



Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 30.05.2016

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, Kathrina Mikhail

Folgende Mitarbeiter der Hausverwaltung waren vertreten: Frau Kempa, Frau Schreiber, Frau Calderaro, Frau Gärtner, Frau Mikhail, Herr Kaczmarzyk

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 106 Vollmachten vorgelegt. Zu Beginn der Versammlung waren

71.230,50/ 100.000,00 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 er ob es einen Einwand gegen die Teilnahme der Hausmeister Herr Kral und Herr Becker gibt. Hierzu gab es keine Einwände der Anwesenden.

Zur Unterzeichnung des Protokolls stellten sich die Eigentümer Herr Jürgen Gärtner und Herr Wilfried Kramer 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:

- Abrechnung 2014 und 2015
- Offene Sanierungsarbeiten Firma Muth
- Ist Zustand der Liegenschaft inkl. Abarbeitung der vielen Altlasten
- Schadensquote wegen hoher Schadensanzahl verbunden mit der Erhöhung der Gebäudeversicherungsprämie

- Rückforderung von bezahlten Rechnungen für nicht erbrachte Wartungsleistungen
- Berichte von Dienstleistern z.B. Wachdienst
- Zustand der Wasserqualität sowie gesetzlich vorgeschriebene zukünftige Kontrollen
- sprudelnde Brunnenanlagen
- Instandhaltungsstau hinsichtlich der Spielplatzanlagen
- Das Oktagon Tor bleibt auch zukünftig geschlossen
- Klärung der Schlüsselverteilung
- Strikte Einhaltung der Teilungserklärung
- Versammlungen in den Untergemeinschaften Germanikus und Augustusbogen
- Problematik hinsichtlich Ruhestörung des neuen Gastronomiebetriebes (Bar)
- Information über Mitarbeiterwechsel Herr Vrgoc ausgeschieden, zukünftige Betreuung der Liegenschaft über Frau Mikhail, Herrn Schreiber und einen weiteren Mitarbeiter
- Fertigstellung der aktualisierten Homepage ca. zum 1. Juli 2017
- Begehungstermin der Untergemeinschaften
- Fachleute für die Tagesordnungspunkte Brandschutz und Fluchttunnel
- Wichtigkeit der Übernahme der Hausmeister und dem Gärtner

Im Anschluss bedankte sich die Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft bei den Anwesenden Hausmeistern Herrn Becker und Herrn Kral für die ordentliche Arbeit im letzten Jahr.

Ebenso dankte Herr Schreiber ganz besonders dem Verwaltungsbeirat in Person von Frau Schneider, Herrn Gärtner und Herrn Kramer für ihr starkes Engagement und die sehr gute Unterstützung in der Einarbeitungszeit der neuen Hausverwaltung.

Die Eigentümergemeinschaft bedankte sich bei den Hausmeistern sowie dem Verwaltungsbeirat mit einem ordentlichen Applaus.

Top 3 Bericht des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat, in Person von Herrn Gärtner berichtete ausführlich über das Wirtschaftsjahr 2015 sowie über die gute Zusammenarbeit mit der neuen Hausverwaltung bis dato.

Um 18:30 Uhr waren 71.617,40 MEA vertreten.

Top 4 Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresabrechnung 2014

Herr Pläging berichtete über die vorgenommene Prüfung der Jahresabrechnung 2014 . Im Vorfeld wurde jedem Eigentümer der Prüfbericht zugesendet. Im Anschluss beantwortete er sämtliche Fragen der Gemeinschaft.

Um 19:15 verließ Herr Pläging die Versammlung.

Top 5 Bericht des Rechtsanwaltes Utikal zur Beschlussanfechtung Top 11 Eigentümersversammlung vom 24.11.2015

Herr Utikal berichtete kurz über die Beschlussanfechtung der Merkur Property Residential Property 6 GmbH sowie über die bisher stattgefundene Gerichtsverhandlung. Im Anschluss beantwortete er sämtliche Fragen der Gemeinschaft.

