

# SÜDBAU und FINANZ GmbH Wohneigentumsverwaltungen

Philipp-Häring-Str. 1, 86157 Augsburg  
Telefon (0821) 450 410-0  
Telefax (0821) 450 410-29

SÜDBAU und FINANZ GmbH – Philipp-Häring-Str.1, 86157 Augsburg

Herrn  
Helmut Brutscher  
Kirchplatz 2  
94259 Kirchberg i.Wald

info@suedbau-finanz.de

**Ihr Ansprechpartner:**  
Dagmar Nußbaum-Liepelt  
Tel. 0821-450 410 17  
dnussbaum-liepelt@suedbau-finanz.de  
24.05.2019

## PROTOKOLL

zur **Eigentümerversammlung am 21.05.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft 86343 Königsbrunn, Donauwörther Straße 20+22** in der Gaststätte "Krone" Königsbrunn, Bgm.-Wohlfarth-Str.44 (Nebenraum).

Für die Verwaltung **SÜDBAU und FINANZ GmbH** war während der Versammlung anwesend:

Frau Dagmar Nußbaum-Liepelt

Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 56 Eigentumswohnungen. Von den Miteigentümern waren

ab TOP 1: 31 Wohnungseigentümer = 689,100 TSD Miteigentumsanteile mit 31 Stimmen  
ab TOP 2: 32 Wohnungseigentümer = 711,990 TSD Miteigentumsanteile mit 32 Stimmen  
ab TOP 3: 34 Wohnungseigentümer = 763,670 TSD Miteigentumsanteile mit 34 Stimmen

durch unmittelbare Teilnahme oder Vorlage schriftlicher Vollmachten vertreten. Die Versammlung war während der gesamten Dauer beschlussfähig. Anwesenheitsliste und Vollmachten werden der Erstschrift dieses Protokolls beigeheftet.

### VERSAMMLUNGSDAUER:

BEGINN: 18.05 Uhr

ENDE: 19.40 Uhr

Die TAGESORDNUNG umfasste die im Einladungsschreiben der Verwalterin vom 04.04.2019 aufgeführten Punkte. Eine Kopie davon wird der Erstschrift dieses Protokolls beigeheftet.

**Zu Punkt 1 der Tagesordnung:**

Frau Nußbaum-Liepelt stellte die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest. Zum Vorsitz in der Versammlung wurden auf Befragen keine Anträge gestellt. Den Vorsitz führte gem. § 24 (5) WEG für die Verwaltung SÜDBAU und FINANZ GmbH die Geschäftsführerin Frau Dagmar Nußbaum-Liepelt.

**Zu Punkt 2 der Tagesordnung:**

**BESCHLUSS I:** Die Jahresabrechnung 2018 sowie die damit verbundenen Einzelabrechnungen werden zustimmend verabschiedet.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

**BESCHLUSS II:** Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2018 aus dessen Rechnungsprüfungs- und Beiratsobliegenheiten Entlastung erteilt.

**Einstimmiger Beschluss (2 Enthaltungen - Beirat)**

**BESCHLUSS III:** Der Verwalterin wird für das Wirtschaftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

**Zu Punkt 3 der Tagesordnung:**

Die Anhebung der Rücklagenzuführung wurde erörtert, wobei sich die Mehrheit der Versammlungsteilnehmer dafür aussprach zu gegebener Zeit zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen Sonderumlagen zu erheben.

**BESCHLUSS:** *Die Eigentümerversammlung beschließt im Hinblick auf die in den nächsten Jahren anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung Westfassade incl. Balkonsanierung, Dachabdichtung, Heizanlagenenerneuerung etc.) die jährliche Zuführung zur Gemeinschaftsrücklage ab 01.01.2020 von bisher 40.000,00 € p.a. auf neu 80.000,00 € p.a. anzuheben.*

