

**W+W Wirtschafts-u. Werbeberatung  
Hausverwaltungen GmbH**

Postfach 251262

69080 Heidelberg

Tel: 06221/808413 Fax: 06221/808414

---

W+W Wirtschafts-u. Werbeberatung, Postfach 251262, 69080 Heidelberg

Frau  
Adrianna Abel

Peter-Schnellbach-Str. 37/2

69151 Neckargemünd

Heidelberg, 02.07.2012

**Betr.: WEG Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4 in Neckargemünd  
Protokoll**

Sehr geehrte Frau Abel,

beigelegt das Protokoll der letzten WEV zu Ihren Unterlagen.

mit freundlichen Grüßen  
W+W GmbH., Hausverwaltung, Heidelberg

Ulrich Gruber

der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35-47/4 in Neckargemünd am 20.06.2012 um 19,00 Uhr im Nebenzimmer der Gaststätte „Zur Krone“, Bergstr. 10 in Neckargemünd.

### Zu Punkt 1 der Tagesordnung: Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von Herrn Ulrich Gruber wurde die Versammlung gegen 19,10 eröffnet.

Er stellte fest, dass mit der Einladung vom 01.06.2012 frist- und ordnungsgemäß zu der Versammlung eingeladen wurde.

Anwesend waren, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten,

34 von 40 Miteigentümern, die zusammen 898,90/100stel Miteigentumsanteile repräsentierten. (WEG 1 17 MG, 443,50/100stel und WEG 2 17 MG, 455,40/100stel)

Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Das Protokoll wird von Herrn Viermann (W1) und Herrn Braun (W2) unterzeichnet, die hierzu mehrheitlich bei je 1 Enthaltung gewählt wurden.

### Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Jahresabrechnung 2011

Zu der jedem Eigentümer seit geraumer Zeit vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2011 für beide Wohnungsabschnitte (W1 u. W2) wurde besprochen und Fragen hierzu von Herrn Gruber beantwortet.

Herr Braun nimmt Stellung zur Prüfung der Abrechnung und erklärt Details zu den Kosten, Bankkonten und Belegen die er mit dem Beirat geprüft hatte.

Die vorliegende Jahresabrechnung stimmt mit den Belegen und den Konten überein.

Folgende Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2011 wurden gefasst und verkündet:

#### W1 Stimmen

Ja	16	Nein	0	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

#### W2 Stimmen

Ja	13	Nein	0	Enthaltungen	4
----	----	------	---	--------------	---

Damit war die Genehmigung der Jahresabrechnungen mehrheitlich genehmigt.

Folgende Beschlüsse zur Entlastung der Verwaltung und der Prüfer wurden gefasst und verkündet:

#### W1 Stimmen

Ja	17	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

#### W2 Stimmen

Ja	16	Nein	0	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit war die Entlastung der Verwaltung und der Prüfer mehrheitlich genehmigt.

### Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2012

Die Verwaltung machte den Vorschlag, die vorliegenden Wirtschaftspläne 2012 für W1 und W2 bei unveränderten Wohngeldzahlungen zu beschließen.

Folgende Beschlüsse wurden zum Vorschlag gefasst und verkündet:

#### W1 Stimmen

Ja	16	Nein	0	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

#### W2 Stimmen

Ja	11	Nein	4	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich genehmigt.

### Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Fassadensanierung W1 und W2

- a) Herr Ciesla hatte eine Ausschreibung für die Gipser- und Malerarbeiten für die Wohnungen 37/2, 37/3, 37/4 und 37/5 (W1) an 3 Firmen versandt. Leider erhielt er nur die Ausschreibung der Fa. Happes zurück. Die Verwaltung hatten dann noch 2 weitere Angebote bei der Fa. Ziegler und der Fa. Kizil angefordert. Leider erhielt er nur das Angebot der Fa. Ziegler, die Fa. Kizil gab ihm telefonisch am 21.06.2012 über die Kosten Bescheid. Frau Abel erhielt von Herrn Gruber noch die Ausschreibungsunterlagen und wird versuchen, kurzfristig noch ein weiteres Angebot einzuholen. Nach den vorliegenden Angeboten liegen die Kosten der Fa. Happes bei € 32.500,--, Fa. Ziegler bei € 31.785,-- und Fa. Kizil € 42.000,--. Die Kosten für die Baubetreuung durch Herrn Ciesla liegen bei ca. € 1950,--

Herr Gruber stellte den Antrag darüber zu beschließen, dass die Gipser- und Malerarbeiten für das Jahr 2012 in Auftrag gegeben werden. Die Vergabe der Aufträge wird nach Vorlage der ausstehenden Angebote in Rücksprache mit Herrn Viermann und Herrn Reincke (W1)erteilt.

Folgender Beschluss wurde zum Antrag gefasst und verkündet:

#### W1 Stimmen

Ja	16	Nein	1	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag mehrheitlich genehmigt.

- b) Herr Ciesla hatte eine Ausschreibung für die Gipser- und Malerarbeiten für die Wohnungen 43/3, 43/4 und 43/5 (W2) erarbeitet und an 3 Firmen versandt. Leider erhielt er nur die Ausschreibung der Fa. Happes zurück. Die Verwaltung hatten dann noch 2 weitere Angebote bei der Fa. Ziegler und der Fa. Kizil angefordert. Leider erhielt er nur das Angebot der Fa. Ziegler, die Fa. Kizil gab ihm telefonisch am 21.06.2012 über die Kosten Bescheid. Frau Abel erhielt von Herrn Gruber noch die Ausschreibungsunterlagen und wird versuchen, kurzfristig noch ein weiteres Angebot einzuholen. Nach den vorliegenden Angeboten liegen die Kosten der Fa. Happes bei € 30.308,--, Fa. Ziegler bei € 29.650,-- und Fa. Kizil € 38.000,--. Die Kosten für die Baubetreuung durch Herrn Ciesla liegen bei ca. € 1850,--.

Herr Gruber stellte den Antrag darüber zu beschließen, dass die Gipser- und Malerarbeiten für das Jahr 2012 in Auftrag gegeben werden. Die Vergabe der Aufträge wird nach Vorlage der ausstehenden Angebote in Rücksprache mit Herrn Braun und Herrn Hahn (W2)erteilt.

Folgender Beschluss wurde zum Antrag gefasst und verkündet:

<b>W2 Stimmen</b>					
Ja	14	Nein	1	Enthaltungen	2

Damit war der Antrag mehrheitlich genehmigt.

- c) Zur Kostenfinanzierung wurde festgestellt, dass zur Finanzierung der jetzigen Kosten für die Eigentümer der W1 eine Sonderumlage in Höhe von € 15.000,-- notwendig ist, um die Kosten von ca. € 35.000,-- zu finanzieren. Die restlichen Kosten von ca. € 20.000,-- werden aus der Instandsetzungsrücklage finanziert.

Folgender Beschluss zur Kostenfinanzierung wurde gefasst und verkündet:

<b>W1 Stimmen</b>					
Ja	16	Nein	1	Enthaltungen	0

Damit war die Finanzierung mehrheitlich genehmigt.

Zur Kostenfinanzierung wurde festgestellt, dass die Finanzierung der jetzigen Kosten für die Eigentümer der W2 in Höhe von ca. € 33.000,-- komplett aus der Instandsetzungsrücklage finanziert werden soll.

Folgender Beschluss zur Kostenfinanzierung wurde gefasst und verkündet:

<b>W2 Stimmen</b>					
Ja	14	Nein	1	Enthaltungen	2

Damit war die Finanzierung mehrheitlich genehmigt.

**Wir möchten hier noch darauf hinweisen, dass Markisen und Pflanzen an den zu sanierenden Fassaden von den jeweiligen Eigentümern selbst zu entfernen und die Kosten zu tragen sind.**

- d) Herr Gruber erklärt, dass der Fliesenbelag am Balkon Hahn (W2) durch unsachgemäße Verlegung im Randbereich durch thermische Spannungen und Frost stark beschädigt wurde und die Fliesen sich großflächig ablösen. Er empfiehlt der Gemeinschaft, hier keinen Fliesenbelag aufzubringen und stattdessen eine bituminöse Abdichtung aufzubringen auf der dann Betonplatten in Stelzlägern verlegt werden. Dadurch kann das Wasser schnell zur Dachrinne ablaufen und thermische Probleme werden vermieden. Die Kosten für die Oberfläche (Betonplatten) wären vom Eigentümer zu zahlen, die übrigen Kosten (ca. € 6- 8.000,--) wären von der Gemeinschaft zu tragen. Nach Vorlage von Angeboten wäre mit Herrn Braun und Herrn Hahn die Auftragsvergabe zu besprechen. Herr Gruber stellte den Antrag über die vorgenannte Sanierung des Balkons abzustimmen.

