

Protokoll

über die ordentliche Versammlung der Eigentümergemeinschaft Eulenkamp Geierstr. 12 - 26 Kielheim

Die ordentliche Eigentümerversammlung 2024 (2023) findet am 23.04.2024 um 18:40 Uhr in den Räumen des Sportrestaurant Der Grieche, Rennweg 68, 93309 Kielheim statt.

Die Verwaltung wird vertreten durch Herrn Christian Larsen, welcher auch den Vorsitz und die Leitung übernimmt.

Die besprochenen Tagesordnungspunkte in der Übersicht:

- 1.0 Begrüßung und Eröffnung der Versammlung
- 1.1 Erfassung der anwesenden Eigentümer, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte des Verwalters und des Beirats Hr. Lindner
3. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Abrechnung 2022 (Beschlussantrag)
4. Wirtschaftsplan und Fälligkeitsrechnung 2024 (Beschlussantrag)
5. Entlastung der Verwaltung Larsen für das Wirtschaftsjahr 2022 (Beschlussantrag)
6. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Abrechnung 2021 (Beschlussantrag)
7. Entlastung der Verwaltung Hagn für das Wirtschaftsjahr 2021 (Beschlussantrag)
8. Entlastung des Verwaltungsbeirats für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 (Beschlussantrag)
9. Vorgehen gegen Vorverwaltung Hagn
- 9.1 Vorgehen gegen Vorverwaltung Hagn wegen verspäteter Abrechnung 2021 (Beschlussantrag)
- 9.2 Klärung Kostentragung rechtliche Schritte (Beschlussantrag)
10. Betonsanierung Tiefgarage (Beschlussantrag)
11. Sanierung Fenster (Beschlussantrag)
12. Sanierung Hauseingangstüren (Beschlussantrag)
13. Erneuerung der Bepflanzung im Hof (Beschlussantrag)
14. Anbringung von normgerechten Rauchwarnmeldern im Schlafbereich (Beschlussantrag)
15. Beleuchtung des Hofes (Beschlussantrag)
16. Gartengestaltung und Ausführung Vordächer (Beschlussantrag)
17. Nachgenehmigung Gartenhaus und Sichtschutzzäune (VE 46 HS F 14) (Beschlussantrag)
18. Brandschutzfenster Keller
- 18.1 Erneuerung Brandschutzfenster (Beschlussantrag)
- 18.2 Verschluss der Fensteröffnung statt Erneuerung (Beschlussantrag)
19. Auskehrung der Abrechnungen 2019 und 2020 (lt. Beschluss v. 08.12.2021)
20. Wechsel Hausmeisterservice (Beschlussantrag)
21. Abfrage noch offener Wasserschäden
22. Erstellung einer Hausordnung
23. Einverständniserklärung zur Ladung per E-Mail
24. Sonstiges

TOP 1.0 Begrüßung und Eröffnung der Versammlung

TOP 1.1 Erfassung der anwesenden Eigentümer, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Laut Teilungserklärung ist die Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig.

TOP 2. Berichte des Verwalters und des Beirats Hr. Lindner

TOP 3. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Abrechnung 2022 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 20.11.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens 2 Wochen nach Beschlussfassung (15.05.2024) Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 4. Wirtschaftsplan und Fälligkeitsrechnung 2024 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 27.03.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 5. Entlastung der Verwaltung Larsen für das Wirtschaftsjahr 2022 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Verwaltung Larsen wird für das Wirtschaftsjahr 2022 entlastet.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 6. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Abrechnung 2021 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 25.03.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens 2 Wochen nach Beschlussfassung (15.05.2024) Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren

Abstimmung: 680,6207 Ja; 0,0000 Nein; 16,1802 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 7. Entlastung der Verwaltung Hagn für das Wirtschaftsjahr 2021 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Verwaltung Hagn wird für das Wirtschaftsjahr 2021 nicht entlastet.

Abstimmung: 0,0000 Ja; 680,6207 Nein; 16,1802 Enthaltung
Beschluss abgelehnt.

