

# Protokoll

über die ordentliche Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft **266 – Mühlstr. 18 – 18/3 am 20.07.2023** in der Stadion-Gaststätte Metzingen, Eichbergstr. 25

Beginn: 18:08 Uhr

Ende: 19:26 Uhr

Anwesende: Es waren 438/1.000stel vertreten (= 11 anwesende bzw. bevollmächtigte Eigentümer)  
 Es wurde eine Anwesenheitsliste geführt.

## TAGESORDNUNG

1. Beschlussfassung Jahresabrechnung 2022  
 Einschließlich Genehmigung Entnahme aus der Rücklage in Höhe von € 4.625,65 zur Bezahlung der Rechnung der Firma Rekatec für die Rohrreinigung und Kamerabefahrung
2. Beschlussfassung Entlastung des Verwaltungsbeirates
3. Beschlussfassung Neuwahl des Verwaltungsbeirates
4. Beschlussfassung Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024
5. Weitere Vorgehensweise i. S. Neuvermietung Stellplatz Nr. 05, ggf. Beschlussfassungen hierzu
6. Weitere Vorgehensweise i. S. Feuchtigkeit auf dem Dachboden Geb. 18, ggf. Beschlussfassungen hierzu
7. Beschlussfassung Erhöhung der Vergütung für die Ausführung der Reinigungstätigkeiten durch Herrn Butera von zurzeit € 280,00 auf € 300,00
8. Beschlussfassung Erneuerung der Kellerfenster  
 -Auftragsvergabe und Finanzierung –
9. Weitere Vorgehensweise i. s. Anstrich der Kellerflure und Gemeinschaftsräume im UG, ggf. Beschlussfassungen hierzu
10. Allgemeines - ohne Beschlussfassung
  - Einreichung Anträge
  - Meldung Personenzahl
  - Lärmbelästigungen
  - Mülltrennung
  - Vorgang Rohrreinigung
  - Info Wohnungsverkauf
  - Restarbeiten Elektriker
  - Restarbeiten Maler
  - Überprüfung Kaminabdeckungen
  - Arbeiten Fa. Rinotec
  - Erneuerung Balkonverkleidungen
  - Energetische Sanierungsmaßnahmen
  -

Die Verwaltung stellt fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist, Frau Demmelmaier führt den Vorsitz der Versammlung.

Das Protokoll wird von folgenden Personen unterschrieben: Frau Butera und Herrn Presekan

**TOP 1**

**Beschlussfassung Jahresabrechnung 2022**

-einschließlich Genehmigung Entnahme aus der Rücklage i. H. v. € 4.625,65 zur Bezahlung der Rechnung der Firma Rekatec für die Rohrreinigung

**Antrag:**

Die Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wird genehmigt.

**Beschluss:**

11 Ja-Stimmen: 438/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 2**

**Beschlussfassung Entlastung des Verwaltungsbeirates**

**Antrag:**

Den Verwaltungsbeiräten Frau Rauscher, Herrn Kienzler und Herr Presekan wird Entlastung erteilt.

**Beschluss:**

11 Ja-Stimmen: 438/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 3**

**Beschlussfassung Neuwahl des Verwaltungsbeirates**

**Antrag:**

Frau Rauscher, Herr Kienzler und Herr Presekan werden als Verwaltungsbeiräte gewählt.

**Beschluss:**

11 Ja-Stimmen: 438/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 4**

**Beschlussfassung Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024**

Die Verwaltung konnte mit Fa. Montana einen Festpreisvertrag für 2024 abschließen, so dass der Gaspreis für 2024 bereits bekannt ist. Die Verwaltung wird die Heizkosten im Wirtschaftsplan 2024 auf € 32.000,-- anpassen. Die Eigentümer erhalten den berichtigten Wirtschaftsplan 2024 mit dem Protokoll.

**Antrag:**

Die Eigentümer beschließen den berichtigten Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Der berichtigte Wirtschaftsplan ist gültig ab 01.01.2024 und behält seine Gültigkeit bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans.

Die Wohnungseigentümer bezahlen das Hausgeld in 12 gleichen Raten, die jeweils zum Dritten eines Monats zahlbar sind. Befindet sich ein Eigentümer mit zwei Hausgeldraten in Verzug, so wird der Jahresbetrag an Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr sofort insgesamt zur Zahlung fällig.

**Beschluss:**

11 Ja-Stimmen: 438/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 5****Weitere Vorgehensweise i. S. Neuvermietung Stellplatz Nr. 5, ggf. Beschlussfassungen hierzu**

Es sind zwei Stellplätze freigeworden. Interessierte Bewohner können sich bezüglich der Anmietung bei der Verwaltung melden.

**TOP 6****Weitere Vorgehensweise i. S. Feuchtigkeit Dachboden Geb. 18, ggf. Beschlussfassungen hierzu**

Die Firma Netz war vor Ort und hat die Feuchtigkeit auf dem Dachboden geprüft. Laut Herrn Netz ist das Dach in Ordnung, es handelt sich um Kondenswasser, das aufgrund der Wärmebrücke bei entsprechenden Temperaturen entstehen kann. Es ist derzeit nichts weiter zu unternehmen.

