

P r o t o k o l l

über die Versammlung der Bruchteilseigentümer der Bruchteilsgemeinschaft Tiefgarage Kurhotel Schluchsee, 79859 Schluchsee, am 14. Juni 2014 um 16:25 Uhr im Kurhaus in Schluchsee (großer Saal)

TOP 1 Begrüßung; Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung der Bruchteilsgemeinschaft Tiefgarage Kurhotel Schluchsee, vertreten durch Herrn Moder von der Fa. Hausverwaltungen Hochschwarzwald Rother KG, eröffnete die Versammlung. Herr Moder begrüßte die anwesenden Damen und Herren und stellte die ordnungsgemäße Einladung mit Schreiben vom 12.05.2014 fest.

Von 137 stimmberechtigten Bruchteilseigentümern waren 73 Bruchteilseigentümer anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stimmen	Enth. Stim- men	
2	<p><u>Bericht der Verwaltung</u></p> <p>Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 10.000,00 € wurde vorgenommen, keine Entnahmen direkt aus der Instandhaltungsrücklage. Diese weist per 31.12.2013 einen Saldo in Höhe von 94.369,43 € aus und ist auf dem Festgeldkonto Nr. 2104-038084 bei der Sparkasse Hochschwarzwald angelegt.</p> <p>Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft an die Tiefgarage belief sich im Wirtschaftsjahr 2013 auf einen Gesamtaufwand in Höhe von 29.858,29 €. Dieser Betrag teilt sich auf in Kostenaufwand in Höhe von 22.862,27 € und Rücklagenanteil in Höhe von 6.981,93 €.</p> <p>Nach Abzug der geleisteten Hausgeldzahlungen ergab sich eine Restschuld in Höhe von 2.534,29 €.</p> <p>An Stromkosten sind 2013 insgesamt 2.082,04 € angefallen, der Hausmeisteranteil belief sich auf 530,00 € (unverändert zum WJ 2012)</p> <p>Einziger Reparaturaufwand war die Reparatur der Garagenlüftung durch die Firma ACI in Höhe von 1.538,08 € sowie die Wartung des Garagentores in Höhe von 297,02 €.</p> <p>In der letztjährigen Eigentümersammlung ist die für die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses notwendige Einstimmigkeit zum Rückbau aller Doppelparksysteme in einfache Stellplätze nicht erreicht, die Reparatur der defekten Plätze war abgelehnt worden, somit war die Verwaltung nicht in der Lage, hier in irgendeiner Form tätig zu werden.</p>				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungsergebnis			Beschluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stimmen	Enth. Stim- men	
	<p>Näher wird auf diese Angelegenheit unter TOP 6 eingegangen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass in der Tiefgarage Boote und Bootdachgepäckträger deponiert wurden. Da hier nur Fahrzeuge abgestellt werden dürfen, bittet die Verwaltung um umgehende Entfernung.</p> <p>Ebenso wurden in den vergangenen Monaten absichtlich Fahrzeuge zerkratzt und diesen erheblichen Schaden zugefügt.</p> <p>Die Verwaltung lässt prüfen, in wie weit hier Überwachungsgeräte eingesetzt werden dürfen, um den Schadensverursacher ausfindig machen zu können. Die Verwaltung fordert DIESEN auf, sein Unwesen, das einen kriminellen Charakter signalisiert, einzustellen. Sofern DIESER mit bestimmten Miteigentümern Probleme haben sollte, ist dies sicher nicht die richtige Art und Weise, diese Probleme zu lösen, da vor allen Dingen bereits ein Anfangsverdacht besteht, dem auch nachgegangen werden wird. Strafanzeige wurde ebenfalls gestellt.</p>				
3	<p><u>Buchhaltung Wirtschaftsjahr 2013</u></p> <p>a) <u>Prüfungsbericht des Beirates</u></p> <p>Für den Beirat erstattete Herr In der Rieden folgenden Bericht:</p> <p><i>„Die Prüfung der Abrechnung der Bruchteilsgemeinschaft wurde von den Mitgliedern des Beirates, Frau Beinroth und mir, am 13.04.2014 durchgeführt.</i></p> <p><i>Es wurden uns die Abrechnungen für das gesamte Geschäftsjahr vom 01.01.-31.12.2013 vorgelegt sowie die Entwicklung der Rücklagen. Die Prüfung der Abrechnungen führte weder in formeller noch in kaufmännischer Hinsicht zu irgendwelchen Beanstandungen. Alle Belege waren geordnet und in chronologischer Reihenfolge vorhanden. Fragen des Beirates wurden von der Verwaltung ausführlich und mit den entsprechenden Erläuterungen zu den Unterlagen beantwortet. Die Mitglieder des Beirates sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verwaltung ihre Aufgaben korrekt und sparsam zum Wohl der Bruchteilsgemeinschaft durchgeführt hat.</i></p> <p><i>Von Seiten des Beirates bestehen keine Bedenken die Jahresrechnung 2013 zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.“</i></p> <p>b) <u>Genehmigung der Jahresabrechnung 2013</u></p> <p><u>Antrag von Herrn In der Rieden:</u> Genehmigung der Jahresabrechnung 2013</p>	70	3	0	Antrag mit Stimmen- mehrheit ange- nommen

