

Protokoll

über die **53.** ordentliche Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümer der Eigentümergemeinschaft Kurhotel Schluchsee, 79859 Schluchsee, am **25. Mai 2019** um 9.30 Uhr im Kurhaus in Schluchsee

TOP 1 Begrüßung; Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Verwalter, Herr Moder, eröffnete die Versammlung um **9:30 Uhr** und begrüßte die anwesenden Damen und Herren. Er stellte fest, dass die Versammlung mit Schreiben datiert und versandt am **23.03.2019** unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung durch einfachen Brief fristgerecht gemäß § 16 der Teilungserklärung und § 24 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes einberufen worden ist.

Die Beschlussfähigkeit wurde **verkündet** mit

129 Stimmen und 47.832 MEA
von insgesamt **220 Stimmen** mit 77.337 MEA

Nachweislich der Anwesenheitsliste **nach Kontrolle** war die Versammlung vor der ersten Beschlussfassung beschlussfähig mit:

133 Stimmen mit **48.572 MEA** von insgesamt 220 Stimmberechtigten = **60,45 %**

(gesamt 255 Stimmen, hiervon:

*28 ruhende Stimmen = 12.622 MEA/Restaurant/Rezeption und 7 ruhende Stimmen Bäderabteilung = 2.568 MEA,
0 Stimmen Tiefgarage = 7.473 MEA).*

Gemäß § 16 der Teilungserklärung ist die Versammlung beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der Eigentümer vertreten sind. Hierbei hat jedes Appartement 1 Stimme. Es gilt das **Objektprinzip**.

Die Verwaltung begrüßt alle neuen Miteigentümer in den Reihen der Gemeinschaft. (13 Besitzübergänge)

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungsergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	
	<p>Unterbrechung der Versammlung für den Bericht Herr Krause von der Firma IBAS über den Zustand der Tiefgarage, Erläuterung des Gutachtens sowie Untersuchungsergebnisse. Sowie Ergebnis der Überprüfung der statisch relevanten Teile des Schwimmbades</p> <p>Uhrzeit: von 09:38 bis 10:45 Uhr (Siehe auch Erläuterungen der Verwaltung zu TOP 12/2018)</p> <p><u>Einige Erläuterungen Herr Krause betreffend Tiefgarage (Auszüge aus dem Gutachten):</u></p> <p>4.1 Schadensbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Betonüberdeckungen in den Sockelbereichen entsprechen nicht den geforderten Mindestwerten • Die Karbonisierung des Betons hat die obersten Stähle bereits nahezu vollflächig erreicht • 30 der insgesamt 74 überprüften Stützen- und Wandsockel und 3 der insgesamt 10 überprüften Bereiche der Bodenplatte sind stark chloridbelastet • 7 der 8 überprüften Stähle der Sockelbereiche weisen beginnende deutliche Rostnarben auf <p>4.2 Sanierungsvorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind Abdichtungs- und lokale Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten Jahren dringend angeraten. • Stoppen eines erneuten / weiteren Chlorid- und Feuchtezutritt <p>Entweder durch R1-CL = Dichtbeschichtung mit alkalischem Beton bzw. Mörtel = Empfehlung! Oder K = Kathodischer Korrosionsschutz</p> <p>4.2.2 Betoninstandsetzung Stützen – und Wandsockel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höchstdruckwasserstrahlverfahren • Bewehrungsergänzungen • Ergänzung der Stützenquerschnitte • Zusätzliche Abstützungen <p>4.2.3 Abdichtung OS 10 Sockelbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbringung einer funktionstüchtigen Abdichtung in den Sockelbereichen • Bis 20 cm in die Bodenfläche • 50 cm an den aufgehenden Bauteilen hochführend <p>4.2.4 Abdichtung Doppelparkgruben bei Weiterbetrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollflächige Abdichtung der Sohle und angrenzenden Wand- und Stützflächen erforderlich • Gesonderte Abdichtung der Montagedurchdringungen für die Befestigungen • Schutz der freien Kanten der Fahrgassen zu den Doppelparkgruben mit Edelstahlprofilen 				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	
	<p>4.2.5 Instandsetzung Bodenplatte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz erforderlich • Schadensbereiche müssen verschlossen werden • Ergänzung der Bodenfläche durch Ausgleichsestrich um ca. 15 mm <p>4.2.6 Abdichtung Bodenplatte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variante Schweißbahnabdichtung und Gussasphalt • Variante Oberflächenschutzsystem OS 8 mit statischer Rissüberbrückung = Empfehlung • Kein Gefälle vorhanden, also weiterhin Pfützenbildungen. Aus wirtschaftlichen und nutzungstechnischen Gesichtspunkten wird von einer nachträglichen Gefällebildung abgeraten <p>4.2.7 Maler- und Markierungsarbeiten, Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung, bzw. Erneuerung der Stellplatz – Sicherheitsmarkierungen (nach Abschluss Instandsetzung und Beschichtung) <p>Grobkostenschätzung für 3 unterschiedliche Varianten (<i>ohne weitere Planung, Ausschreibung, Überwachung der Arbeiten – ohne statische Bewertung (= ca. 14 %)- ohne Überprüfung und Instandsetzung der geschädigten Unterzüge und evtl. notwendiger Sanierung</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variante 1 = mit Entsorgung der Doppelparker und Ergänzung Bodenplatte = 1.313.994,19 € • Variante 2 = mit De- und Wiedermontage Doppelparker = 1.462.534,75 € • Variante 3 = mit Demontage und Erneuerung der Doppelparker = 1.631.779,53 € <p>Bei Verschütten der Kuhlen somit Einsparung von 300.000 €</p>				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis																																																																															
		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men																																																																																
	<p><u>Einige Erläuterungen Herr Krause betreffend Schwimmbad (Auszüge aus dem Gutachten):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • An der Beckenwand sind gravierende Schäden sichtbar, so dass nach Beurteilung durch einen Statiker eine Neukonstruktion des gesamten Schwimmbeckens geplant ist. • Beckenköpfe = zahlreiche Betonabplatzungen + Bewehrungskorrosionsschäden • Kalkausblühungen wegen Undichtigkeit entlang der Anschlussfuge Beckenwand + Beckensohle • Die Wände des Technikgeschosses weisen z. T großflächige Bereich mit sich abzeichnenden Bewehrungsstählen infolge geringer Betonüberdeckung auf • Geschossdecke im Bereich der undichten Bodenabläufe stark geschädigt – mit starken Bewehrungskorrosionsschäden • Betonüberdeckungen: Die Außenwand und Geschossdeckenuntersicht weisen z. T. sehr geringe Betonüberdeckungen auf • Chloridgehalte: Beckenwände und- kronen weisen bereichsweise gravierend Chloridbelastungen bis ca. 60 mm Tiefe auf. Außenwand des Technikgeschoßes bereichsweise hoch Chloridbelastet. Im Bereich der Bodenabläufe ist die Untersicht der Geschoßdecke chloridbelastet • Korrosionszustände: Die geprüften Stähle weisen beginnende bis deutliche Rostnarben mit Querschnittschwächungen von bis zu ca. 30 – 50 % auf • Betondruckfestigkeiten: Entnahme von Bohrkernen: Die im Gesamtmittel mit 49,1 N/mm² erreichte Druckfestigkeit entspricht der Betondruckfestigkeitsklasse C35/45 nach DIN Hinweis: Die beschriebenen Untersuchungen haben nur stichprobenartigen Charakter. <p><u>Kostenschätzung des Architekturbüro Schwab vom 23.05.2019:</u></p> <table> <tr> <td>Baustelleneinrichtung</td> <td>16.564,80 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abbruch Glasfassade</td> <td>12.828,20 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abbruch Decke</td> <td>8.539,44 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abbruch Betonarbeiten</td> <td>24.233,43 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Betonsanierung</td> <td>47.588,10 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wiedereinbau Becken / Decke</td> <td>16.410,10 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Glasfassade</td> <td>86.413,04 €</td> <td>(Pfosten-Riegel-Fassade)</td> </tr> <tr> <td>Decke (Dämmung/Abhangdecke)</td> <td>54.240,20 €</td> <td>(Rasterdecke)</td> </tr> <tr> <td>Innenwände</td> <td>15.946,00 €</td> <td>(Dämmung und Dampfsperre)</td> </tr> <tr> <td>Fliesenarbeiten</td> <td>84.549,50 €</td> <td>Becken gefliest, 1 Wand Naturstein, 3 Wände Spachteltechnik)</td> </tr> <tr> <td>Schreinerarbeiten (Türen/Abdeckungen)</td> <td>3.570,00 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estricharbeiten</td> <td>4.412,52 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudetechnik</td> <td>158.034,38 €</td> <td>(Absprache mit Ospa)</td> </tr> <tr> <td>Schwimmbecken</td> <td>139.045,55 €</td> <td>(Firma ESM)</td> </tr> <tr> <td>Lüftung, (ohne Wärmerückgewinnung)</td> <td>12.017,90 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zzgl. Wärmerückgewinnung Fa. Mollerus</td> <td>92.000,00 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Heizung</td> <td>17.850,00 €</td> <td>Fußbodenheizung</td> </tr> <tr> <td>Elektro</td> <td>11.217,99 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Elektro Sonstiges</td> <td>2.975,00 €</td> <td>Fluchtwegebeleuchtung</td> </tr> <tr> <td>Fläche Außenbereich</td> <td>17.850,00 €</td> <td>Wiederherstellung Rasenfläche</td> </tr> <tr> <td>Sichtschutz Liegebereich</td> <td>23.205,00 €</td> <td>Zaun + Plattenbelag</td> </tr> <tr> <td>Nebenkosten Architekt</td> <td>83.936,65 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Statik</td> <td>10.115,00 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebühren Prüfstatik</td> <td>7.140,00 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtschätzung</td> <td>950.682,80 €</td> <td></td> </tr> </table>					Baustelleneinrichtung	16.564,80 €		Abbruch Glasfassade	12.828,20 €		Abbruch Decke	8.539,44 €		Abbruch Betonarbeiten	24.233,43 €		Betonsanierung	47.588,10 €		Wiedereinbau Becken / Decke	16.410,10 €		Glasfassade	86.413,04 €	(Pfosten-Riegel-Fassade)	Decke (Dämmung/Abhangdecke)	54.240,20 €	(Rasterdecke)	Innenwände	15.946,00 €	(Dämmung und Dampfsperre)	Fliesenarbeiten	84.549,50 €	Becken gefliest, 1 Wand Naturstein, 3 Wände Spachteltechnik)	Schreinerarbeiten (Türen/Abdeckungen)	3.570,00 €		Estricharbeiten	4.412,52 €		Gebäudetechnik	158.034,38 €	(Absprache mit Ospa)	Schwimmbecken	139.045,55 €	(Firma ESM)	Lüftung, (ohne Wärmerückgewinnung)	12.017,90 €		zzgl. Wärmerückgewinnung Fa. Mollerus	92.000,00 €		Heizung	17.850,00 €	Fußbodenheizung	Elektro	11.217,99 €		Elektro Sonstiges	2.975,00 €	Fluchtwegebeleuchtung	Fläche Außenbereich	17.850,00 €	Wiederherstellung Rasenfläche	Sichtschutz Liegebereich	23.205,00 €	Zaun + Plattenbelag	Nebenkosten Architekt	83.936,65 €		Statik	10.115,00 €		Gebühren Prüfstatik	7.140,00 €		Gesamtschätzung	950.682,80 €					
Baustelleneinrichtung	16.564,80 €																																																																																			
Abbruch Glasfassade	12.828,20 €																																																																																			
Abbruch Decke	8.539,44 €																																																																																			
Abbruch Betonarbeiten	24.233,43 €																																																																																			
Betonsanierung	47.588,10 €																																																																																			
Wiedereinbau Becken / Decke	16.410,10 €																																																																																			
Glasfassade	86.413,04 €	(Pfosten-Riegel-Fassade)																																																																																		
Decke (Dämmung/Abhangdecke)	54.240,20 €	(Rasterdecke)																																																																																		
Innenwände	15.946,00 €	(Dämmung und Dampfsperre)																																																																																		
Fliesenarbeiten	84.549,50 €	Becken gefliest, 1 Wand Naturstein, 3 Wände Spachteltechnik)																																																																																		
Schreinerarbeiten (Türen/Abdeckungen)	3.570,00 €																																																																																			
Estricharbeiten	4.412,52 €																																																																																			
Gebäudetechnik	158.034,38 €	(Absprache mit Ospa)																																																																																		
Schwimmbecken	139.045,55 €	(Firma ESM)																																																																																		
Lüftung, (ohne Wärmerückgewinnung)	12.017,90 €																																																																																			
zzgl. Wärmerückgewinnung Fa. Mollerus	92.000,00 €																																																																																			
Heizung	17.850,00 €	Fußbodenheizung																																																																																		
Elektro	11.217,99 €																																																																																			
Elektro Sonstiges	2.975,00 €	Fluchtwegebeleuchtung																																																																																		
Fläche Außenbereich	17.850,00 €	Wiederherstellung Rasenfläche																																																																																		
Sichtschutz Liegebereich	23.205,00 €	Zaun + Plattenbelag																																																																																		
Nebenkosten Architekt	83.936,65 €																																																																																			
Statik	10.115,00 €																																																																																			
Gebühren Prüfstatik	7.140,00 €																																																																																			
Gesamtschätzung	950.682,80 €																																																																																			

