

PROTOKOLL

**zur 28. ordentliche Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergemeinschaft**

Fuchshofstr. 2 - 20 in 91257 Pegnitz

**Sportgaststätte ASV in Pegnitz
am 19.04.2023 um 17:20 Uhr
Ende der Versammlung: 19:45 Uhr**

**Versammlungsleiter: Herrr Hannes
Protokollführer: Frau Müller**

1. Eröffnung der Versammlung

Anwesend 41 Eigentümer bzw. deren Vertreter mit Vollmacht für 59.951/100.000stel
Miteigentumsanteile

Beginn der Versammlung: 17:20 Uhr

ab 19:00 Uhr

Anwesend 40 Eigentümer bzw. deren Vertreter mit Vollmacht für 58.487/100.000stel
Miteigentumsanteile

Ende der Versammlung: 19:45 Uhr

2. Anerkennung der Abrechnung

Die GdWE beschließt die Einforderungen von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen (gem. Anlage) der vorgelegten Abrechnung gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEmoG für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 gem. Entwurf des Verwalters vom 24.03.2023 mit Erstellungsdatum 24.03.2023; Volumen der Abrechnungsspitze 7.872,74 € (gesamte WSE).

Die beschlossenen Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Aufrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümer wird jedoch nachgelassen die Nachzahlung innerhalb von zwei Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer die am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Die sich auf Grundlage der Abrechnung ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben werden innerhalb von zwei Wochen dem Konto der jeweiligen Wohnungseigentümer vom Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angewiesen.

Eine entsprechende Anweisung kann nur dann erfolgen, wenn keine Rückstände bezüglich der jeweiligen Sondereigentumseinheiten auf die nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zu leistenden Hausgeldvorschüsse bestehen.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

3. Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf die gesamte Verwaltungsbeiratstätigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums Entlastung. Dies beinhaltet auch die Prüfung der Gesamt-Abrechnungspitze, welche in der Abrechnung ihren Niederschlag gefunden hat.

Der Beschlussantrag wurde mit 53.939 JA-Stimmenanteilen und 4 Nichtstimmberchtigten angenommen.

4. Beiratswahl

Die derzeitigen Verwaltungsbeiratsmitglieder werden zum 19.04.2023 abberufen. Folgende Sondereigentümer werden mit Wirkung zum 19.04.2023 zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates bestellt:

Herr Fiebig, Herr Leuchner, Herr Popp (vorbehaltlich der Zustimmung), Herr Sauer, Herr Santoro

Als Verwaltungsbeiratsvorsitzender wird Herr Fiebig bestimmt.

Als Stellvertreter des Beiratsvorsitzenden wird Herr Leuchner bestimmt.

Pauschale Aufwandsentschädigung beträgt je Stunde 25,00 € max. 200,00 € Jahr zzgl. Sachkosten (z.B. Fahrtkosten 0,50 € je Kilometer; Porto- und Kopierkosten).

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

5. Wiederbestellung der Verwaltung

Die Fa. Tischler & Uglaub GmbH, Werner-Siemens-Str. 5, Bayreuth, wird mit Wirkung ab dem 01.12.2023 für den Zeitraum von 5 Jahren bis zum 30.11.2028 von der GdWE bestellt. Das Honorar beträgt aktuell monatlich (brutto) 19,64 € je Sondereigentum in der einzelnen WSE zzgl. 4,17 € je TG Stellplatz für die TG- und Außenflächenverwaltung.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

6. Verwaltervertrag

Der als Anlage vorgelegte Verwaltervertrag wird von der Eigentümergemeinschaft genehmigt. Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende wird beauftragt, diesen mit der Verwaltung abzuschließen.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

7. Beschluss über die Berechnung des CO2-Anteils im Rahmen der Heizkosten Abrechnung

Ab der Heizkostenabrechnung 2023 wird die Abrechnungsfirma mit der Errechnung und Ausweisung

des Vermieteranteils der CO2-Kosten beauftragt. Mehrkosten ca. 3,54 € je Wohneinheit.
(Diese Mehrkosten können im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden). Die GdWE wird beauftragt, mit der Heizungsabrechnungsfirma eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

8. Änderung/Anpassung der Vorschüsse

Die Verwaltung wird bevollmächtigt namens der GdWE bei inflationären Steigerungen einzelner Positionen des Wirtschaftsplans neue Vorschüsse ohne Beschlussfassung bis zu 10% der einzelnen Vorschüsse für die GdWE festzulegen. Darüber hinausgehende Änderung der Vorschüsse bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

9. Schädigung der Gemeinschaft durch die WE

Entstehen durch eine Wohneinheit der GdWE zusätzliche Kosten, werden diese im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die jeweilige Wohneinheit berechnet.

Der Beschlussantrag wurde mit 57.574 JA-Stimmenanteilen, 1.320 NEIN-Stimmenanteilen, 1.057 Stimm-Enthaltungen angenommen.

