

Protokoll

über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft 266_Mühlstr. 18 – 18/3 am
13.03.2024. im Restaurant Bohn, Stuttgarter Straße 78, 72555 Metzingen

Beginn: 17:36 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

Anwesende: Es waren 554/1.000stel vertreten (= 13 anwesende bzw. bevollmächtigte Eigentümer).
Es wurde eine Anwesenheitsliste geführt.

TAGESORDNUNG

1. Beschlussfassung Jahresabrechnung 2023
2. Beschlussfassung Entlastung des Verwaltungsbeirates
3. Beschlussfassung Neuwahl des Verwaltungsbeirates
4. Beschlussfassung Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025
5. Beschlussfassung Kostentragungsregelung i. S. Wohnungsabsperrventile
6. Festlegung weitere Vorgehensweise i. S. Erneuerung der Balkonverkleidungen, ggf. Beschlussfassungen hierzu
7. Beschlussfassung Erneuerung der Kellerfenster – Auftragsvergabe und Finanzierung –
8. Beschlussfassung Beauftragung eines Energieberaters – Auftragsvergabe und Finanzierung –
9. Beschlussfassung Anstrich der Geländer an den Treppenabgängen außen
-Auftragsvergabe und Finanzierung –
10. Beschlussfassung künftige Teilnahme an Hybrid-/Online-Eigentümerversammlungen
11. Information i. S. Heizungsprüfung und Durchführung eines hydraulischen Abgleichs
12. Allgemeines - ohne Beschlussfassung

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

Das Protokoll wird gegengezeichnet von : Herrn Kienzler und Herrn Butera

TOP 1

Beschlussfassung Jahresabrechnung 2023

Antrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse in den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 19.02.2024. Die Nachschüsse sowie der Ausgleich der zu viel bezahlten Vorschüsse sind zum 13.04.2024 fällig. Bei Teilnehmern am Lastschriftverfahren erfolgt der Ausgleich automatisch durch die Verwaltung. Die eventuellen Auszahlungswünsche sind der Verwaltung schriftlich unter Angabe der Bankverbindung mitzuteilen. Nachschusszahlungen sind, soweit keine Lastschrifteinzugsermächtigung erteilt wurde, zum vorgenannten Termin auf das Treuhandkonto der Eigentümergemeinschaft zu leisten.“

Beschluss:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

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 Herrn Presekan wird Entlastung erteilt.

Beschluss:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

TOP 3

Beschlussfassung Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Antrag:

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

Beschluss:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

TOP 4

Beschlussfassung Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Antrag:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 19.02.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2025, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten für den Zeitraum ab 01.01.2025, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf Grundlage eines neuen Wirtschaftsplanes beschließen.

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:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

TOP 5

Beschlussfassung Kostentragung i. S. Wohnungsabsperrventile

Antrag:

Die Gemeinschaft beschließt, dass die Kosten aller Maßnahmen für die Wohnungsabsperrventile, auch wenn sich diese ggf. im Sondereigentum befinden, von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

Beschluss:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

TOP 5

Festlegung weitere Vorgehensweise i. S. Erneuerung der Balkonverkleidungen, ggf. Beschlussfassungen hierzu

Antrag:

Die Verwalterin erteilt der Firma Heinlin den Auftrag, die Arbeiten laut Angebot Nr.: 24-01549-AN durchzuführen. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Beschluss:

13 Ja-Stimmen: 554/1.000stel

0 Nein-Stimmen:

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

Sollten Balkonplatten durch äußere Einwirkung beschädigt werden, dann handelt es sich um einen Versicherungsfall. Die Verwalterin bittet die Verursacher, sich entsprechend zu melden, sollte ein solcher Vorfall vorliegen.

TOP 7

Beschlussfassung Erneuerung der Kellerfenster

-Auftragsvergabe und Finanzierung –

Antrag:

Die Firma Lukic soll gemäß Angebot Nr.: AG231197 vom 06.09.2023 mit der Erneuerung der Kellerfenster einschließlich der Kellerfenster innerhalb der privaten Kellerräume beauftragt werden. Die Kosten – einschließlich eventueller Mehrkosten aufgrund Aktualisierung des Angebotes – werden aus der Rücklage finanziert.

Beschluss:

7 Ja-Stimmen: 308/1.000stel

6 Nein-Stimmen: 246/1.000stel

0 Enthaltungen:

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist mehrheitlich angenommen.

TOP 8

Beschlussfassung Beauftragung eines Energieberaters

-Auftragsvergabe und Finanzierung –

Antrag:

Die Verwalterin soll einen Energieberater mit der Prüfung von möglichen und sinnvollen energetischen Modernisierungsmaßnahmen am Objekt beauftragen. Die Kosten werden über den Wirtschaftsplan finanziert.

Beschluss:

4 Ja-Stimmen:	151/1.000stel
8 Nein-Stimmen:	356/1.000stel
1 Enthaltungen:	47/1.000stel

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist mehrheitlich abgelehnt.

