

# **PROTOKOLL**

## **Eigentümersversammlung**

**vom 17.06.2015**



### **WEG Musterstraße 1 – 12345 Musterstadt**

Am 17.06.2015 trafen sich die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zur ordentlichen Eigentümersammlung 2015.

**Versammlungsort: Hotel Holiday Inn, Kistlerhofstraße 142, 81379 München**

**Versammlungsbeginn: 18:34 Uhr**

**Versammlungsleiter : Andreas Schöttl**

**Protokollführer : Thomas Schöttl**

**Verwaltungsbeirat :**

**Miteigentumsanteile : 3.141,723 von 10.000,00 zu Beginn der Versammlung**

Die Anwesenden werden begrüßt und die Beschlussfähigkeit gemäß § 25 Ziffer 3 WEG, sowie die ordnungsgemäße Ladung festgestellt. Die Abstimmungen erfolgen per Handzeichen.

#### **TOP 1: Allgemeiner Bericht der Hausverwaltung**

Die HV berichtet über größere Ausgaben: Die Kabel TV-Anlage wurde rückkanalfähig gemacht, somit kann das schnelle Internet über Kabel Deutschland dazu gebucht werden, wenn man das möchte, Kosten der Umrüstung € 2.392,23. Die beschlossene Kantenschutzmaßnahme an den Kellerwänden wurde durchgeführt, Kosten € 2.687,78. Ein Abwasserrohr durch die Tiefgaragendecke mußte erneuert werden, Kosten € 1.708,84. In einer Wohnung mußte wegen des starken Tauwasserproblems die Isolierverglasung getauscht werden, Kosten € 2.942,06. In der Wohnung Nummer 43 mußte ein Brandschutzproblem (nicht geschlossene Geschoßdecke im Versorgungsschacht gelöst werden, Kosten € 1.805,57. Am Balkon der Wohnung 137 mußte die Verblechung erneuert werden, Kosten € 1.989,92. Für den Spielplatz wurden unter der Schaukel noch zusätzliche Fallschutzplatten angeschafft, Kosten € 1.407,87. Im Haus 63 wurde das Bedientableau im Aufzug ausgetauscht für € 1.994,58, ebenso im Haus 59a, Kosten 1.821,89. Im Haus 61 mußte ein defektes Heizungsregelgerät ersetzt werden, Kosten € 1.983,25. Für Instandhaltungsmaßnahmen an Aufzügen wurden insgesamt € 7.507,76 aufgewendet.

Größere Ausgaben 2014: Aus Rücklage: Architekt Högl Honorar Feuerwehrezufahrten € 4.154,59, Kosten für Boileraustausch und Erneuerung der Hauswasserstation Haus 59 und 63a € 25.202,31.

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

Die Jahresabrechnung 2014 wird erläutert und erklärt. Die Gesamtabrechnung weist im Ergebnis Guthaben in Höhe von € 21.326,89 aus. Dies liegt insbesondere am reduzierten Verbrauch bei den Heizkosten. Insgesamt liegen die Ausgaben 4,4% unter dem Wirtschaftsplan.

Herr ..... berichtet über die Belegprüfung am 18.04.2015 im Büro der Schöttl GmbH. Alle Unterlagen waren sachlich und rechnerisch richtig und ordentlich geführt. Verschiedene Positionen wurden erläutert, einige Umbuchungen wurden noch vorgenommen, Beanstandungen hatten sich nicht ergeben. Der Verwaltungsbeirat empfiehlt daher die Abrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen. Die Arbeit der HV entspricht den Vorstellungen des Beirats.

#### **TOP 3: Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014**

##### **Beschlussantrag**

**"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."**

### **Abstimmungsergebnis**

**Einstimmig angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.442,42	3.442,42	0,00	0,00	50,00 %	<b>100,00 %</b>	<b>angenommen</b>

### **TOP 4: Entlastung der Hausverwaltung**

#### **Beschlussantrag**

**"Die Eigentümergemeinschaft erteilt der Hausverwaltung für die Tätigkeit im Jahr 2014 Entlastung."**

### **Abstimmungsergebnis**

**Einstimmig angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.442,42	3.442,42	0,00	0,00	50,00 %	<b>100,00 %</b>	<b>angenommen</b>