Folgender Beschluss zum Antrag wurde gefasst und verkündet:

<b>W2 Stimmen</b>					
Ja	16	Nein	0	Enthaltungen	1

Damit war die Balkonsanierung mehrheitlich genehmigt.

- e) An der Fassade im Hauseingangsbereich der Wohnung Maluschke ist ein Setzriss aufgetreten, der im Zuge der Fassadensanierung von der beauftragten Firma zu verschließen ist.  
f) Anhand der Rechnungen wäre zu überprüfen, ob am schadhafte Haustürvordach der Wohnung Abel in den letzten 3 Jahren Reparaturen ausgeführt wurden. Eine geeignete Abdichtung wäre in jedem Fall bei der Fassadensanierung dieser Wohnung mit auszuführen.  
g) Der Kies des Daches oberhalb der Wohnung Ganzer muss im Bereich des Ablaufgullys gesäubert werden, damit hier das Wasser besser ablaufen kann.  
h) Am Betonkranz der Wohnung Ganzer gibt es 3 - 4 Rostflecken. Mit Herrn Ciesla und der Fa. Happes wären die Ursachen zu ergründen und zu beheben.

#### **Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Verwalterbestellung und Anpassung der Verwaltergebühren**

Die Verwaltung W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen GmbH. hatte den Antrag auf Wiederbestellung für den Zeitraum 01.01.2013 - 31.12.2014 gestellt. (2 Jahre)

Folgender Beschluss zum Antrag wurden gefasst und verkündet:

<b>W1 + W2 Stimmen</b>					
Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	3

Damit war die Verwalterbestellung mehrheitlich beschlossen.

Die Verwaltung W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen GmbH. hatte den Antrag auf Anpassung der Verwaltergebühren um € 1,-- WE/Monat zuzügl. Mwst ab dem 01.01.2013 gestellt.

Folgender Beschluss zum Antrag wurden gefasst und verkündet:

<b>W1 + W2 Stimmen</b>					
Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	3

Damit wurde dem Antrag auf Anpassung der Verwaltergebühren mehrheitlich zugestimmt.

**Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Antrag Herr Erdmann (W1)**

Herr Erdmann hatte den Antrag auf Erstattung der von der Versicherung nicht gezahlten Kosten in Höhe von € 1.250,-- für eine Abdichtungsarbeit gestellt, da er der Meinung ist, diese Arbeiten wären von der Gemeinschaft zu übernehmen.

Das Thema wurde diskutiert und folgender Beschluss verkündet:

<b>W1 Stimmen</b>					
Ja	1	Nein	13	Enthaltungen	3

**Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Versicherungen**

Herr Gruber erklärt, dass bedingt durch die Wasserschäden die Versicherungsprämie erhöht wurde und auch künftig ein Kostenanteil in Höhe von € 500,-- selbst zu bezahlen ist. Von Fall zu Fall wäre dann zu klären, ob diese Selbstbeteiligung vom Eigentümer oder der Gemeinschaft zu tragen ist. Er weist darauf hin, dass eventuell durch Abschluss einer Blockversicherung die Möglichkeit besteht, kostengünstigere Verträge zu erhalten. Um gegenüber der Versicherung einen entsprechenden Nachweis zu haben, schlägt er vor, einen entsprechenden Beschluss zur Ermächtigung der Verwaltung zu fassen. Der Abschluss der Blockversicherung erfolgt in Abstimmung mit dem den Vertretern der Eigentümer.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

<b>W1 + W2 Stimmen</b>					
Ja	34	Nein	0	Enthaltungen	0

Damit wurde der Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss einer Blockversicherung einstimmig zugestimmt.

**Zu Punkt 8 der Tagesordnung: Kosten Digitalisierung der Sat-Anlage**

Das Thema wurde lange besprochen und keine Einigung erzielt, da die betroffenen Personen sich nicht bereit erklärten, den Kostenanteil für die eigenen Wohnung zu übernehmen. Es wurde seitens der anderen Eigentümer vorgeschlagen, dass diese Kosten in Höhe von € 1.357,86 auf die bereits belasteten Wohnungen umgelegt wird. Die Kosten in Höhe von € 64,66 werden separat von der Verwaltung eingefordert.

Folgender Beschluss zum Vorschlag wurde gefasst und verkündet:

<b>W1 + W2 Stimmen</b>					
Ja	29	Nein	4	Enthaltungen	1

Damit wurde dem Vorschlag mehrheitlich zugestimmt.

**Zu Punkt 9 der Tagesordnung: Gartenpflege- und Rückschnittarbeiten im Herbst**

Wie bereits im Vorjahr wird im Herbst bei einer Begehung des Beirats und der Verwaltung mit einem Gärtner festgelegt, welche Arbeiten durchgeführt werden sollen. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, ihre Wünsche vorher Herr Viermann und Herr Reincke (W1) und Herr Hahn und Herr Braun (W2) mitzuteilen.

**Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Abrechnung der Müllgebühren**

Es wurde der Antrag gestellt, die Abrechnung der Müllgebühren mit der AVR so umzustellen, dass künftig jeder Eigentümer direkt mit der AVR abrechnet. Der Vorteil wäre, dass die Gemeinschaft keine Kosten für Wohnungen tragen muss, deren Eigentümer nicht mehr zahlungsfähig sind.

Zu dem Antrag wurde folgender Beschluss gefasst und verkündet:

<b>W1 + W2 Stimmen</b>					
Ja	34	Nein	0	Enthaltungen	0

Damit wurde dem Antrag einstimmig zugestimmt.

Die Verwaltung wird sich mit der AVR in Verbindung setzen und den Beschluss zum nächstmöglichen Termin umsetzen. Entsprechende Benachrichtigungen erhalten die Eigentümer/Bewohner dann direkt von der AVR.

**Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Verschiedenes**

- a) Herr Lebron hatte angefragt, ob die Eigentümer (W2) bereit wären, entsprechend der Regelung aus den Vorjahren, ihm den Kostenanteil für seine Fenstergläser in Höhe von € 107,10 zu erstatten.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet.

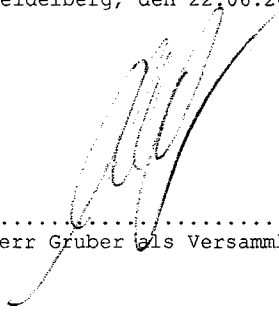
<b>W2 Stimmen</b>					
Ja	34	Nein	0	Enthaltungen	0

Damit wurde der Anfrage einstimmig zugestimmt.

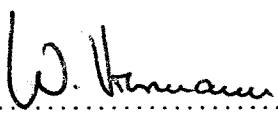
- b) Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinschaft nur dann zur Übernahme von Kosten verpflichtet ist, wenn der jeweilige Eigentümer vorher diese Kostenübernahme mit der Verwaltung abklärt. Dies wäre z.B. bei den Außenkaminen und Fenstergläsern notwendig.
- c) Die anwesenden Miteigentümer erklärten sich alle damit einverstanden, dass die Fa. Müller mit dem Abtransport des Kompostmülls beauftragt wird.

Ende der Versammlung gegen 22,10 Uhr.

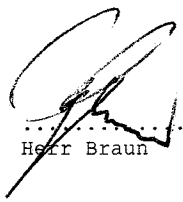
Heidelberg, den 22.06.2012



.....  
Herr Gruber als Versammlungsleiter



.....  
Herr Viermann



.....  
Herr Braun

### Hinweis bei Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen

Sowohl in den privaten Bereichen (Sondereigentum), als auch im Gemeinschaftseigentum, ist es in der zurückliegenden Zeit zu Schäden gekommen, die das Abstellen der Wasserversorgung für die Anlage erforderlich machten. Bei den beauftragten Handwerkern waren die diversen Abstellmöglichkeiten für die beiden Bauabschnitte bzw. Unterabschnitte nicht bekannt und auch nicht ohne weiteres zugänglich. Dabei wurden auch Schäden an den gemeinschaftlichen Absperreinrichtungen festgestellt, deren Instandsetzung die Auftragserteilung durch die Hausverwaltung erfordert hätten.

