

PROTOKOLL

über die Eigentümerversammlung am Dienstag, 13.12.2022

Eigentümergeinschaft: WEG Donauwörtherstr. 81 – 91, 86154 Augsburg
Versammlungsort: Bio Hotel Bayerischer Wirt GmbH, Neuburger Str. 122
86167 Augsburg
Versammlungsbeginn: 17:03 Uhr
Versammlungsende: 19:23 Uhr
Versammlungsleitung: Herr Lambrich
Schriftführung: Herr Strobel
Herr Lambrich

Tagesordnung (Kurzfassung):

- TOP 1 – Feststellung der vertretenen Miteigentumsanteile
- TOP 2 – a) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2021 samt Fälligkeitstellung
b) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
c) Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung
- TOP 3 – Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2023
- TOP 4 – Beschlussfassung bzgl. Zensusgesetz 2022 - Volkszählung
- TOP 5 – Beschlussfassung bzgl. Aufwand und Sondervergütung für Versicherungsschäden im Bereich Leitungswasser und bei hohem Befall im Rahmen der Trinkwasserbeprobung
- TOP 6 – a) Berichterstattung über die aktuell am Objekt zu verzeichnende Taubenplage.
b) Beschlussfassung über die Anbringung von Abwehrrnetzen an allen Balkonen zur dauerhaften Taubenvergrämung (Kosten ca. 15.000,00€)
- TOP 7 – Beschlussfassung über den aktuellen Sachstand der noch ausstehenden Balkonsanierungen im Bereich der Häuser 89 u. 91 und Diskussion über die weitere Vorgehensweise bzgl. der zukünftigen Fassadenrenovierung.
- TOP 8 – Sonstiges

Zu TOP 1

Der Verwalter eröffnete die Versammlung um 17:03 Uhr und stellte fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Die Versammlung war mit 3117,44/10.000 (= 21 Stimmen, davon 18 Wohnungsstimmen, 3 Garagenstimmen) beschlussfähig.

Zu TOP 2

Die mit der Ladung übersandte Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde besprochen. Der Hausverwaltung wurde von allen Anwesenden ordentliche Rechnungslegung bestätigt. Beanstandungen gab es keine.

Der Verwaltungsbeirat Herr Tekeli überprüfte die Belege für die Jahresabrechnung 2021 und bestätigte der Hausverwaltung ordentliche Rechnungslegung. Beanstandungen gab es keine.

Beschluss 2 a): Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 17.11.2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens vier Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – auch zu diesem Termin auszukehren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 21
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen.

Beschluss 2 b): Dem Verwaltungsbeirat wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 20
Nein: 0
Enthaltungen: 1
Beschluss angenommen.

Beschluss 2 c): Der Verwaltung wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 20
Nein: 0
Enthaltungen: 1
Beschluss angenommen.

Zu TOP 3

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 wurden ausführlich besprochen.

Beschluss: Der Gesamtwirtschaftsplan, einschließlich der Einzelwirtschaftspläne, für das Jahr 2023 wird in der vorgelegten Form mit der Änderung, dass die Zuführung der Heizkosten von 90.000,00 € auf 75.000,00 € reduziert wird, genehmigt. Dieser Wirtschaftsplan hat Gültigkeit bis zur Erstellung eines neuen Wirtschaftsplanes und wird mit dem Protokoll an die Miteigentümer versandt.
Gerät ein Wohnungseigentümer mit Hausgeldzahlungen in Höhe von zwei Monatsraten in Rückstand, so wird das gesamte Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr in einem Betrag sofort fällig (lt. Beschluss von ETV 2011).

Abstimmungsergebnis: Ja: 21
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen.

Zu TOP 4

Die von der Verwaltung im Rahmen des Zensus 2022 zu erbringenden Leistungen wurden ausführlich besprochen.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt die Verwaltung im Rahmen des Zensusgesetz 2022 dem Statistischen Landesamt im Rahmen der Auskunftspflichten folgende Wohnungs- und Eigentümerdaten zur Verfügung zu stellen:

- Zusammenstellung der Gebäudedaten,
- Übermittlung der Gebäudedaten an alle Wohnungseigentümer zum Zensusstichtag zwecks Übernahme in die Befragung durch das Statistische Landesamt,
- Bearbeitung der Bestandslisten,
- Übermittlung der Eigentümerlisten und deren Aktualisierung gegenüber dem Statistischen Landesamt,
- Allg. Eigentümerinformation und Datenschutzinformation nach Art. 13 DSGVO

Zur Abgeltung des Aufwands zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz 2022 erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von einmalig 70,00 EUR/WEG zzgl. jeweils geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer für die Grunddatenerfassung und in Höhe von einmalig 7,00 EUR/Wohneinheit zzgl. jeweils geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer für die jeweilige Wohnungsdatenerfassung. Diese Vergütung wird mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung fällig.

