





## **Blatt 2 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 08.10.2025**

Begrüßung und Eröffnung der Versammlung durch den Leiter der Versammlung sowie dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats.

Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der vollen Beschlussfähigkeit gemäß Teilungserklärung vom 14.07.1993 sowie Wohnungseigentumsgesetz.

Allgemeine Hinweise zur Durchführung der Versammlung, insbesondere Stimmrechte, Wertung von abgegebenen Stimmen, Entscheidung über Anträge, Vorsitz in der Versammlung, Änderung Tagesordnung etc.

Änderungen zum Vorsitz in der Versammlung wurden nicht beantragt. Änderungen zur Tagesordnung wurden nicht beantragt.

### **Tagesordnungspunkt 1: - Zulassung von Gästen -:**

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

An der Versammlung nimmt die Tochter des Eigentümers Stoehr teil.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

### **Tagesordnungspunkt 2: – Bericht des Verwalters -:**

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Der Verwalter berichtet in Kurzform über folgende Angelegenheiten:

Geldbestand zum Zeitpunkt der Versammlung auf Konten bei der DKB 116.800,00 €.  
Forderungen zum Zeitpunkt der Versammlung 8.700,00 €.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass in diesen Forderungen folgende Forderungen bereits rechtsanwältlich verfolgt werden:

- Wohnung Nr. 13 Eigentümer Ashouri rd. 3.200,00 €
- Wohnung Nr. 2 Eigentümer Parvin rd. 2.900,00 €
- Wohnung Nr. 17 Eigentümer Albohayre rd. 2.200,00 €

Die Verwaltung hat hier entsprechende Maßnahmen über den Rechtsanwalt beauftragt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sie alle Möglichkeiten nach Teilungserklärung und Verwaltervertrag ausschöpfen wird; insbesondere wird sie auch die Vollstreckung aus persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen in den Kaufverträgen der Wohnungen (soweit vorhanden) entsprechend in Auftrag geben.

Die Verwaltung erläutert sehr ausführlich Fälligkeit und Höhe der jeweiligen Zahlung gemäß Wirtschaftsplan.

Des Weiteren wird auf die Möglichkeit einer Zwangssicherungshypothek bei Wohngeldrückständen hingewiesen, die in die jeweiligen Wohnungsgrundbücher eingetragen werden.

Die Löschung – auch bei Bezahlung der Rückstände – dieser Sicherungshypotheken durch löschungsfähige Quittungen ist sehr aufwendig und kostenintensiv sowie verursacht erheblich lange Bearbeitungszeiträume.



## Blatt 3 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 08.10.2025

Jeder Eigentümer, der die Zahlungspflicht gemäß Teilungserklärung und Wirtschaftsplan missachtet, sollte sich diesem bewusst sein.

Gemäß Teilungserklärung ist das monatliche Wohngeld bis zum 3. Werktag des laufenden Monats gemäß den im Wirtschaftsplan festgesetzten Abschlagzahlungen an die WEG zu entrichten.

Die Verwaltung rät dringend an hier SEPA-Mandate zu erteilen, so dass keine Rückstände entstehen können.

Es werden z. Zt. drei Wasserschäden abgewickelt:

- Schaden aus Sondereigentum Wohnung Albohayre in Wohnung Ashouri
- Schaden aus Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum Wohnung Hartmann
- Unterzug Wohnung Kolk

Es wurden im Berichtszeitraum nur Kleinreparaturen (Tischler, Sanitär und Elektrik) sowie die Erneuerung der Heizungszirkulationspumpe durchgeführt.

Die Thematik Fernwärme konnte nicht abschließend geklärt werden, da Angebote von BEW noch nicht vorliegen.

Aus dem Kreis der Eigentümer wurde die Verwaltung darüber informiert, dass einzelne Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen zur kurzfristigen Anmietung angeboten werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass gemäß § 7 (Seite 8) der Teilungserklärung vom 14.07.1993 die Wohnanlage nur für **reine Wohnzwecke** vorgesehen ist.

Eine gewerbliche Nutzung der Räumlichkeiten ist nicht vorgesehen.

Eine tageweise möblierte tageweise Vermietung an Reisende und Touristen ist gemäß Teilungserklärung nicht gestattet.

Es ist ebenfalls unerheblich, ob eine öffentlich-rechtliche Genehmigung dafür erteilt wird. Im schuldrechtlichen Innenverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern ist verbindlich vereinbart, dass hier nur Wohnraumnutzung erfolgen darf.

Die Verwaltung wird alle Eigentümer mit dem Protokoll nochmals über die Thematik informieren.

Sofern der Verwaltung weitere Mitteilungen über entsprechende Anzeigen von Vermietungen erfolgen, wird die Verwaltung die entsprechenden Stellen der Senatsverwaltung informieren.

