

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

**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)

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

**Es schreibt Ihnen:**

Frau Stefanie Gründl  
08532 92770 573  
[stefanie.gruendl@hendlmaier.de](mailto:stefanie.gruendl@hendlmaier.de)  
Bad Griesbach, 22.03.2023

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

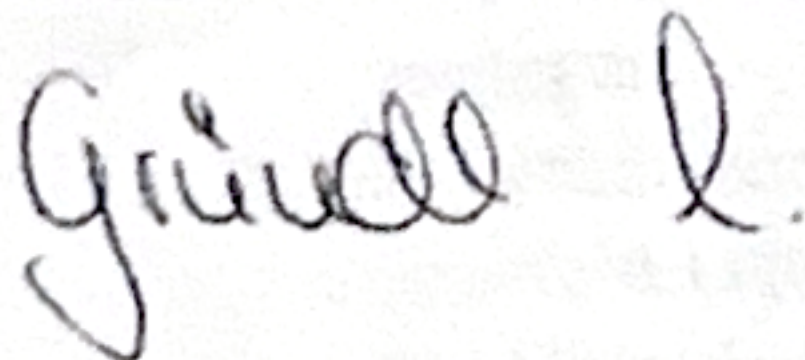
Sehr geehrte Frau Neumann,  
sehr geehrter Herr Neumann,

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

Die nächste ordentliche Eigentümerversammlung findet voraussichtlich am **11.03.2024** statt.

Mit freundlichen Grüßen

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH



i.A. Stefanie Gründl



Protokoll  
zur ordentlichen Eigentümerversammlung der  
Wohnungseigentümergeinschaft  
Kellerbergstr. 8 , Bayerbach

Ort: Hendlmaier Hausverwaltung  
Datum: 20.03.2023  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 18:45 Uhr  
Versammlungsleiter: Herr Matthias Hendlmaier

Es sind die Eigentümer von 10 der 12 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Damit sind 839,067/1000stel 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 / haben dankenswerter Weise Frau Straube vorgenommen.

- Die Hausreinigung soll monatlich und im Winter (wenn möglich) 14-tägig erfolgen. Die Pauschale wird entsprechend der Stunden nach unten korrigiert, anstatt der bisherigen 85,00 €. Der Vorgang ist mit dem Beirat abzustimmen. Für das Abrechnungsjahr 2022 erfolgt eine Gutschrift.
- Es wurden Hausmeisterarbeiten durch eine Aushilfskraft (Praktikant) ausgeführt und zum regulären Stundensatz abgerechnet; hierzu erfolgt eine angemessene Erstattung (ca. 44 €).
- Bei der Heizkostenabrechnung wurden Schätzungen vorgenommen, obwohl ein Schlüssel mit Anweisung hinterlegt war; es erfolgt eine pauschale Gutschrift in Höhe von 50,00 €.
- Die Rechnung für den Gasanschluss wurde 09/2020 gestellt (4.222,40 €) und ist in der Förderung nicht enthalten. Es wird umgehend geprüft durch den Energieberater (Herr Schurm), ob hier noch eine Förderung zu erzielen ist, bzw. Versäumnisse der Verwaltung vorliegen.
- Weiterhin wurden Baunebenkosten für Ing. Herr Huber abgerechnet (i.H.v. 520,33 €); hier wird ebenfalls geprüft (Energieberater Schurm) ob eine Förderung möglich ist bzw. ein Versäumnis der Verwaltung vorliegt (ggf. muss eine Erstattung durch die Hendlmaier Haustechnik zu tätigen in Abstimmung mit dem Beirat).

*Der Beirat ist über das Ergebnis der o.g. Punkte zu informieren!*

**Antrag:**

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich aus den von der Verwaltung mit Druckdatum vom 19.01.2023 vorgelegten Jahreseinzela abrechnungen 2022 jeweils ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) sowie die sich aus den o.g. Jahreseinzela abrechnungen jeweils ergebenden Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben) für den Wirtschaftszeitraum 2021/2022. Das Fälligkeitsdatum für Guthaben und Nachzahlungen ist der 01.04.2023.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

**2. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan des laufenden Wirtschaftsjahres sowie Festlegung der Hausgeldvorfälligkeit bei Zahlungsrückstand sowie Festlegung der Mahngebühren und bei Bedarf Beauftragung eines Rechtsanwaltes**

**Antrag:**

a) Die Wohnungseigentümer genehmigen die in den Einzelwirtschaftsplänen mit Druckdatum vom 19.01.2023 festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen, bestehend aus den Beiträgen zur

U



Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Rücklagen. Die beschlossenen Hausgeldvorschüsse sind ab 01.05.2023 für 12 Monate sofort in voller Höhe zur Zahlung fällig.

