

NIEDERSCHRIFT

über die

14. ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Anwesen: WEG Schlossallee 1-9

Flurstück Nummer: 1600

Termin: Dienstag, 13. März 2012

Beginn: 16:15 Uhr **Ende:** 18:45 Uhr

Ort: SPITTLER Immobilien-dienste GmbH
Merzhauser Str. 144
79100 Freiburg
Besprechungsraum „Bonn“, EG

Versammlungsleitung: Verwalterin
SPITTLER Immobilien-dienste GmbH
Merzhauser Str. 144
79100 Freiburg

vertreten durch
Herrn Frank Spittler, Geschäftsführer und
Frau Melanie Siegner, Sachbearbeiterin

Vorbemerkung:

Wie bereits in der Einladung vorsorglich darauf hingewiesen, wird vom Verwalter gemäß § 24 Ziffer 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nur über den Inhalt der gefassten Beschlüsse eine Niederschrift erstellt.

TOP 1

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Spittler begrüßte die Wohnungseigentümer oder deren Vertreter und dankte für die Teilnahme. Die mit Einladungsschreiben vom 23.02.2011 form- und fristgemäß unter Angabe der Tagesordnung einberufene Versammlung ist laut Anwesenheitsliste beschlussfähig.

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile persönlich anwesend oder durch Vollmacht ordnungsgemäß vertreten sind.

Stimmrecht: Das Stimmrecht bemisst sich nach Miteigentumsanteilen, wobei je 1/879stel Anteil eine Stimme gewährt wird.

Es waren anwesend oder ordnungsgemäß vertreten:

a) persönlich	5 WE/TE	mit	557 /879-stel MEA
b) vertreten	1 WE/TE	mit	107 /879-stel MEA
c) nicht anwesend	2 WE/TE	mit	215 /879-stel MEA

Gesamt	8 WE/TE	mit	879 /879-stel MEA
--------	---------	-----	-------------------

Die Beschlussfähigkeit konnte mit 6 WE/TE und 664 /879-stel MEA festgestellt werden.

TOP 2

Erläuterung der Wohngeldabrechnung (Einzel- und Gesamtabrechnungen) für den Zeitraum vom 01.01.2011 - 31.12.2011

Herr Spittler erläuterte die Notwendigkeit und die Höhe der einzelnen Ausgaben innerhalb der Sachkonten.

Ferner erläuterte Herr Spittler die Entwicklung der Ausgaben für das Jahr 2011 in Höhe von **22.398,57 €**. Die Instandhaltungsrücklage laut Wirtschaftsplan in Höhe von 5.000,00 € wurde ordnungsgemäß dem Tagesgeldkonto der WEG zugeführt.

Das Wirtschaftsjahr 2011 wurde wie folgt abgeschlossen:

Wirtschaftsplan 2011	23.184,80 €
Wohngeldabrechnung 2011	22.398,57 €
Überdeckung	786,23 €

TOP 3

Bericht über die Belegprüfung für den Zeitraum vom 01.01.2011 - 31.12.2011 durch den Verwaltungsbeirat

Aussprache zum Bericht und Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Belegprüfung wurde am 24.02.2011 durch Herrn Dr. Muster in den Geschäftsräumen der SPITTLER Immobiliendienste GmbH durchgeführt.

Alle Buchungs- und Rechnungsbelege, sowie die Unterlagen zum Festgeldkonto, lagen im Original vor.

Die Rechnungs- und Buchungsbelege der einzelnen Sachkonten stimmten mit den ausgewiesenen Beträgen der Wohngeldabrechnung überein.

Der Verwaltungsbeirat schlägt der Wohnungseigentümergeinschaft vor, den Verwalter unter TOP 4 zu entlasten und die Wohngeldabrechnung zu genehmigen.

Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates, Frau Mus und Herrn Dr. Muster, soll durch Beschluss Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2011 erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA (einstimmig)
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates, Frau Mus und Herrn Dr. Muster, wurde durch Beschlussfassung Entlastung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2011 – 31.12.2011 erteilt.

TOP 4

Genehmigung der Wohngeldabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 sowie Entlastung der Verwalterin hierfür

Die Wohngeldabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) mit Gesamtkosten in Höhe von 22.398,57 € soll durch Beschlussfassung genehmigt und der Verwalterin Entlastung hierfür erteilt werden.

