

Protokoll
zur ordentlichen Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft
Dorfstr. 47-50, Ferienpark Altreichenau , Neureichenau

Ort: Restaurant Haus Bergland, Dorfstr. 34, Altreichenau
Datum: 24.06.2023
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 14:00 Uhr

Herr Moser eröffnet die Versammlung, begrüßt zusammen mit Herrn Matthias Hendlmaier die Eigentümer vor Ort und via Zoom. Er teilt mit, dass die Versammlung gem. § 37, der Teilungserklärung ordnungsgemäß geladen wurde. Gem. § 37, der Teilungserklärung und Änderung des WEG ab 01.12.2020 beträgt die Einladungsfrist 3 Wochen. Gemäß § 39 der Teilungserklärung und Änderung des WEG ab 01.12.2020, § 25 Absätze 3 und 4, ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Personen / Miteigentumsanteile. Die Abstimmung erfolgt gem. § 40, der Teilungserklärung im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Gem. § 36, der Teilungserklärung und § 24, Punkt 5 WEG führt den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung der Verwalter, sofern die Eigentümer nichts anderes beschließen.

Versammlungsleiter: Herr Thomas Moser
Schriftführer: Herr Matthias Hendlmaier

Es sind die Eigentümer von 98 der 207 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.
Damit sind 7.142,418/10.000stel Miteigentumsanteile vertreten.

Die Anwesenheit von Herrn Marco Bachmann, der wegen Sachstandsbericht über die Brandschutzmaßnahmen eingeladen wurde, wird einstimmig genehmigt.

1. Information und Sachstandsbericht über die Brandschutzmaßnahmen

Herr Bachmann begrüßt die Eigentümer und zeigt Ihnen erfreulicherweise die genehmigten Originalunterlagen des Brandschutzkonzepts, dass vom Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt wurde. Herr Bachmann zeigt anhand eines PowerPoint Vortrages die Kostenfortschreibung der Brandschutzmaßnahmen einschließlich zusätzlicher und erforderlicher Maßnahmen den Eigentümern auf und erklärt dies ausführlich. Ferner erklärt er auch die Mehrkostensituation der Fa. Öller, dessen Preise sich seit der Beauftragung im Jahre 2021 in einigen Positionen erhöht haben. Er erklärt folgende o. g. Punkte:

- Fortschreibung der Kostenaufteilung 2022 / 2023
- Fortschreibung der Kostenübersicht auf Basis der Vergabeversammlung
- Planauszüge Haus Bavaria 5.OG (Brandschutzkonzeptplan eingereicht, Genehmigungsplanausschnitt Hauptgenehmigung, angepasster Brandschutzplan) für nachträgliche Treppenraumwand und Rauchschutztür
- Trockenbauarbeiten Haus Bavaria 5.OG, Treppenhauswand in Bauart einer Brandwand
- Metalltüren / Brandschutztüren Haus Bavaria 5.OG, Rauchschutztüre zwischen Flur und Treppenraum in neuer Treppenraumwand
- Austausch der Fensterbänke vor Fassadenreinigung und Fassadenanstrich
- Betonsanierung vor Fassadenreinigung und Fassadenanstrich
- Putzsanierung vor Fassadenreinigung und Fassadenanstrich im Bereich der vorherigen Fassaden-Plattenbekleidung
- Laufstege der Treppenanlagen im EG als zusätzliche Option für vereinfachte Unterhaltsaufgaben im Außenbereich
- Gerüst- und Arbeits-Podestbelag zur Wieder- / Weiterverwendung zwischen Notausgang und Treppenanlage während der Arbeiten

Fluchttreppen	Fa. Eggerstorfer	Laufstege-Erdgeschoss von der Notausgangstüre zur Treppenanlage Haus Austria Nord und Süd, sowie Haus Böhmen 3 x 3.700, --	11.100, - €	Baufortschritt Fluchttreppen
provisorische Laufstege für Baustelle (Ersatz für Gerüst)	Fa. Öller	Belegung der Laufstege mit Holzbohlen für die Erstellung der nachfolgenden Arbeiten (Maler, Putzer, Mauerer und Türenbauer) Nach Beendigung der Arbeiten werden die Bohlen gegen die verzinkten Gitterroste ausgetauscht. Hinweis: Gerüststellung für die Arbeiten konnte somit eingespart werden	€ 5.000,00	
Alu-Fensterbänke	Fa. Öller	Austausch der bestehenden Alu-Fensterbänke an den Putzfassaden inkl. Abdichtung zum Mauerwerk im Haus Böhmen und Haus Bavaria	4.500,00 €	je nach Witterung April bis August
Betonsanierung	Fa. Öller	Sanierung der Betonabplatzungen im Haus Bavaria Süd und Nord Betondecke-KG, sowie Haus Böhmen Betondecke-EG u. 1.OG im Außenbereich	6.000,00 €	Je nach Witterung April bis August
Putzsanierung mit Putzträgerplatten	Fa. Öller	Fassade im "Schluchtbereich" (demonitierte Fassadenplatten) am Haus Austria-Süd als WDV-System (Hinweis: Das WDV-System dient lediglich zur Überarbeitung der nicht intakten Putzfassade und erfüllt nicht den Zweck einer Wärmedämmung im Sinne der ENEC).	7.000,00 €	je nach Witterung April bis August
Trockenbauwand	Fa. Schmöller	Erstellung einer Trockenbauwand nach Bauart einer Brandwand inkl. Türöffnung für Rauchschutztüre - 5.OG Haus Bavaria im Treppenraum vor App. 153	2.000,00 €	Mai/Juni (auf Anordnung LRA)
Rohrrahmentüre	Fa. Eggerstorfer	Montage neue Rauchschutztüre im 5.OG Haus Bavaria (ohne Offenhaltung) in die Trockenbauwand inkl. Demontage und Entsorgung der "alten" Drahtglastüre.	€ 3.000,00	

