

Original

**Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Schinnrainstraße 15, 76227 Karlsruhe**

Versammlungstag: Mittwoch, den 16. September 2020
Versammlungsbeginn: 18:00 Uhr
Versammlungsende: 20:02 Uhr
Versammlungsort: Christliches Zentrum Karlsruhe, 76185 Karlsruhe
Versammlungsleiter: Herr [REDACTED]
in Vertretung der Firma IMC ImmobilienManagement & Consulting GmbH ; Herrenstraße 12, 76133 Karlsruhe

Die Tagesordnung ist jedem Wohnungseigentümer mit dem Einladungsschreiben form- und fristgerecht übersandt worden. Die Tagesordnung, die Anwesenheitsliste und die von einzelnen Eigentümern erteilten Vollmachten werden zusammen mit dem Original dieses Protokolls bei dem Verwalter aufbewahrt.

Versammlungsleitung:

Den Vorsitz der Versammlung führte die Firma IMC Immobilien Management & Consulting GmbH mit dem Sitz in Karlsruhe als Verwalterin gemäß abgeschlossenem Verwaltervertrag (§ 24 (5) WEG); diese vertreten durch Herrn [REDACTED] nachfolgend Versammlungsleiter genannt.

Beschlussfähigkeit:

Der Versammlungsleiter wies darauf hin, dass sich das Stimmrecht nach dem Verhältnis der Einheiten bestimmt.

Persönlich anwesend waren:	15 Einheiten mit	263,4 Miteigentumsanteilen von	1.000,0000
Durch Vollmacht vertreten waren:	12 Einheiten mit	202,6 Miteigentumsanteilen von	1.000,0000
G E S A M T	27 Einheiten mit	466,0 Miteigentumsanteilen von	1.000,0000

Ab TOP 7 erhöht sich die Stimmenanzahl auf 29 Einheiten

- ausweislich der dem Originalprotokoll beigefügten Anwesenheitsliste und Vollmachten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Die Abstimmung erfolgt per Handzeichen. Zur Geschäftsordnung werden keine Anträge gestellt. Die Tagesordnung wird von den Anwesenden anerkannt.

Unterzeichnung des Protokolls:

Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] haben sich bereit erklärt, das Protokoll über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse gemäß § 24 (6) WEG mit zu unterzeichnen.

T A G E S O R D N U N G

Gem. Einladung vom 20.08.2020

TOP 1 Einführung - Beschlussfähigkeit

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr [REDACTED] begrüßt die Eigentümer und stellt aufgrund der fristgerechten Zusendung der Einladung die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 2 Bericht Verwalter

Bericht des Verwalters über die Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr 2019

Der Versammlungsleiter berichtet wie folgt:

- Gegen den ehemaligen Eigentümer Wackershauser mussten rund 2.500,-- € begetrieben werden, der Betrag ist eingegangen.
- BHKW:
 - Solterra hat vielfache Reparaturversuche vorgenommen, das BHKW jedoch nicht mehr ins Laufen gebracht und hat der Fa. KW2 unterstellt, dass falsch geplant worden wäre. KW2 hingegen hat die "Eigenversuche" von [REDACTED] kritisiert und vorgeschlagen, eine weitere Firma hinzuzuziehen. Die Thematik wurde dann wieder argumentativ zurückgestellt, was die Angelegenheit noch etwas unsicherer hat erscheinen lassen. Um die Ansprüche der Gemeinschaft zu sichern, wurde neben der zweiten Firma (Fa. [REDACTED]) ein Gutachter hinzugezogen, welcher den Status, bzw. den zu erwartenden Umbau dokumentiert, so dass dies bei weiteren Diskussionen mit der Fa. [REDACTED] als Argumentationsvorlage verwendet werden kann.
 - [REDACTED] hat in 2019 für erfolgte Reparaturen Rechnungen über rund 3.700,-- € gestellt, welche beglichen wurden. Als die weiteren Maßnahmen nicht von Erfolg gekrönt waren, wurden die Zahlungen eingestellt. Letztendlich wurden dann Rechnungen mit rund 4.000,-- € teilweise rund ein Jahr zurückliegend in Rechnung gestellt. Die Aufträge hierfür und Dokumentationen wurden

nicht ausreichend vorgelegt, so dass eine Zahlung nicht erfolgt ist, zumal nach Ausführungen von KW2 das eingebaute Gerät gar nicht für die Anlage geeignet wäre. Solterra hat zwischenzeitlich einen Mahnbescheid für die nachträglich gestellten Rechnungen fehlerhaft gegen die IMC erlassen, welchem von der IMC widersprochen wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass [REDACTED] den Mahnbescheid dann an die WEG richten wird.

