

Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****WEG Ludwigsburger Str. 6 / Ludwigsburger Str. 6, 71672 Marbach**

Versammlungsbeginn:	28.08.2025 17:30
Versammlungsort:	in den Büroräumen der SKH Hausverwaltung, Blumenweg 24, 71691 Freiberg
Versammlungsende:	28.08.2025 18:40
Versammlungsleitung:	Kratochwil, Sylvia
Protokollführung:	Kratochwil, Sylvia
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):	479,000	4	4
von insgesamt	1.000,000	7	8
entspricht	47,90 %	57,14 %	50,00 %
Summe abwesend:	521,000	3	4
Gesamtsumme:	1.000,000	7	8

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (10)**TOP 1 Feststellung der Anwesenheit und Bericht der Verwaltung**

Inhalt	<p>Bei der Versammlung sind durch Anwesenheit (Vollmacht) der Eigentümer Wahl-Fröhlich (Kratochwil), Irene Keim ((Boris Keim), Hofmann und Werdel (Kratochwil) 479/1.000stel der Miteigentumsanteile vertreten.</p> <p>Bericht der Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> * Die Jahresabschlussalden wurden wie beschlossen verbucht. * Der neue Verwaltervertrag und die Vollmacht wurden von Herrn Keim und Herrn da Silva Cruz unterschrieben. * Die Hausreinigung wird seit Herbst letzten Jahres durch die Familie da Silva Cruz ausgeführt. * Beim letzten vor Ort Termin der Hausverwaltung war noch keine wesentliche Verbesserung in Bezug auf die Entrümpelung der Kellerabteile sichtbar. Durch div. Auszüge sollte sich dies jedoch geändert haben. * Stand der beschlossenen Erhaltungsmaßnahmen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Erneuerung der Wasserzähler (möglichst mit Funkablesung) 2. Erneuerung der Sprechanlage 3. Erneuerung der Hauseingangstür <p>Bis zum heutigen Zeitpunkt konnte leider noch keine der Maßnahmen vollständig abgeschlossen werden.</p> <p>Die Gründe hierfür sind vielfältig:</p> <ul style="list-style-type: none"> zu 1. Unterschiedliche Einbausituationen bei den Wasserzählern in den Wohnungen, fehlende Terminvereinbarkeit mit Bewohnern sowie die Einschränkung, dass Wärmedienstfirmen ohne vorhandene Heizungsanlage keine Funkablesung anbieten. zu 2. Bei der Sprechanlage wurden drei Elektrounternehmen angefragt, bislang jedoch ohne Rückmeldung in Form eines Angebots. Ein Termin ist vor der Eigentümerversammlung geplant. zu 3. Für die Hauseingangstür ist eine Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich, welche sich bislang als zeitintensiv gestaltet.
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinzu kamen auf Seiten der Verwaltung persönliche Ausnahmesituationen sowie ein hoher Geschäfts- und Verwaltungsanfall, wodurch die konsequente Nachverfolgung aller Punkte nicht in dem gewünschten Umfang möglich war. Erschwerend wirkt sich der insgesamt geringe Rücklauf von Handwerkern und Behörden auf den Fortgang der Maßnahmen aus, sodass hier wiederholt nachgefasst werden musste.

Die Verwaltung beabsichtigt, alle drei Punkte weiterhin voranzutreiben und wird in der Versammlung über den aktuellen Stand berichten.

Frau Kratochwil kann selbstverständlich nachvollziehen, dass sich aufgrund der langen Bearbeitungszeiten eine Unzufriedenheit bei den Eigentümern ergeben hat, und steht einem eventuellen Wechsel der Verwaltung nicht im Wege.

Bei der Versammlung wird hervorgehoben, dass sich die Sauberkeit im Haus durch die Arbeit von Familie da Silva Cruz deutlich verbessert hat. Den Eigentümern ist bewusst, dass das Gebäude insgesamt in einem eher schwierigen Zustand ist und die Reinigung daher mit besonderen Herausforderungen verbunden ist. Die Anwesenden bedanken sich ausdrücklich für den tatkräftigen Einsatz von Familie da Silva Cruz. Es handelt sich daher nicht um Kritik, sondern lediglich um den Hinweis, dass gelegentlich Spinnweben entfernt sowie der Bereich unter der Treppe und der Handlauf etwas intensiver gereinigt werden könnten.