**TOP 7****Beschlussfassung Erhöhung der Vergütung für die Ausführung der Reinigungstätigkeiten durch Herrn Butera von zurzeit € 280,-- auf € 300,-- monatlich**

Frau Lasevic und Frau Marchese haben ebenfalls um eine Erhöhung der Vergütung gebeten.

**Antrag:**

Die Vergütung für die von Herrn Butera ausgeführten Reinigungstätigkeiten sollen ab dem 01.08.2023 von € 280,-- auf € 300,-- zzgl. Minijob-Abgaben erhöht werden. Die Vergütung von Frau Lasevic für die Durchführung der Hausmeistertätigkeit soll von € 360,-- auf € 380,-- zzgl. Minijob Abgaben erhöht werden. Die jährliche Vergütung für Frau Marchese soll von € 240,-- auf € 350,-- erhöht werden.

**Beschluss:**

11 Ja-Stimmen: 438/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 8****Beschlussfassung Erneuerung der Kellerfenster****-Auftragsvergabe und Finanzierung –**

Es sind ausschließlich die Fenster an den Gemeinschaftsräumen angeboten. Die Kosten für die Erneuerung der Fenster im Bereich der privaten Kellerräume sind laut Teilungserklärung vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen.

**Antrag:**

Die Firma Lukic soll gemäß Angebot Nr. AG221362 vom 14.12.2022 mit der Erneuerung der Kellerfenster beauftragt werden. Die Kosten – einschließlich eventueller Mehrkosten aufgrund Aktualisierung des Angebotes – werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

**Beschluss:**

1 Ja-Stimmen: 29/1.000stel

10 Nein-Stimmen: 409/1.000stel

0 Enthaltungen:

**Beschlussverkündung:**

Der Antrag ist mehrheitlich abgelehnt.

Die Verwaltung wird das Angebot der Firma Lukic um die Fenster in den privaten Kellern erweitern lassen. Bei der Eigentümerversammlung 2024 soll dann über die Auftragsvergabe und Kostenübernahme beschlossen werden.

**TOP 9****Weitere Vorgehensweise i. S. Anstrich der Kellerflure und Gemeinschaftsräume im UG, ggf. Beschlussfassungen hierzu**

Bei der ordentlichen Eigentümerversammlung 2022 wurde beschlossen, die Malerarbeiten zurückzustellen, bis die Kellerfenster erneuert wurden. Die Auftragsvergabe wird weiterhin zurückgestellt.

**TOP 11****Allgemeines - ohne Beschlussfassung**

- Die Verwalterin weist darauf hin, dass Anträge zur Tagesordnung jederzeit unterjährig eingereicht werden können und sollen. Wenn die Einladung zur Versammlung versandt wurde, ist es i. d. R. nicht mehr möglich, fristgerecht weitere Anträge zur Tagesordnung aufzunehmen.
- Die Verwalterin weist darauf hin, dass die Personenzahlen bis spätestens 31.12. eines Jahres der Verwalterin zu melden sind.
- Bei der Verwaltung ging die Meldung ein, dass durch die Einheit 14 erhebliche Lärmbelästigungen erfolgen. Auch durch laute Feiern des Motorsportvereins im Nachbargebäude kommt es häufig zu Ruhestörungen. Die Verwalterin wird sich mit der Polizei in Verbindung setzen und nachfragen, was bei diesen Ruhestörungen unternommen werden kann.
- Pappe und Kartonagen sind zerkleinert in den vorhandenen Tonnen zu entsorgen. Die Bewohner werden gebeten, bei großen Mengen von Kartonagen diese kostenlos bei den Entsorgungsbetrieben direkt zu entsorgen.
- Die Verwaltung wird Herrn Presekan den Rohrreinigungsvorgang zur Prüfung zukommen lassen.
- Wenn die Verwaltung die Information über einen anstehenden Wohnungsverkauf oder Zwangsversteigerung erhält, soll die Eigentümergemeinschaft entsprechend informiert werden.
- An der Rückseite der Gebäude befinden sich noch lose Kabel der alten Satellitenversorger. Herr Presekan wird dies prüfen und die Restarbeiten veranlassen.
- Die Firma Heinrich Schmid hat die Geländer noch nicht gestrichen. Die Verwalterin wird die Ausführung der Restarbeiten veranlassen.
- Nachdem sich bei einem Sturm eine Kaminabdeckung gelöst hat, sollen die Kaminabdeckungen geprüft werden.
- Die Verwalterin wird bei Firma Benz noch einmal nachhaken, wann mit den Kanalarbeiten begonnen werden kann.
- Mehrere Balkonverkleidungen weisen Risse auf. Die Verwalterin wird Angebote für die Erneuerung der Balkonverkleidungen einholen. Es soll ein pflegeleichtes Material verwendet werden.
- Bei der Eigentümersammlung 2024 soll als Tagesordnungspunkt die Beauftragung eines Energieberaters besprochen werden, um zu prüfen, welche energetischen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden möglich und sinnvoll sind.

Reutlingen, 24.07.2023

Protokollführerin/Verwalterin:                   gez. Demmelmaier

Verwaltungsbeirat Herr Presekan:                   gez. Presekan

Eigentümerin Frau Butera:                   gez. Butera