

Die Immobilienverwalter GmbH | Schwieberdinger Str. 54 | 71636 Ludwigsburg

«NAMEN1»
«NAMEN1A»
«NAMEN2»
«STRASSE»

«**PLZORT**»

Ludwigsburg, 02.12.2011 - sh/sh

Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Musterstr. 10, Ludwigsburg

Zeit: Donnerstag, den 01.12.2011 um 18.30 Uhr
Ort: In den Büroräumen der Die Immobilienverwalter GmbH,
Schwieberdinger Str. 54, 71636 Ludwigsburg

Von der Firma
Die Immobilienverwalter GmbH: Andreas Möck

Herr Möck eröffnet die Versammlung mit folgenden Feststellungen:

- a) Die Versammlung wurde mit dem Rundschreiben vom 11.11.2011 ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen.
- b) Anwesend sind laut Anwesenheitsliste 10 Eigentümer mit 1.000 / 1.000 Miteigentumsanteilen (Anwesenheitsliste liegt nur dem Original bei). Aufgrund der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. ihrer Miteigentumsanteile ist die Versammlung beschlussfähig.
- c) Herr Möck stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:
Gemäß Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen. Es wird der Antrag gestellt, bei eindeutigem Stimmverhalten auf die Auszählung der Miteigentumsanteile zu verzichten und nach Objektprinzip abzustimmen.
10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Der Antrag ist somit angenommen.
- d) Zu- und Abgänge von stimmberechtigten Eigentümern während der Versammlung sind in den jeweiligen Abstimmungsergebnissen berücksichtigt.
- e) Weitere Anträge zur Geschäftsordnung liegen nicht vor und werden auch nicht vorgebracht. Insofern übernimmt Herr Möck die Versammlungsleitung und beginnt mit der Abarbeitung der vorliegenden Tagesordnung.

TOP 1: Berichterstattung des Verwalters und Verwaltungsbeirats.

Aus dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wurden folgende Punkte erledigt:

a) Die Firma Dachgut hat die straßenseitigen Dachflächen mit Schneefanggittern nachgerüstet.

Darüber hinaus wurden folgende Dinge erledigt:

b) Die Verwaltung hat den Flächenerfassungsbogen für die Einführung der gesplitteten Abwassergebühr in Abstimmung mit den Rechnungsprüfern ausgefüllt und an die Stadt Ludwigsburg weitergeleitet.

Derzeit noch nicht abgeschlossene Tätigkeiten:

c) Neuabschluss Wartungsvertrag für die Heizanlage. Angebote liegen bereits vor.

d) Gerichtliche Durchsetzung der Gewährleistungsmängel gegen die Firma Müller. Hierzu soll unter TOP 9 ein Beschluss gefasst werden.

e) Herr Maier und Herr Wagner haben die Rechnungsprüfung durchgeführt. Beide bestätigten, dass sämtliche Belege eingesehen wurden und es keinen Grund für Beanstandungen gibt.

TOP 2: Es wird der Antrag gestellt, die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen 2010/11 in der vorliegenden Form als sachlich und inhaltlich richtig anzuerkennen.

Nachzahlungen und Guthaben sind am 15.12.2011 zum Ausgleich fällig. Bei erteilter Lastschriftzugsermächtigung erfolgt der Ausgleich durch die Verwaltung.

Die Verwaltung übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und die steuerliche Absetzbarkeit der ausgewiesenen haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß §35a EStG.

Weitere Fragen zur Abrechnung werden beantwortet.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 3: Es wird der Antrag gestellt, den Verwaltungsbeirat bestehend aus Herrn Maier, Herrn Müller und Herrn Wagner für seine Tätigkeit seit der letzten Eigentümerversammlung zu entlasten.

7 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 4: Neuwahl des Verwaltungsbeirats.

Herr Maier, Herr Müller und Herr Wagner stellen sich wieder zur Wahl. Herr Maier wird den Verwaltungsbeiratsvorsitz übernehmen.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 5: Es wird der Antrag gestellt, Die Immobilienverwalter GmbH für ihre Tätigkeit seit der letzten Eigentümerversammlung zu entlasten.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 6: Es wird der Antrag gestellt, den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne für 2011/12 in der vorliegenden Form als sachlich und inhaltlich richtig anzuerkennen.