10. Ensimmav (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung.)

*Die GdWE wird beauftragt, die möglichen Maßnahmen zu beauftragen.
Die Kosten werden für jede WSE getrennt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt.*

Der Beschlussantrag wurde mit 58.631 JA-Stimmenanteilen und 1.320 Stimm-Enthaltungen angenommen.

11. Abschaltung der Heizung in den Sommermonaten

Aufgrund der hohen Energiepreise wird angeregt, die Heizung in den Sommermonaten Juni, Juli, August, abzuschalten. Sollten die Außentemperaturen über einen Zeitraum von drei Tagen unter 18° liegen, soll die Heizung wieder eingeschaltet werden, bis die Außentemperaturen sich wieder über 20° befinden.

Die GdWE wird beauftragt diese Maßnahme durchzuführen.

Der Beschlussantrag wurde mit 57.792 JA-Stimmenanteilen und 2.159 NEIN-Stimmenanteilen angenommen.

12. Ergänzungsbeschlüsse zum Verwaltervertrag

12.1 Beschluss über Hausgeld-Eintreibung

Der Verwalter Tischler & Unglaub GmbH darf gegen einen Wohnungseigentümer namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldprozesse in erster und zweiter Instanz, ohne weitere Beschlussfassung, führen.

Hausgeldprozesse in diesem Sinne sind Klagen auf Hausgeld, das ein Wohnungseigentümer nach einem genehmigten Einzelwirtschaftsplan, einer genehmigten Einzelabrechnung (Abrechnungsspitze) oder aufgrund einer beschlossenen Sonderumlage schuldet.

Der Verwalter Fa. Tischler & Unglaub GmbH ist ermächtigt, zur Führung der Hausgeldprozesse namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und auf ihre Rechnung den RA/Anwaltskanzlei Dufner, bei Verhinderung den RA/Anwaltskanzlei Juristicum, Bayreuth zu beauftragen / mandatieren.

Die notwendigen Mittel zur Führung des Hausgeldprozesses (Gerichtskosten, Gebühren und Auslagen, Kosten des Anwalts der Gemeinschaft und gegebenenfalls Kosten des Anwalts der beklagten Wohnungseigentümer) sind dem laufenden Konto der Gemeinschaft bis zu einer Höhe von maximal 1.500,00 € zu entnehmen.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.2 Ratenzahlungsvereinbarung mit Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Verwaltung für den Fall, dass einzelne Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber zum jeweiligen Fälligkeitstermin nicht oder nicht vollumfänglich nachkommen können, mit diesen eine Stundungsvereinbarung unter den nachfolgenden Voraussetzungen abzuschließen:

1. Eine Stundungsvereinbarung kann nur mit Wohnungseigentümer abgeschlossen werden, die in den letzten 12 Monaten ihren jeweiligen Zahlungsverpflichtungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber in beanstandungsfreier Weise nachgekommen sind.
2. Die von der jeweiligen Stundungsvereinbarung umfassten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind mit 5 % über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.
3. Der gestundete Betrag nebst Zinsen ist spätestens in 12 Monaten bei gleichzeitiger Erfüllung der laufenden Verbindlichkeiten den gemeinschaftlichen Konto anzuweisen.
4. Gerät der jeweilige Wohnungseigentümer ganz oder teilweise länger als 10 Tage der Zahlung gestundeter Zahlungen in Verzug, ist die Verwaltung ermächtigt, ohne weitere Mahnung sämtliche ausstehenden Forderungen notfalls auch unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts gerichtlich geltend zu machen.
5. Für die Ausarbeitung einer jeweiligen Stundungsvereinbarung zum Ausgleich seines Zeitaufwands hinsichtlich der Zinsberechnung erhält der Verwalter ein Zusatzhonorar in Höhe von 100 € inklusive Umsatzsteuer. Die Kosten dieser Zusatzvergütung sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen die entsprechende Belastung mit der Mehraufwandspauschale erfolgt im Rahmen der Jahreseinzelabrechnung.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.3 Beschluss über Durchführung von Aufgaben und Reparaturen im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter ermächtigt ist, sämtliche für die Verkehrssicherungspflicht der Wohnanlage notwendigen Arbeiten eigenständig und in unbeschränkter Höhe zu beauftragen. Bei Kosten von über 2.500,00 € benötigt er die Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.4 Beschluss über Instandhaltung und Instandsetzung bei Reparaturen welche für die Versorgung und Sicherheit der Bewohner notwendig sind

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter ermächtigt ist, sämtliche für die Versorgung und Sicherheit der Bewohner notwendigen Instandhaltungen, Instandsetzungen Reparaturen, welche für die Versorgung und Sicherheit der Bewohner notwendig sind, zu beauftragen. Bei Kosten von über 2.500,00 € benötigt er die Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte oder mit einem Umlaufbeschluss.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.5 Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter auf Grundlage des § 27 Abs. 2 WEG grundsätzlich ermächtigt ist, Erhaltungsmaßnahmen bis zu einer Höhe von 1.500,00 €, maximal 4.500,00 € im Jahr, ohne Beschlussfassung zu beauftragen.