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stimmen	Enth. Stim- men	
	<p>c) <u>Genehmigung der Einzelabrechnungen 2013</u></p> <p><u>Antrag von Herrn In der Rieden:</u> Genehmigung der Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2013</p>	70	3	0	Antrag mit Stimmen- mehrheit ange- nommen
	<p>d) <u>Entlastung der Verwaltung</u></p> <p><u>Antrag von Herrn In der Rieden:</u> Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates für die Tätigkeit für das Wirtschaftsjahr 2013</p>	70	3	0	Antrag mit Stimmen- mehrheit ange- nommen
4	<p><u>Wirtschaftsplan 2014/2015</u></p> <p>Keine Änderung Notwendig, der Wirtschaftsplan 2013/2014 behält weiter seine Gültigkeit</p>				
5	<p><u>Ergänzungswahl Verwaltungsbeirat.</u></p> <p>Durch das Ausscheiden von Herrn Michel muss hier eine Ersatzwahl stattfinden (Laufzeit bis 31.12.2017). Antrag der Verwaltung auf Wahl von Stellvertretern.</p> <p>Es stellt sich Beirat zur Verfügung: Herr Näger Herr Eisenhauer</p> <p>Wahl per Akklamation: Herr Näger 61 Stimmen Herr Eisenhauer 12 Stimmen</p> <p>Herr Näger wird mit Stimmenmehrheit als Verwaltungsbeirat gewählt. Ende der Amtsperiode 31.12.2017</p> <p>Herr Näger nimmt die Wahl an.</p>				
6	<p><u>Reparatur der Doppelparksysteme</u></p> <p>In der letzten Eigentümerversammlung der Bruchteileigentümer vom 01.06.2013 ist die für die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses über den Rückbau aller Doppelparksysteme in einfache Stellplätze erforderliche Einstimmigkeit nicht erreicht worden. Ferner ist die Reparatur der bestehenden Doppelparker abgelehnt worden. Da damit weder eine grundlegende Änderung des Parkkonzeptes in der Tiefgarage möglich war, noch eine Reparatur durchgeführt werden konnte, hat sich an</p>				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungsergebnis			Beschluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stimmen	Enth. Stim- men	
	<p>dem bestehenden Zustand nichts geändert.</p> <p>Da wegen der erforderlichen Allstimmigkeit durch alle Bruchteilseigentümer wie auch durch die WEG-Eigentümer auch in naher Zukunft eine Änderung nicht zu erwarten ist, bleibt nur die Reparatur der bestehenden Doppelparkeinrichtungen. Diese ist notwendig, um Gefahrenzustände für die Benutzer zu beseitigen bzw. nicht auftreten zu lassen. Die Verwaltung hat daher erneut Angebote über die Reparatur der Doppelparker eingeholt und stellt diese zur Abstimmung. Die Verwaltung weist darauf hin, dass sie für den Fall, dass eine Reparatur nicht beschlossen wird, jegliche Haftung gegenüber den Bruchteilseigentümern wie auch gegenüber Dritten ablehnt und sie sich vorbehält, offenkundig unsichere Wippen zu sperren.</p> <p>Zwischen Einladungsschreiben und heutiger Versammlung war es der Verwaltung möglich, die Firma aufzutreiben, die seinerzeit die Wippen eingebaut hatte. Durch einen Konkurs hat diese Firma zwar umbenannt, ist aber noch heute unter der Firmierung „Duplex“ tätig.</p> <p>Von dieser Firma haben wir nun nach Inspektion der Plätze ein Angebot zur Instandsetzung der Doppelparker erhalten. Reparaturbedürftig sind in Haus 1 die Plätze Nr. 1 bis 5 und Nr. 9 bis 12 (x 2), somit sind 18 Stellflächen zu sanieren. Angebot hierfür: 53.910,00 € netto / 64.153,00 brutto, dies entspricht 3.564 € brutto / Stellfläche.</p> <p>Bei Platz Nr. 6 sind als einziges noch keine Rohrbruchsicherung installiert und alte Druckschläuche aus den 70er Jahren angeschlossen. Die Nachrüstung kostet pauschal 590,00 € netto / 702,00 € brutto. Druckschläuche sind laut Berufsgenossenschaft alle 6 Jahre (!) auszutauschen.</p> <p>Platz Nr. 7, hier sind die Bleche und Querträger derzeit wegen Wiederaufrichtung demontiert Die Hydraulikleitung ist durchgerostet, kann jedoch von den Hausmeistern instandgesetzt werden.</p> <p>Platz 8 ist in Ordnung, Platz Nr. 13 ist zwar bereits angerostet aber noch unkritisch, Platz Nr. 14 ist in Ordnung, Plätze Nr. 18 bis 30 sind ebenfalls angerostet aber noch tragfähig.</p> <p>In Haus 3 sollten einige Kleinreparaturen durchgeführt werden, es wurde ein Angebot in Höhe von 3.250 € brutto abgegeben, für 7 Anlagen. Dies entspricht 465,00 € pro Anlage.</p> <p>Ebenfalls empfiehlt die Firma Duplex die Beschichtung aller Bleche mit Dickschichtlack, Kosten pro Stellfläche 290,00 € netto / 345,00 € brutto. Dies ist jedoch nur als Eventualposition angeboten worden.</p> <p>Für alle Anlagen sollte ein Prüfbuch erstellt werden, Kosten 825,00 € netto / 982,00 € brutto sowie die Schließboliven an allen Bedienerhebeln nachgerüstet werden. Kosten hierfür 6.336,00 € netto / 7.540,00 € brutto.</p>				

