

PROTOKOLL

Anlass: Ordentliche Eigentümerversammlung 2015
Objekt: V 136 – Villa XXX, XXX, 25980 Sylt / Westerland
Ort: Büro der Verwaltung, Bahnweg 35, 25980 Sylt / Westerland
Zeit: Freitag, 17. Juli 2015, 17:10 Uhr – 18:55 Uhr

1.0 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Festlegung der Protokollunterzeichner

Um 17:10 Uhr eröffnet Frau Weiße als Leiterin die Versammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass mit Schreiben der Verwaltung vom 25.06.2015 form- und fristgerecht eingeladen wurde. Sie weist darauf hin, dass eine Eigentümerversammlung eine nicht öffentliche Veranstaltung ist und nur Berechtigte daran teilnehmen können. Es sind 2 Eigentümer persönlich anwesend und 2 Eigentümer durch Vollmacht vertreten, somit 4 von 7 Stimmen mit 605/1.000stel Anteilen. Die Versammlung ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Herr Rentsch wird als Protokollunterzeichner festgelegt.

2.0 Bericht zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2014

Frau Weiße erklärt, dass Sie hierzu später unter dem Tagesordnungspunkt 9.2 (Information über den Stand der Mängelbeseitigung am Gebäude) berichten wird.

3.0 Genehmigung der Abrechnungen 2014

Der aktuelle Kontostand beträgt: Girokonto 9.419,48 €; Termingeld 0,00 €

Herr XXX hat die Jahresabrechnung und die Belege geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Die Verwaltung prüft derzeit, ob durch einen Rahmenvertrag mit der Firma Kone für die Aufzugwartung ein Einsparpotential möglich ist. Derzeit wird die Anlage noch von der Firma Rud. Prey betreut. Zudem wird geschaut, ob die Hauswartkosten reduziert werden können. Aktuell besteht ein Vertrag mit der Firma Gebäudemanagement Nord. Herr XXX gibt an, dass seine Frau zwei handwerklich begabte Rentner kennt, die auf der Insel Sylt ansässig sind und für die erforderlichen Hauswartarbeiten in Frage kommen würden. Frau XXX wird hier einmal nachfragen.

3.1 Gesamtabrechnung

Antrag: Genehmigung und Fälligkeitstellung der Gesamtabrechnung 2014

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

3.2 Einzelabrechnungen

Antrag: Genehmigung und Fälligkeitstellung der Einzelabrechnungen 2014

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

4.0 Entlastung der Sprecherin der Gemeinschaft (Frau XXX) bis zur Versammlung 2015

Frau Weiße beantragt die Entlastung und bedankt sich, auch im Namen der Gemeinschaft, für die Ausübung dieser ehrenamtlichen Tätigkeit und die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung im letzten halben Jahr.

Antrag: Entlastung der Sprecherin der Gemeinschaft, Frau XXX, bis zur Versammlung 2015.

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

5.0 Entlastung der Verwaltung zum 31.12.2014

Nach kurzer Diskussion über die bereits durchgeführten und noch vorzunehmenden Mängelrügen bzw. Mahnungen zur Abstimmung mit Fristsetzung stellt Herr XXX den Antrag auf Entlastung der Verwaltung zum 31.12.2014.

Antrag: Entlastung der Verwaltung zum 31.12.2014

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

6.0 Beratung und Beschlussfassung über Arbeiten am und im Haus

6.1 Erneuerung des Gartenhauses oder Instandsetzung

Das Garten- bzw. Fahrradhaus ist grundsätzlich noch in Ordnung, ein stärkeres Verrotten ist derzeit nicht zu erkennen. Eine malermäßige Überarbeitung soll erst in 2016 erfolgen. Vorschlag der anwesenden Eigentümer: anthrazit-grau, so wie die Fensterrahmen am Haus. Die genaue Farbwahl wird auf der kommenden Eigentümerversammlung im Juli 2016 festgelegt. Die Verwaltung wird von der Malerfirma Frigge ein entsprechendes Angebot einholen. Auf Grund der begrenzten Stellfläche wird an die Eigentümer appelliert, im Garten- bzw. Fahrradhaus nur ein Fahrrad pro Wohneinheit abzustellen.

6.2 Austausch der Wegebeleuchtung

Die vorgeschlagenen Varianten werden debattiert. Die Gemeinschaft entscheidet sich für das Modell „Rusty Square 40“. Als Leuchtmittel werden energiesparende LEDs gewählt. Ebenso soll das Treppenhaus und der Keller mit LEDs umgerüstet werden. Ein Lampentausch ist hierfür nicht notwendig, da diese kompatibel sind.

Antrag: Austausch der bestehenden Wegebeleuchtung mit dem Modell „Rusty Square 40“ durch die Elektrofirma CP Andresen nach vorgestelltem Angebot. Die Gesamtsumme ergibt sich aus der tatsächlich notwendigen Anzahl an Lampen. Die Montage erfolgt mittels Betonfundament

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

(Anm. d. Verw.: Im Nachgang der Versammlung wurde mitgeteilt, dass es sich wohl um 5 Außenlampen handelt. Bei der Demontage der Altleuchten sollen die Leuchtmittel aufbewahrt werden. Es wird vorgeschlagen, die beiden neuen Außenlampen hinter den Parkplätzen 3, 4, 5, 6 und 7 auf der dahinterliegenden Rasenfläche anzubringen.)

