

WEG Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Tagesordnung

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2015 am 17.06.2015 um 18:30 Uhr

TOP 1 Allgemeiner Bericht der Hausverwaltung

TOP 2 Wohngeldabrechnung 2014 - Erläuterung durch die Hausverwaltung und Prüfbericht des Verwaltungsbeirates

TOP 3 Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die von der Hausverwaltung vorgelegte Jahresabrechnung bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2014 mit Druckdatum 25.04.2015 und einem Gesamtausgabevolumen von € 479.545,88 sowie die Abrechnung der Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklage mit gleichem Druckdatum. Die ausgewiesenen Abrechnungsergebnisse (Guthaben und Nachzahlungen) werden anerkannt und sind sofort zur Zahlung fällig."</i>
----------------	---

TOP 4 Entlastung der Hausverwaltung

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft erteilt der Hausverwaltung für die Tätigkeit im Jahr 2014 Entlastung."</i>
----------------	---

TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirats

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für die Tätigkeit im Jahr 2014 Entlastung."</i>
----------------	--

TOP 6 Wirtschaftsplan 2015 - Information über geänderte Kostenansätze

TOP 7 Austausch defekter Dachkuppeln

Info: Es müssen mehrere Dachkuppeln ausgetauscht werden. Die schadhaften Kuppeln wurden durch die HV zusammen mit der Dachdeckerei festgestellt und von der Dachdeckerei zum Austausch angeboten. Statt der bisher zweischaligen Kuppeln werden aktuell neue, hochwärmedämmende Lichtkuppeln zum Einsatz kommen, nämlich Ausführung Esser Top thermoplan. "Die essertop@ 4000 ist 2-, 3- und 4-schalig, oder in der Version thermoplan@ lieferbar. Damit passt sie sich hinsichtlich Wärme- und Schalldämmung flexibel an die Nutzung eines Gebäudes an. Auch die Anforderungen der EnEV werden erfüllt."
Insgesamt müssen 14 Stück dieser Lichtkuppeln ausgetauscht werden. Der Angebotspreis beträgt € 34.859,50. Das überschreitet das Budget, über welches die HV selbst entscheiden kann. Es ist daher eine Beschlussfassung erforderlich.

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die von der HV als schadhaft festgestellten 14 Lichtkuppeln ausgetauscht werden. Es soll das Fabrikat Esser Top 4000 thermoplan zur Ausführung kommen, das ist die qualitativ hochwertigste Ausführung, die es derzeit gibt. Die Gesamtkosten in Höhe von ca. € 35.000,00 sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden."</i>
----------------	---

TOP 8 Technische Modernisierung der Aufzugsanlagen

8.1 Schrittweise technische Modernisierung der Aufzugsanlagen über mehrere Jahre

Info: Die Ausschreibungsergebnisse für die Modernisierung der Aufzugsanlagen (alle 7 Häuser) liegen vor. Gemäß unverhandeltem Preisspiegel liegen die Kosten inklusive Wartung und Notrufsystem (beides für 5 Jahre) je nach Bieter zwischen € 264.566,75 (billigster Bieter) und € 400.030,40 (teuerster Bieter). Es muss diskutiert werden, ob die einzelnen Anlagen alle auf einmal modernisiert werden sollen, oder einzeln. Wenn der Auftrag für alle Anlagen bereits jetzt vergeben werden soll, könnte man den jetzigen Angebotspreis sichern und Preiserhöhungen in der Zukunft ausschließen. Dabei könnte man dem ausgewählten Unternehmen bereits jetzt den Gesamtauftrag geben, die einzelnen Modernisierungen aber schrittweise durchführen, zum Beispiel jedes Jahr 2 Anlagen. Die Maßnahme wäre dann zwar einmal komplett beauftragt, jedoch über mehrere Jahre verteilt und demnach auch je nach Fortschritt zu bezahlen. Beginnend im Jahr 2015 sollen die ersten zwei Aufzugsanlagen modernisierend instandgesetzt werden, in den Jahren 2016 und 2017 dann die nächsten Anlagen.