Die jeweilig fälligen Beträge einer Nachzahlung durch den Eigentümer bzw. Rückzahlung eines Guthabenbetrages durch die Verwalterin sind somit zur Zahlung fällig.

Die Nachzahlungsbeträge sind auf das Konto der WEG, unter Angabe der Wohnungseigentümersnummer, zu überweisen.

Die erforderlichen Angaben zur Bankverbindung und zur Wohnungseigentümersnummer sind der Wohngeldabrechnung zu entnehmen.

Sofern Sie für die monatlichen Wohngeldzahlungen am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird der Nachzahlungsbetrag von Ihrem Konto abgebucht.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA (einstimmig)
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Die Wohngeldabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 wurde mehrheitlich durch Beschlussfassung genehmigt und der Verwalterin Entlastung hierfür erteilt.

TOP 5

Bericht der Verwalterin über deren Tätigkeit im vergangenen Wirtschaftsjahr und Entlastung hierfür

a) Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2011 wurden mit Ausnahme der Dämmung der Kellerdecke ausgeführt oder beauftragt.

b) Allgemeines:

c) Entlastung der Verwalterin

Der Verwalterin soll für deren Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr vom 01.01.2011 – 31.12.2011 Entlastung erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	5 WE/TE	mit	556 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	1 WE/TE	mit	108 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Der Verwalterin wurde für die Tätigkeiten im vergangenen Wirtschaftsjahr vom 01.01.2011 – 31.12.2011 Entlastung erteilt.

TOP 6

Beschlussfassung zur Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplanes (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan) für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Der von der Verwalterin erstellte und allen Wohnungseigentümern vorliegende Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan) für den Zeitraum vom 01.01.2013 - 31.12.2013 mit den darin enthaltenen Gesamtkosten in Höhe von 27.619,80 € (einschließlich der Instandhaltungsrücklage von 7.500,00 €) soll durch Beschlussfassung genehmigt werden

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA (einstimmig)
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Der vorgelegte Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan) für den Zeitraum vom 01.01.2013 – 31.12. 2013 mit den darin enthaltenen Gesamtkosten in Höhe von 27.619,80 € (einschließlich der Instandhaltungsrücklage von 7.500,00 €) wurde genehmigt.

TOP 7

Vorlage und Beschlussfassung über die Aussetzung des TOP 2 aus der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung 2005.

Antrag der Wohnungseigentümer Frau Mus und Herr Muster

Nach Aussprache soll die Beschlussfassung aus der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 19. September 2005, TOP 2 bezüglich des „Freihaltens des Treppenhauses und des Kellergangs“ dahingehend novelliert werden, dass im Kellergang nur Fahrräder, Kinderroller, Kinderfahrradanhänger und Kinderwagen abgestellt werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	5 WE/TE	mit	556 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	1 WE/TE	mit	108 / 879-stel MEA
Enthaltungen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA

Nach der Abstimmung kam mit Herrn Zumüller, ein weiterer Wohnungseigentümer zur Versammlung hinzu. Somit waren 6 Wohnungseigentümer mit insgesamt 664 / 879-stel MEA anwesend.

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss:

Nach Aussprache wird der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 19. September 2005, TOP 2 bezüglich des „Freihaltens des Treppenhauses und des Kellergangs“ dahingehend novelliert, dass im Kellergang nur Fahrräder, Kinderroller, Kinderfahrradanhänger und Kinderwagen abgestellt werden dürfen.

TOP 8**Vorlage und Beschlussfassung über die Freihaltung eines mindestens 1,20 m breiten Gehwegs im Bereich des Kellers**

Antrag der Wohnungseigentümer Eheleute Mustermann

Die Verwalterin hat darauf hingewiesen, dass der Weg vom Treppenhaus zum hinteren Keller-
ausgang aus Brandschutzgründen grundsätzlich freizuhalten ist.

Nach Aussprache und in Kenntnis dieser Tatsache beschließen die Wohnungseigentümer, dass
zwei Kinderwägen im Treppenhaus vor der Aushangtafel und ein Kinderwagen auf dem ersten,
oberen Treppenpodest abgestellt werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	1 WE/TE	mit	107 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss:

Die Verwalterin hat darauf hingewiesen, dass der Weg vom Treppenhaus zum hinteren Keller-
ausgang aus Brandschutzgründen grundsätzlich freizuhalten ist.

In Kenntnis dieser Tatsache haben die Wohnungseigentümer beschlossen, dass zwei Kinderwä-
gen im Treppenhaus vor der Aushangtafel und ein Kinderwagen auf dem ersten, oberen Trep-
penpodest abgestellt werden darf.

