

wir laden Sie gemäß § 24 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur konstituierenden Eigentümerversammlung am

, den um Uhr

in

ein.

**Die Tagesordnung finden Sie beigefügt (Anlage 1).**

Wir weisen darauf hin, dass die Eigentümerversammlung gemäß Nr. 10 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung, unabhängig von den anwesenden bzw. vertretenen Eigentümern, stets beschlussfähig ist. Das Stimmrecht innerhalb der Eigentümerversammlung richtet sich gem. Nr. 10 Abs. 7 der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen.

Wir würden uns freuen, Sie persönlich in der Eigentümerversammlung begrüßen zu können.

Sollte Ihnen eine Teilnahme an der Versammlung nicht möglich sein, wollen Sie bitte eine entsprechende Vollmacht erteilen. Zur Vereinfachung erhalten Sie beigefügt ein Formblatt (Anlage 2).

**Die Vollmacht ist vom Vertreter zu Beginn der Eigentümerversammlung im Original vorzulegen bzw. kann alternativ rechtzeitig vor der Versammlung im Original mit entsprechender Vorlaufzeit (mind. drei Tage) an die Verwaltung übersandt werden.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Hempler

Anlage(n): wie bezeichnet

## Anlage 1

### Tagesordnung zur konstituierenden Eigentümerversammlung der WEG xxx am      um      Uhr

#### **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

#### **TOP 2 Informationen der Verwaltung**

#### **TOP 3 Wahl eines Verwaltungsbeiratsgremiums**

Der Verwaltungsbeirat besteht gem. Wohnungseigentumsgesetz aus drei Mitgliedern. Der Verwaltungsbeirat bestimmt einen Vorsitzenden und dessen Vertreter. Er soll Bindeglied zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter sein. Zu seinen Aufgaben gehören u. a. die jährliche Belegprüfung der Jahresabrechnung und die Mitgestaltung des Wirtschaftsplans. Darüber hinaus wird der Verwaltungsbeirat regelmäßig vom Verwalter informiert und eingeladen, die Entwicklung der Wohnanlage mitzugestalten. Des Weiteren wird der Beirat auch bei der Entscheidungsfindung zu größeren Maßnahmen regelmäßig mit eingebunden, um auch die Interessen der Eigentümer mit einfließen zu lassen.

#### **TOP 4 Beschluss über den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte; Kostenrahmen ca. 350,00 €**

Ihr Verwaltungsbeirat übernimmt für Sie ehrenamtlich eine verantwortungsvolle Aufgabe. Es liegt im Interesse der Gemeinschaft, die rechtlichen Gefahren für diese Personen so gering wie möglich zu halten. Eine Möglichkeit das Haftungsrisiko zu minimieren, ist der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der Kostenrahmen beträgt ca. 350,00 € jährlich.

#### **TOP 5 Wahl eines Ersatzzustellungsbevollmächtigten und dessen Vertreter gem. § 45 WEG**

Zustellungsvertreter im Passivverfahren gegen die Wohnungseigentümer ist der Verwalter. Für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, haben gemäß § 45 Abs. 2 WEG die Eigentümer einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft zu bestellen.

#### **TOP 6 Beschlussfassung über die zukünftige Verwendung der eingehenden Wohnlastzahlungen**

Im Rahmen der WEG-Novelle 2007 und der zwischenzeitlich vorliegenden Rechtsprechung wurde vorgegeben, dass die Gemeinschaft die Verwendung der Wohnlastvorauszahlungen festlegen muss, sofern Wohnlastzahlungen durch Eigentümer nicht vollständig beglichen werden und eine Angabe zur Verwendung des Zahlungsbetrages fehlt.

Die monatliche Zahlung besteht aus zwei Einheiten. Die erste Einheit enthält das reguläre Hausgeld. Die zweite Einheit betrifft die Rücklagenzuführung. Hierzu gibt es drei Vorschläge:

1. Die geleistete Zahlung wird vorrangig für das Hausgeld verwandt. Verbleibende Beträge werden der Rücklage zugeführt.  
**(Diese Variante wird seitens der Verwaltung empfohlen, um die Liquidität der Gemeinschaft nicht zu gefährden.)**
2. Von der geleisteten Zahlung erfolgt zunächst die Zuführung zur Rücklage. Darüber hinausgehende Beträge werden für das Hausgeld verwandt.
3. Die Zahlung wird prozentual zugeordnet.

#### **TOP 7 Beschlussfassung über die Zwischenfinanzierung bei Liquiditätsengpässen über die Instandhaltungsrücklage**

Die Instandhaltungsrücklage dient der Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung größerer Maßnahmen und bleibt ohne entsprechende Beschlussfassung der WEG unangetastet.