Um den Preis hierfür zu halten und somit Preiserhöhungen zuvorkommen, sollte aber der Gesamtauftrag gleich an die auszuwählende Firma erfolgen. Eine Vorauswahl folgt noch bei den Preisverhandlungen. Wir gehen davon aus, dass am Versammlungstermin jedoch bereits eine Empfehlung über die ausführende Firma gegeben werden kann. Nach obigem Procedere muss also eine Beschlussfassung bereits über alle 7 Aufzugsanlagen erfolgen und ebenso über die Finanzierung. Das Leistungsverzeichnis von Aufzugsberatung Bauer vom 20.01.2015 umfasst 46 Seiten und kann Ihnen gerne per e-mail übersandt werden.

Antrag:	<p><i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt bezüglich der technischen Modernisierung der Aufzugsanlagen Folgendes: Grundsätzlich werden die Aufzugsanlagen über die nächsten 3 Jahre modernisierend instand gesetzt (2015, 2016, 2017) und zwar gemäß der Ausschreibung von Aufzugsberatung Bauer und Leistungsverzeichnis vom 20.01.2015. Es werden demnach folgende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung der Steuerung (Mikroprozessor), Erneuerung der Antriebseinheiten (neue Hydraulikaggregate), Erneuerung der Tragseile, Einbau einer Sanftanlaufelektronik, Erneuerung der Fahrkorbtableaus und Aussenruftableaus, Notrufsystem auf GSM-Basis (keine Telekomanschlüsse mehr), Erneuerung der Fahrkorbtüren, sowie weitere sicherheitsrelevante Maßnahmen laut Leistungsverzeichnis, die hier nicht näher beschrieben werden können.</i></p> <p><i>Aus Gewährleistungsgründen muß mit der dann zu beauftragenden Firma ein Wartungsvertrag und die Notrufaufschaltung für 5 Jahre abgeschlossen werden. Der Auftrag ist als Festpreisauftrag zu vergeben. Die Auswahl der zu beauftragenden Aufzugsfirma trifft die Hausverwaltung in Absprache mit den Verwaltungsbeiräten und Aufzugsberatung Bauer. Die Reihenfolge der technischen Modernisierung wird ebenfalls wie im Vorsatz geschrieben festgelegt, jedoch unter Berücksichtigung der Stör- und Reparaturhäufigkeit der letzten Jahre. Die anfallenden Kosten werden je nach Fortschritt der Modernisierungsarbeiten in dem jeweils betreffenden Jahr der Instandhaltungsrücklage entnommen."</i></p>
----------------	--

8.2 **Alternativ: Alle Aufzugsanlagen werden sofort technisch modernisiert**

Info: Auch eine sofortige technische Modernisierung aller 7 Aufzugsanlagen ist denkbar, hängt jedoch von der Kapazität der Aufzugsfirmen ab. Es ist jedoch zu bedenken, dass in der Instandhaltungsrücklage ein größerer Betrag als Reserve verbleiben sollte. Wir meinen, dass von den derzeit vorhandenen Rücklagen in Höhe von € 533.621,88 mindestens € 350.000,00 als Reserve vorgehalten werden müssen. Das würde bedeuten, dass dann eine zusätzliche Finanzierung per Sonderumlage erforderlich wird. Nehmen wir den Mittelwert der vorliegenden Angebote an, liegen die Kosten bei ca. € 325.000,00. Angenommen es verbleiben in der Rücklage € 350.000,00, dann würden € 183.000,00 hiervon zur Verfügung stehen. Bei Kosten von € 325.000,00 müßten noch € 142.000,00 per Umlage finanziert werden. Dies entspricht € 14.20 pro Zehntausendstel.