Die Firma Hermann Müller aus Bammental, die bereits über lange Jahre zur Zufriedenheit entsprechende Reparaturarbeiten ausgeführt hat und auch mit dem Leitungsnetz innerhalb der Anlage vertraut ist, sollte deshalb, **so auch die Empfehlung des Verw.Beirates**, bei anstehenden Arbeiten beauftragt werden.

Es bleibt natürlich jedem Wohnungseigentümer unbenommen für den Bereich des Sondereigentums auch einen Handwerker seiner Wahl zu beauftragen.

Die Firma Hermann Müller, Bammental

Rufnummer Festnetz 5275

Mobil 0170/4857466

Ist auch außerhalb der allgemeinen Geschäftszeiten über das Handy erreichbar.

der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35-47/4 in Neckargemünd am 27.06.2013 um 18,00 Uhr im Nebenzimmer der Gaststätte „Zur Krone“, Bergstr. 10 in Neckargemünd.

### Zu Punkt 1 der Tagesordnung: Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von Herrn Ulrich Gruber wurde die Versammlung gegen 18,10 eröffnet.  
Er stellte fest, dass mit der Einladung vom 12.06.2013 frist- und ordnungsgemäß zu der Versammlung eingeladen wurde.

Anwesend waren, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten, 31 von 40 Miteigentümern, die zusammen 797,90/1000stel Miteigentumsanteile repräsentierten.

Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Das Protokoll wird von Herrn Viermann (W1) und Herrn Braun (W2) unterzeichnet, die hierzu mehrheitlich bei je 1 Enthaltung gewählt wurden.

### Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Jahresabrechnung 2012

Zu der jedem Eigentümer seit geraumer Zeit vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2012 für beide Bauabschnitte (W1 u. W2) wurde besprochen und Fragen hierzu von Herrn Gruber beantwortet.  
Herr Braun nimmt Stellung zur Prüfung der Abrechnung und erklärt Details zu den Kosten, Bankkonten und Belegen die er mit dem Beirat geprüft hatte.  
Die vorliegende Jahresabrechnung stimmt mit den Belegen und den Konten überein.

Folgende Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 und zur Entlastung der Verwaltung und der Prüfer wurden gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 sowie die Entlastung der Verwaltung und der Prüfer einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2013

Die Verwaltung beantwortete die gestellten Fragen zu den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2013 und machte den Vorschlag, diese mit den neue berechneten Wohngeldzahlungen ab dem 01.08.2013 zu beschließen.

Folgende Beschlüsse wurden zum Vorschlag gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Vorschlag der Verwaltung einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Fassadensanierung Bauabschnitt 2 (W2)

Entsprechend der Vorgaben aus dem Vorjahr hatte die Verwaltung Angebote für den Bauabschnitt 2 (W2) über eine von Herrn Ciesla erstellte Ausschreibung eingeholt.  
Das günstigste Angebot über € 31.500,-- hatte die Fa. Happes abgegeben. Das Thema wurde besprochen und folgende Punkte zur Beschlussfassung gestellt:

- Beauftragung der Fa. Happes zur Ausführung der Fassadensanierung.
- Die Ausführung soll nach Wetterlage März/April 2014 beginnen.
- Herr Ciesla wird mit der Baubetreuung für ca. € 2.200,-- beauftragt.
- Die Fa. Pabst wird mit der Verkleidung der Haustürvordächer für ca. € 3.110,-- beauftragt.
- Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt komplett aus der Instandsetzungsrücklage des Bauabschnitts 2 (W2)

Zu den vorgenannten Punkten wurde folgender Beschluss gefasst und verkündet:

Ja	28	Nein	0	Enthaltungen	3
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Punkte zur Fassadensanierung mehrheitlich beschlossen.

### Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Antrag Familie Rusch Bauabschnitt 1 (W1)

Zum Antrag der Familie Rusch (Peter-Schnellbach-Str. 35/2, W1) auf Sanierung der Hausfassade wurde festgestellt, dass lediglich die Fassadenbereiche im Eingangsbereich der in diesem Block vorhandenen 3 Wohnungen vor ca. 10 Jahren durch die Fa. Fackelmann saniert wurden. Herr Gruber machte daher den Vorschlag, die Kosten per Ausschreibung für diesen Bereich einzuholen und bei der WEV 2014 darüber zu beschließen. Die Ausführung der Sanierungen soll dann noch 2014 erfolgen.

Folgende Beschlüsse wurden zum Vorschlag gefasst und verkündet:

Ja	27	Nein	1	Enthaltungen	3
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde dem Antrag und der Auftragserteilung der Verwaltung mehrheitlich zugestimmt.

#### Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Dachabdichtung Garagenanlage Bauabschnitt 1+2 (W1 + W2)

Die Abdichtung des Restdaches der Garage im Bereich der W1 wurde besprochen. Da die bisherigen Teilsanierungen nach erfolgten Ausschreibungen von der Fa. Rahn ausgeführt wurden, muss dieses Restdach aus Gewährleistungsgründen auch von Fa. Rahn saniert werden. Das vorliegende Angebot wurde auf Basis der Vorjahrespreise erstellt und liegt insgesamt bei € 37.617,--. Hinzu kommen noch die Kosten der Baubegleitung durch Herrn Ciesla. Die Finanzierung für den Bauabschnitt 1 (W1) muss über einen Sonderumlage in Höhe von € 17.855,-- finanziert werden. Die Kosten für den Bauabschnitt 2 (W2) wird aus der Rücklage finanziert. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt noch in diesem Jahr.

Folgende Beschlüsse wurden zur Dachsanierung gefasst und verkündet:

Ja	29	Nein	1	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Punkte zur Dachabdichtung der Garagenanlage mehrheitlich beschlossen.

#### Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Dachabdichtung Bauabschnitt 1 (W1)

Die notwendigen Abdichtungsarbeiten im Bereich Treppenaufgang und Dachfläche bei Wohnung 37/4 (W1) für Kosten in Höhe von ca. € 13.500,-- wurde besprochen. Hinzu kommen noch die Kosten der Baubegleitung durch Herrn Ciesla. Die Auftragserteilung für die Fa. Rahn und die Finanzierung der Kosten aus der Rücklage Bauabschnitt 1 (W1) wurde zur Beschlussfassung gestellt.

Folgende Beschluss wurden zur Dachabdichtung gefasst und verkündet:

Ja	29	Nein	0	Enthaltungen	2
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Punkte zur Dachabdichtung mehrheitlich beschlossen.

#### Zu Punkt 8 der Tagesordnung: Antrag Familie Ueltzhöfer

Zum Antrag der Familie Ueltzhöfer, Wohnung 43/4 auf Austausch eines Fensters gegen eine Balkontüre (sämtliche Kosten trägt Fa. Ueltzhöfer), die vom Schlafzimmer auf die Terrasse gehen soll, erklärt Herr Gruber, dass entsprechend der Teilungserklärung, unter § 5 Abs. 3 geschrieben steht, dass Änderungen der äußeren Gestalt eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümerversammlung bedarf. Er weist hierzu noch auf die Vorschriften des WEG hin, nach der seiner Meinung nach hierzu ein einstimmiger Beschluss notwendig wäre und er nach diesem Hinweis an Fam. Ueltzhöfer keine Haftung übernimmt, sollte ein Rückbau verlangt werden.

Folgender Beschluss wurde zum Antrag gefasst und verkündet:

Ja	29	Nein	1	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde dem Antrag von Fam. Uelthöfer mehrheitlich zugestimmt.

#### Zu Punkt 9 der Tagesordnung: Hinweis zu Arbeiten und Kosten im Gemeinschaftseigentum

Wir hatten bereits in der Vergangenheit bei Eigentümerversammlungen und diversen Schreiben darauf hingewiesen, dass die Gemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung im gemeinschaftlichen Eigentum nur dann Kosten übernimmt, wenn entsprechende Reparaturen oder notwendigen Erneuerungen vorher bei der Verwaltung angemeldet und von dieser schriftlich genehmigt wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, muss der jeweilige Auftraggeber die Kosten selbst übernehmen.

#### Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Nutzung Tiefgaragenstellplätze

Bereits bei der Eigentümerversammlung am 30.07.2007 wurde unter TOP 10 zur Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ein Beschluss gefasst, der besagt, dass außer den Fahrzeugen nur noch Autozubehör, Mülltonnen und wenige persönliche Dinge in ordentlicher Form gelagert werden dürfen. (Kopie liegt bei)

#### Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Verschiedenes

- a) Familie Wolfram hatte betreffs Fertigstellung der Treppe zur Wohnung Erdmann nachgefragt. Herr Gruber erklärt hierzu, dass die Fa. Happs noch in diesem Sommer sämtliche Treppen und Abgänge im Bereich der bereits sanierten Wohnungen fertig stellen wird. Zur Anfrage betreffs der kranken Pinie teilt Herr Gruber mit, dass diese im November von der Fa. Müller gefällt wird.
- b) Frau Zech-Willenbacher hatte schriftlich 3 Besprechungspunkte eingereicht. Zum einen war es der Kirschbaum, der zurück geschnitten werden muss, da bereits die Kirschen in den Heizungskamin fallen. Zum anderen wäre das Problem Feuchtigkeit im Mauerwerk zu überprüfen und entsprechende Reparaturen auszuführen. Herr Gruber wird sich die Schäden gegen Ende Juli mit einem Handwerker ansehen.
- c) An der Betonbrüstung der Wohnung Ganser sind mehrere Rostflecken sichtbar, die auf unzureichenden Schutz der Armierungseisen zurück zu führen ist. Da diese Mängel noch innerhalb der Gewährleistungszeit der Fa. Happs aufgetreten sind, müssen diese Mängel kostenfrei beseitigt werden. Die Verwaltung wird die Mängel anmelden.
- d) Auf Anfrage betreffs der großen Metallverstrebungen der Überdachung der Treppe zur Whg. Fraske, erklärt Herr Hahn, dass er auf Anfrage von Herrn Fraske mitgeteilt bekam, dass diese für die Statik notwendig waren.

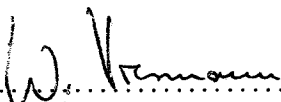


- e) Das Thema Feuchtigkeitsprobleme der Wände zum Berghang wurde angesprochen und erörtert.
- f) Herr Viermann bittet darum, dass der Grünschnitt <sup>auf dem Komposthaufen</sup> am Waldrand besser auf die Gesamtfläche verteilt werden soll.
- g) Das Thema Gartenschnittarbeiten und Pflege durch einzelne Bewohner in deren Wohnungsbereich wurde besprochen. Größere Rückschnittarbeiten sollen unter dem Jahr beim Verwaltungsbeirat angemeldet werden, der zusammen mit der Verwaltung und einem Gärtner zum Jahresende dann diese Arbeiten bespricht und in Auftrag gibt.

Ende der Versammlung gegen 20,30 Uhr.

Heidelberg, den 29.06.2013

.....  
Herr Gruber als Versammlungsleiter

  
.....  
Herr Viermann

  
.....  
Herr Hahn

E I N L A D U N G

zu der ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung der Wohnungs-  
eigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4 in Neckargemünd

am Dienstag, den 10.06.2014 um 18,00 Uhr

im Nebenzimmer der Gaststätte " Zur Krone ", Bergstr. 10 in Neckargemünd.

---

T A G E S O R D N U N G:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Wahl eines Mitgliedes der Versammlung zur Mitunterzeichnung des Protokolls.
2. Vorlage der Jahresgesamtabrechnung 2013 und Stellungnahme des Beirats zur Prüfung der Abrechnung mit den Belegen.  
Beschlussfassung zur Genehmigung der Abrechnung 2013 und Entlastung der Verwaltung und der Prüfer.
3. Wirtschaftsplan 2014. (liegt bei)
4. Auftrag an die Verwaltung zur Einholung von Angeboten zur Fertigstellung der Fassadensanierungen in der WEG 2 im kommenden Jahr 2015. Beschlussfassungen zur Auftragserteilung und Finanzierung bei der WEV 2015.
5. Beschlussfassung zur Ausführung und Finanzierung der Malerarbeiten an den Fassaden Peter-Schnellbach-Str. 35/2 und folgende (WEG 1).  
Beschlussfassung zur Beauftragung von Herrn Ciesla mit der Baubetreuung.  
(Die Angebote liegen leider erst bei der WEV vor)
6. Instandsetzung des Waldwegs (Kosten ca. € 2.800,--) und Nutzung desselbigen.
7. Zukunftsplanung und Einholung von Angeboten für
  - Überdachung Treppenabgang zur Tiefgarage
  - Einholung von Kostenangeboten für die Maler- und Instandsetzungsarbeiten in der Außenanlage (Geländer und Betonmauern)
8. Verpflichtung zur Anbringung von Rauchmeldern in Schlafzimmern und Fluren durch die jeweiligen Eigentümer vor dem 31.12.2014.
9. Aus aktuellem Anlass (Anbringung eines Außenkamins Whg. Ueltzhöfer) weisen wir darauf hin, dass Änderungen im Außenbereich nur dann ausgeführt werden dürfen, wenn dies vorher einstimmig durch die Eigentümergeinschaft beschlossen wurden.
10. Leitungswasser - Versicherungsschäden.  
Im Falle eines Versicherungsschadens an im Sondereigentum stehenden Wasser führenden Leitungen, sind Mehrkosten die nicht von der Versicherung übernommen werden, vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlen. Da der Eigenanteil (Selbstbehalt) pro Schaden auf die vielen Schäden in den Vorjahren zurückzuführen ist, würden wir empfehlen zu beschließen, dass die Selbstbehalte von der Gemeinschaft übernommen werden.
11. Besprechung zum Thema Nutzung und Sauberhaltung der Stellplätze in der Tiefgarage.
12. Verschiedenes.
  - a) Info zum Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie.
  - b) Pflege der Außenanlage. (z.B. Rückschnitt- und Kehrarbeiten)
  - c) Wir möchten hier nochmals daran erinnern, dass Pflanzenwuchs an den Fassadenflächen nicht gestattet ist, da hierdurch Schäden an der Fassade und den Flachdächern entstehen.

**Im Falle der Verhinderung bitten wir Sie dringend, einem anderen Wohnungseigentümer oder der Verwaltung das Stimmrecht für Ihre Wohnung schriftlich zu übertragen. (Rückseite)**  
**Wir möchten darauf verweisen, dass die Kosten für eine Wiederholungsversammlung den nicht anwesenden oder durch Vollmacht vertreten Mieteigentümern berechnet werden**

Heidelberg, den 22.05.2014

Mit freundlichen Grüßen  
Die Hausverwaltung, W+W GmbH., Heidelberg

Anlage: Jahresabrechnung 2013, Einzelabrechnung 2013, Rücklagenachweis 2013,  
Wirtschaftsplan 2014, Anlage § 35a EstG

**V E R T R E T U N G S V O L L M A C H T**

**zur Eigentümerversammlung der**

**WEG Peter-Schnellbach-Str. 35 bis 47/4 in Neckargemünd**

---

Hiermit erteile ich/wir Herrn/Frau .....bzw.  
der Verwaltung unter Befreiung der Beschränkungen des §181 BGB die  
Vollmacht, für mich/uns das Stimmrecht bei der ordentlichen Wohn-  
ungseigentümerversammlung am 10.06.2014 für meine/unsere Wohnung-Nr.

..... auszuüben.

.....den.....  
Unterschrift/en

der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35-47/4 in Neckargemünd am 10.06.2014 um 18,00 Uhr im Nebenzimmer der Gaststätte „Zur Krone“, Bergstr. 10 in Neckargemünd.

### Zu Punkt 1 der Tagesordnung: Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von Herrn Ulrich Gruber wurde die Versammlung gegen 18,10 eröffnet.  
Er stellte fest, dass mit der Einladung vom 22.05.2014 frist- und ordnungsgemäß zu der Versammlung eingeladen wurde.  
Anwesend waren, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten, 31 von 40 Miteigentümern, die zusammen 793,10/1000stel Miteigentumsanteile repräsentierten.

Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Das Protokoll wird von Herrn Viermann (W1) und Herrn Braun (W2) unterzeichnet, die hierzu einstimmig gewählt wurden.

### Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Jahresabrechnung 2013

Die jedem Eigentümer seit geraumer Zeit vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2013 für beide Bauabschnitte (W1 u. W2) wurde besprochen und Fragen hierzu von Herrn Gruber beantwortet.  
Herr Braun nimmt Stellung zur Prüfung der Abrechnung und erklärt Details zu den Kosten, Bankkonten und Belegen die er mit dem Beirat geprüft hatte.  
Die vorliegende Jahresabrechnung stimmt mit den Belegen und den Konten überein.