Die Tagesordnungspunkte 12, 14 und 18 (Die Reihenfolge des Protokolls bleibt davon unberührt) wurden vorgezogen.

Nachdem die Tagesordnungspunkte 5, 12,14 und 18 beschlossen waren verließ der Rechtsanwalt Utikal um 20:15 Uhr die Versammlung.

Um 19:30 Uhr waren 73.088,10 MEA vertreten.

Top 6 Beschlussfassung über die Erträge aus dem Verkauf von Waschmünzen. Die Erträge für das Jahr 2015 sollen dem Rücklagenkonto Waschmünzen der Eigentümergemeinschaft Kupferbergterrasse zugeführt werden. Die Erträge für das Jahr 2016 sollen dem Rücklagenkonto der entsprechenden Eigentümergemeinschaft zugeführt werden.

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erträge aus dem Verkauf von Waschmünzen für das Jahr 2015 sollen dem Rücklagenkonto Waschmünzen der Eigentümergemeinschaft Kupferbergterrassen zugeführt werden. Die Erträge für das Jahr 2016 sollen dem Rücklagenkonto der entsprechenden Untergemeinschaft zugeführt werden“.

Abstimmungsergebnis:	JA:	72.886,30	MEA
	Nein:	0,00	MEA
	Enthaltungen:	201,80	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 7 Beschlussfassung über die Zinserträge aus den Geldanlagekonten. Die Zinserträge sollen der Instandhaltungsrücklage der jeweiligen Untergemeinschaft für die Jahre 2015 und 2016 zugeführt werden.

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Zinserträge aus den Geldanlagekonten. Die Zinserträge sollen der Instandhaltungsrücklage der jeweiligen Untergemeinschaft für die Jahre 2015 und 2016 zugeführt werden.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	72.886,30	MEA
	Nein:	0,00	MEA
	Enthaltungen:	201,80	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 8 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2015

Von der Hausverwaltung berichtete die Leiterin der Buchhaltung Frau Christine Kempa ausführlich über die Änderungen der Jahresabrechnung 2015 im Gegensatz zu der üblichen Jahresabrechnung der vorherigen Hausverwaltung. Die strikte Einhaltung der Verteilungsschlüssel laut Teilungserklärung ist unabdingbar.

Ebenso bat Sie um Kontrolle der Techem Abrechnung im Bezug auf Wasser. Hier hätten sich Fehler in der Techem Abrechnung ergeben. Mögliche hohe Abweichungen sind bei der Hausverwaltung bis spätestens 15. Juni 2016 schriftlich einzureichen. Im Anschluss wird bei der Firma Techem auf eine korrigierte Wasserabrechnung bestanden.

Im Anschluss beantwortete die Mitarbeiterin der Buchhaltung der Hausverwaltung sämtliche gestellten Fragen der Anwesenden.

Im Anschluss fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt unter dem Vorbehalt der Änderung der Techem Wasserabrechnungen, der Kosten Direktbelastung Eigentümer nicht umlagefähig, Strom Trajan und Allgemeinstrom, Entnahme Rücklagen der Kosten für Holzanstrich Pergolen sowie haushaltsnahe Dienstleistungen für den Fassadenanstrich Untergemeinschaft Augustusbogen die Jahresabrechnung 2015, bestehend aus der Gesamtabrechnung mit Kosten in Höhe von 1.311.694,39 € zzgl. 234.077,90€ Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage sowie Erträgen in Höhe von 180,57 € 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 15.07.2016 auszugleichen. Eigentümer, welche am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, brauchen nichts zu unternehmen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	71.800,10	MEA
	Nein:	209,70	MEA
	Enthaltungen:	1.078,30	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 9 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2016

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Gesamtwirtschaftsplan 2016 vom 20.05.2016 in Höhe von 1.545.591,72€ nebst den sich daraus ergebenden Einzelwirtschaftspläne und Hausgeldern ab dem 01.01.2016 und stellt ihn zu diesem Termin fällig. Die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplans sind gegenseitig deckungsfähig. Der Wirtschaftsplan 2016 gilt solange, bis ein neuer beschlossener Wirtschaftsplan diesen ersetzt.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	71.150,70	MEA
	Nein:	209,70	MEA
	Enthaltungen:	1.727,70	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Um 20:50 Uhr waren 70.539,40 MEA vertreten.

