



Protokoll der WEG Kirchenstr. 3 am 25.03.2021 17.00 Uhr in der Garage des Objektes Kirchenstr. 3 in Ilvesheim

(der Versammlungsort wurde wegen der an diesem Tag geltenden Corona-Verordnung gewählt)

Beginn 17.00 Uhr

Anwesend: Für die Verwaltung Frau Grotelüschen-Serafim und Herr Gassert,

Anwesende Eigentümer: Herr Kaindl, Herr Dr. Prescher, Frau Schluchter, Frau Bialek, Frau Michel

Anwesend Herr Rechtsanwalt Bauer

Die WEG Kirchenstraße 3, Ilvesheim hat mit Umlaufbeschluss im Nachgang zur Versammlung vom 23.11.2017 die Gewährleistungsrechte hinsichtlich der am Gemeinschaftseigentum bestehenden Mängel zur Ausübung an sich gezogen und im selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Heidelberg, Az. 3 OH 6/18 feststellen lassen. In weiterer Umsetzung des Umlaufbeschlusses fasst die WEG Kirchenstraße 3, 68549 Ilvesheim nachfolgende Beschlüsse:

1. Die LUMA-Haus GmbH soll hinsichtlich der nachfolgend gelisteten Mängel durch Anwaltsschreiben der Rechtsanwaltskanzlei Gerlach Hünlein Rechtsanwalt Gesellschaft mbH zur Nachbesserung unter Fristsetzung aufgefordert werden:

- a) die Mauer- und Betonabdeckplatten im Bereich der Dachterrassen haben keinen ausreichenden Fassadenüberstand.
- b) Der Außenwandbereich zwischen Betonkeller und Mauerwerk wurde nicht ausreichend gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet, die Abdichtung der Sockelzone des Gebäudes fehlt. Teilweise ist eine Beschichtung vorhanden, die aber auch zu Feuchtigkeitseintrag beiträgt.
- c) Im Bereich der Dachloggia ist der Außenputz im Sockelbereich nicht hinreichend gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt.
- d) Das Betonpflaster auf der rückwärtigen Hofseite ist mit Putzspritzen verschmutzt. Im Bereich vor dem Hauseingang des Nachbarhauses fehlt ein Pflasterstein. Die hierdurch entstandene Lücke ist nur mit Kies verfüllt zur Revisionszwecken und bildet eine Stolperfalle.
- e) Die Entwässerungsrinnen einschließlich der Abdeckung der Lichtschächte im Hofbereich entsprechen nicht den Anforderungen an eine überfahrbare Konstruktion. Das Rinnensystem und die Auswahl der tatsächlich verwendeten Roste entspricht nicht dem mittleren Standard einer Wohnanlage wie hier vorhanden.
- f) Die hofseitig im Bereich der Durchfahrt zum Hof angebrachten Lichtschächte der Kellerfenster sind nicht befahrbar, auch die Roste nicht.
- g) Die Lichtschächte sind gestaut und in ihrer Revisionsierbarkeit eingeschränkt.

