

Niederschrift

über die Wohnungseigentümerversammlung vom 07.02.2017 der Eigentümergeinschaft
WEG – Stuttgart-Möhringen, Probststraße 5 A + B; VE 1004

Diese Niederschrift besteht aus insgesamt 9 Seiten, sowie der Anwesenheitsliste.

Die Versammlung fand statt am: **Dienstag, 07.02.2017**

In den Räumlichkeiten des: CVJM Möhringen – Evang. Jugend- und Familienwerk e.V., Leinenweberstraße 27, 70567 Stuttgart-Möhringen

Versammlungsbeginn: **18:00 Uhr**

Versammlungsende: **20:45 Uhr**

Versammlungsleiter/Schriftführer:

Die Versammlung behandelte die Tagesordnungspunkte 1 - 14 in erster Vorlage.

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Verwalter teilte mit, dass die Versammlung frist- und ordnungsgemäß einberufen wurde.

Bei der Versammlung waren anwesend: 22 stimmberechtigte Wohnungseigentümer oder durch Vollmacht stimmberechtigte Person(en).

Insgesamt waren dadurch 9503 / 10.000 Miteigentumsanteile für 22 Einheiten von 23 Einheiten vertreten. Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Festlegung einer Unterschriftsperson : Herr Kasper

Abstimmung:	22	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Die Versammlung begann mit einer Vorstellungsrunde.

2. Information über den aktuellen Stand des Baufortschritts durch den Bauträger

Der Bauträger ist nicht anwesend, eine schriftliche Stellungnahme vom 30.01.2017 liegt vor.

Der Versammlungsleiter verlas die schriftliche Stellungnahme der Fa. Baustolz.

Dem Protokoll ist die Mängelliste (Auflistung) anzufügen.

2.2 Gegebenenfalls Beschlussfassung für die Einschaltung bzw. das Heranziehen eines unabhängigen und vereidigten Sachverständigen für die Begutachtung und Bewertung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum durch die WEG, einschließlich Kostenregelung.

Information: Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte bereits mit der jeweiligen Abnahme des Sondereigentums eines Eigentümers. Zwei Eigentümer haben die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums verweigert. Hier hat nun die Firma Baustolz einen Termin zur Abnahme mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen angesetzt. Ob hier eine schriftliche Stellungnahme ausgearbeitet und an die Verwaltung übersandt wird, wurde noch nicht bestätigt.

Einheit B05 kommt um 18:44 hinzu – 23 WE anwesend – MEA 10000/10000

Beschlussfassung:

Die Versammlung beschließt, dass diejenigen Sondereigentümer, die das Gemeinschaftseigentum noch nicht abgenommen haben, auf Kosten der Gemeinschaft einen beratenden Sachverständigen (öffentlich Bestellt) hinzuziehen dürfen. (Dekra, TÜV). Die Sondereigentümer benennen den Sachverständigen und die Hausverwaltung wird diesen beauftragen. Budget bis 2000.-€

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

3 Wirtschaftsplan und Einmalzahlung

3.1 Festlegungen des Wirtschaftsjahres vom 01.01. – 31.12. eines jeden Jahres. Das erste Abrechnungsjahr soll den Zeitraum von der ersten Übergabe der Wohnung bis zum 31.12.2017 umfassen.

Erläuterung Grundlage WP: Heizung = Abschlag/Vertrag OVE;
 Niederschlagswassergebühr = Kalkulation mit Stuttgarter Preise; Mietkosten = Vertrag Metrona (Abschluss Baustolz); Wasser/Abwasser = Durchschnitt Wasserverbrauch deutscher Mensch * Preise Stuttgart; Müllgebühren = ungefähre Kosten der Müllbehälter (ggf. ist eine weitere Bestellung notwendig);
 Wartung allgemein = Hebeanlagen, Dachbegrünung, etc., Wartungen Tiefgarage = TG Tor; Aufzugskosten = Wartung + Notruf; Versicherungen = Versicherungsgebühr siehe Punkt Sonstiges; Kabelgebühren = Sammelvertrag Abschluss durch Fa. Baustolz; Hausmeister = Durchschnitt (könnte gesenkt werden); **Gebühren Behörden/Ämter = Einmessung Liegenschaftskataster (Einmalkosten)**

Beschlussfassung:

Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt den Gesamtwirtschaftsplan und die hieraus entstandenen Einzelwirtschaftspläne vom 26.01.2017 mit einer Gesamtjahressumme von 75.270,96 € für das Wirtschaftsjahr 01.01.2017 – 31.12.2017. Das erste Abrechnungsjahr soll den Zeitraum von der ersten Übergabe der Wohnung bis zum 31.12.2017 umfassen. Im Rumpffjahr sind die Hausgeldvorauszahlungen jedoch erst nach Beschlussfassung und anschließend jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der jeweiligen Höhe zu leisten. Alle Beträge werden als Jahresschuld geschuldet. Die monatlichen Zahlungen stellen jeweils eine Abschlagzahlung dar. Wird ein Eigentümer in Höhe von zwei Monatszahlungen rückständig, so entfällt die Stundung und der gesamte Jahresbeitrag ist sofort ohne Mahnung und zzgl. Verzugszinsen fällig. Dieser Wirtschaftsplan gilt über das Ende des Wirtschaftsjahres hinaus bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplanes sind gegenseitig deckungsfähig.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Hinweis: Die Heizkosten und die Wasser/Abwasserkosten sind (auf Grund von fehlenden Vorjahreswerten) im Wirtschaftsplan 2017 nach Schätzwerten (Wohnfläche) aufgeteilt. Die Abrechnung erfolgt dann gemäß Teilungserklärung.

3.2 Für die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der WEG in den ersten Wochen, soll eine Einmal-Zahlung je Wohneinheit beschlossen werden.

Beschlussfassung:

Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt eine Einmal-Zahlung als Kontodeckungsvorschuss in Höhe von 300,00 Euro je Wohnung. Diese Zahlung gilt als Hausgeldvorauszahlung und wird in der ersten Hausgeldabrechnung entsprechend verrechnet. Der Betrag ist fällig zum 15.02.2017 und ist zu überweisen.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

4 Wahl eines Verwaltungsbeirates gem. § 29 WEG

Information vor Beschlussfassung:

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

Es wurden folgende Personen vorgeschlagen:
Herr Fischer (b03), Herr Kiesling (A05) und Herr Kasper(A04)

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft wählt folgende Eigentümer in das Amt des Verwaltungsbeirats:

Herr Fischer (b03), Herr Kiesling (A05) und Herr Kasper(A04)

Den Vorsitz übernimmt vorerst Herr Fischer

Abstimmung:	23 Ja	0 Nein	0 Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen			

- 5 Beschlussfassung über die Regelung und Vergabe von Hausmeister/-reinigung, Gartenpflege und Winterdienst.

Information vor Beschlussfassung:

Für die Außenreinigung, die Gartenpflege, die technische Betreuung und den Winterdienst gemäß der Satzung der Stadt Stuttgart und den Turnus soll in der Erstversammlung ein Beschluss gefasst werden. Es wurden zwei Angebote ausgestellt; die Firma Immobilienservice Deutschland hat aus personellen Gründen kurzfristig abgesagt:

Folgende Angebote liegen vor:

Fa. Bohr	Reinigung:	6.920,37 €/p.a.
	Mülltonnenbereitstellung:	1.713,60 €/p.a.
	Winterdienst:	ca. 2.088,45 €/p.a. (bei 20 Einsätze)
	Gesamtkosten:	10.722,42 €/p.a./inkl. MwSt.

**Gartenpflege/Hausmeisterdienste nach Aufwand: 40,16 €/Stunde/inkl. MwSt.
Fensterreinigung erfolgt halbjährlich**

Fa. Schreiber	Reinigung:	€/p.a.
	Mülltonnenbereitstellung:	1.142,40 €/p.a.
	Winterdienst:	ca. 1.856,40 €/p.a. (pauschal)
	Gesamtkosten:	€/p.a.

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft beschließt und beauftragt die Firma Schreiber mit der Durchführung der Hausmeister-, Reinigungs- und Winterdiensttätigkeit

gemäß dem nachverhandelten Angebot vom 08.11.17. Die Arbeiten beginnen ab sofort. Die Verwaltung wird das Angebot nachverhandeln. Es wird eine Probezeit von 6 Monaten vereinbart. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft und verteilen sich nach Miteigentumsanteilen.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Der Hausmeisterservicevertrag soll im Nachgang an die Eigentümer per mail versandt werden.

6 Beschlussfassung einer Haus- & Garagenordnung

Beschlussfassung:

Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt die vorgelegte Haus- und Garagenordnung. Vermietende Eigentümer verpflichten sich dazu diese ihren Mietern vorzulegen und deren Einhaltung zu überwachen. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen wird die Haus- und Garagenordnung als verpflichtender Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen. Diese Hausordnung gilt so lange bis sie durch eine geänderte Haus- und Garagenordnung ersetzt wird. Änderungen können nur im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

7 Beratung und Beschlussfassung über farbliche Gestalt der Markisen auf den Dachterrassen und der Ausführung der Lampen im Terrassen- und den Balkonen- Bereich

Information vor Beschlussfassung:

Um das einheitliche Erscheinungsbild Ihrer Gemeinschaft nicht zu verändern, bietet es sich an, eine einheitliche Farbe für die Markisen auf den Balkonen der Dachterrassen binden festzulegen. Ebenfalls verhält es sich mit der Außenbeleuchtung auf Terrasse und Balkon, hier kann eine einheitliche Ausführung beschlossen werden.