**Ablehnender Mehrheitsbeschluss**

*5 JA-Stimmen, 24 NEIN-Stimmen, 5 Enthaltungen*

**Zu Punkt 4 der Tagesordnung:**

**BESCHLUSS:** Der von der Verwalterin vorgelegte und den Miteigentümern mit EDV Datum vom 03.04.2019 übermittelte Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan), der mit geschätzten Aufwendungen und Einnahmen in Höhe von 151.645,68 € (incl. Rücklagenzuführung – wie bisher 40.000 € p.a.) für die Gesamt-Wohnanlage abschließt, wird in der Weise zustimmend verabschiedet, dass die daraus resultierenden Hausgeld-Änderungen ab 01.01.2020 mit Fälligkeit jeweils zum Monatsersten zur Anwendung gebracht werden. Evtl. auftretende Kostenspitzen bis 9.000,00 € während des Jahres dürfen bis längstens 1 Monat vor Ablauf des Wirtschaftsjahres aus Rücklagenmitteln vorfinanziert werden.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

**Zu Punkt 5 der Tagesordnung:**

**BESCHLUSS:** Die Eigentümerversammlung beschließt den vom Gesetzgeber geforderten Einbau eines Notrufsystems für Aufzuanlagen (verpflichtend bis 31.12.2020) einbauen zu lassen. Mit dem Einbau des Notrufsystems im Lift Donauwörther Str. 22 (im Haus Donauwörther Str. 20 bereits seit Jahren vorhanden) wird die Aufzugsfirma Schmidt Medebach auf der Grundlage des Kostenangebots vom 21.02.2019 zum Preis von 1.776,31 € inkl. MWSt. beauftragt. Ferner wird zugleich der erforderliche Befreiungsservicevertrag für monatlich 32,73 € inkl. MWSt. abgeschlossen (Anmerkung: Damit sind die Kosten einer vor Ort durchgeführten Befreiung nicht abgedeckt, sondern nur die Notrufweiterleitung zur Ingangsetzung einer Personenbefreiung). Die Kosten des Notrufsystems werden aus Rücklagemitteln – Aufzugrücklage bezahlt; die Kosten des monatlichen Befreiungsservice werden im Rahmen der Kostenposition „Aufzugwartung“ bezahlt.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

Die Verwalterin wird im Übrigen versuchen, für den bereits bestehenden Befreiungsservicevertrag betr. Aufzug Donauwörther Str. 20 günstigere Konditionen (analog Angebot Aufzug Donauwörther Str. 22) zu erreichen.

**Zu Punkt 6 der Tagesordnung:**

**BESCHLUSS:** Die Eigentümerversammlung beschließt die Risse auf der Fassaden-Nordseite Donauwörther Str. 20 verschließen und die Fassade streichen zu lassen. Soweit nach Aufbau des Gerüsts weitere Risse festgestellt werden, sind diese ebenfalls zu verschließen. Mit den Arbeiten (incl. Gerüststellung) ist Firma DaviDBau auf der Grundlage des Kostenangebots vom 05.03.2019 (Angebotssumme incl. MWST. 4.284 €) zu beauftragen. Die damit verbundenen Kosten werden aus Mitteln der Gemeinschaftsrücklage bezahlt.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

**Zu Punkt 7 der Tagesordnung:**

**BESCHLUSS:** Die Eigentümerversammlung beschließt im Hinblick auf das Alter der Heizanlage folgende vorbereitende Maßnahmen zu beauftragen:

- Auf die Einschaltung und Beauftragung eines Planungsbüros für Heizung und Sanitär mit der Bestandsaufnahme und Erarbeitung eines Sanierungskonzepts wird ausdrücklich verzichtet.
- Stattdessen soll von der Heizungsfirma Kohl nach deren Ermessen ein Leistungsverzeichnis über die Erneuerung der gesamten Heiztechnik in der Zentrale incl. Kaminsanierung erstellt und an 3 Heizungsfirmen verschickt werden. Nach Vorlage der Angebote soll in der nächsten Versammlung über die Sanierung der Heizanlage und Vergabe der Arbeiten entschieden werden.

Den Eigentümern ist bewusst, dass seitens der Verwaltung keine Prüfung auf Richtigkeit und Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses der Firma Kohl erfolgen kann. Vielmehr sind sich die Eigentümer darüber im Klaren, dass die WEG sich dann auf die fachliche Kompetenz der Firma Kohl verlassen muss. Die Frage der Bauleitung bei der Umsetzung ist dabei noch nicht berücksichtigt. Auch hier ist den Eigentümern klar, dass die Bauleitung durch die Verwaltung nicht erfolgt und nicht erfolgen kann.

**Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)**

Es ist mit der Firma Kohl zu klären, ob der Bestandskamin saniert werden kann oder aus technischen Gründen nur ein neuer Außenkamin in Betracht kommt.

**Zu Punkt 8 der Tagesordnung:**

Nachdem sich kein Miteigentümer zur Wahl des Beirates zur Verfügung stellte, konnte keine Ergänzungswahl stattfinden. Der Beirat besteht somit unverändert aus Frau Jutta Herd und Herrn Dieter Wende.

**Zu Punkt 9 der Tagesordnung:**

Die Miteigentümerin Frau Straub (Wohnung 47 – 6. OG West, Donauwörther Str. 22) moniert, dass sich seit der Beschichtung ihres Balkons erhebliche Pfützen bilden und dieser Zustand der Mieterin nicht zumutbar sei. Beirat und Verwaltung erklärten dazu, dass der Balkonboden behandelt wurde, nachdem seitens der Eigentümerin Straub abblätternde Farbe des Balkonbodens beklagt wurde. Bei Bearbeitung des Balkonbodens stellte sich heraus, dass sich auf dem Estrich des Balkons eine (offenbar nachträglich aufgebrauchte) Schicht befand, die aufgeröckelt war. Von wem diese Zusatzschicht aufgebracht wurde, ist völlig unklar. Aufgrund des Zustands musste diese auf jeden Fall vollständig entfernt werden; es wurde sodann auf dem Balkonboden eine Beschichtung aufgebracht. Eine Änderung des Balkongefälles war weder vorgesehen, noch wurde dies ausgeführt. Da das Gefälle auf einer Vielzahl der Balkone nicht ordnungsgemäß ist und sich auch dort Pfützen bilden (und dies seit Bauerstellung) bestand seitens der Eigentümer kein Interesse in Einzelfall der Wohnung Nr. 47 eine Gefälleänderung herzustellen (Abbruch Estrich, ggfs. Teilabbruch Betonplatte und Neuaufbau – Kosten lt. Angebot rd. 36.335 €). Ebenfalls von falschem Balkonbodengefälle betroffene Eigentümer trugen vor, dass sie im Falle stärkerer Pfützenbildung diese mit einem „Schieber“ zu den vorhandenen Bodengullys schieben und sich dadurch die Auswirkungen des Gefälleproblems ohne großen Aufwand beheben lassen. Angesichts der enormen Kosten, die eine Gefälleänderung auslösen würde, möge sich die Mieterin der Wohnung 47 gleichartig behelfen oder alternativ auf das natürliche Abtrocknen von Nässe warten.

**BESCHLUSS:** Nachdem die Balkone der Wohnanlage vielfach bereits seit Bauerstellung kein funktionierendes Gefälle aufweisen, lehnt die Eigentümerversammlung die nachträgliche Schaffung eines Gefälles auf dem Balkon der Wohnung Nr. 47 ab.

**Zustimmender Mehrheitsbeschluss**

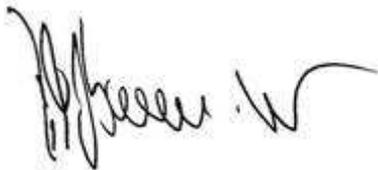
24 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 9 Enthaltungen

**Zu Punkt 10 der Tagesordnung:**

- Frau Nußbaum-Liepelt teilte mit, dass der neue (bis 26.06.2028 gültige) Energieausweis vorzugsweise per Mail als PDF-Datei bei der Verwaltung erhältlich ist. Falls erforderlich, kann dieser auch per Post zugesandt werden.
- Aus dem Kreis der Versammlungsteilnehmer wurde der Antrag gestellt, in der nächstjährigen Eigentümerversammlung nochmals die Anhebung der jährlichen Rücklagenzuführung zu behandeln.

Verschiedene Einzelfragen wurden besprochen. Beschlussfassungen zu Punkt 10 der Tagesordnung erfolgten nicht.

Augsburg, den 22.05.2019  
Versammlungsvorsitz  
die Verwalterin  
**SÜDBAU und FINANZ GmbH**



Dagmar Nußbaum-Liepelt