

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2022

Eigentümergeinschaft: WEG 073, Nachtweide 6a + 6b, 76744 Wörth-Maximiliansau

Uhrzeit: 18.00 Uhr bis 19.20 Uhr

Versammlungsort: Gaststätte DJK Karlsruhe-Ost 1921 e.V., Friedrichstaler Allee 52, 76131 Karlsruhe

Vorsitz + Protokollerstellung: Herr Markus Lux in seiner Funktion als Geschäftsführer der Lux Immobilienverwaltung GmbH

01 Eröffnung der Versammlung

Von insgesamt 41 Eigentümern waren 18 Eigentümer persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Abstimmung erfolgte pro Kopf. Zu vergeben waren 17 Stimmen.

02 Wirtschaftsjahr 2021: Bericht des Verwalters über die Einnahmen und Ausgaben Herr Lux erläuterte einzelne Kostenstellen.

03 Wirtschaftsjahr 2021: Ergebnis der sachlichen und rechnerischen Rechnungsprüfung
Die Prüfung erfolgte durch Herrn Armbrust. Die Unterlagen waren geordnet und die Belege lagen vor; die Unterlagen wurden stichprobenartig und nach Themenschwerpunkten geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

04 Wirtschaftsjahr 2021: Beschlussfassung zur Annahme der Gesamtabrechnung, der Rechnungslegung sowie der Einzelabrechnungen; das Einzelabrechnungsergebnis ist am 06.07.2022 zur Zahlung fällig.
Forderung Wohngeld 85.587,73 € – Ausgaben 91.738,49 € = Abrechnungsspitze 6.150,76 €
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

05 Wirtschaftsjahr 2021: Beschlussfassung zur Entlastung des Verwaltungsbeirates Herr Armbrust und Rechnungsprüfers Herr Armbrust
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist angenommen bei Enthaltung von Herrn Armbrust

06 Wirtschaftsjahr 2021: Beschlussfassung zur Entlastung der Verwaltung
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

Hinweis:

Die der Verwaltung erteilten Vollmachten wurden weisungsfrei für sämtliche Abstimmungspunkte Hr. Armbrust vor der Eigentümerversammlung übertragen

07 Aussprache und Beschlussfassung zur Annahme des Gesamtwirtschaftsplanes (Wohngeld 105.191,68 € und Erhaltungsrücklage 20.000,00 €) und der Einzelwirtschaftspläne für den Zeitraum 2022 und für die nachfolgenden Monate; der neue Plan tritt ab dem 01.07.2022 in Kraft; es erfolgt eine Rückrechnung des Einzelwirtschaftsplanes für den Zeitraum 01.01.2022-30.06.2022; das monatliche Wohngeld und die monatliche Erhaltungsrücklage sind jeweils am 05. eines Monats zur Zahlung an die Gemeinschaft fällig. Die Rückrechnung des Einzelwirtschaftsplanes für den Zeitraum 01.2022-06.2022 ist am 15.07.2022 zur Zahlung fällig.
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist angenommen (26 Ja-Stimmen / 0 Enthaltungen / 0 Nein-Stimmen)

08 Wahl des Verwaltungsbeirates Herr Armbrust für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung von Herrn Armbrust

09 Wahl von zwei Eigentümern - Herr Armbrust und Herr Sturm -, welche das Protokoll unterzeichnen
Antrag: wie oben aufgeführt
Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung von Herrn Armbrust und Herrn Sturm

10 Montage eines Einfahrtstores für den Garten – Kosten ca. 5.500,00 € entsprechend Angebot Schlosserei Peter & Mann aus Karlsruhe
Es wird aktuell kein Handlungsbedarf gesehen

11 Erneuerung Fenster – Wohnung 32 – Eigentümerin Frau Luppert – Nachtweide 10 B
Ein Fenster im Wohnzimmer „zieht“ sehr stark. Die Eigentümerin bittet um Erneuerung dieses Fensters.
Beschlussantrag:
Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass das Fenster zunächst von einer Fensterfirma repariert wird (vermutlich sind neue Dichtungen einzuziehen). Falls dies fehlschlägt, wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat Herr Armbrust ein neues Fenster eingebaut.
Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

12 Kostenbeteiligung Tiefgaragenstellplätze / Verwalterhonorar
Auf Grund einer Anfrage der Miteigentümerin Bender Bauträger GmbH – Eigentümerin von 28 Tiefgaragenstellplätzen – hinsichtlich der Kostenverteilung Tiefgaragenstellplätze / Wohnungen hat die Verwaltung diesen Sachverhalt geprüft.