- Die noch offene Forderung von Herr [REDACTED] wurde zu dem beschlossenen Teilbetrag beglichen. Den nach seiner Ansicht zu fordernden Restbetrag hat er mehrfach angefordert bzw. im Anschluss an einen Anwalt zur Beitreibung gegeben. Die Verwaltung hat unter Absprache mit dem Beirat den bereits beauftragten Herr [REDACTED] mit der Gegendarstellung zur Abwehr beauftragt. Das letzte Schreiben datiert von Herr [REDACTED] von Anfang April. Seither wurden von Seiter [REDACTED] keine weiteren Anforderungen gestellt.
- Die Stadtwerke hat nach wie vor keine BHKW-Abrechnung vorgelegt, da ihr angabegemäß die Verbräuche vom Netzservice nicht geliefert wurden. Dies kann jedoch nicht eingefordert werden, da der Lieferant die Zähler nur im 3-Jahres-Rhythmus ablesen muss.
- Die techem hat eine Einheit falsch geschätzt. Sie ging von einem defekten Zähler aus, allerdings war die Wohnung leergestanden. Die techem hat heute bestätigt, dass sie die Differenzkosten direkt ausgleicht, so dass die Abrechnung wie vorgelegt beschlossen werden kann.
- Am Dach gab es vermutlich erneut einen Wassereintritt, wie bereits im Jahr 2019. Damals hat die Fa. [REDACTED] mehrfach untersucht. Die festgestellten möglichen Ursachen wurden behoben. Im letzten Jahr gab es keine weiteren festgestellten Eintritte, bis vor kurzem. Das Dach wurde durch den Gutachter, Herr [REDACTED] untersucht. Es wurden keine Undichtigkeiten festgestellt. Ergänzend dazu wird die Fa. [REDACTED] das Rohr in Richtung Kanal untersuchen, da vermutet wird, dass es zu einem Rohrrückstau gekommen ist, da der Wasseraustritt lediglich bei Starkregen in den unteren beiden Wohnungen entstanden ist. Sofern dies der Fall wird, wird zur Vermeidung weiterer Schäden ein Inliner eingezogen.
- Für die Müllcontainer hat die Angebotseinholung bzw. die Vorlage durch die Firmen sehr lange gedauert. Die Arbeiten konnten im Sommer beauftragt werden. Die Abstimmung hinsichtlich der Liefertermine läuft derzeit.

TOP 3 Gesamtabrechnung 2019

Beschlussfassung zur Gesamtabrechnung und den vorgelegten Einzelabrechnungen mit den darin enthaltenen Verteilerschlüsseln des Wirtschaftsjahres 2019

Beschlussantrag:

Zustimmung zu den im letzten Abrechnungszeitraum angefallenen Gesamtkosten und den vorgelegten Einzelabrechnungen mit den darin enthaltenen Verteilerschlüsseln des Wirtschaftsjahres vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Beschluss: Die Jahresabrechnung 01.01.2019 - 31.12.2019 wird sowohl als Einzel- wie auch als Gesamtabrechnung in der vorgelegten Fassung beschlossen. Die Nachzahlungen und Guthaben sind am 01.10.2020 (Eingang WEG-Konto) zur Zahlung fällig und werden im Lastschriftverfahren eingezogen bzw. erstattet. Selbstzahler erhalten Erstattungen nach Bekanntgabe der Bankverbindung.

Beschlussergebnis: angenommen

Abstimmungsergebnis:

27 Einheiten mit JA gestimmt 0 Einheiten mit NEIN gestimmt 0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 4 Entlastung des Verwalters

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters für das Verwalterhandeln im Wirtschaftsjahr 2019

Frau [REDACTED] berichtet, dass der Beirat die Unterlagen geprüft haben. Die Abrechnung war ordentlich und korrekt aufbereitet.