- h) Im Kellerbereich wurden aus der Bodenplatte ragende Armierungseisen abgeschnitten. Die Schnittstellen rosten.
- i) Die Brandschutztür zwischen Treppenhaus und Garage schließt im Schwellenbereich nicht dicht ab.
- j) Die Seitenwand mit Bedienungspaneel im Aufzug ist instabil und gibt unter leichtem Druck erheblich nach.
- k) Die Befestigung des Rohres an der Fassade ist nicht fachgerecht abgedichtet, Feuchtigkeit kann in die Fassade eindringen.
- l) Der Durchmesser des Fallrohrs auf der rechten Seite des Hauseingangs ist zu groß, das Fallrohr stößt an das Balkongeländer.
- m) Die Dachziegel sind nicht ordnungsgemäß verlegt und am Ortgang nicht ordnungsgemäß befestigt. Eine Regenrinne wurde durch einen herabfallenden Dachziegel beschädigt. Die Sturmklammerung ist nicht windsogsicher erfolgt.
- n) In der Garage löst sich Farbe/Beschichtung vom Fußboden, im Haustechnikraum fehlt diese Farbe/Beschichtung ganz, ebenso im zu Lagerzwecken genutzten hinteren Bereich der Garage.
- o) Die Entwässerung im Zufallsbereich zu den Garagen ist nicht ordnungsgemäß hergestellt. Im Boden befindet sich eine Stufe von ca. 1 cm Höhe, der sich abfließendes Wasser anschaut.
- p) Die Garagentrennwand zum Treppenhaus hin ist nur mit Dämmfaserplatten belegt, nicht verputzt und instabil. Das verwendete Material ist für die Anbringung auf Wänden wegen der geringen mechanischen Festigkeit ohne zusätzliche Schutzschicht nicht geeignet.
- q) Die Fliesen im Treppenhaus liegen teilweise hohl. Die Fliese vor der Wohnungseingangstür der Wohnung Kaindl ist gebrochen. Die den Fugen im Bereich der Treppenaufgänge sind stark verfärbt und verschmutzt. (Achtung: Was ist mit der Gerügten nicht fachgerechten Versiegelung/Oberflächenbehandlung)

Hier wurde bei der Besprechung eine Änderung vorgenommen, die hier vor Ort in meinem PC eingegeben wurde. Der Laptop ist dann leider ausgefallen und die Änderung ist nicht wiederherzustellen gewesen

- r) Es tropft Wasser am Dachvorsprung ab, dass von der Unterspannbahn hinter der Regenrinne abläuft. Die Dachziegel sind in diesem Bereich unsauber, d. h. uneinheitlich, verlegt.

Entscheidung:

Für die Punkte A-R solle eine betreuende Baubegleitung durch Herrn Gassert erfolgen – er wird hierfür ein Angebot erstellen und dieses wird dann mit einem Umlaufbeschluss bestätigt.

Einstimmig angenommen

Sollte die Frist von 4 Wochen fruchtlos ablaufen, soll die Hausverwaltung jeweils ein bis drei Angebote/Kostenvoranschläge für eine Nachbesserung durch ein Drittunternehmen einholen. Durch weiteres Anwaltsschreiben soll die LUMA-Haus GmbH dann zur Zahlung eines Kostenvorschusses, der sich der Höhe nach aus den einzuholenden Angeboten/Kostenvoranschlägen ergibt, zu treuen Händen der Hausverwaltung aufgefordert werden. Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt, hierzu entsprechende Vollmacht an die Gerlach Hünlein Rechtsanwalts-gesellschaft mbH zu erteilen. Diese weiterhin auf Basis eines Zeithonorars zu 200,00 € netto zuzüglich Umsatzsteuer pro Stunde tätig.

Einstimmig angenommen

2. Leistet die LUMA-Haus GmbH dieser Aufforderung nicht Folge, so beschließen die Miteigentümer bereits jetzt, dass hinsichtlich aller unter Z. 1 gelisteten Mängel (mit Ausnahme von Nr. 1 i) ein sich aus den Angeboten ergebender Kostenvorschuss durch die Rechtsanwaltskanzlei Gerlach Hünlein Rechtsanwalts-gesellschaft mbH gerichtlich geltend gemacht werden soll, sofern der Betrag XX Euro nicht übersteigt. Gehen trotz Anfrage der Hausverwaltung keine Angebote ein, ist auf die Kostenschätzung aus dem Sachverständigen Gutachten des Sachverständigen Kühn aus dem selbständigen Beweisverfahren vor dem LG Heidelberg zurückzugreifen. Wird der Betrag von xx Euro überstiegen, so ist erneut eine Beschlussfassung durch die WEG über die Führung eines Klageverfahrens wegen des hieraus entstehenden Kostenrisikos erforderlich. Dieser Beschluss kann im Nachgang durch Mehrheitsentscheidung im Umlaufbeschluss gefasst werden.

Entscheidung:

Die WEG beschließt, dass bei Vorlage der genauen Kosten die Entscheidung per Umlaufbeschluss stattfindet.

