
Protokoll

über die **56.** ordentliche Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümer der Eigentümergemeinschaft Kurhotel, 79859 Schluchsee, am **Samstag, den 25. Mai 2024**, um 9.30 Uhr im Kurhaus in Schluchsee.

TOP 1 Begrüßung; Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Verwalter, Herr Moder, eröffnete die Versammlung um **9:40 Uhr** und begrüßte die anwesenden Damen und Herren. Er stellte fest, dass die Versammlung mit Schreiben datiert **22.04.2024** unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung durch einfachen Brief fristgerecht gemäß § 16 der Teilungserklärung und § 24 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes einberufen worden ist.

Die Beschlussfähigkeit wurde **verkündet** mit

128 Stimmen

*von insgesamt **220 Stimmen** mit 44.984 MEA von 77.337 MEA*

(gesamt 255 Stimmen, hiervon:

28 ruhende Stimmen = 12.622 MEA/Restaurant/Rezeption und 7 ruhende Stimmen Bäderabteilung = 2.568 MEA,

0 Stimmen Tiefgarage = 7.473 MEA).

Anmerkung:

Seit der WEG Reform zum 01.12.2020 ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der anwesenden / vertretenen Miteigentumsanteile. § 25 Abs. 3 und 4 WEG wurden gestrichen.

Die anwesenden Eigentümer werden gefragt, ob gegen die Anwesenheit der bewirtenden Landfrauen Einwände vorgetragen werden.

Keine Einwände.

2	<p><u>Anträge der Verwaltung zur Geschäftsordnung:</u></p> <p>a) <u>Antrag zur Geschäftsordnung</u> Zu jeweils allen Tagesordnungspunkten wird die Redezeit je Teilnehmer auf maximal 5 Minuten begrenzt. Der Versammlungsleiter kann Ausnahmen zulassen. Wird die zulässige Redezeit von einem Teilnehmer überschritten, ist er vom Versammlungsleiter zu ermahnen. Erfolgt nach zwei Mahnungen ein weiterer Verstoß gegen die Redezeitbeschränkung, kann der Versammlungsleiter den entsprechenden Teilnehmer von der weiteren Teilnahme an der Versammlung ausschließen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis</u> JA = 118 Stimmen Nein = 2 Stimme Enthaltungen = 8 Stimmen</p> <hr/> <p>Die Verwaltung stellte den Antrag zur Geschäftsordnung, keine Abstimmung durch Stimmzettel zu unternehmen, da die Verteilung, das Ausfüllen, Einsammeln und Auswertung der Stimmzettel zu einer unnötigen Verzögerung führt.</p> <p>Im Sinne jedes anwesenden Eigentümers sollte versucht werden, die Versammlung so gut es geht abzukürzen.</p> <p>b) <u>Antrag zur Geschäftsordnung</u> Zu jeweils allen Tagesordnungspunkten wird nur per Handzeichen abgestimmt. Sofern eine Auszählung der abgegebenen Stimmen durch Handzeichen bei den jeweiligen Tagesordnungspunkten nicht eindeutig ist, wird über diesen Tagesordnungspunkt nochmals per Stimmkarte abgestimmt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis</u> JA = 125 Stimmen Nein = 2 Stimmen Enthaltungen = 1 Stimmen</p>
---	--

3

Bericht des Verwaltungsbeirates / auch über das Ergebnis der Rechnungsprüfung

Liebe Miteigentümerinnen und Miteigentümer, liebe Verwaltung, liebe Beiratsmitglieder!

Ich freue mich, dass Sie alle so zahlreich erschienen sind und begrüße Sie zu unserer 57. Wohnungseigentümerversammlung des Kurhotel Schluchsee recht herzlich.

Bevor ich über unsere Beiratstätigkeit berichte, möchte ich wie jedes Jahr erst einmal die neuen Wohnungseigentümerinnen/-eigentümer begrüßen und somit die Eigentümerwechsel in den Apartments bekannt geben:

App. 24081: Eheleute Moosmann ab 01.05.2023
 App. 23060: Hr. Friedmann ab 01.02.2024
 App. 23081: Fr. Chymo/Hr. Welti ab 01.01.2024
 App. 1122: Fr. Fischer/Hr. Weiß ab 16.11.2023
 App. 1123: Hr. Reuber ab 15.11.2023
 App. 1221: Fr. Brandt ab 01.07.2023
 App. 1316: Fr. Grawe ab 20.03.2024
 App. 1420: Eheleute Bick ab 01.03.2024
 App. 3213: Fr. Greb ab 01.07.2023

Meine Damen und Herren, „Time goes by“ und so endet mit dem heutigen Tag meine Beiratstätigkeit als Ihr Verwaltungsbeiratsvorsitzender.

Es war eine sehr aufregende Zeit in der ich viel Erfahrung, viele nette, persönliche Kontakte sowie konstruktive Hinweise sammeln durfte.

Damals hatte ich mich beworben, um die notwendige Tiefgaragensanierung zu optimieren, weil ich der Meinung war, dass das Planungsangebot von der Fa. IBAS erstellt im Jahr 2019 von mindestens 1,7Mio. EUR wesentlich überzogen war.

Sie hatten mir 2021 das Votum mit Vertrauensvorschuss erteilt und mit dem neuen Beiratsteam wurde die Zusammenarbeit mit der Verwaltung, unseren Hausmeistern und dem Reinigungspersonal homogen und in unser aller Interesse wieder auf solide Füße gestellt.

Meinen Berichten konnten Sie in den folgenden Jahren nur noch Fortschritte, Verbesserungen und auch den jeweiligen aktuellen Status unseres Hauses entnehmen.

Kein Streit – sondern proaktive, homogene Teamarbeit, das war das Credo und mein Ziel.

Sodele, nach meinem Vorwort nun zu meinen eigentlichen Bericht:

Unsere Beiratsmitglieder haben sich in den vergangenen Jahren neben der allgemeinen Beiratstätigkeit mit folgenden Themen zusätzlich befasst:

Oliver Hahn -> Homepage

Clemens Engler -> Welcome Package -> auf der Homepage verfügbar,

-> Glasfaserthematik (Aktuell wurde nun ein Leerrohr in Haus 2 gezogen)

Alex Bühler -> Schließkonzept -> siehe Antrag

Matthias Eisenhauer -> Fitness Center u.a. Mitgliedergewinnung

Oliver Hahn&Alex Bühler -> Rechnungsprüfung

Nun zu meinen Aufgaben und Aktionen:

Neben der eigentlichen Funktion als Verwaltungsbeiratsvorsitzender (Beiratssitzungen, Schnittstelle Verwaltung und Wohnungseigentümern) habe ich sehr leidenschaftlich viele Themen neben den Projektleitungen für die Tiefgaragensanierung und der Heizungsumstellung auf Nahwärme vorangetrieben und übernommen.

