

Dieses Protokoll löst das Protokoll vom 15.09.2012 sowie die Protokollnotiz der Objektbegehung vom 18.10.2012 ab!

1. Aufgaben aus der letzten Eigentümerversammlung

1.1. Aktualisierung des Vertrages für die Gartenpflege

Info

Die **Leistungsbeschreibung für den Gartenpflegevertrag** wurde entsprechend den gemeinsam mit Hr. Ziesche erarbeiteten Vorschlägen überarbeitet.

Die ½ jährliche Reinigung der PKW Stellplätze wurde in die Leistungsbeschreibung übernommen.

Des Weiteren wurden Korrekturen auf Grund geänderter Rahmenbedingungen durchgeführt.

Die **Kosten** belaufen sich ab 2013 auf **5790,19 EUR pro Jahr**.

Die Leistungsbeschreibung kann auf der Homepage eingesehen werden.

Hinweis: In der Leistungsbeschreibung sind keine Entsorgungskosten für Rasenschnitt/Grünabfall sowie Kosten für Nachpflanzungen enthalten.

1.2. Themen betreffend Fa. Hygiea Hausreinigung und Splittbeseitigung

Info

Von Fa. Hygiea wurde eine **zusätzliche Splittbeseitigung** in Höhe von 128,75 EUR netto angeboten. Bei Bedarf wird der Beirat im Rahmen der ordentlichen Verwaltung eine zusätzliche Splittbeseitigung beauftragen.

Fa. Hygiea hat bei der Objektbegehung bestätigt, für die Reinigung der Steinfußböden in den Hausfluren einen **speziellen und geeigneten Reiniger** zu verwenden.

Es galt: **Reinigung der feststehenden Fensterelemente** entsprechend Beweissicherungsverfahren im Rahmen der Glasreinigung der Treppenhause Fenster durchzuführen.

Hierzu **wird das Angebot** für eine Grundreinigung der Fensterrahmen in allen Hausaufgängen **über 758,62 EUR angenommen** und soll mit der nächsten Glasreinigung durchgeführt werden (½ jährige Termine sind verbindlich zu vereinbaren).

Grundreinigung der Fahrstühle

Das **Angebot** für eine Grundreinigung der Fahrstühle inklusive der Fahrstuhl Türen in allen Hausaufgängen **über 262,40 EUR wird angenommen**.

Die **Reinigung der Türrahmen** der Eingangstüren wurde als unzureichend bemängelt. Es wurde eine Nacharbeit im Rahmen des Reinigungsvertrags ohne Zusatzkosten vereinbart.

Hinweis: Nach Abschluss der Arbeiten ist durch die Verwaltung eine Abnahme durchzuführen.

2. Aktuelle Themen der WEG

2.1. Begehung der Wohnanlage durch den Verwalter

**Verwaltung
& Beirat
II. Q. 2013**

Der nächste Termin ist für **Mai 2013** geplant. Der exakte Termin ist noch mit der Verwaltung abzustimmen.

2.2 Einbau von Lichtschachtabdeckungen

**Verwaltung
II. Q. 2013**

Das Angebot von Fa. Hygiea war unzureichend, so dass eine Beauftragung durch den Beirat nicht möglich war.

Es wurden/werden von der Verwaltung neue Angebote eingeholt, die auch bzgl. ihrer Ausführung der Zustimmung der WEG bedürfen.

Das Angebot von Fa. Sprenger mit gelochtem Blech ist bzgl. der Materialwahl und Ausführung zu präzisieren.

2.3 Änderung der Belegung des Müllplatz

**Verwaltung
II. Q. 2013**

Die Belegung des Müllplatzes wurde optimiert.

Sollte es noch einen Vertrag zum Behältermanagement durch Fa. OptiMaro geben, ist dieser durch die Verwaltung zu kündigen.

Die Verwaltung wird gebeten zu klären, wie hoch die Kosten für das „Rausstellen“ der Müllcontainer durch Fa. Hygiea im Vergleich zu den Kosten von 10,10 € pro Tonne/Quartal (Komfortarif 1) durch die BSR sind.

2.4 Wechsel des Versicherers für die Gebäudeversicherung

**Verwaltung
II. Q. 2013**

Die Verwaltung wird wiederholt beauftragt, die Gothaer Versicherung zu bitten, ein Angebot entsprechend den Versicherungsbedingungen des Angebots der AXA-Versicherungsgruppe vorzulegen, um einen Wechsel überflüssig zu machen und die bestehende Versicherung auf die aktuellen Leistungsinhalte anzugleichen.

2.5 Instandsetzung Rasenflächen nach Fassadenarbeiten

**Verwaltung
II. Q. 2013**

Bei der Objektbegehung im Oktober 2012 wurde festgestellt, dass die bisher durchgeführten Maßnahmen zur Instandsetzung der Rasenflächen nach den Fassadenarbeiten in Teilbereichen nicht ausreichend sind.

Für die Rasenfläche auf der Parkseite (westlich vom Durchgang) sollte zusätzlicher Mutterboden aufgebracht werden und eine Nachsaat erfolgen.

In Abstimmung Beirat/Hr. Ziesche /Verwaltung wurde vereinbart:

Von Hr. Ziesche werden Angebote für die Anlieferung des erforderlichen Mutterbodens eingeholt.