TOP 9**Vorlage und Beschlussfassung über die Nutzung des kleinen keilförmigen Gemeinschafts-
raumes unterhalb des letzten Treppenlaufs.**

Nach Aussprache soll dieser Raum für die Lagerung von gemeinschaftlichen Gegenständen wie
z.B. den derzeit auf dem Dachspitz lagernden Dachziegeln genutzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	1 WE/TE	mit	107 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Nach Aussprache wird dieser
Raum für die Lagerung von gemeinschaftlichen Gegenständen wie z.B. den derzeit auf dem
Dachspitz lagernden Dachziegeln genutzt.

TOP 10**Erörterung und von zukünftigen energetischen Sanierungen und deren Finanzierung /
Fördermöglichkeiten**

Nach ausführlicher Aussprache soll ein Architekt beauftragt werden, die Kosten für die Montage
einer Kellerdeckendämmung, Dachisolierung (Aufsparrendämmung) unter Beachtung der KfW-
Kriterien zu ermitteln. Auch sollen die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage durch einen
Haustechniker ermittelt werden.

Sobald diese Kostenermittlung vorliegt, soll die Verwalterin eine außerordentliche Eigentü-
merversammlung einberufen. In dieser Versammlung soll über die Maßnahme, sowie über die
Aufnahme eines KfW-Darlehens im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms über die L-
Bank ein Beschluss gefasst werde. Die Finanzierung soll über die Dauer von 10 Jahren und zu
einem Zinssatz von 1% erfolgen.

Bei dieser außerordentlichen Eigentümerversammlung soll über die

1. Erneuerung der Heizungsanlage,
2. Einbau einer Kellerdeckendämmung,
3. Einbau einer Aufsparrendämmung

beschlossen werden.

Die Finanzierung soll dann über ein zinsgünstiges KfW Darlehen mit einem Zinssatz von derzeit 1% (Programm 152 „Einzelmaßnahme“) über die Staatsbank von Baden-Württemberg (L-Bank) erfolgen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Das erste Jahr ist tilgungsfrei.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	6 WE/TE	mit	664 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	1 WE/TE	mit	107 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: Nach ausführlicher Aussprache wird ein Architekt beauftragt werden, die Kosten für die Montage einer Kellerdeckendämmung, Dachisolierung (Aufsparrendämmung) unter Beachtung der KfW-Kriterien zu ermitteln. Auch werden die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage durch einen Haustechniker ermittelt werden.

Sobald diese Kostenermittlung vorliegt, wird die Verwalterin eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen. In dieser Versammlung wird über die Maßnahme, sowie über die Aufnahme eines KfW-Darlehens im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms über die L-Bank ein Beschluss gefasst werden. Die Finanzierung wird über die Dauer von 10 Jahren und zu einem Zinssatz von 1% erfolgen. Bei dieser außerordentlichen Eigentümerversammlung wird über die Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau einer Kellerdeckendämmung, Einbau einer Aufsparrendämmung beschlossen werden.

Die Finanzierung soll dann über ein zinsgünstiges KfW Darlehen mit einem Zinssatz von derzeit 1% (Programm 152 „Einzelmaßnahme“) über die Staatsbank von Baden-Württemberg (L-Bank) erfolgen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Das erste Jahr ist tilgungsfrei.

TOP 11

Vorlage und Beschlussfassung über die Aussetzung des TOP 8 aus der ETV 2011 (Einbau einer Kellerdeckendämmung)

Antrag der Wohnungseigentümer Eheleute Mustermann
Es folgte keine Beschlussfassung.

Die vorangegangene Beschlussfassung hat nach wie vor Bestandkraft.

Lediglich die Finanzierung (siehe Top 10) soll nochmal geprüft werden (KfW-Darlehen).

TOP 12

Vorlage und Beschlussfassung über die Finanzierung des Einbaus einer Kellerdeckendämmung gemäß TOP 8 aus der ETV 2011

Hier gilt das Ergebnis gemäß TOP 10.

Es erfolgte keine weiteren Beschlussfassung.