Antrag und Beschluss:

Sonnensegel oder Markisen für die Dachgeschosswohnungen werde genehmigt. Die Ausführungen müssen einheitlich sein. Die Farben sind an die Fassade und Sonnenschutzelemente anzupassen. (Architektenvorschlag) Dies gilt auch für den Sichtschutz an den Geländern der Balkone. (Farblich und aus Stoff) Die Terrassen im EG (derzeit kein Sonnenschutzbedarf) soll bei Bedarf in einer WEV beantragt werden. Eine Gerätebox wird auf den Terrassen genehmigt, jedoch darf diese nicht über die Abschlusskante des Balkons hinausragen. Es wird für die Box eine Farbe

vorgegeben: Anthrazit, bzw. sind an die bereits vorhandenen Geräteboxen anzupassen.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Die Wohnung A09 stellt ein Sonnenschutzelement, falls technisch möglich, zur Verfügung (Wohnung ist zu dunkel), die für eine größere Wohnung eventuell verwendet werden kann.

Die Versammlung beantragt folgende Beschlussfassung:

Antrag und Beschluss: Türspione

Türspione sind einheitlich zu montieren (Außen)

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Informationen bzgl. Anschaffung und Montage können über den Beirat Herr Fischer erfragt werden.

10. Sonstiges (keine Beschlussfassung)

- Information über die bestehenden Versicherungen und abgeschlossene Verträge

Die Verwaltung hat eine Versicherung für die gesamte Eigentümergeinschaft abgeschlossen, somit müssen sich die einzelnen Eigentümer nicht versichern.

Die Versicherung deckt folgende Leistungen ab: Schäden durch Feuer (Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder Ladung) Leitungswasser, Sturm/Hagel, Erweiterte Elementargefahren (Überschwemmungen, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch), Ebenfalls wurde eine Haus und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

- Information zu dem Blockheizkraftwerk

Die Arbeiten am Heizraum an der benachbarten Baustelle haben bereits begonnen. Der Bauträger geht davon aus, dass die Wärmeversorgung mit dem BHKW ab Ende März erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt ist bei Störung der Heizungsanlage/Warmwassers wie folgt vorzugehen: Störungen der Heizungsanlage bzw. des Warmwassers sind zwingend der Verwaltung oder direkt dem Betreiber, der Firma OVE unter der Rufnummer zu 05424 2188 – 30 oder der Mailadresse stoerung@ove.de zu melden.

- Information zur Mangelmeldung/Beseitigung

Meldungen über Mängel: Mängel/Beanstandungen sowohl in Ihrem Sondereigentum als auch im gemeinschaftlichen Eigentum melden Sie bitte direkt der Firma Baustolz im *Kundenportal* unter der Rubrik *Beanstandungen*. Die Firma Baustolz wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen.

- Information über die Verlegung eines Starkstromkabels für elektrische Autos in der Tiefgarage

Falls der Wunsch einzelner Eigentümer besteht ein Starkstromkabels für elektrische Autos in der Tiefgarage zu verlegen. Sollen diese eine Planung samt Umsetzung bei der Verwaltung einreichen (Umlaufbeschluss oder nächste Eigentümerversammlung)

- **Müllentsorgung:**

Alle Eigentümer und Bewohner sollen bei der Müllentsorgung auf die richtige Trennung achten. Darüber hinaus dürfen große Kartonagen nicht im Papiercontainer entsorgt werden. Diese verstopfen den Container und er ist zu schnell voll. Eine eigenständige Entsorgung von große Müllaufkommen zum Einzug ist auf den Wertstoffhöfen möglich.

Handsenderbestellungen bei Firma GFS möglich. (Adresse ist mitzuteilen)

Antrag und Beschluss: Protokollgenehmigung

Die Versammlung genehmigt das Protokoll.

Abstimmung:	23	Ja	0	Nein	0	Enthaltungen
Damit ist der Antrag einstimmig angenommen						

Unterschrift Versammlungsleiter:

gez. Herr Horchhemer

Unterschrift Beirat:

gez. Herr Fischer

Unterschrift Wohnungseigentümer:

gez. Herr Kasper

-Ende-