Folgende Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2013 und zur Entlastung der Verwaltung und der Prüfer wurden gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war die Genehmigung der Jahresabrechnung 2013 sowie die Entlastung der Verwaltung und der Prüfer einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2014

Die Verwaltung beantwortete die gestellten Fragen zu den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2014 und machte den Vorschlag, diese mit den derzeit gültigen Wohngeldzahlungen zu beschließen.

Folgende Beschlüsse wurden zum Vorschlag gefasst und verkündet:

Ja	30	Nein	1	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Vorschlag der Verwaltung einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Fassadensanierung Bauabschnitt 2 (W2)

Über den Auftrag an die Verwaltung zur Einholung von Angeboten zur Fertigstellung der Fassadensanierungen für den Bauabschnitt 2 (W2) in 2015 wurde gesprochen und folgender Beschluss gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die vorgenannte Auftragserteilung einstimmig beschlossen.

Die Angebote werden bei der ordentlichen Versammlung 2015 vorgelegt, bei der dann über Auftragserteilung, Baubegleitung und Finanzierung zu beschließen wäre.

Zu der Fassadensanierung im Bauabschnitt 2 wurde festgestellt, dass an der vor ca. 4 - 5 Jahren ausgeführten Sanierung der Betonbrüstungen im Bereich der Wohnungen Ganzer und Friske ca. 15 Roststellen aufgetreten sind, die im Zuge der jetzigen Sanierung beseitigt werden müssen. Über Probeöffnungen an diesen Stellen wäre zu klären, ob diese bei der damaligen Sanierung bearbeitet wurden. In diesem Falle wären diese Arbeiten als Gewährleistung kostenfrei auszuführen.

### Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Fassadensanierung Haus 35, 35/1 und 35/2, Bauabschnitt 1 (W1)

Entsprechend der Vorgaben aus dem Vorjahr hatte die Verwaltung Angebote für den Bauabschnitt 1 (W1) über eine von Herrn Ciesla erstellte Ausschreibung eingeholt.  
Das günstigste Angebot über € 31.100,-- hatte die Fa. Happes abgegeben. Das Thema wurde besprochen und folgende Punkte zur Beschlussfassung gestellt:

- Beauftragung der Fa. Happes zur Ausführung der Fassadensanierung noch in diesem Jahr.
- Herr Ciesla wird mit der Baubetreuung für ca. € 1.900,-- beauftragt.
- Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt mit € 30.000,-- aus der Rücklage des Bauabschnitts 1 (W1), die Restfinanzierung wird aus dem Haushalt des Wirtschaftsjahres (€ 15.000,-- in der Planung) bestritten.

Folgender Beschluss wurde zur Beauftragung der Fa. Happes und der Finanzierung gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde der Auftragserteilung und Finanzierung einstimmig zugestimmt.

Folgender Beschluss wurde zur Beauftragung von Herrn Ciesla zur Baubetreuung gefasst und verkündet:

Ja	29	Nein	0	Enthaltungen	2
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde der Beauftragung von Herrn Ciesla mehrheitlich zugestimmt.

Herr Gruber stellt den Antrag, den noch nicht sanierten Treppenaufgang von Haus 39/4 zu Haus 39/5 zu sanieren. Entsprechend des vorliegenden Angebots der Fa. Happes wären hierfür € 5.408,-- zu zahlen. Diese Kosten werden aus dem Haushalt des Wirtschaftsjahres (€ 15.000,-- in der Planung) bestritten.

Folgender Beschluss wurde zur Beauftragung der Fa. Happes und der Finanzierung gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde der Auftragserteilung und Finanzierung einstimmig zugestimmt.

#### Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Instandsetzung des Waldwegs

Über die Instandsetzung des Waldwegs für ca. € 1.000,-- durch die Fa. Müller wurde gesprochen und folgender Beschluss gefasst und verkündet:

Ja	30	Nein	0	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Instandsetzung des Waldwegs mehrheitlich beschlossen.

Zur Nutzung des Waldwegs wurde noch bemerkt, dass dieser nur dann befahren werden sollte, wenn dies unbedingt notwendig ist. (Handwerkerarbeiten oder Transporte)  
Außerdem darf der Waldweg nicht als Parkplatz genutzt werden.  
Künftig soll auch nur noch der Komposthaufen an der Schranke zum Waldweg genutzt werden.

#### Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Zukunftsplanung

Nachdem die Fassaden voraussichtlich in 2015 fertig gestellt sind, wäre es notwendig die Außenanlage in Ordnung zu bringen. Hierfür müssen die Betonmauern, Geländer und auch die Außenbeleuchtung instand gesetzt oder auch ergänzt werden. Entsprechende Angebote werden abgefragt und die Kosten zusammen gestellt. Bei der nächsten ordentlichen WEV liegen die Kosten vor und man muss dann darüber entscheiden, in welchem Zeitrahmen die Arbeiten auszuführen sind. Sinnvoll wäre es, diese Arbeiten spätestens 2017 zum Abschluss zu bringen.

Vorab soll jedoch mit der Fa. Holschuh bei einem Ortstermin besprochen werden, welche Möglichkeiten es gibt, die momentan noch schlecht ausgeleuchtete Örtlichkeiten besser zu beleuchten. Nach Rücksprache mit dem Beirat kann dann der Auftrag vergeben werden.

Bei den Geländern sollen alternativ die Kosten für Streichen oder Verzinken abgefragt werden.

Folgende Beschluss wurden zur Planung gefasst und verkündet:

Ja	31	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Planung und Beleuchtungsergänzung einstimmig beschlossen.

#### Zu Punkt 8 der Tagesordnung: Rauchmelder

Herr Gruber weist darauf hin, dass nach dem 31.12.2014 für jeden Eigentümer die Verpflichtung besteht, im Schlafzimmer/n und im Flur (Fluchtweg) einen Rauchmelder anzubringen. Die Eigentümer/innen sind für die Anbringung und Funktion der Rauchmelder in der Verantwortung.

Für die Eigentümer/innen besteht die Möglichkeit, die Rauchmelder über die Verwaltung zu bestellen. (entsprechende Anlage wird mit Protokoll zugestellt)

Die Rauchmelder werden pro Stück maximal € 50,-- brutto inklusive Montage kosten und sind mit Akkus ausgerüstet, die ca. 10-12 Jahre funktionieren.

Die Verwaltung empfiehlt den Einbau des Rauchmelders Ei650 von der Fa. Ei Electronics.

#### Zu Punkt 9 der Tagesordnung: Außenkamin Ueltzhöfer

Bereits in der Einladung hatte die Verwaltung darauf hingewiesen, dass Änderungen im Außenbereich (Gemeinschaftseigentum) nur dann ausgeführt werden dürfen, wenn diese vorher einstimmig durch die Gemeinschaft genehmigt wurden. Entsprechender Antrag zum Anbau eines Außenkamins wurde von Herrn Ueltzhöfer nicht gestellt, eine entsprechende Genehmigung durch die Gemeinschaft lag demnach nicht vor. Herr Ueltzhöfer erklärte, dass ihm dies nicht bekannt war und nach Rücksprache mit dem Kaminfeger und Herrn Ciesla er davon ausgegangen wäre, einen Ofen mit Kamin anbauen zu dürfen.

Um entsprechende Genehmigung von der Gemeinschaft zu erhalten stellte er den Antrag, die Tagesordnung um den „TOP 9a) Beschlussfassung der Gemeinschaft zur Genehmigung der Anbringung des Außenkamins an der Außenfassade“ zu ergänzen.

Diesem Antrag wurde von den anwesenden Miteigentümern einstimmig zugestimmt.

#### Zu Punkt 9a) der Tagesordnung: Beschlussfassung der Gemeinschaft zur Genehmigung der Anbringung des Außenkamins an der Außenfassade

Vorab erklärte Herr Gruber, dass als Voraussetzung für eine solche Beschlussfassung gegenüber der Gemeinschaft vertraglich geklärt wird, dass jetzige oder künftige Kosten für die Instandhaltung des Kamins vom jetzigen oder künftigen Eigentümern zu zahlen sind. Ebenso auch Schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum, ausgehend von diesem Kamin. Dieser Vertrag wird dann bei der Teilungserklärung im Stammbuch bei der Verwaltung abgelegt.