TOP 2 Information über die Gründung einer GmbH und Beschluss über den Vertragsabschluss

Vorbemerkung

Die SKH Hausverwaltung wird seither in der Form einer Einzelfirma geführt. Diese Gesellschaftsform birgt für die Gemeinschaften nicht unwesentliche Risiken:

- 1. Unterbrechung der Verwaltung:** Der Tod des Einzelunternehmers führt zu einer sofortigen Unterbrechung der Verwaltungsdienste. Dies betrifft die laufenden Geschäfte, die Abrechnung von Nebenkosten und die Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen.
- 2. Fehlende Nachfolgeregelung:** Bei Verwaltungen in Form eines Einzelunternehmens kann keine Nachfolgeregelung getroffen werden, da die Verwalterverträge nicht an der Firma, sondern an der Person hängen. Dies führt dazu, dass die WEG ohne einen Verwalter dasteht.
- 3. Rechtliche Unsicherheiten:** Die rechtlichen Verpflichtungen und Verträge, die der verstorbene Verwalter eingegangen ist, könnten unklar werden. Dies kann zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder Schwierigkeiten bei der Fortführung bestehender Verträge führen.

Aus diesem Grund hat Frau Kratochwil sich dafür entschieden, eine GmbH zu gründen, in der Sylvia und Mona Kratochwil gleichberechtigte Gesellschafter und Geschäftsführer sind. Dies hat folgende Vorteile:

- 1. Kontinuität:** Eine GmbH hat eine eigene Rechtspersönlichkeit, die unabhängig von den Gesellschaftern besteht. Dies bedeutet, dass die Verwaltung auch bei Ausfall eines Gesellschafter oder Geschäftsführers fortgeführt werden kann.
- 2. Bessere Nachfolgeregelung:** Die Struktur einer GmbH ermöglicht eine einfachere Nachfolgeregelung. Im Falle eines Wechsels in der Geschäftsführung oder bei einem Gesellschafterwechsel können die Eigentümer sicher sein, dass die Verwaltung weiterhin professionell und zuverlässig arbeitet.
- 3. Erhöhte Transparenz:** GmbHs unterliegen strengen gesetzlichen Vorschriften, die eine transparente Buchführung und regelmäßige Berichterstattung erfordern. Dies fördert das Vertrauen der Eigentümer in die Verwaltung.

Da die Gründung der GmbH noch nicht vollzogen ist kann noch kein Beschluss über einen Vertragsabschluss gefasst werden. Der Übergang von der Einzelfirma in die GmbH ist zum 01.01.2026 geplant. Die Einzelfirma wird zum 31.12.2025 aufgelöst.

Sobald die GmbH gegründet ist, erhalten die Eigentümer die entsprechenden Unterlagen um die Wahl der GmbH zum neuen Verwalter mehrheitlich im Umlaufverfahren beschließen zu können.

Vor diesem Hintergrund würde sich, wenn gewünscht, ein Wechsel der Verwaltung zu diesem Zeitpunkt anbieten. Sollte dies der Fall sein, werden die Eigentümer gebeten, sich aktiv um Angebote für eine künftige Verwaltung zu bemühen. Diese Angebote müssen der Verwaltung spätestens bis **31.10.2025** vorliegen, um in den Umlaufbeschluss einbezogen

werden zu können.

Beschluss

Die Wahl der neu zu gründenden GmbH von Sylvia und Mona Kratochwil zur neuen Verwaltung der WEG Ludwigsburger Str. 6 in Marbach erfolgt mehrheitlich im Umlaufverfahren.

