

Bau Geno | Röntgenstraße 40 | 71522 Backnang

WIE 59
Wohnungseigentümergeinschaft
Berliner Ring 51-61
71522 Backnang

Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstr. 40 • 71522 Backnang
Postfach 1148 • 71501 Backnang
Telefon 07191 3335-0
Telefax 07191 3335-25
www.baugeno.de

Sprechzeiten
Mo.-Do. 9 - 12 Uhr
Mi. 13 - 18 Uhr
und nach Vereinbarung

06.05.2024

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG WIE Nr. 59 – Berliner Ring 51-61 in Backnang

Montag, den 06.05.2024 um 18:00 Uhr

Versammlungsraum der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG, Röntgenstr. 40 in Backnang
Versammlungsleiter und Schriftführer: Jasmina Lang

Die Wohnungseigentümer wurden mit Schreiben vom 04.04.2024 ordnungsmäßig und fristgerecht zur Eigentümerversammlung 2024 geladen. Bei Versammlungsbeginn sind 16 stimmberechtigte Wohnungseigentümer mit insgesamt 2.862 / 10.000stel Miteigentumsanteilen anwesend bzw. vertreten.

1. Bericht der Verwaltung

Die Verwaltung berichtet über:

-neues Verwaltungssystem der Hausbank München: Um unseren Eigentümern zukünftig ein online-Kundenportal anbieten zu können, wird seit dem 01.01.2024 das neue Buchhaltungssystem vs3 verwendet. Die Umstellung bringt kleine Änderungen mit sich. Zum Einen kann zukünftig nur noch eine Anschrift für den Schriftverkehr hinterlegt werden. Zum Anderen werden die Hausgelder beim Lastschrifteneinzug von der Hausbank München eingezogen. Selbstzahlern wurden die neuen Bankverbindungen bereits mitgeteilt. Angeknüpft an dieses System wird den Eigentümern ab dem 01.01.2025 das Portal imveon zur Verfügung gestellt, um Verwaltungsunterlagen eigenständig abrufen und herunterladen zu können. Dafür erhalten alle Eigentümer im Laufe des Jahres ein Schreiben der Hausbank München mit den entsprechenden Login-Daten. Die Eigentümer müssen sich dort registrieren, um weiterhin alle relevanten Verwaltungsunterlagen zu erhalten.

-Strompreisbremse / Gaspreisbremse 2023: Die Strom-/ Gaspreisbremse der Bundesregierung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurde im März 2023 konkretisiert. Der WEG stand für 12 Monate ein garantierter Referenzpreis von 40 ct / kWh (Strom) und

12 ct / kWh (Gas) bzw. 9,5 ct / kWh (Fernwärme) für ein Grundkontingent von 80 % des prognostizierten Verbrauchs zu. Zusätzlich zu dem zu zahlenden Abschlagsbetrag hat die WEG einen monatlichen staatlichen Zuschuss erhalten, der auf den Jahresabrechnungen ausgewiesen ist. Für Verbräuche über dem Grundkontingent galt der vertraglich vereinbarte Verbrauchspreis.

-neue Heizung: der Kesseltausch wurde im November 2023 durchgeführt und die Heizungsanlage läuft seither ohne Probleme. Die Maßnahme hat bislang inklusive der Zuarbeiten des Elektrikers rund 100.000,- € gekostet. Ausstehend ist die Berechnung und Durchführung des hydraulischen Abgleichs. Dieser wird voraussichtlich im Sommer / Herbst 2024 durchgeführt.

2. Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahreseinzelnabrechnungen 2023

Beschlussverkündung:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 28.03.2024 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 ebenfalls zu diesem Termin auszukehren.

Der Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen gemäß § 35 a EStG ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sondern ein zusätzlicher kostenfreier Service der Hausverwaltung.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

3. Festsetzung von Vorschüssen zur Kostentragung und Rücklagenausstattung gemäß Wirtschaftsplan 2025

Beschlussverkündung:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 28.03.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind monatlich im Voraus fällig, erstmalig am 1. Januar 2025. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen und verkündet.

4. Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023

Beschlussverkündung:

Der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG wird als Verwalterin für ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2023 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

5. Erhöhung der jährlichen Rücklagenzuführung ab dem Wirtschaftsplan 2026

Beschlussverkündung:

Die Rücklagenzuführung wird ab dem Wirtschaftsplan 2026 auf 60.000,- € erhöht.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung angenommen und verkündet.

6. Abschluss eines Vertrages für die Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern

Beschlussverkündung:

Der aktuell geschlossene Vertrag für die Miete und Wartung der Rauchwarnmelder endet am 31.12.2024. Es wird ein neuer Vertrag mit Firma Techem für die Miete (4,63 € brutto pro Gerät) und Wartung (2,17 € brutto pro Gerät) der Rauchwarnmelder ab dem 01.01.2025 abgeschlossen. Es werden funkbasierte Geräte angebracht, die Wartung wird per Fernauslesung durchgeführt. Die Wartung der Rauchwarnmelder ist über die Hausgeldabrechnung weiterhin umlagefähig gekennzeichnet. Die Miete der Rauchwarnmelder ist laut dem BGH-Urteil vom 11. Mai 2022 (VIII ZR 379/20) nicht mehr umlagefähig und wird daher auch nicht als umlagefähige Position in der Abrechnung gekennzeichnet.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

7. Überprüfung der Balkone und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Sämtliche Balkone sollen bei einem gemeinsamen Termin durch Firma Altilio überprüft werden. Die Überprüfung kostet 80,- € netto (95,20 € brutto) pro Stunde. Firma Altilio wird anschließend eine Auswertung zur Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise erstellen. Die Kostentragung erfolgt zu Lasten der laufenden Instandhaltung.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 15 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen angenommen und verkündet.

