

Eigentümerversammlung 2024 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG Ludwigsburger Str. 6 / Ludwigsburger Str. 6, 71672 Marbach**

Versammlungsbeginn:	12.08.2024 18:00
Versammlungsort:	in den Räumen der SKH Hausverwaltung, Blumenweg 24, 71691 Freiberg
Versammlungsende:	12.08.2024 19:20
Versammlungsleitung:	SKH Hausverwaltung
Protokollführung:	SKH Hausverwaltung
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	608,000	5	5
von insgesamt	1.000,000	7	8
entspricht	60,80 %	71,43 %	62,50 %
Summe abwesend:	392,000	2	3
Gesamtsumme:	1.000,000	7	8

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (11)**TOP 1 Feststellung der Anwesenheit und Bericht der Verwaltung**

Inhalt Bei der Versammlung sind durch Anwesenheit (Vollmacht) der Eigentümer Da Silva Cruz, Wahl-Fröhlich (Kratochwil), Michelmann (Kratochwil), Irene Keim ((Boris Keim) und Werdel (Kratochwil) 608/1.000stel der Miteigentumsanteile vertreten.

Der Austausch der Wasserzähler wurde bereits im vergangenen Jahr beschlossen und entsprechend bei der Firma Mereu beauftragt. Aufgrund privater und personeller Umstände konnten die Arbeiten bislang noch nicht ausgeführt werden. Leider stehen andere Sanitärfirmen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Herr Mereu hat mitgeteilt, dass eine Erledigung noch in diesem Jahr möglich sein sollte.

TOP 2 Jahresabrechnung 2023

Vorbemerkung Die Jahresabrechnung 2023 liegt mit Gesamtkosten in Höhe von € 12.179,95 etwas unter den Kosten des Vorjahres.
Kleinreparaturen und Instandhaltungen sind keine angefallen.
Die WEG verfügt zum Jahresende 2023 über eine Rücklage in Höhe von € 18.174,62, wobei das Geldmarktkonto aufgrund eines Buchungsfehlers einen Stand in Höhe von € 20.322,03 aufweist. Die Differenz in Höhe von € 2.147,41 wird im Jahr 2024 auf das Girokonto überwiesen.

Fragen zur Abrechnung werden weder bei der Versammlung noch über eine Vollmacht gestellt.

Frau Kratochwil berichtet, dass seit dem Auszug von Frau Müller kein Wohngeld für die Wohnungen 1 und 8 mehr bezahlt wird. Herr Ramos wurde diesbezüglich, ohne Erfolg, angemahnt. Die Angelegenheit wird nun direkt einem Anwalt übergeben.

Beschlussantrag -

Beschluss	Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 21.07.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt Mitte September. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 5
		Kopfstimmen ja	= 5
		Kopfstimmen nein	= 0
		Kopfstimmen enthalten	= 0
		100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 3 Entlastung des Hausverwalters für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

Beschlussantrag	-		
Beschluss	Die Hausverwaltung wird für das Handeln im abgelaufenen Wirtschaftsjahr entlastet.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 5
		Kopfstimmen ja	= 5
		Kopfstimmen nein	= 0
		Kopfstimmen enthalten	= 0
		100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 4 Neuer Verwaltervertrag inkl. Erhöhung der Verwaltergebühr

Vorbemerkung	<p>Die Verwalterbestellung ist zum 01.06.2024 ausgelaufen. Der neue Verwaltervertrag liegt der Einladung bei. Die monatliche Verwaltergebühr erhöht sich von netto € 21,- auf netto € 25,- (brutto € 29,75) pro Einheit und Monat.</p> <p>Es hat sich in den letzten 2 Jahren immer deutlicher gezeigt, welche Mehranforderungen für die Verwalterbranche durch das Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetz (WEMoG) und einer Vielzahl weiterer Gesetzänderungen entstanden sind.</p> <p>Zudem kommen massive Kostensteigerungen bei den Energiekosten, beim Büromaterial, der technischen Ausstattung und den Fahrzeugkosten zum Tragen.</p>		
Beschlussantrag	-		
Beschluss	<p>Frau Sylvia Kratochwil, SKH Hausverwaltung, wird für den Zeitraum von 01.06.2024 bis 31.05.2026 zum Verwalter bestellt.</p> <p>Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 12.08.2024 abgeschlossen werden, der als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Verwaltergebühr für die Grundleistung beträgt netto € 25,- pro Monat und Einheit (brutto € 29,75). Die variablen Vergütungen werden, je nach Zuordnung, der Gemeinschaft oder den einzelnen Sondereigentümern in Rechnung gestellt.</p> <p>Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags erfolgt durch Herrn Da Silva Cruz und Herrn Keim als Vertreter der Gemeinschaft.</p>		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	

Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 5
	Kopfstimmen ja	= 5
	Kopfstimmen nein	= 0
	Kopfstimmen enthalten	= 0
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Festlegung der Befugnis des Hausverwalters

Vorbemerkung

Das am 01.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz legt in § 27 die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wie folgt fest:

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Um diesbezüglich Rechtssicherheit zu schaffen, sollten entsprechende Befugnisse festgelegt und in einer Vollmacht festgehalten werden.

Frau Kratochwil schlägt vor, sich hierzu an den seitherigen Regeln zu orientieren und folgendes festzulegen:

Der Verwalter ist berechtigt:

- Gemeinschaftskonten auf den Name der WEG einzurichten und zu führen
- Versicherungsverträge der WEG, zu deren Gunsten, zu optimieren
- Verträge mit Versorgern abzuschließen
- Kleinreparaturen bis zu einer Gesamtsumme von € 2.000,- p.a. zu beauftragen
- Notfallmaßnahmen zur Abwendung von Schäden zu beauftragen
- einen Rechtsanwalts bei offenen Wohngeldforderungen mit der Beitreibung der Gelder und bei Beschlussanfechtungen mit der rechtlichen Vertretung zu beauftragen

Die Befugnis der Hausverwaltung wird auf die unter "Ausführungen" genannten Berechtigungen festgelegt. Eine entsprechende Vollmacht wird ebenfalls vom Verwaltungsbeirat unterzeichnet.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Befugnis der Hausverwaltung wird auf die unter "Ausführungen" genannten Berechtigungen festgelegt. Eine entsprechende Vollmacht wird ebenfalls von Herrn Da Silva Cruz und Herrn Keim unterzeichnet.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Kopfprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 4
	Kopfstimmen ja	= 4
	Kopfstimmen nein	= 0
	Kopfstimmen enthalten	= 1
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Vergabe Hausreinigung

Vorbemerkung

Durch den Auszug von Frau Müller muss die Hausreinigung, der Winterdienst und die Bereitstellung der Mülltonnen neu geregelt werden. Eine Vergabe der Arbeiten an einen Hausmeisterservice schlägt mit Kosten in Höhe von rund € 400,- zu buche. Frau Werdel merkt in ihrer Vollmacht an, dass Frau Müller lediglich die Mülltonnen bereitgestellt hat. Dies wird bestätigt, es wurde auch nur der Mülleimerdienst vergütet.

Leider hat die Firma Clean Concept die Übernahme der Arbeiten, aufgrund des Zustandes des Hauses, abgelehnt.

Es ist bei der Versammlung zu klären, ob nicht doch eine Ausführung in Eigenleistung möglich wäre. Bei einer Festvergütung von monatlich € 200, - zzgl. Putzmaterial und einer zusätzlichen Vergütung des Winterdienstes nach Einsätzen würde mit Anmeldung bei der Minijobzentral der oben genannte Kostenrahmen in etwa eingehalten werden.

Sollte dies nicht möglich sein, schlägt die Verwaltung vor, ein Budget für die Hausreinigung zu beschließen. Somit könnte die Vergabe ohne weitere Versammlung stattfinden.

Der von der Verwaltung für eine Fremdvergabe der Hausreinigung aufgerufene Betrag in Höhe von € 400, - würde umgerechnet pro Partei und Monat eine Belastung in Höhe von € 50, - mit sich bringen. Nach dem der Winterdienst hier noch nicht beinhaltet ist, würden weitere, nicht kalkulierbare, Kosten hinzukommen. Kostentreiber hierbei ist das Bereitstellen der Mülleimer. Durch die vielen verschiedenen Leerungstermine, verbunden mit jeweils 2 Anfahrten, verursacht dies immense Kosten.