Von den Eigentümern bis spätestens 31.10.2025 vorgelegte Alternativangebote werden in das Umlaufverfahren einbezogen und gemeinsam mit dem Angebot der neu zu gründenden GmbH zur Abstimmung gestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis: abgegebene Kopfstimmen = 4

Kopfstimmen ja = 4

Kopfstimmen nein = 0

Kopfstimmen enthalten = 0

100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Vernichtung von Unterlagen, welche älter als 10 Jahre sind

Vorbemerkung

Bei Tätigkeit als Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften fallen jährlich zahlreiche Dokumente an, darunter Abrechnungen, Schriftverkehr und weitere Unterlagen. Die Menge dieser Dokumente hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, was zu einer starken Belastung der Lagerkapazitäten führt.

Da die Verwaltungsunterlagen zum Gemeinschaftsvermögen nach § 9a Abs. 3 WEG gehören und Inhaberin des Gemeinschaftsvermögens die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, obliegt die Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen grundsätzlich dem amtierenden Verwalter. Gesetzliche Regelungen darüber, wo, in welcher Art und Weise und wie lange Verwaltungsunterlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft aufzubewahren sind, existieren nicht. Rechtsprechung und herrschende Meinung knüpfen insoweit an handelsrechtliche und steuerrechtliche Vorschriften an, die zwar weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar sind, aber dennoch eine Richtschnur bieten und so zur Rechtssicherheit beitragen können. Für Jahresabschlüsse, Belege, Rechnungen etc. gilt in der AO und im UStG eine Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, Unterlagen über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren aufzubewahren, sofern sie nicht mehr für die laufende Verwaltung oder für rechtliche Ansprüche relevant sind.

Daher beantrage ich hiermit die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zur Vernichtung von laufenden Unterlagen, wie z.B. Abrechnungen und Schriftverkehr, die älter als 10 Jahre sind. Diese Maßnahme dient nicht nur der Entlastung der Lagerkapazitäten, sondern auch der effizienten Verwaltung der WEG.

Die Vernichtung dieser Unterlagen erfolgt selbstverständlich unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Alle relevanten und rechtlich erforderlichen Dokumente werden weiterhin aufbewahrt.

Die Kosten für die Vernichtung der alten Unterlagen betragen einmalig netto € 100, -. Sollte die Vernichtung der Unterlagen nicht gewünscht sein, fällt ab dem Jahr 2025 eine jährliche Lagergebühr in Höhe von netto € 100, - an.

Beschluss

Laufende Unterlagen wie z.B. Jahresabschlüsse, Buchungsbelege, Rechnungen/Quittungen, Kontoauszüge sowie Schriftverkehr und Aktennotizen welche bis 31.12.2014 angefallen sind, werden vernichtet. Mit der Vernichtung wird die Firma AKTA (gehört zur KURZ Gruppe, Ludwigsburg) beauftragt. Die Vernichtung der Akten erfolgt in zertifizierten Großanlagen in der entsprechenden Sicherheitsstufe gemäß dem aktuellen Normkomplex der DIN 66399.

Stammdaten wie z.B. Teilungserklärung, Baupläne, Schließpläne, Verträge mit Versorgern/Dienstleistern/Versicherungen etc. sowie sonstige relevante Daten werden nicht vernichtet.

Feststellung und

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Verkündung	Prinzip:	Kopfprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	=	4
		Kopfstimmen ja	=	4
		Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten		=	0	

100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Jahresabrechnung 2024

Vorbemerkung Die Jahresabrechnung 2024 liegt mit Gesamtkosten in Höhe von € 14.547,58 rund € 2.000,- über den Kosten des Vorjahres. Grund hierfür ist zum einen die seit September erfolgte Vergabe des Hausmeisterdienstes und zum anderen die nachfolgend angefallenen Kleinreparaturen in Höhe von insgesamt € 1.226,31.

- Dachcheck inkl. diverser Reparaturen (Fa. Töpfer)
- Reparatur Treppenhauslicht inkl. Austausch Zeitschaltautomat (Fa. Nitsch)

Entnahmen aus der Rücklage wurden keine getätigt, sodass diese zum 31.12.2024 einen Stand in Höhe von € 24.216,93 aufweist.

