

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
23.07.2020

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung am **21.07.2020 der Wohnungseigentümergeinschaft 86343 Königsbrunn, Donauwörther Straße 20+22** in der Gaststätte "Trachtenheim" Königsbrunn, Donauwörther Str. 46 (Festsaal).

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: 44 Wohnungseigentümer = 893,900 TSD Miteigentumsanteile mit 44 Stimmen
ab TOP 6.5: 39 Wohnungseigentümer = 795,690 TSD Miteigentumsanteile mit 39 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: 18.09 Uhr

ENDE: 19.30 Uhr

Die TAGESORDNUNG umfasste die im Einladungsschreiben der Verwalterin vom 02.07.2020 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.

Herr Dieter Wende stellte den Geschäftsordnungsantrag, die von ihm eingebrachten Tagesordnungspunkte (Ziff. 6 der Einladung vom 02.07.2020) vor Tagesordnungspunkt 4 zu behandeln. Dem Antrag wurde seitens der Versammlungsteilnehmer stattgegeben.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Jahresabrechnung 2019

BESCHLUSS I: Die Jahresabrechnung 2019 sowie die damit verbundenen Einzelabrechnungen werden zustimmend verabschiedet.

Zustimmender Mehrheitsbeschluss

39 JA-Stimmen, 5 NEIN-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

BESCHLUSS II: Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2019 aus dessen Rechnungsprüfungs- und Beiratsobliegenheiten Entlastung erteilt.

Einstimmiger Beschluss (6 Stimmenthaltungen)

BESCHLUSS III: Der Verwalterin wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Einstimmiger Beschluss

(4 Stimmenthaltungen Verwaltungsvollmachten ohne Weisung)

Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2021

BESCHLUSS: Der in der Eigentümerversammlung am 21.05.2019 unter TOP 4 bestandskräftig beschlossene Wirtschaftsplan 2020 wird für das Kalenderjahr 2021 unverändert fortgeschrieben. Die unveränderten Hausgeldvorauszahlungen werden auch im Kalenderjahr 2021 mit Fälligkeit jeweils zum Monatsersten zur Anwendung gebracht.

Einstimmiger Beschluss (ohne Enthaltung)

Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Antragspunkte Dieter Wende

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.1 (Feststellung Beschlussfähigkeit und Wahl des Versammlungsleiters): Dieser Tagesordnungspunkt war bereits unter Punkt 1 der Tagesordnung abgehandelt.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.2 (Sofortige Abberufung der Firma SÜDBAU und FINANZ GmbH Augsburg): Herr Wende erklärte zwar die Rücknahme dieses Antragspunktes, gleichwohl schlug die Verwalterin vor darüber abstimmen zu lassen. Bei 42 Nein-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen stimmten die Versammlungsteilnehmer gegen eine sofortige Abberufung der Verwalterin SÜDBAU und FINANZ GmbH.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.3 und 6.4 (Wahl einer Verwaltungsfirma und Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages):

Zu Tagesordnungspunkt 4 hatten die Miteigentümer bereits mit Schreiben vom 16.06.2020 (Einladung zur ursprünglich geplanten, aber abgesagten Einmann- bzw. Vollmacht-Versammlung) die Verwaltungsangebote nebst Verträgen der Hausverwaltungen Aumann, IVV, ProTec, Rulfs und Schäfer erhalten. Nachdem lediglich Frau Aumann durch Herrn Wende für eine persönliche Vorstellung zur Versammlung geladen worden war und die übrigen Bewerberkandidaten insoweit keine Möglichkeit einer persönlichen Vorstellung hatten, sprachen sich die Versammlungsteilnehmer aufgrund fehlender Gleichheitschancen und fehlender Fairness gegen die persönliche Vorstellung der Aumann Immobilien-Treuhand aus. Es wurde daher aufgrund der vorliegenden Angebote entschieden.

Der 1. Wahlgang ergab folgendes Ergebnis:

Auf die Hausverwaltung Aumann entfielen insgesamt 6 Stimmen
Auf die Hausverwaltung IVV entfielen insgesamt 35 Stimmen
Auf die Hausverwaltung ProTec entfielen insgesamt 0 Stimmen
Auf die Hausverwaltung Rulfs entfielen insgesamt 0 Stimmen
Auf die Hausverwaltung Schäfer entfielen insgesamt 2 Stimmen
Ein Eigentümer enthielt sich der Stimme (1 Stimme).

