



**WEG Römerstraße 11 in 77933 Lahr
außerordentliche Eigentümerversammlung am 10.04.2024**

Anlässlich der Versammlung der Wohnungseigentümer am
Mittwoch, den 10.04.2024 wird folgendes

PROTOKOLL

gefertigt:

Versammlungsort: Bürgerzentrum
Mauerweg 9
77933 Lahr

Versammlungsbeginn: 15:30 Uhr

Versammlungsende: 16:30 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Uwe Koch Mitarbeiter der
Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland

Protokollant: Frau Nicole Friedrich Mitarbeiterin der
Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland

Stimmenauszähler: Herr Sebastian Uhlig Mitarbeiter der
Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland

Hausmeister: Herr Daniel Knoppek Geschäftsführer der Firma
Hausmeister Service Offenburg

i.v. Friedrich
Uwe Koch
Versammlungsleiter

Berg, Alexander
Wohnungseigentümer

M. Gegg

Gegg, Michael Eric
Wohnungseigentümer

ERÖFFNUNG

TOP 1 Beschlussfähigkeit feststellen

Zur Versammlung wurde mit Schreiben vom 15.03.2024 eingeladen.

Die Eigentümer der insgesamt 209 Wohneinheiten waren zu Beginn der Versammlung um 15:30 Uhr mit 75.015 MEA vertreten. Persönlich waren 5.543 MEA von 100.000 MEA und in Vollmacht waren 68.472 MEA von 100.000 MEA vertreten.

Die Versammlung war damit beschlussfähig.

Gemäß der Regelung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung resp. § 24 Abs. 5 WEG führte der Verwalter, vertreten durch Herrn Koch, den Vorsitz der Versammlung.

Der Eigentümer Herr Berg und Herr Gegg erklärt sich bereit das Protokoll im Anschluss/Nachgang der Versammlung zu unterschreiben.

Anschließend wurde um Protokollierung nachstehender Beschlüsse gebeten.

TOP 2 Bericht des Verwalters

- Vorstellung des neuen PM Sebastian Uhlig und Vertretung Nicole Friedrich
- Klingelanlage wurde gemäß Beschluss 09/2022 erneuert, am 30.03.2024 ist Bauabnahme
- Zahlungsklage wurde wegen offenen Rückständen gegen die Miteigentümer Andreas Bürgerhausen, Rafael Martinez de Albeniz, Alexander Block und Ulrich Weigel eingereicht
- Kostenerhöhung um 3% der Hausmeisterkosten ab April 2024

- Bericht des Hausmeisters:
 - Erhöhte Verschmutzung durch Bewohner, es wird geräumt halbe Stunde später liegt wieder Verunreinigung im Objekt
 - Müllentsorgung über Fenster und Balkon
 - Erhöhte Sperrmüllablagerungen
 - Beim Kauf von Waschmarken müssen die Öffnungszeiten bzw. Erreichbarkeiten von Frau Lange berücksichtigt werden. Diese hängen im Haus/vor dem Hausmeisterbüro aus.
 - Im 16. OG wird im Flur uriniert – wird bereits mit zuständigen Betreuern geklärt
 - Vermehrtes Treffen von fremden Jugendlichen im Treppenhaus, es werden Wände beschmiert und Alkohol konsumiert

- o Großwasserschaden Erläuterung den Stand der Dinge. Das Gutachten der Versicherung wird zeitnah der Hausverwaltung vorgelegt.

BEWIRTSCHAFTUNG UND FINANZEN

TOP 3 Beschluss über die Beauftragung eines Gutachtens über das gesamte Flachdach

Hinweis: Auf Antrag vom Eigentümer Herr Berg wird der TOP 3 wie folgt geändert.

In vorbezeichnetet Angelegenheit, soll vorerst ein Gutachten über das Gesamten Flachdachs erfolgen um nach diesem, begutachten zu können, inwieweit eine Instandsetzung oder eine Komplettsanierung des Flachdaches notwendig wird.

Aus dem Beschluss 07/2023 aus der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 sind bereits beschlossenen Kosten in Höhe von 15.000,00 € / brutto noch nicht verbraucht und können somit für das Gesamtgutachtes des Flachdaches genutzt werden. Die Verwaltung empfiehlt eine Erweiterung der Beschlussfassung des Gutachtens auf das gesamte Flachdach.

Beschluss 01/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, ein Gutachten für das gesamte Flachdach an den Bausachverständigen Herr Ing. Kuderer in Auftrag zu geben. Die Finanzierung der Kosten in Höhe von maximal 15.000,00 € / brutto erfolgt aus dem bereits in Beschluss 07/2023 freigegebenen Betrag. Der Verwalter holt auf Grundlage des Gutachtens mehrere Angebote für die Dachsanierung ein und bereitet diesen Sachverhalt für die ordentliche Eigentümerversammlung vor.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	75.015	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 4 Beschluss über die Beauftragung eines Sachverständigen (Ing.Büro) oder einer Brandschutzfirma, welcher die Brandabschottung im Versorgungsschacht prüft.

Hinweis: Bei der Ursachenforschung des Großwasserschadens und in Verbindung mit dem Dachgutachten wurde vom Gutachter nachträglich darauf hingewiesen, dass die Brandabschottung im Versorgungsschacht der Wohnung 205 fehlen würde. Gemäß den baurechtlichen Vorschriften entfällt der Bestandsschutz, sobald man den Schacht öffnet (Die Schachtwand in der WE 205 musste im Rahmen der Schadensbeseitigung geöffnet werden). Die Verwaltung weist darauf hin, dass die WEG die Verkehrssicherungspflicht hat und im Brandfall haftet.