Einstimmig angenommen.

3. Hinsichtlich des Mangels zu Nr. 1 i) wird für den Fall der fruchtlosen Leistungsaufforderung beschlossen, dass insoweit die Kosten der Ersatzvornahme geltend gemacht werden. Die Hausverwaltung wird für diesen Fall bereits jetzt beauftragt, ein entsprechendes Angebot eines Fachunternehmens einzuholen und zu beauftragen, sofern ein Betrag i.H.v. 1.000,00 € brutto im Angebot nicht überstiegen wird. Im Nachgang zur Ausführung soll die Rechnung zunächst außergerichtlich und für den Fall der fruchtlosen Fristsetzung zur Zahlung gerichtlich durch die Gerlach Rechtsanwalts-gesellschaft mbH geltend gemacht werden.

Einstimmig angenommen

4. Hinsichtlich der Herstellung des zweiten Flucht- und Rettungswegs im Bereich der Dachgeschosswohnungen beschließen die Miteigentümer:

Herr Gassert wird die schriftliche Bestätigung des Landratsamtes vorlegen und den Anleiterpunkt und die anderen Vorgaben mit der Feuerwehr. Der Rettungsweg soll dann schnellstmöglich umgesetzt werden.

Einstimmig angenommen

5. Hinsichtlich der Rüge, dass die Holzkonstruktionen der Loggien der Sondereigentumswohnung in Schluchter und Michel erhöhte Feuchtigkeitswerte über 20 % aufweisen, wird beschlossen, dass diese Rüge wegen der geringen Schadensneigung im Beweisverfahren nicht weiterverfolgt werden soll. Hier ist rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist über die weitere Vorgehensweise neu zu entscheiden.

Entscheidung:

Es wird ein Vororttermin von Herrn Gassert bei Frau Schluchter stattfinden. Die Feuchtigkeit wird weiter beobachtet und von den Eheleuten Schluchter bei der Hausverwaltung gemeldet. Zur Zeit wird hier nichts weiterverfolgt – gibt es hier weitere Feuchtigkeitseinbrüche wird die WEG das weitere Vorgehen per Umlaufbeschluss bestimmen

Einstimmig angenommen

6. Hinsichtlich der Rüge, im Treppenhaus seien die Natursteinplatten nicht ordnungsgemäß ein gepflegt bzw. oberflächenversiegelt worden, was nun zu Glanz-/Farbunterschieden führt, sollen zur Meidung weiterer Kosten durch eine Beprobung der Natursteine/Reinigungsmittel und durch weitere Sachverständige Vergleichsverhandlungen mit der Gegenseite geführt werden, über einen angemessenen Ausgleich durch Zahlung eines Minderungsbetrages zu treuen Händen der WEG, der zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verwendet werden soll.

Zur Festlegung des Betrages werden entsprechende Angebote eingeholt.

Einstimmig angenommen

7. Hinsichtlich der Rüge, die Kellerkonstruktion genüge nicht den Anforderungen an die WU-Richtlinie, die horizontale Fugenabdichtung mittels Fugenblechen sei fehlerhaft, sowie die vertikale Abdichtung der Stoßfugen der Beton-Außenwände des Kellergeschosses, bei Druckwasserbeanspruchung und überhaupt sei die Kellerkonstruktion nicht hinreichend gegen das Eindringen von Wasser geschützt, sondern zur Meidung von Beauftragung weiterer bis zu drei Sachverständiger im selbständigen Beweisverfahren Verhandlungen mit der Firma LUMA-Haus GmbH über eine Gewährleistungsverlängerung auf zehn Jahre geführt werden. Im Falle des Scheiterns der Verhandlungen wird eine Bankbürgschaft in Höhe von 50.000 Euro eingefordert und eine Verlängerung der Gewährleistung.

