



# **Protokoll der Eigentümersversammlung 2022**

## **WEG – Heiligenbornstr.16e, Bous**

Diese Niederschrift besteht aus

- **Titelblatt**
- **Protokoll – 7 Seiten**
- **Tagesordnung**
- **Anwesenheitsliste**

Versammlungsbeginn:	16:35 Uhr
Versammlungsende:	18:40 Uhr
Versammlungsort:	Jugendherberge Saarbrücken
Versammlungsleiter:	Liborio Morelli
Schriftführer:	Thorsten Hess

Die Eigentümersversammlung war mit 1000/1000 stel Anteilen beschlussfähig.

## Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.06.2022

### **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

#### **Eröffnung der Versammlung**

Der Verwalter eröffnet die Eigentümerversammlung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung fest.

Miteigentumsanteile zu Beginn der Versammlung: 910/1000 (MEA)

Ein Miteigentümer kam um 16:40 Uhr zur Versammlung  
damit waren 1000/1000 Miteigentumsanteile anwesend

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung war zu jedem abgehandelten Tagesordnungspunkt gegeben.

### **TOP 2 a: - Organisationsbeschluss zur digitalen Teilnahme an Eigentümer-versammlungen gemäß § 23 WEG**

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Eigentümer auch ohne physische Anwesenheit, an der Eigentümerversammlung, mittels elektronischer Kommunikation, teilnehmen können.

Die Teilnahme erfolgt über ein Kommunikationsportal dass vom Verwalter zur Verfügung gestellt und genutzt werden kann.

Anfallende Einrichtung- und Verbindungskosten trägt die Gemeinschaft. Eigentümer, welche auf diese Art und Weise teilnehmen wollen, erhalten hierzu eine schriftliche Vollmacht (ggf. mit Weisungen), die mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung versendet werden.

Die Eigentümer erhalten weiterhin Gelegenheit, über ein Mitteilungsportal Nachrichten und/oder Abstimmungsmitteilungen in den Versammlungsraum zu übermitteln. Diese Nachrichten werden dann vom Verwalter an die anwesenden Eigentümer kommuniziert und bei der Stimmauszählung berücksichtigt.

Für eventuell auftretende technische Übertragungs-Schwierigkeiten haftet die Eigentümergeinschaft (der Verwalter ausdrücklich nicht).

**Die Hausverwaltung bietet zudem grundsätzlich allen Eigentümern eine Präsenzveranstaltung, zu einer jährlichen Eigentümerveranstaltung an.**

<b>Abstimmung:</b> Ja- Stimmen:	1000 MEA
Nein- Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen

### **TOP 3: – Abrechnung der Betriebskosten 2020**

**Beschlussfassung:** über die sich aus den Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sowie die Anpassung beschlossener Vorschüsse für den Wirtschaftszeitraum 01.01.2020 – bis 31.12.2020.

Die Jahresabrechnung 2020 wurde vorab von den Beiräten Frau Götz und Frau Rullang, beauftragt als Vertreter der Eigentümergemeinschaft, geprüft.

Die Rechnungsprüfer teilten den Eigentümern zum Ergebnis der durchgeführten Rechnungsprüfung folgendes vor.

- Die vorgelegte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung wird als zutreffend befunden.
- Die Genehmigung der Kostenabrechnung 2020 wird empfohlen.
- Antrag der Beiräte: Die unter Buchungskonto 5020 in der Kostenabrechnung 2020 ausgewiesenen Rechnungen werden über das Rücklagenkonto belastet.

#### **Beschluss:**

Die Eigentümerversammlung beschließt die mit Druckdatum vom 27.04.2022 vorgelegten Kostenabrechnungen 2020, mit den sich daraus ergebenden Nachschüssen bzw. Anpassungen beschlossener Vorschüsse, für den Wirtschaftszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020.

Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, dass die darin beschlossenen Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse mit dem nächstfälligen Zahlungstermin für das Hausgeld (Vorschüsse im Sinne des § 28 Abs. 1 S. 1 WEG) fällig und zahlbar sind.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 909 MEA  
Nein- Stimmen: 091 MEA  
Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

#### **Nachfassung - TOP 2 b: Beschlussfassung per Umlaufbeschluss**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, unter Berücksichtigung des § 23 Abs. 3 WEG, dass Angelegenheiten und Beschlussfassungen, die Jahresabrechnungen, die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes, die Entlastung der Verwaltungsbeiräte und/oder der Kassenprüfer, die Entlastung der Verwaltung sowie die Beschlussfassung über Instandhaltungsmaßnahmen als einzelner Gegenstand, gemäß den vorgenannten gesetzlichen Vorschriften, von der Verwaltung in Textform veranlasst und von den Wohnungseigentümern, mit der jeweiligen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, auch ohne Versammlung, beschlossenen werden können.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 1000 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen

#### **TOP 4: – Abrechnung der Betriebskosten 2021**

**Beschlussfassung:** über die sich aus den Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sowie die Anpassung beschlossener Vorschüsse für den Wirtschaftszeitraum 01.01.2021 – bis 31.12.2021.

Die Jahresabrechnung 2021 wurde vorab von den Beiräten Frau Götz und Frau Rullang, beauftragt als Vertreter der Eigentümergemeinschaft, geprüft.

Der Rechnungsprüfer teilte den Eigentümern zum Ergebnis der durchgeführten Rechnungsprüfung folgendes vor.

- Die vorgelegte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung wird als zutreffend befunden.
- Die Genehmigung der Kostenabrechnung 2021 wird empfohlen.

Die Miteigentümerin Frau Speicher teilt den Eigentümern dazu folgendes mit.

- Die Rechnung Firma Löwenbrück Rg.2021-40493 = (Sondereigentum)
- Die Rechnung Firma Spies & Neibecker Rg.0126-2021= (Sondereigentum)
- Die Rechnung Firma Spies & Neibecker Rg.0057-2021= (Sondereigentum)

Diese Rechnungen werden aus der Kostenabrechnung 2021 entnommen  
Die Korrektur der Kostenabrechnung 2021 wird den Eigentümern zugestellt

#### **Beschluss:**

Die Eigentümerversammlung beschließt die mit Druckdatum vom 17.05.2022 vorgelegten Kostenabrechnungen 2021, mit den sich daraus ergebenden Nachschüssen bzw. Anpassungen beschlossener Vorschüsse, für den Wirtschaftszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021.

Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, dass die darin beschlossenen Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse mit dem nächstfälligen Zahlungstermin für das Hausgeld (Vorschüsse im Sinne des § 28 Abs. 1 S. 1 WEG) fällig und zahlbar sind.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: 091 MEA (Frau Speicher)  
Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut unter Vorbehalt als zustande gekommen.

#### **TOP 5: - Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022**

**Beschlussfassung:** über die sich aus den vorgelegten Wirtschaftsplänen 2022 (mit Druckdatum vom 02.05.2022 ) ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung.

#### **Beschluss:**

Die Wohnungseigentümer beschließen die sich aus den von der Verwaltung mit Datum vom 02.05.2022 vorgelegten Wirtschaftsplänen 2022, ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung und der vorgesehenen Erhaltungsrücklage.

Sofern die der jeweilige Wohnungs-/Teileigentümer am SEPA-Lastschriftinzugsverfahren teilnimmt, wird Entsprechendes vom Verwalter zum nächstfolgenden Zahlungstermin veranlasst.

Die vorbeschlossenen Vorschüsse gelten als Anspruchsgrundlage für die Verpflichtung zur Leistung der Vorschüsse auch über den angegebenen Wirtschaftszeitraum hinaus bis zu einer abweichenden Beschlussfassung über die zu leistenden Vorschüsse zur Kostentragung und zu der / den Erhaltungsrücklage(n).

