

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

**Ort:** Restaurant Haus Bergland, Dorfstr. 34, Altreichenau & via Zoom  
**Datum:** 22.06.2024  
**Beginn:** 10:00 Uhr  
**Ende:** 14:30 Uhr

Herr Moser eröffnet die Versammlung, begrüßt die Eigentümer vor Ort und via Zoom. Er teilt mit, dass die Versammlung gem. § 37, der Gemeinschaftsordnung ordnungsgemäß geladen wurde. Gem. § 37, der Gemeinschaftsordnung und Änderung des WEG ab 01.12.2020 beträgt die Einladungsfrist 3 Wochen. Gemäß § 39 der Gemeinschaftsordnung 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 Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Gem. § 36, der Gemeinschaftsordnung 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 88 der 207 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Damit sind 2.928,300/10.000stel Miteigentumsanteile vertreten. Die Eigentümer stimmen einstimmig dafür, dass Herr Marco Bachmann (Ingenieurbüro Luehrs & Bachmann) und Herr Martin Hartl (Hausmeister) als Nichteigentümer an der Versammlung teilnehmen dürfen.

### 1. Information und Sachstandsbericht über die Brandschutzmaßnahmen

Herr Bachmann referiert ausführlich via PowerPoint & teilt mit, dass aktuell trotz Mehraufwendungen und zusätzlichen Leistungen die Kosten sich immer noch unterhalb der ursprünglichen Kostenschätzung liegen. In den beiden rechten Spalten finden Sie die bereits in Rechnung gestellten Leistungen sowie daneben die geschätzten bzw. rechnerischen Summen zu den Restarbeiten.

#### Ausschnitt Kostenfortschreibung auf Basis Juni 2024:

15	Konzeptanpassung aus Bestandsbedingen oder technischen Gründen Leistungsphase 5	5.500,00 €	5.500,00 €	keine	5.500,00 €	5.500,00 €	0,00 €
	Brandabschirmende Objektbrennvorwand / Bauelemente vorbereitend für spätere						
16	Prüfung und Abnahme Prüf-SV Leistungsphase 8 (Hinweis: nicht Bauleistung Maßnahmen)	11.100,00 €	11.100,00 €	keine	11.100,00 €	9.495,00 €	1.605,00 €
17	Flucht- und Rettungswege, nach Stückzahl	5.750,00 €	5.750,00 €	keine	5.750,00 €	5.960,00 €	0,00 €
	Bauleistungsphase auf Basis der geschätzten netto Baukosten 5%						
18	zusätzliche Aufwendung, nachträgliche Ausschreibung und Angebotserstellung	178.645,50 €	246.326,91 €	21.453,46 €	161.589,38 €	111.157,11 €	43.488,31 € rechnerischer Rest
	Prüfgeldern für Prüf-SV können durch Prüfung durch LRA reduziert werden						
19	Prüfung durch LRA	9.500,00 €	9.500,00 €	keine			
		3.644.091,00 €	3.359.860,34 €	360.616,36 €	3.368.148,84 €	671.339,81 €	355.784,13 €
		312.378,05 €	318.135,43 €	36.163,11 €	218.948,38 €	165.914,56 €	67.568,98 €
		1.956.473,05 €	1.617.995,57 €	226.119,47 €	1.628.097,12 €	1.036.894,37 €	423.383,12 €
							1.460.277,49 €

Wichtiger Hinweis: Die Kostenschätzung basiert auf unserem Brandschutzkonzeptentwurf ohne gesicherte Zustimmung des Prüfers bzw. wie vorgesehen des Landratsamtes. Nach abschließender Abklärung mit LRA kann die Mindestanforderung übermäßig gekürzt werden, dies ist jedoch im Vorfeld nicht gesichert aussehbar. Eine ersatzweise Beleuchtung in den Fluren mit LED-Technik ist in den Kosten aktuell nicht enthalten.

Auf Grund der vorsichtsprinzipiellen Beibehaltung muss darauf hingewiesen werden, dass die Aufstellung keinen abschließenden Anspruch auf Vollständigkeit enthält!

