



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

### **Freitext-Antworten**

zu der bundesweiten Befragung der  
WOHNUNGSEIGENTÜMER\*innen

# **Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten Herausforderungen und Probleme**



## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

## Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: August 2021

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.  
Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

## Einleitung

### O-Töne der Wohnungseigentümer belegen den Handlungsbedarf eindringlich

#### Was nach Meinung der Eigentümer\*innen für Schäden entstanden sind

Insgesamt 2.510 Wohnungseigentümer\*innen aus 2.407 WEGs mit 99.054 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet haben in der Umfrage des Verbraucherschutzverbandes Wohnen im Eigentum (WiE) zum Thema „Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten – Probleme und Herausforderungen“ überwiegend bestätigt, dass ein Durchführungsstau bei Eigentümerversammlungen in Deutschland besteht. Die Auswertung der Umfrage hat WiE auf seiner Website veröffentlicht unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/wegesetz-umfrage>.

582 Umfrage-Teilnehmer haben zudem nicht nur die 19 konkreten Fragen zu den verschiedenen Themenkomplexen beantwortet, sondern auch noch die Möglichkeit genutzt, einen persönlichen Kommentar abzugeben auf die Frage 16: „Welche Folgen oder Schäden sind eingetreten, die unter Frage 15 nicht aufgelistet sind?“ Diese „O-Töne“ belegen die persönlichen Erfahrungen und die Befindlichkeiten von Eigentümer\*innen besonders eindringlich. Daher hat sich WiE entschlossen, nicht nur die Ergebnisse der Umfrage zu veröffentlichen, sondern auch die „Klartext“-Antworten, und zwar unkommentiert und nach Themenkomplexen sortiert. Manche Freitextantworten wurden aufgrund ihres Umfangs mehreren Themengebieten zugeordnet.

Themengebiet	Anzahl
Probleme mit Sanierungs-/Erhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen	169
Probleme mit Jahresabschluss/Wirtschaftsplan	48
Probleme mit der Kommunikation untereinander oder mit Verwaltung	77
Bemerkungen zu Rechtsstreitigkeiten	22
Bemerkungen zu finanziellen Schäden/Problemen	68
Bemerkungen zu Eigentümerversammlungen	60
Sonstige Bemerkungen	233
<i>Summe</i>	<i>677</i>

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
Zu Sanierungs-, Erhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen.....	4
Zur Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan .....	15
Zur Kommunikation.....	19
Zu Rechtsstreitigkeiten.....	24
Zu Finanzen.....	27
Zur Eigentümerversammlung.....	32
Sonstige Themen.....	38

## Zu Sanierungs-, Erhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen

- Keine Entscheidung über wichtige Sanierungen kann getroffen werden.
- Für die Versammlung waren Angebote für Fenster streichen und Gartensanierung in Höhe von insgesamt 70 T€ vorgesehen.
- Wesentliche bauliche Reparaturen (wg. Kellerfeuchte) unterblieben
- Bau- bzw. Reparaturmaßnahmen konnten nicht durchgeführt werden, da kein Beschluss vorlag.
- Notwendige Tiefgaragensanierungen für 2,5 Mio Euro können nicht beschlossen werden. Die Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ist seit 2 Jahren geschlossen.
- Mängelbearbeitung stagniert.
- Wasserschäden in zwei Wohnungen wurden von Handwerkern und der Versicherung schlep-pend bearbeitet, obwohl sich die HV bemüht hat es zu beschleunigen. Die Coronamaßnah-men wurden dabei vorgeschoben.
- Wichtige Sanierung der beschädigten Außenfassade und an den Balkonen findet nicht statt. Ausstehende Forderungen an Eigentümer nach durchgeführten Sanierungen von Sonderei-gentum werden verschleppt. Katalog von noch ausstehenden Maßnahmen von April 2020 wurde im Mai fortgeschrieben und ergänzt. Beschlüsse die im Januar 2020 auf der letzten Eigentümerversammlung gefasst wurden, wurden nicht oder nur teilweise umgesetzt. Ein Präsenztreffen mit dem Beirat und der HV im Juli 2021 wird vehement eingefordert. Es be- stehen Bedenken das die 4. Welle eine Eigentümerversammlung wieder nicht möglich macht.
- Es müsste ein neuer Beschluss gefasst werden, dass ein Rechtsanwalt eingeschaltet wird, um die Mängel am Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger durchzusetzen. Denn der ursprünglich in der Eigentümerversammlung 2019 gefasste Beschluss wurde von der HV falsch formuliert, obwohl der Wortlaut vorgegeben worden war. Deshalb kann der RA jetzt nichts unternehmen. Der Beschluss muss erst neu und mit richtigem Wortlaut gefasst wer- den. Bisher fand jedoch trotz mehrfacher Mahnung keine Eigentümerversammlung statt, we- der in 2020 noch in 2021. Es sind viele Mängel noch offen, inzwischen besteht sogar die Ge- fahr eines Feuchtigkeitsschadens, weil Ecken am Balkon zu den Wohnungen hin feucht sind und weil am Sockel auf dem Balkon Abplatzungen vorhanden sind (Hinterläufigkeit). Ein Ver- such zur Beseitigung dieses Mangels hat bereits einmal stattgefunden, jedoch ist gleich da- nach der Sockel an vielen Stellen erneut abgeplatzt.
- Mängelrügen im Rahmen der Gewährleistung wurden nicht durchgesetzt, Mängelbeseitigung stagnieren.
- Die seit 4 Jahren geplante Modernisierung der Tiefgarage in Richtung Elektromobilität (pri- vate Ladepunkte) konnte nicht beschlossen werden. Eine spätere Realisierung wird erheblich teurer werden.
- Der Ersatz der Heizungsanlage hätte unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten bereits letztes Jahr geplant und angegangen werden sollen.
- Nachgewiesen sind derzeit keine Schäden. Die Heizanlage und die Aufzüge fallen sehr häufig aus und eine Diskussion über eine Sanierung ist nicht möglich. Stattdessen werden Repara- turen veranlasst, die möglicherweise gar nicht sinnvoll sind angesichts des Sanierungsbe- darfs. Der seit Jahren dringend benötigte Anstrich der Holzfenster wurde in eine Fassadensa- nierung einbezogen, die aber nun seit 2019 auf Eis liegt. Die Fassade geht nicht kaputt, aber die Fenster. Jetzt werden Reparaturen wie der Austausch blinder Fenster nötig, die durch rechtzeitigen Anstrich hätten vermieden werden können.

- Wir haben keine Firma für Gartenarbeiten, unsere Grünanlagen verwildern. Es wurde ein Notauftrag im März vergeben um wenigstens einige Sträucher zu stützen.
- Der Beschluss über die Streichung und Reparaturen der Fassaden konnten im Umlaufverfahren nicht durchgesetzt werden. Dadurch verschieben sich die Malerarbeiten auf 2022 mit vermutlich höheren Preisen.
- Heizungssanierung nicht weitergeführt, Dachreparatur nicht ausgeführt.
- Hausmeister, Dienstleister, Eigentümer, Mieter- machen was sie wollen. Es kümmert ja keinen. Sanierungsverzögerung, die weiterhin immense Schaden an der Bausubstanz bedeuten. Die Hausverwaltung ignoriert Belange der Eigentümer.
- Anträge zu Baumaßnahmen konnten JETZT erst beantragt werden. Besichtigung durch Sachverständigen JETZT erst möglich. Antrag und Baumaßnahme dadurch verzögert!
- Die Wartung einer wichtigen Installation wurde z.B. unterlassen.
- Von einem Balkon ist ein etwa Kindskopf großes Betonteil heruntergefallen. Außer einer Besichtigung hat noch nichts weiteres stattgefunden. Der Beirat ist kommentarlos zurückgetreten. Weder von einer Beirätin noch von der Verwaltung sind Begründungen (wofür müssen Sie das wissen) geliefert worden. Es wurden Bäume gefällt, ohne dass jemals darüber gesprochen wurde (es liegt kein Beschluss vor).
- Dringende Reparaturen nicht beschlossen und Instandhaltungen nicht beschlossen.
- Erhaltungsmaßnahmen können nicht im vollen Umfang vergeben werden, da kein Beschluss über die Erhöhung zur Rücklage bzw. Sonderumlage vorliegt.
- Nötige Sanierungsmaßnahmen, die bereits in diesem Jahr begonnen werden sollten, verzögern sich. Dadurch werden sich vermutlich höhere Kosten ergeben. Wir hatten weder eine Jahresabrechnung 2020 bis jetzt noch eine Versammlung für 2021. Da die Jahresabrechnung jedes Jahr fehlerhaft ist und durch Einwirkung der WE nachgebessert werden muss, wird es vermutlich nicht vor Ende des Jahres eine ordnungsgemäße Abrechnung geben. Außerdem schlechter Einzug des Wohngelds (teilweise erst nach mehrmaliger Mahnung für vorausgegangene Monate).
- Wir konnten ein wichtiges Bauprojekt (Solarthermieanlage) nicht beschließen, sodass die Baukosten gestiegen sind und der Ertrag (Einsparung Gasverbrauch) noch lange nicht eintreten wird.
- Garantieleistungen von durchgeführten Sanierungen wurden nicht verfolgt.
- Dringend erforderliche Balkonsanierungen.
- Stillgelegte Baustelle. Gerüst steht seit Feb.2020 wegen gestoppte Balkon Sanierung /Baujahr 1911). Probleme mit Denkmalschutzbehörde. Alte Balkone wurden abgetragen. Neue noch nicht in Sicht wegen ungeklärter Statik. Kosten für die Miete des Gerüsts laufen weiter.
- Wasserschäden Dachterrassen Fassade.
- Wichtige Sanierungen können nicht begonnen werden.
- Wir verschieben Erhaltungsmaßnahmen, weil wir keine Angebote von Handwerkern erhalten haben bzw. die Preise exorbitant gestiegen sind.
- In einem Objekt Wasserschäden, in andern keine Schäden.
- Brandschutzaufgabe "2. Rettungsweg" (seit 4 J. anhängig, Gefährdung von Menschenleben) bisher kein einziger brauchbarer Kostenvoranschlag, keine Baugenehmigung beantragt. Wartung und Pflege der Heizungsanlage durch neue, aufgedrängte Firma, nicht ordnungsgemäß überwacht (keine Wartungs-Protokolle etc.), unvorhergesehene zusätzliche Kosten. Ständig steigende Feuchtigkeit im Waschkeller: überhaupt nicht mehr auf der Agenda etc. etc.



- Da Verwalterwechsel mitten im Jahr 2020 erfolgte, wurden die Arbeiten, die 2019 beschlossen wurden nicht ausgeführt
- Zu dringend notwendigen und beschlossenen Maßnahmen im Bereich der Trinkwarmwasserversorgung und Heizung fehlen aussagekräftige Angebote bzw. wurden Maßnahmen nicht gemäß Beschluss umgesetzt.
- Seit 1 1/2 Jahren Wasserschaden, der wegen fehlender Handwerker oder nicht möglicher Vergleichsangebote nur notdürftig angegangen werden konnte/kann. Handwerker sind überlastet und reagieren auf Auftragsangebote nicht.
- Geplante Sanierungsmaßnahmen konnten mangels Beschluß nicht durchgeführt werden, Folgeschäden absehbar. Ein dringend erforderlicher Umlaufbeschluß (Erneuerung Tor Tiefgarage) konnte wegen mangelhafter Eigentümerbeteiligung nicht durchgeführt werden.
- Kein Austausch aller Fenster, Dachdeckung nicht erfolgt
- Es gibt seit Jahren einen Wasserschaden in der Tiefgarage, die der Verwalter nicht in den Griff bekommt, weil die TG zweigeteilt ist.
- Keine Entfernung von Graffiti an Hausfassade
- Gefahr des Ablaufs der Gewährleistung gegenüber dem Bauträger. Gefahr des Ablaufs der Gewährleistung gegenüber Miteigentümern w baul. Veränderungen, da Beschlussvorlage nach neuem WEG noch nicht gefasst wurden (Mängelrüge Gericht).
- Instandsetzungen, die möglicherweise einen Beschluss erfordert hätten, wurden verspätet in Auftrag gegeben.
- Da die Heizung zum Teil ausgefallen ist, hängt alle Planung in der Luft. Die Hausverwaltung stellt sich tot. Vorgeschlagene Maßnahmen zur Durchführung einer Versammlung wurden boykottiert.
- Die ausstehende Balkonsanierung konnte nicht beschlossen werden und der Verfall einzelner Balkone schreitet voran.
- Beschluß zu Anstricharbeiten ist noch offen, Renovierungsstau.
- Nach Verwalterwechsel wurde kein neuer Wirtschaftsplan erstellt. Die Verwaltung ist uninformiert und vergibt Aufträge zu unangemessenen Preisen, es kommt zu Kostenerhöhungen. Angebotseinholung für einen Hausanstrich ohne Beschluss der Eigentümerversammlung. Neues Angebot für eine Wohngebäudeversicherung erfolgt ohne Vorlage von Vergleichsangeboten, trotz Aufforderung an die Verwaltung. Nachbesserung oder Schadensersatz bei einer mangelhaft ausgeführten Sanierung an einer feuchten Hauswand wurde nicht geltend gemacht. Über zu hohe Vorschüsse, die ca. 30 % des Budgets ausmachen, wurde nicht abgerechnet.
- Sanierungsstau u. fehlende Geldmittel.
- Direkte Schäden keine; Maßnahmen liegen jedoch auf Eis; Renovierungen sind nicht möglich, wegen der fehlenden Beschlüsse.
- Es sind Beschlüsse aus 2019 nicht umgesetzt worden; die Behebung weiterer Schäden am Haus konnten nicht vorbereitet werden.
- In dem Zeitraum haben Sachbearbeiter (durch Ausscheiden) gewechselt. Laufende oder zur Beschlussfassung anstehende Projekte (Fenster; Türen; Außenanlage; Außenbeleuchtung) Verfahren stocken.
- Wir haben 2020 einen Sturmschaden an der Attikaabdeckung und an einer Fassadenplatte erlitten, der noch nicht repariert wurde.
- Dachsanierung konnte mangels Beschluss nicht durchgeführt werden.
- Heizungsanlage.