Klarstellend beschließt die Eigentümergemeinschaft, dass die vorerwähnten Betragsgrenzen dann überschritten werden können, wenn diese zur Nachteilsabwendung für die Gemeinschaft erforderlich ist und mit Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte.

Der Beschlussantrag wurde mit 58.535 JA-Stimmenanteilen und 1.416 NEIN-Stimmenanteilen angenommen.

12.6 Beschluss über die Durchführung von Prüfungen und Wartungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter beauftragt wird, regelmäßige Prüfungen und Kontrollen des Gemeinschaftseigentums (auch der Gebäudeteile die im Sondereigentum stehen) durchführen zu lassen und erforderliche Wartungsarbeiten vorzunehmen lassen (z.B. Fenster, Silikonfugen in den Bädern, Rauchwarnmelder im Treppenhaus u.ä.). Die Überprüfung der Fenster und Silikonfugen in den Bädern turnusmäßig alle 3 Jahre.

Der Beschlussantrag wurde mit 59.951 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.7 Beschluss über Abschluss von Versicherungs- und Wartungsverträgen

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter ermächtigt ist, die notwendigen Versicherungsverträge (Verbundene Wohngebäudeversicherung für Feuer, Leitungswasser, Sturm, Elementarschaden) und bei großen Bauvorhaben Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung abzuschließen, zu kündigen, zu ändern, sodass die Wohnanlage stets ausreichend versichert ist. Anpassungen sowie Umstellungen auf andere Versicherer darf der Verwalter ohne ausdrücklichen Beschluss unmittelbar vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Wohnungseigentümergemeinschaft möglich sind. Dies gilt auch wenn der Versicherungsvertrag von der Versicherungsgesellschaft gekündigt wurde. Er darf sich dabei eines Versicherungsmaklers oder eine Agentur bedienen, wenn der Wohnungseigentümergemeinschaft dadurch keine Kosten entstehen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt ebenfalls, dass der Verwalter ermächtigt ist, die notwendigen Wartungsverträge für die technischen Anlagen der Wohnanlage abzuschließen oder auch zu kündigen.

Der Beschlussantrag wurde mit 58.487 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.8 Beschluss über die Erstellung und Durchsetzung der Hausordnung

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die GdWE vertreten durch den Verwalter ermächtigt ist, eine (auf Grundlage der von den Fachverbänden empfohlenen) Hausordnung zu erstellen und beauftragt ist, diese gegenüber den Bewohnern durchzusetzen (Abmahnungen, Beauftragung eines Rechtsanwalts für Unterlassungen), die gerichtliche Durchsetzung bedarf der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Der Beschlussantrag wurde mit 58.487 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

12.9 Beschluss über die Durchführung von Umlaufbeschlüssen

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die GdWE vertreten durch den Verwalter in Erweiterung des Gesetzes mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates berechtigt ist, in Einzelfällen Umlaufbeschlüsse durchzuführen. Die Beschlussanträge werden dann als angenommen verkündet, wenn bis zum Rückmeldezeitpunkt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen mit Ja stimmt.

Der Beschlussantrag wurde mit 58.487 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

13. Beschluss über die Fortführung des Kabelfernsehens

Der Vodafone-Vertrag wird durch die GdWE zum 30.06.2024 gekündigt und ab dem 01.07.2024 wird ein 5-Jahresvertrag durch die GdWE mit der Firma Baumann abgeschlossen. Monatliche Gebühr 6,51 € incl. MwSt. pro Einheit.

Der Beschlussantrag wurde mit 58.487 JA-Stimmenanteilen einstimmig angenommen.

14. Wasserschäden

Der Verwalter der GdWE wird angewiesen, Versicherungsschäden unter 2.500,00 € im Einzelfall nicht der Gebäudeversicherung zu melden und zu regulieren.

Liegt die Ursache in dem Gemeinschaftseigentum wird der Schaden über die Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Liegt die Ursache in den Leitungen und Abnahmestellen, welche in der Wohneinheit verlegt sind, trägt die Kosten der jeweilige Sondereigentümer.

Der Beschlussantrag wurde mit 57.071 JA-Stimmenanteilen und 1.416 NEIN-Stimmenanteilen angenommen.

15. Sonstiges

- Blumenkästen dürfen nicht nach außen am Balkon angebracht werden
- Begehung der außen liegenden Balkone durch den Verwalter
- Reparatur der Kragplatten an den Stirnseiten
- Rasen vertikutieren
- Entfernen der Kiefer bei der TG-1, Ersatzbepflanzung Sommerflieder

- Austausch des Sandes (Spielplatz)
- Fahrbahnmarkierungen in der TG erneuern
- Terrassenausdehnungen müssen durch die Verwaltung genehmigt werden

gez. Hannes

gez. Leuchner

gez. Fiebig

Unterschrift Versammlungsleiter

Unterschrift Eigentümer

Unterschrift Verwaltungsbeirat, falls vorhanden