Stand Juni 2024

Herr Bachmann beantwortet alle an ihm gerichteten Fragen und wird anschließend aus der Versammlung entlassen.

## 2. Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres

Frau Hager berichtet über die Prüfung der Unterlagen für das Abrechnungsjahr 2023 und hat einige Unstimmigkeiten festgestellt (u.a. Berechnung Sollzinsen, etc.) und kann daher die Jahresabrechnung 2023 nicht genehmigen. Eigentümer Scheinichen berichtet über die fehlerhafte Erfassung der Verbrauchswerte vom Heizkostenverteiler 29107849 im Esszimmer. Eigentümer Herr Edgar Tostlebe berichtet über diverse Unstimmigkeiten bei mind. sechs Kostenstellen, dies er via E-Mail nochmals an die Hausverwaltung zur Überprüfung und Beantwortung übersendet.

- Darüber wird ausführlich diskutiert und Versammlungsleiter Herr Moser hat entschieden, die Jahresabrechnung 2023 seitens der Hausverwaltung nochmals zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren. Anschließend wird diese durch Frau Hager erneut überprüft und sobald diese von Frau Hager freigegeben wird, findet voraussichtlich im **Herbst 2024** nochmals eine **außerordentliche Eigentümerversammlung** statt. Herr Moser entschuldigt sich dafür, dass die Jahresabrechnung 2023 heute aufgrund o. g. Punkte nicht beschlossen werden kann und sagt zu, dass für die außerordentliche Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft keine Kosten entstehen.

## 3. Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024 sowie zur Vorgehensweise bei Zahlungsrückstand

*Der Tagesordnungspunkt wird von Herrn Moser aufgrund der Änderung der Jahresabrechnung 2023 zurückgezogen und wird in der außerordentlichen Eigentümerversammlung im Herbst 2024 nochmals besprochen & beschlossen.*

## 4. Entlastung von Beirat und Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023

*Der Tagesordnungspunkt wird von Herrn Moser aufgrund der Änderung der Jahresabrechnung 2023 zurückgezogen und wird in der außerordentlichen Eigentümerversammlung im Herbst 2024 nochmals besprochen & beschlossen.*

## 5. Beiratswahl

### Antrag:

Die Eigentümer wählen Frau Michaela Bauer, Herrn Helmut Putz & Herrn Rainer Elsberger zum neuen Verwaltungsbeirat. Die Eigentümer stimmen einstimmig einer Blockwahl zu. Frau Bauer, Herr Putz & Herr Elsberger nehmen die Wahl an. Herr Elsberger hat sich bei seiner Wahl enthalten.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

### Kontakt Daten Verwaltungsbeirat:

- Michaela Bauer, Mobil: 0171-4927430, [michaela.bauer77@gmx.de](mailto:michaela.bauer77@gmx.de)
- Rainer Elsberger, Mobil: 0151-22793552, [rainer.elsberger@gmx.de](mailto:rainer.elsberger@gmx.de)
- Helmut Putz, Tel.: 08092-4583, [ibputz@ibputz.de](mailto:ibputz@ibputz.de)

## 6. Besprechung und Beschlussfassung über den Abschluss einer Glasschadensversicherung.

### Antrag:

Das Versicherungsmaklerbüro Fischer & Friedl, Passau hat der WEG ein Angebot erstellt für eine Glasschadensversicherung der Wohnanlage. Die Kosten hierfür belaufen sich auf jährlich ca. 800,00 € brutto. Somit wären dann künftig sämtliche Glasschäden über die Versicherung der Gemeinschaft abgedeckt. Die Hausverwaltung wird beauftragt zu klären, ob alle Glasscheiben auch im Sondereigentum mitversichert sind (Balkontüren, Wohnungsfenster, etc.). Wenn ja, soll die Glasschadensversicherung zum jährlichen Preis von ca. € 800,00 brutto in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat abgeschlossen werden.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**