- Es müssen dringend Beschlüsse gefasst werden. Notwendige Arbeiten konnten nicht durchgeführt werden.
- In einem Block mit 82 WE ist seit Ende Januar 2020 ein Heizkessel für die 'WW-Aufbereitung defekt (durchgerostet). Seit dem läuft die WW-Aufbereitung auf Notbetrieb. Eine durchgeführte Legionellenüberprüfung hat nicht überall die erforderliche Temperatur nachgewiesen.
- Anstehende Maßnahmen, wie z. B. das Streichen der Fenster oder die Erneuerung der Tiefgaragenstellplätze verzögern sich. Allerdings laufen auch noch Rechtstreitigkeiten einzelner Eigentümer gegen die Kostenverteilung, die hierfür ebenfalls verantwortlich sind.
- Es muss dringend ein Beschluss zur Strangsanierung gefasst werden. Diese Maßnahmen sind überfällig und hätten schon längst begonnen werden müssen. Des Weiteren muss gegen einen Mieter vorgegangen werden.
- Maßnahmen wurden 2020 wegen der geringeren MWSt nicht in Angriff genommen; Erneuerung eines Fahrstuhls wird 2021 mit Verzögerung durchgeführt.
- Der Verwalter verweigerte alle schriftlichen Anfragen, auch geforderte Beschlußfassungen wie Umlaufbeschluß, nicht umsetzen Gerichtsurteile, Unterdeckung der Gebäudeversicherung, zu hohe Kosten, Gebäudesanierung keine Garantie für Mangelhafte Sanierung, Abrechnungen konnten weder für Steuer noch Mieter vorgenommen werden.
- Es wurde eigenmächtig vom Verwalter eine teurere Wartungsfirma für den Aufzug auf 5 Jahre vertraglich vereinbart. Die geplante Modernisierung mit Vorbaubalkonen wurde nicht umgesetzt. Der Verwalter hat sich mit seinen Einmannversammlungen die schriftliche Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer für eine generelle Handlungsvollmacht für Reparaturen bis 20000 ohne Beschluss geben lassen.
- Erforderliche Reparaturmaßnahmen wurden verspätet bzw. nicht durchgeführt.
- Die aufgrund einer Sanierungsmaßnahme nicht erfolgte Abnahme der Baumaßnahmen, eigenmächtiges Handeln eines Eigentümers in dieser Baumaßnahme, Nichtbeachtung von Beschlüssen durch die Verwaltung.
- Balkone-Sanierung ohne Grund der neuen Verwaltung abgesagt und Strangsanierung steht immer noch aus, obwohl er Beschluss seit 2018 steht.
- Ein Wasserschaden hat sich vergrößert.
- Sanierungsmaßnahmen wurden nicht verbindlich beschlossen (Rechtstreit) und keine Diskussion mehr dazu geführt und damit auch keine Beschlussvorlagen dazu erarbeitet (weder vom Verwaltungsbeirat noch von der Verwaltung, die dazuhin in 2020 gewechselt hat).
- Überprüfung der Wasserleitung und Hausanschluss.
- Erhöhter Investitionsstau (Erneuerung der der Hausentwässerung, Erneuerung der Steigstränge). Die Anlage ist Bj 1969.
- Wasserschäden, weil Dachrinnen nicht turnusmäßig gereinigt wurden.
- Angebot der Handwerker muss neu kalkuliert werden, es wird wesentlich teurer !
- Kaputte und defekte Spielgeräte usw.
- Die Sockelsanierung wurde nicht fachgerecht ausgeführt.
- Umlaufbeschluß für den Bau eines 2 Rettungsweges, vom Bauamt seit 2 Jahren gefordert, wurde von der Verwaltung seit 2019 mutwillig verschleppt, d.h bis heute nicht durchgeführt. Verwaltungsverfahren vom Bauamt droht, Schließung bzw. Räumung der betroffenen Wohnung.
- Es steht eine wichtige Sanierung an, die noch nicht beschlossen werden konnte.
- Wir mussten Notbehelfe einsetzen (z.B. Steuerung Aufzüge), die allerdings keine Dauerlösung sind. In der Vers. müssen Beschlüsse gefasst werden, denn die Massnahmen bedeuten

einen tiefen 'Eingriff' in die Rücklagen. In 2020 wären 16% MwSt. angefallen, dieses Jahr wieder 19%. Hinzu kommt, dass sich die Anbieterkosten erhöht haben.

- Verzögerung beim Anschluss an Erdwärme-Versorgung.
- Balkonsanierung. Wir konnten den Verwalter aber zum 30.06.2021 abberufen.
- Geplante Instandhaltungen konnten nicht beschlossen werden, Hausgeldrückstände wurden nicht geltend gemacht.
- Sanierungsstau.
- Wir haben einen Renovierungsstau am Objekt.
- Das Grundstück ist sehr vernachlässigt.
- Wasserschäden in Tiefgarage und im Wohneigentum.
- Wartung Schließzylinder, Reinigung Dachrinnen, Eigenarbeiten ohne Genehmigung als Laie, Dämmschicht Beschädigung.
- Bei der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse sind nicht durchgeführt worden, z.B. Maßnahme Maßnahmen zur Minderung der Hitze im Treppenhaus.
- kein Beschluss über den Einbau einer neuen Heizung, obwohl dringend nötig-
- Verzögerte Instandsetzung im Gemeinschaftseigentum durch fehlenden Beschluss.
- Für eine größere Baumschnittaktion wurde zwar der Auftrag vergeben, jedoch nicht kontrolliert.
- Dach, Tiefgarage.
- Wg. fehlender Beschlussfassung könnten Wallboxen nicht beauftragt werden. Bereits gestellte Förderanträge konnten nicht abgerufen werden. Ebenso können keine Förderanträge mehr gestellt werden, nachdem das Förderprogramm ausgeschöpft ist.
- Dachundichtigkeit Schäden im Sondereigentum - Holzfäulnis an den Fenstern wegen verschleppter Instandhaltung Schutzanstrich Außenfenster.
- Aufgrund der Pandemie kamen einstimmige Umlaufbeschlüsse zu sehr wichtigen Punkten nicht zustande. Z.B.: Erneuerung der Heizung, Austausch der Wärmemengenzähler, Austausch der Kaltwasseruhren, Reparatur Abflussrohr in der Tiefgarage, Reinigung Abflussrohr in der Tiefgarage, Feuchte Wand in der Tiefgarage.
- Es steht dringend eine Heizungssanierung an, diese kommt nicht voran.
- Da wir auch vermietete Wohnung im Haus haben, können diese nicht abgerechnet werden. Ein Wasserschaden ist seit Monaten nicht behoben.
- Der 2020 beschlossene Umbau einer Heizungsanlage wurde vom Verwalter einfach nicht durchgeführt.
- 3 von 4 Heizkessel ausgefallen und stillgelegt! Zusätzliche Kosten externe Notversorgung!
- Feuchtigkeit (Regenwasser) in der Tiefgarage und teilweise im Keller. Es geht alles sehr langsam und verzögert. Die Aussage ist, dass es zu wenig Handwerker gibt und diese überlastet sind.
- Verzögerung der Genehmigung der Abrechnung 2019. Einsichtnahme in Unterlagen zur Abrechnung wurde abgelehnt und dann nur z.T. in der Versammlung vorgelegt. Nach durchgeführter Notmaßnahme verzögert sich die Behebung eines Wasserschadens. Ablehnung der Kostenübernahme durch die Versicherung wurde verschwiegen. Gartenpflegevertrag ist auf Betreiben des Beirats und Absprache mit einem Teil der Eigentümergemeinschaft ersatzlos gekündigt worden und ist nicht an andere Eigentümer kommuniziert worden. Seitdem werden ausgewählte Gartenbereiche wenig fachgerecht gepflegt und Gartenbereiche / Anpflanzungen ausgespart. Mängel wurden als Notfallmaßnahmen deklariert, obwohl diese innerhalb einer normalen beschlossenen Instandsetzung hätten bearbeitet werden können.



Vereinbarte Limits bei Instandsetzungen, die vom Verwalter ohne Beschluss beauftragt werden dürfen, wurden durch Stückelung des Auftrags umgangen. Mängel werden nicht behoben: Defektes Regenfallrohr, Schäden an der Fassadenisolation durch Vogelnester, marode Gräben am Souterrain und Feuchtigkeit und Feuchteschäden werden nicht bearbeitet... Verschleppte und Schadensanzeigen mit falschen Erklärungen bei Gebäudeversicherung. Nachbesserungen von mangelhaften Handwerkerarbeiten wurden nicht eingefordert. Beirat und Verwalter verweigern Annahme von Email mit Mängelanzeigen und Aufforderungen zu deren Beseitigung.

- Gewährleistungsansprüche können nicht geltend gemacht werden, wegen Verjährung.
- Balkonsanierung steht seit 2 Jahren aus.
- Alle Instandhaltungsbeschlüsse aus dem August 2020 sind bisher nicht ausgeführt.
- Flachdach undicht, Schäden an der Wohnungsdecke.
- Seit mehreren Jahren anstehende Sanierungsmaßnahmen wurden weiter verschleppt.
- Haben 2020 ein paar größere Maßnahmen/Instandhaltungen durchgeführt (ca. 130000 Euro) - dringend stehen an, wegen Corona ausgebremst: Wartungsvertrag Heizung/Installationen an Firma vergeben. - Entkalkungsanlage für Warmwasser (18 Monaten 3 WW-Umwälzpumpen defekt/Kalk - bereits wärmegeämmte Fassade (2 Wohnblöcke, je 2 Hausnrn.) sanieren/streichen, Kosten Fassade ca. 400.000 Euro (Kalkulation aus 10/2019) jetzt sicher um einiges teurer - ganz dringend Beschluss über Sonderumlage erforderlich! Lt. Hausverwaltung kann frühestens Ende September eine Eigentümerversammlung stattfinden.
- Verzögerung bereits geplanter Sanierungsmaßnahmen (Fassade, Balkongeländer, Fenster austausch nach Bedarf).
- Sanierung der Balkone und Außenfassade.
- Fehlende Erhaltungsarbeiten im Außenbereich sowie auf Dächern und Balkonen.
- In meinem Fall steht seit Oktober 2020 eine Wohnungsbegehung durch die HV u. eines Brandschutzsachverständigen u. ggfs. eines Architekten in meiner ETV aus, weil ein noch nicht abgeschlossener Vorgang (Installation v. Dachlüftern u. die dazugehörigen Tellersperrn bzw. Tellerventilen in Bad u. Küche, die ursprünglich bereits seit ca. 2018 schon hätten eingebaut werden sollen. Aufgrund v. Unstimmigkeiten u. baubedingter Fragestellungen in der bestehenden Liegenschaft konnte der Einbau nicht fach- und brandschutzgerecht fertiggestellt werden. Aufgrund der anflutenden Coronakrise im März u Oktober 2020 musste die Begehung zur Klärung der weiteren Vorgehensweise auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Erst wenn diese Begehung stattgefunden hatte, kann die Thematik wieder auf die Tagesordnung in der ETV gesetzt und abgestimmt bzw. beschlossen werden. Allerdings wurde von den Beiräten der ganze Vorgang schon vor der Coronakrise entschieden abgewiegelt und abgeblockt, obwohl es eine laufende und noch nicht vollständig abgeschlossene Reparatur war. Hinzu kam außerdem, dass dem damals zuständigen HV während der Reparaturphase gekündigt wurde. Die Nachfolgerin der HV musste sich erst in die Gegebenheiten unserer Liegenschaft (die aus 2 Gebäuden mit je 36 Wohnungen besteht) einarbeiten, hat sich dann auf mein umfangreich verfasstes Schreiben hin der Angelegenheit angenommen, bis eben die Coronapandemie Einzug hielt und eine Begehung mit den zuständigen Personen bislang nicht möglich machte. Auf Nachfrage meinerseits Mitte Juni 2021, ob nun jetzt im Sommer endlich diese Terminierung der Begehung weiterverfolgt würde, erteilte die HV mir die Auskunft, dass sie in dieser oder nächster Woche mir Terminvorschläge zur Begehung unterbreiten wollen..... ich werde nun sehen, ob und wie es weitergehen wird. Eine Einladung zur ETV 2021 hat unsere WEG bislang nicht erhalten, 2020 fand auch keine ETV statt. Es liegt unserer

WEG zwar eine vorläufige Abrechnung für das Jahr 2019 vor, diese wurde aber bis heute nicht beschlossen, so dass ich, wie in meinem Fall ein ausstehendes Hausgeld-/BK-Guthaben bislang nicht ausgezahlt bekommen habe.

