

Betrifft: WEG Musterhaus
Eigentüername/Vollmachtgeber: xxxxxxxxxxxxxxxxx,

Vertretername/Vollmachtnehmer:

Hiermit erteile ich/wir Vollmacht, mich/uns auf der Eigentümerversammlung **Donnerstag, 27.6.13** einschl. ggf. Wiederholungsversammlung für meine/unsere Eigentumswohnung(en) zu vertreten. Diese Vollmacht ist übertragbar. **Bitte Variante 1 oder 2 und ggf. 3 ankreuzen ☒**

- Variante 1** Ich/wir stelle(n) sämtliche Abstimmungen in das Ermessen des Vertreters.
Variante 2 Ich/wir bitte(n) den Vertreter zu den Tagesordnungspunkten gemäß der folgenden Übersicht abzustimmen. Geänderte oder neue Anträge stelle ich in dessen Ermessen.
Variante 3 Ich/wir erteile(n) an den o.g. Vollmachtnehmer Dauervollmacht zur Vertretung bei zukünftigen Eigentümerversammlungen.

<i>Übersicht Tagesordnung, Abstimmungsweisung und Zeitplan</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Enthaltg.</i>	<i>Bis ca.</i>
1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit				18:10
2 Bericht des Verwalters und des Beirats zum vergangenen Jahr				
3 Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung, Entlastung des Beirats				
Genehmigung Abrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Entlastung Beirat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18:30
4.4 Mängelbehebung an Mauer xxxstr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.2 Zufahrtswege Garage und Hofgestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.3 Freitreppe am Grundstückseingang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.1 Erneuerung Sprechanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.5 Sonstige Instandhaltungsmaßnahmen Ligusterhecke anstelle von Berberitze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.5 Sonstige Instandhaltungsmaßnahmen Zusätzliche Hofbeleuchtung m. Bewegungsmelder bei xxxxxx	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20:00
5 Kostenverteilung und Wirtschaftsplan				
5.1 Kostenverteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.2 Wirtschaftsplan 2014, Beschluss 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6 Verschiedenes				20:30

.....
Datum

.....
Unterschrift(en)

**Tagesordnung Eigentüerversammlung WEG Musterhaus
Donnerstag, 27.6.13, um 18:00 Uhr
in den Büroräumen m&a, Motzstr. 65, 10777 Berlin**

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Klärung, ob ggf. anwesende Gäste geduldet werden (nicht öffentliche Versammlung).

2 Bericht des Verwalters und des Beirats zum vergangenen Jahr

Zur Abrechnung hier die wichtigsten Zahlen:

Es wurden Hausgelder gezahlt (einschl. Rücklagenbeiträge, Sonderumlagen, ausschl. Nachzahlg./Guth. Vorjahr):		62.722,30
Die Soll-Hausgelder einschl. Rückl.beiträge haben betragen	61.248,00	
Es sind Kosten einschl. Rückl-Zuführungen entstanden von:		-68.439,32
Es ergibt sich eine Nachzahlung (-) von:		-5.717,02

Von den entstandenen Kosten entfallen auf lfd. Instandhaltungen davon über 500 €		3.913
7.5. Axa, Erstattg. Rohrbruch xxxxx	705	
10.7. WML- Treppengeländer + Kellertreppe	579	
16.8. Fa. xxxxx, Sockelputzanstrich	596	
Große Instandhaltungen (Hauszugang/Gehweg):		9.486
Heizungs-Instandhaltung		6.072
davon defekte Heizungspumpe	2.219	
davon Kauf elektronische Heizkostenverteiler	3.317	

Anfangsbestand Instandhaltungsrücklage + Liquiditätsreserve	58.484,28
Zuführungen/Auflösungen und Zinsen/Zast/Soli:	-728,73
Endbestand zum Jahresende:	57.755,55

Die o.g. Nachzahlung ergibt sich aus den in 2012 gegenüber den Vorjahren erheblich gestiegenen Heizkosten. Der Verwaltungsbeirat hat die Abrechnung einer Vorprüfung unterzogen und sie für ordnungsgemäß befunden.