Die zusätzlichen Arbeiten wie Vertikutieren, Mutterboden ausbringen, Ansaat und Wässerung sollen durch Hr. Ziesche ausgeführt werden. Hr. Ziesche wird dazu ein Angebot zur Genehmigung bei der Verwaltung einreichen.

Die Kosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden.

2.6 Kündigung Versicherung für Beirat

**Verwaltung
II. Q: 2013**

Die Versicherung für den Beirat ist zu teuer. Die Verwaltung wird gebeten, den aktuellen Vertrag zu kündigen und durch einen günstigeren Vertrag zu ersetzen.

3. Themen für die nächste Eigentümerversammlung

3.1. Erweiterung der Stromanlage in der Tiefgarage um Einzelanschlüsse/Stellplatz (zur Nutzung von Elektrofahrzeugen)

Verwaltung

Im Sinne der Gemeinschaftsordnung muss für jeden Stellplatz, für den ein zusätzlicher Stromanschluss installiert werden soll, ein separater Unterzähler installiert werden, um die Verbrauchskosten je Anschluss zweifelsfrei zuzuordnen.

Für eine verbrauchsorientierte Abrechnung ist ein gesonderter Zähleranschlussplatz mit Unterzählern (39 Stellplätze) zu installieren. Die Kosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage der Tiefgarage bezahlt werden.

Die Kosten für die Elektroinstallation zwischen Unterzähler und PKW-Stellplatz sind vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlen.

Der Verwalter wird beauftragt, entsprechende Angebote einzuholen. Der Verwalter wird gebeten, diesbezüglich einen Beschlussantrag für nächste ETV vorzubereiten.

3.2 Übernahme Kosten für Nachpflanzungen und Grünabfall im Wirtschaftsplan

**Verwaltung
Wirtschaftsplan**

Bisher wurden die Kosten für zusätzliche Aufwendungen in der Gartenpflege wie z.B. Nachpflanzungen nicht separat im Wirtschaftsplan ausgewiesen. Diese Kosten sollen in Zukunft in folgender Höhe dort aufgenommen werden.

Entsorgungskosten für Gartenabfälle: 500,00 EUR
Nachpflanzungen: 1.000,00 EUR

3.3 Wärmelieferungsvertrag Fa. GASAG

Verwaltung
WEG

Die GASAG hat ein Angebot zum bestehenden Wärmelieferungsvertrag unterbreitet, welchem durch die WEG zugestimmt werden muss.

Das Angebot sieht eine **10-jährige** Verlängerung des Wärmelieferungsvertrags bis 30.09.2023 vor. Dabei geht es um erforderliche Investitionen für Umbau und Modernisierung. Die Kosten werden sich mit dem Neuvertrag pro Jahr reduzieren.

Das Angebot kann über unsere Homepage eingesehen werden.

3.4 Nutzung der Gemeinschaftsräume

Verwaltung
WEG

Im Aufgang 17 wurde bisher der Kinderwagenraum von Hr. Ziesche im Rahmen seiner Tätigkeit der Gartenpflege genutzt. Seit geraumer Zeit besteht für dieses Haus jedoch Bedarf an einer zweckgebundenen Nutzung als Kinderwagenraum.

Daher wurde Herr Ziesche aufgefordert, diesen Raum zu beräumen.

Alternative Räumlichkeiten wurden wie folgt ermittelt:

Zusätzlich zum Kinderwagen- und Fahrradraum befinden sich im Aufgang 19 **ein** und im Aufgang 21 **drei** zusätzliche Abstellräume, für die keine zweckgebundene Nutzung vorliegt.

Laut Teilungserklärung sind diese Räume dem Gemeinschaftseigentum der WEG zuzuordnen. Jeder Eigentümer hat an diesen Räumen ein Mitgebrauchsrecht, entsprechend seinem Anteil nach §§ 13, 14, 15 WoEigG.

Derzeit sind alle diese Abstellräume mit Hausrat und Sperrmüll vollgestellt, so dass eine kurzfristige Nutzung durch Hr. Ziesche derzeit nicht in Frage kommt.

Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Beirat und die Verwaltung waren sich einig, dass durch die Verwaltung Maßnahmen zur Beräumung dieser Abstellräume durchgeführt werden müssen. Nach Ablauf einer festgesetzten Frist wird der Sperrmüll kostenpflichtig zu Lasten des jeweiligen Aufganges entsorgt.

Es wurde durch den Beirat ein Vorschlag unterbreitet, dass Hr. Ziesche einen Raum im Aufgang 21 im Rahmen der Tätigkeit der Gartenpflege zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Ein ordnungsgemäßer Gebrauch kann in der kostenlosen Überlassung oder Vermietung von in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Kellerräumen bestehen, wenn keiner der Wohnungseigentümer einen

Nachteil erleidet, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Es steht einer Wohnungseigentümergemeinschaft somit grundsätzlich offen, die Nutzung der Kellerräume durch Mehrheitsbeschluss zu regeln.

Auf dieser Basis wird die Verwaltung gebeten, diesbezüglich einen Beschlussantrag unter Vorlage eines mit Hr. Ziesche und dem Beirat abgestimmten Vertrags in der nächsten ETV einzubringen.

Nächste Besprechung: 3. Quartal 2013

Ihr Beirat