- Ölheizung Zulassung abgelaufen. Beschluss über neue Heizungsart nicht möglich. Beschluss über die jetzt in Berlin gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder nicht möglich.
- Unkontrollierter Durchlauf von Rechnungen. Trotz Kenntnis kein Reparaturauftrag.
- Von der Absenkung der MwSt auf 16% vom 01.07. - 31.12.2020 konnte unsere WEG nicht profitieren, da mit bereits beschlossenen Sanierungsarbeiten größeren Ausmaßes erst ab Frühjahr d.J. begonnen werden konnte.
- Eine dringende Dachsanierung kann nicht durchgeführt werden.
- Weitere Instandhaltungen konnten nicht vergeben werden, da die Erhöhung der Rücklagen nicht beschlossen werden konnte.
- Noch immer keine funktionsfähigen Kellertüren (2 von 10), kein Tausch der seit Jahren überfälligen KW-Zähler, noch immer verwitterte Wetterschenkel.
- Pflege der Außenanlage ist dringend erforderlich, deren Beschluss in der ETV 2021 zu treffen ist. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen ist in 2 Jahren nichts geschehen.
- Im Zusammenhang mit PV-Anlage auf Reihenhausdach (WEG): Landes-Fördergelder für Stromspeicher + Wallbox von 1500,-€ sind für mehrere Eigentümer verloren gegangen, Einspeisevergütung PV ist um mehr als 10 % herabgesetzt, Bundes-Fördergeld für Wallboxen stehen auf dem Spiel (mehrere Male 900,-€).
- Der Verwalter hat eine Eigentümerversammlung mit einem eigenen Tagesordnungspunkt und von ihm benannten Firmen zur Ausführung einberufen, aber in der Einladung deutlich "durch die Blume" von einer persönlichen Teilnahme abgeraten, da die Eigentümer eine Risikogruppe darstellen würden. Der einzige Tagesordnungspunkt war ohne persönliche Erläuterungen in keiner Weise zu beurteilen, die Beschreibung unbrauchbar, die Kosten nicht nachvollziehbar und ein großer Teil der Kosten erst nach Fertigstellung durch Stundenzettel oder Aufmaß erkennbar wurden, dennoch nannte der Verwalter eine Summe, die aus den Unterlagen überhaupt nicht ersichtlich war und bei weniger als die Hälfte der endgültigen Kosten. Es sollte ausdrücklich auf eine zusätzliche Überwachung der Arbeiten verzichtet werden, im Ergebnis wäre die Instandhaltungsrücklage für die nicht erforderliche Arbeit fast komplett aufgebraucht worden, obwohl seit 11/2019 Wasser durch einen Flachdachschaden eindringt, ein Sondereigentum unbrauchbar ist und das ganze Gebäude nachweislich schweren Schaden seither genommen hat. Die Beseitigung des Schadens ist bis heute nicht erfolgt, obwohl zwischenzeitlich ein Gerichtsurteil dazu vorliegt unternimmt der Verwalter nichts.
- Großer "Abarbeitungsstau" von Instandhaltungs/-setzungsmaßnahmen seitens des Verwalters. Mahnungen des VBR sind mehrfach erfolgt. Verwalter begründete Nichterledigung durch Handwerkerdefizite usw.
- 1) U.a. wurden Probleme im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung (seit 2014 anhaltende, äußerst kostspielige Beprüfungen) trotz Antrag nicht auf die Tagesordnung gesetzt und konnten bis heute nicht in der Eigentümergemeinschaft diskutiert und Beschlüssen zugeführt werden! 2) Ein Verwaltungsbeirat existiert derzeit nicht. Die Neuwahl eines Verwaltungsbeirats steht nicht auf der Tagesordnung der angekündigten Versammlung im August 2021.
- Starkregenereignis, Wasser im Keller und der Tiefgarage, hat die HV bisher nicht interessiert.
- Ich habe als Eigentümer und Beirat 4 TOP's (Instandhaltung) eingebracht. Verwalter: " wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass ... aufgrund der derzeitigen Lage davon

abgeraten wird, so viele TOPs aufzunehmen." Wann sollen die Schäden dann überhaupt beseitigt werden können?

- Größere Projekte (Keller Feuchte) brauchen viel Vorlauf, Beratung, Besprechung. Dazu kommt es jetzt seit 1,5 Jahren nicht mehr.
- Dachsanierung (Neue Blechabdeckung und Wärmedämmung) sollte im Sommer 2021 durchgeführt werden. Preissteigerungen und Materialknappheit werden befürchtet. Neu: Strafzinsen für Rücklagenkonto (300.000,- EUR). Keine Antworten für Verbesserungsvorschläge (Erweiterung Fahrradplätze, Hausmeisterleistungen) von Hausverwaltung zum Beirat. Hausverwaltung im "Winterschlaf-Homeoffice".
- Es konnten in 2020 keine Beschlüsse über notwendige und kostenintensive Instandsetzungsmaßnahmen getroffen werden. Da es sich um eine Ferienanlage handeln können bauliche Maßnahmen nur in der Nachsaison (Spätherbst, Winter, Frühjahr) durchgeführt werden. Da erst im Herbst 2021 eine WEV geplant ist, kann mit den Maßnahmen voraussichtlich erst in 2022 begonnen werden. Verzögerung rd. 1,5 Jahre.
- Die Anlage verkommt zusehends, Gelder für vor Jahren beschlossene Brandschutzmaßnahmen, bisher nicht umgesetzt, aber bereits von der WEG gezahlt, werden zweckentfremdet. Es gibt keinerlei Informationen über den seit 2004 laufenden Beweissicherungsprozess gegen die Firma, u.v.a. mehr - ein Drama, alles zum Nachteil der WEG. Ich halte unseren Verwalter für einen Betrüger.
- Wegen Corona keine Besichtigungen/Begehungen vor Ort durch Hausverwaltung.
- Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden/werden nicht geplant. Umfangreiche Baumaßnahmen wurden ohne drei Angebote einzuholen, einfach von der Verwaltung vergeben. Mangelhafte Abnahmen. Es drohen weitere Folgeschäden. Es kam zum Jahreswechsel 2020/21 zum Verwalterwechsel, da der Vertrag nicht mehr verlängert wurde. etc.
- Der Beschluss über eine neue Heizung muss dringend erfolgen, da es im nächsten Winter eventuell zu einem Totalausfall kommen könnte.
- Wasserschaden nach Starkregen; neu oder alt+nicht repariert bleibt fraglich.
- Verschlechterung der Substanz.
- Obwohl ich seit 10 Jahren die interne Verwaltung dieser Zweier-WG durchführe (z. B. Frisch- und Abwasser sowie WG-Versicherung, etc.) wurde eine Einberufung einer Eigentümerversammlung per EV gerichtlich verhindert. Der Widerspruch endete mit einem Urteil, indem ich mit einem Ehemann unterlag (2.300 EURO Verfahrenskosten). Abartig. Die Richterin des AG fand kein Einsehen. Aufgrund Dachschäden regnet es in die Immobilie hinein. Daraufhin wurde vor Gericht im EV-Verfahren auch dargelegt, dass es sich um einen Notfall handelt. Aufgrund der jüngeren BGH-Rechtsprechung können ohne Beschlüsse keine Kosten geltend gemacht werden. Die Eigentümerversammlung war die einzige Chance. Die untere Rechtsprechung ist wahrlich unterirdisch und kommt nicht von diesem Planeten. Mehr kann ich dazu nicht mehr sagen.
- Aufträge wurden nicht vergeben, sind aber nicht unbedingt sofort notwendig.
- Wassereinbruch in der Entlüftung der TG.
- Schäden am Dach des Hauses, Verzögerung des weiteren Vorgehens.
- Schadensermittlung wurde nicht durchgeführt.
- Auftragsverspätung.
- Sanierung Kellerfeuchtigkeit - Schäden am Abwasserkanal.
- Maßnahmen, die beschlossen waren, verzögerten, auch wegen der angespannten Handwerkersituation.

- Der Kauf von Stellplätzen sowie die Sanierung der Tiefgarage verzögerten sich.
- Der Beschluss über eine neue Gaszentralheizung kam nicht vor Änderung der gesetzlichen Regelungen ab 1.7.2021 zustande. Forderungen an Eigentümer aus ungenehmigten Umbauten konnten nicht beschlossen werden.
- Beschluss über Einrichtung von (KFW-geförderten) E-Auto-Ladestationen nicht möglich, damit werden moderne Mobilitätskonzepte verschleppt und Handwerkeraufträge können nur verspätet (mit nun vermutlich höheren Kosten) vergeben werden.
- Ohne Ausrichtung einer Holzeingangstür muss diese wahrscheinlich ersetzt werden.
- Dringende Sanierungsmaßnahmen wegen Legionellen.
- Eine wichtige große Sanierungsmaßnahme verschiebt sich um mindestens 2 Jahre, da vorbereitende Beschlüsse nicht gefasst werden konnten. Ergänzung zu Frage 7: Es fand 2020 eine ETV mit Verwaltung und Verwaltungsbeiräten ausschließlich für die Beschlussfassung Abrechnung und WiPl statt. Die Beiräte hatten Vollmachten von 78% der Anteile. Zu Frage 8: In 2021 fand eine außerordentliche ETV statt mit TOP ausschließlich zu einer großen Sanierungsmaßnahme. Hierzu wurde ein Veranstaltungsraum angemietet (ca. 4.000 €) und unter Coronaregeln mit anwesenden 84% der Eigentümer durchgeführt.
- Beschlüsse für dringende Erhaltungsmaßnahmen konnten nicht gefasst werden. Es liegt alles brach.
- Abplatzungen/Risse an den Außenfassaden haben sich witterungsbedingt verschlechtert.
- Es gibt Baumängel nach einer großen Sanierung. Die Zeit der Gewährleistungsfristen läuft, ohne dass eine entsprechende Überprüfung durch Sachverständige erfolgt und ohne dass die Mängel gemeldet werden.
- Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen werden nicht zugestellt. Reparaturen bleiben aus. Mein Antrag für Wallbox wird nicht bearbeitet. Maßnahmen im Zusammenhang mit Legionellenbefall werden nicht vorgenommen. "Still ruht der See"
- Mehrere Wochen freier Zugang zu den Wohnungstüren wegen fehlendem Tiefgaragentor.
- in 2020 wurde nicht ausreichend über eine TG Sanierung gesprochen wie diese vernünftig finanziert werden kann mit Mischfinanzierung ( ca. 600 TEUR) durch Kreditaufnahme im Niedrigzinsumfeld. Ein Verwalterwechsel konnte angeblich nicht online stattfinden. Eine a.o. Versammlung war nun im Juli 19 möglich wegen einer Dachsanierung die wegen Regenschäden zu 70.000 Euro freigegeben wurde, in einer vor Ort stattfindenden ETV. Warum kann dann eine Verwalterwechselversammlung dann nicht stattfinden??? Verwalterin nicht zu empfehlen ...
- Balkonsanierungen, Trinkwasserüberprüfung.
- Auf eingetretenen Wasserschaden wurde durch die Verwaltung nicht rechtzeitig reagiert.
- Balkonfliesensanierung nicht vorangetrieben. Dadurch entstehen Schäden an der Hauswand. Die Gemeinschaft besteht aus einem Selbstbewohner und 3 Anlegern. Die Interessen sind nicht dieselben. Der Verwalter der sich mit einer Wohnung 2019 eingekauft hat, will die NK innert 2 Jahren um 60 % erhöhen. Die Interessen der Mieter und des SB interessieren ihn nicht. Bisherige Eigenleistungen wurden abgewürgt. Kommunikation unmöglich. Abrechnungen unvollständig und nicht kontrollierbar.
- Diverse defekte Gemeinschaftsbereiche.
- Risse, Brechgefahr Restmüllcontainer (Beton), Gefahr für Personen.
- Eine neue Bedachung über einem Erker wird sich verteuern. (Maßarbeit aus Blech, Denkmalschutz), ebenso die neue Steigleitung.

- Erneuerung der Heizung wegen Fristablauf vom Schornsteinfeger offen. Verwaltung hat bisher keine Angebote eingeholt.
- 2021: Verzögerung für die Fortsetzung der Balkon-Sanierungsmaßnahmen.
- Undichtigkeiten am Dach - Wasserschäden nicht repariert - Verrottete Fenster - Renovierung soll seit 2019 in Auftrag gegeben werden - nicht erfolgt. Instandhaltungsmaßnahmen - nicht erfolgt - führt zu weiteren Schäden und verteuert die Reparatur um x%.
- Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende versucht jedes Jahr Beschlussanträge zu wichtigen Sanierungsmaßnahmen (große und tiefe Risse in den tragenden Wänden in unserer Wohnung und im Treppenhaus) zu blockieren. Obwohl gemäß unserer Teilungserklärung eine Instandsetzungspflicht besteht, werden unsere Er kämpften Beschlussanträge stets an das Ende der Einladungen gesetzt und seit nunmehr 5 Jahren von einer schlecht besuchten Eigentümersammlungen abgeschmettert. Bei gleicher Problematik hingegen wurden für geschätzt 50.000 € an anderen Wohnungen und dem im Erdgeschoß befindlichen Teileigentum, ohne Beschlussanträge bzw. Vorlagen Reparaturen und bauliche Veränderungen durchgeführt. Das Teileigentum ist eine 100prozentige Tochtergesellschaft der Stadt, die im Jahr 2018 größtenteils nach der Eigentümersammlung, ohne Beschlussantrag und folglich ohne Beschlussfassung Umbauarbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft in Höhe von ca. 13.000 € durchgeführt hat. Die Rechnungen wurden uns 2019 präsentiert und von einer schläfrigen Eigentümersammlung emotionslos diskutiert und abgesegnet. Im Übrigen ist unsere Eigentümergemeinschaft fast vollständig zerstritten. Fazit: Mag sein, dass einige die Änderungen des WEG gut finden, bauliche Veränderungen aber sollten weiterhin nur mit Vereinbarungen durchgeführt werden dürfen, weil einige Miteigentümer das so auffassen, dass die verlangten Mehrheiten ein Freibrief sie sind und das Ganze dann ausufern lassen können. Letztendlich bleibt festzustellen. Die Schaffung von Wohneigentum lohnt sich in der Stadt nicht.
- Da keine Instandhaltungsmaßnahmen stattfinden, verschlechtert sich die Substanz des Hauses insgesamt.
- Wasserschaden wurde nicht bearbeitet.
- Schäden wurden nicht beseitigt.
- Am 29.06.2020 fand im Büro der Verwaltung eine Eigentümersammlung ohne Eigentümer Beteiligung statt. Im Protokoll stehen die Namen der Geschäftsführerin als Versammlungsleiterin und Protokollführerin, sowie 2 Verwaltungsbeiräte die das Protokoll unterschrieben haben. Unter TOP 5: Wahl der Verwaltung Die HV stellt sich ein weiteres Jahr zu gleichen Konditionen zur Verfügung vom 01.06.2020 - 31.05.2021. Die ETV beschließt die HV zu gleichen Konditionen ein weiteres Jahr 01.06.2020 - 31.05.2021 zu wählen. Abstimmungsergebnis: Ja =37,0000, Nein=0,0000, Enthaltungen = 5,0000 Beschlussstatus: gültig. Am 08.07.2021 (obwohl der HV Vertrag am 31.05.2021 endet) wurde die Abrechnung versandt mit dem Hinweis die Einladung zur Eigentümer Versammlung versenden wir zu gegebener Zeit. Einen Termin können wir leider noch nicht benennen. Die Neuwahl einer HV wird nicht erwähnt. Am 28.05.2019 wurde in der ETV wurde der Architekt beauftragt ein Sanierungskonzept für die Sanierung der Außenfassade beauftragt. Bis heute liegt kein Konzept vor! In der ETV vom 22.09.2016 beschlossene Begehung der Balkone fand 2017 im Beisein HV, Beiräte und Architekt statt. Im Vermerk des Architekten vom 30.08.2017 wird an den 2 Balkonen über mir festgestellt, dass durch eindringende Feuchtigkeit und Frost, sich an der Betondecke auf der Unterseite Betonteile abgelöst haben. Dieser Prozess wird die Balkone in den nächsten Jahren weiter schädigen und bei einer Sanierung sollte die Standfestigkeit der Balkone überprüft

werden. Diese Mängel wurden der HV bereits 2013 von mir mitgeteilt. Festgestellt durch den Architekten der von der Hausverwaltung 2017 beauftragt wurde, beschlossen in der Eigentümerversammlung am 22.09.2016. Der Schaden ist der HV seit 2013 bekannt. Es gibt bis heute auch keinerlei detaillierte Informationen und Details darüber.