Top 10 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2015

Auf Antrag eines Eigentümers wurde über die mögliche Abstimmung diskutiert. Nach einer Diskussion in der Eigentümergemeinschaft fasste diese folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft beschließt, über eine Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 nicht abzustimmen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	50.162,80	MEA
	Nein:	13.367,40	MEA
	Enthaltungen:	7.009,20	MEA

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 11 Ergänzungswahl des Verwaltungsbeirates

Die Eigentümer Eveline Schneider und Wilfried Kramer haben Ihren Rücktritt aus dem Verwaltungsbeirat bekannt gegeben. Herr Gärtner erklärte seine weitere Bereitschaft im Verwaltungsbeirat zu agieren. Das WEG Gesetz schreibt 3 Mitglieder des Verwaltungsbeirates vor. Folgende Eigentümer wurden vorgeschlagen:

Frau Nathalie Hoffmann und Herr Alexander Steinhoff

Nach kurzer Diskussion fasste die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

“Die Eigentümergemeinschaft wählt bis auf Weiteres die Eigentümer Frau Nathalie Hoffmann , Herrn Jürgen Gärtner und Herrn Alexander Steinhoff in den Verwaltungsbeirat. Der Vorsitz wird innerhalb des Verwaltungsbeirates vereinbart.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	70.109,00	MEA
	Nein:	0,00	MEA
	Enthaltungen:	430,40	MEA

Beschlussergebnis: Damit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.

Die Eigentümer Frau Nathalie Hoffmann, Herr Jürgen Gärtner und Herr Alexander Steinhoff nahmen die Wahl an.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 12 Beschlussfassung über die Finanzierung der Malerarbeiten rund um die Metallpergola aus den Rücklagen/Sonderumlage in Höhe von gesamt ca. 38.528,14 € /27.028,14 € bis dato/11.500,00 € für die restlichen noch nötigen Arbeiten).

Nach eingehender Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Malerarbeiten rund um die Metallpergola in Höhe von gesamt ca. 38.528,14 € aus der Rücklage zu bezahlen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	1.637,20	MEA
	Nein:	68.565,00	MEA
	Enthaltungen:	2.885,90	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit abgelehnt wurde.

Top 13 Beschlussfassung über die rechtliche Prüfung und Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen den Vorverwalter, die Firma Treureal Property Management GmbH, wegen Beauftragung von Handwerkerleistungen in Höhe von 27.028,14 € betreffend die Metallpergola ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft, unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch die Verwalterin.

Auf Antrag eines Eigentümers wurde über diesen Tagesordnungspunkt nicht abgestimmt.

Top 14 Beschlussfassung über die rechtliche Prüfung und Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen den Vorverwalter, die Firma Treureal Property Management GmbH, wegen fehlerhafter Jahresabrechnung 2014 und nicht nachvollziehbarer Zahlungsvorgänge (vgl. Bericht des Wirtschaftsprüfers Wolfgang Pläging vom 08.03.2016) unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch die Verwalterin

Nach eingehender Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die rechtliche Prüfung und Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen den Vorverwalter, die Firma Treureal Property Management GmbH, wegen fehlerhafter Jahresabrechnung 2014 und nicht nachvollziehbarer Zahlungsvorgänge (vgl. Bericht des Wirtschaftsprüfers Wolfgang Pläging vom 08.03.2016), unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch den Verwalter.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	67.183,40	MEA
	Nein:	5.263,40	MEA
	Enthaltungen:	641,30	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Um 21:15 Uhr waren 70.101,30 MEA vertreten.