Antrag:	<p><i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt bezüglich der technischen Modernisierung der Aufzugsanlagen Folgendes: Grundsätzlich werden die Aufzugsanlagen in einem Zuge modernisierend instand gesetzt und zwar gemäß der Ausschreibung von Aufzugsberatung Bauer und Leistungsverzeichnis vom 20.01.2015. Es werden demnach folgende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung der Steuerung (Mikroprozessor), Erneuerung der Antriebseinheiten (neue Hydraulikaggregate), Erneuerung der Tragseile, Einbau einer Sanftanlaufelektronik, Erneuerung der Fahrkorbtableaus und Aussenruftableaus, Notrufsystem auf GSM-Basis (keine Telekomanschlüsse mehr), Erneuerung der Fahrkorbtüren, sowie weitere sicherheitsrelevante Maßnahmen laut Leistungsverzeichnis, die hier nicht näher beschrieben werden können.</i></p> <p><i>Aus Gewährleistungsgründen muß mit der dann zu beauftragenden Firma ein Wartungsvertrag und die Notrufaufschaltung für 5 Jahre abgeschlossen werden. Der Auftrag ist als Festpreisauftrag zu vergeben. Die Auswahl der zu beauftragenden Aufzugsfirma trifft die Hausverwaltung in Absprache mit den Verwaltungsbeiräten und Aufzugsberatung Bauer. Die Reihenfolge der technischen Modernisierung wird ebenfalls wie im Vorsatz geschrieben festgelegt, jedoch unter Berücksichtigung der Stör- und Reparaturhäufigkeit der letzten Jahre. Es wird eine Sonderumlage in Höhe von € 142.000,00 (alternativ anderer Betrag) eingehoben. Diese ist zur Zahlung mit Vorliegen der ersten Abschlagsrechnung der ausführenden Firma fällig und wird von der Hausverwaltung im Lastschriftverfahren, nach vorheriger Ankündigung eingezogen. Der zur weiteren Finanzierung erforderliche Restbetrag wird der Instandhaltungsrücklage entnommen."</i></p>
----------------	---

8.3 **Beauftragung der Firma Aufzugsberatung Bauer**

Info: Gemäß Angebot von Aufzugsberatung Bauer vom 31.03.2014 (wurde bereits zur letzten Versammlung an Sie versandt) kostet die Baubegleitung bis zur Abnahme ca. € 9.163,00 für alle 7 Aufzugsanlagen. Es ist unbedingt geboten auch hier Aufzugsberatung Bauer als technisch versiertes Fachbüro mit der Baubegleitung bis hin zur Abnahme zu beauftragen.

Antrag:	<p><i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Firma Aufzugsberatung Bauer mit der Baubegleitung (Terminüberwachung, Bauüberwachung, Zeichnungsprüfung, Rechnungsprüfung, Bauabnahme für alle 7 Aufzugsanlagen laut dessen Angebot vom 31.03.2014 für Leistungsphase 2 Punkt 1-9 zu einem Honorar von brutto € 9.163,00 als Festpreis beauftragt wird. Das Honorar ist aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen."</i></p>
----------------	--

TOP 9 Erhöhung der Rücklagenzuführung auf €100.000,00 ab dem 01.01.2016 wegen Finanzierung Aufzüge

Info: Es wird vorgeschlagen zur Finanzierung der Aufzüge die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf € 100.000,00 zu erhöhen (bisher € 80.000,00). Damit könnte man den jetzigen Grundstock der Instandhaltungsrücklage von €533.621,88 als Reserve belassen und jedes Jahr trotzdem 2 Aufzugsanlagen modernisieren.

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wegen der Finanzierung der Aufzugsmodernisierungen ab dem 01.01.2016 auf € 100.000,00 (alternativ auch anderer Betrag, je nach Diskussion in der Versammlung) erhöht wird."</i>
----------------	--

TOP 10 Anliegen der Nachbarn: WEG Boschetsrieder Str. 55-57a, 81379 München - Antrag auf Barrieretüren

Info: Originaltext der Nachbarhausverwaltung: "Sehr geehrter Herr Kollege Schöttl, die Eigentümergemeinschaft hat in der ETV 2014 u.a. folgendes beschlossen:

Die Hausverwaltung wird beauftragt, mit der Nachbar-WEG Verhandlungen zur Genehmigung von 2 Zugangstoren bei vollständiger Kostenübernahme und anschließender Wartung/Instandhaltung, vorzunehmen.

Mittlerweile liegt die Konzeption wie folgt vor:

2-flügeliges Tor, Rahmen und Füllstäbe in Rundrohrausführung, Stützen in Querrohrausführung, alles in verzinkter Ausführung (kein Abschließen), beschichtet mattweiß.