- Keine eindeutige Entscheidung bezüglich der neuen Einfahrt.
- Weiterführung der Baumaßnahmen!
- Es geht nicht voran. Die jetzt angesetzte ETV 2021 erfolgt nur, da der Beirat wiederholt darauf hingewiesen hat, dass die Versammlung einberufen werden muss. Dadurch dass bei der ETV 2020 kaum Eigentümer persönlich anwesend waren, entsteht für die (erst seit 2020 tätige) Verwaltung auch der Eindruck, dass kein Interesse seitens der Eigentümer da ist.
- Zu Punkt 8: Es hat eine Präsenzversammlung stattgefunden, allerdings wurden die Eigentümer aufgefordert, die Vollmachten an den Verwalter oder die Beiratsvorsitzende zu erteilen. Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen werden verzögert.
- Verzögerungen von avisierten Bau-/Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen, die einer Zustimmung der ETV bedürfen. Erhöhte Preise für geplante aber noch nicht beschlossene Maßnahmen aus dem Jahr 2020 (Austausch der Heizungsanlage und Modernisierung der Verteilungen). Verzögerung des Umbaus der Toranlage (Bauartänderung) - dadurch mehrfach Einbrüche...
- Unklarheit über Instandsetzungsbedarf und geplante Baumaßnahmen.
- Absolute Inaktivität der Verwaltung im Jahr 2020, keine Sanierungsmaßnahmen beauftragt, dadurch u.a. auch Einbußen durch die Nichtinanspruchnahme der gesenkten MwSt.
- Seit Jahren anhängige Renovierungen wurden nicht durchgeführt.



## Zur Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan

- Die JA 2020 und der WP 2021 hat der Verwalter + Beirat sich per Umlaufbeschluss sich bestätigen lassen!
- Wir haben noch keine gültige Abrechnung für 2018.
- Keine Jahresabschlussprüfung.
- Durch Unvermögen und fachlich fehlende Kompetenz des Verwalters steht beim Amtsgericht seit 12/20 ein Verfahren an, die den Verwalter nach Coronaerlass des Bundesministeriums im Amt läßt, der Verwalter aber jegliche Tätigkeit eingestellt hat. Es fehlen Abschluß 2019+2020, Wirtschaftsabrechnung, Instandhaltung-, u. Finanzierungsplan. Der Beirat lädt jetzt zu einer WEG-Versammlung ein. Mit einem Gewerbeschein ausgestattet gibt es viele schwarze Schafe unter Verwaltern. Wir sind an einen solchen geraten. Eine Zertifizierung verbessert vielleicht die Lage, aber es sollten höhere Anforderungen gestellt werden.
- Der Beirat erklärte kompetenzwidrig die Richtigkeit der Jahresabrechnung für 2019 und 2020 gegenüber dem Verwalter. Ohne Jahresversammlung ist keine Klage möglich. Die Richtigkeit der Abrechnungen ist nicht prüfbar.
- Seit 01.11.2019 gilt ein Wirtschaftsplaner. Keine Nebenkostenabrechnung für 2018 - 2019 - 2020 erstellt. 2021 ist fraglich.
- Es fehlen Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2018, 2019 und 2020! Eine Einberufung der Versammlung ist nicht in Sicht.
- Vor 13 Jahren wurde die Verwaltung ermahnt, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen. Nichts ist geschehen. Die Abrechnung wurde weiter verfälscht! Vor 7 Jahren wurde ISTA zur Abrechnung vertraglich verpflichtet. Bis heute keine ordnungsgemäße Heizkosten- und WW-Abrechnung. Anmahnungen und Schreiben zur Berichtigung werden von der Verwaltung in den Papierkorb gekloppt. Klimawandel ist ein Fremdwort für die Verwaltung. Unsere WEG ist in Dortmund der größte Umweltverschmutzer. Kosten für die WEG ca. 1.500EURO je Monat.
- Es wurden Einsichtnahme in Kontoauszüge und Belege für die Jahre 2019 und 2020 verweigert. Klage gemäß neuem WEG gegen die EG wird erfolgen müssen. Sache ist beim Rechtsanwalt. Guthaben aus Hausgeldern wurden ausbezahlt ohne beschlossene Jahresabrechnung. Es besteht der Verdacht der Veruntreuung von Mandantengeldern gegen den Verwalter. Es geht um höhere Beiträge. Der Verwalter hat Gelder der Gemeinschaft teilweise über Privatkonto abgerechnet. Sehr faul die Sache, Beirat steht aber teilweise hinter der Verwaltung respektiert die "kleinen Ungenauigkeiten" der Verwaltung.
- Die Jahresabrechnung 2019 und 2020 wurden derart verspätet erstellt das sie in der Steuererklärung nicht mehr berücksichtigt werden konnten, dadurch sind erhebliche finanzielle Nachteile entstanden.
- Wir wohnen seit Mitte 2018 in einem Neubau und bisher gab es noch keine einzige Eigentümersammlung! Über keinen bisherigen Wirtschaftsplaner wurde ein Beschluss gefasst. Wir kennen nicht alle Eigentümer, obwohl es nur sechs Einheiten sind.
- Nötige Sanierungsmaßnahmen, die bereits in diesem Jahr begonnen werden sollten, verzögern sich. Dadurch werden sich vermutlich höhere Kosten ergeben. Wir hatten weder eine Jahresabrechnung 2020 bis jetzt noch eine Versammlung für 2021. Da die Jahres-abrechnung jedes Jahr fehlerhaft ist und durch Einwirkung der WE nachgebessert werden muss, wird es vermutlich nicht vor Ende des Jahres eine ordnungsgemäße Abrechnung geben. Außerdem schlechter Einzug des Wohngelds (teilweise erst nach mehrmaliger Mahnung für vorausgegangene Monate).

- Verspätete Versammlungen führen zu verspäteten Hausgeldabrechnungen, was die rechtzeitige Abgabe von Steuererklärungen unmöglich macht. (Das betrifft insbes. die haushaltsnahen Dienstleistungen.)
- Falsche Abrechnungen Hausgeld und Rücklagen.
- Die letzte ET. Versammlung war am 09. Juli 2019. Seitdem keine Versammlung mehr. Abrechnung 2019 wurde am 30.06.2020 durch W.i.E. überprüft und für vollkommen falsch erklärt. Verwaltung habe ich darüber informiert, habe aber bis heute keine Stellungnahme dazu erhalten. Abrechnung 2020 am 08.06.2021 erhalten. ET Versammlung ist nach den Sommerferien (Hessen) geplant.
- Nachzahlungen aus der Wohngeldabrechnung konnten nicht eingezogen werden ohne Beschluss der Wohngeldabrechnung, die Wohngelder aus den Wirtschaftsplänen 2020 und 2021 wurden gemäß den unbeschlossenen Wirtschaftsplänen eingezogen, damit die Nachzahlungen nicht so hoch werden, es haben sich viel zu viele offene Beschlüsse angesammelt und keine Versammlung (wir bräuchten viel Zeit), Instandhaltungsrückstau ist entstanden, Begehungen sind wegen Pandemie ausgefallen.
- 1) Es liegen keine Unterlagen für die Steuer vor. 2) Der Verwalter möchte eigentlich aus Altersgründen aufhören, es kann kein neuer bestellt werden.
- Rechtswidrige Heizkostenabrechnung.
- In 2020 erfolgte keine ETV bezgl. Abrechnung 2019: diese ist bis heute offen. Aufgrund dringendem Appel des Beirats erfolgt nun übermorgen am 8.7. eine Präsenz- ETV für die Abrechnung 2019 und 2020. Der Verwalter sträubte sich auch hiergegen. Der Beirat hat sich durchgesetzt. Unser Verwalter ist "old school" ... eine Telekonferenz kommt für ihn überhaupt nicht in Frage. Er kümmert sich auch nicht drum. Wir Beiräte sind froh, dass wir eine Präsenzveranstaltung im Kleinen, mit vermehrten Vollmachten, hinbekommen. Vollmachten müssen dezidiert sein, was will der Vollmachtgeber? Darauf achtet niemand.
- Da die Jahresabrechnung 2019 nicht beschlossen wurde und 2020 nicht vorhanden ist und gleichzeitig zum 30.06 der Vertrag der Hausverwaltung beendet wurde, werden Kosten durch die neue Hausverwaltung entstehen, diese zwei Jahresabrechnungen noch mal zu machen.
- 3 Jahresabschlüsse offen; rechtswidrige Deckung laufender Ausgaben aus Instandhaltungsrücklage wg mangelnder Liquidität wg nicht erfolgter Nachforderungsbeschlüsse -> mangelnde Fähigkeit evtl. Notfälle zu finanzieren; keine strukturierte Diskussion der offenen Probleme.
- Durch Versäumnisurteil v.05.11.19 wurde die Jahresabrechn.2018 für ungültig erklärt. Dieser Zustand ist bis jetzt noch nicht bereinigt bzw. berichtigt.
- Die Beschlussfassung für die Jahresabrechnung 2018 konnte nicht gefasst werden, weil Sie zuvor angefochten und für ungültig erklärt wurde. Hohe Schadensersatzforderungen gegenüber der Verwaltung konnten nicht beschlossen werden, wodurch sich die Schäden weiter erhöhen. Sie liegen im Bereich von mehreren Millionen.
- Wohngeldabrechnung wurde genehmigt trotz Widerspruch zur Einmann-Versammlung.
- Verzögerte Jahresabrechnung wegen Verwalterwechsel in Corona-Zeiten. Alte HV wehrte sich zunächst vehement, die Abrechnung für 2020 noch zu erstellen, obwohl der Verwalterwechsel zum 01.02.21 erfolgt.
- Die nicht ordnungsgemäß arbeitende Verwaltung hat seit 2014 keine ordnungsgemäße Abrechnung vorgelegt. Übermäßiger Energieverbrauch durch Abrechnung von Ista.
- a) Die Bestellung des Verwalters läuft zum Jahresende aus. Mangels Versammlung wurde kein neuer gewählt. b) Die Prüfung der Jahresabrechnung 2019 war nur bedingt möglich.

- Abrechnung Verzögerung.
- Letzte WEV 2019 wurde bisher nicht abgeschlossen, offene TOP bestehen.
- Bei der Belegprüfung für 2019 wurden vom Beirat Falschangaben in der Abrechnung festgestellt, die bis heute in einer Versammlung beschlußmäßig nicht abgearbeitet werden konnten. Dieses soll jetzt in einer gemeinsamen Versammlung für die Jahre 2019 und 2020 erfolgen.
- Die Jahresabrechnung 2019 ist strittig, darüber konnte bisher kein Beschluss gefasst werden. Die Abberufung des Vorverwalters im Mai 2020 ohne Vorlage und Beschlussfassung der Jahresabrechnung 2019 entwickelt sich zu einem Gerichtsstreit.
- Keine Grundlage der Berechnung und Belastung von Nebenkosten für vermietete Wohnung im Jahr 2020 wg. Fehlender Abrechnung.
- Wir haben die Verwaltung gewechselt, das wurde aber schon im Februar 2020 beschlossen. Die Abrechnung für 2019 wurde abgelehnt, da die alte HV nicht auf die Fragen der Eigentümer geantwortet hat. Nun hängen wir mit der neuen HV etwas in der Luft, was den Abschluss des Wirtschaftsjahres 2019 betrifft. Das hat aber nur bedingt mit Corona zu tun. War aber eine prima Ausrede für die alte HV.
- Schäden sind mir bisher nicht bekannt geworden. Allerdings soll über die Jahresabrechnung für 2019 in der nächsten Eigentümerversammlung erneut Beschluss gefasst werden, da diese Abrechnung wegen formaler Fehler im Aufbau (fehlende Schlüssigkeit) von mir beanstandet wurde, obwohl das Rechnungsergebnis korrekt ist.
- Die beschlossene Erhöhung der Instandsetzungsrücklage konnte für 2020 nicht umgesetzt werden, da ein gültiger Wirtschaftsplan fehlt. Gleiches gilt zumindest für den Wirtschaftsplan 2021. Alle Zahlungen basieren auf dem Wirtschaftsplan 2019. Es ist zu befürchten, dass die WEG ihren Zahlungsverpflichtungen evtl. nicht mehr nachkommen kann.
- Konnte noch nicht ermittelt werden, da noch KEINE Abrechnung für 2020 vorliegt bzw. noch KEINE Eigentümerversammlung für Abrechnung 2019 und 2020 bisher erfolgt ist bei dem die Hausverwaltung dazu Stellung nimmt.
- Die Verwalterin hat aufgrund massiver aber berechtigter Beschwerden gekündigt und schriftlich mitgeteilt, dass sie für unsere WEG nichts mehr tun werde. Die Abrechnung 18/19 sollte per Umlaufbeschluss im Jahr 2020 beschlossen und entlastet werden. Da die Abrechnung aber schwere Mängel aufwies - das Hausgeld wurde von 13 Eigentümern für 2 Monate nicht eingezogen, viele Doppelzahlungen, unterschlagene Gutschriften, nicht nachvollziehbare Ausgaben, was jedoch von der Verwalterin bestritten wurde. Der Beirat wurde diskreditiert und ignoriert. Beschlüsse von 2019 wurden nicht umgesetzt. Inzwischen haben die Eigentümer seit Juli 21 einen neuen Verwalter gewählt, der am 6.8.21 eine ordentliche Versammlung einberufen hat.
- Verzögerungen bei Jahresabrechnungen, welche dann per Umlaufbeschluss erfolgt sind.
- keine Abstimmung über Verlängerung des Verwaltervertrages bzw. Abschluss eines neuen Vertrages auf der Grundlage des Musters von Wohnen im Eigentum; keine erneute Abstimmung über die Jahresabrechnung 2018, die nach einem Rechtsstreit für ungültig erklärt wurde, Wahl eines neuen Beirates, weitere grundsätzliche Regelungen (zur Beschluss-Sammlung) usw.
- Die Jahresabrechnung für 2020 wurde noch nicht verschickt.
- Jahresabrechnung 2020 für Steuererklärung fehlt.
- Aus der Hausgeldabrechnung für 2019 resultierende Nachforderungen wurden noch nicht eingezogen, da lt. Verwalter hierfür ein Beschluss über die Abrechnung erforderlich ist.