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	
	<u>Nach Verabschiedung Herr Krause Firma Ibas um 10:45 Uhr Weiterführen der Versammlung</u>				
	<u>TOP 2: Anträge der Verwaltung zur Geschäftsordnung:</u>				
	<p>a) Zu jeweils allen Tagesordnungspunkten wird die Redezeit je Teilnehmer auf maximal 5 Minuten begrenzt. Der Versammlungsleiter kann Ausnahmen zulassen. Wird die zulässige Redezeit von einem Teilnehmer überschritten, ist er vom Versammlungsleiter zu ermahnen. Erfolgt nach zwei Mahnungen ein weiterer Verstoß gegen die Redezeitbeschränkung, kann der Versammlungsleiter den entsprechenden Teilnehmer von der weiteren Teilnahme an der Versammlung ausschließen.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> <i>Ja = 88 Stimmen Nein = 3 Stimmen Enthaltungen = 2 Stimmen</i></p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <i>JA = 38 Stimmen Nein = 1 Stimme Enthaltungen = 1 Stimme</i></p> <p>Gesamt: JA = 126 Stimmen Nein = 4 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p>				
	<p>b) Die Eigentümer wurden darüber informiert, dass dieses Jahr aus die Versammlung NICHT mittels Tonträger aufgezeichnet wird.</p>				
	<p>c) Antrag Herr in der Rieden auf Verlegung der Abhandlung des Tagesordnungspunktes Nr. 4 erst nach Behandlung Tagesordnungspunkt Nr 5</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> <i>Ja = 86 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 5 Stimmen</i></p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <i>JA = 0 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 40 Stimmen</i></p> <p>Gesamt: JA = 86 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 45 Stimmen</p>				
	<p>d) Antrag der Verwaltung auf Abhandlung des Tagesordnungspunktes Nr. 17 vor Behandlung Tagesordnungspunkt Nr. 16</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> <i>Ja = 92 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimme</i></p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <i>JA = 0 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 40 Stimmen</i></p> <p>Gesamt: JA = 92 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 46 Stimmen</p>				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	
	<p>e) Antragsstellung des Verwaltungsbeirates auf Nichtzulassung des Tagesordnungspunktes Nr. 4</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> <i>Ja = 14 Stimmen Nein = 40 Stimmen Enthaltungen = 39 Stimmen</i></p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <i>JA = 0 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 40 Stimmen</i></p> <p>Gesamt: JA = 14 Stimmen Nein = 40 Stimmen Enthaltungen = 79 Stimmen</p> <hr/> <p><u>Grundsätzlich bestimmt der Versammlungsleiter</u>, mit welchem Abstimmmodus (Handzeichen oder Stimmkarte) abgestimmt wird. Hierüber kann auch mehrheitlich durch die Gemeinschaft auf Antrag entschieden werden.</p> <p>Sofern eine Auszählung der abgegebenen Stimmen durch Handzeichen bei den jeweiligen Tagesordnungspunkten nicht eindeutig ist, wird über diesen Tagesordnungspunkt nochmals per Stimmkarte abgestimmt werden.</p> <p>Hierzu wird zu Beginn der Versammlung eine „Auszählgruppe“ bestimmt. Hierzu stellte sich aus den Reihen der Eigentümer <u>Frau Näger</u> zur Verfügung. Von der Verwaltung Frau Küster und Frau Schiffer.</p> <p><u>Anmerkung zu den Stimmkarten:</u> Da eine Antragsstellung nicht immer wortwörtlich vor der Versammlung bestimmt / festgelegt werden kann, wurde auf einigen Stimmkarten nur die Tagesordnungspunkt Nr. vermerkt, mit dem Zusatz:</p> <p style="text-align: center;">„Antragsstellung gemäß Verkündung und Anzeige auf der Leinwand / Beamer.“</p> <p><u>Bei Stimmkartenabstimmung:</u> Die Verwaltung wird den genauen Wortlaut des Antrages bei den jeweiligen Beschlussfassungen auf der Leinwand aufzeigen, somit ist gewährleistet, dass über die Anträge jeweils wie von der Verwaltung formuliert –abgestimmt werden kann.</p>				

3

Bericht des Verwaltungsbeirates:**Wortübergabe an Herrn Preylowski:**

Liebe **Mittelgänger, sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung,**

Ich begrüße sie zur 53. WEG Versammlung Kurhotel Schluchsee.

Das letzte Jahr war geprägt von Veränderungen. Herr Eisenhauer, nach Herrn Näger, hat seine Beiratsmandate niedergelegt. An dieser Stelle bedanke ich mich bei Herrn Eisenhauer für seine leider nur kurze Mitarbeit. Als Vertreter des Beiratsvorsitzenden wählte der Beirat Herrn Hahn.

Als neues Beiratsmitglied darf ich somit Herrn Kaminski begrüßen.

Auffallend ist, dass in relativ kurzer Zeit Beiratsmitglieder ihr Amt niedergelegt haben. Offensichtlich ist der Stress dieses Ehrenamtes doch größer als gedacht. Die Anforderungen sind stark gestiegen und offensichtlich auch fachlich mit denen vor 10 Jahren nicht mehr vergleichbar. Ich mache hier nochmals darauf aufmerksam, es gibt für dieses Ehrenamt keine Entlohnung.

An dieser Stelle möchte ich mich bei meiner Frau bedanken, die mir bei vielen Angelegenheiten hilfreich zur Seite steht.

Neben den bekannten Baumängeln im Haus, gab es eine Vielzahl von Problemen, die nicht immer zur Zufriedenheit gelöst werden konnten.

Dies führte zu Interessenskonflikten zwischen Beirat und Verwaltung. Es hat sich herausgestellt, dass die Art der Verwaltung, wie sie seit 20 Jahren und länger gehandhabt wird, dem Alter und dem Zustand des Hauses nicht mehr gerecht werden. Zudem haben sich die Ansprüche und Vorstellungen vieler neuer und jüngerer Eigentümer gewandelt.

Die klassische Rollenverteilung Beirat/Verwaltung muss dringend überdacht werden.

Ich rede hier nicht von den gesetzlich vorgesehenen Rechten und Pflichten des Verwalters und des Beirats.

Es geht um ein kooperatives Miteinander. Die Ideen und Vorschläge der Eigentümer haben oberste Priorität und die Umsetzung durch den Beirat sollte vereinfacht und nicht eingeschränkt werden.

Die persönlichen Befindlichkeiten der Verwaltung stehen hintenan.

Jedem Vorschlag, Jedem Einwand eines Eigentümers muss mit der gleichen Sorgfalt nachgegangen werden.

Die Arbeit der Verwaltung muss transparent werden.

Ein Informationsaustausch, der sich nur auf die Beiratssitzungen und die WEG Versammlung beschränkt, ist nicht ausreichend.

Durch meine längeren Aufenthalte im Kurhotel erhalte ich Kenntnis über Vorkommnisse, über die Sie nicht informiert werden.

Ich möchte Ihnen einige Beispiel nennen:

1) Problem der Vermietung an Migranten

Ich habe mehrere konstruktive Gespräche mit der Gemeinde Schluchsee in dieser Sache geführt. Die Gemeinde betreut ihre Mieter umfassend und ist bemüht sie zu integrieren. Das ist bei privat vermieteten Wohnungen offensichtlich nicht immer der Fall.

Es kam deshalb in mehreren Fällen zu Vorkommnissen im Haus, angefangen über Brände, Sachbeschädigungen, Diebstähle, Hausfriedensbruch, Verstößen gegen die Hausordnung. In einigen Fällen kam es zu Polizeieinsätzen im Haus.

2) Problem Schwimmbad und Gemeinschaftsräume

Das Schwimmbad wurde in der Vergangenheit mehrmals missbräuchlich genutzt. Betreten in kompletter Kleidung und Straßenschuhen, Aufenthalt nach 22:00 Uhr, Verunreinigungen.

Das Bad entwickelt sich zum Treffpunkt von Personen die es als nächtliche Partyzone missbrauchen.

Der Beirat hat die Verwaltung mehrfach auf die Missstände hingewiesen und als Maßnahme empfohlen, das Bad um 22:00 Uhr abzuschließen. Die Verwaltung erklärte, sie könne das nicht darstellen.

Die WLAN Ecke entwickelt sich ebenfalls zu einem Wohnzimmer in dem Essen eingenommen wird und Kinder gewickelt werden.

Das Fitnesscenter wird ebenfalls missbräuchlich (ohne Berechtigung) gerne als Kommunikationsraum genutzt.

3. Budget des Beirats

Vom Budget des Beirats, beschlossen von Ihnen im letzten Jahr, sollten einige Arbeiten im Haus erledigt werden. Sie scheiterten daran, dass die Verwaltung sich weigerte Gemeinschaftseigentum herauszugeben. Es ging um Teppichbodenreste, die seit 25 Jahren gelagert werden und sinnvoll hätten genutzt werden können.

Im Ergebnis wurden zwei zur Verfügung stehende Handwerkerfirmen nach Hause geschickt. Die Erneuerung des Teppichs im Tischtennisraum, zeitgleich mit der Erneuerung der Laufwege, konnte somit nicht durchgeführt werden.