### **TOP 5: Entlastung des Verwaltungsbeirats**

#### **Beschlussantrag**

**"Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für die Tätigkeit im Jahr 2014 Entlastung."**

### **Abstimmungsergebnis**

**Einstimmig angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.442,42	3.442,42	0,00	0,00	50,00 %	<b>100,00 %</b>	<b>angenommen</b>

### **TOP 6: Wirtschaftsplan 2015 - Information über geänderte Kostenansätze**

Die beschlossenen, neuen Verwaltergebühren wurden in den Wirtschaftsplan eingearbeitet. Die Position "Garage" wurde um "3.000,00" reduziert. Die HV hatte die Beleuchtung (24 Stunden Betrieb) auf LED-Technik umstellen lassen, hier müßte sich eine Einsparung an Stromkosten in Höhe von jährlich € 3.000,00 ergeben. Es wird gewünscht, die Beleuchtungen der innenliegenden Treppenhäuser (ohne Fenster), also Haus 59 und 63 auf LED Technik umzustellen.

### **TOP 7: Austausch defekter Dachkuppeln**

Die HV berichtet über den Austausch schadhafter Lichtkuppeln. Diese wurden bei einem Ortstermin zusammen mit der Dachdeckerei beurteilt und die auszutauschenden Kuppeln ermittelt. Die HV empfiehlt die neuesten und bestmöglichen Lichtkuppeln anzuschaffen. Es sollten Lichtkuppeln der Firma Eternit Esser Top 4000 thermoplan verwendet werden. Diese wurden auch seinerzeit beim Bau der Wohnanlage verwendet. Zwischenzeitlich gibt es aber technisch und qualitativ bessere Ausführungen. Insgesamt müssen 14 Stück, die per Beamer auf einem Plan gezeigt werden, ausgetauscht werden. Angebotspreis € 34.859,50. Diese Ausgabe überschreitet das Budget der HV, es ist ein Beschluss erforderlich.

Herr ..... (der an der Versammlung nicht teilnehmen kann) hat die HV gebeten, zu kommunizieren, dass er der Meinung ist, dass nur solche Lichtkuppeln eingebaut werden, die bauseits geschuldet sind, Verbesserungen und

dadurch entstehende Mehrkosten sind nach seiner Meinung vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Dies wird diskutiert. Die Eigentümer sind jedoch nicht dieser Meinung und möchten, dass die HV jeweils die bestmöglichen und qualitativ hochwertigsten Lichtkuppeln kauft. Das soll auch künftig so bleiben. Die Eigentümer sind der Meinung, dass es der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft obliegt, höherwertige Bauteile für das Gemeinschaftseigentum anzuschaffen. Die Maßnahme wird noch über mehrere Firmen ausgeschrieben.

**Beschlussantrag**

**"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die von der HV als schadhaft festgestellten 14 Lichtkuppeln ausgetauscht werden. Es soll das Fabrikat Esser Top 4000 thermoplan (oder gleichwertig) 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."**

**Abstimmungsergebnis**

**Einstimmig angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.498,81	3.498,81	0,00	0,00	50,00 %	<b>100,00 %</b>	<b>angenommen</b>

**TOP 8: Technische Modernisierung der Aufzugsanlagen**

**TOP 8.1: Schrittweise technische Modernisierung der Aufzugsanlagen über mehrere Jahre**

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 wird diskutiert, 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 zu vermeiden, sollte aber der Gesamtauftrag gleich an die auszuwählende Firma erfolgen. Nach obigem Procedere muss also eine Beschlussfassung bereits über alle 7 Aufzugsanlagen erfolgen und ebenso über die Finanzierung.

Herr Bauer als beauftragter Fachplaner stellt der Eigentümergemeinschaft die bisher geleisteten Leistungen vor. Diese beinhalteten die Erstellung einer neutralen Leistungsbeschreibung ohne jegliche Aufzugsherstellerbindung. Gleichzeitig wurden die nachhaltigen Kosten in Bezug auf die Wartung und Notrufaufschaltung mit abgefragt. Die Leistungsbeschreibung wurde an 7 Fachfirmen versandt, welche sich alle ohne Einschränkungen am Wettbewerb beteiligten. Die anschließende Preisauswertung ergab einen Kostenrahmen von € 238.160,65 bis € 504.145,88 (das teuerste Angebot wurde nachgereicht). Angemerkt wurde, dass alle Produkte in gleicher hochwertiger Ausführung offeriert wurden und somit "Äpfel mit Äpfel" verglichen werden konnten. Die ausgeschriebene Festpreisbasis endet zum 31.12.2016, welche jedoch im Zuge der Vergabeverhandlung auf den 31.07.2017 zu verlängern ist. Hintergrund ist hier die neue Europeanorm, welche ab dem 01.09.2017 zum Ansatz kommt und die Aufzugskosten um ca. 5.000 € je Aufzug verteuern würde. Der Umbau auf dem derzeitigen Stand verursacht keine Nachteile für die WEG hinsichtlich einer Nachrüstverpflichtung. Weiterhin fehlt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine aktuelle EU-Richtlinie.