### Tagesordnungspunkt 3: - Jahresabrechnung 2024-:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Die Verwaltung erläutert die Jahresabrechnung 2024.

Die Belege lagen zum Zeitpunkt der Versammlung zur Einsichtnahme aus.

Die Verwaltungsbeiräte Gessner und Kolk haben die Abrechnung geprüft.

Beanstandungen wurden nicht vorgefunden.



## Blatt 4 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 08.10.2025

Antrag : Die vorliegende Gesamt-, Heiz- und Einzelabrechnung per 31.12.2024, Druckfassung 17.07.2025, werden durch die WEG genehmigt und anerkannt.  
Die Abrechnungsspitze werden zur Zahlung fällig gestellt. Nachzahlungen sind binnen zwei Wochen an die WEG zu leisten. Guthaben sind durch die Verwaltung anzuweisen, sofern nicht vorher Verrechnung mit offenen Rückständen der Eigentümer vorzunehmen ist.

14 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung.

### Tagesordnungspunkt 4: - Wirtschaftsplan 2025 -: stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Die Verwaltung erläutert den Wirtschaftsplan 2025.

Aufgetretene Einzelfragen wurden geklärt.

Antrag : Die vorliegenden Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025, Druckfassung 19.12.2024, werden durch die WEG genehmigt und anerkannt.  
Diese behalten auch Gültigkeit für das Kalenderjahr 2026, längstens jedoch bis zur Beschlussfassung der WEG über neue Wirtschaftspläne 2026.

14 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung verkündet.

### Tagesordnungspunkt 5: - Instandsetzungen -: stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Die Verwaltung weist darauf hin, dass aus dem Kreis der Eigentümer im letzten Jahr angeregt wurde die doch schwergängigen Hof- und Haustüren sowie die kälteanfälligen Fenster des Treppenhauses zu erneuern.

Die Verwaltung hat entsprechende Angebote eingeholt.

Folgende Möglichkeiten bestehen:



## Blatt 5 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 08.10.2025

	Alu	PVC	Holz
Tür Straßenfassade	4.980,00 €	4.50000 €	8.900,00 €
Tür Hof	6.545,00 €	5.900,00 €	11.800,00 €
Fenster	16.559,00 €	12.100,00 €	19.400,00 €

Der Vorgang wird erörtert und beraten.

Antrag : Die Haus- und Hoftüren werden in Alu erneuert, Gestaltung ähnlich wie Bestand.  
Die Flurfenster werden gemäß Bestand erneuert.  
Gesamtkosten bis maximal 32.00,00 € zu Lasten der Rücklage.  
Auftragsvergabe nach Beschlussfassung.  
Entscheidung Verwaltung und Verwaltungsbeirat unter Berücksichtigung von drei vergleichbaren Angeboten.

14 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung verkündet.

Nachrichtlich:

Die Verwaltung wird entsprechende Angebote einholen und weitere Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat vornehmen.

Es wird über das Gebäudeenergiegesetz und die daraus folgenden notwendigen Möglichkeiten der energetischen Sanierung gesprochen.

Nach anhaltender Diskussion und Aussprache wurde festgehalten, dass zunächst die Thematik Fernwärme abgewartet werden soll.

Aktueller Handlungsbedarf ist z. Zt. nicht gegeben.

Anfrage Eigentümerin Münch wegen Sanierung von Strängen:  
Die Verwaltung gibt entsprechende Erläuterungen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass wenn bei Wohnungssanierungen Strangarbeiten durchgeführt werden müssen, sollten diese bitte vorher mit der Verwaltung abgestimmt werden.

**Tagesordnungspunkt 6: - Sonderumlage -:**  
stimmberechtigter Miteigentumsrechte 14

Keine Notwendigkeit zur Erhebung einer Sonderumlage.

Ohne weitergehende Beschlussfassung.



## Blatt 6 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 08.10.2025

### Tagesordnungspunkt 7: - Verwaltungsbeirat -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Z. Zt. gehören dem Beirat Herr Kolk (Vorsitzender), Herr Gessner und Herr Warmuth an.

Der Beirat steht weiter zur Verfügung.

Änderungswünsche wurden nicht beantragt.

Ohne weitergehende Beschlussfassung.

### Tagesordnungspunkt 10 - Sonstiges/Verschiedenes -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 14

Eigentümer Ortmann (Bevollmächtigten): Es wird beanstandet, dass die Entrümpelung von Wohnungen durch einfaches Abstellen auf der Straße nicht gerade sehr angenehm für das Umfeld und das Haus sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Ordnungsamt bereits vor Ort war und hier eine entsprechende Anzeige aufgenommen hat.

Keine weiteren Diskussionsbeiträge. Beendung der Versammlung gegen 18.50 Uhr durch den Leiter der Versammlung.