

PROTOKOLL

über die Eigentümerversammlung am Mittwoch, 13. Dezember 2023.

Eigentümergeinschaft: WEG Donauwörther Str. 81 – 91, 86154 Augsburg
Versammlungsort: Hotel Alpenhof Donauwörther Str. 233, 86154 Augsburg
Versammlungsbeginn: 16:00 Uhr
Versammlungsende: 17:40 Uhr
Versammlungsleitung: Frau D. Moll
Schriftführung: Frau D. Moll
Herr Strobl

Tagesordnung (Kurzfassung):

- TOP 1 – Feststellung der vertretenen Miteigentumsanteile
- TOP 2 – a) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2022 samt Fälligkeitstellung
b) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
c) Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung
- TOP 3 – Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2024
- TOP 4 – Sonstiges

Zu TOP 1

Der Verwalter eröffnete die Versammlung um 16:00 Uhr und stellte fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Die Versammlung war mit 1.898,500/10.000 (= 11 Stimmen, davon 11 Wohnungsstimmen und 0 Garagenstimmen) beschlussfähig.

Zu TOP 2

Die mit der Ladung übersandte Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 wurde besprochen.

Der Verwaltungsbeirat Herr Tekeli überprüfte die Belege für die Jahresabrechnung 2022 und bestätigte der Hausverwaltung ordentliche Rechnungslegung. Beanstandungen gab es keine.

Beschluss 2 a): Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 22.11.2023 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-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

Beschluss angenommen.

Beschluss 2 b): Dem Verwaltungsbeirat wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Beschluss 2 c): Der Verwaltung wird Entlastung mit allen verbundenen Arbeiten erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

Zu TOP 3

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 wurde besprochen. Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

Beschluss: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 22.11.2023 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2024. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 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 (lt. Beschluss von ETV 2011).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Einstimmig angenommen. Beschluss angenommen.

ME Karadeniz Alim u. Özlem betreten die Versammlung um 17:06 Uhr. Die Versammlung war ab diesem Zeitpunkt mit 2.073,500/10.000 (= 12 Stimmen, davon 12 Wohnungsstimmen und 0 Garagenstimmen) beschlussfähig.

Zu TOP 4

Sonstiges:

Auf Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass ab 2024 die Gebühr für das TV-Signal (Vodafone) im Vermietungsfalle nicht mehr auf den Mieter umlegbar ist. Dennoch ist es sinnvoll, dass die Eigentümergemeinschaft den bestehenden Vertrag beibehält und die Fernsehversorgung im Objekt unverändert sicherstellt, um zu vermeiden, dass durch die Bewohner unterschiedliche Verträge neu geschlossen werden und so möglicherweise Überputzleitungen anderer Versorger im Objekt verlegt werden müssen. Den Vermietern wird stattdessen empfohlen, diese sich ergebenden Kostenanteile für den Fernsehempfang im Falle einer Neuvermietung bei der Festlegung ihrer gewünschten Nettomiete zu berücksichtigen, um auf diese Weise eine Art Kostenausgleich zu erzielen. Die Verwaltung wird selbstverständlich den bestehenden Vertrag nachverhandeln, um gegebenenfalls eine Kostenreduzierung für die Eigentümergemeinschaft erzielen zu können. Alle Anwesenden waren mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Es wurde wiederholt beanstandet das am Objekt sehr hohe Müllkosten anfallen und nach wie vor häufig widerrechtlich Sperrmüll am Objekt abgestellt wird, ohne einen eigenverantwortlichen Abtransport sicherzustellen. Es muss dann jedes Mal sehr kurzfristig eine teure Entsorgung des abgestellten Sperrmülls organisiert und von der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden. Die Unvernunft der Bewohner wurde wiederholt durch die Anwesenden gerügt, da anderenfalls Sperrmüll im Falle selbständiger Entsorgung durch die Bewohner kostenlos entfernt werden könnte.

Die hofseitige Kellertüre am Haus 87 soll überprüft werden. Die Verwaltung wird dies veranlassen.

Die Verwaltung wird überprüfen ob Umzugspauschalen angesetzt werden können.

Nachrichtlich: gem. Eigentümerversammlung am Donnerstag, den 08.11.2012 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 7 folgendes vereinbart: „Die Verwaltung verlas den wörtlichen Antrag des ME Pape und erörterte zum Thema Umzugspauschale die Vor- und Nachteile bezüglich des zukünftigen Verhaltens bei einem Mieterwechsel. Nach kurzer Diskussion wurde klar, dass eine Umzugspauschale keine Disziplinverbesserung der Bewohner bei Umzügen bewirken wird. Eine Beschlussfassung fand nicht statt.“

Die Treppenhausreinigung wurde stark kritisiert. Die Verwaltung wird Frau Lukac auffordern konsequenter und ordentlicher die Treppenhausreinigung durchzuführen. Auch die Fensterreinigung im Treppenhaus wurde massiv beanstandet und sollte dringend durchgeführt werden. Die Verwaltung wird vermehrt auf die Einhaltung der Reinigungsintervalle achten und diese ggf. anmahnen. Andernfalls muss ein Wechsel angedacht werden.