TOP 9

Beschlussfassung Anstrich der Geländer an den Treppenabgängen außen

-Auftragsvergabe und Finanzierung –

Antrag:

Die Firma Heinrich Schmid soll gemäß Angebot Nr. 00019282 vom 10.01.2024 mit den angebotenen Maßnahmen beauftragt werden. Die Kosten – einschließlich eventueller Mehrkosten aufgrund Aktualisierung des Angebotes – werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Beschluss:

13 Ja-Stimmen:	554/1.000stel
0 Nein-Stimmen:	
0 Enthaltungen:	

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

TOP 10

Beschlussfassung künftige Teilnahme an Hybrid-/Online-Eigentümerversammlungen

Antrag:

Jeder Eigentümer kann unter Verwendung der Software „Vulcavo“ ohne Anwesenheit am Versammlungsort an der Eigentümerversammlung teilnehmen und seine Rechte ausüben. Dies gilt für alle zukünftigen Versammlungen. Die Verwalterin wird interessierte Eigentümer informieren, wie sie Zugang zur Software erhalten, und sie wird am Versammlungsort die Voraussetzungen für die Übertragung der Versammlung mittels Bild und Ton sowie für die Ausübung der Eigentümerrechte über die Software schaffen.

Die Verwalterin erhält hierfür eine Vergütung in Höhe von 350,-- € zzgl. MwSt. jährlich von der Eigentümergemeinschaft. Weitere Kosten für die Nutzung der Software fallen nicht an. Diese Kosten sind unter Eigentümern zu verteilen nach Anzahl der Einheiten.

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Nutzung der Software auf Seiten derjenigen Eigentümer, die an der Versammlung aus der Ferne teilnehmen möchten, obliegt diesen selbst auf eigene Kosten. Sie haben bei der Nutzung sicherzustellen, dass auf ihrer Seite die Nichtöffentlichkeit der Versammlung gewahrt wird und Nichtberechtigte hierdurch keinen Zugang erlangen.

Beschluss:

0 Ja-Stimmen:	
12 Nein-Stimmen:	507/1.000stel
1 Enthaltungen:	47/1.000stel

Beschlussverkündung:

Der Antrag ist einstimmig abgelehnt.

TOP 11

Information i. S. Heizungsprüfung und Durchführung eines hydraulischen Abgleichs

Gemäß Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) muss in Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohneinheiten die Gasheizung überprüft und – bei zehn oder mehr Wohneinheiten – ein hydraulischer Abgleich gemacht werden.

Im Rahmen der Heizungsprüfung wird vom Wartungsbetrieb oder anderen Fachleuten z. B. geklärt, ob Dämmmaßnahmen an Armaturen/Rohren oder der Einsatz neuer Hocheffizienzpumpen erforderlich sind oder ob die Einstellung der Heizungsregelung optimiert sind.

Ergeben sich aus der Heizungsprüfung Mängel, muss die Anlage optimiert werden.

Beim hydraulischen Abgleich wird die Wärmeleistung ermittelt, die benötigt ist, um Wohnräume zu beheizen.

Ggf. wird die Wassermenge der Heizung und die Vorlauftemperatur neu eingestellt. Ebenso werden die Pumpenleistung und Widerstände errechnet, damit sichergestellt wird, dass genau die Wassermenge fließt, die benötigt wird, um alle Räume gleichmäßig warm werden zu lassen.

Der Energieverbrauch soll durch den hydraulischen Abgleich um 10-15 % gesenkt werden, Heizkosten und Emissionen sollen hierdurch sinken.

Um dieser verpflichtenden Vorgabe zu entsprechen, wird die Verwalterin im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft die Wartungsfirma oder – falls keine Firma mit der regelmäßigen Wartung beauftragt ist – eine Fachfirma mit der Durchführung der Heizungsprüfung und ggf. des hydraulischen Abgleichs beauftragen.

TOP 12

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
- Meldung Personenzahl, die in der Abrechnung berücksichtigt werden soll, muss bis spätestens 31.12. eines Jahres an die Verwaltung erfolgen.
- Es soll sowohl auf der Hofseite, als auch auf der Gartenseite ein Hinweisschild „Ballspielen verboten“ angebracht werden.
- Frau Wittkamp teilt mit, dass zwischen Wohnung 19 und Wohnung 20 das Regenwasser unterhalb der Dachuntersicht entlangläuft. Die Verwalterin wird die notwendigen Arbeiten veranlassen und prüfen lassen, ob dies mit dem Unwetterschaden in Verbindung zu bringen ist und die Kosten somit über die Versicherung abgewickelt werden können.

Reutlingen, 18.03.2024

Protokollführerin/Verwalterin: gez. Demmelmaier

Verwaltungsbeirat Herr Kienzler: gez. Kienzler

Eigentümer Herr Butera: gez. Butera