Somit entfiel bereits im 1. Wahlgang die absolute Mehrheit der Stimmen auf die Hausverwaltung IVV Gesellschaft mbH, Königsbrunn.

Auf Befragen sprachen sich die Versammlungsteilnehmer mehrheitlich für eine 3-jährige Vertragslaufzeit aus.

Es erging sodann folgender

BESCHLUSS:

Die Firma IVV Gesellschaft mbH Königsbrunn wird für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2023 auf der Grundlage des vorgelegten Verwaltungsangebots mit Verwaltervertrag zur Verwalterin der WEG bestellt. Die Verwaltungskosten belaufen sich je Wohneinheit auf 18,50 €/Monat zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt und bevollmächtigt den Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung IVV Gesellschaft mbH Königsbrunn namens der WEG zu unterzeichnen.

Zustimmender Mehrheitsbeschluss

38 JA-Stimmen, 5 NEIN-Stimme, 1 Stimmenthaltung

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.5 (Erneuerung der Heizanlage durch eine neue Doppelkesselanlage mit moderner Gasbrennwerttechnik sowie Errichtung eines neuen Edestahl-Außenkamins):

Bereits mit Schreiben vom 22.01.2020 hatte die Verwalterin den Eigentümern mitgeteilt, dass bei der Umsetzung einer Heizanlagenenerneuerung unterschiedliche Auffassungen zwischen Herrn Wende und der Verwaltung bestehen. Herr Wende präferiert eine Zweikesselanlage, die die Notwendigkeit eines Außenkamins mit sich bringen würde (*so der aktuelle Kenntnisstand*); It. Aussage der Firma Rexroth besteht allerdings die Möglichkeit des Einbaus eines Kessels, was einen Außenkamin entbehrlich machen würde. Da beide Möglichkeiten nicht durch einen unabhängigen Heizungsprojektanten überprüft wurden (*Anmerkung: da dies mit Kosten verbunden ist und es keine entsprechende Beschlussweisung gibt, wurde bisher auf die Einschaltung und Beauftragung eines Fachplaners verzichtet*), stehen nach aktuellem Stand zwei Aussagen im Raum. Die Verwalterin wiederholte in der Versammlung insoweit nochmals die bereits mit Schreiben vom 22.01.2020 dargelegten Punkte.

Frau Nußbaum-Liepelt trug ferner vor, dass aus ihrer Sicht (und nach Rücksprache mit Herrn RA Christ – Fachanwalt für WEG-Recht) die Möglichkeit auf Verzicht eines Außenkamins auch die WEG-rechtliche Bewertung einer „baulichen Veränderung“ beeinflusst. Ob der von Herrn Wende eingeholten rechtlichen Bewertung durch Herrn RA Gabrielle (die Stellungnahme von Herrn RA Gabrielli hatten die Eigentümer von Herrn Wende mit dessen Schreiben vom 05.06.2020 erhalten) alle derzeit bekannten Punkte Herrn RA Gabrielli bekannt waren, versieht die Verwaltung mit einem „Fragezeichen“. Aufgrund aller derzeit im Raum stehender Fragen und Unklarheiten empfahl Frau Nußbaum-Liepelt den Versammlungsteilnehmern das Thema „Heizanlagen-Erneuerung“ neu anzugehen und mit dem ab 01.01.2021 zuständigen Verwalter zu behandeln, zumal in den letzten Jahren über Heizungsausfälle oder akute technische Probleme nichts bekannt ist und somit aus Sicht der Verwaltung und der Versammlungsteilnehmer kein akuter Entscheidungsdruck besteht.

Die überwältigende Mehrheit der Versammlungsteilnehmer sprach sich dafür aus das Thema wie angeregt aktuell zu vertagen und derzeit keine Beschlüsse dazu zu fassen.

Herr Dieter Wende erklärte darauf hin, dass er sein Amt als Beirat und Beiratsvorsitzender mit sofortiger Wirkung niederlegt. Herr Wende verließ unmittelbar nach dieser Erklärung die Versammlung.