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 1000 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

#### **TOP 6: - Entlastung der Verwaltungsräte und Kassenprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020**

##### **6.1 - Beschlussantrag: Entlastung des Beirates Frau Rullang für das Wirtschaftsjahr 2020**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Beirat Frau Rullang Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

##### **6.2 - Beschlussantrag: Entlastung des Beirates Frau Götz für das Wirtschaftsjahr 2020**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Beirat Frau Götz Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

#### **TOP 7: - Entlastung der Verwaltungsbeiräte und Kassenprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021**

##### **7.1 - Beschlussantrag: Entlastung des Beirates Frau Rullang für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Beirat Frau Rullang Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

## **7.2 - Beschlussantrag: Entlastung des Beirates Frau Götz für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Beirat Frau Götz Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

## **TOP 8: - Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2020**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

## **TOP 9: - Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021.

**Abstimmung:** Ja- Stimmen: 901 MEA  
Nein- Stimmen: keine  
Enthaltungen: 091 MEA (Frau Speicher)

Der Versammlungsleiter verkündete den Beschluss mit obigem Wortlaut als zustande gekommen.

## **TOP 10: - Umsetzung des Gerichtsurteils Baumängel – gemäß Gutachten**

Die Hausverwaltung legt der Eigentümergeinschaft drei Kostenvoranschläge verschiedener Handwerker vor.

die Kostenvoranschläge wurden durch den von der Gemeinschaft beauftragten Bau- Sachverständigen Architekten Herrn Dipl.-Ing. Marcus Bley gemäß vorliegendem Gutachten erstellt.

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Fa. Klesen GmbH           | über einen Betrag von 189.263,92€ |
| 2. Fa. Ernst Zimmermann GmbH | über einen Betrag von 212.114,68€ |
| 3. Fa. Stass GmbH            | über einen Betrag von 219.535,71€ |

**Beschluss:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Beauftragung und Durchführung der Baumängelbeseitigung anhand der drei vorgelegten Kostenvoranschläge durch den Architekten Herrn Dipl.-Ing. Marcus Bley ausführen zu lassen.

**Abstimmung:** Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Abstimmung.

**Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass der Tagesordnungspunkt vertagt wird.**

1. Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung mit dem einholen eines zusätzlichen Angebotes bei der Firma Heidenreich.
2. Die Eigentümergeinschaft beauftragt den Architekten mit der Nachbesserung der vorliegenden Kostenvoranschläge gemäß vorliegendem Gerichtsurteil.
3. In einer außerordentliche Eigentümerversammlung im September 2022 soll dieser Tagesordnungspunkt erneut besprochen und zur Beschlussfassung gestellt werden.

**TOP 11: - Sonstiges ohne Beschlussfassung**

1. Die Abwahl des Beirates Herrn Nevels soll in der außerordentlichen ETV 2022 auf die Tagesordnung gesetzt werden.
2. Die Kameras im Bereich der Dachgeschoss Wohnung sollen von dem jetzigen Sondereigentümer entfernt werden. Kosten bei Herrn Nevels anfordern.
3. Das Türschloss (Tür: Garage –Treppenhaus) wird von der Hausverwaltung zur Reparatur durch die Firma XXL beauftragt.
4. Der Einbau von zwei Faulenzern (Gebäude- Garagen-Treppenhaus) wird von der Hausverwaltung zum Einbau durch die Firma XXL beauftragt.
5. Die Klingeln Wohnung EG links und Wohnung DG rechts werden von der Hausverwaltung zur Reparatur durch einen Elektriker beauftragt.
6. Die Velux Dachfenster in den Fluren lassen sich nicht mehr richtig öffnen. Firma Velux auf mögliche Ursache anfragen.

Ende der Versammlung: 18:30 Uhr.

Versammlungsleiter

*Siedel f.u. 20.6.22*  
*Beirat*

Beirat,