Den Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen das Wohngeld in einer Summe jährlich im Voraus zu begleichen, sondern das Hausgeld in jeweils am 3. Werktag eines Kalendermonats fällig werdenden 12 monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern in Verzug ist, deren Höhe den Hausgeldern zweier Monate entspricht, wird sofort das restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Einer vorausgehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht.

b) Sollte der Wohnungseigentümer in der laufenden Wirtschaftsperiode aus der Gemeinschaft ausscheiden, ist er zur Hausgeldzahlung bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Der Rechtsnachfolger ist verpflichtet, die Hausgelder monatlich in Höhe der Teilbeträge zu entrichten. Entsprechendes gilt, wenn im Laufe der Wirtschaftsperiode das Insolvenz- oder Zwangsverwaltungsverfahren eröffnet wird.

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**

### **3. Entlastung von Beirat und Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022**

**Antrag:**

a) Der Beirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

b) Die Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

### **4. Beiratswahl**

**Antrag:**

Frau Wurdak und Frau Straube werden als Beiräte gewählt; den Beiratsvorsitz übernimmt dankenswerterweise Frau Wurdak.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

### **5. Einbau neuer Erfassungsgeräte auf Funkbasis**

**Antrag:**

Die Verbrauchserfassungsgeräte werden gem. Angebot der Fa. Hendlmaier Haustechnik vom 10.01.2023 aus Mietbasis zum Preis von 704,44 € brutto (das Funkempfangsgerät wird nicht berechnet) auf Funkbasis umgerüstet. Der Umbau erfolgt zum Januar 2024.

Die Abrechnungsgeb. für die jährliche Wärmedienstleistung werden festgeschrieben auf 375,00 € brutto für die Dauer von 6 Jahren.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

### **6. Beschluss Anschaffung Enthärtungsanlage**

**Antrag:**

Die Enthärtungsanlage wird gem. Angebot der Firma Reischl vom 14.12.2022 in Höhe von 9.576,00 € brutto wird angenommen. Die Finanzierung erfolgt per Sonderumlage, welche rechtzeitig vor dem Einbau der Anlage fällig ist.

**Beschlussverkündung: einstimmig angenommen**

- Der Heizungswartungsvertrag mit der Firma Probst vom Mai 2022 wird außerordentlich gekündigt; es soll eine Wartungsvertrag mit der Firma Reischl abgeschlossen werden (in Abstimmung mit dem Beirat und Herr Aigner).

U.



**7. Antrag von Eigentümerin Fr. Wurdak**

Der Hausmeisterdienst wird angewiesen, dass bei den Gartenarbeiten keine Düngemittel und keine Unkrautvernichtungsmittel mehr eingesetzt werden dürfen.