## 7. Erhöhung der monatlichen Garagenmiete

### Antrag:

Die Eigentümer stimmen zu, die monatliche Garagenmiete ab **01.08.2024** von bisher € 30,00 um € 20,00 auf **€ 50,00** zu erhöhen. Die Verbuchung der Garagenmiete erfolgt wie bisher auf die Kostenstelle 5320 und wird den Eigentümern im Zuge der jährlichen Jahresabrechnungen gut geschrieben.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen (2.894,89/1000stel Ja-Stimmen & 33,410/1000stel Enthaltung)**

## 8. Besprechung und Beschlussfassung über eine notwendige Flachdachsanierung im Eingangsbereich von Haus Böhmen

### Antrag:

Die Hausverwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit einer Sanierung des Flachdaches Haus Böhmen mit einem Blechdach, zu recherchieren und ein Angebot anzufordern. Grundsätzlich wird die Variante gem. Angebot Fa. Gaass, Sanierung mit einer Folie, bevorzugt und die Freigabe der notwendigen Arbeiten (Blech o. Folie) erfolgt in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, das Angebot – Nr.: 230263 v. 28.06.2024 für die Sanierung des Flachdaches oberhalb Eingangsbereich (Kaltdach) Haus Böhmen (Hs.-Nr. 50) an die Fa. Gaass aus Grainet, zum Preis von **€ 11.626,00 brutto**, inkl. Gerüstarbeiten, zu beauftragen.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

### Wichtige Information Hausverwaltung!

*Herr Moser hat die Möglichkeit umgehend nach der Versammlung recherchiert und die Sanierung des Vordaches mit einer Folie (wie Bestand) ist nicht nur die billigste, sondern auch die einfachere Variante. Neben den Vorteilen gibt es auch aus Sicht der Hausverwaltung einige potenzielle Nachteile, die bei der Entscheidung für ein Blechdach berücksichtigt werden sollten. Einer davon ist der Schallschutz. **Bei Regen oder Hagel kann ein Blechdach lauter sein, was zu einer erhöhten Geräuschkulisse im Inneren des Gebäudes führen kann.** Ebenso kann es an Stellen, **wo das Blechdach aufliegt, bei längerem Wasserkontakt zu Korrosion kommen.** Daher ist für eine ausreichende Hinterlüftung und zudem dafür zu sorgen, dass sich Kondenswasser erst gar nicht bildet, etwa durch die Verwendung einer Antikondensfolie. Da durch das Blech nicht nur der Aufbau (u.a. wegen Hinterlüftung) hergestellt werden muss und die Anschlüsse zur Fassade, ist aus Sicht der Hausverwaltung die angebotene Variante durch die Fa. Gaass die effektivere und sinnvollere Variante. Die Hausverwaltung hat den o. g. Punkt bereits mit dem Verwaltungsbeirat besprochen und es wurde einstimmig entschieden, das Angebot der Fa. Gaass zu beauftragen, dies bereits erfolgt ist.*

## 9. Besprechung und Beschlussfassung über die Erhebung einer Unkostenpauschale für Zustellung sämtlicher Unterlagen in Papierform

*Der Tagesordnungspunkt wird von Herrn Moser zurückgezogen und soll ggfls. zu einem späteren Zeitpunkt nochmals besprochen werden.*

## 10. Besprechung und Beschlussfassung über eine Lohnerhöhung des Hausmeisters

### Antrag:

Die Eigentümer stimmen dafür, den bisherigen Stundenlohn von Hausmeister Herr Martin Hartl von bisher € 16,00 brutto um € 2,00 brutto auf **€ 18,00 brutto**, zu erhöhen. In Zukunft sollen sich Lohnerhöhungen von Herrn Hartl nach dem **Tarifvertrag (TVöD)** des öffentlichen Dienst orientieren und die Anpassungen erfolgen jeweils in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

Hausmeister Herr Hartl wird nach dem Tagesordnungspunkt anschließend aus der Versammlung entlassen.

