

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

**Ort:** Restaurant Haus Bergland, Dorfstr. 34, Altreichenau & via Zoom  
**Datum:** 26.08.2023  
**Beginn:** 10:00 Uhr  
**Ende:** 11:30 Uhr

Herr Moser eröffnet die Versammlung, begrüßt 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**

Es sind die Eigentümer von 80 der 207 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.  
Damit sind 4087,222/10.000stel Miteigentumsanteile vertreten.

**1. Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres**

**Antrag:**

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich aus den von der Verwaltung mit Druckdatum vom 10.07.2023 vorgelegten Jahreseinzela abrechnungen 2022 jeweils ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) sowie die sich aus den o.g. Jahreseinzela abrechnungen jeweils ergebenden Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben) für den Wirtschaftszeitraum 2022. Fälligkeitsdatum für Guthaben und Nachzahlungen: 26.09.2023. **Die Einzela abrechnungen der App.-Nr.: 178+185 werden i.S. Heizkosten im Nachgang nochmals von der Hausverwaltung überprüft, da lt. den anwesenden Eigentümern die Heizkörperanzahl und deren Verrechnung nicht stimmt.**

**Beschlussverkündung: mehrheitlich beschlossen (3879,444/10.000stel Ja-Stimmen, 103,888/10.000stel Nein-Stimmen & 103,888/10.000stel Enthaltung)**

**2. Organisationsbeschlüsse zur Jahresabrechnung**

**Antrag:**

Die Verwaltung wird angewiesen, im Rahmen der nächsten Jahresabrechnung Abgrenzungen im Zusammenhang mit der Heiz- und Wasserkostenabrechnung, Durchlaufposten und Irrläufern, der Abwicklung von Versicherungsfällen, vorfälligen Hausgeldrückständen und für über Sonderumlage finanzierte Maßnahmen durchzuführen.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

### **3. Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 sowie zur Vorgehensweise bei Zahlungsrückstand Antrag:**

a) Die Wohnungseigentümer genehmigen die in den Einzelwirtschaftsplänen mit Druckdatum vom 10.07.2023 festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie den Rücklagen; diese Hausgeldvorschüsse gelten ab **01.10.2023**. Die Hausgeldvorschüsse sind grundsätzlich für 12 Monate im Voraus zur Zahlung fällig; den Wohnungseigentümern wird jedoch zugestanden, das Hausgeld in monatlichen Teilzahlungen zu entrichten, jeweils fällig am 3. Werktag eines Kalendermonats. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern in Verzug ist, deren Höhe den Hausgeldern zweier Monate entspricht, wird sofort das restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Sollte der Wohnungseigentümer in der laufenden Wirtschaftsperiode aus der Gemeinschaft ausscheiden, ist er zur Hausgeldzahlung bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Der neue Eigentümer ist verpflichtet, die Hausgelder monatlich in Höhe der Teilbeträge zu entrichten. Entsprechendes gilt, wenn im Laufe der Wirtschaftsperiode das Insolvenz- oder Zwangsverwaltungsverfahren eröffnet wird.

b) Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, alle Außenstände bei Hausgeldern, Sonderumlagen und Abrechnungsspitzen, mit allen außergerichtlichen und gerichtlichen Mitteln, auch durch Einschaltung eines Rechtsanwaltes, beizutreiben. Außergerichtliche Mahngebühren werden mit 10,00 EUR für die erste und 17,50 EUR für die zweite Mahnung für die betroffenen Eigentümer festgesetzt; zusätzlich fallen Gebühren nach dem RVG (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) für den beauftragten Rechtsanwalt an.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

### **4. Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022**

#### **Antrag:**

Die Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022 entlastet.

**Beschlussverkündung: mehrheitlich beschlossen (3879,444/10.000stel Ja-Stimmen, 33,410/10.000stel Nein-Stimmen & 103,888/10.000stel Enthaltung)**

### **5. Sonstiges**

#### **Festlegung Termin für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung**

Die nächste ordentliche Versammlung findet voraussichtlich am **Samstag, den 22.06.2024 um 10.00 Uhr** im Restaurant Haus Bergland, Dorfstr. 34 in Altreichenau, statt.