- Abrechnung falsch. Dezember ETV. Beschlussanfechtung Januar 2021. Versäumnisurteil.
- Vertrauensverlust durch verspätet vorgelegte und zudem fehlerbehaftete Abrechnung - ganz unabhängig von Corona.
- Evtl. Kontounterdeckung, da kein aktueller Wirtschaftsplan vorliegt und die Hausgeldzahlungen dadurch nicht angepasst wurden, außerdem hatten wir auch noch einen Verwalterwechsel.
- Am 29.06.2020 fand im Büro der HV eine Eigentümerversammlung ohne Eigentümer Beteiligung statt. Im Protokoll stehen die Namen der Geschäftsführerin als Versammlungsleiterin und Protokollführerin, sowie 2 Verwaltungsbeiräte die das Protokoll unterschrieben haben. Unter TOP 5: Wahl der Verwaltung Die HV stellt sich ein weiteres Jahr zu gleichen Konditionen zur Verfügung vom 01.06.2020 - 31.05.2021. Die ETV beschließt die HV zu gleichen Konditionen ein weiteres Jahr 01.06.2020 - 31.05.2021 zu wählen. Abstimmungsergebnis: Ja =37,0000, Nein=0,0000, Enthaltungen = 5,0000 Beschlussstatus: gültig. Am 08.07.2021 (obwohl der HV Vertrag am 31.05.2021 endet) wurde die Abrechnung versandt mit dem Hinweis die Einladung zur Eigentümer Versammlung versenden wir zu gegebener Zeit. Einen Termin können wir leider noch nicht benennen. Die Neuwahl einer HV wird nicht erwähnt. Am 28.05.2019 wurde in der ETV wurde der Architekt beauftragt ein Sanierungskonzept für die Sanierung der Außenfassade beauftragt. Bis heute liegt kein Konzept vor! In der ETV vom 22.09.2016 beschlossene Begehung der Balkone fand 2017 im Beisein HV, Beiräte und Architekt statt. Im Vermerk des Architekten vom 30.08.2017 wird an den 2 Balkonen über mir festgestellt, dass durch eindringende Feuchtigkeit und Frost, sich an der Betondecke auf der Unterseite Betonteile abgelöst haben. Dieser Prozess wird die Balkone in den nächsten Jahren weiter schädigen und bei einer Sanierung sollte die Standfestigkeit der Balkone überprüft werden. Diese Mängel wurden der HV bereits 2013 von mir mitgeteilt. Festgestellt durch den Architekten der von der Hausverwaltung 2017 beauftragt wurde, beschlossen in der Eigentümerversammlung am 22.09.2016. Der Schaden ist der HV seit 2013 bekannt. Es gibt bis heute auch keinerlei detaillierte Informationen und Details darüber.
- Anstehende Fragen zur Jahresabrechnung 2019 werden nicht beantwortet. Der Verwalter redet nicht mit uns.

## Zur Kommunikation

- Die diversen Auswirkungen der Pandemie sind eine erhebliche zusätzliche Belastung für die Selbstverwaltung. (Gewährleistung der Pandemieregeln in Gemeinschaftseinrichtungen; erschwerte Kommunikation auch mit zunehmend angespannten Situationen).
- Es besteht ein enormer Entscheidungsrückstau. Mindestens 50 Tagesordnungspunkte wurden durch Eigentümer für die nächste ETV bereits beantragt.
- eine erhebliche Verschlechterung des Klimas. Ein von mir auf die Tagesordnung einer a.o. ETV gesetzter TOP, elektronische Teilnahme gemäß WEG zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung schlicht ignoriert. Mehrfache Anfragen, den Eingang der diesbzgl. mail zu bestätigen wurden nie beantwortet. Leider eine höchst suspekta Verwaltung....
- Es dauert alles viel länger, klappt aber am Ende doch irgendwie.
- Konflikte konnten nicht ausgetragen werden. Andererseits kann man mit manchen Leuten sowieso nicht sinnvoll diskutieren.
- Hausmeister, Dienstleister, Eigentümer, Mieter- machen was sie wollen. Es kümmert ja keinen. Sanierungsverzögerung, die weiterhin immense Schaden an der Bausubstanz bedeuten. Die Hausverwaltung ignoriert Belange der Eigentümer.
- Folgeschäden im Sondereigentum keine Informationen.
- Fragen konnten nicht mit den Betroffenen geklärt werden. Es verursachte viel Mehraufwand und eine Einigung steht immer noch aus.
- Von einem Balkon ist ein etwa Kindskopf großes Betonteil heruntergefallen. Außer einer Besichtigung hat noch nichts weiteres stattgefunden. Der Beirat ist kommentarlos zurückgetreten. Weder von einer Beirätin noch von der Verwaltung sind Begründungen (wofür müssen Sie das wissen?) geliefert worden. Es wurden Bäume gefällt, ohne dass jemals darüber gesprochen wurde (es liegt kein Beschluss vor).
- Unser Verwalter hat im Jahr 2020 zweimal per E-Mail mitgeteilt, dass er unsere WEG nicht mehr weiter verwalten will. Zum 31.12.20 endete sein Vertrag. Ein Umlaufbeschluss (da leider Allstimmigkeit erforderlich - wurde durch e i n e n Quertreiber verhindert !!!) wurde verhindert..... sehr bedauerlich. Seitdem müssen wir mit dem bisherigen Verwalter weiter zusammenarbeiten, was aber einigermaßen geklappt hat. Hier wäre es in Zeiten von Corona dringend erforderlich gewesen, dass die Bundesregierung eingreift durch einen Erlass z.B., dass bei Umlaufbeschlüssen keine Allstimmigkeit mehr erforderlich ist. Pekuniäre Schäden sind nicht aufgetreten, aber leider eine sehr lange, unschöne, sehr zeit-aufwändige Zusammenarbeit und Blockade ..... Gerade ich, als Beirätin hatte extrem viel Arbeit und Organisations Einsatz.
- M.E. wirkte sich besonders ungünstig die nicht mögliche Kommunikation zwischen Verwalter und Eigentümer (über den Beirat) in der Phase der Vorbereitung auf die "WEG-Reform 2020" aus. Dieser Mangel wird sich in Zukunft belasten auswirken; zumal die Rechtsprechung (Amtsgericht+RA+Kontrahenten) noch keine Erfahrung sammeln konnten.
- Wir wohnen seit Mitte 2018 in einem Neubau und bisher gab es noch keine einzige Eigentümersammlung! Über keinen bisherigen Wirtschaftsplaner wurde ein Beschluss gefasst. Wir kennen nicht alle Eigentümer, obwohl es nur sechs Einheiten sind.
- Die HV ist kaum zu erreichen, reagiert sehr zeitverzögert auf Mails.
- Hausverwaltung arbeitet zunehmend willkürlich.
- Allgemeine Untätigkeit. Ständiges Nachfassen erforderlich.
- Ein Problem ist, dass man gar keine Transparenz über Folgen und Schäden bekommt!

- Es gab Diskussionen mit der Verw wegen einer anberaumten ETV , an der nur Verwalter teilnehmen konnte ("one-man-show"). Vorschlag für Umlaufverfahren, um Beschluss für Jahres- u d Einzelabrechnung 2019 zu erhalten, wurde ignoriert! Ein Eigentümer drohte mit rechtlichen Schritten gegen 1-man-show, folglich wurde diese abgesagt. Wir, Beirat und einige Eigentümer hatten nach Prüfung der Jahresabrechnung erzwungen, dass Jahres- und Einzelabrechnungen 2019 an ET versandt wurden (Begründung dafür: Nebenkostenabrechnung f. Mieter, Steuererkl. f. ET). Eine schon in 2018 beschlossene Reparatur (Balkone - Feuchtigkeitsschäden) wurde nur zum Teil ausgeführt, bes. starke Schäden sind nicht behoben trotz R des VerwBeirats. Rückfragen per mail werden seit Wochen nicht beantwortet, Bitten um tel Rückprache gehen ins Leere - Beirat u Eigentümer ratlos, da unverständlich, weil Zusammenarbeit bisher ok. Beirat hat inzwischen Abrechnung 2020 geprüft u gebeten, T für baldige ETV festzusetzen Problem einer online-Versammlung sind Eigentümer, die keine eMail-Verbindung haben (auch für Beirat Problem, da Infos nur per Post oder Telefon möglich, was nicht der schnellste Weg ist, zudem zeitaufwendig).
- Die durchgeführten Versammlungen wurden durch die Verwaltung wg Corona unter erheblichen Zeitdruck gesetzt, viele wichtige Wortmeldungen wurden ignoriert, Diskussionen unterbunden; Beschlüsse "durchgepeitscht".
- Laufende Rechnungsprüfung bzw. Übersicht über erteilte Aufträge zur Kenntnis des Beirates erfolgte nicht oder nur sehr eingeschränkt. Verwaltung ist sehr schlecht telefonisch für Eigentümer und Beirat erreichbar (z.B. bei Notmaßnahmen).
- Geforderte Aufklärung über mögliche Beschlussfassung wurde nicht geleistet und der Hausmeister ohne Mehrheit oder Offenlegung der Befragung gewechselt.
- Da die Heizung zum Teil ausgefallen ist, hängt alle Planung in der Luft. Die Hausverwaltung stellt sich tot. Vorgeschlagene Maßnahmen zur Durchführung einer Versammlung wurden boykottiert.
- Durch das neue Gesetz hat sich die Grundlage für Rechtsstreitigkeiten geändert. Zu Frage 20: Die Kommunikation hat sich erheblich verschlechtert. Die Verwaltung verzögert alle Umsetzungen mit dem Hinweis auf "Corona".
- Problemstau durch mangelnde Kommunikation und fehlenden Gedankenaustausch. Vermutlich ist beabsichtigt, in der kommenden Präsenzversammlung eine hohe Anzahl von Beschlüssen unter Zeitdruck bei geringer persönlicher Teilnahme mit einer großen Anzahl von Vollmachten ohne Austausch von Argumenten durchzuwinken. Es ist vorherzusehen und vom Verwalter gewiss auch so gewünscht, dass elementare Entscheidungen wie neuer Verwaltervertrag, Hybridversammlung, Genehmigung der Jahresabrechnungen trotz Unregelmäßigkeiten mit vielen vertrauensselig vergebenen Vollmachten und wenig Gegenstimmen abgenickt werden.
- Offene Aussprache über Probleme hat gelitten.
- Die ETG spaltet sich zunehmend (zu ihrem Nachteil bei Abstimmungen).
- Bisher keine Schäden bekannt. OnlineVersammlung scheidert wohl eher an alten Eigentümern als an Hausverwaltung. Die wichtigsten Beschlüsse wurden gefasst aber soft facts / Infos über aktuelle Entwicklungen wurden nicht kommuniziert.
- Die gesamte Kommunikation und Verwaltung ist komplizierter geworden, da i.d.R. digital kommuniziert wird. Das haben wir zwar auch schon vor Corona gemacht. Jedoch ist eine Präsenzveranstaltung (ET-Versammlung) m.E. einmal jährlich dringend geboten. Nur dort kommen auch mal Dinge zur Sprache, die der Beirat auch nicht unbedingt weiß (mitunter auch zwischenmenschliche). Genau das wird auf einer digitalen Veranstaltung nicht geschehen.



Wir haben viele ältere Eigentümer, die entweder den notwendigen Zugang nicht haben bzw. sich davor auch scheuen. Das muss man erst mal akzeptieren. Aber auch das Einholen von Angeboten der Handwerker hat sich deutlich verschlechtert.

- Die Verwalterin verzögert und verweigert Informationen. Anfragen werden ignoriert und einfach falsche Behauptungen erstellt. Eine sachliche Prüfung durch den Beirat oder einen Eigentümer ist schlichtweg nicht möglich.
- Der Verwalter verweigerte alle schriftlichen Anfragen auch geforderte Beschlußfassungen wie Umlaufbeschluß, nicht umsetzen Gerichtsurteile, Unterdeckung der Gebäudeversicherung zu hohe Kosten, Gebäudesanierung keine Garantie für Mangelhafte Sanierung, Abrechnungen konnten für Steuer noch Mieter vorgenommen werden.
- Da die Kommunikation mit Verwaltung und Verwaltungsbeirat nicht stattfand (Eigentümer leben weit auseinander, da Wohnungen an Feriengäste vermietet werden) können wir keine weiteren Schäden benennen. Es hat aber Probleme mit der Schließanlage, Kabelanbieter-Fernsehen, Parkplatznutzung und Nutzung Hallenschwimmbad, gegeben.
- Es entsteht der Eindruck, dass die HV die Pandemie auch als Ausrede nutzt, um ihre Unfähigkeit zu verschleiern, jährliche Diskussionen in der ETV über Nicht- bzw. Schlechtleistungen werden aus dem Weg gegangen (und die Hoffnung, dass es bis dahin alle ET vergessen haben), ODER häufige Wechsel der Ansprechpartner werden durch ET nicht bemerkt, weil bis es zur nächsten ETV kommt, ist es schon der 3. oder 4. neue Ansprechpartner (Intransparenz).
- Im Zuge der Novellierung des WEGesetz hat uns am 03.11.2020 unsere Verwaltung mitgeteilt, dass sie den bis zum 31.10.2021 laufenden Vertrag nicht verlängert.
- Ihre Arbeit für uns hat sie so gut wie eingestellt. Anfragen per Mail werden zu 99% nicht beantwortet. Bitten, die Eingänge von Mails zu bestätigen, wird nicht nachgegangen. Sie gehen 3 Wochen in den Urlaub, ohne die WEG darüber zu informieren. Ich könnte noch eine Stunde weiterschreiben... Wegen mehrfacher Verweigerung der Verwaltung, in Sachen Eigentümerverwaltung tätig zu werden, habe ich zum 03.07.2021 eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, auf der eine neue Verwaltung sowie ein neuer Beirat gewählt werden soll. Ausgang offen. Wegen anderer Differenzen mit ungerechtfertigten Beschuldigungen und Unterstellungen von einigen Eigentümern, habe ich kürzlich mein Mandat als Vors. des Beirates niedergelegt und meine Mitarbeit im Beirat für beendet erklärt.
- Es ist nicht abzusehen - bisher keine Gespräche.
- Die Eigentümer werden zunehmend zu Individualisten/ Egoisten.
- 3 Jahresabschlüsse offen; rechtswidrige Deckung laufender Ausgaben aus Instandhaltungsrücklage wg mangelnder Liquidität wg nicht erfolgter Nachforderungsbeschlüsse -> mangelnde Fähigkeit evtl. Notfälle zu finanzieren; keine strukturierte Diskussion der offenen Probleme.
- Es konnten strittige Themen nicht diskutiert werden.
- Keine Kommunikation unter den Eigentümern.
- Durch das Fehlen einer ausführlichen persönlichen Diskussion aller Eigentümer in einer Präsenzveranstaltung kam es zu einer Beschlussanfechtung einer Miteigentümerin.
- Eigentümer sind nicht über Umsetzung von Beschlüssen aus 2019 informiert.
- Es gibt keinen normalen Kontakt, sondern nur Telefonate hin und wieder. Was ist unserseits zu tun?
- Es gibt keinerlei Informationsaustausch vom Verwalter zu dem größten Teil der Eigentümer.

