

Protokoll

Ordentliche Eigentüerversammlung

Wohnungseigentümergeinschaft: Blumenstr. 53 - 63

Versammlungsort: Hotel Krone, Hauptstraße 28, 70839 Gerlingen

Datum: 18.09.2023

I. Protokollarische Feststellung des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 25.08.2023. Die Einladung erfolgte unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG. Die Einberufung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Gemäß Teilungserklärung ist nach den Miteigentumsanteilen abzustimmen. Der Einfachheit halber sprechen sich jedoch alle Anwesenden dafür aus, nach Stimmen (Kopfprinzip) abzustimmen. Nur bei unklaren Abstimmungsergebnissen wird nach Miteigentumsanteilen abgezählt, sofern dies ein Miteigentümer beantragt.

3. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig

4. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 18:05 Uhr eröffnet und um 19:30 Uhr geschlossen.

5. Versammlungsleitung

Versammlungsleiter war Johannes Frank, Geschäftsführer der Bauhoffer & Frank Hausverwaltung GmbH.

6. Protokollführer

Die Protokollführung lag bei Johannes Frank, Geschäftsführer der Bauhoffer & Frank Hausverwaltung GmbH.

7. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung der Beschlüsse wurde offen vollzogen.

II. Tagesordnungspunkte und Beschlüsse

TOP 1 - Jahresabrechnung samt Fälligestellung

Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 vom 28.07.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen per SEPA Lastschrift erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin zu überweisen.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 2 - Wirtschaftsplan samt Fälligestellung

Beschluss:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023/2024 vom 28.07.2023 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023/2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 3 - Entlastung des Verwaltungsbeirats

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Verwaltungsbeirat für seine Tätigkeit im zurückliegenden Wirtschaftsjahr zu entlasten.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 4 - Entlastung der Verwaltung

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Verwaltung für Ihre Tätigkeit im zurückliegenden Wirtschaftsjahr zu entlasten.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 5 - Weiteres Vorgehen hinsichtlich der Balkon- und Fassadensanierung

Beschluss:

Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt und beauftragt, das Ingenieurbüro Grandel damit zu beauftragen, die notwendigen Sanierungsarbeiten an den Balkonen der Häuser 53 - 59 auszuschreiben und nach Vergabe der Arbeiten zu koordinieren und zu begleiten. Die Maßnahme wird zu 100.000 Euro aus der Rücklage bestritten, die Restsumme in Höhe von voraussichtlich 210.000 Euro wird per Sonderumlage gemäß Miteigentumsanteil nach vorheriger Ankündigung von der Hausverwaltung erhoben. Für die Maßnahme werden zum jetzigen Zeitpunkt von der Gemeinschaft insgesamt 310.000 Euro freigegeben.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 19 Ja-Stimmen / 5 Nein-Stimmen / 2 Enthaltungen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 6 - Neuanlage des Gartens nach der Tiefgaragensanierung, Pflege des Außenbereichs und der Gartenfläche

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft wünscht eine verschönerte und verbesserte Wiederherstellung der Außenanlage nach Abschluss der Tiefgaragensanierung. Anfallende Mehrkosten, die über die Kosten der Wiederherstellung des alten Zustandes hinausgehen, werden auf alle Wohnungseinheiten nach Miteigentumsanteil verteilt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Die Treppenaufgänge von der Straßenebene zu den Hauszugängen werden durch Betonstiegtreppen ersetzt, ebenso werden auch die derzeitigen Waschbetonplatten an den Gehwegen durch Betonplatten ersetzt. Die Treppe bei Haus Nr. 53 soll mit einer Rampe für bspw. Kinderwagen versehen werden. Von Haus 55 zu Haus 59 wird quer über die Rasenfläche ein Gehweg geschaffen, die Zuwegung von der Straße vorbei an Haus 53 und 55 zu Haus 57 wird begradigt.

Die Gemeinschaft legt die Entscheidung über die Maßnahmen hinsichtlich Planung und Gestaltung der Außenfläche in die Hände des Beirats.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 7 - Erweiterung des Verwaltungsbeirates

Beschluss:

Der aktuell aus drei Mitgliedern bestehende Beirat wird um Frau Petra Schröder aus dem Haus 53 ergänzt.

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 8 - Abstellverbot von privaten Gegenständen auf Allgemeinflächen

Momentan werden teilweise die Allgemeinflächen wie z.B. Kellerflure dazu genutzt, private Gegenstände nicht nur kurzzeitig zu lagern. Aus WEG-rechtlicher und Brandschutzsicht ist dies nicht zulässig.

Beschluss:

Private Gegenstände sind in den Wohnungen und privaten Kellerräumen zu lagern, eine Lagerung außerhalb der eigenen Räumlichkeiten ist nicht gestattet, es sei denn, die Allgemeinflächen sind dafür vorgesehen (wie z.B. Fahrradräume).

Abstimmungsprinzip: Kopfprinzip

Abstimmungsergebnis: 26 Ja-Stimmen / 26 Stimmrechtsanteile anwesend

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mehrheitlich angenommen.

TOP 9 - Kündigung des Vodafone-Sammelvertrages aufgrund des Entfalls des Nebenkostenprivilegs von Kabelgebühren

Der Sammelvertrag von Vodafone für die Kabelgebühren (Kabel-TV) wird gekündigt. Die Bewohner sind ab 01.01.2024 selbst dafür zuständig, einen Vertrag mit Vodafone abzuschließen.

Die Hausverwaltung wird eine kostenlose, sogenannte Versorgungsvereinbarung mit Vodafone abschließen, die gewährleistet, dass die Wohnanlage weiterhin mit Kabelsignal versorgt wird. Die Gebühren je Wohnung betragen nach dem Abschluss der individuellen Verträge durch die Bewohner 9,99 Euro je Monat mit einer Laufzeit von 24 Monaten.

TOP 10 - Sonstiges

- Die Fahrradparkplätze in der TG werden von der WEG kostenpflichtig vermietet. Interessenten können sich bei der Hausverwaltung melden. Ein Abstellen von Fahrrädern ohne Rücksprache ist nicht gestattet.
- Die Eigentümer wünschen sich ein paar Fahrradabstellplätze im neu gestalteten Innenhof. Diesem Wunsch kann nachgekommen werden.
- Die zweite Zahlung der Sonderumlage wird zum 15. Januar fällig.
- Die Eigentümer erhalten als Nachweis für das Finanzamt eine Zahlungsübersicht mit dem Inhalt welche Beträge wann an die TG-Sanierungsfirma bezahlt wurden und welcher Anteil auf den jeweiligen Eigentümer entfällt.

Kontal, 15.01.2024

Ort, Datum



Versammlungsleitung, Johannes Frank

Gerlingen, 12.01.2024

Ort, Datum



Beiratsvorsitz, Peter Stetzuhn

Ort, Datum

Ort, Datum