Eine Lösung seitens der Verwaltung wurde dem Beirat nicht angeboten. Obwohl die Durchführung der Arbeiten mehrere Wochen im Schaukasten angekündigt worden war, wartete man bis die Handwerker vor der Tür standen. Eine offizielle Beanstandung vorher kam von der Verwaltung nicht. Dieses Vorgehen kann man durchaus mit dem Begriff „Boycott“ beschreiben.

4. Vergabe von gewerblichen Räumen/Abschluss von Verträgen

Die Vergabe des Pachtvertrages Sauna führte ebenfalls zu Problemen. Da ich zu fälligerweise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses anwesend war, ließ ich mir den Vertrag von der Verwaltung zustellen.

Sein damaliger Inhalt, hätte sich auf die Nutzung durch Eigentümer sehr negativ ausgewirkt. Ich habe daher den Vertrag mit Herrn Bühler neu verhandelt. Herr Bühler und der Beirat sind zu einem für beide Seiten annehmbaren Ergebnis gekommen.

Ich kann als Beiratsvorsitzender der Verwaltung Entlastung anbieten. Alle Beiratsmitglieder versuchen hier ihren Beitrag zu leisten.

Viele kleinere Tätigkeiten wurden von Beiratsmitgliedern in Ihrer Freizeit erledigt.

- Einholung von Kostenvorschlägen
- Kontakt mit Ämtern
- Verschönerung des Hauses

Seite | 2

Dies wurde im Hinblick auf die vor uns stehenden großen Projekte in dem Glauben durchgeführt, die Verwaltung zu entlasten. Hierbei lässt sich der Beirat nicht blockieren

Ich möchte meine Ausführungen mit der Hoffnung schließen, dass die Zusammenarbeit in Zukunft von gegenseitigem Respekt geprägt sein wird. Es geht nicht darum Gegeneinander zu arbeiten, sondern miteinander.

Das Haus braucht dringend einen lang- und kurzfristigen Sanierungsplan, Prioritäten müssen gesetzt werden. Vorgehensweisen müssen neu aufgestellt werden.

Unsere Ressourcen müssen effektiver geplant und eingesetzt werden, damit künftig mit mehr Effizienz gearbeitet werden kann, denn Sie, meine sehr geehrten Eigentümer, zahlen schließlich dafür.

Vorrangige Behandlung TOP 5 genehmigt, Antrag zur Geschäftsordnung

5

Bericht der Verwaltung

- **Änderung der Teilungserklärung**

Bereits in der Versammlung 2018 wurde erläutert, dass am 03.04.2018 beim Bundesverfassungsgericht Karlsruhe eine Verfassungsbeschwerde mit dem Aktenzeichen 1 BvR 686/18 eingelegt wurde. Leider ist seither durch die Überlastung der Gerichte nichts mehr geschehen. Der Beschwerde wurde noch nicht stattgegeben. Sollten sich neue Erkenntnisse ergeben, werden die Eigentümer mit einem Rundschreiben informiert.

- **Breitbandglasfasernetzanschluss:**

Der Betreiber des Kabelnetzes überregional mit anderen Gemeinden steht zurzeit noch immer nicht fest. Daher auch keine weitere Beschlussfassung in der Versammlung 2019 (siehe auch Protokoll 2018).

- **Verpachtung Restaurant:**

Wie wahrscheinlich jeder zwischenzeitlich mitbekommen hat, ist seit 01.12.2018 das Restaurant wieder verpachtet. Der neue Pächter, Herr Corrado, betreibt eine Pizzeria. Wie zuvor bei dem Pächter Peters und Vorgänger, ist das erste Jahr pachtfrei, nur gegen Übernahme der Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Strom, Grundsteuer und anteilige Versicherungen. Im zweiten Jahr wurde der Pachtzins auf 5 % des Jahresumsatzes festgelegt (1/12 pro Monat), nach Vorlage einer Betriebswirtschaftlichen Auswertung. Im dritten Jahr wurde der Pachtzins auf 8 % des Jahresumsatzes festgelegt (1/12 pro Monat), ebenfalls nach Vorlage einer Betriebswirtschaftlichen Auswertung. Es wurde wieder die Hinterlegung einer Kautions in Höhe von 5.000,00 € vereinbart.

- **Sauna:**

Ab 01. November 2018 wurde die Sauna an Herrn Bühler verpachtet, Abschluss eines Gewerberaummietvertrages. Die durch die Verwaltung aufgestellten Pachtbedingungen, die auch früher gültig waren, wurden durch den Beirat abgelehnt und wie folgt ergänzt:

- Pacht im ersten Jahr 30,00 € / Monat netto (wie Verwaltung)
- Ab dem 2. Jahr umsatzbezogene Miete von 10 % des Jahresumsatzes.

- **Zusatz § 10 Absprachen:**

- (1) Die Sauna wird an 5 Tagen der Woche offen betrieben. Der Zugang für Eigentümer und Mieter muss an diesen Tagen jederzeit sichergestellt sein. Eine private Vermietung ist an diesen Tagen nicht zulässig.
- (2) An 2 Tagen in der Woche kann eine private Nutzung durchgeführt werden. Die Tage sollten in der Wochenmitte liegen.
- (3) Der Name der Sauna ist „Kurhotel Sauna“
- (4) Werbung im Hause kann, wie mündlich besprochen, ausgehängt werden.

Zum Glück hat sich Herr Bühler auf die Forderungen des Verwaltungsbeirates eingelassen = vertraglich vorgeschriebenen Öffnungszeiten, Verbot von privater Vermietung an 5 Tagen in der Woche, Name unter dem Herr Bühler wirbt.

- **Liebner:**

Aufgrund eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses sind zwischenzeitlich bezüglich der Altschuld aus 2010 am 25.05.2018 = 1.187,02 € und am 11.05.2018 = 1.500,00 € eingegangen. Verbucht und an die Eigentümer ausbezahlt unter dem Konto „Erträge aus abgeschrieben Forderungen“

- **Homepage:**

Leider wird die Homepage der WEG Kurhotel Schluchsee <https://www.kurhotel-schluchsee.de/> von den vermietenden Eigentümern noch ungern angenommen, es haben nur 5 Eigentümer dort eine Verlinkung zu ihrer eigenen Homepage hinterlegen lassen (**Kosten 50,00 € / Jahr**, als Erlös WEG gebucht). Laut Herrn Glaub sind seine Reservierungen der Ferienwohnung auf Grundlage der Homepage gut. Da dort auch ein Zähler registriert, wie viele Interessenten die Homepage anklicken, konnte festgestellt werden: **800 – 900 Besucher pro Monat**. Dies ist sicher keine uninteressante Anzahl. Die Öffnung des Restaurants wurde auf der Homepage aufgenommen, auch der Hinweis auf Reservierungen der Sauna.

Herr Glaub machte nun den Vorschlag, und dies ist sehr interessant, dass eine Zusatzseite eingestellt werden könnte (einmalige Kosten 195,00 €), auf der für die Eigentümer Wissenswertes, Interessantes oder Neuerungen aufgeführt werden könnten. Dies wird derzeit überdacht. Da auch fremde Besucher Einblick auf diese Seite haben, können hier keine „Internas“, sondern nur Allgemein - Wissenswertes aufgeführt werden. Schauen Sie doch ab und zu mal „rein“.

- **Sperrmüll:**

Leider konnte unterjährig festgestellt werden, dass einige Bewohner Ihren Sperrmüll von zuhause mitbringen und einfach beim Kurhotel abladen.

Dies bedeutet zusätzlichen Arbeitsaufwand für die ohnehin stark eingebundenen Hausmeister, hierauf werden wir unter TOP 10 aber noch näher eingehen.

- **Kauf einer Scheuersaugmaschine:**

Nach Absprache mit den Reinigungskräften hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, eine Scheuersaugmaschine für 1.500,00 € netto anzuschaffen – zur erleichterten und vor allem verbesserten Reinigung Schwimmbad / Umkleide, etc.

- **Schlüsselverlust-/Problematik und Meinungsverschiedenheiten mit Frau Fritz:**

Am 15.04.2019 wurde uns von Herrn Sigwart gemeldet, dass von einer Eigentümerin der Hinweis kam, er solle in einem nicht bewohnten Appartement einmal nach dem Rechten sehen, „hier stimme etwas nicht“. Eine Überprüfung ergab daraufhin, dass in diesem Appartement eine „Party“ gefeiert wurde – *(der betroffene Eigentümer wurde über den gesamten Vorfall informiert)*.

Nun stellte sich die Frage, wer hatte einen Schlüssel für dieses Appartement.

Bei dieser Gelegenheit (**leider erst jetzt**) wurde die Verwaltung informiert, dass es einige Monate zuvor zu einem Schlüsselverlust bei Frau Fritz gekommen ist – „eventuell“ ein Generalschlüssel der vermieteten Appartements. Und zwar nicht nur von Frau Fritz vermietet, sondern seinerzeit vor vielen Jahren über Herrn Lickert, damaliger Besitzer Restaurant und Rezeption.

In diese Appartements wurde seinerzeit eine separate **Schließung = KESO-Anlage** eingebaut, die Schlüssel gingen dann an Liebner, Rudel, Schamberger und dann Fritz – **immer ohne die Verwaltung!** Laut Herrn Sigwart immer Schlüsselübergabe von Vermietungsgesellschaft zu Vermietungsgesellschaft, selbst die Hausmeister waren nicht eingebunden.

Schon seit Jahren kommt es immer wieder zu Unstimmigkeiten zwischen der Verwaltung und der Vermietungsgesellschaft – früher Schamberger, jetzt Fritz. Auf eine Anfrage bei Frau Fritz, wer denn über sie vermiete wurde uns mitgeteilt, dass die **betroffenen Eigentümer die Weitergabe dieser Informationen nicht wünschen**. Schon dies ist ja nicht nachvollziehbar, es geht einzig und alleine darum, als Verwaltung den benötigten Überblick zu behalten. Wir haben bislang noch keine Informationen erhalten. Dazu später mehr, zurück zum Schlüsselverlust.

Herr Moder hat daraufhin zusammen mit den Hausmeistern folgendes recherchiert:

Frau Fritz, bzw. deren Mitarbeiter, lassen des Öfteren Ihre Schlüssel **im Schloß der Rezeption stecken**, jeder könnte diese Schlüssel entwenden. Durch Recherchen, diverse persönliche Gespräche und der Androhung, die Polizei zur Spurensicherung einzuschalten, **wurde der abhanden gekommene Schlüssel wieder bei den Hausmeistern abgegeben**.

Wir wollen hier offiziell keine Namen nennen, die Personen, die den Schlüssel „entwendet“ haben und das Appartement widerrechtlich für eine Party nutzten, sind namentlich bekannt.