- Verwalter macht seit Jahren keine Begehung des Objektes. Eigentümer und Beirat kontrollieren die Arbeit des Verwalters nicht. Seit Jahren stellen Sie keine Mängel fest, obwohl sie zum Nachteil der Eigentümer bestehen. Wegen schlechter Kommunikation und schlechter Bearbeitung werden wir vermutlich der Verwaltung kündigen.
- Telefonische Erreichbarkeit sehr schlecht, soll alles per Email abgewickelt werden, auf die man dann keine Antwort bekommt. Kommunikation hat sehr gelitten.
- Wichtige Themen wurden in kleineren Gruppen besprochen, der Austausch in der Gesamt-WEG fand kaum statt.
- Die Hausverwaltung ist noch schlechter erreichbar und kann die Situation noch besser nutzen nicht arbeiten zu müssen
- Es konnte nichts angesprochen und geklärt werden.... die Hausverwaltung redet sich mit Corona raus.
- Größere Projekte (Keller Feuchte) brauchen viel Vorlauf, Beratung, Besprechung. Dazu kommt es jetzt seit 1,5 Jahren nicht mehr.
- Seit Januar 2020 bereiteten wir einen vorfristigen Verwalterwechsel spätestens zum 31.12.2020 vor, weil das Vertrauen zum Verwalter (erst seit 2019 tätig) unrettbar zerrüttet ist (HV handelt nicht kooperativ und vertragskonform, uneinsichtig, erwiesene Untreue). Corona hat alle Pläne sehr gestört. Der Vertrag läuft jetzt zum Jahresende '21 aus. Der Wechsel erweist sich für uns als erheblich erschwert. Die nächste Versammlung (Abschlüsse 2019/20) erwarten wir nun im September 2021. Die eigentlich ungetrübte Kommunikation im Beirat und mit Eigentümern hat infolge mancher altersbedingt aufgetretenen Schwierigkeiten gerade in den letzten zwei Jahren deutlich an Kraft und Effektivität verloren. (Alter der Anlage 40 Jahre, viele Eigentümer sind langjährig Selbstnutzer, allgemein höheres Durchschnittsalter, auch der Beiräte = schwierige Situation!).
- Dachsanierung (Neue Blechabdeckung und Wärmedämmung) sollte im Sommer 2021 durchgeführt werden. Preissteigerungen und Materialknappheit werden befürchtet. Neu: Strafzinsen für Rücklagenkonto (300.000,- EUR). Keine Antworten für Verbesserungsvorschläge (Erweiterung Fahrradplätze, Hausmeisterleistungen) von Hausverwaltung zum Beirat. Hausverwaltung im "Winterschlaf-Homeoffice".
- Da nicht einmal ein Bericht der Verwaltung vorliegt, kann man das noch gar nicht wissen.
- Da wir, der Beirat, bei Bedarf einen Newsletter an die WEG senden, sind alle, die ihn lesen, informiert aber es fehlt natürlich die zu anstehenden Themen notwendige Aussprache.
- Aktuell Fragen und Probleme konnten nicht geklärt werden. Eine größere zu leistende Reparaturzahlung, deren Summe ich bereithalten muss, konnte noch nicht eingezogen werden.
- Unsere WEG hat seit August keinen Verwaltungsbeirat mehr. Eines von drei Verwaltungsbeiratsmitgliedern hat das Wohnungseigentum am 30.7.2020 veräußert und ist damit aus dem Verwaltungsbeirat ausgeschieden. Die Verwaltungsgesellschaft hat davon erst am 31.8.2020 (nach der Einladung zur Eigentümerversammlung) Kenntnis erhalten. Die Eigentümerversammlung 2021 fand wieder mit Vertretungsvollmachten statt und die Wahl des Verwaltungsbeirats war kein Thema.
- Kann im Einzelnen nicht nachgewiesen werden, da TOP's nicht abgeschlossen werden konnten - der Verwaltungsbeirat ist inaktiv und an einer konstruktiven Zusammenarbeit nicht interessiert, es werden auch keine Absprachen oder Diskussionen mit der Verwaltung publiziert.
- Fehlende Beiratswahl wirkt negativ.
- Informelle Infos konnten nicht ausgetauscht werden.

- Durch verspätete ETV kam es zu Verzögerung von Sanierungsmaßnahmen. Das größte Problem: Die Hausverwaltung hat in den Einladungen Sachverhalte nicht differenziert genug dargestellt, so dass Vollmachtgeber nicht wussten wie sie im Vorfeld Weisungen erteilen sollten. Diskussion über Tops unzureichend. Zu wenige Eigentümer entscheiden, da viele Weisungsgeber keine Weisungen ankreuzen konnten. Es gab 2021 eine außerordentliche ETV, der Beirat musste Erklärungsbriefe hinter der Einladung herschicken, weil die Eigentümer die Abstimmungsoptionen nicht verstanden und keine Vorschläge zur Finanzierung angegeben wurden. Weisungen klappten auch 2021 nicht gut.
- Unbekannt, da keinerlei Info und Kommunikation.
- Besprechung von Projekten z. B. Solaranlage.
- Wegen der zeitlichen Begrenzung von 2 Stunden, war es kaum möglich alle Themen ausführlich zu besprechen.
- Hausverwaltung quasi nicht erreichbar, antwortet nicht auf Nachrichten, erledigt ihre Aufgaben nicht, kommuniziert nicht.
- Kann man gar nicht mehr aufzählen. Verwaltung im Prinzip nicht mehr vorhanden.
- Balkonfliesensanierung nicht vorangetrieben. Dadurch entstehen Schäden an der Hauswand. Die Gemeinschaft besteht aus einem Selbstbewohner und 3 Anlegern. Die Interessen sind nicht dieselben. Der Verwalter der sich mit einer Wohnung 2019 eingekauft hat, will die NK innert 2 Jahren um 60 % erhöhen. Die Interessen der Mieter und des SB interessieren ihn nicht. Bisherige Eigenleistungen wurden abgewürgt. Kommunikation unmöglich. Abrechnungen unvollständig und nicht kontrollierbar.
- Zu wenig Zeit für ausführliche Beratungen.
- Eigentlich weiß ich nicht was von der Verwaltung veranlasst wurde in den letzten 1,5 Jahren.
- Verweigerung der Einsicht in Verwaltungsunterlagen, Willkür der Hausverwaltung und des Beirates, kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen ohne Beschlüsse, keine Informationen durch Beirat und Verwaltungsbeirat, keine Prüfung der Jahresabrechnung 2019 möglich, Beirat prüft nicht.
- 2020 und 2021 (bis jetzt) konnten weder über anstehende Maßnahmen diskutiert noch entsprechende Beschlüsse gefasst werden.
- Die fehlende Präsenzversammlung erschwerte die Kommunikation unter den Eigentümern.
- Es gibt keine Infos/ 1Beirat hat den Job als Hausmeister zusätzlich übernommen. Das geht doch gar nicht!! Oder doch?
- Ich weiß es nicht da in 2019 die letzte Eigentümerversammlung stattgefunden hat.
- Verwalter bestimmt alles.
- Meine Frage nach einer rechtsverbindlichen Auskunft über Versicherungsschutz/Elementarschäden unserer Liegenschaft wurde nicht beantwortet.
- Seit Oktober 2018 wurden zwei ETW baulich vereinigt und ab Oktober 2020 grundbuchrechtlich, so daß bereits ab Oktober 2018 kostenrechtliche Anpassungen erfolgen müßten. Es bestehen spätestens ab Oktober 2020 nur noch 11 statt 12 ETW. Trotz mehrerer schriftlicher Bitten, Aufforderungen und Androhungen erfolgt unter Hinweis auf "Coronazeiten" keine schriftliche Reaktion.
- Verwaltung ohne jede Aktivität.
- Anstehende Fragen zur Jahresabrechnung 2019 werden nicht beantwortet. Der Verwalter redet nicht mit uns.
- Absolute Inaktivität der Verwaltung im Jahr 2020, keine Sanierungsmaßnahmen beauftragt, dadurch u.a. auch Einbußen durch die Nichtinanspruchnahme der gesenkten MwSt.

## Zu Rechtsstreitigkeiten

- Mehrere Rechtsstreitigkeiten, keine Harmonie mehr im Hause, teilweise wird nicht begrüßt, Unangenehme Situationen, kein Einklang, Kampf, unfähiger und überforderter Verwalter, es wird weitere Streitigkeiten geben.
- Es müsste ein neuer Beschluss gefasst werden, dass ein Rechtsanwalt eingeschaltet wird, um die Mängel am Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger durchzusetzen. Denn der ursprünglich in der Eigentümerversammlung 2019 gefasste Beschluss wurde von der HV falsch formuliert, obwohl der Wortlaut vorgegeben worden war. Deshalb kann der RA jetzt nichts unternehmen. Der Beschluss muss erst neu und mit richtigem Wortlaut gefasst werden. Bisher fand jedoch trotz mehrfacher Mahnung keine Eigentümerversammlung statt, weder in 2020 noch in 2021. Es sind viele Mängel noch offen, inzwischen besteht sogar die Gefahr eines Feuchtigkeitsschadens, weil Ecken am Balkon zu den Wohnungen hin feucht sind und weil am Sockel auf dem Balkon Abplatzungen vorhanden sind (Hinterläufigkeit). Ein Versuch zur Beseitigung dieses Mangels hat bereits einmal stattgefunden, jedoch ist gleich danach der Sockel an vielen Stellen erneut abgeplatzt.
- Durch Unvermögen und fachlich fehlende Kompetenz des Verwalters steht beim Amtsgericht seit 12/20 ein Verfahren an, die den Verwalter nach Coronaerlass des Bundesministeriums im Amt läßt, der Verwalter aber jegliche Tätigkeit eingestellt hat. Es fehlen Abschluß 2019+2020, Wirtschaftsabrechnung, Instandhaltung-, u. Finanzierungsplan. Der Beirat läßt jetzt zu einer WEG-Versammlung ein. Mit einem Gewerbeschein ausgestattet gibt es viele schwarze Schafe unter Verwaltern. Wir sind an einen solchen geraten. Eine Zertifizierung verbessert vielleicht die Lage, aber es sollten höhere Anforderungen gestellt werden.
- Rechnungsprüfung durch den Beirat musste anwaltlich durchgesetzt werden. Nachzahlungen wurden teils durch die Eigentümer per Einspruch und Rückbuchung zurückgefordert.
- Es wurden Einsichtnahme in Kontoauszüge und Belege für die Jahre 2019 und 2020 verweigert. Klage gemäß neuem WEG gegen die EG wird erfolgen müssen. Sache ist beim Rechtsanwalt. Guthaben aus Hausgeldern wurden ausbezahlt ohne beschlossene Jahresabrechnung. Es besteht der Verdacht der Veruntreuung von Mandantengeldern gegen den Verwalter. Es geht um höhere Beiträge. Der Verwalter hat Gelder der Gemeinschaft teilweise über Privatkonto abgerechnet. Sehr faul die Sache, Beirat steht aber teilweise hinter der Verwaltung respektiert die "kleinen Ungenauigkeiten" der Verwaltung.
- Ein Eigentümer hat die Vertreterversammlung angefochten und vor Gericht Recht bekommen. Alle anderen wollten aber die Versammlung. Das Ganze hat knapp 10 TEUR gekostet die WEG. Die Kosten werden per Beschluss bei der amtierenden Verwaltung beigetrieben und diese hat daraufhin sofort Ihr Amt niedergelegt.
- Erhebung einer Anfechtungsklage bzgl. eines Tagesordnungspunkt im Jahr 2021.
- Versammlung wurde angefochten es läuft Gerichtsverfahren, dazu hat die Verwaltung 125000 € Sonderumlage erhoben und das Geld der WEG ohne weitere Beschlüsse ausgegeben, so dass Jetzt wir als WER die Verwaltung auf Erstattung verklagen müssen.
- Durch Versäumnisurteil v.05.11.19 wurde die Jahresabrechn.2018 für ungültig erklärt. Dieser Zustand ist bis jetzt noch nicht bereinigt bzw. berichtigt.
- Die Kellerdecken im Gemeinschaftseigentum werden von Eigentümern, speziell von einer Eigentümerin, als 2. Wohnzimmer zweckentfremdet. Laut Gerichtsbeschluss muss die Kellerdecke geräumt werden. Stattdessen wird sie mit Blumenkübel, Liege mit Polster, Wäscheständer, Sonnensegel, Solarlichter, Buddhafigur usw. aufgemöbelt. Die Betonbodenplatten wurden durch das Hin- und Herschieben der schweren Blumenkübel in Mitleidenschaft gezogen.