Nach der Erläuterung der Abrechnung weist die Verwaltung darauf hin, dass die Kasse nicht geprüft wurde. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Kassenprüfung besteht nicht. Der entsprechende Ordner kann jedoch auf Wunsch gerne zur Einsicht/Überprüfung mitgenommen oder bei der Hausverwaltung eingesehen werden. Ab der nächsten Abrechnung werden die Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung gestellt und können den Eigentümern auf Wunsch zugesendet werden.

Von Seiten der Eigentümer wird derzeit auf eine Prüfung verzichtet.

Beschluss Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 12.08.2025 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt Ende 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	=	4
		Kopfstimmen ja	=	4
Kopfstimmen nein		=	0	
Kopfstimmen enthalten		=	0	

100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Wohngeldrückstände Einheit 01 und 08

Vorbemerkung Für die Einheiten 01 und 08 bestehen seit längerer Zeit Zahlungsprobleme. Durch Frau Müller wurden bis Ende 2023 alle Rückstände ausgeglichen; das Wohngeld für 2024 wurde teilweise bezahlt. Aus der Jahresabrechnung 2024 ergeben sich folgende Nachzahlungen:

- Einheit 01: **357,80 €**
- Einheit 08: **1.226,26 €**

Für das Jahr 2025 wurde je Einheit lediglich eine Wohngeldzahlung durch Frau Müller geleistet.

Von [REDACTED] erfolgte bislang keine Zahlung.
Die offenen Wohngelder 2025 (Stand Ende August) betragen daher:

- [REDACTED]
- Einheit 08: **1.584,00 €**

Ein Rechtsanwalt wurde mit der Mahnung der säumigen Eigentümer beauftragt.

Die Eigentümer sprechen sich dafür aus, dass, falls keine Zahlung erfolgt, auf Entziehung des Wohnungseigentums geklagt werden soll. Frau Kratochwil erläutert, dass dieser Punkt nicht auf der Tagesordnung stand und deshalb hierüber kein Beschluss gefasst werden kann; ein entsprechender Beschluss soll, wenn notwendig, im nächsten Jahr erfolgen.

Zur Erläuterung: Die Entziehung des Wohnungseigentums ist ein rechtlich vorgesehenes, jedoch sehr weitreichendes Mittel. Sie kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht, etwa wenn ein Eigentümer dauerhaft und erheblich mit Hausgeldzahlungen im Rückstand ist oder durch sein Verhalten die Gemeinschaft unzumutbar belastet. In einem solchen Fall kann die Gemeinschaft gerichtlich die Veräußerung der Wohnung durchsetzen.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt die Verwaltung, neben der bereits beauftragten anwaltlichen Mahnung sämtliche weiteren zur Durchsetzung der offenen Forderungen erforderlichen Schritte zu veranlassen (z. B. gerichtliches Mahnverfahren, Klageerhebung, Zwangsvollstreckung). Die Verwaltung ist berechtigt, hierfür die notwendigen Kosten aus der Gemeinschaftskasse zu verauslagen.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Objektstimmen	=	4
Objektstimmen ja	=	4
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0
100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Wirtschaftsplan 2026

Vorbemerkung

Aufgrund des fortgeschrittenen Wirtschaftsjahres wurde bereits ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 erstellt, hier sind bereits die Kosten für die neuen Kaltwasserzähler sowie deren Abrechnung beinhaltet.

In Summe entspricht der Wirtschaftsplan 2026 dem aktuell geltenden.

Änderungen bei den Vorauszahlungen ergeben sich durch eine Verschiebung bei der Verteilung der Plankosten.

Die Zuführung zur Rücklage liegt unverändert bei € 6.000,-.

Beschluss

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen (Hausgeld + Rücklage € 19.000,-) für das Jahr 2026 vom 12.08.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2026. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Objektstimmen	=	4
Objektstimmen ja	=	4
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0
100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Erneuerung der Wasserzähler

Vorbemerkung

Die Firma Metrona hat, aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit, nach mehrfacher Anfrage, ausnahmsweise zugesagt, das Gebäude mit funkauslesbaren Wasserzählern auszustatten, obwohl keine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist.