Folgende Beschluss wurden zum Antrag Genehmigung zur Anbringung des Außenkamins gefasst und verkündet:

Ja 31                      Nein 0                      Enthaltungen 0

Damit wurde dieser Antrag einstimmig beschlossen.

Bei den nicht anwesenden 9 Miteigentümern muss Herr Ueltzöfer die schriftliche Zustimmung noch einholen und der Verwaltung vorlegen, damit dieser Beschluss rechtskräftig wird.

#### Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Leitungswasserversicherung

Bereits in der Einladung hatte die Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Eigenbeteiligung im Schadensfalle von früher € 500,-- auf € 2.000,-- erhöht wurde. Dies ist auf die Menge und Kostenhöhe der in der Vergangenheit abgewickelten Leitungswasserschäden zurückzuführen. Im Falle eines Schadens im Bereich der Gemeinschaftsleitungen wird die Eigenbeteiligung immer von der Gemeinschaft übernommen, bei Schäden im Sondereigentum von den jeweiligen Eigentümer. Da dieses Selbstbeteiligung im Sondereigentum auch aus den Vorschäden resultiert, schlägt Herr Gruber vor, dass die Gemeinschaft die Selbstbeteiligung in Höhe von € 2.000,-- übernimmt, darüber liegende Kosten sind auch weiterhin vom jeweiligen Sondereigentümer zu bezahlen.

Folgende Beschluss wurden zum Vorschlag Selbstbeteiligung gefasst und verkündet:

Ja 31                      Nein 0                      Enthaltungen 0

Damit wurde einstimmig beschlossen, dass die Selbstbeteiligung im Schadensfalle in Höhe von € 2.000,-- immer von der Gemeinschaft getragen wird, sowohl im Gemeinschafts- als auch im Sondereigentum.

#### Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Nutzung Tiefgaragenstellplätze

Bereits bei der Versammlung im Vorjahr und der Eigentümerversammlung am 30.07.2007 wurde unter TOP 10 zur Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ein Beschluss gefasst, der besagt, dass außer den Fahrzeugen nur noch Autozubehör, Mülltonnen und wenige persönliche Dinge in ordentlicher Form gelagert werden dürfen. Herr Gruber bittet darum, dass die Nutzer der Stellplätze entsprechend handeln und außerdem auch die Stellplätze sauber halten. Die Vermieter möchten die Mieter unbedingt entsprechend informieren. Sollte es nicht möglich sein, auf diesem Wege Ordnung und Sauberkeit in die Garagenanlage zu bekommen, müssten bei der nächsten WEV Beschlüsse gefasst werden, die eine konkretere Nutzungsregelung beinhalten, die dann von der Verwaltung durchgesetzt werden.

#### Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Verschiedenes

- a) Die Verwaltung hatte bereits in der Einladung darauf hingewiesen, dass ab dem 01.05.2014 bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie unaufgefordert eine Energieausweis vorgelegt werden muss. Bereits 2007 bestand die Möglichkeit, einen Energieausweis zu erhalten, der auch von einigen Eigentümern bestellt wurde. Für den Erhalt eines Energieausweises ist daher nach wie vor jeder Eigentümer selbst in der Verantwortung. Auf Wunsch geben wir Ihnen eine Kontaktadresse an, bei der ein Energieausweis bestellt werden kann:

Dipl.-Ing. Erhardt Papp  
Tel: 06221 - 7268151

- b) In Absprache mit dem Beirat wird eine Regelung gefunden, wer die Pflege der Außenanlage im Gemeinschaftsbereich W1 (Gehweg zur Straße hin, Treppenaufgang an Straße, Treppenabgänge zur Tiefgarage) übernimmt. Hierbei geht es hauptsächlich um Kehrarbeiten und Winterdienst.
- c) Herr Gruber weist nochmals eindringlich darauf hin, dass nach ausgeführter Fassadensanierung jeder Eigentümer verpflichtet ist, seinen Fassadenanteil frei von Pflanzenbewuchs jeglicher Art zu halten. Hiermit können künftige Kosten durch Beschädigungen an Fassadenflächen und den Flachdächern verhindert werden.
- d) Das Thema Grünschnittentsorgung wurde besprochen. Angeregt wurde, dass sich einige Bewohner zusammen tun und bei der AVR einen entsprechenden kostenfreien Container bestellen.
- e) Bedingt durch eine Undichtigkeit an der Gasleitung im Bereich der Wohnung Hahn ist es notwendig geworden, wenn möglich vor den Sommerferien, von der Fa. Wolf die Behebung dieser Leckage ausführen zu lassen. Da hierfür die Hauptgasleitung für W2 abgestellt werden muss, ist es notwendig, dass alle Bewohner bei Inbetriebnahme anwesend sind oder den Zutritt zur Wohnung und des Gasgeräten ermöglichen. Entsprechender Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Ende der Versammlung gegen 20,20 Uhr.

Heidelberg, den 12.06.2014

.....  
Herr Gruber als Versammlungsleiter

.....  
Herr Viermann

.....  
Herr Braun

# **W+W Wirtschafts-u. Werbeberatung Hausverwaltungen GmbH**

Postfach 251262

69080 Heidelberg

Tel: 06221/808413 Fax: 06221/808414

E-Mail: [uli.gruber@t-online.de](mailto:uli.gruber@t-online.de)

---

W+W Wirtschafts-u. Werbeberatung, Postfach 251262, 69080 Heidelberg

Firma

W+W GmbH., Hausverwaltungen

Postfach 25 12 62

69080 Heidelberg

Heidelberg, 13.06.2014

**Betr.: WEG Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4 in Neckargemünd  
Rauchmelder**

Wir bestellen hiermit für unsere Wohnung

(Menge eintragen) \_\_\_\_\_ Rauchmelder.

Die Kosten in Höhe von € 50,-- brutto werden den Eigentümern entsprechend der Stückzahl in der Jahresabrechnung in Rechnung gestellt.

Sollte der Handwerker eine gesonderte Anfahrt benötigen, sind hierfür € 20,-- zu bezahlen.

Name und Telefonnummer des Eigentümers: (Bitte in Blockschrift)

---

Bei Vermietung Name und Telefonnummer des Mieters: (Bitte in Blockschrift)

---

Unterschrift des Eigentümers

der außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35-47/4 in Neckargemünd am 16.10.2014 um 18,00 Uhr im Nebenzimmer der Gaststätte „Zur Krone“, Bergstr. 10 in Neckargemünd.

**Zu Punkt 1 der Tagesordnung: Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Von Herrn Ulrich Gruber wurde die Versammlung gegen 18,10 eröffnet.  
Er stellte fest, dass mit der Einladung vom 01.10.2014 frist -und ordnungsgemäß zu der Versammlung eingeladen wurde.

Anwesend waren, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten, 25 von 40 Miteigentümern, die zusammen 650,20/1000stel Miteigentumsanteile repräsentierten.

Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Das Protokoll wird von Herrn Viermann (W1) und Herrn Hahn (W2) unterzeichnet, die hierzu einstimmig gewählt wurden.

**Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Erweiterung Malerauftrag Bauabschnitt 1 (W1)**

Der Antrag zur Erweiterung des Malerauftrags an die Fa. Happes zum Anstrich der Fassade im Hauseingangsbereich der Häuser-Nr. 35 - 35/2 mit den damit verbundenen Mehrkosten von insgesamt € 3.925,-- wurde gestellt.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Erweiterung der Malerarbeiten einstimmig genehmigt.

Es wurde beantragt, die Baubegleitung durch Herrn Ciesla für ca. € 235,-- in Auftrag zu geben.  
Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Beauftragung von Herrn Ciesla einstimmig genehmigt.

Es wurde der Antrag gestellt, die Mehrkosten über die Haushaltsabrechnung für 2014 der Wohnungen des Bauabschnitts 1 (W1) zu finanzieren.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Finanzierung der Kosten einstimmig genehmigt.

**Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Teilsanierung Tiefgaragendach (W1 und W2)**

Es wurde der Antrag zur Teilsanierung des Tiefgaragendachs im Zugangsbereich zu den Wohnungen Peter-Schnellbach-Str. 37 und folgende durch die Fa. Rahn für ca. € 18.100,-- gestellt.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Teilsanierung des Tiefgaragendachs einstimmig genehmigt.