Aufgrund der ausgezeichneten Zusammenarbeit mit der Verwaltung und den Hausmeistern möchte ich Ihnen nun ein paar konkrete Beispiele aufzeigen:

Schwimmbaderneuerung Ende 2021

- ✓ Wiedereröffnung während Corona-Zeiten mit entsprechenden Zutrittsbeschränkungen mit Unterstützung von Fr. Wolf innerhalb von 3 Wochen
- ✓ Notrufsystem-Telefon (Hausmeister/112)
- ✓ Neue Badeordnung
- ✓ Schilder im Poolbereich-Springen verboten
- ✓ Einkauf künstliche Pflanzen mit Übertöpfen
- ✓ Uhr, Haken, Brillenablage
- ✓ Erste Hilfekoffer

Flur:

- ✓ 170 Steinell Leuchten mit Bewegungsdetektion Ziel: Energieeinsparung mit 170 LED E27 Birnen
- ✓ Professioneller Teppichreinigungsautomat Ziel: Hygiene und Reinigung
-> davon können Sie in Ihren Wohnungen ebenfalls profitieren

Fitness Center

- | | |
|--|--------------------------------|
| ✓ Türöffner per Taster (Code) | Ziel: Entfernung Schlüsselsafe |
| ✓ Videoüberwachung | Haftung-/Schadensbegrenzung |
| ✓ Neue Studio-Ordnung | Ordnung-Haftung |
| ✓ Neues Speedbike+Ergometer(Fahrräder) | Erneuerung Modernisierung |
| ✓ Kettlebell(8+12KG)/Medizinball(3+6KG/Matten) | Erweiterung Ergo-Therapie |
| ✓ Erste-Hilfe Koffer | Pflicht für Fitness-Studio |
| ✓ Fensterschlösser für Winter | Energie |

Leseraum

- ✓ Neueinrichtung Internetzugang direkt über Fritzbox als Gast
- ✓ Entsorgung nicht benötigter Internetgeräte (-150EUR/jhrl) Abo Internet Ticket System
- ✓ Nutzungsordnung WLAN GAST Haftung bei WLAN Unterbrechung
- ✓ Einrichtung/Programmierung Notrufsystem für das Schwimmbad in der Fritzbox

Organisation

- ✓ Zentrale Handyrufnummer der Hausmeister
- ✓ Haupt-Haustür-Notrufnr. Beschriftung für Zugang ext. Notfallversorgung
- ✓ Beiratssprechstunde
- ✓ Erste-Hilfe-Ausbildung Hausmeister initiiert
- ✓ Erste-Hilfe-Koffer zentral im Hausmeisterbüro und Werkstatt(erweitert)

Das Projekt Tiefgaragen-Sanierung wurde erfolgreich abgeschlossen**Totale Kosten 850.000 EUR inkl. aller Nebenkosten und Leistungen****WEG-Anteil ca.750.000EUR plus TG Gemeinschaft: ca. 100.000 für Grubenbefüllung, etc.**

- ✓ Projektmanagement WEG
->Finden neue Fachplaner+Statiker, Ausschreibung, Beauftragung, Überwachung, Abnahme
- ✓ Notbeleuchtung mit 3 Std. Batterie bei Stromausfall
- ✓ Hinweisschilder „Kein Rückwärtseinparken“
- ✓ Gittertür anstatt neues Garagentor
- ✓ Feucht-Kehrmaschine Vermeidung Eintrag Salze

Jetzt möchte ich Ihnen über unser aktuelles Projekt: Fern-oder besser gesagt Nahwärme berichten:

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung von 2022 hatten wir am 16.11.2022 basierend auf der intensiven, fachlichen Empfehlung unseres Wohnungseigentümers und Beraters Hr. Peter Belz die Fa. Binkert Plan für die Umstellung auf Nahwärme beauftragt. Der Auftrag beinhaltete u.a. die Erstellung von Leistungsverzeichnissen für den Ausschreibungsprozess sowie detaillierte Planungsvorgaben basierend auf den Heizlastplänen für den Hydraulischen Abgleich.

- „Hydraulischen Abgleich“ = Optimierung unsere Heizungssystem
- „Umstellung Heizungszentrale = Entfernung alter Heizkessel, etc. – Anschluss an Nahwärmestation“

In der letzten Eigentümerversammlung (2023) haben Sie unter TOP 10 die Verwaltung mit Unterstützung des Beirats beauftragt – auf Basis ordnungsgemäßer Verwaltung – die notwendigen Aufträge zu vergeben.

Meine Notizen/ Erfahrungen mit der Fa. Binkert Plan im Rahmen der Beauftragung:

März 2023 keine Lieferung der versprochenen Unterlagen wie Leistungsverzeichnisse(LV)

2.Mai mangel-und fehlerhafte LV, Heizungspläne, Heizlastpläne

20.5. meine Email an die Verwaltung: BinkertPlan über einen Rechtsanwalt in Verzug zu setzen

24.5. Konzertiertes Meeting mit SolarComplex (Nahwärmeanbieter) und BinkertPlan

25.5. wieder keine Lieferung der zugesagten Unterlagen

23.6. Herr Peter Belz bespricht nochmals fachlich die Beauftragung und Planungsdetails mit Binkert-Plan (einen ganzen Tag lang) und liefert gewünschte Unterlagen nach.

Juli gelieferte Unterlagen weiterhin katastrophal

7.9. Wieder neue Schlechtlieferung nach Durchsicht

7.9. Meine Bitte an GF Hr. Vogt den Fachplaner Meyer sofort zu ersetzen

30.9. Leistungsverzeichnis Hydr. Abgleich weiter mangelhaft

9.10. Es reicht mir!. Eskalation über die GF Hr. Thomas Binkert

10.10. Langes Telefonat mit Hr. Binkert. Ich setze Ultimatum. Wir haben das Risiko, dass wir bis Jahresende keine Angebote vorliegen haben, denn die Heizungsfirmen warten nicht auf uns

14.10. Herr Binkert und ich vereinbaren weitere Details für das LV Hydr. Abgleich, die der Fachplaner vergessen hat. Wie Fußbodenheizung – 2Rohr-System im Haus 2

10.11. Wir erhalten ein brauchbares LV Hydr.Abgleich. Peter Belz und ich überarbeiten dies. Es sind noch viele Mengenfehler enthalten, aber wir müssen vorankommen

13.11. Nochmals Korrektur des LV nach unseren Vorgaben

13.11. Ich versende das LV Hydr. Abgleich an die Heizungsfirmen Mössner, Binkert, Tröndle, Scheer, Konzmann mit Bitte um Angebotsabgabe bis 8.12.

1.12. Lieferung von weiteren Plänen: Berechnungen Einstellwerte, Heizlastberechnungen, etc.

5.12. Nach vielen Interaktionen mit BinkertPlan verschicke ich das LV Heizzentrale mit Angebotsabgabe bis 22.12.

8.12. Krisensitzung mit BinkertPlan, Verwaltung und mir: Es ist sehr ärgerlich: Wir haben z.B. plötzlich ca. 300 Apartments und in den Wohnzimmern sollen 20Grad Raumtemperaturen langen. Heizpläne sind falsch. Anzahl Strangregulierungsventile nicht korrekt. Dementsprechend Heizlastberechnung fehlerhaft und damit die jeweiligen Strangventileinstellungen falsch. Ferner hat Herr Binkert kein Angebot für den Hydraulischen Abgleich dabei und vertröstet uns auf Ende Januar

Dez. Es wird zeitl. immer enger für uns. Die Heizungsfirmen haben ihre Auftragsbücher für 2024 voll. Bisher haben wir nur ein qualifiziertes Angebot von der Fa. Mössner erhalten. Ich telefoniere die anderen Anbieter persönlich nochmals ab. Fa. Tröndle bedauert, dass sie es zeitlich nicht schaffen. Fa. Konzmann sagt ebenfalls ab. Scheer gibt mir telefonisch Bescheid, dass sie das Auftragsvolumen nicht stemmen können

27.12. Die Fa. Binkert sagt uns plötzlich ebenfalls ab (sie haben einen lukrativeren Auftrag schon länger in der Pipeline, der jetzt zugesagt wurde)

Ende Dez. Fa. Mössner informiert mich, dass sie andere Auftragsangebote abgegeben haben und Anfang Jan. 2024 diese sich entscheiden würden. Alsdann stehen wir ohne einen Auftragnehmer da und können die Umstellung für 2024 vergessen. Ich vereinbare sofort nach Rücksprache mit der Verwaltung einen Vergabetermin im Januar

Jan 2024 Bereite die Vergabeverhandlung mit Preisspiegel vor

11.1. Verwaltung erteilt Auftrag an die Fa. Mössner und wir besprechen alle weiteren Details.

30.1. BinkertPlan schickt uns weitere korrigierte Unterlagen, die immer noch fehlerhaft sind. Leite Korrekturen ein

3.2. Nun scheint es so weit zu stimmen. Ob hingegen die Ventileinstellungsvorgaben richtig sind, wird sich wohl erst im späteren Heizungsbetrieb zeigen

Nachtrag März: BinkertPlan hatte alle Ventileinstellungsvorgaben falsch generiert. Die Fa. Mössner hat in Zusammenarbeit mit der BinkertPlan nun hoffentlich die richtigen Ventileinstellungspläne erhalten

Meine Meinung über BinkertPlan: Wir haben ein Rennpferd ins Rennen geschickt, das wir unterwegs nicht austauschen konnten und das letztlich als lahrender Gaul über die Ziellinie nach mehr als 15 Monaten getragen wurde.

Mit der Beauftragung von der Fa. Mössner haben wir zum Glück den für uns besten Heizungsbetrieb gewonnen, eben weil die Mitarbeiter sich perfekt in unserer Ferienanlage und dem Heizungssystem auskennen und auch die qualifizierte ManPower für ca. 1.000 Arbeitsstunden bereitstellen können. Zusätzlich stehen mir/uns kompetente Heizungs-Ingenieure/Meister zur Verfügung, die in unserem Sinne mitdenken. Als Referenz wird die Fa. Mössner seit Jahren von unserem Nahwärmeanbieter SolarComplex für den Anschluss an die Wärmeversorgung primär für seine Kunden beauftragt. Somit haben wir eine optimale Verzahnung. Ergänzung: Die Fa. Mössner gehört zur Maurer Gruppe mit 12 Tochterunternehmen und 500 Mitarbeitern und zählt zu den führenden Anbietern in den Bereichen Bad & Heizung sowie Energie & Gebäudetechnik in unserer Region.

Unnötige, kostenintensive Positionen seitens BinkertPlan im Leistungsverzeichnis Hydraulischer Abgleich:

Ich konnte aufgrund meiner persönlichen Recherchen sowie fachlichen Kontakte vermeiden, dass unnötige und teure Leistungen in die finale Ausschreibung aufgenommen wurden:

1. 1108 Heizungsventile mit Thermostatische Fühlerelemente

Einsparung (Material) gegenüber ursprünglicher Planung **ca. 114.000Euro**

2. Einbau von Revisionsklappen in allen Wohnungen – dies hätte bedeutet jede Wandöffnung i.d.R. hinter dem Badspiegel hätte angepasst müssen.

Einsparung (Material) gegenüber ursprünglicher Planung: **ca. 33.000Euro**

3. Damit folgende Montagekostenreduktion **ca. 54.000Euro**

Exkurs: Unterschied zwischen den Projekten: TG Sanierung und Umstellung auf Nahwärme.

Die **TG Sanierung betraf unsere Hausstatik** und deshalb mussten die Fachplanung und insbesondere die Überwachung der Arbeiten von einem externen Ingenieur sowie Statiker erfolgen. Alle Schadensbilder konnten erst nach Freilegung der Stützen, Wände etc. bewertet und die damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden.

Für die **Umstellung auf Nahwärme** sind Bsp.. die detaillierten Strangregulierungsmesszahlen für den hydraulischen Abgleich zu jeder vertikalen und horizontalen Strangventileinstellung gemäß Heizlastberechnung notwendig. Also die Planungsleistung mit seinen Ergebnissen /Vorgaben sind relevant und dafür bedarf es einen Fachplaner wie BinkertPlan. Hingegen sind die auszuführenden Arbeiten bei uns reine Mengensache (ca. 160 Strangregulierungsventile in den Wohnungen; 27 manuelle Steigstrangregulierungsventile meist in den TGs) sowie die Umstellung in der Heizungszentrale. Hr. Moder und ich haben daher entschieden ohne die BinkertPlan die Bauüberwachung selbst zu organisieren und somit den mittleren 5stelligen Betrag nicht der BinkertPlan hinterher zu werfen. Im Rahmen von regelmäßigen Jour Fixen wird der Baufortschritt mit den Bauleitern Hr. Sumser und Hr. Simon von der Fa. Mössner, Hr. Moder und mir detailliert besprochen und protokolliert und der Bauzeitenplan (5 Seiten mit 75 geplanten Aktionen) aktualisiert, die Rapporte werden wöchentlich von Hr. Moder mit Unterstützung der Hausmeister geprüft.

Noch eine Bemerkung zur Vergabe: Das BGH hat mit seinem Urteil vom 10.2.23 die 3-Angebote-Regel für die WEG Vergabe aufgeweicht, so dass wir gesetzeskonform aufgrund unserer ernsthaften und nachweislichen Bemühungen um weitere Angebote gemäß ordnungsmäßiger Verwaltung den Auftrag auf Basis unserer Ausschreibungsunterlagen von BinkertPlan mit folgender Angebotsabgabe der Fa. Mössner vergeben durften; andernfalls hätten wir die Projektvergabe stoppen müssen, wären

in der Abnahmepflicht gegenüber unserem Nahwärmeanbieter laut Versorgungsvertrag Mitte des Jahres gewesen und hätten bis zum Ende des Bafa Bewilligungszeitraums 15.5.25 versuchen müssen weitere Angebote zu erhalten, was sehr herausfordernd gewesen wäre, da wir schon von den regionalen, relevanten Heizungsfirmen/Anbietern: Binkert, Tröndle, Konzmann und Scheer Absagen erhalten haben, weil diese Firmen für dieses Jahr voll ausgelastet sind.

Was hat mich in diesem Projekt so sehr belastet:

1. Ich habe Feuerwehrmann gespielt, um überhaupt noch rechtzeitig die Ausschreibungen der Leistungsverzeichnisse Hydraulischer Abgleich und Umbau Heizzentrale auf den Weg zu bringen. Alleine hierfür hatten Hr. Moder und ich im Oktober für die Ausschreibung Hydraulischer Abgleich und im November für die Ausschreibung Umstellung Heizzentrale wöchentlich Jour Fixe, sonst hätten wir dies nicht geschafft
2. Prüfung der von BinkertPlan erstellten Pläne(Heizungspläne, Ventileinstellungspläne, Heizlastplan, etc.). sonst hätten wir z.B. eine Heizplanung auf Basis von ca. 300 Wohnungseinheiten mit Wohnzimmertemperaturen von 20Grad zur Winterzeit
3. Prüfung der fachlichen, inhaltlichen Ausschreibungen Heizzentrale und Hydr. Abgleich. Sonst hätten wir kostenintensiv und unnötig alle Heizungsventile, etc. ersetzt. Einsparung im Minimum ca. 150.00EUR
4. Aufforderung zur Auftragsvergabe an 5 Firmen und Überwachung der Terminabgabe mit Nachgang
5. Vergabeverhandlung mit Preisspiegel (hierzu habe ich auch Internetpreise verglichen)
6. Betreuung und Überwachung der Beauftragung/Projekt-Realisierung in Zusammenarbeit mit der Fa. Mössner (Erstellen Bauzeitenplan, Planung und Protokollierung der mtl. Jour Fixe, 45% Promo-Angebot befristeter Heizkörperersatz in diesem Jahr, Budgetüberwachung)

Bemerkung: All dieser Aufwand wurde aufgrund Ihres Beschlusses in der letzten Eigentümerversammlung notwendig, weil ich die Verwaltung bei der Vergabe der notwendigen Aufträge unterstützen sollte. Und mit Hr. Moder war vereinbart, dass ich zumindest meine Fahrtkosten für die verschiedenen Besprechungen in Schluchsee abrechnen durfte

Aktualisierte Kostenplanung :

Beauftragung	Firma	Euro Netto	Bemerkung
Heizzentrale	Mössner	95,104,85	Los 2:Umstellung auf Nahwärme
MSR Technik	Sauter	5.281,12	Los 2: Mess-Steuer-Regelung Heizzentrale
Heizung Hydr.Abgl.	Mössner	350.464,71	Los 1: Hydr. Abgleich
Heizöl-Tanks	Reichelt	35.000	Los 2: Demontage- Entsorgung
Externe Nahwärme Anbindung	Solarcomplex	70.000	35K in 2023 = Anzahlung; 35K in 2024
Zirkulation-Warmwasser	Mössner	50.000	Hydr. Abgleich zusätzlich sehr sinnvoll
Dämmung, Brandschutz, Befestigung	Mössner;	137,164,98	TG 200% Rohrdämmung 885m, verrostete Rohraufhängungen, mangelhafter Steig-Schachtbrandschutz
Plan BaFa		743.015,66 netto 884.188,63 brutto	
Rückerstattung Bafa		-397.884,88 brutto	In 2025
Gesamtkosten		<u>486.303,75 brutto</u>	Total Plankosten Heizungsumstellung auf Nahwärme

Thema Sonderzahlungen

Erinnern Sie sich, unsere Ausgangsbasis war eine Sonderzahlung von 1,5 Mio. EUR für die TG Sanierung.

IBAS hatte uns eine Grobkostenschätzung von 1,7 Mio. EUR plus Nebenkosten aus 2019 angezeigt. Eine TG Sanierung in 2023 mit der IBAS hätte uns aufgrund der massiv gestiegen Baupreise mit ziemlicher Sicherheit ca. 2,0 Mio. EUR gekostet. In Folge wäre für die Heizungsumstellung auf Nahwärme eine weitere Sonderzahlung von ca. 900.000EUR notwendig geworden, weil wir in Vorleistung gehen müssen und erst nach Projektbeendigung die Bafa-Zuwendung erhalten können.

Tatsächlich haben Sie keine weiteren Sonderzahlungen bisher **beschließen und zahlen** müssen, im Gegenteil die Verwaltung und ich haben Ihnen noch eine Promo mit 45% für die Umstellung auf energieeffizienten Heizkörper ermöglicht. Und im nächsten Jahr wird uns die BaFa ca. 400.000Euro zurückerstatten.

Aus heutiger Sicht würden wir somit auf Basis einer soliden Rücklage von ca. 500-600.000Euro die nächsten Sanierungsmaßnahmen planen können.

So, wo stehen wir in unserem Sanierungsplan:**Erledigt:**

1. Dämmung des Dachbodens
2. Schwimmbad
3. Tiefgaragensanierung
4. Trinkwasser Absperrventile erneuert (Ebenen: Häuser, Steigleitungen, ca. 75% Wohnungen)
5. Heizungsumstellung
 - gesetzlicher Hydraulischer Abgleich für Warm- und Heizungswasser
 - 200% Rohrdämmung über 885m in TGs inkl. Erneuerung der maroden Befestigungen der Rohrleitungen
 - Umstellung auf Nahwärme
6. Der gesetzlich vorgeschriebener Brandschutz für Steigstrangschächte
7. Ca. 60% neue Schwingfenster mit Rahmen in den Wohnzimmern (Status 120 von 220 erfolgt)
8. Sanierung der Balkongeländer durch Hausmeister Peter Dilger fortlaufend

Offen/Next steps:

100 Schwingfenster in Wohnzimmern bis 2029 erfolgt

Neuer Anstrich aller Flurheizkörper durch Hausmeister

Neue Verschlüsse/Lagerplätze in den 3 Tankräumen

Dämmung Geschossdecke TGs // 1. Prio – Fachplanung via Energieberater/Ausschreibung. Kosten ca. 150.000EUR

Dachsanierung // Wir flicken erstmal die Dachfolie weiter. Kein dringender Handlungsbedarf

Planung/Evaluierung energetische Hybrid Unterstützung durch PV/Wärmepumpe auf Basis Vollkostenrechnung!

Weitere geplante Aktivitäten:

1. Neuer Anstrich Rezeptionsbereich mit Eingangstür zum Fitnesscenter
2. Planung von gemeinsamen Wohnungseigentümer-Events: Grill- oder Pizzaabende ab Herbst sowie in der Weihnachtszeit Glühweinabend.

Hierfür bitte ich wirklich jeden Wohnungseigentümer seine Emailadresse der Verwaltung mitzuteilen, falls dies nicht schon geschehen ist.

In eigener Sache möchte ich auf TOP 15 Sondervergütung für meine Arbeiten hinweisen:

Die Verwaltung hat es hier sehr gut mit mir gemeint und unabgestimmt diesen Tagesordnungspunkt zum Beschluss eingereicht. Ich persönlich habe nie den Wunsch einer Vergütung für meine Tätigkeit geäußert - noch erwartet ich dies.

Abschließend möchte ich mich bei meinen Beiratskollegen und der Verwaltung für die erfolgreiche Zusammenarbeit bedanken. Sowie bei Ihnen, dass Sie mir über die Jahre hinweg viel Vertrauen auf meine kleine Reise geschenkt haben. Und auch heute wieder geduldig und aufmerksam zugehört haben.

Ihr Beiratsvorsitzender Rudolf Perner

4

Bericht der Verwaltung

Im Bericht des Verwaltungsbeirates sowie der Rechnungsprüfer ist alles wesentliche bereits enthalten.

Die Verwaltung spricht dem Verwaltungsbeirat, in erster Linie Herrn Perner einen großen Dank für die Einsatzbereitschaft und die vielfältige Hilfe und Zuarbeit aus, auch im Namen aller Eigentümer.

Stand Rücklage 01.01.2024	Gebäude	154.528,75 €	
	TG	778.395,38 €	
	Ausgaben		
	2024	-296.771,83 €	
		-94.821,39 €	
	Zuführung		
2024	139.571,00 €		
	Zur Verfügung bis 31.12.2024		680.901,91 €

Alle anderen Angelegenheiten wurden bereits von Herrn Perner ausführlich erklärt, bzw. erläutert.

Sachstand Schließung Restaurant:

Außenstand 13246,90 €, hierin enthalten Grundsteuer anteilige Versicherungsbeiträge und Heizung. Diese Kosten wären, bis auf den Verbrauch der Heizung (7.000,00) , auch ohne eine Verpachtung angefallen. Herr Rudolf / Frau Bran haben den Ausgleich durch Ratenzahlung zugesichert, daher noch nicht beim Rechtsanwalt.

5 a

Abrechnung Wirtschaftsjahr 2023

**Bericht über die Rechnungsprüfung, durchgeführt durch Herrn Bühler und Herrn Hahn.
Wortübergabe an:**

Prüfungsbericht

für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023
der Wohnungs- und Eigentümergemeinschaft Kurhotel Schluchsee
(Ohne Bruchteilgemeinschaft Tiefgarage)

Die Rechnungsprüfer Herr Hahn und Herr Bühler haben am 07.05.2024 die Rechnungslegung für das Wirtschaftsjahr 2023 des Kurhotels Schluchsee geprüft.

Beginn der Prüfung 14:00 – Ende der Prüfung 16:30 Uhr

1. Übersicht
2. Heizkostenabrechnung
3. Instandhaltungsrücklage
4. Rechnungen TG-Sanierung
5. Spesenabrechnungen Beiräte

Fragen konnten durch Frau Wolf jederzeit beantwortet werden.

Folgende Schwerpunkte wurden in der Prüfung gesetzt:

1. Übereinstimmung der Endsummen des Girokontos 101.248,13 EUR, SPK-Sparanlage 235.037,35 EUR und Tagesgeldkonto 600.304,40 EUR mit den Abrechnungskosten der Jahresrechnung.
2. Die Rechnungen für Heizöllieferungen wurden lückenlos geprüft und waren alle korrekt verbucht.
3. Alle Rechnungen der Tiefgaragensanierung wurden lückenlos geprüft und sind korrekt.
4. Rechnungen unter 10.000 EUR wurden stichprobenartig geprüft und waren ebenfalls korrekt verbucht.
5. Aufgrund aktueller Diskussionen wurden ebenfalls die Spesenabrechnungen aller Beiräte geprüft.

Leider sind hier Unregelmässigkeiten zu verzeichnen. Korrekt wurden durch diverse Beiräte Reisekosten für Beiratssitzungen in einer Gesamthöhe von 391,80 EUR abgerechnet. Daneben wurden von Hr. Perner 1.593,80 EUR und von Hr. Pelz 150,00 EUR Fahrkosten eingereicht die nicht im Zusammenhang mit Beiratssitzungen standen.

Diese Kosten waren zwar für Aktivitäten im Rahmen von Beiratstätigkeit, jedoch sieht dies die Teilungserklärung dies ausdrücklich so nicht vor. Die Teilungserklärung regelt das ausschliesslich Reisekostenerstattung für Beiratssitzungen möglich sind. Daher wären diese Abrechnungen ungerechtfertigt. Hierfür wird bei der nächsten Eigentümerversammlung eine nachträgliche Genehmigung dieser Abrechnungen beantragt.

Für die Zukunft wird dies neu definiert gemäss der Neuregelung unter TOP 13, so dass solche Abrechnungen, die im Zusammenhang mit der Beiratstätigkeit stehen, durch vorgängige Genehmigung der Verwaltung möglich werden.

Die geprüften Vorgänge waren korrekt (mit Ausnahme von Nr. 5 wie beschrieben) und die Rechnungen waren korrekt verbucht.

Somit bestätigen die Rechnungsprüfer der Verwaltung die Ordnungsgemässe Buchhaltung.

Dankeschön an die Hausverwaltung!

Nachfolgende Zahlen wurden der Einladung beigelegt und müssen daher nicht mehr verlesen werden

#1100 und 1103 Erhaltungsrücklage Gebäude und Tiefgaragensanierung:

Die Anfangsbestände, Zuführungen sowie Entnahmen und der Saldo per 31.12.2023 können der Einzelabrechnung entnommen werden.

Das **Deckungskapital** für Heizöleinkäufe bleibt unverändert bei **30.000,00 €**

Das **Girokonto** schließt mit einem Saldo in Höhe von 101.248,13 €.

Erläuterung der Ausgabepositionen:

In der Kostenposition „**Sonstige Kosten**“ mit einem Gesamtaufwand von **11.820,82 €** sind als größere Positionen enthalten:

- Raummiete Versammlung mit 1.154,30 €
- Waldvogel Pflanzen 2.361,59 €
- Steuerberater Feststellung Grundsteuer mit 1.190,00 €
- Rother Lohnbuchhaltung mit 1.285,20 €

Müllgebühren: *auf die unregelmässigen Abrechnungszeiträume durch das Landratsamt kann kein Einfluss genommen werden*

Siehe nachfolgend Verlauf

Müllkostenentwicklung

WJ	Anzahl Leerungen	Zeitraum	Jahresbetrag
2023	155	Oktober 2022 bis September 2023	11.635,40 €

Die Kostenposition „**Sächlicher Aufwand / Kleinbedarf**“ mit Gesamtkosten in Höhe von **10.154,60 €** beinhaltet alle Kleinrechnungen wie Kraftstoff, Pflanzen, Staubbeutel, Kleinmaterial für Hausmeister, Streusalz, Leuchtmittel – auch Reserve, Pflanzkübel, etc.

	<p>In der Kostenposition „Instandhaltung / Reparaturen Gebäude“ mit insgesamt 34.975,26 € sind folgende größere Rechnungen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firma Sauter Reparaturen Müllaufzug gemäß TÜV Anforderung mit 13.637,40 € • Firma Tritschler Rep. Glastüre Restaurant mit 2.318,12 € • Firma Mössner Tausch Trinkwasserabsperrungen mit 6.992,80 € • Firma Kraus Reparaturen diverse Fenster mit 2.414,03 € und 3.288,55 € <p>In der Kostenposition „Schwimmbad“ mit insgesamt 39.155,78 € sind 23.563,53 € Heizkostenabrechnung, 5.390,95 € Strom und 664,56 € Wasserverbrauch enthalten.</p> <p><u>Wasserverbrauchsentwicklung:</u> Im Wirtschaftsjahr 2023 mussten 46.783,57 für Wasser / Abwasser aufgewendet werden, dies entspricht einem Wasserverbrauch von 10.652 cbm.</p> <p><u>Heizkostenabrechnung:</u> Die Entwicklung der Heizkosten, Anfangsbestand, Einkauf, Verbrauch, Restbestand sowie die Heiznebenkosten können in allen Abrechnungspositionen der Abrechnung der Firma Minol entnommen werden.</p>			
5 b	<p>Beschlussfassung über die Genehmigung der Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023</p> <p>Die Abrechnungsunterlagen sind datiert 20.04.2024.</p>			
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 5 b)</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben aus Abrechnungsspitze) aus der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023, datiert vom 20.04.2024, werden genehmigt. Die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse werden am 27.05.2024 zur Zahlung fällig.</p>	<p>Ja Stim- men</p> <p>119</p>	<p>Nein Stim- men</p> <p>5</p>	<p>Enth. Stim- men</p> <p>4</p>	<p>Be- schluss- ergebnis</p> <p>Antrag mit Stim- men- mehrheit ange- nommen</p>
6	<p><u>Entlastungen:</u></p> <p>a) Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023</p>			
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 6 a)</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung der Verwaltung für die Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2023</p>	<p>Ja Stim- men</p> <p>122</p>	<p>Nein Stim- men</p> <p>2</p>	<p>Enth. Stim- men</p> <p>4</p>	<p>Be- schluss- ergebnis</p> <p>Antrag mit Stim- men- mehrheit ange- nommen</p>

6	<u>Entlastungen:</u> b) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023				
Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 6 b)		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
<u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates Herrn Perner, Herrn Bühler, Herrn Engler und Herrn Hahn für die Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2023, inkl. Rechnungsprüfung <i>(Die Beiräte nahmen nicht an der Abstimmung teil)</i>		112	11	5	Antrag mit Stim- men- mehrheit ange- nommen
7	<u>Neu-/ Wiederwahl von 5 Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und b) deren Stellvertreter auf die Dauer von 3 Jahren</u> Es haben sich bereits zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Clemens Engler (Vertretung vermietende Eigentümer) ➤ Alex Bühler (Vertretung vermietende Eigentümer) ➤ Dr. Beat Meier (Vertretung ca. 20 Eigentümer aus der Schweiz) ➤ Frank Kessler (Architekt – Sanierung und Projekte) ➤ Rudolf Perner (Betriebswirtschaftliche Aspekte/Planung/Projekte) ➤ Bernhard Lutz (1. Nachrücker) ➤ Günter Heck (2. Nachrücker) <u>Keine weiteren Wortmeldungen:</u>				

Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 7)	Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Engler zum Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	116	4	0	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Bühler zum Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	120	0	0	Antrag einstimmig angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Dr. Meier zum Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	120	0	0	Antrag einstimmig angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Kessler zum Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	120	0	0	Antrag einstimmig angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Perner zum Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	116	4	0	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn Lutz zum stellvertretenden Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	120	0	0	Antrag einstimmig angenommen
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergeinschaft wählt Herrn G. Heck zum stellvertretenden Mitglied des Verwaltungsbeirates auf die Dauer von 3 Jahren</p>	120	0	0	Antrag einstimmig angenommen
<p><i>Die Herren nahmen die Wahl an, Herr Heck wurde in Abwesenheit gewählt</i></p>				

8

Antrag des Beirats: gesamt (Vorstellung durch Herrn Bühler)

Schließkonzept (ausführliche Informationen wurden mit dem Einladungsschreiben versandt) Beratung und Beschlussfassung

Wortübergabe an Herrn Bühler

Unsere vorderen Eingangstüren sind tagsüber unverschlossen, so dass unbefugte Personen ebenfalls Zugang zu unseren drei Häusern hat.

Somit besteht die Gefahr, dass Kriminelle Zutritt erlangen, um Bsp.. in Wohnungen einzubrechen oder in den Tiefgaragen Autos aufzubrechen/zu beschädigen oder im schlimmsten Fall Wohnungseigentümer zu überfallen.

Im Dezember 2023 war die Drogenfahndung in unserem Haus 1, weil dort von wohnenden Asylanten ein Drogenring unterhalten wurde, d.h. Drogenkonsumenten hatten tagsüber einfachen Zugang in unser Haus.

Der Vorschlag wäre, die Türen so wie in der Nacht zu verschließen, so dass nur der Zugang über den Haustürschlüssel -wie in anderen Ferien- oder Mietshäusern- möglich wäre. Von Innen wäre aus brandrechtlichen Gründen weiterhin wie bisher gewährleistet, dass die Eingangstüren ohne Schlüssel geöffnet werden könnten.

Umsetzung dieses Schließkonzept:

Die Eingangstüren von Haus 1 sowie Haus 3 könnten in Zukunft nur mit dem Hausschlüssel (so wie in der Nacht) geöffnet werden.