Wichtiger Hinweis: Für den Einbau ist zwingend erforderlich, dass zu den von Metrona festgelegten Terminen alle Wohnungen zugänglich sind. Eine Abstimmung der Termine und deren Einhaltung ist daher für den reibungslosen Ablauf von besonderer Bedeutung.

Die konkreten Kosten für die Maßnahme sollten bis zur Eigentümerversammlung vorliegen und dort vorgestellt werden.

Bei der Versammlung teilt Frau Kratochwil mit, dass die jährlichen Mietkosten für 9 funkauslesbare Wasserzähler bei rund € 195, - liegen. Die durch den Einbau neuer Zähler notwendigen Umbauarbeiten sind, aufgrund der unterschiedlichen und teilweise schwierigen Einbausituation, getrennt zu bezahlen.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Firma Metrona mit der Ausstattung des Gebäudes mit funkauslesbaren Wasserzählern. Die jährlichen Mietkosten für neun Zähler betragen rund € 195, - und werden im Rahmen der Jahresabrechnung nach Anzahl der Zähler verteilt. Zusätzlich notwendige Umbauarbeiten werden gesondert berechnet und über die Rücklage finanziert. Für die Aufnahme und den Einbau ist sicherzustellen, dass alle Wohnungen zu den von Metrona festgelegten Terminen zugänglich sind. Die Termine werden ca. 4 Wochen im Voraus bekannt gegeben. Kosten die dadurch entstehen, dass eine Einheit zum vorgegebenen Termin nicht zugänglich ist, sind von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Objektstimmen	=	4
Objektstimmen ja	=	4
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0

100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Erneuerung der Sprechanlage

Vorbemerkung

Die angefragten Elektrounternehmen Kleinknecht, Lebe und Zunke haben auf die Anfragen der Verwaltung leider nicht reagiert.

Die Firma Noll aus Großbottwar hat sich nun kurzfristig bereit erklärt, das Objekt zu besichtigen.

Der Besichtigungstermin findet am 21.08.2025 gegen 10:00 Uhr statt.

Zu diesem Termin sollten 1–2 Wohnungen zugänglich sein, um einen Eindruck für die Angebotserstellung zu ermöglichen.

Wichtiger Hinweis: Auch hier ist für die spätere Montage die gleichzeitige Begehbarkeit aller Einheiten zwingend erforderlich.

Bis zur Versammlung sind bei der Verwaltung zwei Kostenschätzungen (Firma Zunke und Firma Noll) eingegangen. Beide liegen zwischen € 3.000, - und € 3.500, -. Ein konkretes Angebot der Firma Lebe aus dem Jahr 2024 liegt bei rund € 3.200, - und bestätigt somit die Angaben der beide anderen Firmen. Alle Firmen haben, aufgrund der hohen Qualität und der langfristigen Ersatzteilversorgung, eine Audio-Anlage von Siedle angeboten. Es sollen auf jeden Fal Wohnungsstationen mit Hörer eingebaut werden.

Ein Eigentümer berichtet von nicht ganz so positiven Erfahrungen mit der Firma Lebe und tendiert daher zu einer der anderen Firmen. Nach kurzer Diskussion verständigt man sich darauf, dass die Arbeiten möglichst schnell ausgeführt werden sollen und daher der mögliche Ausführungszeitpunkt als Hauptkriterium angesehen wird. Diesbezüglich soll bei den Firmen Zunke und Noll angefragt werden.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Erneuerung der Türsprechanlage an die Firma Zunke oder Noll zu vergeben, abhängig vom frühestmöglichen Ausführungstermin. Die Kosten (ca. € 3.000,- bis € 3.500,-) werden aus der Rücklage finanziert. Beauftragt wird der Einbau einer Siedle-Audioanlage mit Wohnungsstationen inklusive Hörer. Für Besichtigung und Montage ist der Zugang zu sämtlichen Wohnungen sicherzustellen.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Objektstimmen	=	4
Objektstimmen ja	=	4
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0

100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Erneuerung der Hauseingangstür**Vorbemerkung**

Für die Erneuerung der Hauseingangstür wurde bereits im vergangenen Jahr ein Angebot beschlossen. Die Umsetzung erfordert jedoch weiterhin eine enge Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Da noch einzelne Ausführungsdetails (z. B. Gestaltung der Sprossen) nicht abschließend geklärt sind, kommt es zu einem fortlaufenden Austausch zwischen Verwaltung, Denkmalschutz und der ausführenden Firma.