**8. Information durch Herrn Aigner im Hinblick auf die Maßnahmen im Zuge der Trinkwasserverordnung**

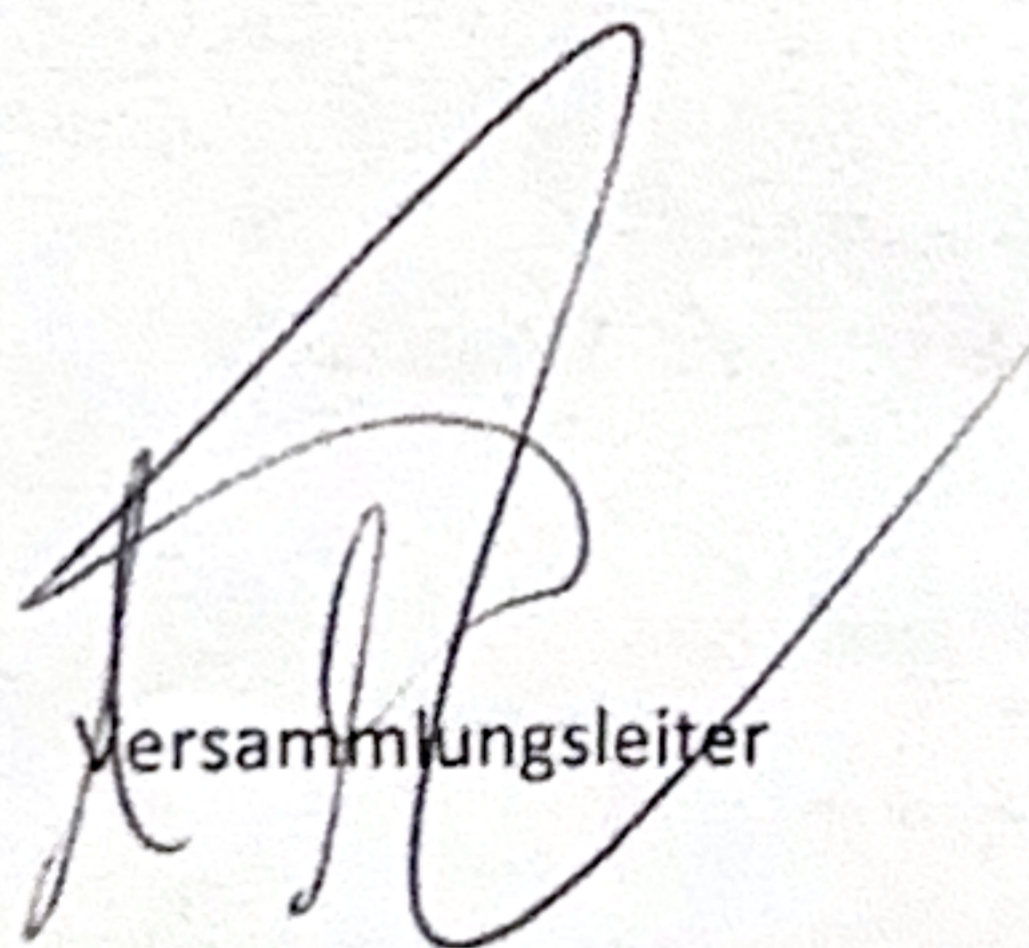
Herr Aigner informiert allgemein zur Trinkwasserverordnung. Alle Hausbewohner werden dringend angehalten, mindestens vor der Probeentnahme alle Entnahmestellen zu betreiben.

**9. Besprechung und gegebenenfalls Beschlussfassung der erfassten Punkte während der vorangegangenen Begehung.**

- Im Fahrradkeller müssen sehr zeitnah durch den Hausmeisterdienst farbliche Ausbesserungen im Sockelbereich vorgenommen werden (Restarbeiten aus einem Versicherungsschaden!).
- Bei den Balkonen an der Westseite sind Farbabplatzungen sichtbar; es werden entsprechende Angebote eingeholt und bei der Versicherung eingereicht (es liegt wohl ein Hagelschaden vor). Der Beirat ist in den Vorgang mit einzubeziehen und nach Freigabe muss die handwerkliche Umsetzung zeitnah erfolgen.

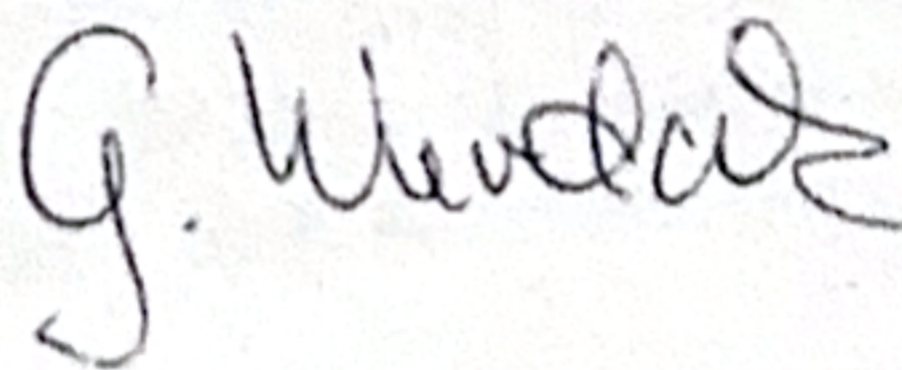
**10. Sonstiges**

- Die nächste Versammlung findet voraussichtlich am Montag, den 11.03.2024 um 16:00 Uhr statt im Büro der Verwaltung (ohne vorherige Begehung).



Versammlungsleiter

Beiratsvorsitzende



Eigentümer