Herr Da Silva berichtet, dass die Mülltonnen derzeit hauptsächlich von ihm zur Leerung bereitgestellt werden. Er wäre auch bereit dies weiterhin zu übernehmen. Nach kurzer Diskussion erklärt er sich zudem bereit auch die Reinigung und den Winterdienst auszuführen. Die Anwesenden bedanken sich bei Herrn Da Silva für seine Bereitschaft. Frau Kratochwil erläutert, dass durch die Tätigkeit von Herrn Da Silva kein Beschäftigungsverhältnis im sozialversicherungsrechtlichen Sinne entsteht, da die übertragenen Arbeiten Ausfluss der Pflichten nach § 14 WEG a.F. sind und Herr Da Silva nicht weisungsgebunden ist. Unberührt hiervon bleibt die Steuerpflicht, welche beim Auftragnehmer liegt. Herr Da Silva Cruz erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von € 250, -.

Es wird angesprochen, dass die Mülltonnen sehr schmutzig sind. Nachdem eine Reinigung der Mülltonnen über die öffentliche Kanalisation nicht erlaubt ist, wird die Vergabe der Reinigung an eine Spezialfirma vorgeschlagen.

Herr Da Silva teilt mit, dass bei beiden blauen Tonnen der Deckel defekt ist. Er wird der Hausverwaltung die Behälternummern übermitteln, dass diese den Tausch beauftragen kann.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Herr Da Silva Cruz wird von den Eigentümern der WEG mit folgenden Arbeiten betraut:

- Kehrwoche
- Winterdienst
- Bereitstellung der Mülleimer

Er ist diesbezüglich nicht weisungsgebunden und erhält eine monatliche Pausche in Höhe von € 250, -. Der Auftrag läuft ab 01.09.2024 und kann von Herrn Da Silva jederzeit mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Vergabe an einen Hausmeisterservice. Hierfür wird eine Kostenobergrenze in Höhe von € 400, - festgelegt. Die Bewohner werden durch die Hausverwaltung über diese Regelung informiert.

Die Reinigung der Rest- und Verpackungsmülltonnen wird ab dem Jahr 2025 pro Tonnen 2 x p.a. bei der Firma Cleansmen beauftragt. Die Kosten liegen pro Tonne und Reinigung bei rund € 25, -.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	4
Kopfstimmen ja	=	4
Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten	=	1
100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Wirtschaftsplan 2025

Vorbemerkung Aufgrund des fortgeschrittenen Wirtschaftsjahres und der bestehenden Guthaben wird vorgeschlagen, direkt einen Wirtschaftsplan für 2025 zu beschließen.
Der Wirtschaftsplan 2025 beinhaltet mit einer Plansumme in Höhe von insgesamt € 19.000,- sowohl, die übliche Kostensteigerung in allen Bereichen als auch die Vergabe der Hausreinigung.
Die Zuführung zur Rücklage liegt hierbei nach wie vor bei € 6.000,-.

Der erhöhten Plansumme wird zugestimmt, obwohl eine komplette Fremdvergabe der Hausreinigung derzeit noch nicht beschlossen wurde.

Beschlussantrag -

Beschluss Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen (Hausgeld + Rücklage € 19.000,-) für das Jahr 2025 vom 22.07.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2025. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Es erfolgt keine gesonderte Mitteilung über die erhöhten Wohngeldzahlungen ab Januar 2025.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	5
Kopfstimmen ja	=	5
Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten	=	0

100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Erneuerung der Hauseingangstür

Vorbemerkung Bzgl. der Hauseingangstür wurde der Hausverwaltung von diversen Firmen mitgeteilt, dass diese funktionell nicht mehr instandgesetzt werden kann. Aus diesem Grund hat sich die Hausverwaltung um Angebote für den Austausch der Hauseingangstür bemüht. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, muss grundsätzlich wieder eine Holztür eingebaut werden. Dies erschwert die Angebotseinholung etwas, da nicht alle angefragten Firmen Holztüren einbauen.

Offen sind noch die Angebote der Firmen:

- Schuhknecht, Ingersheim
- Fendoor, Kornwestheim
- Lillich, Marbach

Anhand mündlicher Aussagen der Firmen muss mit Kosten in Höhe von rund € 8.000, - bis € 10.000, - gerechnet werden.