## **11. Besprechung und Beschlussfassung über das Streichen der Balkongeländer in der gesamten Wohnanlage**

### **Antrag:**

Da die Balkongeländer teilweise abblättern, wurde angeregt nachdem das Gerüst ohnehin in den Häusern Austria, Böhmen und Bavaria aufgebaut werden muss wegen der Fassadenarbeiten, auch die Balkongeländer in diesem Zuge zu streichen, in der Farbe hellgrau (RAL7035). Es handelt sich bei den Anstrich der Balkongeländer um einen kosmetischen Anstrich ohne Gewährleistung. Ein Angebot der Malerfirma Öller liegt hierzu vor. Die Kosten belaufen sich in Haus Böhmen **€ 10.472,00 brutto**, in Haus Bavaria **€ 25.132,80 brutto** und im Haus Austria **€ 17.174,08 brutto**. Die Finanzierung der o. g. Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

### **Anm.:**

*Nach Abschluss der Arbeiten an den Geländern, und erfolgter Abnahme inkl. Gerüstfreigabe durch die Hausverwaltung, wird das Gerüst bei Haus Böhmen abgebaut und anschließend in Abstimmung mit dem zuständigen Bauleiter des Fassadenarbeiten Herrn Mainusch bei Haus Austria wieder aufgebaut. Der genaue Ablauf wird zeitnah durch Herrn Bachmann an die Hausverwaltung übermittelt und diese wird anschließend umgehend alle Eigentümer & Bewohner über den Ablauf vor Beginn der Maßnahme schriftlich darüber informiert, über den Beginn und Ablauf der Sanierung.*

## **12. Besprechung und Beschlussfassung für die Wiederherstellung der Zuwegung Haus Böhmen**

### **Antrag:**

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, das Angebot der Fa. Göttl v. 26.05.2024 aus Neureichenau für die Wiederherstellung der Zuwegung zum Preis von **€ 2.503,76 brutto**, zu beauftragen. Ebenso, die Gehwegsanierung im Haus Austria Nord gem. Angebot der Fa. Göttl zum Preis von **€ 6.104,70 brutto**, zu beauftragen. Die Finanzierung der beiden o. g. Maßnahmen erfolgen aus der Erhaltungsrücklage.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

## **13. Antrag des Eigentümers Herrn Rosemeier**

### **Antrag:**

Die Eigentümer stimmen dafür, dass der Eigentümer des Appartement – Nr.: 47, Herr Rosemeier, im Haus Austria, an seinem Balkon auf der rechten Seite und an der Vorderseite einen durchsichtigen Wetterschutz auf eigene Kosten fachmännisch anbringen lassen darf. Ebenso, die Wasserablaufrinne des Balkons verlängern, da der Balkon der darüberliegenden Wohnung kürzer ist und deshalb immer Wasser auf seinen Balkon läuft. Grundsätzlich müssen in Zukunft alle von der Eigentümergemeinschaft genehmigter Wetterschutz, durchsichtig sein!

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

## **14. Antrag der Eigentümerin Frau Duhr**

### **Antrag a) Schlüsselaushändigung Notausgangstür:**

Frau Duhr, Eigentümerin der App. 180/181 im Haus Böhmen, stellt den Antrag über die Anfertigung und Aushändigung eines Schlüssels für die Notausgangstür im 2. Stock.

**Beschlussverkündung: mehrheitlich abgelehnt (2.857,830/10.000 Ja-Stimmen & 70,470/10.000 Nein-Stimmen)**



#### **Antrag b) Anbringung Balkonkraftwerke:**

Die WEG beschließt, den Eigentümern die sach- und fachgerechte Montage eines Balkonkraftwerkes mit einer Nennleistung von maximal 800W, bestehend aus mehreren Modulen, einem Wechselrichter und der dazugehörigen Verkabelung, bis Handlaufhöhe Geländer zu erlauben (Oberkante Geländer). Die Genehmigung ergeht mit folgender Maßgabe: Farbe der Solarzellen - Schwarz, die Befestigung muss sturmsicher sein, eine Versicherung über die Hausratversicherung wird empfohlen. Sämtliche Prüfungen und Genehmigungen obliegen dem jeweiligen Eigentümer. Die Ausführung der Arbeiten darf erst beginnen, wenn die erforderlichen Genehmigungsunterlagen des Balkonkraftwerks dem Verwalter in Kopie vorliegen. Der Verwalter muss anschließend mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeitsausführung über den Baubeginn informiert werden. Sämtliche Kosten und etwaige Folgekosten (sowie eventuelle Rückbaukosten) dieser Baumaßnahme fallen dem jeweiligen Eigentümer zur Last. Im Falle einer Sanierung oder Instandsetzungsmaßnahme am Gebäude sind die Balkonkraftwerke, sofern erforderlich, durch den jeweiligen Eigentümer selbst und auf eigene Kosten zu demontieren und nach Abschluss der Arbeiten

