

PROTOKOLL

über die Eigentümersversammlung am Mittwoch, den 09.10.2024.

Eigentümergemeinschaft: WEG Taxisstr. 5 / Kesterstr. 17, 19, 21, 86153 Augsburg

Versammlungsort: IBIS Hotel, Hermannstr. 25, 86150 Augsburg

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr

Versammlungsende: 18:29 Uhr

Versammlungsleitung: Herr Moll
Herr Lambrich

Schriftführung: Herr Moll
Herr Lambrich
Herr Strobl

Tagesordnung (Kurzfassung):

- TOP 1** – Feststellung der vertretenen Miteigentumsanteile
- TOP 2** – Berichterstattung des Energieberaterbüros M. Koch und des ME Leporda über den aktuellen Sachstand bzgl. des zu erstellenden individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP, Siehe hierzu ETV 25.10.2023, TOP 2)
- TOP 3** – a) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2023 samt Fälligstellung
b) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
c) Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung
- TOP 4** – Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2025
- TOP 5** – a) Beschlussfassung über die Weiterführung des Vertrages bei der Vodafone Deutschland GmbH
b) Alternativ: Kündigung des bestehenden Signallieferungsvertrags
c) Beschlussfassung über den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit Vodafone Deutschland GmbH bei positiver Beschlussfassung unter Top 4 b
- TOP 6** – Beschlussfassung über die Erneuerung des defekten Holzzaunes zum wesentlichen Nachbarsgrundstück (rechts neben Hofeinfahrt)
- TOP 7** – Beschlussfassung über die Erhebung eines Sonderhonorars (250,00 € zzgl. MwSt.) für den von der Verwaltung abgewickelten Wasserschaden (siehe hierzu ETV 28.09.2022, TOP 5)
- TOP 8** – Sonstiges

Zu TOP 1

Der Verwalter eröffnete die Versammlung um 17:00 Uhr und stellte fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Die Versammlung war mit 394,809/1.000 (=17 Stimmen) beschlussfähig.

Zu TOP 2

Der anwesende ME Leporda berichtete ausführlich über den aktuellen Sachstand bezüglich der Anfertigung des individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP) durch das Ingenieurbüro Koch. ME Leporda berichtete, dass das Ingenieurbüro Koch aktuell leider noch keine Arbeiten aufnehmen konnte, da der Genehmigungsbescheid für die Bafa-Bezuschussung des Honorars des Ingenieurbüro Koch erst vor ca. 3 Wochen eingegangen ist. Aufgrund der erhöhten Nachfrage bzgl. dieser Themen können die Bearbeitungszeiten seitens der staatlichen Behörden aktuell bis zu 9 Monate in Anspruch nehmen. ME Leporda informierte weiterhin, dass nunmehr die Arbeiten durch das Ingenieurbüro Koch gestartet werden können und mit ersten Ergebnissen in ca. 3 Monaten zu rechnen ist. Es wurde vereinbart, dass wenn die Ergebnisse zur Verfügung stehen, diese in einer außerordentlichen Eigentümersversammlung so zeitnah wie möglich vorgestellt werden. Alle anwesenden Miteigentümer waren mit der weiteren

Vorgehensweise einverstanden. Unter dem Tagesordnungspunkt 2 war keine Beschlussfassung notwendig.

Zu TOP 3

Die mit der Ladung übersandte Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 wurde besprochen.

Die Verwaltungsbeiräte Frau Kocka und Herr Simon (in Vertretung seiner Frau) überprüften die Belege für die Jahresabrechnung 2023 und bestätigten der Hausverwaltung ordentliche Rechnungslegung. Beanstandungen gab es keine.

Beschluss 3 a): Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 08.07.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens vier Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – auch zu diesem Termin auszukehren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Beschluss 3 b): Dem Verwaltungsbeirat wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Beschluss 3 c): Der Verwaltung wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Zu TOP 4

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 wurden besprochen. Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

Beschluss: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 08.07.2024 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. Gerät ein Wohnungseigentümer mit Hausgeldzahlungen in Höhe von zwei Monatsraten in Rückstand, so wird das gesamte Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr in einem Betrag sofort fällig.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17
Nein: 0
Enthaltungen: 0
Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Zu TOP 5 a)

Aktuell verfügt die Wohnungseigentümergemeinschaft über einen sog. Mehrnutzervertrag bei der Vodafone Deutschland GmbH für die Signallieferung zum Empfang von TV-Programmen. Diese Kosten (7,34 €/WE/Monat) sind ab dem 01.07.2024 im Vermietungsfall nicht mehr auf den Mieter umlegbar. Somit galt es zu entscheiden ob der Mehrnutzervertrag im Rahmen eines Sonderkündigungsrechtes gekündigt oder zukünftig beibehalten wird. In der anschließenden ausführlichen Diskussion war erkennbar, dass die Mehrheit der anwesenden Miteigentümer aktuell den Mehrnutzervertrag nicht kündigen möchten. Es wurde folgender Beschluss gefasst

Beschluss 5 a): Der Mehrnutzervertrag für die Signallieferung zum Empfang von TV-Programmen bei der Vodafone Deutschland GmbH wird aktuell beibehalten und auf 2 Jahre

verlängert. Die neuen günstigeren Konditionen belaufen sich auf 6,48 € brutto/WE/Monat.

Abstimmungsergebnis:	Ja:	10
	Nein:	4
	Enthaltungen:	3
	Beschluss angenommen.	

Zu TOP 5 b)

Aufgrund der positiven Beschlussfassung unter dem TOP 5 a war unter dem TOP 5 b keine Beschlussfassung mehr erforderlich.

Zu TOP 5 c)

Aufgrund der positiven Beschlussfassung unter dem TOP 5 a war unter dem TOP 5 c keine Beschlussfassung mehr erforderlich.

Zu TOP 6

Die Verwaltung berichtete ausführlich über den auf der Westseite zum Nachbarn hin befindlichen bereits sehr maroden Grenzzaun. Die Verwaltung empfahl, diesen in naher Zukunft erneuern zu lassen. Die Entfernung des Bestandszaunes und das Erstellen eines neuen Stabmattenzaunes über eine Länge von ca. 40 Laufmetern würde ca. 10.000 € kosten. Nach ausführlicher Diskussion unter den anwesenden Miteigentümern wurde vereinbart, dass im ersten Schritt die Hausverwaltung zum Thema Zaunerneuerung in Kontakt mit den angrenzenden Nachbarn treten soll. Des Weiteren wurde besprochen, dass vor der Erstellung eines neuen Zaunes der genaue Grenzverlauf über das Vermessungsamt bestimmt werden soll. Die Verwaltung wird hierzu alles Notwendige veranlassen. Abschließend wurde vereinbart, dass aktuell hierüber keine Beschlussfassung erfolgen soll und die Maßnahme vorerst zurückgestellt wird.

Zu TOP 7

Die Verwaltung berichtete ausführlich über den im letzten Jahr abgewickelten Leitungswasserschaden, welcher im Haus Taxisstr. 5 zu verzeichnen war. Nach kurzer Diskussion waren sich alle anwesenden Miteigentümer darüber einig, das gewünschte Sonderhonorar von 250,00 € zzgl. MwSt. für die Abwicklung des Wasserschadens der Verwaltung zu genehmigen.

Beschluss: Der Verwaltung wird ein Sonderhonorar von 250,00 € zzgl. MwSt. für die Abwicklung des im Jahr 2023 zu verzeichnenden Wasserschadens genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja:	15
	Nein:	1
	Enthaltungen:	1
	Beschluss angenommen.	

Zu TOP 8

Sonstiges:

Aus dem Kreise der Miteigentümer wurde darum gebeten, die Parkplatzmarkierungen zu erneuern, da diese nicht mehr ausreichend sichtbar sind. Des Weiteren soll im Vorfeld erörtert werden, ob die gesamte Stellplatzfläche für die Zukunft optimaler aufgeteilt werden kann.

Die Verwaltung berichtete in kurzen Worten über einen aktuell am Objekt zu verzeichnenden Rattenbefall. Hierzu wurde bereits die Schädlingsbekämpfungsfirm Eichleiter mit der Rattenbekämpfung beauftragt. Des Weiteren informierte die Verwaltung alle anwesenden Miteigentümer, dass die Mülltonnenentrennung ordnungsgemäß durchgeführt werden sollte und auch die Deckel der Tonnen sollten stets geschlossen gehalten werden. Einen Aushang diesbezüglich hat die Verwaltung bereits in den Treppenhäusern zur Information für die Bewohner angebracht.

Die Verwaltung berichtete, dass im Rahmen der Verlegung des Glasfasers im Bereich des Hauseingangs der Taxisstr. 5 durch die Telekom das Eingangspodest (Steinplatte) durch die vor Ort arbeitenden Firmen vermutlich beschädigt wurde. Die Verwaltung informierte weiterhin darüber, dass nach Recherche bzgl. der Beschädigung die Firma Telekom und auch die von denen beauftragten Subunternehmer ihrer Meinung nach die Steinplatte nicht beschädigt hätten. Die Verwaltung holte hierzu ein erstes Kostenangebot für die Erneuerung der Steinplatte ein. Die Kosten werden ca. 2.300 € brutto betragen. Abschließend wurde von den anwesenden Miteigentümern vereinbart, die Platte momentan nicht zu

erneuern, da aktuell keine Stolpergefahr besteht.

Aus dem Kreise der Miteigentümer wurde darum gebeten, dass der Hausmeister zukünftig wieder im Frühjahr und in den Sommermonaten nicht den kompletten Rasen mähen soll, damit partiell wieder Bereiche einer Blühwiese entstehen können.

Es wurde berichtet, dass am Türrahmen der Hauseingangstüre der Taxisstr. 5 bereits wieder Risse entstanden sind. Die Verwaltung wird diese Risse verschließen lassen.

Es wurde darum gebeten, wieder eine Fahrradaktion durchzuführen, da augenscheinlich wieder mehrere herrenlose Fahrräder im Objekt vorhanden sind.

Aus dem Kreise der Miteigentümer wurde berichtet, dass teilweise die Hofausgangstreppen repariert werden müssen. Die Verwaltung wird die Hofausgangstreppen in Augenschein nehmen und die Reparatur beauftragen.

Es wurde darüber informiert, dass nach Starkregenereignissen immer wieder ein Wassereintritt im Kellerbereich des Treppenhauses der Taxisstr. 5 zu verzeichnen ist. Die Verwaltung teilte hierzu mir, dass ein ähnliches Problem vor einigen Jahren im Hausaufgang Kesterstr. 17 zu beobachten war. Die Verwaltung wird hierzu (wie damals auf Hausnummer 17) eine Firma für Bautenschutz beauftragen und die Bereiche, an denen das Wasser eintritt, abdichten lassen.

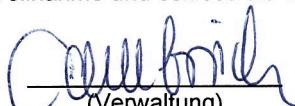
Es wurde vereinbart, dass ein weiterer Sperrmülltermin über die Hausverwaltung organisiert wird. Der Termin soll auch über das Onlineportal bekannt gegeben werden. Die Verwaltung wird hierzu alles Notwendige veranlassen.

Nachrichtlich:

Überprüfung Silikonfugen – Vorbeugung vor Wasserschäden:

Wir bitten alle Eigentümer, die Silikonfugen im Bereich der Bäder und Duschen zu prüfen und – falls hier Schädigungen festgestellt werden – die Fugen erneuern zu lassen.
Reparaturen in diesen Bereichen obliegen dem Sondereigentümer.

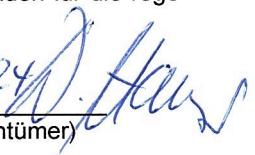
Weitere Punkte wurden nicht besprochen. Der Verwalter bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Teilnahme und schloss die Versammlung um 18:29 Uhr.



(Verwaltung)

28.11.2024 2e. Sitzung

(Verwaltungsbeirat)



28.11.2024 J. Haas

(Miteigentümer)