ME Simic beanstandete, dass nach wie vor im Haus 91 im Keller Wasser aus einer Leitung tropft. Die

Verwaltung wird dies überprüfen und dann Herrn Simic entsprechende Rückmeldung geben.

Es wurde mitgeteilt, dass im Bereich der neu eingebauten Fenster im Treppenhaus innenliegend diverse Putzabplatzungen in den Aufgängen vorhanden und sichtbar seien. Die Verwaltung wird die Schadensursache eruieren und ggf. die Mangelbeseitigung beauftragen.

Die Verwaltung teilte den Anwesenden mit, dass die Arbeiten an den vier Doppelbalkonen zwischen den Hauseingängen (straßenseitig) 89 und 91 durch die Verwaltung an die Firma Jurc & Steck vergeben wurden und diese im Laufe des Jahres 2024 ausgeführt werden.

Seitens anwesender Miteigentümer wurde hinterfragt, inwieweit eine Verglasung der Balkone erlaubt sei. Die Verwaltung wies daraufhin, dass hierzu ein Mehrheitsbeschluss notwendig sei. Statische Unbedenklichkeitserklärungen müssten ebenfalls vorgelegt werden. Die Eigentümergemeinschaft sollte einen solchen Beschluss nur dann fassen, wenn sie mit einer unterschiedlichen Gestaltung leben könne, da trotz der Definition einzelnen Spezifikationen für eine Balkonverglasung am Objekt sicherlich einzelne Eigentümer nicht entsprechend handeln würden. Weitere Fragen wurden hierzu nicht gestellt.

Es wurde hinterfragt, wann der Hausmeister den leeren „Container“ final abbaut, sodass die Mülltonnen besser positioniert werden können. Die Verwaltung wird dies erneut beim Hausmeister vorbringen.

Es wurde mitgeteilt, dass die Beleuchtung des Hofes teilweise nicht mehr funktioniert. Die Verwaltung wird die Instandsetzung beauftragen.

Es wurde beanstandet und hinterfragt weshalb das ehemals vorhandene Graffiti nur weiß und nicht entsprechend der Fassadenfarbe überstrichen wurde.

Es wurde hinterfragt, wann die Stellplatzmarkierungen im Hof erneuert werden. Auch dies wird die Verwaltung final beauftragen.

Es wurde wiederholt von einem Taubenproblem an den Balkonen berichtet.

Es wurde mitgeteilt, dass ME Gücyeter über seinen Stellplatz im Hof unerlaubterweise ein Dach angebracht hat. Die Verwaltung wird nach Inaugenscheinnahme zur sofortigen Entfernung auffordern.

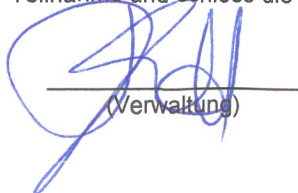
Es wurde mitgeteilt, dass an den Haustafeln in den Treppenhäusern die aktuell angebrachten Aushänge durch die Verwaltung aktualisiert, sowie alle notwendigen Rufnummern für Notfälle im Online Portal der Verwaltung für einen schnellen Zugriff zur Verfügung gestellt werden.

Es wurde nochmals das Müllproblem am Objekt thematisiert, weshalb die Vereinbarung getroffen wurde, dass erneuert ein Rundschreiben nicht nur an die Eigentümer, sondern auch an die Mieter erstellt werden soll. Es ist auf konsequente Mülltrennung zu achten sowie anfallender Sperrmüll von dem jeweiligen Bewohner selbstständig zu entsorgen. Im Zuge dessen wurde seitens der Anwesenden angeregt, eine Videoüberwachung an den Mülltonnenplätzen anzubringen. Die Verwaltung teilte den Anwesenden mit, dass die Einschränkung der Persönlichkeitsrechte höchst problematisch ist und daher eine Überwachung an diesen öffentlich zugängigen Stellen nicht möglich ist.

Seitens der Anwesenden wurde mitgeteilt, dass am vorderen Bereich der Hofeinfahrt an der Säule Fahrzeuge wiederrechtlich abgestellt werden. Dies führt zu einer Blockierung der Feuerwehrezufahrt. Häufig wird hier zudem hintereinander geparkt. Die Verwaltung wird gebeten entsprechende Aushänge in den Treppenhäusern anzubringen und im Portal zur Verfügung zustellen.

Die Verwaltung bat um Anpassung des Verwalterhonorars um zukünftig ein Sonderhonorar für die Abwicklung jeglicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, und Modernisierungsmaßnahmen sowie baulicher Veränderungen in Höhe von 10 % des Rechnungsbetrages, bei Überschreitung des jeweilig fallabhängigen Gesamtvolumens von 3.000,00 EUR, abrechnen zu dürfen. Die Anwesenden waren hiermit einverstanden.

Weitere Punkte wurden nicht besprochen. Der Verwalter bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Teilnahme und schloss die Versammlung um 17:40 Uhr.


(Verwaltung)


(Miteigentümer)


(Miteigentümer)