

Ergebnisprotokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung

WEG: Ostendstraße 8+8a in 70190 Stuttgart
Versammlungsdatum: 29.06.2023
Versammlungsort: ██████████, Ostendstraße 20 in 70190 Stuttgart
Stimmen: 613/1000
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Versammlungsleitung: ██████████

Nach Begrüßung der Eigentümer durch ██████████ als Verwalter wurde festgestellt, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht erfolgte und die Wohnungseigentümerversammlung mit 613/1000stel anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteilen (MEA) beschlussfähig ist.

1. Bericht des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr

██████████ berichtet zum abgelaufenen Geschäftsjahr bis Versammlungsstichtag über die Vorkommnisse in der Eigentümergemeinschaft. Einbruch Kellerräume Haus 8 am 11.03.2023. Einbruch wurde angezeigt. Keine Gegenstände entwendet. Sachschaden Gemeinschaftseigentum 550 €. Im Zusammenhang mit dem Einbruch soll an der Zufahrt sowie Rückseite Haus 8 je eine Lampe mit Bewegungsmelder installiert werden (max. 750 € Kosten). Da vermutlich während des Einbruches die Haustüre offen stand, soll die Einrastfunktion der beiden Haustüren außer Funktion gesetzt werden. Das neue Heizungsgesetz soll für weitere Planungen abgewartet werden. Es soll die Rücklage hierzu jedoch vorsorglich angehoben werden. Die Treppenhäuser wurden durch die Firma ZweiWände instandgesetzt. Vielen Dank hierzu, für die gute Arbeit. Die Treppenhaus-fenster in Haus 8 sind erneuert worden. In Haus 8A folgen diese noch in den nächsten Wochen. Auch die Erneuerung der Treppenkanten steht noch aus. Die Abwasser-leitung vor dem Haus 8 war verstopft und musste gereinigt werden. Es besteht eine Verbundabwasserleitung mit den Häusern 8, 8A sowie 10/1. Hier wurde eine Kostenteilung zwischen den Gemeinschaften vorgenommen. Eine Reinigung der Leitung sollte in 6-7 Jahren wieder erfolgen, auf Empfehlung Reinigungsfirma.

2. Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahreseinzel-abrechnungen 2022

Die Wohnungseigentümergemeinschaft genehmigt die beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 und stellt diese fällig. Bei den Eigentümern, welche ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird der Nachzahlungsbetrag per Lastschrift eingezogen bzw. das Guthaben überwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

3. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022

Im Namen der WEG bedankt sich ██████████ bei den ██████████ und ██████████ für die geleistete Arbeit im Wirtschaftsjahr 2022 und empfiehlt deren Entlastung.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat bestehend aus den [REDACTED] und [REDACTED] für das Wirtschaftsjahr 2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

4. Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft entlastet die [REDACTED] für Ihre Tätigkeit als Verwalter im Wirtschaftsjahr 2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

5. Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft genehmigt die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023. Die Vorschüsse sind bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals zum 01.08.2023. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst ist. In der Versammlung wurde die Anhebung der Planzahl Rücklage auf 15.000,00 € diskutiert und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

Ein geänderter Wirtschaftsplan wird diesem Protokoll zum Versand an die Eigentümer beigefügt.

6. Wahl eines zusätzlichen Verwaltungsbeirates (bei Bedarf und Wunsch aus den Reihen der Eigentümer)

Nach Eigentümerwechsel in den vergangenen 2 Jahren wird durch die Verwaltung die Bestellung von zusätzlichen Verwaltungsbeiräten angefragt. [REDACTED] sowie [REDACTED] erklären sich zur Kandidatur bereit.

Beschlussantrag:

Wahl von [REDACTED] sowie [REDACTED] zum Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

Die Gemeinschaft sowie die Verwaltung bedanken sich bei den beiden Herren für die Bereitschaft zur Mitarbeit als Verwaltungsbeiräte.

7. Beschlussfassung Erneuerung Klingelanlage nebst Wohnungssprechapparaten Haus 8 und dessen Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

Beschlussantrag:

Nach Diskussion wird festgestellt, dass die Klingelanlage zu erneuern ist und hierzu weitere Angebote eingeholt werden sollen. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, eine Firma auf Vorschlag der Verwaltung auszuwählen. Die Gesamtkosten von 6.000 Euro dürfen hierzu nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

8. Beschlussfassung Erneuerung Licht- und Klingeltaster in den Treppenhäusern Haus 8+8A

Nach Diskussion und Priorisierung der Ausgaben wird erwogen, die Erneuerung der Licht- und Klingeltaster in beiden Häusern bis zur nächsten Versammlung zurückzustellen. Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen.

9. Beschlussfassung Schaffung Zugang Garten Haus 8A (Wiederherstellung Zugang Garten) und dessen Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

Beschlussantrag:

Auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung wird die Verwaltung Angebote zur Wiederherstellung des Zuganges zum Garten Haus 8A einholen. (Demontage Terrasse, Neuverlegung Abwasserrohr, da an mehreren Stellen gebrochen, sowie prüfen auf tiefere Verlegung Abwasserleitung zur Erhöhung der Türhöhe, Öffnen Mauerwand für Durchgang, Einbau Türe Durchgang, Einebnen Gelände für Auslegen Terrassenplatten im Garten. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, eine Firma auf Vorschlag der Verwaltung auszuwählen. Die Gesamtkosten von 10.000 Euro dürfen hierzu nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

10. Feuchteschaden Treppenabgang Keller Haus 8A- Instandsetzung Abwasserrohr

Nach Begehung mit [REDACTED] sowie einer anschließenden Kamerabefahrung konnte festgestellt werden, dass Abwasserrohr vor Wand Haus 8A im UG an mehreren Stellen gebrochen ist. Dadurch Eintritt Wasser UG. Siehe hierzu auch TOP 9. Nach Diskussion soll Instandsetzung Abwasserrohr in offener Bauweise erfolgen, da auf Inlinerverfahren Garantie max 10 Jahre auf Haltbarkeit gegeben wird.