Allerdings ist anzumerken, dass die Reaktion von Frau Fritz doch äußert unangenehm war. Auf die Nachfrage der Verwaltung, warum der Schlüsselverlust nicht bei der Verwaltung selbst gemeldet wurde, erhielt die Verwaltung Gegenvorwürfe und Forderungen. **Eine Stellungnahme, warum die Schlüssel unbeaufsichtigt im Schloß stecken bleiben, keine Mitteilung an die Verwaltung erfolgte, etc. blieb natürlich aus. Von einer Entschuldigung über den unverantwortlichen Umgang mit Schlüsseln ganz zu schweigen.**

Da die Verwaltung keine Dokumentation aus den Jahren **VOR der Verwaltungsübernahme** vorliegt, aus der eindeutig hervorgeht, welches Appartement welche Schließung hat und wer hiervon alles einen Schlüssel besitzt, wurde ein Angebot zum Austausch der gesamten Schließanlage eingeholt. **Eingang leider erst am 26.04.2019 – Kosten 20.238,33 €.** Durch den späten Eingang konnte diese Maßnahme nicht mehr fristgerecht auf die Tagesordnung gesetzt werden, wird aber in **2020 zur Beschlussfassung** gestellt. Nur dann kann sichergestellt werden, dass **durch die Verwaltung eine Dokumentation** über die Anzahl der vorhandenen Schlüssel – mit Nachweis, wer einen Schlüssel für die Appartements besitzt – gewährleistet ist. Derzeit ist jeder Eigentümer selbst für diese Dokumentation verantwortlich. Bei Eigentumsübergängen wird dies wahrscheinlich nie zwischen Käufer und Verkäufer thematisiert.

Auf unser Rundschreiben vom 01.10.2018, in dem auf die Einhaltung der Hausordnung auch durch Feriengäste, Erreichbarkeit der vermietenden Eigentümer für Ihre Feriengäste, Neueröffnung des Restaurants mit Hinweis, dass eine Vermietung über Herrn Corrado auch möglich wäre – hingewiesen wurde- wurde uns von Frau Fritz mitgeteilt, **dass sich die vermietenden Eigentümer anscheinend enorm über das Rundschreiben der Verwaltung geärgert haben. Sollte dem so sein, sollten sich diese Eigentümer bei der Verwaltung selbst beschweren – dies ist allerdings nicht geschehen!**

Wir werden auch **weiterhin reklamieren**, wenn wir mit der Vorgehensweise von Frau Fritz in einzelnen Dingen nicht einverstanden sind: so z. B. verschmutzte Wäsche vor der Rezeption, die dort längere Zeit stehen bleibt, Belästigung der Hausmeister, des Beirats oder der Verwaltung durch Feriengäste, die Frau Fritz nicht erreichen können, steckende Schlüssel, die Mitarbeiter von Frau Fritz kommen mit dem Fahrrad ins Gebäude, oder was auch immer.

- **Verhältnis Verwaltungsbeirat und Verwaltung:**

Zum Abschluss noch zu einem unerfreulichen Thema:

Im vergangenen Wirtschaftsjahr hat sich das Verhältnis zwischen Verwaltungsbeirat und der Verwaltung sehr verschlechtert. Aus diversen Gründen muss dies leider in der Versammlung thematisiert werden, da die Verwaltung darauf angesprochen wurde, dass von einzelnen Beiratsmitgliedern bei anderen Eigentümer das Unvermögen der Verwaltung angesprochen wurde. Die Verwaltung möchte daher alle Eigentümern (und dies ganz offiziell) über die bestehenden Schwierigkeiten berichten:

Begonnen haben die Schwierigkeiten damit, dass die Verwaltung nach Eingang des Angebots der Firma Booz Austausch der Bodenbeläge, Preis **61.000,00 €** bei allen Beiratsmitgliedern per Email anfragte, **ob im Hinblick auf die zu erwartenden hohen Kosten für die Schwimmbadsanierung, ein kompletter Austausch der Bodenbeläge Ebene 2 für alle 3 Häuser notwendig ist.** Die Beiräte wurden gebeten, eine schriftliche Bestätigung per Email an die Verwaltung abzugeben, danach würde der Auftrag an die Firma Booz vergeben.

Hierauf wurde der Verwaltung von Herrn Preylowsky mitgeteilt, dass **der Beirat keine Einzelstellungen abgeben wird.** Die Verwaltung wurde **aufgefordert**, ihren Aufgabenteil (Auftragsvergabe) zu erledigen. **Der Beirat forderte die Verwaltung auf, in Zukunft Mails zu unterlassen, die dem Zwecke dienen, Einzelmeinungen abzufordern.**

Hier möchte die Verwaltung nur darauf hinweisen, dass auch Beschlüsse des Verwaltungsbeirates einer einfachen Mehrheit bedürfen. **Es ist der Verwaltung kein Fall bekannt, in dem die Rückfrage bei den Beiräten durch den Vorsitzenden (nicht mal durch die Mitglieder selbst) verboten wurde.**

Durch die Hausmeister wurde die Verwaltung informiert, dass eine Firma Hoffmann durch den Beirat beauftragt wurde, unter Verwendung der Reserveteppiche den Teppich im Hobbyraum auszutauschen. Die Verwaltung untersagte den Hausmeistern, diese Teppiche herauszugeben, da sie Gemeinschaftseigentum sind, für Flickarbeiten benötigt werden und ohne Genehmigung der Gemeinschaft nicht anderweitig verwendet werden dürfen.

Daraufhin erhielten die Hausmeister einen Anruf von Herrn Preylowski, mit der Frage: **Warum Herr Sigwart die Verwaltung informiert hat** und den Hinweis: **Die Verwaltung hat mit dem Auftrag nichts zu tun, der Verwaltungsbeirat hat beschlossen, den Teppich im Freizeitraum auszutauschen.**

(Zwischenzeitlich nach Schaden durch Ölfarbe sind diese Reserveteppiche ausgelegt worden – 08.05.2019 – man kann also erkennen, dass sich die Verwaltung nicht ohne Grund eingeschaltet hat. Derzeit ist nicht mehr ausreichend Ersatzteppiche für den Hobbyraum übrig – dies bedeutet im Umkehrschluss – wäre der Verwaltungsbeirat durchgekommen, **hätte bei Behebung des Anfang Mai entstandenen Schadens nun ein neuer Teppich gekauft werden müssen!**)

Am 22.02.2019 erhielt die Verwaltung dann eine E-Mail des Vorsitzenden in der auf die vom Beirat beauftragte Firma Hoffmann zum Verlegen eines neuen Teppichbodens im Hobbyraum hingewiesen wurde mit der Erwartung, dass die Verwaltung den Hausmeistern mitteilt, dass die Firma Hoffmann am 23.01.19 mit den Arbeiten beginnen wird. Die Kosten der Verlegung solle aus dem Beiratsbudget entnommen werden. Sollte die Verwaltung dem nicht zustimmen und :

Zitat: „die Aktivitäten des Beirates boykottieren, sehe ich mich gezwungen, die Vorfälle in der WEG Versammlung zur Diskussion zu stellen. Dann werden aber auch Versäumnisse der ordnungsgemäßen Verwaltung zur Sprache kommen.“ Zitatende.

Vor dieser Email fand **keinerlei Absprache** mit der Verwaltung bezüglich dieses Auftrages statt, z. B. in Bezug auf Verwendung der Reserveteppiche, Zahlung aus dem Budget, etc.

Die Verwaltungsbeiräte haben weder das Recht Aufträge ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung zu vergeben, noch Gemeinschaftseigentum ohne Rücksprache zu entnehmen und anderweitig zu nutzen.

Der Verwaltungsbeirat hat nie Versäumnisse der ordnungsgemäßen Verwaltung reklamiert, sollten hier Versäumnisse vorgekommen sein, so wäre es die Pflicht des Beirats gewesen, die Verwaltung umgehend darauf anzusprechen. **Die o. g. Anmerkung könnte sogar als Druckmittel angesehen werden, die Verwaltung lässt sich allerdings nicht manipulieren.**

Nach diesen Vorfällen war das Vertrauensverhältnis Beirat / Verwaltung nachhaltig gestört, es gibt weitere Beispiele, allerdings reichen diese beiden Beispiele aus.

Erwähnt werden muss allerdings noch, dass auf **mehrere unterschiedliche Emails** der Verwaltung an **alle Beiräte**, höchstens eine Antwort des Vorsitzenden kam – und dies auch nicht immer. **Die anderen Mitglieder antworteten eigentlich nie.**

Dies kann unmöglich die Basis für eine gute Zusammenarbeit darstellen! **Die Verwaltung wird auch weiterhin dem Beirat nicht uneingeschränkt „zu Willen sein“.**

Ähnliches gilt für die Hausmeister und Reinigungskräfte: Hier wurde der Verwaltung bereits mitgeteilt, dass die Hausmeister die „Vorgehensweise und Reklamationen“ des Beirates nicht mehr lange mitmachen, die Hausmeister haben sich sogar schon nach anderen Arbeitsplätzen umgesehen. So z. B. wurden den Reinigungskräften und Herrn Sigwart **auch Weisungen von Frau Preylowski** erteilt, hierzu ist diese nicht berechtigt und dies verärgert nur.

	<p>Es wird Zeit, dieser Vorgehensweis Einhaltung zu gebieten / oder die Verwaltung aus der Verantwortung zu nehmen. Es gibt zukünftig wichtigere und zeit- und kostenintensivere Maßnahmen, um die sich gekümmert werden muss.</p> <p>Unter dem Tagesordnungspunkt 15.f) werden die Eigentümer entscheiden, ob die Bevollmächtigung des Beirates erweitert werden soll.</p> <p>Dann ist die Verwaltung zumindest von der Verpflichtung entbunden darauf zu achten, dass keine Maßnahmen beauftragt werden, die einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung bedürfen würden und die Gelder der Gemeinschaft hierfür ohne Rücksprache ausgegeben werden.</p>				
4	<p><u>Antrag Herr in der Rieden:</u> Abgrenzung der Aufgabenbereiche von Verwaltung und Beirat und Verbleib der Budgethoheit ausschließlich bei der Verwaltung.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 63 Stimmen Nein = 17 Stimmen Enthaltungen = 13 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 29 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 9 Stimmen</p> <p>Somit wird über die Verwendung des Budgets des Verwaltungsbeirates zukünftig nach Rücksprache mit der Verwaltung entschieden.</p>	92	19	22	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
6	<p>(siehe auch Erläuterungen Rundschreiben 1/2019) Bericht der Verwaltung über den Zustand, die Vorgehensweise zur Sanierung, der Kosten und den zeitlichen Ablauf bis zur Fertigstellung. Es muss von der Gemeinschaft per Beschluss der Umfang der Sanierung festgelegt werden. Beschlussfassung über die Beauftragung des Architekten Schwab zur Planung / Ausschreibung der Schwimmbadsanierung. Im Rundschreiben 1/2019 wurde die Problematik eingehend erläutert, weitere Informationen wurde zu Beginn von Herrn Krause, Firma IBAS erteilt.</p> <p>Über nachfolgend aufgeführte, grundlegende Dinge muss allerdings vor Ausschreibung bereits nachgedacht werden.</p> <p>Die Maßnahmen werden nach der Versammlung ausgeschrieben und über die Ergebnisse in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Herbst 2019 – bzw. nach Eingang des Ausschreibungsergebnisses - Beschluss gefasst.</p> <p>Es wird jetzt schon darauf hingewiesen, dass nach Beginn der Arbeiten mit einer Bauphase von <u>mindestens 5 – 6 Monaten</u>, wenn nicht noch länger, gerechnet werden muss. Wann genau begonnen werden kann, ist ebenfalls von den später beauftragten Handwerkerfirmen – Zulieferern abhängig. Dies muss von vermietenden Eigentümern unbedingt berücksichtigt werden!</p> <p>Um die Finanzierung der anstehenden Maßnahmen Schwimmbad- und Tiefgargensanierung und die damit verbundenen notwendigen Sonderumlagen und somit Belastungen der einzelnen Eigentümer darzulegen, wurde ein „Sanierungsplan“ erstellt und den Eigentümern kurz vorgestellt. Über die Sonderanforderung „Schwimmbad“ wird in der außerordentlichen Eigentümerversammlung im Herbst 2019 Beschluss gefasst, über die Sonderanforderungen „Tiefgarage“ in der Versammlung 2020.</p>				