Nur Fallenschloss (kein Abschließen) mit beidseitigen Drücker. Siehe hierzu die beigelegte Zeichnung der Bau- und Kunstschlosserei Walter.

Bitte nehmen Sie dies als Beschlusspunkt in Ihrer diesjährigen Versammlung auf.

Ihrer Eigentümergemeinschaft entstehen keinerlei Kosten, weder bei der Errichtung noch bei der künftigen Unterhaltung.

Anmerkung der HV: Diese Thema wurde in einer vergangenen Eigentümerversammlung schon einmal besprochen und dort abgelehnt. Damals war von absperbaren Lösungen die Rede. Dies war seinerzeit abgelehnt worden, weil bei abgesperrten Toren weder eine Post- oder Paketzustellung bzw. Besucherverkehr erfolgen kann und die Klingeltableaus ja nicht an der straßenseitigen Fassade angebracht sind, sondern in den Hinterhöfen vor den jeweiligen Hauseingängen. Jetzt ist eine "nicht absperbare" Lösung von der Nachbar-WEG vorgeschlagen, die rein als optische Barriere dienen und verhindern soll, dass Fremde von der Straßenseite aus in die Hinterhöfen gelangen. Nach unserer Meinung ist das nicht besonders sinnvoll, weil der Effekt verpufft sobald es sich herumgesprochen hat, dass die Tore gar nicht abgesperrt sind. Zum zweiten in von der Nachbar-Verwaltung nicht geklärt worden (obwohl wir das verlangt hatten), inwieweit sich das auf die Breite der Feuerwehruzufahrten auswirkt, weil ja durch die Anbringung von Toren die Feuerwehruzufahrt verengt wird.

Gemäß § 16 Ziffer 8 der Gemeinschaftsordnung gilt folgendes: "Die Miteigentümer können mit einer Stimmenmehrheit von zwei Drittel aller anwesenden Wohnungs- und Teileigentümer bauliche Veränderungen oder Verbesserungen des Gemeinschaftseigentums beschließen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen".

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt: Der Nachbar-WEG Boschetsrieder Straße 55-57a wird gestattet in dem Hofdurchgang (zu den Häusern 61 und 61a) zwischen Boschetsrieder Straße 59a und 63 wie von der Nachbar-Hausverwaltung beschrieben sogenannte Barrieretüren anzubringen, wobei der WEG Boschetsrieder Straße 53, 59-63a hierdurch keinerlei Installations- und auch keine Folgekosten für Wartung, Instandsetzung usw. entstehen."</i>
----------------	--

TOP 11 Antrag Einheit Nummer 22: Erneuerung der Briefkastenanlagen

Info: Die Briefkastenanlagen sind in die Jahre gekommen. Sie sind teilweise stark verbeult, die Türchen schließen nicht mehr richtig und sind ausgeleiert. Bis zur Versammlung werden entsprechende Kostenangebote für den Austausch vorliegen. Vielleicht wäre es sinnvoll, nur tatsächlich defekte Anlagen auszutauschen. Dies könnte dann z.B. durch Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat entschieden und die Kosten der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Briefkastenanlagen Zug um Zug erneuert werden, sofern sich ein Bedarf ergibt. Die Entscheidung welche Anlage erneuert wird, trifft die Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat. Die entstehenden Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen."</i>
----------------	---

TOP 12 Beschlussfassung über Änderung Preisliste Schöttl GmbH ab 01.01.2015

Info: Bei der letzten Versammlung wurde im Rahmen der Verwalterbestellung vergessen, die Eigentümer über die neue Preisliste zu informieren. Der neue Verwaltervertrag wurde daher mit einer veralteten Preisliste vom 01.01.2007 abgeschlossen. Mit dem Verwaltungsbeirat wurde vereinbart, dass die neue Preisliste dann in der Eigentümerversammlung vorgestellt und beschlossen werden soll.

Es wurden folgende Preise mit den Verwaltungsbeiräten vereinbart: Stundensatz Geschäftsführer € 70,00 (bisher € 58,50), Stundensatz Sekretariat € 45,00 (bisher € 38,50), Buchungsgebühr € 4,00 (bisher € 3,50), Lohnbuchhaltung € 30,00 pro Abrechnung (bisher € 25,00). Alle anderen Preise bleiben unverändert.