Abstimmungsergebnis: Ja: 21
Nein: 0
Enthaltungen: 0

Einstimmig angenommen.

Zu TOP 5

Die für die Bearbeitung von Versicherungsschäden/Trinkwasseruntersuchungen erforderlichen umfangreichen Leistungen der Verwaltung wurden ausführlich besprochen.

Beschluss: Für die Bearbeitung von Versicherungsschäden wird mit Wirkung ab 01.01.2023 eine Pauschale in Höhe von 250,00 EUR zzgl. jeweils geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer abgerechnet, die die Ermittlung der Schadensursache, die Versicherungsmeldung, Schadensbehebung im Gemeinschaftseigentum und die Rechnungs- und Erstattungsbearbeitung nebst sonstigen Nebenarbeiten beinhaltet.

Für die aufwendigen Folgearbeiten bei Überschreitung der Grenzwerte im Rahmen der Trinkwasserbeprobung wird mit Wirkung ab 01.01.2023 eine Sondervergütung in Höhe von 7,50 EUR/Wohneinheit zzgl. jeweils geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bei einem Befall bis 10.000 KbE/100 ml und 20,00 EUR/Wohneinheit zzgl. jeweils geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bei einem Befall über 10.000 KbE/100 ml, mit Verhängung von Duschverboten etc. durch das Gesundheitsamt, abgerechnet.

Abstimmungsergebnis:	Ja:	19
	Nein:	1
	Enthaltungen:	0
	Beschluss angenommen.	

Zu TOP 6

Die Verwaltung berichtete ausführlich über die aktuell am Objekt zu verzeichnende erhöhte Taubenpopulation. Die Tauben halten sich größtenteils im Bereich der Balkone auf, um Schutz zu suchen und verunreinigen dabei diese Flächen mit Ihrem Kot. Da der Taubenkot gesundheitsschädlich ist, wurde hierzu die Verwaltung bereits 2 x durch das Gesundheitsamt angeschrieben. Sollte die Gemeinschaft keinerlei Maßnahmen gegen die Tauben durchführen, und sollte sich somit mittelfristig an der Situation nichts ändern, so wird das Gesundheitsamt eigene Abwehrmaßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft durchführen lassen.

In Rücksprache mit einschlägigen Fachfirmen berichteten diese, dass eine dauerhafte erfolgreiche Taubenvergrämung nur durch die Anbringung von Abwehrrnetzen im Bereich der Balkone zu erzielen ist. Das Einhausen sämtlicher ca. 35 Stück vorhandener Balkone mittels Abwehrrnetzen würde ca. 15.000,00 € kosten. Aufgrund der sehr hohen Kosten war sich die Mehrheit der anwesenden Miteigentümer darüber einig, dass vorerst jeder Bewohner im Bereich seines Balkones sollte, dieser von der Taubenplage betroffen sein, mit privaten Abwehrmaßnahmen (Anbringen von Spikes, Vogelscheuche, Kunststoffriben) versuchen soll die Situation unter Kontrolle zu bringen. Sollten diese Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen und das Gesundheitsamt mit Zwangsmaßnahmen droht, so könne immer noch die vorgeschlagene Taubenabwehr in Form von Netzen an allen Balkonen über die Gemeinschaft angebracht werden. Die Verwaltung schlug bezüglich dieser Absprache vor, hierzu mindestens einen sogenannten Vorsorgebeschluss zu fassen. Die Mehrheit der anwesenden Miteigentümer war hiermit einverstanden.

Die Verwaltung wird zur Thematik wiederholt Aushänge in den Treppenhäusern anbringen und das letzte Schreiben vom Gesundheitsamt anheften und nochmals ein striktes Fütterungsverbot der Tauben aussprechen.

Beschluss: Da dem Vernehmen nach nicht alle Balkone von der Taubenpopulation aufgesucht werden, wurde unter den anwesenden Miteigentümer vereinbart, vorerst eigene, private Abwehrmaßnahmen gegen die Tauben zu installieren. Sollte sich so zukünftig keine Verbesserung der Situation einstellen, und seitens des Gesundheitsamtes eine Aufforderung zur Anbringung von Taubenabwehrrnetzen gefordert werden, so ist die Hausverwaltung hiermit bevollmächtigt diese Arbeiten bei einer dementsprechenden Fachfirma in Auftrag zu geben. Die dadurch entstehenden Kosten von ca. 15.000,00 € werden den Rücklagen entnommen. Die Verwaltung wird zur Thematik wiederholt Aushänge in den Treppenhäusern anbringen und ein striktes Fütterungsverbot aussprechen.

Abstimmungsergebnis:	Ja:	17
	Nein:	2
	Enthaltungen:	2
	Beschluss angenommen.	