WEG Kurhotel Schluchsee

Sanierungsfahrplan (ohne Gewähr)

hauptsächlich in Bezug auf Schwimmbad- und Tiefgaragensanierung
unter Berücksichtigung der bereits bekannten weiteren Maßnahmen

2019	Stand Rücklage WEG per 31.12.2018	621.356,33 €	
	Zuführung 2019	110.683,80 €	ohne Mieten, etc.
	Zustandsprüfung Tiefgarage Ausgabe 2019	-24.450,00 €	
	Schneeräumgerät Ausgabe 2019	-52.000,00 €	TOP 13/2019
	3. Dachs	-31.000,00 €	TOP 17/2019
	Schlussrg. Bodenbelagsarbeiten Ausgabe 2019	-26.692,00 €	
	Fenster austausch pro Jahr = 20 Fenster bei 108 Fenster	-65.600,00 €	TOP 10/ 2018
Geschätzter Saldo 31.12.2019		532.298,13 €	
Grobkostenschätzung Schwimmbadsanierung inkl. Wärmerückgewinnung, etc.		-953.000,00 €	
Anforderung Sonderumlage Schwimmbadsanierung		600.000,00 €	
Rest Rücklage Minimum		179.298,13 €	
2020	Geschätzter Saldo 01.01.2020	179.298,13 €	
	Zuführung 2020	110.683,80 €	ohne Mieten, etc.
	Fenster austausch pro Jahr = 20 Fenster bei 108 Fenster	-65.600,00 €	TOP 10/ 2018
	Geschätzter Saldo 31.12.2020	224.381,93 €	
2021	Geschätzter Saldo 01.01.2021	224.381,93 €	
	Zuführung 2021	110.683,80 €	ohne Mieten, etc.
	Fenster austausch pro Jahr = 20 Fenster bei 108 Fenster	-65.600,00 €	TOP 10/ 2018
	Geschätzter Saldo 31.12.2021	269.465,73 €	
2022	Geschätzter Saldo 01.01.2022	269.465,73 €	
	Zuführung 2022	110.683,80 €	ohne Mieten, etc.
	Fenster austausch pro Jahr = 20 Fenster bei 108 Fenster	-65.600,00 €	TOP 10/ 2018
	Geschätzter Saldo 31.12.2022	314.549,53 €	

Bei Sanierung der Tiefgarage - angenommen im Jahr 2022 fallen zwischen 1,5 Mio und 2,0 Mio (Preissteigerung Minimum) an

somit ein Defizit in der Rücklage von ca. 1,8 Mio

somit nochmals 3 x Sonderumlagebedarf pro Jahr 600.000,00 € 2020 / 2021 / 2022

dann Rücklage auf 300.000 und keine weitere Maßnahme in diesen Jahren aus der Rücklage beglichen

Anteilsberechnung

Die Rücklagen werden nach Quadratmeter Wohnfläche berechnet für Schwimmbad und Tiefgarage

	pro Jahr 600.000	x 4 Jahre (2019/2020/2021/2022)
Gesamt 9.734,98 m²		
App. Größe 20,19 m ²	1.244,99 €	4.979,97 €
App. Größe 42,90 m ²	2.644,07 €	10.576,27 €
App. Größe 57,85 m ²	3.568,57 €	14.274,27 €
App. Größe 85,80 m ²	5.288,14 €	21.152,54 €
Brucht.gem. 818,63	50.453,00 €	201.812,02 €
	= 368,27 € pro Bruchteilseigentümer	= 1.470,00 € pro Bruchteilseigentümer

<p>6 a + b</p>	<p><u>6 a) Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Einbau eines Edelstahlbeckens, selbsttragend – im Rahmen der Schwimmbadsanierung. <i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 88 Stimmen Nein = 4 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 21 Stimmen Nein = 11 Stimmen Enthaltungen = 8 Stimmen</p> <p><u>6 b) Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die herkömmliche Bauweise = „Verflies“ im Rahmen der Schwimmbadsanierung <i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 0 Stimmen Nein = 87 Stimmen Enthaltungen = 6 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 22 Stimmen Nein = 9 Stimmen Enthaltungen = 9 Stimmen</p>	<p>109</p> <p>22</p>	<p>15</p> <p>96</p>	<p>9</p> <p>15</p>	<p>Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen</p> <p>Antrag mit Stimmenmehrheit abgelehnt</p>
<p>6 c</p>	<p><u>Neugestaltung der Wände und Decke</u></p> <p>Wie erst nach Versand der Einladung bekannt wurde, ist eine Neugestaltung der Wände und Decke nicht auszuwählen, da durch die gesetzliche Auflage bei der Sanierung eine Dampfsperre eingebracht werden muss. Wie dann die Gestaltung ausfallen soll, Naturstein, Fliesen, Spachteltechnik, Farbwahl, etc. wird in der außerordentlichen Versammlung im Herbst 2019 beschlossen.</p>				<p>Keine Beschlussfassung</p>
<p>6 d</p>	<p><u>Herstellung einer Liegefläche im Außenbereich</u></p> <p>Bereits 2018 wurde ein ungefähre Kostenvoranschlag für das Material und die Verlegung zur Herstellung einer Liegefläche im Außenbereich eingeholt, dieses belief sich auf ca. 8.500,00 €. Seinerzeit war noch nicht bekannt, dass das Schwimmbad saniert werden muss. Welche Schäden im Außenbereich bei den Sanierungsmaßnahmen entstehen werden, ist noch nicht absehbar. Daher können die Kosten für die Herstellung einer Liegefläche ggf. von dem damaligen Kostenvoranschlag abweichen. Auch hier gilt: Wie dann die Gestaltung ausfallen soll wird in der außerordentlichen Versammlung im Herbst 2019 beschlossen.</p>				<p>Keine Beschlussfassung</p>
<p>6 e</p>	<p><u>Beauftragung eines Architekten zur Ausschreibung dieser Gewerke, Abrechnung nach HOAI. Leistungsphase 1 bis 3</u> Bei der Größe der Gesamtmaßnahme, den vielen unterschiedlichen Gewerken die ineinandergreifen und koordiniert werden müssen und den zu erwartenden hohen Gesamtkosten, ist die Beauftragung eines Architekten, der die Ausschreibung und später auch die Bauleitung und somit Verantwortung übernehmen muss, nach Ansicht der Verwaltung unverzichtbar.</p>				

	<p><u>6 e) Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Beauftragung eines Architekten mit der Grundlagenermittlung, Ermittlung Kostenschätzung, Erstellung Leistungsverzeichnis, Einholung von Angeboten und Aufstellung einer Preisübersicht.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 89 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 2 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 34 Stimmen Nein = 1 Stimme Enthaltungen = 5 Stimmen</p>	123	3	7	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
6 f	<p>Zusätzlicher Einbau eines Whirlpools</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 0 Stimmen Nein = 93 Stimmen Enthaltungen = 0 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 0 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 40 Stimmen</p>	0	93	40	Antrag einstimmig angelehnt
6 g	<p><u>Wärmerückgewinnung</u> Ebenfalls nicht in der Einladung vermerkt wurde die Möglichkeit, eine Wärmepumpe zur Wärmerückgewinnung der bisher über das Dach abgeleiteten Wärme des Schwimmbades einzubauen</p> <p><u>6 g) Antrag der Verwaltung:</u> Ermittlung der Kosten zum Einbau einer Wärmepumpe zur Wärmerückgewinnung der bisher über das Dach abgeleiteten Wärme des Schwimmbades</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 90 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 0 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 40 Stimmen</p>	90	0	43	Antrag einstimmig angenommen
7 a	<p><u>Abrechnung Wirtschaftsjahr 2018</u></p> <p>Aufgrund der Umfänglichkeit der Tagesordnung verzichteten die Eigentümer auf das Verlesen folgender Informationen:</p> <p>a) u.a. Information über die Energieverbräuche und Energiekosten</p> <p>Die Zuführung zur Rücklage in Höhe von 102.540,00 € wurde gebucht (Anhebung ab 01.07.18), ebenso die Zuführungen Mieten Wohnungen und Speicherräume.</p> <p>Direkt aus der Instandhaltungsrücklage wurden insgesamt 126.169,33 € entnommen. Eine Einzelaufstellung dieser Entnahmen können Sie Ihrer Jahresabrechnung, Seite 5 „Einzelaufstellung der Ausgaben aus der Instandhaltungsrücklage“ entnehmen.</p> <p>Der Saldo der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.12.2018 auf 621.356,33 €.</p> <p>Das Deckungskapital für Heizöleinkäufe bleibt unverändert bei 30.000,00 €; bei einem Brennstoffrest per 31.12.2018 von 65.000 Litern zu 46.827,78 €.</p> <p>Das Girokonto schließt mit einem Saldo in Höhe von 20.844,55 €.</p>				

Erläuterung der Einnahmenpositionen:

Die Position „**Einn. Miete Restaurant / Rezeption WEG**“ mit insgesamt **10.178,30 €** setzt sich wie folgt zusammen:

- Mieten Keller, Abstellräume und Fahrradraum = 4.520,80 €
- Miete Mrkic Verwalterapp. = 3.000,00 €
- Miete Restaurant und Umsatzsteuererstattung Restaurant Finanzamt = 2.605,72 €
- Miete Rezeption = 571,20 €
- Abzug Verwaltungsaufwand Verwalterapp. = ./ 519,42 €

Nach Kündigung von Frau Scheu-Böhler der Bäderabteilung wurden die Räumlichkeiten vermietet:
Einnahmen Bäderabteilung = 425,00 €, Einnahmen Sauna Fritz = 60,00 €.

Die Position „**Vermischte Einnahmen**“ mit insgesamt **6.600,22 €** setzt sich zusammen aus:

- Einnahmen Automatengeld = 892,50 €
- Einnahmen Waschmaschinen = 2.984,50 €
- Einnahmen Hausmeisterrechnungen = 2.662,89 €
- Außerordentlicher Ertrag = 60,33 €

Bezüglich „**Einnahmen Fitnessstudio**“ mit einem Saldo von **317,66 €** ist folgendes zu erwähnen:

Einnahmen aus Beiträgen 2018 = 11.552,00 €

Abzgl. Lohnkosten für die Reinigung = ./ 846,00 €

Abzgl. Strom, Heizkosten, Verwaltung = ./ 3.644,47 €

Außerordentliche Ausgabe = neuer Bodenbelag ./ 7.379,19 €.