Putzsanierung mit Putzträgerplatten	Fa. Öller	Fassade im "Schluchtbereich" (demontierte Fassadenplatten) am Haus Bavaria-Süd als WDV-System (Hinweis: Das WDV-System dient lediglich zur Überarbeitung der nicht intakten Putzfassade und erfüllt nicht den Zweck einer Wärmedämmung im Sinne der ENEC).	10.000,00 €	je nach Witterung April bis August
-------------------------------------	-----------	--	-------------	------------------------------------

Antrag:

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die Mehrkosten bzw. Arbeiten gem. o.g. Fortschreibung der Kostenübersicht i.H. von ca. € 50.000,00 sowie vorbehaltlich der geprüften Mehrkosten der Fa. Öller zu beauftragen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über das Brandschutzdarlehen.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

Anm.:

Herr Bachmann wird nach der Beschlussfassung aus der Versammlung entlassen und alle an ihn gerichteten Fragen wurden beantwortet.

2. Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres

Antrag:

Die Hausverwaltung ändert die vorgelegte Jahresabrechnung 2022 wie folgt ab:

1. Die Finanzierung der Anschaffung im 2022 neu angeschafften Schließanlage erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage (€ 12.755,48 - exklusive Extraschlüssel)
2. Die Finanzierung der Erneuerung der Hauptwasserzuleitung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage (€ 14810,14)
3. Der zusätzliche Heizölrest wird aus der Rücklage zwischenfinanziert – (€ 62.983,25 - Differenz aus 5700 und 5701 Anfangs und Endbestand Heizöl)
4. In der Abrechnung 2022 sind Kosten für die Wohnungstüren aus der Rücklage zwischenfinanziert – In 2023 werden die Kosten durch eine Sonderumlage eingefordert (die Türen werden nach tatsächlichen Kosten je Wohnung abgerechnet – die Fertigstellung erfolgte in 2023)

Die Jahresabrechnung wird nach den o. g. Änderungen der Hausverwaltung den Eigentümern vorgelegt und diese wird in einer separaten Eigentümerversammlung im August/September 2023 besprochen und ggfls. beschlossen. Diese außerordentliche Versammlung ist für die WEG kostenlos (ohne Berechnung).

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

3. Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 sowie zur Vorgehensweise bei Zahlungsrückstand

Antrag:

Da der geplante Wirtschaftsplan 2023 sich an der Jahresabrechnung 2022 orientiert, wird dieser im Nachgang den Eigentümern bei Versand der Jahresabrechnung 2022 vorgelegt. Der Wirtschaftsplan 2023 wird in einer separaten Eigentümerversammlung im August/September 2023 besprochen und ggfls. beschlossen. Diese außerordentliche Versammlung ist für die WEG kostenlos (ohne Berechnung).

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

4. Entlastung von Beirat und Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022

Antrag:

a) Der Beirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

b) Die Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

-kein Beschluss gefasst-

5. Besprechung und Beschlussfassung über die Erstellung von Feuerwehr-, Flucht- und Rettungswegplänen

Antrag:

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, das Architekt- und Ingenieurbüro Luehrs & Bachmann aus Bad Füssing zu beauftragen, die Flucht- und Rettungswegpläne zum Preis von € 5.850,00 € zzgl. MwSt. sowie die Feuerwehrpläne zum Preis von € 5.950,00 € zzgl. MwSt. erstellen zu lassen. Dies ist eine Auflage des Landratsamt Freyung-Grafenau.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

6. Unterjährige Verbrauchsinformation bei Objekten mit Funkzählern

Antrag:

Die lt. Heizkostenverordnung verpflichtende unterjährige Verbrauchsinformation an alle Nutzer soll über Fa. Hendlmaier erfolgen. Die Kosten belaufen sich auf 6,90 € brutto pro Nutzer jährlich. Die Eigentümer erhalten hierfür einen Zugang zum Webportal und müssen dort nach Freischaltung die aktuellen Nutzer erfassen und künftige Nutzerwechsel angeben. Nur so ist sichergestellt, dass Mieter nach deren Auszug keinen Zugriff mehr auf die Daten der neuen Mieter erhalten. Falls Eigentümer die Pflege der Nutzerwechsel per Internet nicht selbst durchführen können oder möchten, kann hierfür die Verwaltung beauftragt werden. Kosten 15,00 € zzgl. MwSt. pro Ersterfassung/Wechsel. Die Zugangsdaten an den Mieter werden in diesem Fall ebenfalls von der Verwaltung direkt an den Nutzer verschickt. Mit dem Protokoll wird ein Formular verschickt, in dem die hierfür erforderlichen Daten angegeben bzw. die Verwaltung beauftragt werden kann. Termin für die Rückmeldung: 4 Wochen nach Protokollversand.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

7. Lohnerhöhung Hartl Martin

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, dass Hausmeister Herr Hartl ab sofort einen Stundenlohn von € 16,00 brutto erhält + eine einmalige Inflationsprämie von € 3.000,00. Ebenso erhalten die beiden Reinigungsdamen eine Inflationsprämie von einmalig € 500,00.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

8. Energieberatung über Fördermöglichkeiten zu Fensteraustausch, Heizungserneuerung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung + bedarfsorientierten Energieausweisen

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, dass die Verwaltung für die Häuser Austria, Bavaria + Böhmen die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans in der Investitionsförderung, kurz iSFP, über einen Energieberater beauftragt, vorbehaltlich der Bewilligung der Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Die Fördersumme in Höhe von € 1.700 wird zur Bezahlung des Sanierungsfahrplans in der Investitionsförderung, kurz iSFP verwendet, die verbleibende Eigenbeteiligung der Eigentümergemeinschaft je Haus und erstelltem iSFP beträgt 425,00 EUR brutto und wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

9. Antrag Frau Hager - Verlegung von Rasengittersteinen gegenüber bei den Garagen

Antrag:

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, bei dem Parkplatz gegenüber den Garagen eine Reihe von Rasengittersteinen je nach Aufwand auf Regie verlegt zu lassen, da es manchmal kaum möglich ist, aus der Garage zu kommen, denn die Autos werden immer größer. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

10. Sonstiges

Gärtnerische Maßnahmen am Objekt

Die Eigentümer sind einstimmig dafür, dass der Landschaftsgärtner, Herr Max Wagner, zusammen mit Hausmeister Martin Hartl das komplette Grundstück besichtigen und bewerten soll, welche Bäume, Sträucher entfernt werden müssen und was ggfls. an Neubepflanzung sinnvoll ist. Vor allem soll er die Fläche zum Nachbarn „Rauch“ bewerten, wie dies vorrangig zu pflegen ist. Die Beauftragung an Herrn Wagner erfolgt durch die Hausverwaltung.

Da es keine weiteren Fragen mehr gab, bedankt sich Herr Moser bei den Eigentümern vor Ort und via Zoom für die angenehme Versammlung und beendet diese um 14:00 Uhr.

Versammlungsleiter

Thomas Moser

Verwaltungsbeirat

Michaela Bauer

Helmut Putz

Helmut Putz

Eigentümer

Wilma Hager

9. Antrag Frau Hager - Verlegung von Rasengittersteinen gegenüber bei den Garagen

Antrag:

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, bei dem Parkplatz gegenüber den Garagen eine Reihe von Rasengittersteinen je nach Aufwand auf Regie verlegt zu lassen, da es manchmal kaum möglich ist, aus der Garage zu kommen, denn die Autos werden immer größer. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen

10. Sonstiges

Gärtnerische Maßnahmen am Objekt

Die Eigentümer sind einstimmig dafür, dass der Landschaftsgärtner, Herr Max Wagner, zusammen mit Hausmeister Martin Hartl das komplette Grundstück besichtigen und bewerten soll, welche Bäume, Sträucher entfernt werden müssen und was ggfs. an Neubepflanzung sinnvoll ist. Vor allem soll er die Fläche zum Nachbarn „Rauch“ bewerten, wie dies vorrangig zu pflegen ist. Die Beauftragung an Herrn Wagner erfolgt durch die Hausverwaltung.

Da es keine weiteren Fragen mehr gab, bedankt sich Herr Moser bei den Eigentümern vor Ort und via Zoom für die angenehme Versammlung und beendet diese um 14:00 Uhr.

Versammlungsleiter

Verwaltungsbeirat

Eigentümer

Thomas Moser

Michaela Bauer

Wilma Hager

Helmut Putz