

T A G E S O R D N U N G

**zur Eigentümerversammlung der Wohnungs- und Teileigentümer-
gemeinschaft „Allersdorf 25/27“ in Bindlach**

am Donnerstag, den 21. Mai 2026 um 17.⁰⁰ Uhr

**im Konferenzraum der Firma HAUSTREU GmbH in Bayreuth,
Spinnereistraße 3, I.OG**

1. Fertigung der Anwesenheitsliste
2. Beratung und Beschlussfassung über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen 2025 vom 09.04.2026
3. Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 09.04.2026
4. Entlastung der Hausverwaltung
5. Entlastung des Verwaltungsbeirates
6. Bestellung des Verwaltungsbeirates und Ernennung eines Vorsitzenden und dessen Vertreter
7. Bestellung der Hausverwaltung
8. Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlagen unter Verwendung eines regenerativen Energieträgers und Finanzierung dieser Maßnahme
9. Beratung und Beschlussfassung über den Rückschnitt der Bäume an der Grundstücksgrenze hinter den Carports und Parkplätzen und Finanzierung dieser Maßnahme
10. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Miteigentümer Herbert und Christine Stöcker auf Genehmigung zur Anbringung einer Glasüberdachung über die Terrasse der Wohnung EG-links im Haus Allersdorf 27
11. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf des Gartenhauses an die Miteigentümerin Karina Wiesner
12. Allgemeine Aussprache

Jeder Eigentümer kann sich durch einen Dritten bei der Eigentümerversammlung vertreten lassen (Vollmachtsvordruck liegt bei).

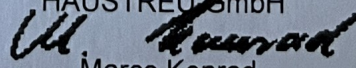
In der Miteigentümerversammlung erfolgt die Abstimmung über Beschlussvorschläge nach 1.000stel-Miteigentumsanteilen (§10 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung).

Da es sich um eine Mehrhauswohnlage handelt, sind bei Beschlüssen, die eindeutig nur einen Block betreffen, nur die jeweiligen Eigentümer dieses Blockes stimmberechtigt.

Ornungsgemäß einberufene Eigentümerversammlungen sind ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Bayreuth, den 09. April 2026

Ihre Hausverwaltung
HAUSTREU GmbH


Marco Konrad
(Sachbearbeiter)

HAUSTREU GmbH Bayreuth

HAUS- & VERMÖGENSVERWALTUNG

Spinnereistraße 3 - 95445 BAYREUTH
Telefon 0921/789470 - Fax 0921/78947-20

Protokoll

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft „Allersdorf 25/27“ in Bindlach am 21.05.2026

Versammlungsort: Konferenzraum der Hausverwaltung HAUSTREU GmbH,
Spinnereistraße 3, I.OG., Bayreuth

Beginn: 17.⁰⁰ Uhr

Ende: 18.⁴⁵ Uhr

Versammlungsleiter: Herr Marco Konrad,
- Hausverwaltung HAUSTREU GmbH Bayreuth -

Protokoll: Frau Sandra Igl,
- Hausverwaltung HAUSTREU GmbH Bayreuth -

Die Hausverwaltung hat mit Schreiben vom 09. April 2026 form- und fristgerecht zu dieser Eigentümer-
versammlung mit folgender Tagesordnung eingeladen:

TAGESORDNUNG:

1. Fertigung der Anwesenheitsliste
2. Beratung und Beschlussfassung über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen 2025 vom 09.04.2026
3. Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 09.04.2026
4. Entlastung der Hausverwaltung
5. Entlastung des Verwaltungsbeirates
6. Bestellung des Verwaltungsbeirates und Ernennung eines Vorsitzenden und dessen Vertreter
7. Bestellung der Hausverwaltung
8. Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlagen unter Verwendung eines regenerativen Energieträgers und Finanzierung dieser Maßnahme
9. Beratung und Beschlussfassung über den Rückschnitt der Bäume an der Grundstücksgrenze hinter den Carports und Parkplätzen und Finanzierung dieser Maßnahme
10. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Miteigentümer Herbert und Christine Stöcker auf Genehmigung zur Anbringung einer Glasüberdachung über die Terrasse der Wohnung EG-links im Haus Allersdorf 27
11. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf des Gartenhauses an die Miteigentümerin Karina Wiesner
12. Allgemeine Aussprache

Einwände gegen die form- und fristgerechte Ladung oder gegen die Tagesordnung liegen nicht vor.

TOP 1: Fertigung der Anwesenheitsliste und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sämtliche Versammlungsteilnehmer haben sich in die Anwesenheitsliste eingetragen. Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die an der Versammlung teilnehmenden Eigentümer zunächst 739 / 1.000 Miteigentumsanteile, ab 17.¹⁰ Uhr 814 / 1.000 Miteigentumsanteile und ab 17.¹⁴ Uhr 915 / 1.000 Miteigentumsanteile von 1.000 / 1.000 Miteigentumsanteilen auf sich vereinigen.

Ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlungen sind ohne Rücksicht auf die vertretenen Mit-eigentumsanteile beschlussfähig.

Ein besonderer Versammlungsleiter wird durch die Versammlungsteilnehmer auf Befragen nicht ge-wünscht, so dass die Leitung der Versammlung der Hausverwaltung, vertreten durch Herrn Marco Kon-rad, obliegt.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen 2025 vom 09.04.2026

Der Versammlungsleiter erläutert die vorliegenden Abrechnungsunterlagen der Hausverwaltung. Die Verwaltungsbeirätin Frau Karina Wiesner bestätigt, dass vor dem Versand der Abrechnungsunterlagen die Rechnungsprüfung ohne Beanstandungen durchgeführt wurde.

Beschlussvorschlag: Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen 2025 vom 09.04.2026 werden geneh-migt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt durch die Hausverwaltung nach positiver Beschlussfassung. Etwaige Gutha-ben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszusahlen.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirt-schaftsplänen für das Jahr 2026 vom 09.04.2026

Der Versammlungsleiter erläutert den vorgelegten Wirtschaftsplan.

Beschlussvorschlag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen 2026 vom 09.04.2026 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig. Die Vorschüsse aus den Ein-zelwirtschaftsplänen 2026 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Die Vorschüsse sind rückwirkend zum 01.01.2026 zu berichtigen. Die Differenzbeträge für die Monate Januar bis Mai 2026 sind zu-sammen mit dem Vorschuss für Juni 2026 fällig.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

TOP 4: Entlastung der Hausverwaltung

Die Verwaltungsbeiräte bestätigen, dass auch die Bankkonten der WEG ordnungsgemäß geprüft wur-den und schlagen die Entlastung vor.

Beschlussvorschlag: Der Hausverwaltung HAUSTREU GmbH Bayreuth wird Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

Ab diesem Zeitpunkt (17.¹⁰ Uhr) nimmt auch der Miteigentümer Stefan Richter an der Versammlung teil.

TOP 5: Entlastung des Verwaltungsbeirates

Der Versammlungsleiter bedankt sich im Namen aller Eigentümer und namens der Hausverwaltung bei den Verwaltungsbeiräten für die gewissenhafte Erfüllung der Aufgaben des Verwaltungsbeirates.

Beschlussvorschlag: Dem Verwaltungsbeirat, bestehend aus den Eigentümern Frau Christine Stöcker, Frau Karina Wiesner und Frau Ute Burkhardt wird Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme, bei Stimmenthaltung der betroffenen Beiräte in eigener Sache, zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit mehrheitlich als Beschluss angenommen.

Ab diesem Zeitpunkt (17.¹⁴ Uhr) nimmt auch die Miteigentümerin Barbara Takil an der Versammlung teil.

TOP 6: Bestellung des Verwaltungsbeirates und Ernennung eines Vorsitzenden und dessen Vertreter

Als Kandidaten zur Wahl als Verwaltungsbeiräte wurden die Miteigentümer Frau Christine Stöcker, Frau Karina Wiesner und Frau Ute Burkhardt vorgeschlagen. Diese erklären sich zu einer Kandidatur bereit. Die Versammlungsteilnehmer sind mit einer offenen Abstimmung per Handzeichen und in einem gemeinsamen Wahlgang für alle Kandidaten einverstanden.

Beschlussvorschlag: Die Eigentümer Frau Christine Stöcker, Frau Karina Wiesner und Frau Ute Burkhardt werden zu Verwaltungsbeiräten gewählt. Frau Ute Burkhardt wird zur Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bestimmt; Frau Karina Wiesner und Frau Christine Stöcker werden zu deren Stellvertreterinnen gewählt.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

Die Gewählten nehmen auf Einzelbefragung die Wahl an.

TOP 7: Bestellung der Hausverwaltung

Der Versammlungsleiter gibt bekannt, dass die bisherige Verwalterbestellung zum 31.07.2026 endet. Die derzeitige Verwaltervergütung beträgt monatlich 16,00 € pro Wohnung zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Die Hausverwaltung hat eine Fortführung der Verwaltertätigkeit für weitere fünf Jahre bei einer Vergütung von monatlich 22,00 € zzgl. Mehrwertsteuer pro Wohnung unverändert während der gesamten Vertragslaufzeit angeboten.