Die Eingangstüre im Haus 2 zur Rezeption würde ebenfalls nur mit dem Hausschlüssel geöffnet werden können. Zusätzlich/Parallel würde ein numerischer Tastaturöffner zur Türöffnung installiert.

1. Öffnungscodes (002806) für externe Fitness-Mitglieder (Code ist gleich der FitnessCenterTür)

2. Öffnungscodes (004711) für Feriengäste, die zu den Schlüssel-Safes wollen bzw. für den Briefträger

Die Eingangstür im Haus 2/3 zum Restaurant würde weiterhin geöffnet bleiben. Zusätzlich würde jeweils ein Schloss an der Eingangstür zum Haus 3 (direkt links neben der Eingangstür) sowie im unteren Bereich: Zugangstür Sauna/Pool installiert werden. Diese beiden Türen würden ebenfalls nur mit dem Hausschlüssel zu öffnen sein.

Kosten:

Der numerische Tastaturöffner z.B. von der Fa. Hörmann (4511632 Codeschloss/Codetaster CTR 3b-1 beleuchtetes Ziffernfeld, 4 Zahlencodes programmierbar) oder MATHFEL (Vandalismusgeschütztes Zugangssystem Codeschloss Türöffner Unterputz o. Aufputz, Farbe: AC231) kosten ca. 200Euro. Die 2 neuen Türschlüssel würden max. 400Euro kosten.



Die Gesamtkosten hierfür dürften daher 1.200Euro inkl. Montage nicht übersteigen.

Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 8		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
<p><u>Antrag Herr Bühler</u> Die Eigentümergeinschaft beschließt die Einführung eines Schließkonzeptes</p>		97	20	11	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
<p><u>Antrag Herr Bühler</u> Genehmigung des neues Schließkonzept für ca. 1.200,00 €</p>		38	79	11	Antrag mit Stimmenmehrheit abgelehnt
<p><u>Antrag Herr Bühler</u> Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung mit der Beauftragung des neuen Schließkonzeptes mit der optionalen Erweiterung Tastaturöffner für Haupttüren Haus 1+3 Kosten ca. 1.500EUR</p>		106	13	9	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
9	<p>Antrag des Beirats: (gesamt) und Verwaltung Änderung des Heizkostenverteilerschlüssels von derzeit 50:50 (Grundkosten: Verbrauchskosten) auf künftig 30 : 70. (ausführliche Informationen wurden mit dem Einladungsschreiben versandt) Beratung und Beschlussfassung</p> <p>Wortübergabe an Herrn Perner</p> <p>Die rechtliche Grundlage für die Auswahl und Änderung von Verteilerschlüsseln gibt die §§ 6 , 7 und 8 der aktuellen Heizkostenverordnung(HeizkV) vor. Durch die Umstellung auf Nahwärme verbunden mit der notwendigen Modernisierung unserer Heizungsanlage (Hydraulischer Abgleich, freiliegende Rohrdämmungen, etc.), die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirkt, darf der Verteilerschlüssel geändert werden (§§ 6,7 HeizkV). Aufgrund dieser Rechtsnorm ist es zulässig durch Modernisierung unserer Heizungsanlage den bisherigen Verteilungsschlüssel 50:50 -festgelegt in der Teilungserklärung- zu ändern(siehe § 16 Absatz 2 WEG).</p> <p>Die Änderung des Verteilungsschlüssel auf 70% verbrauchsabhängig (Verbrauchskosten) und 30% Grundfläche (Grundkosten) soll mit Beginn der neuen Abrechnungsperiode 1.1.2025 beschlossen und ankündigt werden.</p> <p>Auch wenn wir von Öl auf eine Nahwärme-Energieerzeugung umstellen, gibt es eine zwingende rechtliche Pflicht zur Umstellung des Verteilungsschlüssels (siehe § 7 Abs. 1, Satz 2. HeizkV), dementsprechend müssen die Wohnungseigentümer mehrheitlich diese Änderung nach der Modernisierung ihrer Heizungsanlage sachgerecht zustimmen.</p>				

	<p>Die Vorschrift des § 7 HeizkV ist auch für Gebäude maßgebend, die mittels Wärme-Contracting versorgt werden (AG Düsseldorf Urteil v.21.3.2011, 292a C 7251/10). Wärme-Contracting ist, wenn die Versorgung mit Wärme durch eine im Eigentum eines Dritten stehende Heizungsanlage erfolgt, (z.B. Fern-/Nahwärme). § 7 III HeizkV bestimmt ausdrücklich, dass diese Art der Abrechnung auch für die Kosten der Wärmelieferung entsprechend gilt.</p> <p>Dieser neue Heizkostenverteilungsschlüssel wird verbrauchsgerechter unsere Heizungskosten zuordnen.</p> <p>Hiermit genehmige ich die Umstellung auf 30:70 ab der nächsten Abrechnungsperiode Beginn 1.1.2025</p>								
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 9)</p> <p>Antrag Herr Perner: Hiermit genehmige ich die Umstellung auf 30 Grundkosten :70 Verbrauchskosten ab der nächsten Abrechnungsperiode Beginn 01.01.2025</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ja Stimmen</th> <th>Nein Stimmen</th> <th>Enth. Stimmen</th> <th>Be-schluss-ergebnis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83</td> <td>32</td> <td>13</td> <td>Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen</td> </tr> </tbody> </table>	Ja Stimmen	Nein Stimmen	Enth. Stimmen	Be-schluss-ergebnis	83	32	13	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
Ja Stimmen	Nein Stimmen	Enth. Stimmen	Be-schluss-ergebnis						
83	32	13	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen						
<p>10</p>	<p>Antrag des Beirats (gesamt) und Verwaltung Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage um 1,00 €/m²/Jahr. Beratung und Beschlussfassung (Die Entwicklung Ihres Hausgeldes können Sie der 2. Version Wirtschaftsplan 2025 entnehmen)</p> <p>Bislang werden 127.286,27 € der Rücklage zugeführt, dies entspricht 11,50 € / m²</p> <p>Bei einer Erhöhung um 1,00 € / m² auf 12,50 € / m² erhöht sich die Rücklagenzuführung auf 138.354,75 € pro Jahr</p>								
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 10)</p> <p>Antrag des Verwaltungsbeirates Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erhöhung der jährlichen Rücklagenzuführung auf 138.354,75 € (gültig bis zur Genehmigung einer erneuten Erhöhung)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ja Stimmen</th> <th>Nein Stimmen</th> <th>Enth. Stimmen</th> <th>Be-schluss-ergebnis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>105</td> <td>16</td> <td>7</td> <td>Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen</td> </tr> </tbody> </table>	Ja Stimmen	Nein Stimmen	Enth. Stimmen	Be-schluss-ergebnis	105	16	7	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
Ja Stimmen	Nein Stimmen	Enth. Stimmen	Be-schluss-ergebnis						
105	16	7	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen						
<p>11</p>	<p>Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2025 unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zu TOP 10</p> <p>datiert 22.04.2024.Da sich die Kosten für der Heizungsverbräuche durch die Umstellung auf Nahwärme noch nicht abschätzen lassen, wurde der Verbrauch anhand des Heizölverbrauches 2023 kalkuliert und mit 240.000,00 € angesetzt. Anteil für Schwimmbad etc. wurden auf separate Konten umgebucht, so dass 170.000,00 € als Ansatz für die Appartements verbleiben.</p> <p>Der Großteil der anderen Kosten wurde anhand des Durchschnitts der letzten 3 Jahre kalkuliert, einige Kosten anhand des Aufwandes 2023.</p> <p>Ohne Erhöhung der Rücklage belaufen sich die kalkulierten Kosten auf gesamt 871.143,57 € Mit Erhöhung auf 882.211,95 €</p>								

Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 11)		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
<p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen mit Gültigkeit ab 01.01.2025 bis 31.12.2025, datiert vom 22.04.2024, werden genehmigt. Gesamtkosten 882.211,95 €. Diese Vorschüsse gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Die Vorschüsse werden bei vorliegender Einzugsermächtigung von der Verwaltung spätestens zum dritten eines Monats eingezogen. Selbstzahler haben den pünktlichen Eingang zu gewährleisten.</p>		121	2	5	Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen
12	<p>Antrag des Beirats Herrn Hahn Beratung und Beschlussfassung über die Teilnahme an Hybrid-Versammlungen (Online Teilnahme) Vorstellung des Konzepts und der Kosten für die Gemeinschaft durch Herrn Hahn (siehe Anlage)</p> <p>In Anbetracht der modernen Technologie und der zunehmenden Digitalisierung unserer Gesellschaft halte ich es für angebracht, unseren Mitgliedern die Möglichkeit zu bieten, an Eigentümergeinschaften auch auf digitalem Wege teilzunehmen. Dies würde eine flexible Teilnahme ermöglichen, insbesondere für Mitglieder, die aus beruflichen oder persönlichen Gründen nicht immer physisch anwesend sein können. Wichtig bleibt dabei zu erwähnen, dass natürlich auch die Vor Ort Teilnahme weiterhin möglich sein muss und eine digitale Teilnahme lediglich eine weitere Partizipationsmöglichkeit darstellt.</p> <p>Die Einführung digitaler Teilnahmemöglichkeiten würde verschiedene Vorteile mit sich bringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Teilnahmequote: Mitglieder, die aufgrund von Zeit- oder Ortsbeschränkungen bisher nicht an den Versammlungen teilnehmen konnten, hätten nun die Möglichkeit, aktiv an den Diskussionen und Entscheidungen teilzunehmen. • Effizienzsteigerung: Durch die Nutzung digitaler Plattformen könnten wir den Verwaltungsaufwand reduzieren und die Effizienz der Versammlungen insgesamt steigern. • Umweltfreundlichkeit: Weniger physische Anwesenheit bedeutet weniger CO2-Emissionen durch Anreise und Papierverbrauch für Unterlagen. 				
Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 12)		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
<p><u>Antrag Herr Hahn:</u> Die Eigentümergeinschaft beschließt für zukünftige Eigentümergeinschaften auch die Digitale Teilnahmemöglichkeit bereit zu stellen. Die Verwaltung wird ermächtigt in Abstimmung mit dem Beirat hierzu notwendige Abstimmungen durchzuführen.</p>		26	76	26	Antrag mit Stimmenmehrheit abgelehnt

13	<p>Antrag des Beirats: Festlegung der Grundsätze zur Spesenabrechnung des Beirats</p> <p>Es soll zukünftig wie folgt abgerechnet werden, Anfahrten und Spesen nur für Beiratssitzungen, vom 1. Wohnsitz ausgehend.</p>				
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 13)</p> <p><u>Antrag Verwaltungsbeirat:</u> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Festlegung der Grundsätze zur Spesenabrechnung des Verwaltungsbeirates wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fahrkostenerstattung für PKW nach Kilometer, Bahn 2. Klasse / Busfahrt ist generell nur ab dem 1. Wohnsitz (Hauptwohnsitz) möglich. • Die KM-Pauschale basiert auf den aktuellen Pauschalen der Steuergesetzgebung. • Nicht spesenfähig sind die Teilnahmen an Eigentümerversammlungen <p>Die Positionen Tagespauschale 24,00 € für zusätzlichen Verpflegungsmehraufwand und der Abzug für ein Sitzungessen von 2,40 € von der Tagespauschale bleiben hiervon unberührt.</p>		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
		104	3	21	Antrag mit Stim- men- mehrheit ange- nommen
14	<p><u>Antrag: Weiteres Vorgehen zur unbegründeten Spesenabrechnung von Herrn Preylowski</u></p> <p>Dieser Vorgang gehört in die Bruchteilsgemeinschaft</p>				
15	<p>Antrag der Verwaltung: Sondervergütung an Herrn Perner bezüglich Organisation der Umstellung auf Fernwärme usw. Abrechnung nach Stundenaufwand.</p> <p>Antrag zurückgezogen da nicht eindeutig spezifiziert (Betrag Vergütung., für was, für wen) kommt in 2025 wiederholt auf die Tagesordnung, rückwirkend 2022 + 2023 + 2024.</p>				
16	<p>Antrag der Verwaltung Beratung und Beschlussfassung über weiteres Vorgehen bezüglich Verpachtung des Restaurants.</p>				
<p>Abstimmungsergebnis für Tagesordnungspunkt Nr. 16</p> <p><u>Antrag der Verwaltung:</u> Die Eigentümergemeinschaft genehmigt der Verwaltung unter Mithilfe des Verwaltungsbeirates ein Budget in Höhe bis 5.000,00 € zur Neuverpachtung des Restaurants für Werbung, etc.</p>		Ja Stim- men	Nein Stim- men	Enth. Stim- men	Be- schluss- ergebnis
		77	10	41	Antrag mit Stim- men- mehrheit ange- nommen

17

Verschiedenes – Allgemeine Aussprache

Im Namen aller Eigentümer und der Verwaltung wurde in Abwesenheit die großartige Leistung der Hausmeister mit einem großen Applaus gewürdigt.

VORAUSSICHTLICHER TERMIN für die nächste Eigentümerversammlung Samstag den 31.05.2025

Herr Moder schloss die Versammlung um 12:50 Uhr

79822 Titisee-Neustadt, den 28.05.2024



der Verwalter
Ralf Moder



für den Verwaltungsbeirat
Herr Perner



für die Wohnungseigentümer
Herr Engler