Top 15 Beschlussfassung über die Kündigung des Servicevertrages mit der Treureal Gebäude-Service GmbH zum 31.12.2016

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung mit der Kündigung des Servicevertrages mit der Treureal Gebäudeservice GmbH zum 31.12.2016.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	69.412,40	MEA
	Nein:	329,60	MEA
	Enthaltungen:	359,30	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 16 Beschlussfassung über die Vollzeit-Anstellung der Hausmeister Alexander Becker und Thomas Kral sowie Herrn Meister für die Eigentümergeinschaft Kupferbergterrasse ab dem 01.01.2017 sowie die damit verbundenen Anschaffungen von Gerätschaften für die Hausmeister. Die Hausverwaltung wird beauftragt entsprechende Arbeitsverträge für die Eigentümergeinschaft mit den Hausmeistern abzuschließen.

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt die Vollzeit-Anstellung der Hausmeister Alexander Becker und Herrn Thomas Kral sowie Herrn Meister für die Eigentümergeinschaft Kupferbergterrasse ab dem 01.01.2017 sowie die damit verbundenen Anschaffungen von Gerätschaften für die Hausmeister. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechenden Arbeitsverträge für die Eigentümergeinschaft mit den Hausmeistern abzuschließen.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	62.907,40	MEA
	Nein:	5.392,20	MEA
	Enthaltungen:	1.801,70	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Um 21: 25 Uhr waren 67.974,30 MEA vertreten.

Top 17 Beschlussfassung über die Beauftragung eines Architekten und Rechtsanwaltes, die gemeinsam die Eigentumssituation hinsichtlich des Fluchttunnels in Verbindung mit einhergehender Nutzung durch den Nachbarn, Kostentragungspflicht und Instandsetzung klären und entsprechende Verhandlungen mit dem Nachbareigentümer aufnehmen (Bericht durch den Architekten Herrn Skär)

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergeinschaft beauftragt den Architekten Skär in Abstimmung mit dem Rechtsanwalt Utikal, die gemeinsam die Eigentumssituation hinsichtlich des Fluchttunnels in Verbindung mit eingehender Nutzung durch den Nachbarn, Kostentragungspflicht und Instandsetzung klären und entsprechende Verhandlungen mit dem Nachbareigentümer aufnehmen. Die Kosten hierfür werden aus der Rücklage bezahlt.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	65.744,30	MEA
	Nein:	209,70	MEA
	Enthaltungen:	2.020,30	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		
<hr/>			

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 18 Beschlussfassung über die Wahl eines Ersatzzustellungsvertreter und – Vertreter nach § 45 Abs. 2 WEG

Nach kurzer Diskussion fasste die Gemeinschaft folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Eigentümer Herrn Gärtner und als Vertreter Herrn Herrgen als Ersatzzustellungsvertreter zu wählen. Die Hausverwaltung wird das Amtsgericht Mainz darüber informieren.“

Abstimmungsergebnis:	JA:	65.381,70	MEA
	Nein:	0,00	MEA
	Enthaltungen:	7.706,40	MEA
<hr/>			
Beschlussergebnis:	Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen.		
<hr/>			

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss somit angenommen wurde.

Top 19 Verschiedenes (Keine Beschlussfassung)

- Zukünftig werden die Sprechstunden der Hausverwaltung im vor Ort Büro nur noch 1 x im Monat am 2. Mittwoch eines Monats von 18-19 Uhr durchgeführt. In der Vergangenheit kamen so gut wie keine Eigentümer oder Bewohner zur wöchentlichen Sprechstunde
- Die Wirtschaftlichkeit von Ausgaben und Einnahmen der Waschmaschinen und Trockner wird überprüft und angeglichen.
- Jährlich wird eine Entrümpelungsaktion der einzelnen Fahrradkeller stattfinden.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, bedankte sich Herr Schreiber für die Teilnahme der Anwesenden an der Versammlung und schloss diese um 22:10 Uhr.

Dieses Protokoll besteht aus 8 Seiten.

Herr Dominic Schreiber
(Versammlungsleiter)

Herr Gärtner
(Verwaltungsbeirat)

Herr Kramer
(Eigentümer)

