

Beschlussprotokoll zur Versammlung

Ordentliche Eigentümerversammlung 2024

Objekt

20256 Hausäckerstr. 1, 70794 Filderstadt

Versammlungsort

Zeitraum

Beginn: 18.12.2024 17:05

Ende: 18.12.2024 18:49

Hotel Schwanen Messe / Airport

Obere Bachstr. 1

70794 Filderstadt

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

1. Begrüßung

> Informationspunkt

Begrüßung durch die Verwaltung und Eröffnung der Versammlung.

2. Bericht der Verwaltung und der Rechnungsprüferinnen

> Informationspunkt

Die Verwaltung berichtet über die Übernahme, die bisherige Entwicklung und den aktuellen Stand.

Frau Schraitle berichtet im Anschluss über die Belegprüfung.

Anlage:

Bericht der Rechnungsprüferinnen

3. Genehmigung der Hausgeldabrechnung 2023

Beschlusstext

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genehmigt die Hausgeldabrechnung 2023, insbesondere die daraus resultierenden Guthaben / Nachzahlungen, die alle Eigentümer bereits aus der Abrechnung ersehen konnten.

Nachzahlungen werden unmittelbar nach der Versammlung fällig.

Da alle Eigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Verwaltung beauftragt, gleichwohl ermächtigt, die Nachzahlungsbeträge umgehend nach der Versammlung einzuziehen.

Guthaben werden unmittelbar nach der Versammlung zur Auszahlung fällig. Die Verwaltung wird beauftragt, gleichwohl ermächtigt, die Guthaben vom gemeinschaftlichen Treuhandvermögen der WEG anzuweisen.

Die Nachzahlungen und Guthaben werden zum 15.01.2025 fällig.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 5 Ja / 1 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

4. Entlastung der Hausverwaltung Steck

Beschlusstext

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entlastet die Hausverwaltung Steck für Ihr Handeln im anteiligen Geschäftsjahr 2023

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 5 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

5. Entlastung der Hausverwaltung Treiber

Beschlusstext

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entlastet die Hausverwaltung Treiber für Ihr Handeln im anteiligen Geschäftsjahr 2023

Stimmbeteiligung: 1000 von 1000 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Miteigentumsanteile)

Abstimmergebnis: 0 Ja / 1000 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

6. Entlastung der Rechnungsprüferinnen

Beschlusstext

Die Gemeinschaft der Eigentümer entlastet die Rechnungsprüferinnen für ihre Prüftätigkeit über das Geschäftsjahr 2023.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 5 Ja / 1 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

7. Genehmigung Wirtschaftsplan 2025 & Rücklagenplan 2025

Beschlusstext

Die Gemeinschaft der Eigentümer genehmigt den vorgelegten Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025, ebenso den vorgelegten Rücklagenplan für 2025.

Der Wirtschaftsplan, sowie die daraus resultierenden monatlichen Vorauszahlungen gelten ab dem 01.01.2025. Gleiches gilt für den Rücklagenplan.

Die Verwaltung wird ermächtigt, gleichwohl beauftragt, die monatlichen Vorauszahlungen für Hausgeld und Rücklagen gemäß Wirtschaftsplan zur jeweiligen Fälligkeit von den Konten der Eigentümer im SEPA-Lastschriftverfahren einzuziehen.

Stimmbeteiligung: 1000 von 1000 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Miteigentumsanteile)

Abstimmergebnis: 886 Ja / 0 Nein / 114 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

8. Sonstiges

> Informationspunkt

Der Punkt „Sonstiges“ ist gemäß geltender Rechtsprechung nicht zur Fassung von Beschlüssen zulässig.

Gleichwohl bietet er die Möglichkeit, Punkte anzusprechen, die aktuellen Gesprächsbedarf bieten, im Nachgang in einem Umlaufverfahren zur Beschlussfassung gebracht werden sollen oder in der Zukunft zu Beschlussanträgen führen können.

Glasfaseranschluss:

Die Verlegung im Treppenhaus erscheint laut Herrn Brausam nicht ratsam, da die Stromführung in der Mitte des Treppenhauses verlegt wurde.

Herr Brausam schlägt vor, die Glasfaser über die Ecke des Balkons zu verlegen. Dieser Vorschlag fand deutliche Gegenstimmen.