Dieser Austausch war dringend erforderlich, da sich der Teppichbodenbelag im Bereich der montierten Geräte aufgelöst hat und einige Mitglieder den Zustand monierten. Diese Ausgabe wurde durch die Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen getragen, somit sind keine Kosten für die Gemeinschaft entstanden.

In der Kostenposition „**Sonstige Kosten**“ mit einem Gesamtaufwand von 2.930,25 € sind als größere Positionen enthalten:

Firma Bächle, Beschilderung Kurhotel mit 477,07 €

Firma Schlatter, Beratung Dämmung Geschoßdecke mit 500,00 €

Firma MSBU, Jahresgebühr Homepage mit 423,58 €

Firma Diemand, Kauf Weihnachtsbäume mit 531,00 €.

Ansonsten nur Kleinstrechnungen

Müllgebühren: auf die unregelmäßige Abrechnung durch das Landratsamt kann kein Einfluss genommen werden

Siehe nachfolgend Verlauf

Müllkostenentwicklung			
WJ	Anzahl Leerungen	Zeitraum	Jahresbetrag
2015	160	November 2014 bis September 2015 (11 Monate)	11.310,00 €
2016	111	Oktober 2015 bis Juni 2016 (9 Monate)	7.740,00 €
2017	206	Juli 2016 bis September 2017 (15 Monate)	14.390,00 €
2018	120	Oktober 2017 bis Juni 2018 (9 Monate)	8.370,00 €

Anschaffungen:

In den Gesamtkosten in Höhe von **12.636,87 €** sind folgende größere Anschaffungen enthalten:

Firma Binkert, Reserve Thermostatventile = 1.719,91 €

Firma Tritschler, Bücherregal WLAN-Ecke = 1.487,50 €

Firma Eisen Stoll neue Staubsauger = 1.346,70 €

Firma Kaiser, Umsetzung der Brandschutzaufgaben der Rauchwarnanlage = 4.560,50 €

Die Kostenposition „**Sächlicher Aufwand / Gebäude und Außenanlage**“ mit Gesamtkosten in Höhe von 8.980,49 € beinhaltet alle Kleinrechnungen wie Kraftstoff, Pflanzen, Staubbeutel, Kleinmaterial für Hausmeister, Streusalz, Leuchtmittel – auch Reserve, Pflanzkübel, etc.

In der Kostenposition „**Instandhaltung / Reparaturen / Fremdleistungen**“ mit insgesamt **13.700,34 €** sind folgende größere Rechnungen enthalten:

Firma Booz, Erneuerung Bodenbelag Haus 1 Flur mit 2.738,98 €

Firma Fehrenbach, Reparatur Ölleitung mit 1.056,84 €

Firma Kaiser, Leitungsführung für RWA Anlage mit 4.295,51 €

Firma Binkert, Reparatur der Regelansteuerung mit 2.543,61 €

In der Kostenposition „**Schwimmbad**“ mit insgesamt **45.147,23 €** sind 16.393,51 Heizkostenabrechnung, 9.550,00 € Anteil Hausmeisterkosten, 4.618,24 € Strom und 3.314,69 Wasserverbrauch enthalten.

Stromersparnis nach Einbau BHKW:

Stromkostenentwicklung Allgemeinstrom		
2016		14.553,57 €
2017	Einbau BHKW	5.402,83 €
2018		2.260,00 €

Wasserverbrauchsentwicklung:

Im Wirtschaftsjahr 2018 mussten 24.488,35 für Wasser / Abwasser aufgewendet werden, dies entspricht einem Wasserverbrauch von 6.692 cbm (VJ = 6.535 cbm) für die Appartements.

Siehe nachfolgend Verlauf

Wasserkostenentwicklung		
2015	5.966 m ³	24.498,16 €
2016	7.206 m ³	29.573,74 €
2017	6.535 m ³	24.009,28 €
2018	6.692 m ³	24.488,35 €

Heizkostenabrechnung:

Im Wirtschaftsjahr 2018 sind insgesamt **261.983 Liter Heizöl** (VJ = 258.029 Liter) zu **155.981,12 € Durchschnitt 0,595 € / Liter** (VJ = 0,545 € / Liter) verbraucht worden.

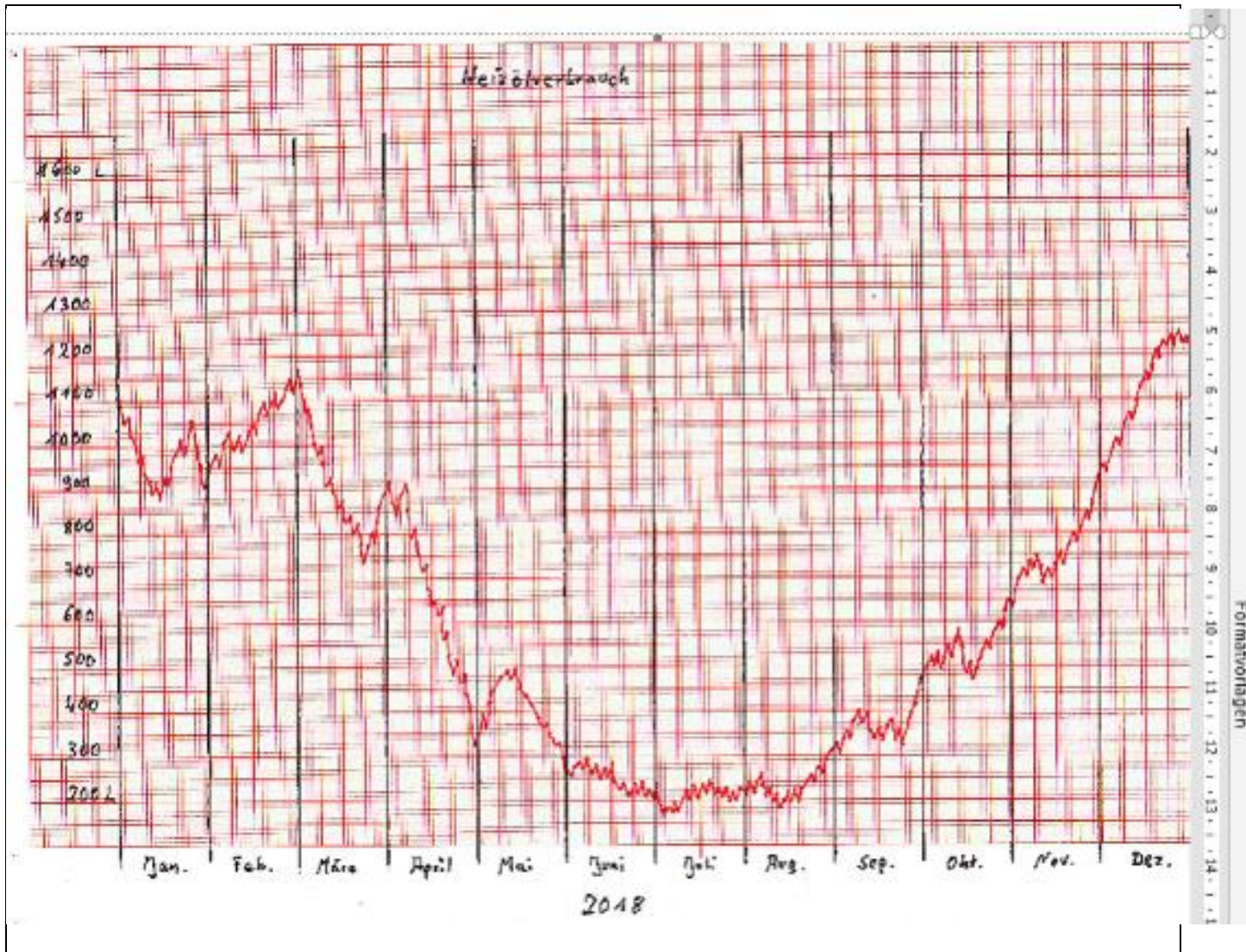
Die Kosten für Betriebsstrom der Heizungsanlage, die Miete der Geräte, Abrechnungsservice (Ableitung, Erstellen der Abrechnungen), und Kaminfeger und Nutzerwechselgebühren können Sie Ihrer Heizkostenabrechnung in allen Einzelpositionen entnehmen.

Hiervon wurden die Heizungsabrechnungen Schwimmbad, Mietwohnungen, Spielzimmer, Fitnessraum etc. umgebucht:

Somit verblieben Heizkosten der Appartements in Höhe von 139.651,77 € (VJ = 136.750,10 €).

Der Verlauf des Verbrauches ist auf der Heizölverbrauchskurve unserer Hausmeister nachvollziehbar.

Siehe nachfolgend Verlauf



7 b

b) Bericht der Rechnungsprüfer

Prüfungsbericht für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

der Wohnungs- und Eigentümergemeinschaft Kurhotel Schluchsee
ohne die Bruchteilsgemeinschaft Tiefgarage

Die Rechnungsprüfer, Herr Glaub und Herr Drieß, haben am 24.04.2019 die Rechnungslegung für das Wirtschaftsjahr geprüft.
Beginn der Prüfung 9.00 Uhr - Ende 13.00 Uhr

Frau Wolf stellte die von uns gewünschten Unterlagen zur Verfügung und gab Auskunft auf alle unsere Fragen.

Die von der Verwaltung erstellte Jahresabrechnung 2018 wurde mit Frau Wolf durchgesprochen.
Die vorgelegten Unterlagen haben wir in Stichprobe überprüft; die Ausgaben der Instandsetzungsrücklage wurden lückenlos geprüft. Es wurden keine Differenzen gefunden.

Weitere Schwerpunkte unserer Prüfung:

1. Die tatsächlichen Ausgaben 2018 wurden mit den Ausgaben von 2017 verglichen.
2. Die Instandsetzungsrücklage

Spareinlage Nr. 3035 7921 39	EUR 520.605,68	
Tagesgeld Nr. 1015 0991 10	<u>EUR 90.785,45</u>	
	EUR 611.391,13	stimmt mit dem Sparbuch und dem Kontoauszug überein.
Restzahlung für in Auftrag gegebene Arbeiten (Bodenbeläge)	./.	<u>EUR 26.692,66</u>
	EUR 584.698,47	

Mit Blick auf die ausstehenden Sanierungen Stützpfiler und Sanierung des Schwimmbades ist Sparsamkeit angesagt.
Ansonsten müssen die Eigentümer mit einer Sonderzahlung rechnen.

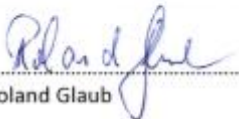
Die Vollmachten auf den Anlagekonten für Verwaltung und Beirat wurden beachtet.

3. Die Rückstandsliste für das zu zahlende Wohngeld wurde eingesehen.
Ein Rückstand über EUR 2.776,00 ist problematisch und wurde einem Rechtsanwalt übergeben. Frau Wolf ist sich sicher, dass die Rückstände beglichen werden.
4. Für eine uneinbringliche abgeschriebene Forderung konnte noch ein Teilbetrag von EUR 2.687,00 vereinnahmt werden.
5. Da der Ölpreis zur Zeit schwer zu kalkulieren ist, wurde im Wirtschaftsplan 2019 eine Erhöhung von 20% veranschlagt.

6. Aus der Budgetkasse des Beirates, Anfangsbestand EUR 5.000,00 wurden EUR 377,02 für das Spielzimmer (2 Holztische, Rollos und Malbedarf) ausgegeben, sodass der Endbestand noch EUR 4.622,98 beträgt.

