

Wohnungseigentümerversammlung vom

**06.03.2025**

Wohnungseigentümergemeinschaft

**Baldestr. 5, Ingolstadt**

Versammlungsbeginn / -ende

**16:30 h / 17:41 h**

Versammlungslokal

**FWG Rauscher Hausverwaltung GmbH,  
Schillerstraße 17, 85055 Ingolstadt**

Versammlungsleiter/-in

**Edwin Kramschuster**

Schriftführer/-in

**Edwin Kramschuster**

### **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Versammlungsleitung stellte fest, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung form- und fristgerecht mit Schreiben vom 05.02.2025 erfolgte. Lt. Anwesenheitsliste waren 881,91 von 1.000,00 MEA anwesend/vertreten. Die Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Anzahl der erschienenen Eigentümer gemäß novelliertem WEG immer beschlussfähig.

### **TOP 1 Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen**

Bericht des Verwalters über die Jahresgesamtabrechnung 2024, Genehmigung der sich auf Grundlage der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2024 ergebenden Nachschüsse und Beitragsanpassungen (Guthaben).

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Jahresgesamtabrechnung und der jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2024 mit Erstellungsdatum 04.02.2025 werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG genehmigt.

Sofern der Verwaltung eine Einzugsermächtigung vorliegt, erfolgt er Einzug der Nachzahlungsbeträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Eigentümer, die nicht am Bankeinzugsverfahren teilnehmen, haben selbst bis zum 3. des o. g. Monats für den Kontoausgleich zu sorgen. Die Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt angewiesen. Eine entsprechende Anweisung kann allerdings nur dann erfolgen, wenn keine Beitragsrückstände auf den Wirtschaftsplan bestehen.

### **TOP 2 Entlastung der Verwaltung**

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

Der Verwaltung wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

### **TOP 3 Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan**

Der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 lag der Einladung bei und wurde in der Versammlung erörtert.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Datum vom 04.02.2025 die für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den

Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistende Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 01.01.2025, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird mit der Zahlung für den Monat 04/2025 verrechnet.

#### **TOP 4 Dosieranlage**

Durch den Einbau einer Dosieranlage könnte das Risiko von Lochfraß an den Wasserleitungen reduziert werden. Es liegt ein Angebot der Fa. Nerb in Höhe von 3.738,03 Euro für ein Dosiergerät BWT Bewados inkl. neuen Wasserfilter vor. Die Installation einer Steckdose müsste bauseits erfolgen.

**Beschlussverkündung:** *einstimmig angenommen bei 1 Enthaltung*

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die Fa. Nerb gemäß Angebot in Höhe von 3.738,03 Euro mit der Lieferung und Montage eines Dosiergerät BWT Bewados inkl. neuen Wasserfilter zu beauftragen. Die Installation der erforderlichen Steckdose erfolgt bauseits. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

#### **TOP 5 Anträge Eigentümer**

- Austausch der Holzfenster**

Der Eigentümer Sakalli beantragt den Austausch der vorhandenen Holzfenster.

**Beschlussverkündung:** *einstimmig angenommen*

Gemäß Punkt 4 der Anlage III der Teilungserklärung des Notars Dr. Claus Gastroph zur Urkundenrolle-Nummer 26/84/Dr. Ga erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen.

Abweichend hiervon beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (Reparatur, Erneuerung) an Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums grundsätzlich vom jeweiligen Sondereigentümer getragen werden. Den jeweiligen Eigentümern wird genehmigt die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen in Eigenregie durchzuführen.

- Der Eigentümer Sakalli würde gerne seine Terrasse mit einer Doppelmarkise ausstatten. (Analog Markise Krenn, nur elektrisch).

**Beschlussverkündung:** *einstimmig angenommen*

Den Eigentümern der Einheit 1 und 2 wird genehmigt, auf eigene Kosten eine Doppelmarkise über seiner Terrasse fachgerecht zu montieren. Die Folgekosten tragen jeweils die Eigentümer der Einheit 1 und 2.

- Der Eigentümer Sakalli würde gerne bei seiner Garagenwand einen Geräteschuppen aus Metall auf der neuverlegten Fläche aufstellen.

