



Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.11.2015

WEG Kupferbergterrasse in Mainz

Ort: Hilton Mainz, Goldsaal B + C, Rheinstraße 68 in 55116 Mainz

Versammlungsleiter: IV-Kontor GmbH, Dominic Schreiber

Protokollführer: IV-Kontor GmbH, Marijo Vrgoc

Folgende Mitarbeiter der Hausverwaltung waren vertreten: Frau Kempa, Frau Schreiber, Frau Calderaro, Frau Höfer, Frau Gärtner, Frau Christ, Frau Kleine

Die Liste der anwesenden Eigentümer und das Originalprotokoll liegen der Verwaltung vor und können in deren Geschäftsräumen eingesehen werden.

Top 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Herr Schreiber begrüßte die Anwesenden und eröffnete um 18:00 Uhr die Versammlung.

Die ordnungsgemäße Einberufung wurde festgestellt ebenso, dass die Form und Frist gewahrt wurde. Insgesamt wurden 60 Vollmachten vorgelegt. Zu Beginn der Versammlung waren

63.929,70 / 100.000,00 stel MEA vertreten.

Die Beschlussfähigkeit wurde durch den Versammlungsleiter festgestellt.

Zu Beginn der Versammlung fragte der Versammlungsleiter, ob es Einwände gegen die Teilnahme einer Mitarbeiterin der Firma INDUSTRIA als stille Anwesende gibt. Da ein Eigentümer einen Einwand hatte, musste die Mitarbeiterin der Firma INDUSTRIA den Raum verlassen. Ebenso fragte der Versammlungsleiter, ob ein Anwesender etwas dagegen hat, dass der Sohn der Eigentümerin Frau Schneider, Herr Bernd Schneider, an der Versammlung teilnimmt. Keiner der Anwesenden hatte etwas dagegen.

Zur Unterzeichnung des Protokolls stellten sich die Verwaltungsbeiräte Herr Wolfgang Buchholz, Herr Jürgen Gärtner, Herr Wilfried Kramer und Frau Eveline Schneider zur Verfügung.

Top 2 Bericht der Hausverwaltung

Herr Schreiber berichtete kurz über die Ereignisse seit Übernahme der Hausverwaltung am 01.11.2015. Folgende Punkte wurden von ihm angesprochen:

- Abholung der Unterlagen in Düsseldorf bei der Treureal,
- Ankunft der Hausgeldabrechnung per Boten am 13.11.2015 bei der Hausverwaltung,
- Offene Rechnungen der Firma Muth,
- Übernahme der Hausmeister in der Hoffnung auf eine gute u. langfristige Zusammenarbeit,
- Information über 2 Rücktritte aus dem Verwaltungsbeirat.

Top 3 Bericht des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat, in Person von Herrn Buchholz, berichtete kurz für den Verwaltungsbeirat und wünschte der neuen Hausverwaltung alles Gute.

Um 18:15 Uhr waren 73.437,90 MEA vertreten und 66 Vollmachten lagen vor.

Top 4 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2014

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Jahresabrechnung 2014, bestehend aus der Gesamtabrechnung mit Kosten in Höhe von 1.164.388,20 € zzgl. 203.925,21€ Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage sowie Erträgen in Höhe von 350,48 € einschließlich der verwendeten Verteilerschlüssel sowie der sich daraus ergebenden Abrechnungsspitzen der Einzelabrechnungen in der ausgewiesenen Form. Guthaben und Nachzahlungen werden hiermit fällig gestellt und sind bis spätestens 15.12.2015 auszugleichen. Eigentümer, welche am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, brauchen nichts zu unternehmen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	20.061,50	MEA
	Nein:	52.591,70	MEA
	Enthaltungen:	784,70	MEA
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich abgelehnt.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit abgelehnt wurde.

Um 19:00 Uhr waren 73.710,80 MEA vertreten und 66 Vollmachten lagen vor.