12.1 Thema Kostenverteilung:
Die Kostenbelastung der Tiefgarageneigentümer ist nach Auffassung der Verwaltung zu gering entsprechend der Regelung in der Teilungserklärung. Sachgerecht ist eine Kostenverteilung nach qm-Wohnfläche und Nutzfläche. Herr Bender trägt vor, dass die Kostenverteilung sachgerecht ist; er kündigt eine Beschlussanfechtung für die Beschlussanträge 12.1 und 12.2 an. Seitens der Verwaltung wurde über das Prozessrisiko der Beschlussanträge 12.1 und 12.2 informiert.

Beschlussantrag 12.1: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Kostenverteilung für die nachstehend genannten Kostenstellen nach qm-Wohnfläche der Wohnungen und qm-Nutzfläche der Tiefgaragenstellplätze ab dem 01.01.2023 erfolgt. Dies betrifft die Kostenstellen Hausmeister, Gärtner, Gartenmaterial, Allgemeinstrom, Reinigungsmittel + Streumittel, Winterdienst, Niederschlagswasser, Kosten des Brandschutzes, Betriebskosten Rolltor, Instandhaltungen und Instandsetzungen aller Art, Bankgebühren, Sonstige Verwaltungskosten, Anwaltskosten und Gerichtskosten, Strassenausbaubeiträge Stadt
Abstimmung: Der Antrag ist angenommen (14 Ja-Stimmen / 2 Enthaltungen / 1 Nein-Stimmen)

12.2 Thema Verwalterhonorar:
Die Bender Bauträger GmbH zahlt aktuell 228,48 Brutto p.a. für 28 Tiefgaragenstellplätze. Sachgerecht ist ein Verwalterhonorar pro Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 38,92 Euro brutto p.a. entsprechend der Verwaltungskostenpauschale § 26 II. BV.

Beschlussantrag 12.2:
Das Verwalterhonorar für Tiefgarageneigentümer, welche nicht gleichzeitig Eigentümer einer Wohnung

sind, beträgt 32,69 netto zzgl. MwSt. pro Jahr und Tiefgaragenstellplatz. Diese Regelung ist ab dem 01.01.2023 gültig.

Abstimmung: Der Antrag ist angenommen (15 Ja-Stimmen / 1 Enthaltung / 1 Nein-Stimmen)

Hinweis:

Ab der Jahresabrechnung 2023 wird entsprechend der Teilungserklärung je Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) abgerechnet.

13 Verschiedenes – Informationen – Diskussion

13.1 Versicherung - Starkregen -

Nach den aktuellen Bedingungen für die Gebäudeversicherung "SVIMMO 2021" Punkt 5.1.2, sind Überschwemmungsschäden am Gebäude in Folge von Witterungsniederschlägen (Starkregen) versichert. Ansonsten sind Witterungsniederschläge (Starkregen) nur versichert, wenn das Wasser infolge einer durch Sturm- oder Hagelschaden verursachten Öffnung ins Gebäude eindringt - Punkt 4 der Bedingungen; dieser Punkt wurde auf der EV 2021 diskutiert und war zu klären. Für die Eigentümerversammlung 2023 ist zu klären, ob Schäden aus Rückstau der Abwasserleitung versichert sind.

13.2 Kabelfernsehen

Bisher sind die Kabelfernsehgebühren gemäß § 2 Absatz 15 der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlagefähig. Ab dem 01.07.2024 sind die Kosten für die Versorgung mit Kabelfernsehen nicht mehr umlagefähig. Dies ist in der geltenden Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vorgesehen. Aktuell hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber Vodafone abgeschlossen. Weiterer Vortrag und Beschlussfassung erfolgt auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung, ob eine Kündigung erfolgen soll

13.3 Laufende Verwaltung

13.3.1 Bei den Eigentümern Eheleute Meier Wohnung 15 sind in der Einzelheizkostenabrechnung des Jahres 2021 keine Verbrauchswerte der einzelnen Heizkörper ausgedruckt. Die Werte sind Herrn Meier nachzureichen.

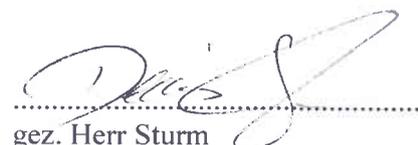
13.4 Sitzungslokal für die nächste Eigentümerversammlung

Leider konnte kein Sitzungslokal in Maximiliansau gefunden werden; aus diesem Grunde wurde nach Karlsruhe ausgewichen. Es wird versucht, in 2023 wieder ein Sitzungslokal in Maximiliansau bzw. den angrenzenden Orten zu reservieren. Falls Eigentümer ein Lokal mit geschlossenem Nebenzimmer kennen, in welchem Eigentümerversammlungen abgehalten werden können, wird um Information an die Verwaltung gebeten.

68753 Waghäusel, den 22.06.2022 Versand an alle Eigentümer: 1907 22 Für die Richtigkeit


gez. Herr Lux


gez. Herr Armbrust


gez. Herr Sturm