#### **TV-Empfang**

Lt. Frau Benden ist ein schlechter TV-Empfang vorhanden. Die Hausverwaltung wird dies nochmals überprüfen und ggfls. weitere notwendige Maßnahmen veranlassen. Sollten größere Maßnahmen notwendig sein, wird die Hausverwaltung dies in einer der nächsten Eigentümerversammlung vorstellen.

#### **Jährliche Wartung Rauchwarnmelder**

Die jährliche Wartung der Rauchwarnmelder obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Die Fa. Hendlmaier Haustechnik kann dies ebenso einheitlich kostenpflichtig ausführen. Die Hausverwaltung legt ein Angebot in der nächsten Eigentümerversammlung den Eigentümern zur Entscheidung vor. Lt. Moser besteht auch die Möglichkeit, dass die Fa. Hendlmaier Haustechnik Funkrauchwarnmelder zur Miete installiert und die jährliche Wartung durchführt.



### Berechnung Hausverwaltung € 2,50 für Selbstzahler Hausgeld

Lt. Moser ist es für den Eigentümer und der Hausverwaltung einfacher und unbürokratischer, wenn eine Lastschriftinzugsermächtigung an die Verwaltung erteilt wird. Bisher hat die Hausverwaltung den Selbstzahlern per Dauerauftrag keine Gebühr i.H. von € 2,50 berechnet, da dies funktioniert hat. Eigentümer Herr Elsberger bezahlt die Gebühr nicht und Herr Moser hat zugesagt, auch keine zu berechnen, wenn die Hausgeldzahlung und/oder ggfls. Nachzahlung Jahresabrechnung ordnungsgemäß funktioniert und die Hausverwaltung dadurch keinen Verwaltungsaufwand hat. Lt. Moser muss die Buchhaltung dies bei 207 Eigentümern überwachen.

### Überprüfung Flexschläuche Appartement und Wasser absperrn bei Abwesenheit

Herr Moser weist die Eigentümer eindringlich darauf hin, in regelmäßigen Abständen alle Flexschläuche in den Appartements auf Dichtigkeit zu überprüfen. Ebenso, das Wasser bei Abwesenheit in den Appartements abzdrehen, um ggfls. Leitungswasserschäden vorzubeugen.

### Unzumutbarer Zustand Abwicklung Brandschutz durch Fa. Lührs & Bachmann

Die Eigentümer sind massiv verärgert, dass die Abwicklung der Brandschutzmängel durch das Ort sichtbar und angefangene Maßnahmen werden nicht abgeschlossen. So ist z.B. die Plane, beim Ausgang zum geplanten Treppenturm Haus Bavaria, seit über 5 Wochen vorhanden. Im Haus Austria angelieferte Fenster-, u. Türelemente wurden im Hausflur so abgestellt, dass der ordnungsgemäße Durchgang nur erschwert, möglich ist. Das Dach wird erst jetzt durch die Fa. Friedl geöffnet und durch die beginnende Kalte und regnerische Jahreszeit, sind die Eigentümer verunsichert, dass ggfls. Wasserschäden in den Appartements entstehen können. Sollte das Gerüst durch die massiven Verzögerungen über den Winter 2023/24 stehen bleiben, wird die WEG keine Zusatzkosten übernehmen. Ebenso behält sich die WEG gegenüber Herrn Bachmann evtl. Regressansprüche vor. Es besteht der Eindruck, dass Herr Bachmann mit dem Ablauf überfordert ist und die gesamte Maßnahme nicht bis zum Schluss ordnungsgemäß geplant wurde. Seit Beginn der Maßnahme, sind jede Woche weitere und zusätzliche Maßnahmen, verbunden mit Mehrkosten, erforderlich. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, einen Beschwerdebrief mit den o. g. Punkten an die Fa. Lührs & Bachmann zu übersenden, mit dem Hinweis, dass sein Honorar gekürzt wird, sollte sich in den nächsten 3 Wochen nichts ändern bzw. vor Ort verbessern. Herr Moser lobt in diesem Zusammenhang die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat, Frau Bauer, Herrn Gargitter & Herrn Putz. Diese sind stets erreichbar und die Entscheidungen werden zusammen mit der Hausverwaltung umgehend und einstimmig im Sinne der WEG getroffen.

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 11:30 Uhr.

Versammlungsleiter

Verwaltungsbeirat

Eigentümer

Thomas Moser

Helmut Putz

Wilma Hager

