263/9424 Abgelehnt: 8882/9424 Enthaltung: 279/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde mehrheitig abgelehnt. Enthaltungen von: [REDACTED] Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 14.	Aussprache und Beschlussfassung: Finanzierung der Erneuerung aller Fenster der Liegenschaft (auf Antrag Eigentümer: [REDACTED]) der vorliegende Verwalterbericht dient Ihrer Information über die Hintergründe, Bedingungen und Auswirkungen einer beabsichtigten Darlehensaufnahme der Wohnungseigentümergeinschaft. Grundlage sind die von den finanzierenden Banken – der Gabler-Saliter Bankgeschäft AG & Deutsche Kreditbank AG – vorgegebenen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Beschlussfassung. 1. Anlass und Beschreibung der Maßnahme Die Eigentümergeinschaft beabsichtigt die Erneuerung aller Fenster der Liegenschaft. Zur Finanzierung ist die Aufnahme eines Darlehens erforderlich. Das angebotene Darlehen umfasst folgende Eckpunkte: Darlehenshöhe: 300.000 € 310.000 € Laufzeit: 10 Jahre 10 Jahre Zinssatz / Zinsobergrenze: 5,00% (Sollzins)/ 5,13% (eff. Zins) 4,43 % (Sollzins)/ 4,52 % (eff. Zins) Voraussichtlicher Restsaldo am Laufzeitende: 0,00 € 0,00 € Die vollständigen Angebotsunterlagen der Banken wurden mit der Einladung zur Versammlung zur Verfügung gestellt. 2. Abwägung alternativer Finanzierungsformen Vor der Entscheidung über eine Fremdfinanzierung wurden die folgenden Alternativen geprüft: a) Rücklagenverbrauch Ein vollständiger oder überwiegender Einsatz der vorhandenen Instandhaltungsrücklage wurde geprüft. Aufgrund der aktuellen Höhe der Rücklage sowie der zukünftigen Instandhaltungsplanung ist ein vollständiger Rücklagenverbrauch nicht empfehlenswert. Die Rücklage dient der Absicherung künftiger Unterhaltsmaßnahmen und sollte nicht vollständig aufgebraucht werden. b) Sonderumlage Die Erhebung einer Sonderumlage stellt eine weitere theoretische Alternative dar. Angesichts der Höhe des Finanzierungsbedarfs und der daraus resultierenden erheblichen Belastung einzelner Eigentümer wurde diese Option im Interesse der Gemeinschaft verworfen. Die Darlehensaufnahme wird daher als wirtschaftlich sinnvollste und gemeinschaftsverträglichste Lösung angesehen. 3. Teilschuldnerische Haftung der Miteigentümer gegenüber der Bank Gemäß den Vorgaben der Bank haften die Wohnungseigentümer im Rahmen des Darlehensvertrags teilschuldnerisch gegenüber der finanzierenden Bank. Dies bedeutet, dass jeder Eigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil (MEA) für den auf ihn entfallenden Anteil an der Darlehensschuld haftet. Eine gesamtschuldnerische Haftung besteht nicht; die Bank kann somit keine Forderungen gegen einzelne Eigentümer in voller Darlehenshöhe geltend machen. 4. Theoretisch unbeschränkte Nachschussverpflichtung gegenüber der WEG Unabhängig von der Haftung gegenüber der Bank besteht innerhalb der Eigentümergeinschaft eine theoretisch unbeschränkte Nachschussverpflichtung. Diese ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz und besagt, dass Eigentümer zur Deckung von Verbindlichkeiten der Gemeinschaft verpflichtet sein können – beispielsweise bei Zahlungsstörungen oder unerwarteten Mehrkosten. Diese Verpflichtung besteht generell und nicht nur im Zusammenhang mit der Darlehensaufnahme. 5. Auswirkungen auf Hausgeld und Wirtschaftsplan Für die Bedienung der fortlaufenden Zins- und Tilgungsleistungen ist eine Anpassung des aktuellen Wirtschaftsplans erforderlich. Folgende Änderungen sind vorgesehen: Erhöhung des Hausgelds um den Betrag, der zur Deckung der jährlichen Darlehensbelastung erforderlich ist, oder Aufstellung eines angepassten Wirtschaftsplans, der die neuen Finanzierungsbelastungen berücksichtigt. Die konkrete Kalkulation wird mit der Einladung zur Versammlung bereitgestellt.	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt: Für die Finanzierung der Maßnahme Erneuerung aller Fenster der Liegenschaft wird ein Darlehen bei der Gabler-Saliter Bankgeschäft AG Deutsche Kreditbank AG aufgenommen. Das Darlehen umfasst eine Höhe von 300.000 €, eine Laufzeit von 10 Jahren, eine Zinsobergrenze von 5,13 % sowie einen voraussichtlichen Restsaldo von 0,00 € am Ende der Laufzeit. Die Alternativen Rücklagenverbrauch und Sonderumlage wurden geprüft und aus wirtschaftlichen bzw. gemeinschaftlichen Gründen verworfen. Den Eigentümern ist die teilschuldnerische Haftung gegenüber der Bank sowie die theoretisch unbeschränkte Nachschussverpflichtung innerhalb der Gemeinschaft bekannt. Zur Deckung der laufenden Belastungen wird der Wirtschaftsplan entsprechend angepasst bzw. das Hausgeld angemessen erhöht. Der Verwalter wird ermächtigt, das Darlehen zu den Bedingungen des mit der Einladung zur Verfügung gestellten Finanzierungsangebots im Namen der Gemeinschaft abzuschließen.	Angenommen: 9164/9424 Abgelehnt: 260/9424 Enthaltung: 0/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen. Enthaltungen von: Ausschluss von:

Eigentümerversammlung: Protokoll

TOP	Text & Inhalt	Beschluss	Resultat
TOP 15.	Aussprache und Beschlussfassung: Kontowechsel der Wohnungseigentümergeinschaft zur finanzierenden Bank Verwalterbericht: Die Gabler-Saliter Bankgeschäft AG stellt die Bedingung zur Darlehensvergabe, dass die Konten zur Vermögensverwaltung der Gemeinschaft bei der Gabler-Saliter Bankgeschäft AG geführt werden sollen. Bei Annahme der WEG-Finanzierung durch die Gabler-Saliter Bankgeschäft AG wird dieser Beschluss benötigt.	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Wechsel des Giro- und Rücklagenkonto der Gemeinschaft von der Aareal Bank zu der Gabler-Saliter Bankgeschäft AG. Der Verwalter wird ermächtigt, alle für den Kontowechsel erforderlichen Schritte vorzunehmen, insbesodere die Kontoeröffnung, Legitimation, Einrichtung des Zahlungsverkehrs, Übertragung der bestehenden Guthaben sowie die Anpassung laufender Zahlungsaufträge und Einzugsermächtigungen. Die jährliche Kontoführungsgebühr bei der neuen Bank beträgt 36 €. Das Giro- und Rücklagenkonto bei der Aareal Bank wird im Anschluss an die erfolgreiche Umstellung geschlossen. Die Eigentümer werden nach erfolgtem Kontowechsel über die neuen Bankverbindungen informiert.	Angenommen: 9164/9424 Abgelehnt: 0/9424 Enthaltung: 260/9424 Ausschluss: 0/9424 Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Enthaltungen von: [REDACTED] Ausschluss von:
TOP 16.	Sonstiges Es gab keine sonstigen Themen.		

Unterschriften entfernt (Datenschutz)