Es wurde der Antrag zur Entfernung und Aufbringung der Betonplatten durch die Fa. Weiher für Kosten in Höhe von ca. € 4.750,-- gestellt.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Beauftragung der Fa. Weiher einstimmig genehmigt.

Es wurde beantragt, die Baubegleitung durch Herrn Ciesla für ca. € 1.360,-- in Auftrag zu geben.  
Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Beauftragung von Herrn Ciesla einstimmig genehmigt.

Es wurde der Antrag gestellt, der Kostenanteil für die Wohnungen im Bauabschnitt 1 (W1) in Höhe von insgesamt ca. € 11.500,-- über eine Sonderumlage zu finanzieren.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	25	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Antrag zur Finanzierung der Kosten für den Bauabschnitt 1 (W1) einstimmig genehmigt.



Es wurde der Antrag gestellt, der Kostenanteil für die Wohnungen im Bauabschnitt 2 (W2) in Höhe von insgesamt ca. € 12.710,-- aus der Instandsetzungsrücklage zu finanzieren.  
Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja 25                      Nein 0                      Enthaltungen 0

Damit war der Antrag zur Finanzierung der Kosten für den Bauabschnitt 2 (W2) einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Verwalterbestellung W+W GmbH bis 31.12.2015

Die Verwalterin W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen GmbH. stellte den Antrag auf Wiederbestellung zum Verwalter für die Zeit vom 01.01.2015 - 31.12.2015.  
Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja 23                      Nein 1                      Enthaltungen 1

Damit war der Antrag zur Verwalterbestellung einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Verwalterbestellung Gruber Hausverwaltungen ab dem 01.01.2016

Aufgrund einer Umstrukturierung der Firma wird Herr Gruber ab dem 01.01.2016 nicht mehr in der Firma W+W GmbH. tätig sein und stellte daher den Antrag auf Neubestellung der Fa. Gruber Hausverwaltungen in Neckargemünd zum Verwalter für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2017 bei unveränderten vertraglichen Regelungen und Vergütungen wie bisher bei der Verwaltung W+W GmbH.  
Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja 20                      Nein 1                      Enthaltungen 4

Damit war der Antrag zur Verwalterbestellung der Gruber Hausverwaltungen in Neckargemünd einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Verschiedenes

- a) In weiteren Teilen der Tiefgarage werden Undichtigkeiten gemeldet. Dies wird überprüft und Angebote für die nächste ordentliche WEV eingeholt.
- b) Herr Friske weist auf Probleme mit einer feuchten Wand im Fußbodenbereich und an der Decke hin. Zusammen mit Herrn Ciesla wird Herr Gruber sich das ansehen und soweit möglich für Abhilfe sorgen. Auch bei Herrn Münzer wäre nochmals der reparierte Dachanteil oberhalb seiner Wohnung zu überprüfen.
- c) Bei der Wohnung 10035 muss die Dachfläche auf Sauberkeit überprüft werden, da zu befürchten ist, dass hier der Kies stark verschmutzt und bemoost ist.
- d) Herr Ganser weist darauf hin, dass eine Badentlüftung in seinem Keller endet und hierdurch dieser stark mit Feuchtigkeit belastet wird. Hier muss eine Lösung gefunden werden.
- e) Allgemein wurde das Feuchtigkeitsproblem durch Kältebrücken besprochen, die mehrfach in der Anlage auftreten.
- f) Die Verwaltung wird das Forstamt des Landes Hessen ansprechen und nachfragen, ob ein Teil der Bäume die nahe am Waldweg stehen, gefällt werden können.
- g) Das im oberen Bereich zum Waldrand liegende unbekierte Dach, muss zum Schutz gegen Wind (abheben der Dachhaut) und Sonne bekiert werden. Entsprechendes Angebot wird eingeholt und in Abstimmung mit dem Beirat der Auftrag erteilt.
- h) Die Fa. Holschuh wird beauftragt, die Außenlichtschalter zu überprüfen und fehlende oder defekte Birnchen in den Schaltern auszutauschen, damit die Lichtschalter bei Dunkelheit zu sehen sind. Außerdem wäre auch noch die Außenbeleuchtung wo notwendig zu ergänzen.

Ende der Versammlung gegen 19,50 Uhr.

Heidelberg, den 17.10.2014

.....  
Herr Gruber als Versammlungsleiter

.....  
Herr Viermann

.....  
Herr Hahn

E I N L A D U N G - E N T W U R F

zu der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungs-  
eigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4 in Neckargemünd

am Dienstag, den 16.06.2015 um 18,00 Uhr

im Nebenzimmer der Gaststätte " Zur Krone ", Bergstr. 10 in Neckargemünd.

---

T A G E S O R D N U N G:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Wahl eines Mitgliedes  
der Versammlung zur Mitunterzeichnung des Protokolls.
2. Vorlage der Jahresgesamtabrechnung 2014 und Stellungnahme des Beirats  
zur Prüfung der Abrechnung mit den Belegen.  
Beschlussfassung zur Genehmigung der Abrechnung 2014 und Entlastung der  
Verwaltung und der Prüfer.
3. Wirtschaftsplan 2015. (liegen bei)
4. Beschlussfassung zur Ausführung und Finanzierung der Malerarbeiten an den  
Fassaden Peter-Schnellbach-Str. 41, 41/1 bis 41/5 (WEG 2).  
Die Kosten liegen gemäß Angeboten bei ca. € 63.500,--.  
Beschlussfassung zur Beauftragung von Herrn Ciesla mit der Baubetreuung für  
ca. € 3820,--.  
Die Kosten könnten mit € 15.000,-- aus der Rücklage finanziert werden. Ein  
Kostenanteil in Höhe von € 50.000,-- müsste über eine Sonderumlage finanziert  
werden.  
Bei Ausführung der Arbeiten in 2016 könnten aus der Rücklage € 40.000,--, per  
Sonderumlage müssten € 25.000,-- finanziert werden.
5. Info zu den Kosten über Austausch oder Anstrich der Geländer in der Außenanlage.  
Kosten für den Anstrich der Betonmauern liegen leider noch nicht vor.
6. Mit in die Einladung nehmen? Angebot der Fa. Wolf über € 2.300,-- zur Änderung  
der Badentlüftung.
7. Austausch von angerosteten Feuerschutztüren in der Tiefgarage.
8. Überdachung der Treppe zur Tiefgarage.
9. Neubestellung der Verwalterin W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen  
GmbH. zum Verwalter für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2017.
10. Verschiedenes.
  - a) Info zu Betonschäden 1. Bauabschnitt WEG 2.
  - b) Pflege der Außenanlage.

**Im Falle der Verhinderung bitten wir Sie dringend, einem anderen Wohnungseigentümer oder  
der Verwaltung das Stimmrecht für Ihre Wohnung schriftlich zu übertragen. (Rückseite)  
Wir möchten darauf verweisen, dass die Kosten für eine Wiederholungsversammlung  
den nicht anwesenden oder durch Vollmacht vertreten Mieteigentümern berechnet werden**

Heidelberg, den 29.05.2015

Mit freundlichen Grüßen  
Die Hausverwaltung, W+W GmbH., Heidelberg

**V E R T R E T U N G S V O L L M A C H T**

**zur Eigentümerversammlung der**

**WEG Peter-Schnellbach-Str. 35 bis 47/4 in Neckargemünd**

---

Hiermit erteile ich/wir Herrn/Frau .....bzw.  
der Verwaltung unter Befreiung der Beschränkungen des §181 BGB die  
Vollmacht, für mich/uns das Stimmrecht bei der ordentlichen Wohn-  
ungseigentümerversammlung am 16.06.2015 für meine/unsere Wohnung-Nr.

..... auszuüben.

.....den.....

.....  
Unterschrift/en

**W+W Wirtschafts-u. Werbeberatung**

Hausverwaltungen GmbH

Postfach 251262

69080 Heidelberg

Tel.: 06221/808413 , Mobil: , Fax: 06221/808414 , eMail: uli.gruber@t-online.de

W+W GmbH Kleingemünder Str. 20 69118 Heidelberg

Frau

Adrianna Abel

Schießtorstr. 1

69117 Heidelberg

Heidelberg, 22.06.2015

**Betr.: WEG Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4 in Neckargemünd  
Protokoll der letzten WEV**

Sehr geehrte Frau Abel

anbei das Protokoll der letzten WEV zu Ihren Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Gruber

W+W GmbH

der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Peter-Schnellbach-Str. 35-47/4 in Neckargemünd am 16.06.2015 um 18,00 Uhr im Nebenzimmer der Gaststätte „Zur Krone“, Bergstr. 10 in Neckargemünd.