Beschlussantrag:

Fr. [REDACTED] beantragt daher im Namen des Verwaltungsbeirates die Entlastung der Fa. IMC GmbH für das Verwalterhandeln im Wirtschaftsjahr 2019.

Beschlussergebnis: angenommen

Abstimmungsergebnis:

27 Einheiten mit JA gestimmt 0 Einheiten mit NEIN gestimmt 0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirats

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates im Wirtschaftsjahr 2019

Herr [REDACTED] teilt mit, dass eine sehr gute Zusammenarbeit zwischen dem Verwaltungsbeirat und der Hausverwaltung stattfindet und dass sich die Beiräte wie in den Vorjahren für die Belange der WEG eingesetzt haben. Der Verwaltungsbeirat hat bei der Bewältigung der anfallenden Sachverhalte stets die Gesamtheit der Gemeinschaft im Auge. Die Kommunikation untereinander und in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung ist konstruktiv und zielführend. Dies wäre schon aus diesem Grund erwähnenswert, da es sich hierbei um ein unentgeltliches Ehrenamt handelt.

Beschlussantrag:

Der Versammlungsleiter beantragt die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2019.

Beschlussergebnis: **angenommen**

Abstimmungsergebnis:

27 Einheiten mit JA gestimmt 0 Einheiten mit NEIN gestimmt 0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 6 Austausch Ventiloberteile an den Wandhydranten

Beschlussfassung über den Austausch der Ventiloberteile an den Wandhydranten, da diese teils undicht sind. Angebot Fa. [REDACTED] 1.410,56 € bei 16 % MwSt., Angebot Fa. [REDACTED] 1.161,16 € bei 16 % MwSt. Finanzierungsvorschlag: Zu Lasten der laufenden Kosten.

Beschlussantrag:

Es wird beantragt, die Fa. [REDACTED] gemäß ihrem Angebot vom 03.03.2020 über 1.191,19 € brutto (bei 19 % MwSt.) zu Lasten der laufenden Kosten zu beauftragen.

Beschlussergebnis: **angenommen**

Abstimmungsergebnis:

27 Einheiten mit JA gestimmt 0 Einheiten mit NEIN gestimmt 0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 7 Nummerierung der Klingelanlage

Beschlussfassung über die Nummerierung der Klingelanlage mit Stockwerksbezeichnung an den jeweiligen Namensschildern gemäß Antrag von Fam. [REDACTED] siehe beigefügtes Angebot vom 25.8.2020 über 412,73 € ohne Montage. Montage könnte gegen Kostenerstattung von Herr [REDACTED] erledigt werden. Kosten zu Lasten der laufendne Kosten.

Das Angebot hat einen zu großen Umfang. Letztendlich kann das ursprünglich eingeholte Angebot vom 11.08.2020 über 83,78 € beauftragt werden.

Beschlussantrag:

Nach ausgiebiger Diskussion wird beantragt, das Angebot der Fa. [REDACTED] vom 11.08.20 zu 83,78 € (bei 16 % Mwst) zu Lasten der laufenden Kosten zu beauftragen.

Beschlussergebnis: **angenommen**

Abstimmungsergebnis:

19 Einheiten mit JA gestimmt 10 Einheiten mit NEIN gestimmt 0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 8 Lochblech Tauben / Einschaltung Gutachter

Besprechung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit den Lochblechen gegen die Tauben im Bereich des Treppenturms. Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt ist dies nicht über den "kleinen Dienstweg" zu beantworten und das Bauordnungsamt verweist auf die Einschaltung eines Brandschutzgutachters. Eine entsprechende Begutachtung schätzen wir erfahrungsgemäß auf 2.000,- bis 5.000,- €. Es soll festgelegt werden, ob dies weiter verfolgt werden soll und ein Brandschutzgutachter beauftragt wird oder ob dies aufgrund der erforderlichen Einschaltung eines Brandgutachters und ungewissem Ausgang über die Beurteilung nicht weiter verfolgt werden soll.

Der Sachverhalt wird ausgiebig erörtert. Es wird festgehalten, dass derzeit wohl keine Probleme diesbezüglich bestehen.