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

#### **15. Anträge des Eigentümers Herrn Schröer**

##### **Antrag a):**

*-kein Beschluss gefasst, da bereits bei TOP 14 b der Allgemeinbeschluss zum Anbringen eines Balkonkraftwerks gefasst wurde -*

##### **Antrag b):**

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die beiden Tannen vor Haus Bavaria, ab Oktober 2024, fällen zu lassen.

**Beschlussverkündung: mehrheitlich beschlossen (1.037,680/10.000 Ja-Stimmen & 370,600/10.000 Nein-Stimmen & 667,080/10.000stel Enthaltung)**

#### **16. Antrag der Eigentümerin Frau Vass**

##### **Antrag:**

*-Der Antrag wird zurückgestellt, kein Beschluss gefasst-*

#### **17. Antrag der Eigentümerin Frau Hager**

##### **Antrag:**

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die bestehende Vollkasko-Versicherung für den Lader zum Preis von jährlich € 1.435,88 zum nächstmöglichen Zeitpunkt, zu kündigen.

**Beschlussverkündung: einstimmig beschlossen**

#### **18. Sonstiges**

##### **➤ Termin nächste ordentliche Eigentümerversammlung**

Die nächste ordentliche Versammlung findet voraussichtlich am **Samstag, den 05.07.2025 um 10.00 Uhr** im Restaurant Haus Bergland, Dorfstr. 34 in Altreichenau, statt.

##### **➤ Information Sanierung Balkon-, Terrassenbelag**

Herr Moser informiert, dass der Fliesenbelag der Balkone und Terrassen gem. Gemeinschaftsordnung des Ferienparks Altreichenau sich im **Sondereigentum** des jeweiligen Eigentümers befindet. d.h. beschädigte Fliesen müssen auf eigene Kosten repariert werden. Lediglich der darunterliegende Estrich ist Gemeinschaftseigentum.

➤ **Auflistung Hausgeldrückstände Eigentümer**

Die Eigentümer beantragen, dass die Hausverwaltung im Protokollversand eine Auflistung beifügen, über die offenen Hausgeldzahlungen diverser Eigentümer und deren Nachverfolgungsstand seitens der Hausverwaltung.

➤ **Verbot von Offenhaltung der Türen in Form von Keilen**

Herr Moser teilt mit, dass regelmäßig festgestellt wird, dass die Türen in den Fluren durch die Benutzung von „Keilen“ offengehalten werden. Rauch- und Brandschutztüren müssen im Brandfall geschlossen sein und dürfen auf keinen Fall verkeilt, festgebunden oder sonst wie festgesetzt werden. Herr Moser erklärt, dass das Festsetzen der Türen kein "Kavaliersdelikt" ist. Sie müssen damit rechnen, dass im Falle eines Schadens ein solches Verhalten als **grob fahrlässig** einzustufen ist und ggf. neben haftungs- auch **strafrechtliche Konsequenzen** nach sich ziehen kann. Die Hausverwaltung erstellt ein Rundschreiben an alle Eigentümer & Bewohner und übergibt ein Exemplar im Protokollversand an alle Eigentümer.

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 14:30 Uhr.

Versammlungsleiter

Thomas Moser

Verwaltungsbeirat

Michaela Bauer

Eigentümer

Wilma Hager

Helmut Putz

Rainer Elsberger

Helmut Putz

Rainer Elsberger