Bei der Versammlung liegt ein konkretes Angebot der Firma Schuhknecht vor. Die Kosten liegen bei rund € 6.000, -. Eine ALU-Haustür in gleicher Ausführung würde etwa € 4.100, - kosten. Es wird darüber diskutiert, dass eine Haustür aus Holz neben den höheren Kosten auch den Nachteil hat, dass sie bei unsachgemäßer Bedienung schneller Schäden aufweist. Aus diesem Grund wird Frau Kratochwil bei der Stadt Marbach offiziell die Erlaubnis zum Einbau einer Haustür aus ALU beantragen.

Frau Werdel erwähnt in ihrer Vollmacht, dass die Haustür voll funktionstüchtig ist, nur der "Schnapper" immer offen steht. Laut Herr Da Silva ist es jedoch nicht möglich die Tür richtig zu schließen. Er berichtet, dass die Tür immer offen steht. Aus Sicherheitsgründen sollte daher unbedingt eine neue Tür eingebaut werden.

Beschlussantrag -

Beschluss Es wird der Einbau einer neuen Haustür in folgender Ausführung beauftragt:

- Farbe weiß
 - ALU, wenn Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erteilt wird
 - Holz, wenn keine andere Möglichkeit zugelassen wird
- Als Kostenobergrenze wird das Angebot der Firma Schuhknecht angesetzt.
Die Kosten werden der Rücklage entnommen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit												
Prinzip:	Kopfprinzip												
Abstimmung:	offen												
Abstimmungsergebnis:	<table> <tr> <td>abgegebene Kopfstimmen</td> <td>=</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen ja</td> <td>=</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen nein</td> <td>=</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> </table> <p>80,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.</p>	abgegebene Kopfstimmen	=	5	Kopfstimmen ja	=	4	Kopfstimmen nein	=	1	Kopfstimmen enthalten	=	0
abgegebene Kopfstimmen	=	5											
Kopfstimmen ja	=	4											
Kopfstimmen nein	=	1											
Kopfstimmen enthalten	=	0											

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Erneuerung der Sprechanlage**Vorbemerkung**

Die Sprechanlage ist seit geraumer Zeit defekt. Herr Nitsch, welcher das Haus in Sachen Elektrotechnik normalerweise betreut, kann diese Arbeiten nicht ausführen.

Es wurde bei folgenden Firmen bezüglich eines Angebotes angefragt:

- Wörner Elektrotechnik, Marbach -> bisher keine Rückmeldung
- Lebe Elektrotechnik, Marbach -> bisher keine Rückmeldung
- Kleinknecht Elektrotechnik, Erdmannhausen-> bisher keine Rückmeldung
- Elektro Zunke, Marbach -> bisher keine Rückmeldung
- Elektro Kiefer, Marbach -> Absage

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Liegenschaften, in denen in den letzten Jahren Sprechanlagen getauscht wurde, schätzt Frau Kratochwil die Kosten auf rund € 3.000, -. Allerdings ist hierbei nicht berücksichtigt, wenn umfangreichere Umbauarbeiten im Bereich der Verkabelung durchgeführt werden müssen.

Bei der Versammlung berichtet Frau Kratochwil, dass sich die Firma Lebe Elektrotechnik gemeldet hat und bereit ist die Arbeiten auszuführen und ein Angebot zu erstellen. Es wurde jedoch noch kein Termin vereinbart, da erst abgewartet wurde, ob tatsächlich eine neue Sprechanlage eingebaut werden soll.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Dem Einbau einer neuen Sprechanlage wird zugestimmt. Als Kostenobergrenze wird ein Betrag in Höhe von € 3.000, - festgelegt. Die Kosten werden der Rücklage entnommen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit												
Prinzip:	Kopfprinzip												
Abstimmung:	offen												
Abstimmungsergebnis:	<table> <tr> <td>abgegebene Kopfstimmen</td> <td>=</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen ja</td> <td>=</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen nein</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> </table> <p>100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.</p>	abgegebene Kopfstimmen	=	5	Kopfstimmen ja	=	5	Kopfstimmen nein	=	0	Kopfstimmen enthalten	=	0
abgegebene Kopfstimmen	=	5											
Kopfstimmen ja	=	5											
Kopfstimmen nein	=	0											
Kopfstimmen enthalten	=	0											

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Entrümpelung der Kellerräume**Vorbemerkung**

Für die Entrümpelung der Kellerräume fand ein Termin mit der Firma Stein statt. Ein konkretes Angebot kann nicht gemacht werden, da das Gewicht des Abfalls, welches den Hauptanteil an den Kosten ausmacht, nicht genau abzuschätzen ist. Die Kosten für den Container (Absetzmulde 7,5m³) liegen bei einer Standzeit von 2 Tagen bei etwa € 180, -. Gemischter Abfall schlägt mit Kosten in Höhe von € 339, - pro Tonne zu

buche. Ein voller Container dürfte somit rund € 2.000,- kosten.