Beschlussantrag:

Nach Abschluss der Diskussion wird beantragt, die Thematik weiter zu verfolgen, einen Brandschutzgutachter zu beauftragen und einen entsprechenden Antrag beim Bauordnungsamt zu stellen.

Beschlussergebnis: **abgelehnt**

Abstimmungsergebnis:

0 Einheiten mit JA gestimmt 28 Einheiten mit NEIN gestimmt 1 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 9 Briefkästen

Besprechung und Beschlussfassung ob die Briefkästen stillgelegt und im Foyerbereich eine komplett neue Briefkastenanlage eigenständig installiert werden soll. Kostenschätzung liegt bei normaler Ausstattung bei ca. 7.000,- bis 10.000,- € laut Erfahrungswerten. Festlegung, ob dies weiter verfolgt werden soll, falls ja, in welcher technischen Ausführung (Wandmontage, Pfosten, weitere Ablagemöglichkeiten usw.).

Beschlussantrag:

Nach Abschluss der Diskussion wird vorgeschlagen, dass die Thematik weiter verfolgt werden soll. Es sollen Angebote/Kostenschätzungen für die nächste Eigentümerversammlung eingeholt werden und zwar in vier Varianten, sprich im Foyer seitlich, im Foyer als "Durchreiche" in den Scheiben integriert, an der vorhandenen Einbauposition und im Außenbereich.

Beschlussergebnis: angenommen

Abstimmungsergebnis:

21 Einheiten mit JA gestimmt

7 Einheiten mit NEIN gestimmt

1 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 10 Überwachungskamera

Beschlussfassung über die Installation einer Überwachungskamera gemäß dem Angebot Nr. 701926 der Fa. [REDACTED] über 2.437,16 € (bei 16 % MwSt) im Bereich des Treppenturms. Je nach Aufstellen der Tonnen wäre eventuell eine zweite Kamera (Nettopreis ca. 350,-- €) empfehlenswert. Das Angebot sowie die rechtlichen Anforderungen haben wir als Anlage beigefügt. Finanzierungsvorschlag zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

Beschlussantrag:

Da die Mülltonnenproblematik noch nicht weiter fortgeschritten ist, wird vorgeschlagen, dies auf die Eigentümerversammlung 2021 zu vertagen.

Beschlussergebnis: angenommen

Abstimmungsergebnis:

23 Einheiten mit JA gestimmt

6 Einheiten mit NEIN gestimmt

0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP 11 Wirtschaftsplan

Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Wirtschaftsjahr 2020

Beschlussantrag:

Die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2020 werden rückwirkend ab dem 01.01.2020 fällig und gelten ab diesem Zeitpunkt. Vorsorglich wird beschlossen, dass die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2020 solange fortgelten, bis die Gemeinschaft über einen neuen Wirtschaftsplan beschließt. Der Differenzbetrag aus dem neuen und dem alten Hausgeld, wird zum 01.10.2020 mit den Eigentümern verrechnet, welche eine Einzugsermächtigung erteilt haben. Die übrigen Miteigentümer sorgen bitte zur Vermeidung von Hausgeldrückständen und Überzahlungen selbst dafür, dass die Daueraufträge, bzw. Überweisungen angepasst werden

Beschlussergebnis: angenommen

Abstimmungsergebnis:

27 Einheiten mit JA gestimmt

2 Einheiten mit NEIN gestimmt

0 Einheiten mit Enthaltung gestimmt

TOP Antrag des Eigentümers Simon Schreiber bzw. seines Rechtsanwalts

12.1

Antrag des Eigentümers [REDACTED] bzw. seines Rechtsanwalts [REDACTED], [REDACTED] Rechtsanwaltsgesellschaft Bericht des Verwalters zu Baumängeln auf der Westseite des Gebäudes. Herr [REDACTED] berichtet über infolge der Sanie-rung der Westseite aufgetretene Baumängel und Schäden sowie seine bisherigen Maßnahmen zur Geltendmachung der Ansprüche der WEG.