Dieser hohe Klärungsaufwand führt dazu, dass der Auftrag für die Firma zunehmend an Attraktivität verliert und der ursprünglich beschlossene Angebotspreis voraussichtlich nicht gehalten werden kann.

Aufgrund der zu erwartenden Anpassungen in Bezug auf die Ausführung wird mit einem leicht höheren Endpreis gerechnet.

In der Versammlung wird berichtet, dass die Hauseingangstür grundsätzlich funktionsfähig ist. Der Schnapper wird jedoch dauerhaft festgestellt, was nicht im Sinne der Eigentümer ist. Vorgeschlagen wird daher, den Schnapper zu entfernen und die Tür zu streichen. Diese Lösung ist die kostengünstigste Möglichkeit und vermeidet weitere Abstimmungen mit dem Denkmalschutz.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Schnapper der Hauseingangstür entfernen und die Tür streichen zu lassen. Die Kosten werden der Rücklage entnommen.

Feststellung und Verkündung

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

abgegebene Objektstimmen	=	4
Objektstimmen ja	=	4
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0

100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Entrümpelung Kellerabteile**Vorbemerkung**

Die Kellerabteile im Gewölbekeller sind weiterhin stark vermüllt. Dieses Thema wurde bereits mehrfach in den vergangenen Jahren angesprochen. Trotz wiederholter Hinweise konnte bislang keine eindeutige Zuordnung des Mülls zu einzelnen Eigentümern oder Mietern erfolgen. Eine gemeinschaftliche Kostenübernahme für die Entrümpelung wurde von der Eigentümergemeinschaft bisher abgelehnt.

Durch die aktuellen Wohnungswechsel, entspannt sich die Situation möglicherweise.

Die Verwaltung wird den Zustand der Kellerabteile vor der Eigentümerversammlung erneut prüfen und über die Ergebnisse berichten.

Bei der Versammlung werden aktuelle Bilder der Kellerabteile vorgelegt. Leider ist keinerlei Verbesserung der Situation erkennbar. Nach wie vor ist nicht bekannt, wer den Müll dort deponiert hat. Anhand eines Planes kann zumindest die ursprüngliche Zuordnung der Kellerabteile nachvollzogen werden. Die anwesenden Eigentümer bestätigen, dass die dort genannten Kellerabteile zu ihren Wohnungen gehören; ob dies auch für die übrigen Abteile zutrifft, ist nicht bekannt.

Um dieses leidige Thema endgültig zu bereinigen, sprechen sich die anwesenden Eigentümer für eine einmalige Entrümpelungsaktion durch eine Fachfirma aus. Um unbeabsichtigte Entsorgungen zu vermeiden, wird der Termin rechtzeitig bekanntgegeben. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinschaft. Nach der Entrümpelung hat jeder Eigentümer die Möglichkeit, sein Kellerabteil so abzusichern, dass künftig nur er Zugang hat. Damit ist gewährleistet, dass der Inhalt eindeutig zugeordnet werden kann. Weitere gemeinschaftliche Entrümpelungsaktionen wird es nicht geben.

Beschlussantrag

-

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt eine einmalige Entrümpelungsaktion der Kellerabteile durch die Firma Stein auf Kosten der Gemeinschaft. Der Termin wird rechtzeitig bekanntgegeben. Nach Abschluss der Aktion ist jeder Eigentümer für die Sicherung und Ordnung seines Kellerabteils selbst verantwortlich.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 4
 Objektstimmen ja = 4
 Objektstimmen nein = 0
 Objektstimmen enthalten = 0
 100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

Versammlungsleitung:

Kratochwil, Sylvia

Eigentümer:

Keim, Boris