Ansonsten waren die Vorgänge korrekt verbucht.

Wölfersheim, den 07.05.2019


.....
Roland Glaub

Fulda, den 07.05.2019


.....
Johannes Drieß

7 c	<p>c) <u>Beschlussfassung über die Genehmigung der Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2018 einschließlich dem Vermögensstatus der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2018</u></p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018 vom 13.03.2019, die dem Einberufungsschreiben zu dieser Wohnungseigentümersversammlung als Anlage beigefügt war, wird als Gesamt- und Einzelabrechnungen und den Abrechnungsspitzen der Einzelabrechnungen genehmigt. Der Ausweis der Haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35 a Einkommenssteuergesetz ist nicht Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 89 Stimmen Nein = 1 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 39 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimme</p>	128	1	4	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
8 a	<p><u>Entlastungen:</u></p> <p>a) <u>Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2018</u></p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der Verwaltung für die Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2018</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 87 Stimmen Nein = 3 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 39 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimme</p>	126	3	4	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
8 b	<p>b) <u>Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates (Herrn Preylowski = Vorsitzender, Frau Heid, Herrn Eisenhauer, Herrn Klumpe und Herrn Hahn.</u></p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates: Frau Heid, Herrn Preylowski, Herrn Eisenhauer, Herrn Klumpe und Herrn Hahn für die Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2018</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 87 Stimmen Nein = 1 Stimme Enthaltungen = 5 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 39 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimme</p>	126	1	6	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen

8 c	<p>c) <u>Entlastung der Rechnungsprüfer Herrn Driess und Herrn Glaub für das Wirtschaftsjahr 2018</u></p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der Rechnungsprüfer Herrn Driess und Herrn Glaub für die Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2018</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 92 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 39 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimmen</u></p>	131	0	2	Antrag einstimmig angenommen
9	<p><u>Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2020</u></p> <p>Um einen unterjährigen Wechsel des fälligen Hausgeldes zukünftig zu vermeiden, wird wieder auf die Gültigkeit = Wirtschaftsjahr umgestellt. Somit von 01.01.2020 bis 31.12.2020.</p> <p>Der Wirtschaftsplan 2020 setzt einen Kostenaufwand von gesamt 652.570,97 € voraus, hierin enthalten ist die Zuführung zur Rücklage in Höhe von 110.683,20 €. Die Kalkulation der einzelnen Kostenpositionen wurde hauptsächlich anhand des durchschnittlichen Verbrauchs der letzten 3 Jahre angesetzt. Im Bereich Heizung der letzten 4 Jahre = 260.000 Liter zu 0,73 € brutto / Liter.</p> <p>Die Hausmeisterkosten wurden unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Halbtagskraft (Erhöhung 18.700) berechnet, Herr Schulze-Vielhauer wird aber auch weiterhin nur auf 450,00 € Basis arbeiten. Dies wurde erst nach Versand des Wirtschaftsplanes bekannt. Die Differenz hierzu = 11.000 € bedeuten eine Reduzierung von 50,00 € / Jahr / Eigentümer. Durch diese Geringfügigkeit muss kein neuer Wirtschaftsplan erstellt werden!</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Der Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) 2020 mit einem Gesamtaufwand in Höhe von 652.570,97 € und Erstellungsdatum vom 13.03.2019, der dem Einberufungsschreiben zu dieser Wohnungseigentümerversammlung als Anlage beigelegt wurde, wird genehmigt. Er gilt so lange, bis im kommenden Jahr ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt wird. Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Hausgeldbeiträge sind fällig zum dritten eines Monats, beginnend ab 01.01.2020. Liegt eine Einzugsermächtigung vor, wird die Verwaltung zum Fälligkeitstermin davon Gebrauch machen. Selbstzahler sind verpflichtet, Ihre Daueraufträge entsprechend anzupassen!</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 91 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 2 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 39 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimme</u></p>	130	0	3	Antrag einstimmig angenommen

<p>10</p>	<p><u>Hausmeister:</u></p> <p>In der Beiratssitzung vom 14.09.2018 TOP 5 haben die Beiratsmitglieder gebeten, dass die Verwaltung eine zusätzliche Vollzeitkraft als „Allrounder“ suchen und einstellen soll. Diese/r soll von Reinigungsarbeiten bis auch Malerarbeiten /Holzwerk, etc. und alles dazwischen machen können.</p> <p>Laut Teilungserklärung und Verwaltervertrag wäre die Verwaltung grundsätzlich hierzu berechtigt.</p> <p>Da dies jedoch einen jährlichen Mehraufwand von ca. 45.000,00 € ausmachen würde, ist die Verwaltung der Bitte des Beirates nicht nachgekommen.</p> <p>Stattdessen konnte ein Miteigentümer gewonnen werden, der ggf. auf Basis der Gleitzone-Regelung (über 450,00 €, aber mit geringeren Sozialabgabensätzen) mit einem Stundensatz von 13,00 € den Hausmeistern und Reinigungskräften zur Hand geht, bis höchstens ca. 1.300,00 € / Monat. Beratung und ggf. Beschlussfassung über weitere Neueinstellungen.</p> <p>Herr Schulze-Vielhauer wird auch weiterhin nur auf 450,00 € Basis arbeiten.</p> <p>Die Verteilung der Aufgaben wurde bei einem Besprechungstermin vor Ort mit allen Hausmeistern und Reinigungskräften besprochen und wie folgt festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frau Stich ist für die Reinigung der Häuser 2 und 3 zuständig • Frau Andris für die Reinigung Haus 1 • Herr Schulze Vielhauer reinigt den Eingangsbereich Restaurant inkl. Türen und Fenster, Treppe zur Bäderabteilung, Boden Bäderabteilung, Children Paradise, Fitnessstudio, Fenster nach Bedarf und Absprache, Urlaubsvertretung der Damen Andris und Stich. Reinigung Schwimmbad Montag, Mittwoch und Freitag, inkl. Toiletten und Duschen <p>Folgende Zusatzarbeiten der Hausmeister Herren Andris und Sigwart müssen reduziert werden: „Gefälligkeiten“ für die Eigentümer An den Wochenenden werden keine Zugangscodes für das WLAN oder Tageskarten für den Fitnessraum mehr ausgegeben. Vermietende Eigentümer müssen sich derart organisieren, dass diese Dinge bereits unter der Woche bei den Hausmeistern angefordert wurden.</p> <p>Mit dieser neuen Organisation wird es wahrscheinlich nicht notwendig sein, eine zusätzliche Kraft einzustellen.</p> <p>Sollte eine/r der Angestellten ausfallen / ausscheiden, muss die Verwaltung ihr Recht auf Neueinstellung wahrnehmen. Zur Absicherung stellt die Verwaltung folgenden Antrag.</p>				
<p>10</p>	<p><u>Antrag der Verwaltung:</u></p> <p>Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung zur Neueinstellung von Hausmeistern oder Reinigungskräften, sofern dies bei Ausfall / Kündigung der bisherigen Personalbesetzung notwendig wird.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 87 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 4 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 17 Stimmen Nein = 13 Stimmen Enthaltungen = 10 Stimmen</p>	<p>104</p>	<p>15</p>	<p>14</p>	<p>Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen</p>

Pause von 13:15 Uhr bis 14:10 Uhr

Die Beschlussfähigkeit um 14:10 Uhr wird festgestellt wie folgt:

124 Stimmen mit 45.797 MEA von insgesamt 220 Stimmberechtigten = 56,36 %

11	<p><u>Sanierung Tiefgarage:</u> Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bezüglich Tiefgaragensanierung.</p> <p>Zu Beginn der Versammlung wurde der Zustand der Tiefgarage, die Sanierungsvarianten und Grobkostenschätzungen der 3 Varianten von Herrn Krause, Firma IBAS erläutert.</p> <p>Bereits für die Beurteilung und Prüfung des derzeitigen Zustandes der Tiefgarage sind Kosten in Höhe von 24.438,55 € (Baustofftechnologische Untersuchung, etc.) entstanden. Unter Berücksichtigung der 3 unterschiedlichen Varianten der Grobkostenschätzung (nachfolgend) muss somit <u>mindestens</u> von Kosten bis 1.500.000,00 € ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass die Finanzierung teilweise durch Sonderumlagen gedeckt werden muss.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung (Beschlussfassung) kann erst nach Klärung der Annahme der Verfassungsbeschwerde – je nach Ausgang – herbeigeführt werden.</p> <p>Eventuell Versammlung 2020. Auch die Finanzierung wird hierbei geregelt. Daher dieses Jahr keine Antragsstellung, keine Beschlussfassung.</p>				Keine Be- schluss- fassung
12	<p><u>Beschlussfassung über die Fortführung der Bodenbelagsarbeiten:</u></p> <p>Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass im Hinblick auf die anstehenden Sanierungskosten weitere vorhandene Teppichbeläge nicht unbedingt ausgetauscht werden müssten. Über diese Maßnahme könnte zu einem späteren Zeitpunkt neu beschlossen werden.</p> <p>Bislang wurde neu verlegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ebene 2 Appartement 1201 bis Schwimmbad • Von Briefkastenanlage Haus 2 bis App. 2115 und • Ebene 1 Restaurant bis Haus 3 Tiefgarage. <p>Die Bodenbeläge Laufwege und Flure vor den Appartements der darüber liegenden Etagen /Ebenen sind noch nicht ausgetauscht.</p> <p>Daher stellt die Verwaltung folgenden Antrag:</p>				

	<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 9 der Eigentümerversammlung vom 02.06.2018 wird aufgehoben. Über den Austausch weiterer Bodenbeläge wird bei Bedarf in einer späteren Eigentümerversammlung Beschluss gefasst.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 79 Stimmen Nein = 1 Stimmen Enthaltungen = 4 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 32 Stimmen Nein = 4 Stimmen Enthaltungen = 4 Stimmen</p>	111	5	8	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
13	<p><u>Beschlussfassung zum Kauf eines neuen Schneeräumgeräts / Radlader.</u></p> <p>Der alte Tremo ist 45 Jahre alt und es stehen größere Reparaturen an, die sich bei einem Fahrzeug in diesem Alter nicht mehr rechnen. Ein Schneeräumgerät ist aber unbedingt erforderlich. Es liegen zwischenzeitlich mehrere Angebote vor: zwischen 46.147,61 € (Weidemann Hoftrac 1160), 50.435,77 € (Kramer Allrad 5035) und 54.360,99 € (Weidemann Hoftrac 1380).</p> <p>Diese unterscheiden sich hauptsächlich in der Breite der Schaufel und des Schneeschildes, sowie im Fassungsvermögen der Schaufel.</p> <p>Auch unterscheiden sich diese Geräte in der Leistungsfähigkeit (PS-Zahl).</p> <p>Natürlich werden solche Geräte auch „Gebraucht“ angeboten. Zu beachten muss man hier: Wie kommt das Gerät ins Kurhotel Gewährleistung / Garantie Selbst bei gebrauchten Geräten (z.B. Baujahr 2015) liegt der Preis noch bei 41.638,00 €</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt nach Absprache mit den Hausmeistern das Gerät Weidemann Hoftrac 1380 mit 49 PS, mit den Anbaugeräten Leichtgutschaufel und Schneeschild, Preis nach Nachverhandlung: 51.466,91 €</p> <p>Weiter würde die Firma Müller Landmaschinen bei Verkauf des alten Tremo und der Zusatzgeräte (Fräse, Schneeschild) behilflich sein.</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit dem Kauf eines Ersatzfahrzeuges für den vorhandenen Tremo mit Schneeräumschild. Die Kosten bis 52.000,00 werden genehmigt. Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage. Der Verkaufserlös des Altgerätes wird der Instandhaltungsrücklage zugeführt.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 78 Stimmen Nein = 3 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 38 Stimmen Nein = 0 Stimmen Enthaltungen = 2 Stimmen</p>	116	3	5	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen

14	<p>Umstellung auf funkablesbare Heizkostenverteiler und Rauchwarnmelder, Prüfung Funk. Angebot der Firma Minol 17.613,21 € / Jahr. Dies sind Mehrkosten in Höhe von 1.373,82 € / Jahr = 6,24 € / Einheit. Beratung und Beschlussfassung.</p> <p>Antrag der Verwaltung: Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zur Umrüstung auf funkablesbare Messgeräte und funkauslesbare Rauchwarnmelder an die Firma Minol, auf Basis des Angebotes über 17.613,21 € / Jahr.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 71 Stimmen Nein = 7 Stimmen Enthaltungen = 6 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 24 Stimmen Nein = 7 Stimmen Enthaltungen = 9 Stimmen</u></p>	95	14	15	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
15	<p>Anträge des Verwaltungsbeirates: 15.1) bis 15.6) siehe Anlage, die dem Einladungsschreiben zu dieser Eigentümerversammlung beigelegt wurde. Beratung und Beschlussfassung</p> <p>Anmerkung Verwaltung: Bei der Theke ist ein Wasseranschluss installiert, hier beziehen die Reinigungskräfte ihr Wasser zum Reinigen des Treppenhauses und des Fitnessraumes. Bei Entfernung der Theke muss dieser Wasseranschluss verlegt werden. Es stellt sich die Frage wohin, auf diesen Wasseranschluss kann nicht gänzlich verzichtet werden. Ebenso sind die Kosten für diese Verlegung nicht bei Umkleide, Garderobe, etc. berücksichtigt.</p> <p>Anmerkung Verwaltung: Beachten: bei TOP 15.5: In Absprache mit den Hausmeistern wird in diesem Bereich im Winter Schnee gelagert. Es besteht die Gefahr, das Schneeräumgerät durch ausgelegte Findlinge zu beschädigen. Im Sommer wird das Mähen des Rasens erschwert.</p> <p>Anmerkung Verwaltung: Es kann bei Genehmigung TOP 15.6 nicht sein, dass die Verwaltung für Handlungen des Verwaltungsbeirates, die nicht durch das Wohnungseigentumsgesetz gerechtfertigt sind, zur Verantwortung gezogen wird. Es muss ebenfalls bedacht werden, dass diese Beschlüsse auch für zukünftige Verwaltungsbeiräte Gültigkeit haben. Die Verwaltung wird hier nicht die Zusatzaufgabe „Überprüfung der Beauftragungen durch den Verwaltungsbeirat“ übernehmen.</p> <p>Wortübergabe an Herrn Preylowski, die einzelnen Anträge wurden nochmals erläutert.</p>				

15.1-15.6	<p><u>15.1: Antrag des Verwaltungsbeirates:</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zum Rückbau der Theke im Fitnessraum. Finanzierung aus dem laufenden Haushalt. <i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 56 Stimmen Nein = 12 Stimmen Enthaltungen = 16 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 11 Stimmen Nein = 23 Stimmen Enthaltungen = 6 Stimmen</p> <p><u>15.2: Antrag des Verwaltungsbeirates:</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zum Einbau einer Umkleidekabine und Ablagebretter sowie einer Garderobe im Fitnessraum. <u>15.2.1 Antrag des Verwaltungsbeirates:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • an die Firmen Schreiner Isele Angebot Holzarbeiten 399,07 € und die Firma Seidler Angebot für Umkleide 966,75 € <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 55 Stimmen Nein = 17 Stimmen Enthaltungen = 12 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> JA = 17 Stimmen Nein = 20 Stimmen Enthaltungen = 3 Stimmen</p> <p>Hierüber kann nicht mehr abgestimmt werden, da die Teppichreserven am 08.05.2019 benötigt wurden</p> <p><u>15.3.1: Antrag des Verwaltungsbeirates:</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zur Erneuerung des Teppichs (Boden und Wand) im Tischtennisraum / Hobbyraum unter Verwendung der vorhandenen Teppichreserven</p> <ul style="list-style-type: none"> • an die Firma Hoffmann auf Basis des Angebotes über 3.900,00 € für Verlegung • an die Firma Booz auf Basis des Angebotes über 4.200,00 € für Verlegung. <p><u>15.3.2: Antrag des Verwaltungsbeirates:</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zur Erneuerung des Teppichs (Boden und Wand) im Tischtennisraum / Hobbyraum mit Kauf neuem Teppichbodenbelag (identisch Laufwege)</p> <ul style="list-style-type: none"> • an die Firma Hoffmann auf Basis des Angebotes über 3.900,00 € für Verlegung und Kosten Auslegware ca. 7.000,00 € • an die Firma Booz auf Basis des Angebotes über 4.200,00 € für Verlegung und Kosten Auslegware ca. 7.000,00 € 	67	35	22	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
		72	37	15	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
					Antrag zurückgezogen

	<p>15.4: Antrag des Verwaltungsbeirates: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Haustüren sowie die Tiefgaragentore ab sofort ständig verschlossen bleiben. Ausnahme: Haupteingang Haus 2 und Restauration <i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 34 Stimmen Nein = 44 Stimmen Enthaltungen = 6 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 15 Stimmen Nein = 23 Stimmen Enthaltungen = 2 Stimmen</u></p> <p>In der zuvor geführten regen Diskussion wird gewünscht, für die Versammlung 2020 ein Sicherheitskonzept zu erarbeiten, wie dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner mit einer eventuell praktikableren Lösung Rechnung getragen werden könnte.</p> <p>15.5: Antrag des Verwaltungsbeirates: Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zum Auslegen von Findlingen oder anderen natürlichen Materialien auf der Wiese, insbesondere vor Haus 1 unter Verwendung von vorhandenen Findlingen. <i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 24 Stimmen Nein = 13 Stimmen Enthaltungen = 47 Stimmen <i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 13 Stimmen Nein = 18 Stimmen Enthaltungen = 9 Stimmen</u></p> <p>15.6: Antrag des Verwaltungsbeirates: Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat die Vollmacht, Gemeinschaftseigentum zu nutzen und ggf. zu verändern. <u>Ergänzung des Antrages durch die Verwaltung:</u> Die Finanzierungen der Maßnahmen, die durch den Verwaltungsbeirat beauftragt werden, müssen durch das Beiratsbudget vollständig abgedeckt sein. Die Verwaltung wird von jeglicher Haftung für Beauftragungen durch den Verwaltungsbeirat freigesprochen.</p>	49	67	8	<p>Antrag mit Stimmenmehrheit abgelehnt</p> <p>Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen</p> <p>Antrag zurückgezogen</p>
Vorrangige Behandlung TOP 17 genehmigt, Antrag zur Geschäftsordnung					
17	<p>Die Berechnungen der letzten 2 Jahre (seit Einbau des BHKW im Sommer 2017) hat gezeigt, dass der erzeugte Strom zu 100 % im Haus verbraucht wird. (Noch keine Einspeisung ins öffentliche Netz mit Ertrag - da Eigenbedarf).</p> <p>Vergleichsberechnung vor Einbau Dachs / nach Einbau Dachs:</p> <p style="padding-left: 40px;">Gesamtkosten Strom 2015 = 47.679,18 €, 2016 = 48.092,82 € 2017 = 35.925,46 € 2018 = 32.016,63 €</p>				

	<p>Es konnten also durchschnittlich 15.000,00 € / Jahr eingespart werden. Die Kosten zum Einbau der 2 Dachse in 2017 beliefen sich in Summe auf 73.379,46 €, die Anschaffung hat sich demzufolge nach 5 Jahren amortisiert und es kann dann ein Gewinn erwirtschaftet werden.</p> <p>Nach Ansicht der Firma Senertec und der Firma Fehrenbach würde sich die Anschaffung eines 3. Dachs lohnen. Öldachse sind Auslaufmodelle und werden auf Flüssiggas umgestellt und sind eventuell in einigen Jahren nicht mehr zu bekommen.</p> <p>Die Firma Fehrenbach hat vorab ein Angebot zum Einbau eines 3. BHKW eingereicht, dieses beläuft sich auf 30.671,71 €. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen.</p> <p>Da die Firma Fehrenbach im Jahr 2017 mit dem Einbau der 2 Dachse beauftragt wurde, ist die Einschaltung einer anderen Firma für den 3. Dachs nicht sinnvoll. Daher wurden keine weiteren Angebote eingeholt. (Wartung, Abrechnung, etc.)</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zur Montage / Einbau eines 3. Blockheizkraftwerkes (BHKW) Dachs HR 5.3 an die Firma Fehrenbach, auf Basis des Angebotes über 30.671,71 €. Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage.</p> <p><i>Anwesende Versammlung:</i> Ja = 52 Stimmen Nein = 19 Stimmen Enthaltungen = 13 Stimmen</p> <p><i>Schriftliche Vollmachten Verwaltung:</i> <u>JA = 32 Stimmen Nein = 3 Stimmen Enthaltungen = 5 Stimmen</u></p>	84	22	18	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
16	<p><u>Anträge Herr Mössinger:</u> Hier erhielten die Eigentümer den Schriftverkehr von Herrn Mössinger im vergangenen Jahr. Für die Verwaltung ist nicht eindeutig erkennbar, welche Anträge von Herrn Mössinger gestellt werden. Ggf. Beratung und Beschlussfassung.</p> <p>Wortübergabe an Herrn Mössinger</p> <p>Herr Mössinger erläuterte die Punkte seiner Schreiben, ein Antrag wurde nicht gestellt.</p>				Keine Antragsstellung
18	<p style="text-align: center;"><u>Termin für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung:</u></p> <p style="text-align: center;">Samstag, den 06. Juni 2020</p>				

19	<p><u>Verschiedenes – Allgemeine Aussprache</u></p> <p>Sowohl im Fahrrad- wie auch im Ski – Raum stehen noch alte Fahrräder und Skier. Alle Eigentümer werden gebeten, Ihre Fahrräder und Ski bis November 2019 namentlich zu kennzeichnen. Nicht gekennzeichnete Geräte müssen durch die Hausmeister entsorgt werden, um wieder Platz zu schaffen. Die Verwaltung bittet um Beachtung und Erledigung.</p> <p>Keine weiteren zu protokollierenden Wortmeldungen</p>
----	--

Herr Moder schloss die Versammlung um 15:40 Uhr und bedankt sich für den ruhigen, sachlichen Verlauf der Versammlung.

79822 Titisee-Neustadt, den 27.05.2019

der Verwalter
Ralf Moder

für den Verwaltungsbeirat
Herr Preylowski

für die Wohnungseigentümer