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft stimmt folgenden Preisänderungen der Schöttl GmbH ab 01.01.2015 zu: Stundensatz Geschäftsführer € 70,00 (bisher € 58,50), Stundensatz Sekretariat € 45,00 (bisher € 38,50), Buchungsgebühr € 4,00 (bisher € 3,50), Lohnbuchhaltung € 30,00 pro Abrechnung (bisher € 25,00). Alle anderen Preise bleiben unverändert. Die Änderungen sind in den Verwaltervertrag aufzunehmen."</i>
----------------	--

TOP 13 Beschlussfassung über Buchungs- und Mahngebühren

Info: Der Verbandsjurist empfiehlt: "Wir raten Ihnen dringend an, einen Beschluss dahingehend fassen zu lassen, dass die gemäß Verwaltervertrag anfallenden Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand wegen Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren demjenigen Wohnungseigentümer belastet werden, der die Kosten verursacht. Ansonsten hätten wir zwar eine wirksame Vereinbarung zwischen WEG und Verwaltung, nicht aber im Hinblick auf eine Kostenverteilung auf den Verursacher."

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die im Verwaltervertrag mit der WEG vereinbarten Buchungs- und Mahngebühren, von demjenigen Eigentümer zu tragen sind, der diese verursacht. Nimmt ein Wohnungseigentümer nicht am Lastschriftverfahren teil, entstehen dem Verwalter zusätzliche Aufwendungen, die auch zusätzlich vergütet werden müssen. Diese im Verwaltervertrag und Preisliste festgelegte Vergütung trägt ausschließlich derjenige Eigentümer /Zahlungspflichtige, der nicht am Lastschriftverfahren teilnimmt. Ist ein Eigentümer /Zahlungspflichtiger mit seinen Zahlungen im Rückstand und muss dieser gemahnt werden, hat der Verwalter gemäß Verwaltervertrag und Preisliste einen Anspruch auf Mahngebühr. Diese trägt ausschließlich derjenige Eigentümer/Zahlungspflichtige, aufgrund dessen Zahlungsrückstand die Mahnung anfällt."</i>
----------------	--

TOP 14 Aktenvernichtung

Info: Es wird angeregt, alte Unterlagen, die nach den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften (HGB, AO) nicht mehr aufbewahrungspflichtig sind, auszusortieren und zu vernichten. Auszunehmen sind von der Vernichtung solche Unterlagen, welche die Gemeinschaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung noch auf Dauer benötigt (wie z.B. die Teilungserklärung oder die Dokumentierung gefasster Beschlüsse, d.h. Versammlungsprotokolle, Beschlussbücher; Pläne, Versicherungsunterlagen, Verträge usw.)

Antrag:	<i>"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, alte Unterlagen, die nach handels- und steuerrechtlichen Vorschriften (HGB, AO) nicht mehr aufbewahrungspflichtig sind, auszusortieren und zu vernichten. Ausgenommen hiervon sind solche Unterlagen, welche die Gemeinschaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung noch auf Dauer benötigt, wie z.B. die Teilungserklärung, die Dokumentierung gefasster Beschlüsse, d.h. Versammlungsprotokolle, Beschlussbücher, Pläne, Versicherungsunterlagen, Verträge usw.. Die WEG ermächtigt den Verwalter, jeweils nach Ablauf des 10. Jahres, das auf die Bestandskraft der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung eines Wirtschaftszeitraums folgt, alle der jeweiligen Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen und darüber hinaus Schriftverkehr und dergleichen sach- und fachgerecht zu vernichten zu lassen."</i>
----------------	--

TOP 15 Allgemeine Informationen

Info: 1. Rauchmelderpflicht in Bayern für Bestandswohnungen bis 31.12.2017
2. Mess- und Eichgesetz ab 01.01.2015
3. Bundesmeldegesetz ab 01.11.2015
4. Mindestlohngesetz ab 01.01.2015

Antrag:	
----------------	--

TOP 16 Verschiedenes