Die Modernisierung der Aufzugsanlagen in 3 Losen (z.B. 2015/2016 und 2017) stellt für die Aufzugsfirmen keine Probleme dar, jedoch ist die Beauftragung komplett vorzunehmen, um das beste Ergebnis in der Nachverhandlung zu erzielen. Die brauchbaren, ausgebauten Altteile werden zur Ersatzteilverhaltung in einem der Maschinenräume der Altanlagen zwischengelagert. In die Nachverhandlungen sollte auch die WEG Haus 51-51c mit eingebunden werden, da dann über 12 Aufzugsanlagen zu verhandeln ist.

Als Lieferzeit der Firmen wurde nach technischer Klärung eine Zeitdauer von 12 Wochen genannt.

Die Montage erstreckt sich auf maximal 3 Wochen. Für diese Zeitdauer steht den Bewohnern die Aufzugsanlage nicht zur Verfügung. Von Herrn Bauer wurde der günstigste Bieter, Firma ASCO als leistungsstarker Partner vorgestellt. Die Firma ASCO besteht auf dem Markt seit 1990 und beschränkte seinen Wirkungskreis nur auf die Stadt München um schnell und kostengünstig reagieren zu können.

Die Firma ASCO ist ein Ableger der seit Jahrzehnten auf dem Markt tätigen Firma Leeb als Gewichtsverleih für Aufzugsfirmen und Logistikunternehmen für Aufzugsfirmen.

Die Firma ASCO ist ein Mittelstandsunternehmen ohne Konzernbindung, was sich in der Preisstruktur der Angebote für die Modernisierung, Wartung und Notrufaufschaltung widerspiegelt. Projekte, welche Herr Bauer in der Vergangenheit mit der Firma ASCO umsetzte, gaben keinen Anlass zu Beanstandungen. Nach der Beauftragung der Aufzugsmodernisierung wird die Firma ASCO ab dem 01.01.2016 alle Aufzugsanlagen im modernisierten und Altzustand laut neuem Wartungsvertrag betreuen.

Die Wartungs- und Notrufrufen werden sich bei gleicher Leistung von derzeit ca. € 7.400,00 auf ca. € 5.300,00 pro Jahr (Haus 53-63a) reduzieren.

Die HV berichtet weiter: Nachdem es immer wieder Schwierigkeiten mit der derzeitigen Wartungsfirma GWH gab, wurde ASCO zum Test beauftragt, die festgestellten TÜV Mängel zu beheben. Das hat termin- und preisgerecht gut funktioniert. Nachdem der Preisunterschied zum nächsten Bieter sehr hoch ist, macht es keinen Sinn noch andere Bieter zum Vergabegespräch zu laden. Selbst wenn der nächstbietende 10% Nachlass geben würde, läge dieser immer noch um ca. € 60.000,00 höher als ASCO. Die Firma ASCO gibt derzeit eine Preisgarantie bis 31.12.2016. Es wird darum gebeten, bei den Preisverhandlungen insbesondere die Preisgarantie bis 31.08.2017 zu verlängern.

Die Diskussion ergibt, dass der TOP 8.1 wie vorgeschlagen beschlossen werden soll. Keiner der Anwesenden spricht sich auf Nachfrage für TOP 8.2 aus. Im Jahr 2015 sollen noch 2 Aufzüge, 2016 3 Aufzüge und 2017 ebenfalls 2 Aufzüge technisch modernisiert werden.

### **Beschlussantrag**

***"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 Fahrkorbbtableaus 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.***

***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."***

### **Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.562,31	3.403,20	114,76	44,35	50,00 %	<b>95,53 %</b>	<b>angenommen</b>

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

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. Die HV meint, 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. Rechnet man mit dem Mittelwert der vorliegenden Angebote, 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.