Top 5 Beschlussfassung über die Einschaltung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Jahresabrechnung 2014

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einschaltung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Jahresabrechnung 2014. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, einen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen. Die Kosten für den Wirtschaftsprüfer werden aus der Rücklage bezahlt.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	51.274,40	MEA
	Nein:	20.209,00	MEA
	Enthaltungen:	2.227,40	MEA
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 6 Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2015

Der Versammlungsleiter informierte die Gemeinschaft, dass bis dato von der Hausverwaltung Treureal kein Wirtschaftsplan 2015 vorgelegt wurde. Daher behält der in der Eigentümerversammlung vom 08. September 2015 unter Top 8 beschlossene Wirtschaftsplan seine Gültigkeit. Eine Abstimmung war zu diesem Tagesordnungspunkt nicht nötig.

Das Hausgeld bleibt, bis ein neuer beschlossener Wirtschaftsplan in Kraft tritt, bestehen.

Top 7 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2014

Dieser Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2016 verschoben. Eine Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt fand nicht statt.

Top 8 Entlastung der Hausverwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2014

Dieser Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2016 verschoben. Eine Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt fand nicht statt.

Top 9 Beschlussfassung über die Zuführung von Erträgen aus den Geldanlagen in die Rücklage

Dieser Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2016 verschoben. Eine Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt fand nicht statt.

Top 10 Beschlussfassung über die Zuführung der Erlöse aus dem Waschmarkenverkauf zur gesondert abgesparten Rücklage für Waschmaschinenkäufe

Dieser Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2016 verschoben. Eine Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt fand nicht statt.

Um 19:00 Uhr kamen die eingeladenen Rechtsanwälte Herr Dr. Blank und Herr Utikal zur Versammlung dazu. Herr Dr. Blank berichtete über das laufende Verfahren hinsichtlich der Brandschutzmängel. Ebenso informierte der Rechtsanwalt Utikal hinsichtlich der Sonderumlage die Gemeinschaft. Sämtliche Fragen der Gemeinschaft wurden durch die Rechtsanwälte beantwortet.

Um 19:15 Uhr waren 73.985,90 MEA vertreten und 66 Vollmachten lagen vor.

Top 11 Beschlussfassung über die Finanzierung zur Beseitigung der Brandschutzmängel über eine Sonderumlage in Höhe von 5 Millionen Euro fällig nach Abschluss des bei Gericht anhänglichen Beweissicherungsverfahrens auf Anforderung durch den Verwalter, jedoch spätestens zum 30.06.2017

Nach eingehender Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt eine Sonderumlage in Höhe von 5.000.000,-- € zur Beseitigung der in der brandschutztechnischen Stellungnahme des Dipl.-Ing. Horne vom 13. März 2013 aufgezeigten brandschutztechnischen Mängel in der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. Die Sonderumlage ist fällig nach Abschluss des bei Gericht anhängigen Beweissicherungsverfahrens auf Anforderung durch den Hausverwalter, jedoch spätestens zum 30.06.2017.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	60.489,10	MEA
	Nein:	7.944,30	MEA
	Enthaltungen:	5.552,50	MEA
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 12 Beschlussfassung über die Änderung der in 2014 beschlossenen Sonderumlage zum Thema „Fluchttunnel“.

Die Eigentümergemeinschaft hatte in der Versammlung am 8.09.2014 beschlossen, die Hausverwaltung zu beauftragen und zu bevollmächtigen, den Fluchttunnel zu sanieren und die Undichtigkeiten damit beseitigen zu lassen. Hierzu sollte die Hausverwaltung 3 Angebote einholen, um in Absprache mit dem bevollmächtigten Verwaltungsbeirat über die Vergabe zu entscheiden und ein Angebot freizugeben, welches dann von der Verwaltung beauftragt wird. Die Ausführung sollte im Jahr 2016 erfolgen. Eine frühere Ausführung war nicht gewünscht.

Der Stand bei Übergabe der Unterlagen an die neue Hausverwaltung war, dass bisher noch kein Angebot vorlag.