Grundsätzlich wird die Entrümpelung der Kellerräume als notwendig angesehen. Allerdings sind nicht alle Kellerräume zu entrümpeln, so dass die Kostentragung zu Lasten aller Eigentümer nicht gewünscht wird.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Es wird erhoben welches Kellerabteil von welchem Bewohner genutzt wird. Mit den Betroffenen wird versucht die Entrümpelung zu klären.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	4
Kopfstimmen ja	=	4
Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten	=	1

100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Weitere notwendige Reparaturen / Instandhaltungen

Inhalt

Unter diesem Punkt kann über Kleinreparaturen abgestimmt werden, die vor der nächsten Versammlung ausgeführt werden sollten. Ebenso kann die Einholung von Angeboten für die nächste Versammlung beschlossen werden.

Im vergangenen Jahr wurde gewünscht ein Angebot für eine "vernünftige" Sanierung des Treppenhauses einzuholen. Frau Kratochwil war hierfür mit der Firma Zeneli, welche komplette Sanierungen anbietet und somit sämtliche Gewerke abdeckt, vor Ort. Herr Zeneli teilte jedoch mit, dass es schwierig ist, ein Angebot ohne konkrete Vorgaben zu erstellen. Bei einer "vernünftigen" Sanierung würde er "vom Hundertsten ins Tausendste" kommen. Angefangen von den Bodenbelägen auf den Stockwerken und den Treppen, über die Wände/Decken (Tapete erneuern/streichen und Holzverschalung oben streichen) sowie evtl. die Erneuerung des Geländers wäre viel zu machen. Die Kosten übersteigen auf jeden Fall den aktuellen Stand Rücklage. Es ist zu klären, ob für diese Arbeiten eine Sonderumlage gewünscht ist. Gerne könnte diesbezüglich ein Termin vor Ort mit den Eigentümern vereinbart werden.

Bei der Versammlung wird dieses Thema diskutiert. Grundsätzlich ist man sich der Tatsache bewusst, dass es im Objekt viel zu tun gibt. Durch die derzeitige Situation im Objekt (Vermüllung, kein pfleglicher Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum) wird es jedoch nicht als sinnvoll angesehen, große Summen zu investieren. Auch wird ein "Aufhübschen", also Bauarbeiten rein unter kosmetischen Gesichtspunkten abgelehnt. Nachdem derzeit bei einigen Wohnungen ein Eigentümerwechsel ansteht, verständigt man sich darauf, dies abzuwarten. Um jedoch eine gewisse Planungsgrundlage zu haben, wird Frau Kratochwil den Eigentümern eine Übersicht über die Kosten einer WEG-Finanzierung in Höhe von € 100.000,- und entsprechendes Informationsmaterial zukommen lassen. Bei einer WEG-Finanzierung handelt es sich um einen Kredit für welchen die gesamte WEG haftet. Hierdurch wird nicht die Liquidität der einzelnen Eigentümer beansprucht. Es hat jedoch jeder Eigentümer die Möglichkeit seinen Anteil an den Sanierungskosten als Sonderumlage zu erbringen.

Zudem wird grundsätzlich über die Vergabe im Objekt auszuführender Arbeiten gesprochen. Es wird nicht gewünscht, dass durch Herrn Ramos weitere Arbeiten durchgeführt werden. Durch den ständigen Wechsel der Firmierung und der Tatsache, dass Herr Ramos oft nicht im Land ist, wären Gewährleistungsansprüche nicht durchzusetzen. Zudem plant Herr Ramos aktuell den Verkauf einer und mittelfristig den Verkauf beider Einheiten.

Ein Antrag wird zu diesem Punkt nicht gestellt.

Ort, Datum

SKH Hausverwaltung
(Versammlungsleitung)

Eigentümer 1

Eigentümer 2