**Beschlussverkündung:** *einstimmig angenommen*

Dem Eigentümer der Einheit 2 wird genehmigt, auf eigene Kosten einen Geräteschuppen bei seiner Garagenwand aufzustellen. Die Folgekosten trägt der Eigentümer der Einheit 2.

#### **TOP 6 Sonstiges ohne Beschlussfassung**

- Rauchwarnmelder**

Bei Nutzungsänderungen (z. B. Hobbyraum wird zum Schlafraum) ist bei der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern und der gesetzlichen Mindestausstattung evtl. eine Anpassung der Ausstattung der Wohneinheit(en) mit Rauchwarnmeldern erforderlich. Der Wohnungseigentümer ist in diesem Fall in der Informationspflicht gegenüber der Hausverwaltung, damit diese die notwendigen Nachmontagen zeitnah beauftragen kann. Bei Nutzung einer Wohnung durch Gehörgeschädigte

müssen spezielle Rauchwarnmelder eingebaut werden. Der betreffende Eigentümer muss dies der Hausverwaltung in schriftlicher Form mitteilen.

- **Rettungswege**

Zu-, Ausgänge, Durchgänge, Treppenräume und Verkehrswege, die bei einem Brand als erster oder zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, sind freizuhalten.

Treppenräume und notwendige Flure sind Fluchtwege:

Jede Wohnung in jedem Geschoss eines Gebäudes muss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen. Der erste Rettungsweg ist in der Regel der Treppenraum (Flur, Treppenraum und Treppen), der zweite Rettungsweg kann ein anleiterbares Fenster zu einer Wohnung sein.

Es ist daher unerlässlich, dass die Rettungswege von jeglichen einengenden oder brennbaren Gegenständen (Schuhschränke, Pflanzkübel, Dekoartikel, etc.) freigehalten werden.

Vom Brandschutz abgesehen, können gegen den Besitzer eines im Treppenraum abgestellten Gegenstandes auch privatrechtliche Ansprüche geltend gemacht werden, wenn dadurch Personen zu Schaden kommen.

Türen von Rettungswegen, Haustüren dürfen in Fluchtrichtung nicht versperrt werden, soweit nicht Aufgrund anderer Vorschriften ein Versperren zugelassen wird.

- **Legionellen im Trinkwasser**

Die Hausverwaltung ist maßgeblich für die Einhaltung der Trinkwasserverordnung und der damit einhergehenden Prüfungen zuständig. Da ein Legionellenbefall zu hohen Kosten für die Eigentümer führt, bitten wir um Ihre Mithilfe zur Vorbeugung.

Bei längerer Abwesenheit oder in einer leerstehenden Wohnung, kann sich eine erhöhte Legionellengefahr einstellen. Um solche Infektionen zu vermeiden, sollte man nach längerer Abwesenheit das Wasser an allen Warmwasser-Entnahmestellen (Küche, Bad, Dusche, etc.) einige Minuten laufen lassen. Diese regelmäßigen Spülungen, sollten auch in leerstehenden Wohnungen durchgeführt werden. Eine weitere Maßnahme, sich vor einer Legionellose zu schützen, besteht in der regelmäßigen Reinigung oder dem Austausch von Duschköpfen und Perlatooren. Ebenfalls wird von Seiten der Gesundheitsämter empfohlen einmal jährlich die Brauseschläuche zu erneuern.

- **Nässeschäden durch undichte Verfugungen**

Die Gemeinschaft fordert alle Sondereigentümer auf, Fugen im Anschlussbereich von Duschwannen, Badewannen, Handwaschbecken oder sonstigen Sanitärgegenständen zu angrenzenden Wänden ordnungsmäßig instand zu halten und falls erforderlich instand zu setzen, um Nässeschäden für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum anderer Miteigentümer zu vermeiden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei fehlender Wartung Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft oder anderer Sondereigentümer auf den jeweiligen Sondereigentümer zukommen können. Eine Eintrittspflicht des Wohngebäudeversicherers besteht grundsätzlich nicht (BGH, Urteil vom 20. Oktober 2021 – IV ZR 236/20).

Ingolstadt, den 10.03.2025

  
X

Kramschuster (10. März 2025 14:35 GMT+1)

Versammlungsleiter/-in  
Edwin Kramschuster

  
X

Tolga Sakalli (10. März 2025 17:56 GMT+1)

Wohnungseigentümer/-in  
Tolga Sakalli