Der Vertreter der Hausverwaltung bietet den Versammlungsteilnehmern an, den Versammlungsraum für kurze Zeit zu verlassen, damit die Versammelten das vorliegende Angebot unbefangen diskutieren können. Von diesem Angebot machen die Versammlungsteilnehmer keinen Gebrauch. Stattdessen wird die Abstimmung über das Angebot gewünscht.

Beschlussvorschlag: Die Firma HAUSTREU GmbH Haus- & Vermögensverwaltung mit Sitz in Bayreuth wird für den Zeitraum vom 01.08.2026 bis zum 31.07.2031 zum Verwalter bestellt. Die Verwaltervergütung beträgt monatlich pro Wohneinheit 22,00 € gleichbleibend während der gesamten Vertragslaufzeit zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer, d. h. 26,18 € brutto. Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 21.05.2026 abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags erfolgt durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates als Vertreter der Gemeinschaft.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

TOP 8: Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlagen unter Verwendung eines regenerativen Energieträgers und Finanzierung dieser Maßnahme

In den letzten Jahren gab es mehrere Heizungsstörungen und z. B. die Anlage von Haus 27 läuft nur noch ungeregelt, da die Steuerung defekt und nicht mehr reparabel ist.

Die Hausverwaltung gibt 2 Angebote zur Kenntnis:

- Schwender Energie- und Gebäudetechnik GmbH: Pellets-Heizkesselanlage inkl. Umbau Tankraum in Pelletslager, Brutto: 82.440,61 €, zzgl. Mauer-/Schlitz- und Stemmarbeiten
- Schwender Energie- und Gebäudetechnik GmbH: Erneuerung Ölkessel, Brutto 27.164,99 €, zzgl. ca. 12.000,00 € für die Tankanlage

Die Eigentümer diskutieren über mögliche Alternativen (Photovoltaik, Wärmepumpe, Erdgas, etc.), da eine Pelletsheizung nach Möglichkeit vermieden werden soll. Zum einen wird vermutet, dass diese relativ laut sein wird und auch durch die Pelletsförderung häufige Störungen erwartet werden, welche manuellen Eingriff erfordern.

Es soll nun testweise die Vorlauftemperatur im Herbst abgesenkt werden, um zu testen, ob auch eine Wärmepumpenlösung mit niedrigeren Vorlauftemperaturen in Frage käme.

Die Hausverwaltung wird mit der LUK Helmbrechts prüfen, inwieweit ein Erdgasanschluss in Allersdorf möglich wäre.

Anschließend soll gemeinsam mit einem Energieberater und Heizungsfirmen entsprechende Angebote eingeholt werden.

Eine Beschlussfassung war zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich.

TOP 9: Beratung und Beschlussfassung über den Rückschnitt der Bäume an der Grundstücksgrenze hinter den Carports und Parkplätzen und Finanzierung dieser Maßnahme

Hinter den Parkplätzen sind einige große Bäume krank bzw. abgestorben und sollten gefällt oder zumindest ausgeschnitten werden. Jedoch gehört augenscheinlich nur einer dieser Bäume zur Eigentümergemeinschaft. Die übrigen stehen hinter der Grundstücksgrenze. Unser abgestorbener Baum würde ca. 800,00 € zum Fällen und Entsorgen kosten. Es soll versucht werden, über die Gemeinde Bindlach die Nachbarn aufzufordern die toten Bäume zu entfernen und von günstigeren Baumfällern ein Angebot zur Fällung und Entsorgung des toten Baumes auf unserem Grundstück zu erhalten.

Beschlussvorschlag: Der abgestorbene Baum hinter den Kfz-Stellplätzen ist in einem Kostenrahmen von max. 800,00 € zu fällen und zu entsorgen. Die Kosten gehen hälftig zu Lasten der Erhaltungsrücklagen.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

TOP 10: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Miteigentümer Herbert und Christine Stöcker auf Genehmigung zur Anbringung einer Glasüberdachung über die Terrasse der Wohnung EG-links im Haus Allersdorf 27

Da die anwesende Miteigentümerin Christine Stöcker den Antrag zurücknimmt, ist auch zu diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlussfassung notwendig.

TOP 11: Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf des Gartenhauses an die Miteigentümerin Karina Wiesner

Da es Bedenken gegen einen Verkauf des Häuschens gibt, weil dieses schließlich auf Gemeinschaftsgrund steht, wurde ein möglicher Verkauf schnell verworfen. Vielmehr wurde über eine dauerhafte Vermietung an die Miteigentümerin Karina Wiesner diskutiert. Diese möchte das Gartenhaus dann natürlich auch abschließen. Einige Versammlungsteilnehmer regten jedoch an, dass zumindest ein Verwaltungsbeirat ebenfalls einen Schlüssel erhält. Dies wäre kein Problem. Als monatliche Miete einigt man sich auf 10,00 €.