Einstimmig angenommen

8. Hinsichtlich noch nicht aus begutachteter, etwaiger weiterer Mängel am Brandschutz, nämlich den nicht fachgerecht abgeschotteten Wand- und Deckendurchführungen für Installationsleitungen im Keller und in der Garage, fehlenden brandschutztechnischen Abschottung im Bereich der Treppenhauswände mit Übergang ins Dachwerk und dort nicht geeignetem Einbau von Mineralwolle (nicht ausreichend hitzebeständig) soll zunächst das Gutachten des Sachverständigen Modenbach im selbständigen Beweisverfahren abgewartet werden. Nach dessen Eingang soll die Firma LUMA-Haus GmbH durch die Gerlach Hünlein Rechtsanwaltsgesellschaft mbH dementsprechend zur Nachbesserung unter Fristsetzung aufgefordert werden.

Dieser Punkt wird in der Entscheidung zurückgestellt, da die weitere gutachterliche Stellungnahme abgewartet wird.

9. Hinsichtlich der Ausgestaltung des Bodens der Traufgasse und der Rohrleitungsführung/Baukonstruktion, die ins Nachbargrundstück hineinragt, sondern Vergleichsverhandlungen mit der Firma LUMA-Haus GmbH sowie dem betroffenen Grundstücksnachbarn geführt werden mit dem Ziel, dass der Überbau durch den Nachbarn dauerhaft geduldet und diese Verpflichtung grundbuchrechtlich abgesichert wird (auf Kosten der Firma LUMA-Haus GmbH) und die Firma LUMA-Haus GmbH den Boden der Angstgasse wie vom Sachverständigen Kühn empfohlen betoniert und mit einer Rinne versieht, die ordnungsgemäß an die Entwässerung angeschlossen ist. Hierzu soll noch die Stellungnahme des Sachverständigen Kühn zum Grenzverlauf zu den spät eingereichten Vermessungsunterlagen im Beweisverfahren abgewartet werden.

Es wird ebenfalls die Zustimmung des Nachbarn eingeholt und die Kostenregelung geklärt – ebenfalls eine einzutragende (Grundbuch) Recht des Überbaus.

Einstimmig angenommen

10. Hinsichtlich des Kästchens, dass die Steuerung der Rauchabzugsanlage enthält, und zudem derzeit die Schlüssel fehlen, soll die Ausweitung zunächst über einen Schlüsseldienst klären, ob das Schloss des Kästchens mit geringem Aufwand unter 200,00 € getauscht werden kann. (Klären, wurden die Schlüssel jemals übergeben? Abnahmeprotokolle?)

Keine Entscheidung ergangen.

11. Zur Deckung der Anwaltskosten und Gerichtskosten für die gerichtliche Geltendmachung des Kostenvorschusses, orientiert an einem Gegenstandswert von bis zu 44.000,00 € eine Sonderumlage in Höhe von 7.000,00 € (ausgerichtet an 1689 € Gerichtskosten und überschlägig geschätzt 4.500,00 € Anwaltskosten, berechnet auf Grundlage RVG) erhoben. Sie ist fällig einen Monat nach Beschlussfassung und nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Sie wird von der Verwaltung per Lastschrift eingezogen.

Die genaue Sonderumlage wird nach Zusammenstellung der Kosten per Umlaufbeschluss beschlossen.

Einstimmig angenommen

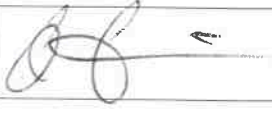


Ende der Versammlung: 18.15 Uhr


Für die Hausverwaltung

Für die WEG

Anwesenheit

zur Außerordentliche WEG Versammlung Kirchenstr. 3 am 25.03.2021 um 17:00 Uhr

Name	Vertretung	Vertreter (Eigentümer, Ehepartner, Lebenspartner, Verwandter, Mieter, Rechtsbeistand, Fremder, Verwalter)	Vollmacht	vertreten durch	Unterschrift
Reiner Bialek	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Renate Bialek					
Ralph Kaindl	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Helma Kaindl					
Usula Michel	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		anwesend (Ø unterschrieben Corone)
Dr. Torsten Prescher	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Siegfried Schluchter	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		anwesend
Birgit Schluchter					(Ø unterschrieben Corone)