Aufgrund der Diskussion zu Punkt 8.1 wird dieser Punkt nicht weiter behandelt. Niemand der Anwesenden möchte, dass die Aufzugsanlagen sofort alle technisch modernisiert werden. Auch die Abstimmungsanweisungen der Vollmachten, die der HV vorliegen zeigen folgendes Bild: Von 1.421,401 vorliegenden Stimmen sind 1.161,070 gegen diesen TOP 8.1.

**TOP 8.3: Beauftragung der Firma Aufzugsberatung Bauer**

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.

**Beschlussantrag**

***"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."***

**Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.562,31	3.374,72	0,00	187,59	50,00 %	<b>94,73 %</b>	<b>angenommen</b>

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

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. Ziel sollte es sein, eine ständige Reserve-Rücklage von ca. €500.000,00 zu halten. Nach Abschluss der Maßnahme, kann die Zuführung wieder reduziert werden.

**Beschlussantrag**

***"Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wegen der Finanzierung der Aufzugsmodernisierungen ab dem 01.01.2016 auf €100.000,00 erhöht wird."***

**Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.562,31	3.082,28	245,70	234,32	50,00 %	<b>86,52 %</b>	<b>angenommen</b>

**TOP 10: Anliegen der Nachbarn: WEG ..... - Antrag auf Barrieretüren**

Die Nachbar-WEG ..... möchte an den Hofzugängen Barrieretüren anbringen, die aber nicht abgesperrt werden, sondern nur als optische Barriere dienen sollen. Dieses Thema wurde in einer vergangenen Eigentüerversammlung schon einmal besprochen und dort abgelehnt. Damals war von absperrbaren 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 absperrbare" Lösung von der Nachbar-WEG vorgeschlagen, die rein als optische Barriere dienen und verhindern soll, dass Fremde von der Straßenseite aus in die Hinterhöfe gelangen.

Nach Meinung der HV ist das nicht besonders sinnvoll, weil der Effekt verpufft, sobald es sich herumgesprochen hat, dass die Tore gar nicht abgesperrt sind. Zum Zweiten ist von der Nachbar-Verwaltung nicht geklärt worden, inwieweit sich das auf die Breite der Feuerwehrezufahrten auswirkt, weil ja durch die Anbringung von Toren die Feuerwehrezufahrt verengt wird. Auf die erforderliche Mehrheit nach § 16 Ziffer 8 der Gemeinschaftsordnung wird verwiesen (2/3 aller Anwesenden).

Niemand der Anwesenden ist für die Anbringung von solchen Toren. Lediglich von den Vollmachtengebern liegen einige Dafürstimmen und einige Enthaltung vor.

**Beschlussantrag**

**"Die Eigentümergemeinschaft beschließt:**  
**Der Nachbar-WEG ..... wird gestattet in dem Hofdurchgang (zu den Häusern .. und ...) zwischen ..... und ..... wie von der Nachbar-Hausverwaltung beschrieben sogenannte Barriere Türen anzubringen, wobei der WEG ..... hierdurch keinerlei Installations- und auch keine Folgekosten für Wartung, Instandsetzung usw. entstehen."**

**Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich abgelehnt.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.562,31	387,85	2.618,22	556,23	50,00 %	<b>10,89 %</b>	<b>abgelehnt</b>

**TOP 11: Antrag ..... Einheit Nummer 22: Erneuerung der Briefkastenanlagen**

Die Briefkastenanlagen sind in die Jahre gekommen. Sie sind teilweise stark verbeult, die Türchen schließen nicht mehr richtig und sind ausgeleierte. 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.

**Beschlussantrag**

**"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. Es ist darauf zu achten, dass dann größere Briefkästen angeschafft werden, sofern sich die Anlage dann an dem vorhandenen Platz noch installieren lässt."**

**Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.436,42	2.849,81	324,31	262,30	50,00 %	<b>82,93 %</b>	<b>angenommen</b>

**TOP 12: Beschlussfassung über Änderung Preisliste Schöttl GmbH ab 01.01.2015**

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 Eigentüerversammlung 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.