3 Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung, Entlastung des Beirats

Beschlussvorschläge

1. Die Gesamt- und Einzel-Jahresabrechnung 2012 einschließlich Status wird genehmigt. Soweit sich aus den Einzelabrechnungen Nachzahlungen ergeben, sind diese zum nächsten Hausgeldfälligkeitstermin zu leisten. Ggf. bestehende Guthaben können mit der nächsten Hausgeldforderung verrechnet werden. Beim Bestehen von Einzugsaufträgen erfolgt der Ausgleich mit dem nächsten Hausgeldeinzug. Überschreitet das Guthaben ein monatliches Hausgeld, werden außerdem die Folgehausgelder zur Verrechnung herangezogen.
2. Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit in 2012 Entlastung erteilt.

4 Instandsetzungen und bauliche Veränderungen

Hier ein Ausblick auf zukünftig notwendig werdende große Instandhaltungen:

Wann	Maßnahme	Kosten (€) geschätzt (von/bis)
in Verbindung mit Bad-/Küchen-Modernisierungen ggf. etagenweise	Teilerneuerungen von Fallrohren und Frischwasserleitungen (i.d.R. wohnungsweise bei Badmodernisierungen u. Küchenrenovierungen)	
	Verbesserung Zufahrtswege Garagen	

4.1 Erneuerung Sprechanlage

Beschlussvorschlag

Die Sprechanlagen beider Aufgänge sollen gem. dem beiliegenden Angebot der Fa. xxxx erneuert werden.

Der Verwalter wird mit der Auftragsvergabe beauftragt. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Die Finanzierung erfolgt aus den laufenden Mitteln und der allgemeinen Instandhaltungsrücklage. Die Kostenverteilung richtet sich nach dem für die Wohnanlage geltenden allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel (Wohn- und Nutzflächen).

Erläuterung

Uns wurde gemeldet, dass die Sprechanlage häufig Aussetzer hat/nicht funktioniert. Auch moderne Sprechanlagen haben Nachteile. Insofern möchten wir mit Ihnen bei der Versammlung klären, ob eine Erneuerung gemäß dem beigefügten Angebot notwendig oder sinnvoll ist.

4.2 Zufahrtswege Garage und Hofgestaltung

Beiliegend erhalten Sie das von der Fa. XXXXXX eingeholte Angebot zur Neugestaltung des nordöstlichen Hofbereich samt zugehöriger Planungsskizze. Die Details zur Ausführung und zu einer ggf. gewünschten Beauftragung sollten wir bei der Versammlung erörtern und den zugehörigen Beschluss entsprechend formulieren. Der folgende Beschluss-text ist als erster Vorschlag zu verstehen.

Bei der letzten Versammlung war die Beauftragung dieser Maßnahme bereits beschlossen worden. Allerdings zeigte sich, dass eine sachgerechte Umsetzung des Bauvorhabens nicht mit dem gesetzten Kostenlimit von 8 T€ zu erreichen sei. m&a hat gemeinsam mit dem Beirat eine qualifizierte Firma ausgesucht, der wir eine sach- und fristgerechte Ausführung zutrauen und uns außerdem über einen sinnvollen Ausführungsumfang beraten lassen. Die Kosten dieser Maßnahme liegen allerdings erheblich höher als zunächst angenommen. Insofern sollte über die Maßnahme erneut Beschluss gefasst werden.

Zu unserer aller Erinnerung hier der Text aus den Anmerkungen zur Versammlung 2012:

„Nachdem dieses Thema nun schon seit 2006 immer wieder auf der Tagesordnung steht und bereits Einigkeit bestand, diese Maßnahme nach den Fassadenarbeiten auszuführen, einigen sich die Anwesenden darauf, dass diese Maßnahme in 2013 bei Einhaltung eines Kostenlimits von 8 T€ ausgeführt werden soll. Die vier Garageneigentümer übernehmen 1/3 der Kosten und tragen diese anteilig zu gleichen Teilen. Zur EV 2013 soll ein aktualisiertes Angebot vorgelegt werden, dass auch die Notwendigkeiten zur Drainierung dieses Bereichs berücksichtigt (**Beschluss 5**).“

(Erneuter) Beschlussvorschlag

Der nordöstliche Hofbereich soll drainiert und die Zufahrt zu den Garagen und den Fahrradständern verbessert werden entsprechend dem aktualisierten Angebot der Fa. xxxxx vom 2.11.2012.