Zu TOP 7

Die Verwaltung berichtete ausführlich über den aktuellen Sachstand der noch ausstehenden Balkonsanierungen im Bereich der Häuser 89 + 91. Aufgrund der andauernden, sehr starken Auslastungen von Fachfirmen war es weder der Verwaltung noch dem Verwaltungsbeirat Herrn Tekeli im letzten Jahr möglich weitere Vergleichsangebote für die Balkonsanierung einzuholen. Erst Ende November konnte die Verwaltung zwei Fachfirmen für eine weitere Angebotserstellung gewinnen. Die Angebote bzw. die Vergleichskosten werden nunmehr für Januar/Februar 2023 erwartet. Nach Vorliegen von 3 Vergleichsangeboten wird in Rücksprache mit den Fachfirmen und dem Verwaltungsbeirat ME Tekeli über die weitere Vorgehensweise, bezüglich eventueller Ausführungstermine für das Jahr 2023 besprochen. ME Tekeli schlug vor, übergangsweise den Balkon über der betreffenden Wohnung, in der ein temporärer Wassereintritt stattfindet, wetterabhängig in den ersten Monaten des Jahres 2023 provisorisch abdichten zu lassen. ME Tekeli wird hierzu eine bekannte Fachfirma befragen. Abschließend berichtet die Verwaltung, dass aufgrund bekannter Betonschäden an anderen Balkonen zukünftig sämtliche Balkone des Objektes sukzessive saniert werden sollten.

Zu TOP

Sonstiges:

ME Kamiloglu informierte darüber, dass er für die nächste Eigentümerversammlung einen Antrag bezüglich einer Stellplatzüberdachung stellen wird.

Wiederholt wurde sich über die Kinder der Bewohner im ersten Stock links auf Hausnummer 87 beschwert. Die Kinder würden dem Vernehmen nach das gesamte Haus terrorisieren. Die Verwaltung wird hierzu unterstützend mit dem Eigentümer in Kontakt treten.

Wiederholt wurde das ständige Abstellen von Sperrmüll im Hofbereich des Hauses moniert.

Aus dem Kreise der Miteigentümer wurde darum gebeten, dass im nächsten Jahr die Stellplatzmarkierungen malerisch überarbeitet werden sollen, da diese kaum noch erkennbar sind. Die Verwaltung wird diese Arbeiten in Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat bei einer Malerfachfirma oder beim Hausmeister in Auftrag geben.

Es wurde berichtet, dass die Kellertüre (Holz) auf Hausnummer 91 durch Vandalismus beschädigt wurde. Die Verwaltung wird hierzu eine Schreinerfachfirma mit der Reparatur, ggfs. Erneuerung dieser Holztüre beauftragen.

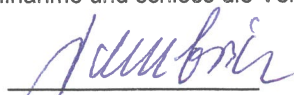
Es wurde darum gebeten im Hofbereich einen Spiegel zur besseren Ein- und Ausfahrt anzubringen. Die Verwaltung wird sich die Situation vor Ort anschauen und die Anbringung eines dementsprechenden Verkehrsspiegels veranlassen.

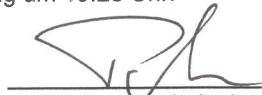
Um eine gleichmäßige Befüllung aller Mülltonnen auf beiden Mülltonnenabstellplätzen zu erwirken, sollen im ersten Schritt alle Mülltonnen sortenrein auf beiden Stellplätzen verteilt werden.

ME Kraus würde gern im Bereich seiner Wohneinheit (Haus 81) für die Zukunft einen vorgeständerten Balkon anbringen lassen. Er merkte hierzu an, dass sicherlich auch noch andere Eigentümer Interesse an einer solchen baulichen Maßnahme haben, da nicht alle Wohneinheiten bauseits über einen Balkon verfügen. Tendenziell war die Mehrheit der anwesenden Miteigentümer gegenüber einer solchen Maßnahme positiv eingestellt. Die Verwaltung berichtet hierzu, dass sich die interessierten Miteigentümer untereinander absprechen, diese Thematik im Detail vorbereiten und final die Umsetzung einer solchen baulichen Änderung bei der Eigentümergemeinschaft per Beschlussfassung genehmigen lassen müssen. Abschließend berichtete die Verwaltung, dass bei der Durchführung solcher baulicher Änderungen aktuell immer noch alle Eigentümer zustimmen müssen.

ME Kraus bedankte sich bei den anwesenden Miteigentümer für die Aufmerksamkeit und informierte darüber, dass er zur Thematik ggfs. bereits im nächsten Jahr dementsprechend Anträge stellen wird.

Weitere Punkte wurden nicht besprochen. Der Verwalter bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Teilnahme und schloss die Versammlung um 19:23 Uhr.


(Verwaltung)


(Verwaltungsbeirat)


(Miteigentümer)