Es soll eine Eigentümerversammlung einberufen werden, ob sie die Kellerdecke räumen müssen.

- Verwalterbestellung vom Rechtspfleger nicht anerkannt (Verkäufe bedürfen der Zustimmung des Verwalters), 2 Eigentumsumschreibungen aufgrund von Verkäufen liegen auf Eis.
- Ein ursprünglich einstimmig beschlossenes Verfahren der Eigentümer mit einer Versammlung im Umlaufverfahren wurde zugunsten einer Präsenzsitzung später im Jahr 2021 eingestellt, nachdem eine Eigentumspartei die Rechtmäßigkeit der bereits mehrheitlich unterzeichneten Beschlussvorlage in Frage gestellt hat. Hierdurch entstand erstmals eine Disharmonie unter den Eigentümern. Und die langjährige Verwalterin hat die Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit angekündigt, sodass nun vermutlich ein neuer Verwalter beauftragt werden muss. Alles hat für die Verwaltung und für den Beirat sehr viel Arbeit und Mühe verursacht.
- Der Verwalter hat eine Eigentümerversammlung mit einem eigenen Tagesordnungspunkt und von ihm benannten Firmen zur Ausführung einberufen, aber in der Einladung deutlich "durch die Blume" von einer persönlichen Teilnahme abgeraten, da die Eigentümer eine Risikogruppe darstellen würden. Der einzige Tagesordnungspunkt war ohne persönliche Erläuterungen in keiner Weise zu beurteilen, die Beschreibung unbrauchbar, die Kosten nicht nachvollziehbar und ein großer Teil der Kosten erst nach Fertigstellung durch Stundenzettel oder Aufmaß erkennbar wurden, dennoch nannte der Verwalter eine Summe, die aus den Unterlagen überhaupt nicht ersichtlich war und bei weniger als die Hälfte der endgültigen Kosten. Es sollte ausdrücklich auf eine zusätzliche Überwachung der Arbeiten verzichtet werden, im Ergebnis wäre die Instandhaltungsrücklage für die nicht erforderliche Arbeit fast komplett aufgebraucht worden, obwohl seit 11/2019 Wasser durch einen Flachdachschaden eindringt, ein Sondereigentum unbrauchbar ist und das ganze Gebäude nachweislich schweren Schaden seither genommen hat. Die Beseitigung des Schadens ist bis heute nicht erfolgt, obwohl zwischenzeitlich ein Gerichtsurteil dazu vorliegt unternimmt der Verwalter nichts.
- Verwalter hat zum 31.12.2020 gekündigt. Verwaltersuche in Zeiten der Pandemie. Verwalterneuwahl unter verschärften Corona-Bedingungen mit hohen Kosten für Raummiete und erheblichen Zeitaufwand für Verwaltersuche, -vorstellungsgesprächen und Wahlvorbereitung. AG hat die WEG-Versammlung in 2020 als "nicht stattgefunden" geurteilt! Alle Beschlüsse sind ungültig. Die Kosten des Rechtsstreits wurden der WEG durch die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters erstattet. Begründung des AG: Eigentümer hatten von vornherein keine Möglichkeit an der Versammlung persönlich teilnehmen zu dürfen! Es wurden nur zwei Verwaltungsbeiräte telefonisch zugeschaltet.
- Obwohl ich seit 10 Jahren die interne Verwaltung dieser Zweier-WG durchführe (z. B. Frisch- und Abwasser sowie WG-Versicherung, etc.) wurde eine Einberufung einer Eigentümerversammlung per EV gerichtlich verhindert. Der Widerspruch endete mit einem Urteil, indem ich mit meinem Ehemann unterlag (2.300 EURO Verfahrenskosten). Abartig. Die Richterin des AG fand kein Einsehen. Aufgrund Dachschäden regnet es in die Immobilie hinein. Daraufhin wurde vor Gericht im EV-Verfahren auch dargelegt, dass es sich um einen Notfall handelt. Aufgrund der jüngeren BGH-Rechtsprechung können ohne Beschlüsse keine Kosten geltend gemacht werden. Die Eigentümerversammlung war die einzige Chance. Die untere Rechtsprechung ist wahrlich unterirdisch und kommt nicht von diesem Planeten. Mehr kann ich dazu nicht mehr sagen.
- Keine Abstimmung über Verlängerung des Verwaltervertrages bzw. Abschluss eines neuen Vertrages auf der Grundlage des Modells von Wohnen im Eigentum; keine erneute Abstimmung über die Jahresabrechnung 2018, die nach einem Rechtsstreit für ungültig erklärt

wurde, Wahl eines neuen Beirates, weitere grundsätzliche Regelungen (zur Beschluss-Sammlung) usw.

- Das Gerichtsurteil, wonach durch Eigentümer Schäden an den Bodenplatten der Kellerdecke, die der eine Eigentümer verursacht hat, da er die Kellerdecke als zweites Wohnzimmer zweckentfremdet hat durch das ständige Hin- und Herschieben der schweren Blumenkübel. Außerdem sind verschiedene TOP vom Gericht, dass die Kellerdecke -die Familien benützen sie als eigene Terrasse - sind aber Gemeinschaftseigentum zu räumen ist, bisher nicht nachgegangen, auch nicht vom Verwalter. Der Verwalter ist verpflichtet, Gerichtsurteile und Gerichtsangelegenheiten der Eigentümer, sofort allen Eigentümern zur Verfügung zu stellen, was der Verwalter bisher unterlassen hat. Die Betonbodenplatten der Kellerdecke sind laut der Eigentümerin z. Teil hochgestellt und der Untergrund sei verschoben. Außerdem sei die Trennwand marode und verschoben, nur, dass die Familie Gegenstände daran aufgestellt hat. Die Familie wollte neue terrakottafarbige Bodenplatten anbringen auf eigene Kosten, was das Gericht für ungültig erklärt hat. Es sind schon Schäden auf Kosten der Eigentümer entstanden, nachdem der Ehemann der Eigentümerin die Drainage zum besseren Starkregenablauf ausgegraben und zubetoniert hat, so dass das Wasser nicht ablaufen konnte und auf die danebenliegende Kellerdecke, nicht Terrasse, lief.
- Abrechnung falsch. Dezember ETV. Beschlussanfechtung Januar 2021. Versäumnisurteil.
- Der Verwalter hat zum 31.12.2020 gekündigt und ist auch wegen Corona nicht geblieben. Er hat Chaos und Rechtsstreit hinterlassen.
- Wegen Corona wurde ein anhängendes Gerichtsverfahren gegenüber der vorherigen HV ziemlich verzögert.
- Die komplette Anlage ist noch nicht fertig gestellt. Es läuft seit einigen Jahren ein Beweissicherungsverfahren, den Eigentümern fehlt die Info dazu und grobe Mängel werden nur bedingt durch den Verwalter behoben. Die Versammlungen und Rückerstattungen der Guthaben fanden bisher nie vor September bis November statt. Leider gibt es noch keine Mehrheit um den Verwalter abzusetzen und der Zeitraum für Beirat wurde nach der Wahl nicht befristet.
- Verzögerungen im Gerichtsverfahren wegen Baumängeln gegen den Bauträger, insbesondere wegen Verschiebung von Sachverständigen-Terminen.



## Zu Finanzen

- Liquidität hat sich verringert, da die Nachzahlungen natürlich auch noch nicht bezahlt wurden.
- Dringend nötige Erhöhung der Rücklagen kann ohne ETV nicht durchgeführt bzw. diskutiert und beschlossen werden. Ebenso der Wechsel des Hausmeisterdienstes (Verwalter besteht hier auf ETV-Beschluss).
- Der Beschluss über die Streichung und Reparaturen der Fassaden konnten im Umlaufverfahren nicht durchgesetzt werden. Dadurch verschieben sich die Malerarbeiten auf 2022 mit vermutlich höheren Preisen.
- Rechnungsprüfung durch den Beirat musste anwaltlich durchgesetzt werden. Nachzahlungen wurden teils durch die Eigentümer per Einspruch und Rückbuchung zurückgefordert.
- Da unsere Verwaltung seit Jahren ohne Beschlüsse investiert, sind unsere finanziellen Verluste mittlerweile groß.
- Nötige Sanierungsmaßnahmen, die bereits in diesem Jahr begonnen werden sollten, verzögern sich. Dadurch werden sich vermutlich höhere Kosten ergeben. Wir hatten weder eine Jahresabrechnung 2020 bis jetzt noch eine Versammlung für 2021. Da die Jahresabrechnung jedes Jahr fehlerhaft ist und durch Einwirkung der WE nachgebessert werden muss, wird es vermutlich nicht vor Ende des Jahres eine ordnungsgemäße Abrechnung geben. Außerdem schlechter Einzug des Wohngelds (teilweise erst nach mehrmaliger Mahnung für vorausgegangene Monate).
- Höheres Wohngeld ohne Grund.
- Nachzahlungen aus der Wohngeldabrechnung konnten nicht eingezogen werden ohne Beschluss der Wohngeldabrechnung, die Wohngelder aus den Wirtschaftsplänen 2020 und 2021 wurden gemäß den unbeschlossenen Wirtschaftsplänen eingezogen, damit die Nachzahlungen nicht so hoch werden, es haben sich viel zu viele offene Beschlüsse angesammelt und keine Versammlung (wir bräuchten viel Zeit), Instandhaltungsrückstau ist entstanden, Begehungen sind wegen Pandemie ausgefallen.
- Beschlüsse wurden von der Verwaltung nicht oder nur teilweise umgesetzt, Preissteigerungen!
- Kostensteigerungen für Instandsetzungen.
- Nach Verwalterwechsel wurde kein neuer Wirtschaftsplan erstellt. Die Verwaltung ist uninformiert und vergibt Aufträge zu unangemessenen Preisen, es kommt zu Kostenerhöhungen. Angebotseinholung für einen Hausanstrich ohne Beschluss der Eigentümerversammlung. Neues Angebot für eine Wohngebäudeversicherung erfolgt ohne Vorlage von Vergleichsangeboten, trotz Aufforderung an die Verwaltung; Nachbesserung oder Schadensersatz bei einer mangelhaft ausgeführten Sanierung an einer feuchten Hauswand wurde nicht geltend gemacht. Über zu hohe Vorschüsse, die ca.30 % des Budgets ausmachen, wurde nicht abgerechnet
- Sanierungsstau u. fehlende Geldmittel.
- Verspätete Abgabe der Einkommensteuererklärung da keine Bestätigung von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerker.
- Es wurde eigenmächtig vom Verwalter eine teurere Wartungsfirma für den Aufzug auf 5 Jahre vertraglich vereinbart. Die geplante Modernisierung mit Vorbaubalkonen wurde nicht umgesetzt. Der Verwalter hat sich mit seinen Einmannversammlungen die schriftliche Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer für eine generelle Handlungsvollmacht für Reparaturen bis 20000 ohne Beschluss geben lassen.

- Nichtverfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen Ex-Verwalter und jetzigen Verwalter.
- Angebot der Handwerker muss neu kalkuliert werden, es wird wesentlich teurer!
- Unwirtschaftliche Verträge wurden nichtüberprüft und evtl. korrigiert.
- Untätigkeit der Hausverwaltung / streitbefangene Rechtsmittel / Finanzengpässe.
- Wir mussten Notbehelfe einsetzen (z.B. Steuerung Aufzüge), die allerdings keine Dauerlösung sind. In der Vers. müssen Beschlüsse gefasst werden, denn die Maßnahmen bedeuten einen tiefen 'Eingriff' in die Rücklagen. In 2020 wären 16% MwSt. angefallen, dieses Jahr wieder 19%. Hinzu kommt, dass sich die Anbieterkosten erhöht haben.
- 3 Jahresabschlüsse offen; rechtswidrige Deckung laufender Ausgaben aus Instandhaltungsrücklage wg mangelnder Liquidität wg nicht erfolgter Nachforderungsbeschlüsse -> mangelnde Fähigkeit evtl. Notfälle zu finanzieren; keine strukturierte Diskussion der offenen Probleme.
- Geplante Instandhaltungen konnten nicht beschlossen werden, Hausgeldrückstände wurden nicht geltend gemacht.
- Hausgeldrückstände wurden nicht erhoben, anstehende Beschlüsse bezgl. Handwerksleistungen konnten nicht getroffen werden, 2 Eigentümerwechsel wurden nur optisch begleitet.
- Die Beschlussfassung für die Jahresabrechnung 2018 konnte nicht gefasst werden, weil Sie zuvor angefochten und für ungültig erklärt wurde. Hohe Schadensersatzforderungen gegenüber der Verwaltung konnten nicht beschlossen werden, wodurch sich die Schäden weiter erhöhen. Sie liegen im Bereich von mehreren Millionen.
- Ab 2019 gab es schon keine Beschlüsse mehr. Guthaben oder Nachzahlungen sind nicht erfolgt. Wir haben Null Ahnung wie unsere Kontostände aussehen. Stress bzgl. Steuererklärung, da nichts vorliegt oder einfach mal eingesehen werden konnte.
- Wg. fehlender Beschlussfassung könnten Wallboxen nicht beauftragt werden. Bereits gestellte Förderanträge konnten nicht abgerufen werden. Ebenso können keine Förderanträge mehr gestellt werden, nachdem das Förderprogramm ausgeschöpft ist.
- Da wir auch vermietete Wohnung im Haus haben, können diese nicht abgerechnet werden. ein Wasserschaden ist seit Monaten nicht behoben.
- Entnahmen aus sogenannten fiktiven Rücklagenkonten wurden getätigt, wobei nicht erkennbar ist, wohin diese Gelder abgeflossen sind.
- 3 von 4 Heizkessel ausgefallen und stillgelegt! Zusätzliche Kosten externe Notversorgung!
- Gewährleistungsansprüche können nicht geltend gemacht werden, wegen Verjährung.
- Wir sind eine neue WEG. Wir haben noch keine Hausordnung. Wir konnten Gewährleistungsmängel am Gemeinschaftseigentum in 2020 nicht nachverfolgen. Die WEG kämpft mit zu niedrigen Hausgeldern, mit Rechnungsrückständen und mit der Liquidität. 2020 gab es nur bis Oktober einen Beirat. Der neue konnte erst ab Juni 2021 (Versammlung am 02.06.21) richtig loslegen. Sehr vieles hat sich angestaut, das kann ich als stellvertretende Vorsitzende sehr gut beurteilen. Zum nächsten Fragekomplex: Ja, wir haben einen Beschluss zur Online-Versammlung gefasst, aber der ist nichtig.
- Ausstehende hohe Hausgeldbeträge konnten nicht eingetrieben werden.
- Ansprüche konnten nicht geltend gemacht werden. Verjährung droht.
- Hohe monatliche Kosten der Verwaltung, zudem erhöhte Wasser- und Heizkosten.
- Wichtige Themen die im Zusammenhang mit der Aufstockung der Anlage konnten nicht beschlossen werden und die aufstockende Firma hatte freie Hand und erzeugte Schaden um Schaden.
- Wechsel zu einer sehr teuren Gebäudeversicherung.