TOP Lfd.Nr.	Vorgang	Abstimmungs- ergebnis			Be- schluss- ergebnis
		Ja Stim- men	Nein Stimmen	Enth. Stim- men	
	<p>Sofern die notwendigen Reparaturen beauftragt werden, werden ca. 80.000,00 € der Rücklage entnommen.</p> <p>Die Bruchteileigentümer wünschen keine Reparatur der Doppelparksysteme.</p> <p>Es werden folgende Vorschläge aus den Reihen der Eigentümer vorgebracht: Die Verwaltung soll prüfen, ob die bei Ausbau der Wippen mit anschließender Verfüllung wegfallenden Stellplätze anderweitig (auf einem Grundstück außerhalb der WEG) nachgewiesen werden dürfen. Wenn ja, soll ein geeignetes Grundstück gesucht werden. Frau Heid würde hier sogar einen Teil Ihres Grundstückes zur Verfügung stellen. Weitere Behandlung in der Versammlung 2015.</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Auftragsvergabe zur Reparatur aller reparaturbedürftigen Doppelparksysteme an den günstigsten Bieter</p>	0	71	2	Antrag einstimmig abgelehnt

Herr Moder bedankte sich bei den Eigentümern für die gute, sachliche und konstruktive Zusammenarbeit.
Er schloss die Versammlung um 17:35 Uhr.

79822 Titisee-Neustadt, den 18. Juni 2014

Hausverwaltungen Hochschwarzwald
R o t h e r K G



Verwalter der Bruchteilegemeinschaft Tiefgarage Ralf Moder
Kurahotel Schluchsee 79859 Schluchsee