TOP 8. Entlastung des Verwaltungsbeirats für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 (Beschlussantrag)

Beschluss: Der Verwaltungsbeirat sowie die Kassenprüfer werden für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 entlastet.

Abstimmung: 638,0239 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 9. Vorgehen gegen Vorverwaltung Hagn

Die Hausgeldabrechnung 2021 wurde durch den Vorverwalter Hagn nicht fristgerecht erstellt. Die Eigentümer konnten die Abrechnung mit den Mietern folglich nicht rechtzeitig durchführen. Es ist zu entscheiden, ob aufgrund der entstandenen Schäden, gegen die Vorverwaltung Hagn vorgegangen werden soll, sodass die Kostentragung geklärt werden kann.

TOP 9.1 Vorgehen gegen Vorverwaltung Hagn wegen verspäteter Abrechnung 2021 (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten rechtlicher Schritte gegen die Vorverwaltung Hagn zu prüfen und einen Rechtsbeistand zu konsultieren. Sollte die rechtliche Prüfung ergeben, dass ausreichende Erfolgsaussichten für einen Schadensersatzanspruch bestehen, wird der Beirat zusammen mit der Verwaltung ermächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft rechtliche Schritte einzuleiten. Die Kosten für die rechtliche Beratung und Vertretung werden zunächst aus den Rücklagen der Eigentümergemeinschaft finanziert.

Abstimmung: 680,6207 Ja; 0,0000 Nein; 16,1802 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 9.2 Klärung Kostentragung rechtliche Schritte (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten rechtlicher Schritte gegen die Vorverwaltung Hagn zu prüfen und einen Rechtsbeistand zu konsultieren. Sollte die rechtliche Prüfung ergeben, dass ausreichende Erfolgsaussichten für einen Schadensersatzanspruch bestehen, wird der Beirat zusammen mit der Verwaltung ermächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft rechtliche Schritte einzuleiten. Die Kosten für die rechtliche Beratung und Vertretung werden zunächst aus den Rücklagen der Eigentümergemeinschaft finanziert.

Abstimmung: 680,6207 Ja; 0,0000 Nein; 16,1802 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 10. Betonsanierung Tiefgarage (Beschlussantrag)

Die Bewehrungseisen der Säulen in der Tiefgarage weisen Korrosionsschäden auf und der Beton platzt ab. Es ist zu entscheiden, ob ein Ingenieurbüro für die Feststellung der Schäden und der Erstellung eines Sanierungskonzepts beauftragt werden soll.

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote von qualifizierten Ingenieurbüros einzuholen für:

Eine detaillierte Untersuchung der Korrosionsschäden an den Bewehrungseisen und dem Beton der Säulen in der Tiefgarage.

Die Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzepts, das alle notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung der Sicherheit und Funktionalität der Tiefgarage beinhaltet.

Einen Kostenvoranschlag für die Durchführung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die eingeholten Angebote werden gemeinsam mit dem Beirat geprüft. Nach der Bewertung der Angebote soll in der nächsten Eigentümerversammlung über die Beauftragung des geeigneten Ingenieurbüros beschlossen werden.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 11. Sanierung Fenster (Beschlussantrag)

Die Fenster befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es ist zu entscheiden, ob diese abgeschliffen, gestrichen und Wetterschenkel angebracht werden sollen.

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für folgende Optionen zur Sanierung der Fenster einzuholen:

- Sanierung der bestehenden Fenster, inklusive: Abschleifen und Streichen der Fensterrahmen und Anbringen von Wetterschenkeln
- Austausch der bestehenden Fenster durch neue Fenster.

Die Entscheidung welches Angebot zu tragen kommen soll, wird in der nächsten ETV beschlossen.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 12. Sanierung Hauseingangstüren (Beschlussantrag)

Die Hauseingangstüren befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es ist zu entscheiden, ob diese im oberen Bereich abgeschliffen, gestrichen und Edelstahlbleche im unteren Bereich angebracht werden sollen.