Um Liquiditätsengpässe zu vermeiden (z. B. zum Zahlungsausgleich von Beträgen am Jahresanfang, wie Versicherungsprämien, Wartungskosten etc.), kann ein Vorratsbeschluss gefasst werden, der dem Verwalter ermöglicht, im etwaigen Fall eines Liquiditätsengpasses kurzfristig auf die Instandhaltungsrücklage zurückgreifen zu können. In der Regel werden hierzu von der Gemeinschaft Beträge zwischen 5-10.000,00 € genehmigt.

Die Rückführung der entnommenen Gelder erfolgt, sobald die erforderliche Liquidität wieder gegeben ist.

#### **TOP 8 Beschlussfassung durch die konstituierende Versammlung über die Bestätigung der Beschlüsse vom 24.05.2017 (Bezugsurkunde Modernisierung) über die Heizungsanlage, Außenanlagen, Aufzüge, entsprechend des angegebenen Umfangs**

Die Beschlüsse aus der Bezugsurkunde wurden zum beurkundenden Termin nur durch den teilenden Eigentümer getroffen. Sie müssen nun der guten Ordnung halber von der konstituierenden Versammlung bestätigt werden.

#### **TOP 9 Beschlussfassung einer Hausordnung**

Zur Unterstützung einer gut funktionierenden und harmonischen Hausgemeinschaft ist durch die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Hausordnung festzulegen. Da es sich beim Objekte um eine Bestandsanlage handelt, deren Bewohner bereits über eine aktuelle Hausordnung verfügen, soll nach Möglichkeit, die bestehende Hausordnung bestätigt werden. Ein entsprechendes Vertragsmuster liegt dieser Tagesordnung bei.

Der Gemeinschaft steht es frei, diese nach ihren Wünschen anzupassen. Sofern die Hausordnung durch die Versammlung angepasst wird, ist diese an die Bewohner zur Kenntnisnahme zu übermitteln.

**TOP 10 Beschlussfassung über die Verlängerung des bestehenden Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans 2018 bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplans**

Nachdem bislang noch keine Jahresabrechnung und somit keine Kenntnis über die tatsächlich für die Wohnanlage anfallenden Kosten vorliegt – welche zur Erstellung eines neuen Wirtschaftsplans notwendig sind – soll der bestehende Wirtschaftsplan bestätigt werden. Das bedeutet die Beibehaltung der aktuellen monatlichen Hausgeldzahlungen.

**TOP 11 Beschlussfassung über die Spielplatzneugestaltung**

Die Spielgeräte entsprechen nicht mehr den Sicherheitsanforderungen und müssen zum Teil erneuert werden.

**TOP 12 Beschlussfassung über die Erneuerung der Dachflächenfenster**

**TOP 13 Verschiedenes**

## Anlage 2

### WEG xxx

Hiermit bevollmächtigen ich/wir:

---

EigentümerIn

*Bitte Bevollmächtigten/Vertreter ankreuzen bzw. benennen*

Frau/Herrn:

den Verwalter: **Hausverwaltung Hempler**

mich/uns in der Eigentümerversammlung am \_\_\_\_\_ zu vertreten und meine/unsere Stimmrechte auszuüben. Untervollmacht kann erteilt werden.

Folgende Weisungen sind bei der Stimmrechtsausübung durch den Bevollmächtigten zu berücksichtigen (J=Dafür, N=Dagegen, E=Enthaltung).

Zu TOPs, bei denen keine Weisung gegeben ist, stelle ich/wir sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen vorbehaltlos in das Ermessen meines/unsere Vertreters.

*Bitte Weisungen ankreuzen*

TOP	J	N	E	Individuelle Weisungen
Zu TOP 3:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 4:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 5:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 6:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 7:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 8:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 9:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 10:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 11:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zu TOP 12:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

TOPs, welche in der Tagesordnung genannt sind, jedoch in der obigen Liste nicht dargestellt sind, bedürfen keiner Beschlussfassung und sind deshalb nicht aufgeführt.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift(en)

Die Vollmacht muss zu Beginn der Eigentümerversammlung im **Original** vorliegen. Wenn Sie die Domicil Property Management GmbH als Vertreter bestimmen, senden Sie uns die Vollmacht bitte rechtzeitig (bitte Postvorlauf von mind. zwei Tagen beachten!) im **Original** per Post zu. Vollmachten per FAX, E-Mail oder in Kopie sind ungültig und dürfen nicht berücksichtigt werden.