8. Gestattung zur Anbringung von Balkonkraftwerken

Beschlussverkündung:

Die Wohnungseigentümer genehmigen grundsätzlich die Anbringung eines Balkonkraftwerkes / eines Solarmoduls in Standardgröße, Farbe schwarz, am Balkon.

Die Anbringung einer Steckdose zum Betreiben des Moduls wird ebenfalls genehmigt.

Sämtliche Kosten der Maßnahme sind durch den Sondereigentümer der jeweiligen Einheit zu tragen. Der Eigentümergemeinschaft dürfen, auch zukünftig keine einmaligen oder laufenden Kosten durch diese Maßnahmen entstehen. Dies gilt auch für zukünftige, durch

diese bauliche Veränderung entstehende, zusätzliche Kosten im Rahmen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft.

Das Balkonkraftwerk / Solarmodul ist durch ein Fachunternehmen / Fachmann unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik anzubringen.

Der Sondereigentümer muss sicherstellen, dass mögliche Rechtsnachfolger in diese getroffene Regelung einsteigen. Andernfalls ist im Falle eines Verkaufs der Wohnung der ursprüngliche Zustand durch den Sondereigentümer auf eigene Kosten unaufgefordert wieder herzustellen.

Auf das Infoschreiben (Beschlussfassungsantrag zur Genehmigung von Balkonkraftwerken) der Verwalterin Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG wird ausdrücklich hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: Der Tagesordnungspunkt wird bis auf Weiteres vertagt.

9. Bepflanzung von neuen Büschen auf der Anlage und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

An den Stellen, an denen in den letzten 2-3 Jahren Büsche entfernt wurden, sollen neue gepflanzt werden (speziell hinter Haus 55 und 61 zur Nachbarliegenschaft). Die Verwaltung wird sich gemeinsam mit einem Landschaftsgärtner ein Bild vor Ort machen und eventuell noch ein bis zwei weitere Büsche an Stellen von entstandenen Trampelpfaden beauftragen. Die Kostentragung erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen und verkündet.

10. Löschung der Verwalterzustimmung und Kostentragung der Maßnahme

Beschlussverkündung:

Gemäß § 12 der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergemeinschaft WEG Berliner Ring 51-61 in Backnang des Notars Kopp in Ludwigsburg vom 15.02.1966 ist bei der Veräußerung eines Sonder-/Teileigentums durch einen Wohnungseigentümer die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Die Wohnungseigentümer beschließen, diese Veräußerungsbeschränkung mit sofortiger Wirkung aufzuheben.

Die Baugenossenschaft Backnang eG erhält als Verwalterin die Vollmacht der Eigentümer, auf deren Kosten den Antrag für eine unverzügliche Löschung der im Grundbuch eingetragenen Veräußerungsbeschränkungen zu sorgen. Die Kosten hierfür betragen ca. 50,- € je Eigentümer und werden zu Lasten der Erhaltungsrücklage bezahlt.

Abstimmungsergebnis: Der Beschlussantrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen und verkündet.

11. Verschiedenes

- Gemeinschaftsflächen wie Flure, Treppenhäuser, Flucht- und Rettungswege sind von Gegenständen aller Art freizuhalten

- Treppenhäuser: Das Streichen der Treppenhäuser soll für die Eigentümerversammlung 2025 vorbereitet werden. Dazu wird die Firma Brillux damit beauftragt, Angebote einzuholen, die zur Beschlussfassung im nächsten Jahr vorgelegt werden können.
- TOP 2025: Rohrreinigungen sämtlicher Leitungen inklusive TV-Kamera-Befahrungen.
- Parken / Rechtsanwalt: Es wurde ein Anwalt um Rat befragt, ob es möglich ist, rechtliche Schritte gegen die Falschparker auf den Feuerwehrflächen vor den Gebäuden einzuleiten. Nachfolgend die Antwort: „Dann wäre es denkbar, hierauf die Halter der festgestellten Fahrzeuge nochmals ausdrücklich hinzuweisen. Ansonsten gibt es keine weitere erfolversprechende Möglichkeit, gewissermaßen prophylaktisch das Abstellen von Fahrzeugen im Vorhinein zu verhindern, sondern nur, jeweils die Polizei einzuschalten, damit diese abschleppen lässt. Wenn dies daran scheitert, dass die fragliche Fläche Privateigentum ist und die Polizei eine öffentliche Störung trotz Feuerwehreinahrt verneint, dann müsste die Eigentümergemeinschaft selbst den Abschleppauftrag erteilen und danach die damit verbundenen Kosten (einschließlich der Kosten der Halterfeststellung) von diesem erstattet verlangen. Dies wäre natürlich ein mühsamer Weg.“
- Wartungsfugen: es besteht kein Versicherungsschutz für Schäden aufgrund von defekten Wartungsfugen (siehe Hinweis unter Verschiedenes im Protokoll der Eigentümerversammlung 2022). Es hat sich im vergangenen Jahr ein Wasserschaden ereignet, der nicht von der Versicherung übernommen wurde und der jeweilige Eigentümer bezahlen musste. Daher erneut der Hinweis, dass Wartungsfugen alle 1-3 Jahre auf Dichtheit überprüft und ggf. erneuert bzw. ausgebessert werden müssen.

Der Verwalter bedankt sich bei allen Eigentümern und schließt die Versammlung um 19:40 Uhr.

Backnang, den 06.05.2024

für die Verwaltung:


**Bau
Geno**
 Baugenossenschaft Backnang eG
 Röntgenstraße 40 · 71522 Backnang
 Telefon 07191 3335-0 · Telefax 07191 3335-25

für die Eigentümer:

