

Hausverwaltung

Norbert Klemm
Waldachstr.5
72202 Nagold
Tel.07452/8375-0
FAX 07452/8375-22

Protokoll

zur Eigentümerversammlung am 27.03.2023
der Eigentümergemeinschaft „Am Lielach 4“, 72202 Nagold

Versammlungsort: Büroräume der Hausverwaltung in 72202 Nagold, Waldachstr.5
Einladung vom: 09.03.2023 unter Einhaltung der Mindesteinberufungsfrist von drei Wochen
Anwesenheit: 8997.09/10000.00stel Miteigentumsanteile
davon in Vollmacht: 2035.83/10000.00stel Miteigentumsanteile
Nach § 25 Abs.3 WEG lag Beschlussfähigkeit vor.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Versammlung
Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Jahresabrechnung 2022
 - Bericht der Hausverwaltung
 - Bericht der Kassen- und Belegprüfer
 - Entlastung der Verwaltung
 - Entlastung der Kassen- und Belegprüfung
3. Reparaturen/Anschaffungen 2023 -Einbau Rollläden – Nachtragsangebot Fa.Fentrol
4. Beendigung des Verwalter-Vertrags zum 31.03.2023
Neubestellung einer Verwaltung
Vorstellung der Firmen Württembergische Immobilien, Herr Yasa und Gogos-Immobilienverwaltung
5. Wirtschaftsplan 2023
6. Anträge an die Versammlung
7. Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Versammlung um 18.00Uhr
Durch die Anwesenheit von 8997.09/10000.00stel Miteigentumsanteilen war Beschlussfähigkeit vorhanden.

TOP 2 Jahresabrechnung 2022
Den Eigentümern lag die Jahresabrechnung 2022 vor. Einzelne Positionen der Abrechnung wurden angesprochen und von der HV erläutert. Die Kassen- und Belegprüfung erfolgte am 13.03.2023 in Anwesenheit von Herrn Eugen Karpov und Herrn Mario Maric.
Herr Karpov und Herr Maric bestätigten ordentliche Kassen- und Belegführung und konnten der Eigentümergemeinschaft Entlastung vorschlagen. Herr Jörger beantragte Entlastung für die Abrechnung 2022, Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 und die Kassen- und Belegprüfung.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8997.09/10000.00stel
Nein-Stimmen: 0.00/10000.00stel
Enthaltungen: 0.00/10000.00stel

Es wurde verkündet, dass der Beschluss wirksam zustande gekommen ist.

Kurzes zur Abrechnung:

Die HV teilte mit, dass über das Kostenkonto Kleinreparaturen der Einbau von Wohnungsabsperungen durch die Fa.Gauß abgerechnet wurde und eine Reparatur durch die Fa.Monauni an der Haussprechanlage.
Zum Abrechnungsjahresende 31.12.2022 befinden sich im Rücklagenkonto 37.207,00€.

TOP 3 Reparaturen/Anschaffungen 2023:

1. Einbau Rollläden – Nachtragsangebot Fa.Fentrol/09.03.2023

Das Angebot der Fa.Fentrol aus dem Jahr 2020 musste auf Grund starker Preiserhöhungen aktualisiert werden. Das aktualisierte Angebot wurde den Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zugesandt.

Das aktualisierte Angebot belief sich auf 13.725,75€.

Antrag zur Beschlussfassung: Vergabe der Arbeiten an die Fa.Fentrol/Herr Stojcevic zum Angebotspreis von 13.725,75€, wobei seitens der HV ein Abgebot von 3% und Skonto-Vereinbarung von 2% ausgehandelt werden soll. Die Kosten werden dem Erhaltungsrücklagenkonto entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8997.09/10000.00stel
 Nein-Stimmen: 0.00/10000.00stel
 Enthaltungen: 0.00/10000.00stel

Es wurde verkündet, dass der Beschluss wirksam zustande gekommen ist.

TOP 4 Ablauf des Verwalter-Vertrags zum 31.03.2023/Beendigung der Verwaltertätigkeit

Neubestellung einer Verwaltung

Der Verwalter-Vertrag endet zum 31.03.2023, eine Weiterführung ist seitens der HV aus Altersgründen nicht mehr vorgesehen. Seitens der HV wurden die Firmen Württembergische Immobilien, Herr Yasa und Gogos-Immobilienverwaltung. Herrn Gogos vorgestellt. Der Eigentümergemeinschaft wurden die schriftlichen Angebote zugesandt. Weitere Bewerber wurden keine vorstellig.

Herr Yasa teilte u.a mit, dass es sich bei der Verwalter-Vergütung von 23,00€netto um einen endgültigen Preis handelt, Mehrkosten für weitere Eigentümerversammlungen oder bei größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fallen keine an. Dies wird in den Verwalter-Vertrag so aufgenommen.

Herr Gogos unterbreitete eine Verwalter-Vergütung von 22,00€netto. Im Angebot beiliegenden Verwalter-Vertrag sind Mehraufwendungen detailliert aufgeführt.

Die HV fragte nach „offener Abstimmung per Handzeichen“ oder „geheime Abstimmung“ durch ausgelegte Abstimmungszettel. Die Eigentümer entschieden sich einstimmig für offene Abstimmung mit folgendem Wahlergebnis:

Firma Württembergische Immobilien/Herr Atila Yasa 5215.20/10000.00stel Miteigentumsanteile
 Firma Gogos-Immobilienverwaltung/Herr Gabriel Gogos 3781.89/10000.00stel Miteigentumsanteile

Somit ist die Firma Württembergische Immobilien zur künftigen Verwaltung bestellt.

Es wurde verkündet, dass der Beschluss wirksam zustande gekommen ist.

Die Übergabe der Verwaltungsgeschäfte ist auf den 01.05.2023 vorgesehen, der alte Verwalter-Vertrag endet somit am 30.04.2023.

Der Verwalter-Vertrag wird mit den Verwaltungsbeiräten Herr Eugen Karpov und Herr Mario Maric abgeschlossen, die Eigentümer erhalten eine Kopie.

Die HV teilte mit, dass der Verwalter-Vertrag lt. Teilungserklärung §12, Abs.1 Veräußerungsbeschränkungen notariell beglaubigt werden muss. Herr Karpov und Herr Maric erhalten hierzu ausdrücklich Vollmacht der Eigentümergemeinschaft.

TOP 5 Wirtschaftsplan 2023

Den Eigentümern lag der Wirtschaftsplan 2023 vor.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8997.09/10000.00stel
 Nein-Stimmen: 0.00/10000.00stel
 Enthaltungen: 0.00/10000.00stel

Es wurde verkündet, dass der Beschluss wirksam zustande gekommen ist.

TOP 6 Anträge an die Versammlung:

- Keine

TOP 7 Verschiedenes:

1. Entkalkungsanlage: Der HV wurde mitgeteilt, dass die Entkalkungsanlage auf den Härtegrad überprüft werden sollte. Die HV wird die Fa.Gauß mit der Prüfung beauftragen.
2. Schimmelbildung: In den Wohnungen 6/Keck und 9/Dreher auf der Nord-Seite des Hauses bildet sich überwiegend über die kalte Jahreszeit Schimmel. Durch den Einbau neuer Fenster wurde dies noch verstärkt. Als Lösungsvorschlag wurde der Einbau einer aussenliegenden Wärmedämmung vorgeschlagen. Diese Alternative soll in absehbarer Zeit angegangen werden.
3. Parksituation vor dem Gebäude: Bemängelt wurde, dass manche Bewohner der angrenzenden Gebäude die Stellplätze vor dem Gebäude als Dauerparkplatz nutzen, obwohl diese Fläche als „eingeschränktes Halteverbot“ ausgewiesen ist. Die HV teilte mit, dass nur durch entsprechende Anzeigen beim Ordnungsamt dem Einhalt geboten werden kann.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, konnte die Versammlung gegen 19.45Uhr geschlossen werden.

Nagold, 28.03.2023

Norbert Klemm