7.0 Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der beschlossenen Maßnahmen

Antrag: Der Austausch der Außenbeleuchtung und der Wechsel der Leuchtmittel im Haus auf LED erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Malerarbeiten wurden bis zur Eigentümerversammlung 2016 verschoben.

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet

8.0 Genehmigung der Wirtschaftspläne 2015

Antrag: Genehmigung und Fälligkeitstellung des Wirtschaftsplanes 2015 sowie der Einzelwirtschaftspläne.

Beschluss: einstimmig Ja - Der Beschluss wird festgestellt und verkündet.

9.0 Verschiedenes

9.1 Festlegung des Versammlungstermins 2016

Der Termin der Eigentümerversammlung 2016 wird festgelegt auf

Freitag, der 22. Juli 2016, 17:00 Uhr

Büro der Verwaltung

9.2 Information über den Stand der Mängelbeseitigung am Gebäude

Frau Weiße berichtet über die in den vergangenen Wochen und Monaten zahlreich stattgefundenen Vor-Ort-Termine und Besprechungen mit dem Bauunternehmen XXX und dem Gutachter XXX. Alleiniger Ansprechpartner für die Verwaltung ist zwar die XXX, Antwortschreiben und Rückrufe erfolgten jedoch stets von XXX.

Eine Behebung der Mängel erfolgte bisher nur teilweise. Eine unabhängige Abnahme dieser Nachbesserungen konnte bisher nicht durchgeführt werden. Laut Beschluss der a.o. Eigentümerversammlung vom 21.02.2015 sollen die Ansprüche der Gemeinschaft nötigenfalls rechtlich durchgesetzt werden. Frau Weiße schlägt vor, Herrn XXX von der Flensburger Kanzlei XXX zu beauftragen, wenn sein Angebot für eine rechtliche Vertretung im Verhältnis zum einzuklagenden Schaden (Schätzung ca. 60.000,00€) steht.

Wie Herr XXX u.a. feststellen konnte, wurden die Dachpfannen nicht geklammert, wie es die Norm vorsieht. Dieser Mangel wurde laut Aussage von Schwenk & Nowak beseitigt, konnte jedoch von Herrn XXX noch nicht kontrolliert werden. Die falschen Nägel und der wahrscheinliche, aber noch nicht bewiesene zu kleine Hinterlüftungsabstand der Dachhaut, konnte bei dieser Ausführung nicht ausgewechselt bzw. behoben werden. Ob dieser Abstand tatsächlich nicht ausreicht, muss ebenfalls noch kontrolliert werden. Die Dämmung auf der Südseite zur XXX-Straße wurde nur teilweise überarbeitet. Nachmessungen ergaben hier verbesserte Werte. Diese Nachbesserung ist für die Nordseite zum angrenzenden Wohnblock noch nicht erfolgt. Die Fenster sind den letzten Messungen zufolge teilweise nicht ausreichend gedämmt und die Silikonabdichtung zum Mauerwerk fehlt. Der beseitigte Mangel eines nicht ausreichenden Gefälles an dem Abgasrohr der Heizungsanlage wurde noch nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Hier kann erst die nächste Heizungsperiode Klarheit schaffen.

Es zeigte sich zudem, dass die Holzverlattung der Dachunterkonstruktion nicht die laut DIN erforderlichen Maße erfüllt. Wie bereits in diversen E-Mails den Eigentümern mitgeteilt wurde, sind die bekannten Baumängel, bis auf die genannten Mängel am Dach sowie die teilweise abgesackte Parkplatzfläche gegenüber der XXX bereits gerügt. Der Gesamtsachverhalt wurde nunmehr durch die Verwaltung einem Fachanwalt für Baurecht übergeben, der die weiteren Mängelrügen und Durchsetzungen der Behebung der Mängel für die WEG vornimmt. Es ist damit zu rechnen, dass seitens eines Gerichtes ein vereidigter Sachverständiger gerufen wird. Mit einem schriftlichen Gutachten ist erfahrungsgemäß jedoch nicht vor Mitte / Ende 2016 zu rechnen. Frau Weiße erläutert weiterhin den Hintergrund der vorhandenen Feuchtigkeit im Eingangsbereich unterhalb der Briefkastenanlage. Rückwärtig dieser Wand befindet sich die alte Hauszugangstreppe, welche denkmalgeschützt ist. Eine Abdichtung im klassischen Wege kann daher nicht erfolgen. Hier müssen weitere Untersuchungen vorgenommen werden. Es handelt sich hierbei nicht um einen anzeigbaren Baumangel. Mögliche Lösungsvorschläge werden auf der Eigentümerversammlung 2016 vorgestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Frau Weiße die Versammlung um 18:55 Uhr.

Sylt, 21.07.2015/mr

Für den WEG Verwalter
H. Ferdinand & Sohn Sylt GmbH

gez. Weiße
.....
M. Weiße

Verwaltungsbeirat/Eigentümer

gez. XXX
.....
P. XXX