Nach eingehender Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, den Fluchttunnel zu sanieren und die Undichtigkeiten damit beseitigen zu lassen. Hierzu sollen drei Angebote eingeholt werden. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, über die Vergabe der Arbeiten zu entscheiden und ein Angebot freizugeben, welches dann von der Verwaltung beauftragt wird. Die Ausführung soll im Jahr 2017 erfolgen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	73.985,90	MEA
	Nein:	0,00	MEA
	Enthaltungen:	0,00	MEA
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 13 Beschlussfassung über die Änderung der Hausordnung gemäß dem Vorschlag des Verwaltungsbeirates

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Änderung der Hausordnung gemäß Vorschlag des Verwaltungsbeirates. Vermieter werden gebeten, zukünftig diese Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen. Die geänderte Hausordnung besteht bis auf Weiteres.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	50.186,22	MEA
	Nein:	17.773,88	MEA
	Enthaltungen:	6.025,80	MEA
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 14 Beschlussfassung über eine Umzugspauschale in Höhe von 100,-- €

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt die Bezahlung einer Umzugspauschale von jedem Eigentümer, welcher einen Mieterwechsel vornimmt. Die Erträge werden in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	8.422,20	MEA
	Nein:	59.757,20	MEA
	Enthaltungen:	5.806,50	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich abgelehnt.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit abgelehnt wurde.

Top 15 Beschlussfassung über die Erhöhung des Kostenrahmens für die Maßnahmen „Reinigung des Natursteinmauerwerks“ sowie „Anstrich der Pergola“

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung mit der Prüfung der Zusatzaufträge, die über den beschlossenen Rahmen von 25.000,-- € an die Firma Muth durch die Firma Treureal in Bezug auf die „Reinigung des Natursteinmauerwerks“ und „Anstrich der Pergola“ hinausgehen. Die von der Eigentümergeinschaft nicht genehmigten Zusatzkosten werden von der Eigentümergeinschaft nach Prüfung und bei ordentlicher Endabnahme bezahlt. Gleichzeitig wird die Hausverwaltung bevollmächtigt, mögliche Regressansprüche in Höhe der Zusatzkosten (nicht beschlossen) ca. 24.000,-- € unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	64.734,30	MEA
	Nein:	8.524,00	MEA
	Enthaltungen:	727,60	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 16 Beschlussfassung über die Übernahme der Kosten für den erfolgten Anstrich der Holzelemente vor dem Augustusbogen

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt die Kostenübernahme bei vorliegenden schriftlichen Aufträgen durch die Firma Treureal für den Gesamtanstrich der Stahlpergola vor dem Augustusbogen durch die Firma Muth in Höhe von max. 45.000,-- €. Gleichzeitig wird die Hausverwaltung bevollmächtigt, mögliche Regressansprüche unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	0,00	MEA
	Nein:	73.985,90	MEA
	Enthaltungen:	0,00	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Beschluss mehrheitlich abgelehnt.		

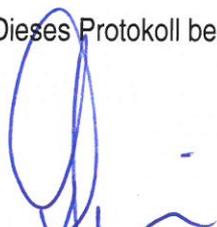
Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit abgelehnt wurde.

Top 17 Verschiedenes (Keine Beschlussfassung)

- Folgendes Statement eines Eigentümers sollte in das Protokoll aufgenommen werden:
Nach Kenntnisnahme aller Informationen in der ordentlichen Eigentümerversammlung missbilligt die Eigentümergemeinschaft Kupferbergterrasse die Handlungsweise der Firma Treureal auf das Schärfste, insbesondere das Abrechnungsverhalten am Ende der Verwaltungstätigkeit der Treureal für die Eigentümergemeinschaft der Kupferbergterrasse

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, bedankte sich Herr Schreiber für die Teilnahme der Anwesenden an der Versammlung und schloss diese um 22.05 Uhr.

Dieses Protokoll besteht aus 6 Seiten.



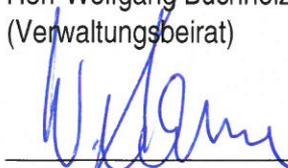
Herr Dominic Schreiber
(Versammlungsleiter)



Herr Wolfgang Buchholz
(Verwaltungsbeirat)



Herr Jürgen Gärtner
(Verwaltungsbeirat)



Herr Wilfried Kramer
(Verwaltungsbeirat)



Frau Eveline Schneider
(Verwaltungsbeirat)