Die Versammlung wurde sodann für 5 Minute unterbrochen, nachdem der Versammlungsraum gelüftet werden musste und darüber hinaus Frau Aumann (als außenstehende Dritte) den Versammlungsraum betrat um technische Ausrüstungen (Leinwand, Beamer u.ä.) abzubauen, die offenbar von ihr vor der Versammlung im Versammlungsraum aufgestellt worden waren.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.6 (Erneuerung der Strangabsperrventile): Die Notwendigkeit auf Erneuerung von Strangabsperrventile wurde nicht in Zweifel gezogen, jedoch wurde eine Beschlussfassung über die Maßnahme zurückgestellt.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.7 und 6.8 (Sanierung Westfassade; Erhebung einer Sonderumlage): An der Behandlung dieser Antragspunkte bestand seitens der Versammlungsteilnehmer kein Interesse; Beschlussfassungen zu diesen Tagesordnungspunkten erfolgten nicht.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.9 (Honorarangebot Dieter Wende): An der Behandlung dieses Antrags bestand seitens der Versammlungsteilnehmer kein Interesse; Beschlussfassungen zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgten nicht.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.10a und 6.10b (Kostentragung aus WEG-Mitteln für die Projektierung, Ausschreibung etc. zur Heizanlagenerneuerung sowie Kostenübernahme der Rechnung RA Gabrielli): Da Herr Wende weder mit der Durchführung einer Heizanlagenprojektierung etc., noch mit der Einholung eines Rechtsgutachtens seitens der Gemeinschaft beauftragt war, lehnten die Versammlungsteilnehmer sowohl die Zahlung von 750 € brutto an Herrn Wende, als auch die Kostenübernahme für die von ihm in Auftrag gegebene rechtliche Stellungnahme/Beratung des Herrn RA Gabrielli ab.

Antragspunkt Dieter Wende zu 6.11 (Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Durchsetzung der Nachbarschaftsrechte der WEG bzgl. dem Baum- und Strauchschnitt auf der Süd- und Westseite gegenüber der GWG Königsbrunn): An der Behandlung dieses Punktes bestand seitens der Versammlungsteilnehmer kein Interesse. Dieser Punkte wurde einvernehmlich mit den Versammlungsteilnehmern ohne Beschlussfassung von der Tagesordnung abgesetzt.

Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Verwalterbestellung

Nachdem bereits unter TOP 6.3 und 6.4 über den neuen Verwalter abgestimmt und ein entsprechender Beschluss gefasst wurde, war eine weitere Beschlussfassung nicht erforderlich.

Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Abwahl Dieter Wende und Beiratsneuwahl

Nachdem Herr Wende bereits bei Behandlung des Tagesordnungspunktes 6.5 den Versammlungsteilnehmern seine sofortige Niederlegung des Beiratsamtes erklärt hatte, bedurfte es keiner Beschlussfassung über seine Abwahl. Die 2. Berätin Frau Herd, die grundsätzlich Bereitschaft erklärt hatte bis 31.12.2020 im Beirat zu verbleiben erklärte, dass sie gerne das Amt sofort niederlegt, wenn sich drei Kandidaten der Neuwahl stellen. Die Eigentümer Frau Sabine Niggel, Herr Martin Bauer und Herr Walter Wiedenmann stellten sich als Beiräte zu Verfügung. Seitens der Versammlungsteilnehmer bestand ausdrücklich Einverständnis mit einer sogen. „Blockwahl. Es erging sodann folgender

BESCHLUSS: Anstelle der ausgeschiedenen Beiräte Frau Jutta Herd und Herrn Dieter Wende werden mit ihrer jeweiligen Zustimmung Frau Sabine Niggel sowie die Herren Martin Bauer und Walter Wiedenmann in den Beirat gewählt.

Einstimmiger Beschluss (bei 1 Enthaltung)

Frau Niggel sowie die Herren Bauer und Wiedenmann nahmen die Wahl an. Der Verwaltungsbeirat wählt aus seiner Mitte Herrn Walter Wiedenmann zum Vorsitzenden des Beirats.

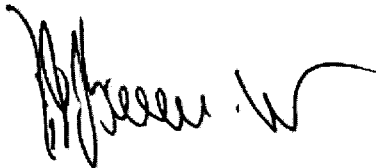
Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Beratung und ggfs. Beschlussfassung „Heizanlagenanierung“.

Da dieser Punkte bereits unter TOP 6.5 behandelt wurde, erübrigte sich eine nochmalige Behandlung.

Zu Punkt 8 der Tagesordnung:

An der Erörterung sonstiger Punkte bestand seitens der Versammlungsteilnehmer kein Interesse.

Augsburg, den 21.07.2020
Versammlungsvorsitz
die Verwalterin
SÜDBAU und FINANZ GmbH



Dagmar Nußbaum-Liepelt

P

Objektbankverbindung
DE80720501010200628113
BYLADEM1AUG
WEG Kö,Donauwörth. Str. 20+22