**Beschlussantrag**

**"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."**

#### **Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.436,42	3.235,79	0,00	200,63	50,00 %	<b>94,16 %</b>	<b>angenommen</b>

#### **TOP 13: Beschlussfassung über Buchungs- und Mahngebühren**

Auf Empfehlung des Juristen des Verbandes der Immobilienverwalter in Bayern sollte die WEG einen Beschluss dahingehend fassen, dass die gemäß Verwaltervertrag anfallenden Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand wegen Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren und die Mahngebühren demjenigen Wohnungseigentümer belastet werden, der die Kosten verursacht. Ansonsten gäbe es zwar eine wirksame Vereinbarung zwischen WEG und Verwaltung, nicht aber im Hinblick auf eine Kostenverteilung auf den Verursacher. Im Klartext heisst das, dass diese Kosten dann alle Eigentümer zu tragen hätten. Daher muss die Abwälzung dieser Kosten auf den Verursacher beschlossen werden.

#### **Beschlussantrag**

**"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 eine Mahngebühr. Diese trägt ausschließlich derjenige Eigentümer/Zahlungspflichtige, aufgrund dessen Zahlungsrückstand die Mahnung anfällt."**

#### **Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.436,42	3.334,69	0,00	101,72	50,00 %	<b>97,04 %</b>	<b>angenommen</b>

#### **TOP 14: Aktenvernichtung**

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.). Unterlagen des Beweisverfahrens aus dem Jahr 1998 bis zum Vergleichsabschluss werden nicht vernichtet.

#### **Beschlussantrag**

**"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."**

**Abstimmungsergebnis**

**Mehrheitlich angenommen.**

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Wertprinzip.**

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Wertprinzip (nach Anteilen)	3.436,42	3.261,34	0,00	175,07	50,00 %	<b>94,91 %</b>	<b>angenommen</b>

**TOP 15: Allgemeine Informationen**

1. Rauchmelderpflicht in Bayern für Bestandswohnungen bis 31.12.2017

Die HV gibt bekannt, dass eine geplante Sammelaktion über den Kaminkehrermeister zur Ausrüstung der Wohnungen mit Rauchmeldern erst im Jahr 2017 angegangen wird.

2. Mess- und Eichgesetz ab 01.01.2015

Seit dem 01.01.2015 müssen im geschäftlichen Verkehr zu Abrechnungszwecken verwendete Meßgeräte (Kalt- und Warmwasserzähler) nach deren Austausch an die Eichbehörde gemeldet werden. Dies muss künftig über einen Eichservicevertrag geregelt werden.

3. Bundesmeldegesetz ab 01.11.2015

Ab dem 01.11.2015 muss jeder Vermieter seinem Mieter eine Bescheinigung ausstellen, dass der Mieter eine bestimmte Wohnung angemietet hat. Die Vorlage dieser Bescheinigung wird von der Meldebehörde bei Ummeldung des Wohnsitzes dann verlangt. Dies gilt bei Neuvermietung.

4. Mindestlohngesetz ab 01.01.2015

Seit dem 01.01.2015 muss die HV bei sämtlichen geringfügig entlohnten Angestellten Aufzeichnungen über deren Arbeitszeiten zur Prüfung vorhalten.

**TOP 16: Verschiedenes**

Herr .....berichtet, dass die Namensschilder der neuen Klingelanlage langsam "schwarz" werden. Die HV hat hiervon Kenntnis, das Problem liegt an dem Luftzug im Haus. Es wurde dazu innenseitig eine Abdeckung auf der Anlage angebracht, um den Luftzug zu stoppen. Die Namensschilder müssen alle erneuert werden.

Frau ..... fragt nach den ständigen Wasserschäden im Keller ..... Die HV berichtet, dass es sich um verschiedene Schäden handelt. Schadenträchtig sind z.B. die Heizkreisverteiler in Wohnungen und die im Estrich, also im Boden verlegten Heizungsleitungen. Allerdings sind einige Schäden ausgehend von dem über dem Keller befindlichen Restaurant. Der Eigentümer wurde schon des öfteren aufgefordert, für seine Pächter entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und vorzulegen, dies ist leider aber nicht erfolgt.

Herr Ketnath reklamiert noch die schmutzigen Markisen des Restaurants. Auch das wurde von der HV schon an den Eigentümer kommuniziert, jedoch ohne Ergebnis.

**Versammlungsende**

Die Versammlung endete ordnungsgemäß um 21:07 Uhr.

**Unterschriften**

Versammlungsleiter	Verwaltungsbeirat	Eigentümer	Protokollführer
Andreas Schöttl	.	.	Thomas Schöttl