### Zu Punkt 1 der Tagesordnung: Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von Herrn Ulrich Gruber wurde die Versammlung gegen 18,10 eröffnet.  
Er stellte fest, dass mit der Einladung vom 28.05.2015 frist -und ordnungsgemäß zu der Versammlung eingeladen wurde.  
Anwesend waren, entweder persönlich oder durch schriftliche Vollmacht vertreten, 27 von 40 Miteigentümern, die zusammen 739,40/1000stel Miteigentumsanteile repräsentierten.

Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Das Protokoll wird von Herrn Viermann (W1) und Herrn Braun (W2) unterzeichnet, die hierzu einstimmig gewählt wurden.

### Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Jahresabrechnung 2014

Die jedem Eigentümer seit geraumer Zeit vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2014 für beide Bauabschnitte (W1 u. W2) wurde besprochen und Fragen hierzu von Herrn Gruber beantwortet.  
Herr Braun nimmt Stellung zur Prüfung der Abrechnung und erklärt Details zu den Kosten, Bankkonten und Belegen die er mit dem Beirat geprüft hatte.  
Die vorliegende Jahresabrechnung stimmt mit den Belegen und den Konten überein.

Folgende Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 und zur Entlastung der Verwaltung und der Prüfer wurden gefasst und verkündet:

Ja	27	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 sowie die Entlastung der Verwaltung und der Prüfer einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2015

Die Verwaltung beantwortete die gestellten Fragen zu den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2015 und machte den Vorschlag, diese mit den derzeit gültigen Wohngeldzahlungen zu beschließen.

Folgende Beschlüsse wurden zum Vorschlag gefasst und verkündet:

Ja	27	Nein	1	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit war der Vorschlag der Verwaltung einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Fassadensanierung Bauabschnitt 2 (W2)

Entsprechend der Vorgaben aus dem Vorjahr hatte die Verwaltung Angebote für den Bauabschnitt 2 (W2) über eine von Herrn Ciesla erstellte Ausschreibung eingeholt.  
Das günstigste Angebot über € 63.500,-- hatte die Fa. Happes abgegeben. Das Thema wurde besprochen und folgende Punkte zur Beschlussfassung gestellt:

- Beauftragung der Fa. Happes zur Ausführung der Fassadensanierung im Frühjahr 2016.
- Herr Ciesla wird mit der Baubetreuung für ca. € 3.820,-- beauftragt.
- Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt mit € 40.000,-- aus der Rücklage des Bauabschnitts 2 (W2), die Restfinanzierung wird über eine Sonderumlage in Höhe von € 25.000,-- bestritten.

Folgender Beschluss wurde zur Beauftragung der Fa. Happes zur Fassadensanierung gefasst und verkündet:

Ja	27	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die vorgenannte Auftragserteilung einstimmig beschlossen.

Folgender Beschluss wurde zur Beauftragung von Herrn Ciesla zur Baubetreuung gefasst und verkündet:

Ja	24	Nein	0	Enthaltungen	3
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurden die Beauftragung von Herrn Ciesla mehrheitlich beschlossen.

Folgender Beschluss wurde zur Finanzierung gefasst und verkündet:

Ja	27	Nein	0	Enthaltungen	0
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde der vorgeschlagenen Finanzierung einstimmig zugestimmt.

### Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Info Kosten der Geländer

Entsprechend der Vorgaben aus der vorjährigen WEV hatte die Verwaltung die Kosten für den Anstrich der Geländer oder dem Austausch derselbigen gegen Edelstahlgeländer eingeholt.  
Die Kosten für den Anstrich der Geländer belaufen sich entsprechend des günstigeren Angebots auf ca. € 25.500,--. Hinzu kommen hier allerdings noch Kosten für den Austausch durchgerosteter Geländerteile, die bei ca. € 8.000,-- liegen dürften.  
Der Austausch der Geländer gegen Edelstahlgeländer liegt bei ca. € 125.000,--.  
Leider liegt momentan noch kein Angebot für den Anstrich der Betonwände in der Außenanlage vor. Hier wären auch teilweise Bleche anzubringen, die das Wasser von diesen abhalten soll.

Zur nächsten WEV wird die Verwaltung beauftragt, die Kosten für die Betonbrüstungen sowie der Abdeckbleche für die beiden Zugangsbereiche zur Wohnanlage einzuholen und vorzulegen. Hier kann dann über weitere Maßnahmen und Finanzierungen beschlossen werden.

#### Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Änderung Badentlüftung

Zur Änderung einer Badentlüftung hatte die Verwaltung bei der Fa. Wolf die Kosten erfragt, die bei Ca. € 2.300,-- liegen.  
Das Thema wurde kurz besprochen und bedingt durch die Hohen Kosten hierzu kein Beschluss gefasst.

#### Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Austausch Feuerschutztüren

Für den Austausch von 2 stark angerosteter Feuerschutztüren liegt ein Angebot über € 1.785,-- vor. Die Kosten wären anteilig von beiden Bauabschnitten zu zahlen und würden über den laufenden Wirtschaftsplan abgerechnet. Eine Tür soll nur mit Türklinken ausgestattet werden.

Folgende Beschluss wurden zum Austausch der Feuerschutztüren gefasst und verkündet:

Ja	23	Nein	3	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde der Austausch der Feuerschutztüren mehrheitlich beschlossen.

#### Zu Punkt 8 der Tagesordnung: Überdachung der Treppe in die Tiefgarage

Aufgrund des Regens entstanden in den letzten Jahren Schäden im Bereich des Treppenabgangs. Auch im Winter ist die Treppe durch Schnee und Eis sehr gefährlich. Dies könnte man künftig durch eine Überdachung desselbigen verhindern und die Verwaltung wurde daher beauftragt, zur nächsten ordentlichen WEV die Kosten hierfür einzuholen.

#### Zu Punkt 9 der Tagesordnung: Verwalterbestellung ab dem 01.01.2016

Da die Umstrukturierung der Firma in Gruber Hausverwaltung ab dem 01.01.2016 nicht stattfinden wird, stellte Herr Gruber daher den Antrag auf Neubestellung der Fa. W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen GmbH. zum Verwalter für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2017 bei unveränderten vertraglichen Regelungen und Vergütungen wie bisher.

Folgender Beschluss wurde gefasst und verkündet:

Ja	26	Nein	0	Enthaltungen	1
----	----	------	---	--------------	---

Damit wurde dem Antrag zur Verwalterbestellung der W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltungen GmbH. in Heidelberg mehrheitlich zugestimmt.

#### Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Herr Gruber verlas die Stellungnahme von Herrn Ciesla betreffs der Schäden an den Betonbrüstungen im Bereich der Wohnungen Ganser und Fraske, wonach es sich hier um nicht sanierte Bereiche handelte. Zwischenzeitlich wurden dies Schäden trotzdem kostenfrei beseitigt.
- Zu den Pflegearbeiten in der Außenanlage, dem Winterdienst usw. wurde festgestellt, dass man langfristig darüber nachdenken muss, eine Firma mit diesen Arbeiten zu beauftragen
- Aus aktuellem Anlass weist Herr Gruber darauf hin, dass entsprechend der Vorgaben aus der Teilungserklärung und aus dem Wohnungseigentümergebot die gültigen Regelungen im Umgang mit dem Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum zu beachten sind. Änderungen an Gestaltungen, Farbe der Fenster und anderen Dingen sind ohne Änderung der Teilungserklärung nicht machbar.
- Die Feuchtigkeitsschäden an Wand und Decke der Wohnung Fraske müssen auf deren Ursache überprüft und dann behoben werden.
- Die lockeren Platten auf den Wegen und Treppenstufen müssen befestigt werden.
- Im Spätherbst wird die Fa. Müller mit den Rückschnittarbeiten beauftragt. Sollten bestimmte Arbeiten gewünscht werden, sind diese bitte vorher dem Verwaltungsbeirat mitzuteilen. Die bei der Versammlung besprochenen Rückschnittarbeiten werden in Auftrag gegeben.

Ende der Versammlung gegen 20,00 Uhr.

Heidelberg, den 17.06.2015

.....  
Herr Gruber als Versammlungsleiter

.....  
Herr Braun

.....  
Herr Viermann