Beschlussantrag:

Abwasserleitung soll in offener Bauweise instandgesetzt werden. Kostenschätzung lt. Fa. BUG ca. 2.500 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

11. Installation von Waschmaschinenplätzen im Nebenraum UG Haus 8

Nach Diskussion wg. der Kostenhöhe wird der Tagesordnungspunkt ohne Beschluss verlassen. Ggf. soll dieser Punkt im nächsten Jahr wieder auf die Tagesordnung genommen werden.

12. Wahl eines Verwalters, Bewerbung [REDACTED] für weitere 2 Jahre – Verwaltergebühr 27,68 € mtl. brutto

Beschlussantrag:

[REDACTED] stellt sich zur Wiederwahl für weitere 2 Jahre für 27,68 € mtl. brutto je Eigentumseinheit.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 613 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

[REDACTED] sowie [REDACTED] werden zur Unterzeichnung des neuen Verwaltervertrages ermächtigt.

13. Hausordnung:

13a – Rauchen auf dem Dachboden

Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass auf dem Dachboden/Bühnenbereich Haus 8 geraucht wurde. Der Verwalter weist darauf hin, dass das Rauchen auf dem Dachboden sowie im Treppenhaus nicht gestattet ist. Die Eigentümer informieren bitte ihre Mieter auf diesen aktuellen Sachverhalt.

13b – Mitteilungen der Ruhestörung der [REDACTED] u. [REDACTED]

[REDACTED] über [REDACTED]

Die Verwaltung führt aus, dass dieser von den Eigentümerparteien [REDACTED] sowie [REDACTED] jeweils Lärmprotokolle zugegangen, welche die Verwaltung veranlasst haben [REDACTED] eine Abmahnung wegen Ruhestörung zu erteilen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nahm ein von [REDACTED] beauftragter Rechtsanwalt teil.

13c – Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur weiteren Durchsetzung der Ruhezeiten

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen.

13d – Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der gerichtlichen Durchsetzung der Unterlassung

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen.

13e – Beschluss der Gemeinschaft zur Verhängung eines Bußgeldes gegen Verursacher von Störungen oder deren Eigentümer. Je Verstoß 10,00 €.

Nach Diskussion ergibt folgender Beschluss:

Die Hausordnung soll bis zur nächsten Versammlung überarbeitet werden unter Aufnahme des Tagesordnungspunktes 13e.

14. Protokollunterzeichnung

[REDACTED] erklärt sich bereit das Protokoll der Versammlung zu unterzeichnen.

15. Sonstiges

Mülltrennung – Die Verwaltung wird gebeten Hinweise zur Mülltrennung in diesem Protokoll mit zu versenden.

Der Verwalter bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für deren Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung und schließt die Sitzung.

Stuttgart, den 09.07.2023

Für den Verwaltungsbeirat:


[REDACTED]

Ende des Protokolls

Für den Verwalter


[REDACTED]
0190 Stuttgart
F. Wolf

13. Hausordnung:

13a – Rauchen auf dem Dachboden

Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass auf dem Dachboden/Bühnenbereich Haus 8 geraucht wurde. Der Verwalter weist darauf hin, dass das Rauchen auf dem Dachboden sowie im Treppenhaus nicht gestattet ist. Die Eigentümer informieren bitte ihre Mieter auf diesen aktuellen Sachverhalt.

13b – Mitteilungen der Ruhestörung der Eigentümer [REDACTED] u. [REDACTED] vic über [REDACTED]

Die Verwaltung führt aus, dass dieser von den Eigentümerparteien [REDACTED] sowie [REDACTED] jeweils Lärmprotokolle zugegangen, welche die Verwaltung veranlasst haben Frau [REDACTED] eine Abmahnung wegen Ruhestörung zu erteilen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nahm ein von Frau [REDACTED] beauftragter Rechtsanwalt teil.

13c – Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur weiteren Durchsetzung der Ruhezeiten

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen.

13d – Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der gerichtlichen Durchsetzung der Unterlassung

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen.

13e – Beschluss der Gemeinschaft zur Verhängung eines Bußgeldes gegen Verursacher von Störungen oder deren Eigentümer. Je Verstoß 10,00 €.

Nach Diskussion ergeht folgender Beschluss:

Die Hausordnung soll bis zur nächsten Versammlung überarbeitet werden unter Aufnahme des Tagesordnungspunktes 13e.

14. Protokollunterzeichnung

Herr Hagdorn erklärt sich bereit das Protokoll der Versammlung zu unterzeichnen.

15. Sonstiges

Mülltrennung – Die Verwaltung wird gebeten Hinweise zur Mülltrennung in diesem Protokoll mit zu versenden.

Der Verwalter bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für deren Teilnahme an der Wohnungseigentümersversammlung und schließt die Sitzung.

Stuttgart, den 09.07.2023

Für den Verwaltungsbeirat:



Ende des Protokolls

Für den Verwalter