Beschlussvorschlag: Das gemeinschaftliche Gartenhaus wird zu einem monatlichen Mietpreis von 10,00 € an die Miteigentümerin Frau Karina Wiesner vermietet. Sie darf das Häuschen mit einem Schloss versehen, jedoch muss ein Schlüssel bei einem der Verwaltungsbeiräte hinterlegt werden.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

TOP 12: Allgemeine Aussprache

Der Versammlungsleiter berichtet über den Wasserschaden in der Wohnung der Miteigentümerin Frau Anja Kaufmann im Haus 25 im UG. Durch eine defekte unterirdische Regenwasserableitung ist Wasser durch die Außenmauer eingedrungen. Die Gebäudeversicherung übernimmt hier nur die Folgeschäden bis zu einer Höhe von max. 2.500,00 €. Da durch eine Erdsenkung das dortige Fallrohr und auch ein Dachrinnenfallrohr des Hauses Allersdorf 27 keine ausreichende Verbindung zum Erdrohr mehr hat, kommt die nächsten Tage die Klempnerei Kolb und wird diese beiden Fallrohr-Anschlüsse reparieren. Zusätzlich haben Versammlungsteilnehmer auf eine notwendige Dachrinnenreinigung und eine defektes Kehlblech am Dach Allersdorf 27 hingewiesen. Dies wird mit beauftragt und möglichst zeitgleich instandgesetzt.

Da die defekte Regenwassergrundleitung am Haus Allersdorf 25 nicht von der Gebäudeversicherung abgedeckt ist, sollte diese Leitung von der Eigentümergemeinschaft instandgesetzt werden. Die Firma Drechsler konnte leider keine Inlinerreparatur ausführen, da vor der Schadstelle ein 90-Grad-Bogen vorhanden ist. Man müsste daher aufgraben und das Rohrstück auswechseln und gleichzeitig eine ordentliche Abdichtung der Außenmauer von Haus 25 herstellen. Eine ähnliche Reparatur in Bischofsgrün hat vor Kurzem etwa 4.000,00 € für die Erdarbeiten gekostet, zzgl. die Rohrreparatur.

Die Versammlungsteilnehmer wünschten folgende Beschlussfassung, da die Versicherung im Wiederholungsfall sicherlich nicht mal mehr die Folgeschäden übernehmen würde.

Beschlussvorschlag: Das defekte Stück der unterirdischen Regenwasser-Grundleitung ist fachgerecht zu erneuern und eine ordnungsgemäße Abdichtung der Außenmauer der Kellerwohnung in diesem Bereich herzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten der Erhaltungsrücklage von Haus 25.

Abstimmungsergebnis: Ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag ist somit als Beschluss angenommen.

Die Verwaltungsbeiräte werden zusammen mit der Firma Garten-Richter noch einen Vor-Ort-Termin vereinbaren, wegen der Ergänzungsbepflanzung links des Müllplatzes. In diesem Zusammenhang soll die Möglichkeit eines Lärmschutzes zur Staatsstraße hin geprüft werden.

Ebenso soll eine Begehung zusammen mit dem Hausmeister wegen seinem Aufgabenbereich erfolgen.

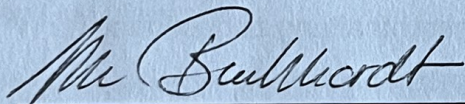
Die Hausverwaltung wird ein Rundschreiben wegen der Mülltonnenbereitstellung und einer ordnungsgemäßen Mülltrennung entwerfen und an alle Bewohner verteilen.

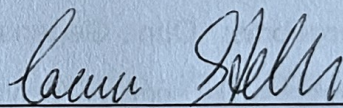
Für die nächste Eigentümerversammlung ist ein Unterhaltsanstrich der Holzteile vorzusehen.

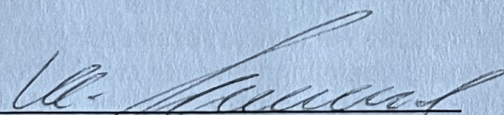
Es wurde noch über einige allgemeine Angelegenheiten (Hecken, Balkondecke, etc.) gesprochen.

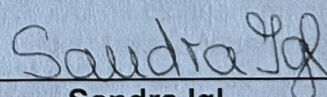
Der Versammlungsleiter dankt sodann den anwesenden Eigentümern für ihr Erscheinen und schließt die Versammlung um 18.45 Uhr.

Bindlach, den 21. Mai 2026


- Ute Burkhardt -
(Verwaltungsbeiratsvorsitzende)


- Carmen Stelter -
(Miteigentümerin)


- Marco Konrad -
(Versammlungsleiter)


- Sandra Igl -
(Protokollführerin)