Fraglich ist, ob die Firma MSG das Haus jemals begangen hat. Die Verwaltung wird die Firma MSG zu einem Vor-Ort bitten, um die Möglichkeiten einer Verlegung zu klären. In der Folge werden die verschiedenen Lösungsansätze der Gemeinschaft zur Abstimmung übergeben.

Anlage: Planzeichnung Hr. Brausam

=====

Hausanschluss der Telekom

Die Verwaltung wird sich bezüglich Klärung mit der Telekom in Verbindung setzen.

=====

Gartenarbeiten

Die Gemeinschaft ist mit der Arbeit der Firma Gartengestaltung Ohmann unzufrieden.

Der Rasen wurde lt. Bericht der Eigentümerschaft nicht gemäht, auch der Heckenschnitt wurde nicht erledigt. Der Garten wird als sehr ungepflegt empfunden.

Die Verwaltung wird Frau Ohmann anschreiben und ihr die Unzufriedenheit der Gemeinschaft zur Kenntnis bringen. Ggf. werden für die nächste ETV Alternativangebote eingeholt.

====

Gasliefervertrag

Die Verwaltung berichtet über die Möglichkeiten, den Gasanbieter zu wechseln. Die Gemeinschaft der Eigentümer spricht sich mehrheitlich dafür aus, in den Rahmenvertrag der Stadtwerke Fellbach aufgenommen zu werden.

Per Wortmeldung aus der Eigentümerschaft wurde die Verwaltung aus der Eigentümerschaft auf die Verpflichtung eines Verwalters hingewiesen, eine WG wirtschaftlich optimiert und stets so zu führen, dass Nachteile für die Gemeinschaft abgewendet werden.

Herr Koschny führt darauf hin aus, dass dies grundsätzlich richtig ist, eine Verwaltung jedoch auch in Vollmacht, und auch unter Berufung auf Befugnisse des WEG stets im Sinne der Eigentümer handeln muss. Die Kommunikation, insbesondere die Art, wie diese stattgefunden hat, das fortwährende immer wieder an kleinsten Details des Themas aufhängen und auch die Art, für die E-Mails an die Verwaltung stellenweise formuliert waren, ließen daran Zweifel aufkommen.

Ferner bestand aus der Eigentümergemeinschaft noch der Wunsch, mit dem Energie Makler in Kontakt zu treten, das hat die Verwaltung ermöglicht. In der Folge, berichtete der Energie Makler, eine E-Mail erhalten zu haben, die in der Art der Formulierung so ausgestaltet war, dass er seinerseits Bedenken hatte, die Liegenschaft in den Rahmenvertrag aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund der Kommunikation mit der Verwaltung und der Inhalte beziehungsweise der Formulierung der Kommunikation mit dem Energie Makler, gibt der Koschny zu bedenken, dass es sich schwer tut, den guten Kontakt zur Firma BDL zu gefährden. Auf die Frage hin, was die Verwaltung nun konkret braucht, um im Sinne der Gemeinschaft tätig zu werden, betont Herr Koschny klar, dass er ein eindeutiges Commitment benötigt, dass die Gemeinschaft in breiter Mehrheit hinter diesem Schritt steht, diesen mit trägt und nicht in der Folge wiederholt und wiederholt und wiederholt hieraus Fässer aufgemacht werden. Ein klares

Commitment, das für alle am Ende verbindlich und eindeutig ist, ist für die Verwaltung unabdingbar, alternativ müsste es einen Umlaufbeschluss hierzu geben. Die Gemeinschaft spricht sich mehrheitlich verbal dafür aus, der Verwaltung hier das Vertrauen auszusprechen, und bittet die Verwaltung, im Sinne der Gemeinschaft die Aufnahmen in Rahmenvertrag zu veranlassen.

Die Verwaltung wird dies beauftragen.

=====

Unterzeichner

Schlecht, Rosemarie

Eigentümer

Rosemarie Schlecht

Brausam, Michael

Eigentümer

Michael Brausam

Schlecht, Rosemarie

Eigentümer

Rosemarie Schlecht

Schröder, Petra

Eigentümer

Petra Schröder

Moritz, Rainer

Eigentümer

Rainer Moritz

Koschny, Michael

Versammlungsleiter

Michael Koschny