Die Pläne behalten so lange Gültigkeit, bis neue beschlossen werden.

Die neuen Vorauszahlungen sind ab 01.07.2011 zu leisten. Entstehende Differenzen zwischen der alten und der neuen Vorauszahlung werden mit der Fälligkeit des Abrechnungssaldos der heute beschlossenen Abrechnung ausgeglichen.

Das Hausgeld ist jährlich im Voraus fällig, es wird jedoch vereinbart, dass die Zahlungen in 1/12 Monatsraten zu Anfang des Monats entrichtet werden können. Kommt ein Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft mit mehr als zwei Hausgeldzahlungen in Verzug, so wird der gesamte Hausgeldbetrag für das jeweils laufende Wirtschaftsjahr sofort fällig.

Die Position „Pflege Dachbegrünung“, soll künftig nicht mehr in den Wirtschaftsplan eingestellt werden.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 7: Es wird der Antrag gestellt, der Verwaltung zu gestatten, die Ansparung zur Instandhaltungsrücklage dem Girokonto der Gemeinschaft als zinsloses Darlehen zur Verfügung zu stellen.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 8: Es wird der Antrag gestellt, laufende Verwaltungsunterlagen nach einer Aufbewahrungsdauer von 10 Jahren fachgerecht zu entsorgen. Teilungserklärung, Pläne, Versammlungsprotokolle, die Beschlussammlung und andere dauerhaft benötigte Unterlagen werden selbstverständlich weiterhin aufbewahrt.

10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Somit ist der Beschlussantrag angenommen.

TOP 9: Es wird der Antrag gestellt, die verbliebenen Ausführungsmängel des Hofbelags gerichtlich gegen die Firma Müller unter Hinzuziehung der Rechtsanwaltskanzlei Cavada, Lüth & Kollegen geltend zu machen. Mit Kostenbeschluss.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich gegen eine Rechtsstreitigkeit gegen die Firma Müller aus. Die Hausverwaltung soll im Sommer 2012 zwei Angebote zur Ausbesserung des Hofbelags einholen und über die Vergabe soll dann in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen werden.

0 Ja-Stimmen 10 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Somit ist der Beschlussantrag abgelehnt.

TOP 10: Sonstiges:

- a) Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass aus Brandschutzgründen in sämtlichen Fluren und Treppenhäusern keinerlei Gegenstände abgestellt oder gelagert werden dürfen. Außerdem darf die Haustüre nur geschlossen und nicht verschlossen werden.
- b) Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass die Absperrhähne mindestens 1x jährlich betätigt werden müssen, damit eine Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist. Dies gilt ebenso im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Hier soll der Verwaltungsbeirat, Hauswart bzw. Hausmeister eine Prüfung vornehmen.
- c) Silikonfugen sind Wartungsfugen und vom jeweiligen Eigentümer instand zu halten. Die Silikonfugen müssen in regelmäßigen Abständen überprüft und wenn nötig ausgetauscht werden, um Wasserschäden zu vermeiden. Schäden, die durch defekte Silikonfugen entstehen, sind vom Verursacher zu regulieren.
- d) Zur Vermeidung von Schimmelschäden wird auf die Notwendigkeit zum richtigen Lüften und Heizen hingewiesen. Ein entsprechendes Informationsblatt kann auf der Homepage des Verwalters unter www.die-immobilienverwalter.de heruntergeladen werden.

- e) Weiterhin wird noch auf die Notwendigkeit zur regelmäßigen Pflege der Fensterbeschläge und -griffe hingewiesen. Diese sind in regelmäßigen Abständen zu warten und gangbar zu machen. Dies gilt auch im Besonderen für schwer zugängliche Dachflächenfenster und die Fenster im gemeinschaftlichen Treppenhaus.

Nachdem keine weiteren Punkte zur Diskussion stehen, beendet der Versammlungsleiter um 20:05 Uhr die Versammlung, dankt den anwesenden Eigentümern für ihr Kommen und wünscht ihnen einen guten Heimweg.

Ort, Datum

Andreas Möck

Ort, Datum

Herr Maier

Ort, Datum

Herr Wagner