TOP 13**Vorlage und Beschlussfassung über die Anschaffung einer neuen Hauseingangstür (analog der bereits erneuerten Hauseingangstür der Anwesen Schlossallee 1 und Burggasse 7)**

Antrag der Wohnungseigentümerin Frau Mus

Nach Aussprache soll die Hauseingangstür gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Schreinerei Holz mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 4.720,00 € brutto ausgetauscht werden. Die angebotene Tür wurde bereits in zwei benachbarte Anwesen der FREIBAG eingebaut und ist denkmalrechtlich genehmigt.

Die Finanzierung wird zu 100 % aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	5 WE/TE	mit	548 / 879-stel MEA
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	2 WE/TE	mit	223 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss:

Nach Aussprache wurde beschlossen, die Hauseingangstür gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Schreinerei Holz mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 4.720,00 € brutto auszutauschen. Die Finanzierung erfolgt zu 100 % aus der Instandhaltungsrücklage.

TOP 14**Vorlage und Beschlussfassung über die Nutzung des neuen Gesamtmüllabstellplatzes vor dem Gebäude Schlossallee 1-3 für die Bewohner der Häuser Schlossallee 4 und Anschaffung geeigneter Müllgefäße (1,1 m³ Container)**

Nach Aussprache soll beschlossen werden, dass die Bewohner(innen) des Anwesens WEG Schlossallee 4 ab einem, noch zu bestimmenden Stichtag im Jahr 2012 (nach erfolgter Beschlussfassung aller beteiligter Wohnungseigentümergeinschaften) nur noch die, durch die WEG`s bereit zu stellenden ASF Gemeinschafts-Müllgefäße (Container) auf dem neu errichteten Müllabstellplatz vor der Schlossallee 1 nutzen.

Die bisherigen Einzelmülltonnen sollen ab diesem Stichtag nicht mehr genutzt werden und sind von den Bewohner(innen) oder der ASF zu entfernen.

Die Kosten betragen ca. 2.000,00 € brutto im Jahr (für alle beteiligten Wohnungseigentümergeinschaften Schlossallee 1 bis Schlossallee 9), so dass pro Wohnung jährlich Kosten von ca. 50,00 € anfallen. In diesen Kosten sind die Behältergebühren, die Reinigung der Müllgefäße, Instandhaltung sowie die Mietgebühr enthalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	7 WE/TE	mit	771 / 879-stel MEA (einstimmig)
Nein – Stimmen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA
Enthaltungen	-keine- WE/TE	mit	0 / 879-stel MEA

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss:

Nach Aussprache wurde beschlossen, dass die Bewohner(innen) des Anwesens WEG Schlossallee 4 ab einem, noch zu bestimmenden Stichtag im Jahr 2012 (nach erfolgter Beschlussfassung aller beteiligter Wohnungseigentümergeinschaften) nur noch die, durch die WEG`s bereit zu stellenden ASF Gemeinschafts-Müllgefäße (Container) auf dem neu errichteten Müllabstellplatz vor der Schlossallee 1-3 nutzen.

Die bisherigen Einzelmülltonnen werden ab diesem Stichtag nicht mehr genutzt und sind von den Bewohner(innen) oder der ASF zu entfernen.

Die Kosten betragen ca. 2.000,00 € brutto im Jahr (für alle beteiligten Wohnungseigentümergeinschaften Schlossallee 1 bis Schlossallee 9), so dass pro Wohnung jährlich Kosten von ca. 50,00 € anfallen. In diesen Kosten sind die Behältergebühren, die Reinigung der Müllgefäße, Instandhaltung sowie die Mietgebühr enthalten.

TOP 15
Sonstiges

a) Voraussichtlicher Termin für die Eigentümerversammlung 2013:

Montag, 11. März 2013 um 16:00 Uhr

Anträge zur Tagesordnung bitten wir bis zum 07. Februar 2013 schriftlich bei der Verwalterin einzureichen.

b) Allgemeine Diskussion und Aussprache

Alle anwesenden Wohnungseigentümer oder deren Vertreter haben bis zum Schluss an der Versammlung teilgenommen und an allen Beschlüssen mitgewirkt.

Freiburg, 14.03.2012

.....
Versammlungsleiter

.....
Verwaltungsbeirat

SPITTLER ®
Immobiliendienstleistungen GmbH
Bewertung | Vermietung | Verkauf | Verwaltung

.....
Wohnungseigentümer

Das Original der Niederschrift mit der Anwesenheitsliste, der Unterschrift des Versammlungsleiters, dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates und einem Wohnungseigentümer wird in der Stammakte der Wohnungseigentümergeinschaft aufbewahrt.