Der Versammlungsleiter berichtet, dass das Gefälle laut Mitteilung von Herrn [REDACTED] nicht passend ist. Die Behebung wurde bei Archite [REDACTED] und [REDACTED] eingefordert. Herr [REDACTED] hat die Behebung zugesagt, allerdings bislang noch nicht ausgeführt. Des Weiteren wurden Beschädigungen am Fenster reklamiert, allerdings erst rund ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme. Zum einen obliegt die Unterhaltung der Fenster nach der Teilungserklärung dem jeweiligen Sondereigentümer (rechtlich sind die Fenster Gemeinschaftseigentum), so dass der Eigentümer darauf verwiesen wurde, dies selbst gegenüber den ausführenden Firmen geltend zu machen. Des Weiteren ist eine Geltendmachung nach rund einem Jahr nicht sehr erfolgsversprechend. Da die Verwaltung die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten hat, wurde dem Eigentümer vorgeschlagen, dass er entsprechende Anträge hinsichtlich des Vorgehens für die Versammlung stellt, so dass die Eigentümer hierüber entscheiden können. Entsprechende Anträge wurden nicht gestellt.

TOP Antrag des Eigentümers [REDACTED] bzw. seines Rechtsanwalts

12.2

Stellungnahme von Herrn [REDACTED] zum Bericht des Verwalters.

Herr [REDACTED] berichtet, dass er zwischenzeitlich ein Gutachten hat erstellen lassen und dass sich nach seiner Ansicht die Verwaltung um die Themen gegenüber den ausführenden Firmen hätte kümmern müssen. Des Weiteren reklamiert er die Vorlage eines Abnahmeprotokolls des letzten Bauabschnittes. Dieses wurde durch die Verwaltung mehrfach beim bauleitenden Architekten als auch der Fa. [REDACTED] angefordert, allerdings bislang nicht vorgelegt. Allerdings bestehen, entgegen der Einschätzung von Herrn [REDACTED], auch ohne Vorlage von Abnahmeprotokollen gesetzliche Gewährleistungsansprüche. In diesem Zusammenhang wird die eingeschränkte Kommunikation der Verwaltung von einigen Eigentümern angesprochen. Der Versammlungsleiter teilt mit, dass dies Coronabedingt durch Schichtbetrieb, Zusatzaufwand usw. entstanden ist. Es wird von einigen Eigentümern/Beiräten bestätigt, dass die Kommunikation vor Corona in Ordnung war, so dass auch in Zukunft wieder mit einer normalen Kommunikation zu rechnen ist.

Es wird angeregt, einen Gutachter anzufragen, welcher vor Ablauf der Gewährleistung die Balkone in Augenschein nimmt.

TOP 13 Verschiedenes

- keine Beschlussfassung -

- a) Es wurden vermehrt Aktionen entgegen der Hausordnung/Teilungserklärung vorgenommen, u.a. wurden Wäscheleinen konstruiert/Wäsche aufgehängt, Blumenkästen auf/über der Brüstung angebracht usw. Eine Entfernung wurde bereits seitens der Verwaltung angefordert, jedoch nicht umgesetzt. In Absprache des Beirats wird vorgeschlagen hierüber nochmals zu diskutieren, um zu definieren, ob dies ggf. als Tagesordnungspunkt mit ggf. außergerichtlicher und gerichtlicher Durchsetzung durch einen Anwalt weiterverfolgt werden soll. Im ersten Schritt soll jedoch nochmals an die Vernunft der entsprechenden Eigentümer appelliert werden. Es wird nochmals eindringlich an die Eigentümer appelliert, dass darauf geachtet wird, wer als Mieter in das Objekt einzieht, so dass ein Absenken des Niveaus verhindert wird.
- b) Herr [REDACTED] übergibt ein Bild mit Schmutzresten im Aufzug, zwei Minuten nachdem gereinigt wurde. Dies soll beim Hausmeister reklamiert werden, allerdings mit dem Hinweis darauf, dass dies nicht durch den eigentlichen Reinigungsdienst geschehen ist, sondern durch die Vertretung.

Nachdem keine Wünsche und Anträge mehr geäußert / gestellt werden, bedankt sich Herr [REDACTED] bei den anwesenden Eigentümern für deren Teilnahme sowie die konstruktiven Diskussionsbeiträge und beendet die Versammlung um 20.02 Uhr.

