

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

Herrn und Frau  
Günter Neumann  
Ingeborg Neumann  
Frankplatz 4  
80939 München 45

**Stadtplatz 17**

94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0  
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50  
Internet: [www.hendlmaier.de](http://www.hendlmaier.de)  
eMail: [info@hendlmaier.de](mailto:info@hendlmaier.de)

**Es schreibt Ihnen:**

Frau Christina Riedl  
08532/92770-669  
[christina.riedl@hendlmaier.de](mailto:christina.riedl@hendlmaier.de)  
Bad Griesbach, 23.03.2022

**Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung  
Kellerbergstr. 8, Bayerbach**

Sehr geehrte Frau Neumann,  
sehr geehrter Herr Neumann,

als Anlage erhalten Sie das Protokoll der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung für Ihre Unterlagen.

Zu TOP 8 wurde die aktuelle Gefährdungsanalyse als Anhang beigefügt.

Die nächste ordentliche Eigentümerversammlung findet voraussichtlich am **20.03.2023** statt.

Mit freundlichen Grüßen

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH



**i.A. Christina Riedl**



**Protokoll**  
**zur ordentlichen Eigentümerversammlung der**  
**Wohnungseigentümergeinschaft**  
**Kellerbergstr. 8 , Bayerbach**

**Ort:** Hendlmaier Hausverwaltung - Stadtplatz 17 - Bad Griesbach  
**Datum:** 21.03.2022  
**Beginn:** 16:00 Uhr  
**Ende:** 18:00 Uhr  
**Versammlungsleiter:** Herr Matthias Hendlmaier

Es sind die Eigentümer von 11 der 12 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Damit sind 913,732/1000stel Miteigentumsanteile vertreten.

Gemäß Änderung des WEG ab 01.12.2020, § 25 Absätze 3 und 4, ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Personen / Miteigentumsanteile. Die Abstimmung erfolgt im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

**1. Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres**

Die Kassenprüfung hat dankenswerter Weise Frau Straube vorgenommen.

**Antrag:**

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich aus den von der Verwaltung mit Druckdatum vom 15.03.2022 vorgelegten Jahreseinzelaabrechnungen 2021 jeweils ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) sowie die sich aus den o.g. Jahreseinzelaabrechnungen jeweils ergebenden Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben) für den Wirtschaftszeitraum 2020/2021; Fälligkeitsdatum für Guthaben und Nachzahlungen ist der 21.04.2022.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

- *Die Rechnung der Firma Probst wird in den Positionen 1.12., 4.1, 6.1, 7.1 durch Herrn Hendlmaier mit Herrn Probst überprüft.*
- *Die Rechnungsstellung für Ing. Herr Huber in Höhe von rund 530,00 € wird überprüft durch Herrn Hendlmaier (diese Kosten waren nicht beschlossen).*
- *Der Gasanschluss ist nicht gefördert worden, weil der Antrag womöglich zeitlich nicht korrekt eingereicht wurde. Dies wird überprüft und ggf. erstattet.*

**2. Organisationsbeschlüsse zur Jahresabrechnung**

**Antrag:**

Die Verwaltung wird angewiesen, im Rahmen der nächsten Jahresabrechnung Abgrenzungen im Zusammenhang mit der Heiz- und Wasserkostenabrechnung, Durchlaufposten und Irrläufern, der Abwicklung von Versicherungsfällen, vorfälligen Hausgeldrückständen und für über Sonderumlage finanzierte Maßnahmen durchzuführen.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

**3. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan des laufenden Wirtschaftsjahres sowie Festlegung der Hausgeldvorfälligkeit bei Zahlungsrückstand**

**Antrag:**

a) Die Wohnungseigentümer genehmigen die in den Einzelwirtschaftsplänen mit Druckdatum vom 02.02.2022 festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Rücklagen.

Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge aus dem Einzelwirtschaftsplan gelten für den Zeitraum ab 01.05.2022, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Wohngeldvorauszahlungen beschließen.



b) Bei Zahlungsrückstand auf die Teilbeträge des Einzelwirtschaftsplanes von mindestens 2 Monaten werden die restlichen Monatsraten des Betreffenden bis einschließlich April 2023 sofort in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Es werden Mahngebühren von 10,00 EUR für die erste und 17,50 EUR für die zweite Mahnung für die betroffenen Eigentümer festgesetzt.

c) Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, alle Außenstände bei Hausgeldern, Sonderumlagen und Abrechnungsergebnissen, mit allen außergerichtlichen und gerichtlichen Mitteln, auch durch Einschaltung eines Rechtsanwaltes, beizutreiben. Hierbei fallen Gebühren nach dem RVG für den beauftragten Rechtsanwalt an.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

#### **4. Entlastung von Beirat und Verwaltung**

**Antrag:**

a) Der Beirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

b) Die Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

#### **5. Beschlussfassung über die Datenübermittlung an die Behörden gem. Zensus 2021 und die Erhebung einer Pauschalvergütung**

**Antrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die das Objekt betreffenden Daten, die im Rahmen des Zensus bei den Eigentümern abgefragt werden, zu ermitteln und allen Eigentümern in einem Informationsschreiben bekanntzugeben.

Hierfür wird eine einmalige Gebühr in Höhe von 85,00 EUR zzgl. MwSt. (101,15 EUR brutto) für das Gesamtobjekt vereinbart. Die Pauschale ist pro Haus einmalig.

Die Kostenverteilungsschlüssel ist je Wohnungseinheit und wird der WEG nach der Maßnahme in Rechnung gestellt. Finanzierung über das laufende Konto.

Die Daten zur Volkszählung werden den Eigentümern, die eine E-Mail-Adresse bei uns hinterlegt haben, per Mail übermittelt; ansonsten per Brief.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

#### **6. Besprechung und Beschlussfassung über den Austausch der Kalt- und Warmwasserzähler**

**Antrag:**

Die Kaltwasserzähler sind Eichfrist 2022, die Warmwasserzähler 2021 und die Batterielaufzeit der Heizkostenverteiler 2024.

Die Funkmrüstung für alle Geräte wird vorgesehen für Januar 2024; entsprechende Angebote werden bei der nächsten Versammlung vorgelegt.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

#### **7. Verlängerung der Verwalterbestellung**

**Antrag:**

Die Hendlmaier Hausverwaltung GmbH wird für einen Zeitraum von 5 Jahren, vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2027 zum Verwalter bestellt, bei gegenseitiger jährlicher Kündigungsmöglichkeit, wie auch vom Gesetzgeber vorgesehen.

Die monatliche Verwaltergebühr erhöht sich je Einheit um 2,50 EUR netto zzgl. MwSt. und wird für den Beststellungszeitraum festgeschrieben.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen bei 2 Enthaltungen**



**8. Antrag Frau Straube Aufklärung aktueller Stand Legionellen Trinkwasseruntersuchung**

Es werden die letzten Trinkwasserüberprüfungen vorgezeigt und die sogenannte Gefährdungsanalyse. Die Gefährdungsanalyse wird an alle Eigentümer versandt per mail und wird in das Onlineportal der Verwaltung eingestellt.

Reguläre Maßnahmen aus der Gefährdungsanalyse, wie das regelmäßige Reinigen der Hauswasserfilter, werden von den Hausmeistern durchgeführt.

**9. Vorstellung des Investitionsplan durch einen Energieberater geplant in 2023**

Die Thematik ISFP, Sanierungsfahrplan, wird für die nächste Versammlung aufgenommen.

**10. Sonstiges**

- Die nächste Versammlung findet voraussichtlich am Montag, den 20.03.2023 um 16:00 Uhr statt im Büro der Hausverwaltung; vor der Versammlung findet eine Begehung 1 Stunde vor Ort statt.
- Für die neue Heizungsanlage muss ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden in Abstimmung mit dem Beirat (vorzugsweise bei der Firma Probst).
- Beim Fahrradkeller (vom Hauseingang gesehen links) müssen nach Feuchtigkeitseintritt farbliche Ausbesserungen vorgenommen werden (wenn ausgetrocknet).
- Beim unteren Eingang soll die Randabstützung auch durch die Hendlmaier Haustechnik (Herr Obermaier) erneuert werden und das anschließende Pflaster gehoben werden; die Kosten werden der Rücklage entnommen. Es wird vorher eine Begehung mit dem Beirat durchgeführt.
- Der Durchbruch zu den alten Öltanks soll ausbessert werden in Abstimmung mit dem Beirat.
- Ausbesserungsarbeiten am Balkon Straube müssen zeitnah durchgeführt werden.

Versammlungsleiter

Beirat

Eigentümer