Derzeit prüfen diverse Fachleute (Sanierungsfirma, Versicherungsgesellschaft und die Fachabteilung der Verwaltung) die rechtliche und bauliche Sachlage. Die Verwaltung rät eine Kostenfreigabe zu den maximalen Kosten mit der Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage von 30.000,00 € brutto für evtl. kommende Sofortmaßnahmen zur Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu beschließen. Es wird empfohlen die evtl. Beauftragung nachträglich mit den genaueren Parametern in einem Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

Beschluss 02/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die maximalen Kosten in Höhe von 30.000,00 € / brutto, für evtl. anfallende Sofortmaßnahmen für die Brandabschottung für die vom Großwasserschaden betroffenen Wohnungen freizugeben und die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage vorzunehmen.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	74.714	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	301	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 5 Beschlussfassung über die Abschließung einer Anpassungsvereinbarung des Kabelvertrages mit der Firma Vodafone

Hinweis: Beschlussantrag durch die Eigentümergesellschaft Rust Oak Property GmbH.

Das Gesetz zur Abschaffung des „Nebenkostenprivilegs“ für Kabelgebühren ist seit dem 01.12.2021 in Kraft. Die Übergangsfrist geht noch bis zum 30.06.2024. Dies bedeutet ab 01.07.2024 sind Kabelgebühren nicht mehr „umlagefähig“.

Die Verwaltung empfiehlt den Abschluss einer Anpassungsvereinbarung mit dem Kabelanbieter Vodafone. Dies bedeutet, dass jeder Nutzer einen Direktvertrag mit einem Kabelanbieter abschließen kann. Sowie die Kabelversorgung und Finanzierung der Kabelgebühren dann nicht mehr im Aufgabenbereich der Wohnungseigentümergeinschaft liegen, sondern bei jedem Nutzer. Nach Verhandlung mit dem Kabelanbieter Vodafone werden die gleichen Konditionen wie bisher angeboten, egal ob 100 oder nur 10 Nutzer einen Vertrag abschließen. Weiterhin ist eine freie Wahl zwischen den Kabelanbietern gegeben. Der Kabelanbieter Vodafone wird eigenständig auf jeden Bewohner bezugnehmend eines Direktvertrages zukommen.

Beschluss 03/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Abschluss der Anpassungsvereinbarung des Kabelvertrages ab 01.07.2024 mit der Firma Vodafone. Demzufolge werden die Kabelgebühren ab 01.07.2024 nicht mehr über die Wohnungseigentümergeinschaft finanziert, sondern jeder Bewohner schließt einen Direktvertrag mit einem Kabelanbieter seiner Wahl ab.

Ja:	74.714	/	100.000 MEA
Nein:	301	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 6 Beschlussfassung über eine Liquiditätsentnahme aus der Erhaltungsrücklage, wenn das Hausgeldkonto Liquiditätsengpässe aufzeichnet

Hinweis: Hier soll die Liquidität der WEG über das Jahr hinweg gesichert werden, da die Einnahme des Hausgeldes immer über 12 Monate erfolgt und es in den ersten Quartalen zu Rechnungen kommen kann, die beglichen werden müssen, obwohl die Zahlung der Hausgelder erst viel später auf den Konten verzeichnet, werden können. Daher bittet die Verwaltung um Beschlussfassung einer Liquiditätsentnahme aus der Erhaltungsrücklage in einer maximalen Höhe von 30.000,00 €. Im Falle einer Entnahme wird der Betrag bis spätestens Ende des aktuellen Wirtschaftsjahres auf das Erhaltungsrücklagenkonto zurücküberwiesen.

Hierbei wird sichergestellt, dass bei unvorhersehbaren beziehungsweise nicht kalkulierbaren Kosten die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft sichergestellt wird.

Beschluss 04/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine Liquiditätsentnahme in maximaler Höhe von 30.000,00 € aus der Erhaltungsrücklage. Die Entnahme darf nur aufgrund von Liquiditätsengpässen von nicht kalkulierbaren Kosten erfolgen. Weiterhin muss die Höhe der Entnahme im gleichen Wirtschaftsjahr wieder der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	74.068	/	100.000 MEA
Nein:	646	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	301	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 7 Beschlussfassung über die Aufhebung des Beschlusses TOP 6 / 2023 zur Instandsetzung der Dachterrassen der Wohnungen TE 205 & 206

Hinweis: Gemäß dem Antrag Eigentümer Herr Berg und der vorbezeichneten Angelegenheit siehe TOP 3, wird empfohlen der Beschluss 06/2023 aus der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 aufzuheben.

Beschluss 05/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Aufhebung des TOP 6 Beschluss 06/2023 der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	74.714	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	301	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

SONSTIGES

- Diskussion zur Videoüberwachung im Objekt
 - o Baulichen Veränderungen, welche das äußere Erscheinungsbild oder das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigen. müssen gemäß der Teilungserklärung vorab beantragt werden, alle Eigentümer sind aufgefordert sich daran zu halten.
 - o Der Eigentümer Herr Oeser erklärt sich bereit, der Abwasserschacht der Duplexparker in der Tiefgarage zu reinigen (Verstopfungen), auch um zu testen, ob die Tauchpumpe noch funktioniert. Es soll geprüft werden, ob eine Kanalreinigungsfirma zum Einsatz kommen kann

Lahr, den 10.04.2024

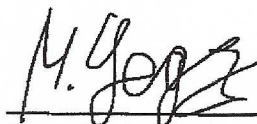


Herr Uwe Koch
Versammlungsleiter

Lahr, den 10.04.2024



Berg, Alexander
- als Wohnungseigentümer-



Gegg, Michael Eric
- als Wohnungseigentümer-