Die Beauftragung soll durch den Verwalter erfolgen, wenn er von den Garageneigentümern die Zusicherung zur Übernahme eines Kostenanteils in Höhe von insgesamt ***** € erhalten hat.

Anmerkung: Bei EV 2012 war 1/3 der damals auf 8 T€ limitierten Kosten in Aussicht genommen worden.

Der Verwalter wird mit der Auftragsvergabe sowie der Baubetreuung gemäß Verwaltervertrag beauftragt. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Die Finanzierung der bei der WEG verbleibenden Kosten erfolgt aus den laufenden Instandhaltungsbudget und im Bedarfsfall aus der Instandhaltungsrücklage.

Die Verteilung der nach Abzug der Anteile der Garagennutzer verbleibenden Kosten erfolgt nach dem für die Wohnanlage geltenden Verteilungsschlüssel für Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (anteilige Wohn- und Nutzflächen).

4.3 Freitreppe am Grundstückseingang

Beschlussvorschlag

Es sollen die Schäden an den seitlichen Stufenwangen der Grundstücks-Eingangstreppe gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. xxxxxx in der Form behoben werden, dass

Alternative 1: die seitlichen Wangen erneuert werden

Alternative 2: Die Stufen komplett samt Wangen gem. der NEP-Position des Angebotes erneuert werden.

Der Verwalter wird mit der Auftragsvergabe beauftragt. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Die Finanzierung erfolgt aus den laufenden Mitteln und der Instandhaltungsrücklage. Die Kostenverteilung richtet sich nach dem für die Wohnanlage geltenden allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel (anteilige Wohn- und Nutzflächen).

4.4 Mängelbehebung an Mauer xxxstr.

An der Mauer zur xxxxxxxxstr. bilden sich immer wieder kleinere Mängel. Möglicherweise werden wir das Vorgehen hinsichtlich der Behebung noch vor der Versammlung mit dem Beirat klären. Denkbar ist auch, dass über das weitere Vorgehen Beschluss gefasst wird, einschließlich der Ermächtigung zur gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche der WEG gegenüber der ausführenden Fa. xxxxx, wenn diese sich weiterhin weigern sollte, eine umfassende Instandsetzung durchzuführen.

4.5 Sonstige Instandhaltungsmaßnahmen

Es wird den Anwesenden Gelegenheit gegeben, Empfehlungen und Hinweise für Instandhaltungsmaßnahmen auszusprechen. Eine Beschlussfassung über zuvor nicht angekündigte Maßnahmen birgt die Gefahr der Anfechtung durch Eigentümer, die nicht auf die unangekündigte Beschlussfassung vorbereitet waren.

Von der letzten Versammlung bzw. von einer Meldung der Frau xxxxx haben wir uns folgende Punkte notiert. Wir regen an, Vor- und Nachteile, Nutzen und Kosten der Maßnahmen bei der Versammlung zu erörtern und ggf. Beschluss zu fassen:

1. Ligusterhecke anstelle von Berberitze
2. Weiteres Hoflicht gesteuert durch Bewegungsmelder im Bereich der Wohnung xxxxxxxx.

5 Kostenverteilung und Wirtschaftsplan

5.1 Kostenverteilung

Beschlussvorschlag

Bei der Kostenverteilung im Rahmen der Jahresabrechnung sollen auch für das im folgenden Wirtschaftsplan genannte Jahr die hierzu gefassten Beschlüssen berücksichtigt werden (2/07, 3/09 sowie 27 der EV vom 21.6.12).

5.2 Wirtschaftsplan 2014

Beschlussvorschlag

Der vorgelegte Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan '14 wird mit der Maßgabe genehmigt, dass die im beigefügten Wirtschaftsplan ausgewiesenen neuen Hausgelder und Rücklagenbeiträge erstmalig ab 1.1.14 zu entrichten sind.

Für das kommende Kalenderjahr sollen hinsichtlich der Vorschusszahlungen und der Jahresabrechnung erneut die mit Beschluss 29 vom 21.6.12 festgelegten Regelungen gelten (betr. u.a. Hausgeldfälligkeit, Verbuchung, Rücklagenhandhabung und Abgrenzungsbuchungen).

6 Verschiedenes

u.a. Benennung des voraussichtlichen Termins für die nächste Versammlung.