

**Anmerkungen zur Jahresversammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft **Musterhaus**  
am **10.10.07** in den Räumen von m&a Motzstr. 65**

**1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Maikowski eröffnet die Versammlung **um 18.15 Uhr**, stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und übernimmt die Leitung der Versammlung. Zum Versammlungsbeginn **sind 56 der 81 Eigentümer** anwesend oder vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben. Für die Verwaltung sind Frau Schmidt und Herr Maikowski anwesend.

**2 Bericht des Verwalters und des Verwaltungsbeirats zur  
Ausführung der Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung  
und zur vorgelegten Jahresabrechnung**

Herr Maikowski berichtet über die vorgelegte Jahresabrechnung und das vergangene Jahr. Herr [REDACTED] berichtet für den Verwaltungsbeirat, dass die Abrechnung einer stichprobenmäßigen Vorprüfung unterzogen worden ist und dass sie für ordnungsgemäß befunden wurde.

**3 Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung, Entlastung der  
Verwaltung**

Die Jahresabrechnung '06 wird genehmigt und der Verwaltung sowie dem Beirat Entlastung erteilt. Die Verrechnung der Guthaben oder Nachzahlungen erfolgt zur nächsten Wohngeldfälligkeit (**Beschluss 1/07**).

**4 Instandsetzungen und bauliche Veränderungen**

Es wird der Vorschlag unterbreitet, in der Nähe der Hauseingänge zusätzliche Fahrradständer aufzustellen. Unter Verweis auf den vorhandenen Abstellmöglichkeiten im Keller besteht hieran mehrheitlich kein Interesse.

Die Anwesenden befürworten es mehrheitlich, von einer Erneuerung des defekten Wäschetrockners abzusehen und auf einen Trockner zu verzichten. Der alte Trockner wurde zuletzt regelmäßig von ca. 8 Parteien genutzt und erbrachte jährliche Einnahmen von ca. 150 €. Ein halbprofessioneller Trockner würde ca. 4 T€ kosten.

Die Anwesenden wundern sich über die Astern im ehemaligen (und zukünftigen) Rosenbeet am Weg zur xxx.

Nachträgliche Erläuterung: Die im Rosenhof erhältlichen Rosenstöcke sind noch zu klein. Die Saison beginnt erst. Die Stöcke werden noch vor Beginn der Frostperiode

eingepflanzt

#### **4.1 Bericht über die Parkdecksanierung**

Herr Maikowski berichtet ausführlich über die Parkdecksanierung. Es sollen nun noch nachträglich die Außenstufen abgedichtet und gefliest werden, um das Durchsickern von Regenwasser an der Fassadenseite zu vermeiden.

Die Anwesenden sprechen sich ausdrücklich gegen eine weitere Verlängerung der Toröffnungszeit aus und halten eher eine Verkürzung für sinnvoll, um das Risiko für das Eindringen unerwünschter Personen (oder der Füchse wie bei der Tiefgarage xxx geschehen) zu verhindern. Es soll geklärt werden, ob es möglich ist, den automatischen Schließvorgang des Tores durch einen manuell zu betätigenden Schalter oder aber mittels der Fernbedienungen zu verkürzen. Dies war bei der alten Anlage möglich. Nutzt jemand diese manuelle Schließmöglichkeit nicht, soll weiterhin die automatische Schließung eingreifen. Am linken Garagenpfosten fehlt der Anstrich. Die Torschwelle ist nicht parallel zum Garagentor gefluchtet. Dies hat zur Folge, dass auf der einen Seite die Gummiwulst flach gedrückt wird und auf der anderen Seite ein Spalt verbleibt (Gefälle und Regenwasser?)

#### **4.2 Prioritäten für weitere größere Instandsetzungen**

Es ist damit zu rechnen, dass die Instandsetzung des Parkdecks xxx Kosten in einer Größenordnung von ca. 400 T€ oder mehr auslösen wird. Um die Instandsetzung etwa 2013 zu bewerkstelligen, bedarf es einer jährlichen Rücklagenbildung von ca. 75 T€. Hinzu kommen noch kleinere Projekte wie z.B. die Erneuerung der Haustüren, für die ebenfalls ausreichende Mittel vorhanden sein müssen. Es wird folgende Prioritätenreihenfolge festgelegt:

- Erneuerung Hauseingangstüren/Briefkastenanlage (bereits beschlossen, ca. 22 – 24 T€) - 2008
- Wasseraufbereitungsanlage für die xxxx (ca. 6,5 T€) 2008
- Renovierung der Treppenhäuser (einschl. oder ausschl. Nottreppenhaus) vertagt
- Kombitraktor f. Grünflächen (vertagt)
- Die Erneuerung der Wege zur xxx vorerst zurückgestellt
- Es sollen ausreichende Rücklagen gebildet werden, so dass die Sanierung des zweiten Parkdecks bis ca. 2013 möglich ist.

S. auch **Beschluss 2/07**.

## **5 Wirtschaftsplan und Kostenverteilungsschlüssel**

Unter Berücksichtigung der o.g. finanziellen Erfordernisse wird ein überarbeiteter Wirt-

schaftsplan vorgelegt, der eine jährliche Rücklagenbildung von 75 T€ und laufende Instandhaltungen von 25 T€ vorsieht und mit einem Gesamtbetrag von 297.600 abschließt. Die Miteigentümern genehmigen diesen bei der Versammlung vorgelegten Wirtschaftsplan mit der Maßgabe, dass die neuen Wohngelder ab 1.1.08 zu zahlen sind (**Beschluss 3/07**).

## **6 Bericht zu den Wohngeldrückständen/Vollstreckungsmaßnahmen beim Miteigentümer xxx**

Hier wird als nächstes voraussichtlich die Zwangsversteigerung betrieben werden.

## **7 Wahl eines oder zweier Beiratsmitglieder**

Als weitere Verwaltungsbeiräte werden bestellt: Herr xxx und Herr xxx.

## **8 Verschiedenes**

m&a will zur nächsten Versammlung unter Nutzung der durch das reformierte WEG geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten einen Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung vorlegen. Außerdem wird eine Revision sämtlicher „Altbeschlüsse“ vorbereitet mit dem Ziel nur solche Beschlüsse weiterhin für wirksam zu erklären, die noch benötigt werden. Ziel der Aktion ist es, die gefassten Beschlüsse übersichtlicher zu machen.

Die Anwesenden äußern erneut ihre Unzufriedenheit über die Arbeit des Hauswarts, Herrn xxx. m&a wird im Beisein eines Beiratsmitgliedes mit ihm ein grundlegendes Gespräch führen. Sollte dies zu keiner Besserung der Hausbetreuung führen, ist eine Kündigung zu erwägen. Es wird dabei primär auf die Einhaltung des im Hauswartdienstvertrag festgehaltenen Pflichtenhefts geachtet werden. Dazu gehört insbesondere:

- Die regelmäßige Treppenhausreinigung
- die rechtzeitige Ausführung des Winterdienstes
- eine besser gepflegte Grünanlage (u.a. schnellere Entsorgung der Herbstblätter ohne Monate lang herumliegende Blätterhaufen)

### **Von m&a zu erledigen:**

- bei Rundschreiben Hinweis auf Internet/geschützten Bereich (xxx) und WP neu mit versenden
- xxx Dehnungsfuge Brüstung Nutzen?
- Heizungsanlage Nachfülleinrichtung Druckvoreinstellung wohl zu niedrig und ein Strang erwärmt sich in Gänze nicht (Whg. xxx)
- Zaun xxx reparieren

- Lebendige Gärten hinteres Rosenbeet keine Astern, sondern Rosen!
- Gespräch/Abmahnung xxx mit Beirat
- TG xxx, Schalter zum Torschließen (Fernbedienung?), sonst kürzeres Intervall, Schwelle, Pfostenanstrich links neben Garagentor
- Mieter xx von Eigentümerin xxx – Geruch aus Lüftungsöffnung mit Klappe verhindern
- Fernsehempfang in xxx weiterhin schlecht f. NDR, HR u. Kabel
- Energiepass (Verbrauchsabhängig) beauftragen
- Gewährleistungsverfolgung Balkone Brüstungsanstriche
- Klärung, ob Beteiligung BZA an Wegeinstandsetzungen
- Schlussabrechnung Erschließungskosten?
- 08 Auftrag Wasseraufbereitungsanlage xxx
- 08 Auftrag Türen u. Briefkastenanlage xxx
- Frühjahr '08 erneute Prüfung Proberohrstück hinter Wasseraufbereitungsanlage
- Beiräte Auslagererstattung 50 €
- EV 08 Kostenverteilung Grundlagenbeschluss neu und alte Beschlüsse f. unwirksam erklären
- EV '09 erneute Beiratsbestellung
- EV '10 erneut klären, ob Heizkostenverteilung nach Flächen o. verbrauchsabhängig
- EV '10 Verwaltervertrag erneuern (Ablauf 31.12.)

Die Versammlung endet **um 21.30 Uhr.**

## **Versammlungsleiter**