Beschluss: Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands der Hauseingangstüren der Wohnanlage wird die Verwaltung beauftragt, Angebote für folgende Sanierungsmaßnahmen einzuholen:

- 1.) Abschleifen und Streichen des oberen Bereichs der Türen.
- 2.) Anbringen von Edelstahlblechen im unteren Bereich der Türen zum Schutz vor Beschädigungen und Witterungseinflüssen.

Nach Erhalt und Prüfung der Angebote soll in Abstimmung mit dem Beirat über das auszuführende Angebot entschieden werden.

Die Kosten für die Sanierung sollen aus den bestehenden Rücklagen der Wohnanlage finanziert werden.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 13. Erneuerung der Bepflanzung im Hof (Beschlussantrag)

Die Bepflanzung im Hofbereich soll erneuert werden. Es ist zu entscheiden, ob ein Gartenbauer beauftragt werden soll, dies zu begutachten und ein Angebot zu erstellen.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt, bezüglich der Bepflanzung im Hofbereich einen qualifizierten Gartenbauer zu beauftragen. Dieser soll den aktuellen Zustand begutachten, mögliche Verbesserungen vorschlagen und ein detailliertes Angebot für die Ausführung der Arbeiten erstellen.

Ziele der Maßnahme:

- Verbesserung des Erscheinungsbildes des Hofbereichs
- Anpassung der Bepflanzung an klimatische und umweltspezifische Bedingungen
- Steigerung der Nutzbarkeit und des Wohlbefindens für alle Bewohner

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 14. Anbringung von normgerechten Rauchwarnmeldern im Schlafbereich (Beschlussantrag)

Es wurde beantragt normgerechte Rauchwarnmelder in den Schlafbereichen anzubringen, sowie diese turnusmäßig prüfen und in standhalten zu lassen.

Auftrag an HV: Kostenklärung bis zur nächsten ETV (Kosten jährliche Ablesung, Kosten Investition je Rauchmelder)

Antrag zurückgestellt

TOP 15. Beleuchtung des Hofes (Beschlussantrag)

Die bestehende Verkabelung der Außenbeleuchtung des Hofes ist defekt. Es ist zu entscheiden, ob diese durch eine Solarbeleuchtung ersetzt werden soll.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Einholung von Angeboten für den Ersatz der bestehenden, defekten Außenbeleuchtung durch eine nachhaltige Solarbeleuchtung. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Angebote von qualifizierten Fachbetrieben einzuholen.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 16. Gartengestaltung und Ausführung Vordächer (Beschlussantrag)

Zur einheitlichen Gestaltung der Anlage ist zu entscheiden, ob die HV in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat eine Gestaltungssatzung erarbeiten soll.

Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten. Diese Satzung soll Richtlinien zur einheitlichen Gestaltung der gesamten Wohnanlage festlegen, um die ästhetische Harmonie und den Werterhalt der Anlage zu sichern.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 17. Nachgenehmigung Gartenhaus und Sichtschutzzäune (VE 46 HS F 14) (Beschlussantrag)

Aufforderung an den betroffenen Eigentümer: Bitte Stellen Sie Fotos zur Verfügung, um den Sachverhalt den Eigentümern verständlich zu machen. Die Fotos dienen als Grundlage für die Abstimmung bei der nächsten WEG-Versammlung. (Fotos als Anlage zur Einladung)

Antrag zurückgestellt

TOP 18. Brandschutzfenster Keller

TOP 18.1 Erneuerung Brandschutzfenster (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorhandenen Fenster zur Tiefgarage durch zertifizierte Brandschutzfenster zu ersetzen, die den aktuellen Vorschriften entsprechen. Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage in Höhe von 25000€, die Umlage erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

Abstimmung: 0,0000 Ja; 696,8009 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss abgelehnt.

TOP 18.2 Verschluss der Fensteröffnung statt Erneuerung (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorhandenen Fensteröffnungen dauerhaft zu vermauern, um die Brandschutzanforderungen zu erfüllen. Die Kosten betragen ca. 2000€ die Finanzierung erfolgt über die Rücklage.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 19. Auskehrung der Abrechnungen 2019 und 2020 (lt. Beschluss v. 08.12.2021)

Die Auskehrungen werden durch die HV Larsen durchgeführt. Die Kostenbelastung erfolgt an die Vorverwaltung HV Hagn.

TOP 20. Wechsel Hausmeisterservice (Beschlussantrag)

Beschluss: Die Hausverwaltung wird beauftragt, Angebote für den Hausmeisterdienst einzuholen und in Zusammenarbeit mit dem Beirat einen geeigneten Dienstleister auszuwählen und den entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Abstimmung: 696,8009 Ja; 0,0000 Nein; 0,0000 Enthaltung
Beschluss angenommen.

TOP 21. Abfrage noch offener Wasserschäden

Bitte teilen Sie uns bis 31.05.2024 mit, ob bei Ihnen noch offene Wasserschäden bestehen.

TOP 22. Erstellung einer Hausordnung

TOP 23. Einverständniserklärung zur Ladung per E-Mail

TOP 24. Sonstiges

- Zu TOP 17: Es wurde berichtet, dass sämtliche bauliche Veränderungen, die die Außenanlagen betreffen, einer Genehmigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bedürfen. Dies betrifft auch die kürzlich festgestellten nicht genehmigten Bauwerke ("Schwarzbauten").
- SEPA-Mandat: Es wird an alle Wohnungseigentümer appelliert, ein SEPA-Lastschriftmandat auszustellen. Dies vereinfacht die Rechnungsprüfung erheblich. Zudem profitieren Kontoinhaber von der Möglichkeit, Belastungen bis zu sechs Wochen nach Buchung rückgängig zu machen.
- Meldung von Eigentümerwechseln: Zur Vereinfachung der Abrechnungsprozesse wird darum gebeten, Eigentümerwechsel oder Änderungen der Eigentümerdaten zeitnah an die Verwaltung zu melden.
- Bauantrag Nachbargrundstück Westseite: Das Grundstück auf der Westseite wird bebaut. Es wurde ausdrücklich keine Genehmigung für die Nutzung des WEG-Grundstücks erteilt.



- Mülltonnenhaus: Es wurde berichtet, dass die rostige Metallverkleidung am Mülltonnenhaus repariert wird.
- Zwischenlagerung der gelben Säcke: Zur ordnungsgemäßen Lagerung der gelben Säcke vor der Abholung durch die Müllabfuhr werden Rollbehälter angeschafft, in denen die Säcke gelagert und zur Abholung bereitgestellt werden können.
- Giebel Westseite, oberste Etage: Wasser dringt ein, weshalb eine Reparatur des Putzes notwendig ist. Diese Maßnahme wird von der Hausverwaltung veranlasst.
- Sauberkeit in der Tiefgarage: In der Tiefgarage darf pro Stellplatz nur ein Satz Reifen gelagert werden. Die Lagerung anderer brennbarer Stoffe ist nicht gestattet.
- Holzfassade Außenseite: Insbesondere an den Süd- und Westseiten ist das Holz witterungsbedingt angegriffen. Die Hausverwaltung wird Angebote einholen, über die in der nächsten Eigentümerversammlung entschieden wird.
- Ergänzungswahl Beiräte: Wer Interesse hat, sich als Beirat aufstellen zu lassen, möge sich bitte melden. Die Wahl der Beiräte findet in der nächsten Eigentümerversammlung statt.
Frau Sieglinde Tischler hat bereits ihre Bereitschaft bekundet, sich als Beirat wählen zu lassen.

Die Versammlung wird am 23.04.2024 um 21:30 Uhr geschlossen.

Christian Larsen

Verwaltungsbearbeiter

0000 pc08/ EBB0E2SVV0136736625_120_10_M1 // 179188 1392 4562 8/8