- Neue Vertrag mit erheblichen Kosten für Hausmeister ohne Beschluss der Eigentümer, kleine Kontrollen wegen Hausmeister Arbeit, keine Kontrolle bei Hausreinigung, keine Kontrolle wegen Heizungsanlage, Mülltrennung, Schaden auf der Außenfassade.
- Gebäudeversicherung wurde ohne Absprache mit VBR mit wesentlich höherer Prämie abgeschlossen.
- Bauliche Veränderungen ohne Information an die Eigentümer, Vergabe von Handwerkerleistungen gegen Stundenzettelabrechnung, Folge war eine überteuerte Leistung.
- Von der Absenkung der MwSt auf 16% vom 01.07. - 31.12.2020 konnte unsere WEG nicht profitieren, da mit bereits beschlossenen Sanierungsarbeiten größeren Ausmaßes erst ab Frühjahr d.J. begonnen werden konnte.
- Im Zusammenhang mit PV-Anlage auf Reihenhausdach (WEG): Landes-Fördergelder für Stromspeicher + Wallbox von 1500,-€ sind für mehrere Eigentümer verloren gegangen, Einspeisevergütung PV ist um mehr als 10 % herabgesetzt, Bundes-Fördergeld für Wallboxen stehen auf dem Spiel (mehrere Male 900,-€).
- Verwaltung hat vertragswidrig zum 31.12.2020 das Amt niedergelegt und den Verwaltungsvertrag gekündigt (ohne wichtigen Grund / zur Unzeit / Vertrag lt. letztem Beschluss allerdings befristet auf 31.12.2020) Keine ETV für 2019 und 2020 durchgeführt trotz mehrfacher Aufforderung (mögliche Zeitfenster waren vorhanden) Einladung für ETV zur Jahresabrechnung 2019 wurde kurzfristig abgesagt. Weder Verwaltungsbeirat, noch bevollmächtigter Eigentümer vorhanden, welcher eine ETV einberufen könnte. Mittlerweile zerstrittene Miteigentümer, inkl. einer Partei, welche seit mehr als 4 Jahren ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und in Privatinsolvenz gegangen ist. Verwaltung hat den Liquiditätsmangel durch „Ausgleich“ über die Erhaltungsrücklage, natürlich ohne entsprechenden Beschluss, behoben. Besicherung nur schleppend, unzureichend und lediglich nach mehrmaligen auf die Füße treten...SOLL der Erhaltungsrücklage zum jetzigen Zeitpunkt 24.750 € derzeitiges IST 0,00 € (noch nicht einmal Konto hierfür vorhanden). Girokonto der WEG wird von der Bank nur an neuen Verwalter freigegeben. LEV laufen weiter jedoch können keine Einzelüberweisungen getätigt werden. Keine Auskünfte über Kontostand, noch nicht mal ob im Soll oder Haben. Seit 1.1.2021 hat kein Miteigentümer mehr Hausgelder überwiesen (zumindest dies angekündigt...) Einige Miteigentümer versuchen, in nicht transparenter Weise, neue Verwalter, mit sehr nachteiligen Verwaltungsverträgen, zu installieren. Wurde über §24 WEG abgewehrt. Sachlich, vernünftige Kommunikation unter Miteigentümern mehr als schwierig. Aufgrund mangelnden „standings“ in der WEG scheue ich den Gang zum Amtsgericht. Also heißt es abwarten, bis allen Miteigentümern die Zwangsverwaltung droht... Antwortmöglichkeiten zu Fragen 17 -18 zu undifferenziert bspw. Garantie der Nichtöffentlichkeit der Sitzung.
- Geldentnahmen.
- Keine Klärung der erheblichen Bauleiterkosten.
- Verschiebung von Beiratswahl, Verwalterbestellung, Kündigung von Verträgen.
- Die Anlage verkommt zusehends, Gelder für vor Jahren beschlossene Brandschutzmaßnahmen, bisher nicht umgesetzt, aber bereits von der WEG gezahlt, werden zweckentfremdet. Es gibt keinerlei Informationen über den seit 2004 laufenden Beweissicherungsprozess gegen die Firma, u.v.a. mehr - ein Drama, alles zum Nachteil der WEG. Ich halte unseren Verwalter für einen Betrüger.
- 2016 erwirkte der Vorverwalter als Bauherr im eigenen Namen, gemeinsam mit einem Tragwerksplaner eine nachträgliche, uneingeschränkte und ohne an Auflagen gebundene Baugenehmigung der in 1998 illegal errichteten Balkonanlagen der WE 1-6 ohne Beschluss. Erst

unsere Einwände (Schreiben) und Gefahrenanzeige mit Bilddokumentationen führte zu einer in Augenscheinnahme und sofortige Sperrung der Balkonanlagen durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Die Prüfung der Statischen Berechnung des vorlageberechtigten Tragwerkplanners ergab, dass die bestehenden Balkonanlagen nicht stand- und kippstabil, sowie nicht tragfähig sind. Die untere Bauaufsicht erteilte 2018 Vorgaben, nach denen nun die Statischen Berechnungen neu zu erstellen waren. Die Auftragsvergabe dazu erfolgte (Okt. 2019) unter neuer Verwaltung, ohne Beschluss der WEG, an ein Ing.- Büro. Nach Vorlage der Bauvorlagen (2020) bei der unteren Bauaufsicht erteilte diese eine nachträgliche Auflage zur Baugenehmigung aus 2016 und versendete die im Sept. 2020 an die Vorverwaltung, obgleich die Behörde vom Verwalterwechsel (ab Jan. 2019) informiert war (gerichtliche Abberufung). Das ist der Sachstand. Es gibt keine weiteren Informationen dazu. Unklar ist, ob nun ein Abriss erfolgen soll, oder ob Optionen zu weiteren Auftragsvergaben (mit oder ohne Beschluss) geplant sind. Der Verwaltervertrag endete im Dez. 2020. aus. Die gesetzliche Fristverlängerung läuft im Dez. 2021 aus. Eine neue Verwaltung ist nicht gewählt.

- Mehrkosten für große Veranstaltungshalle.
- Intransparenz zu tatsächlichen Hausgeldabrechnungen.
- Verwalter hat zum 31.12.2020 gekündigt. Verwaltersuche in Zeiten der Pandemie. Verwalterneuwahl unter verschärften Corona-Bedingungen mit hohen Kosten für Raummiete und erheblichen Zeitaufwand für Verwaltersuche, - vorstellungsgesprächen und Wahlvorbereitung.
- AG hat die WEG-Versammlung in 2020 als "nicht stattgefunden" geurteilt! Alle Beschlüsse sind ungültig. Die Kosten des Rechtsstreits wurden der WEG durch die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters erstattet. Begründung des AG: Eigentümer hatten von vornherein keine Möglichkeit an der Versammlung persönlich teilnehmen zu dürfen! Es wurden nur zwei Verwaltungsbeiräte telefonisch dazugeschaltet.
- Verwaltung akzeptiert jede Rechnung.
- Finanzielle Schäden.
- Ausstehende Guthaben, bzw. Nachzahlungen aus Vorjahren drohen wegen fehlender Beschlussfassung der Jahresabrechnungen die Verjährung.
- Die beschlossene Erhöhung der Instandsetzungsrücklage konnte für 2020 nicht umgesetzt werden, da ein gültiger Wirtschaftsplan fehlt. Gleiches gilt zumindest für den Wirtschaftsplan 2021. Alle Zahlungen basieren auf dem Wirtschaftsplan 2019. Es ist zu befürchten, dass die WEG ihren Zahlungsverpflichtungen evtl. nicht mehr nachkommen kann.
- Rückstände von Versicherungsleistungen wurden verspätet vom Verwalter bearbeitet.
- Verwaltung hat eine neue Gebäudeversicherung abgeschlossen, die jetzt sehr viel teurer ist und vierteljährlich bezahlt wird (auch das kostet mehr); Verwaltung hat verstärkt Reparaturen bezahlt, die laut Teilungserklärung unter Sondereigentum fallen. Verwaltung hat uns als normale Eigentümer zunächst verweigert, die Rechnungen der Jahre 2019 und 2020 zu prüfen.
- Beschluss über Einrichtung von (KFW-geförderten) E-Auto-Ladestationen nicht möglich, damit werden moderne Mobilitätskonzepte verschleppt und Handwerkeraufträge können nur verspätet (mit nun vermutlich höheren Kosten) vergeben werden.
- Es gibt Baumängel nach einer großen Sanierung. Die Zeit der Gewährleistungsfristen läuft, ohne dass eine entsprechende Überprüfung durch Sachverständige erfolgt und ohne dass die Mängel gemeldet werden.

- Auf Grund eines Mehrheitseigentümers, der die neue HV vor 2 Jahren "durchgeboxt" hat, wurden seine Wohneinheiten bei Renovierungs- oder sonstigen Arbeiten bevorzugt und teilweise überteuert erledigt.
- Das Gerichtsurteil, wonach durch Eigentümer Schäden an den Bodenplatten der Kellerdecke, die der eine Eigentümer verursacht hat, da er die Kellerdecke als zweites Wohnzimmer zweckentfremdet hat durch das ständige Hin- und Herschieben der schweren Blumenkübel. Außerdem sind verschiedene TOP vom Gericht, dass die Kellerdecke -die Familien benützen sie als eigene Terrasse - sind aber Gemeinschaftseigentum zu räumen ist, bisher nicht nachgegangen, auch nicht vom Verwalter. Der Verwalter ist verpflichtet, Gerichtsurteile und Gerichtsangelegenheiten der Eigentümer, sofort allen Eigentümern zur Verfügung zu stellen, was der Verwalter bisher unterlassen hat. Die Betonbodenplatten der Kellerdecke sind laut der Eigentümerin z.Teil hochgestellt und der Untergrund sei verschoben. Außerdem sei die Trennwand marode und verschoben, nur, dass die Familie Gegenstände daran aufgestellt hat. Die Familie wollte neue terrakottafarbige Bodenplatten anbringen auf eigene Kosten, was das Gericht für ungültig erklärt hat. Es sind schon Schäden auf Kosten der Eigentümer entstanden, nachdem der Ehemann der Eigentümerin die Drainage zum besseren Starkregenablauf ausgegraben und zubetoniert hat, so dass das Wasser nicht ablaufen konnte und auf die danebenliegende Kellerdecke, nicht Terrasse, lief.
- Aus der Hausgeldabrechnung für 2019 resultierende Nachforderungen wurden noch nicht eingezogen, da lt. Verwalter hierfür ein Beschluss über die Abrechnung erforderlich ist.
- Evtl. Kontounterdeckung, da kein aktueller Wirtschaftsplan vorliegt und die Hausgeldzahlungen dadurch nicht angepasst wurden, außerdem hatten wir auch noch einen Verwalterwechsel.
- Unser Verwalter hat uns die Pistole auf die Brust gesetzt und uns sowohl einen Wiederbestellungsvereinbarung, als auch einen neuen Verwaltervertrag präsentiert. Natürlich mit für uns schlechteren Bedingungen. Sehr viele Grundleistungen wurden rausgenommen und sind jetzt Sonderleistungen. Leider hat eine einfache Mehrheit diesen Verträgen zugestimmt. Ich habe es nicht geschafft, alle ET zu überzeugen, dass wir nur die Wiederbestellung genehmigen und dem neuen Verwaltervertrag nicht zustimmen.
- Die Verwaltung hat uns gesagt, dass sie dann ihr Amt mit Ende des Jahres niederlegen würde. Das hat doch einigen ET mehr Angst gemacht und so haben sie in den Sauren Apfel gebissen und mit Ja gestimmt.
- Verweigerung der Einsicht in Verwaltungsunterlagen, Willkür der Hausverwaltung und des Beirates, kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen ohne Beschlüsse, keine Informationen durch Beirat und Verwaltungsbeirat, keine Prüfung der Jahresabrechnung 2019 möglich, Beirat prüft nicht.
- Schaden von ca. 2000,€.
- individuelle Anträge konnten nicht gestellt werden und in der Folge konnten entsprechende Fördergelder nicht beantragt werden. (Frist konnte nicht eingehalten werden).
- absolute Inaktivität der Verwaltung im Jahr 2020, keine Sanierungsmaßnahmen beauftragt, dadurch u.a. auch Einbußen durch die Nichtinanspruchnahme der gesenkten MwSt.

## Zur Eigentümerversammlung

- Beschlussstau.
- Wichtige Sanierung der beschädigten Außenfassade und an den Balkonen findet nicht statt. Ausstehende Forderungen an Eigentümer nach durchgeführten Sanierungen von Sondereigentum werden verschleppt. Katalog von noch ausstehenden Maßnahmen von April 2020 wurde im Mai fortgeschrieben und ergänzt. Beschlüsse die im Januar 2020 auf der letzten Eigentümerversammlung gefasst wurden wurden nicht oder nur teilweise umgesetzt. Ein Präsenztreffen mit dem Beirat und der HV im Juli 2021 wird vehement eingefordert. Es bestehen Bedenken das die 4. Welle eine Eigentümerversammlung wieder nicht möglich macht.
- Es besteht ein enormer Entscheidungsrückstau. Mindestens 50 Tagesordnungspunkte wurden durch Eigentümer für die nächste ETV bereits beantragt.
- Bauliche Maßnahme Installation Ladestationen für E-Fahrzeug kann nur mit Beschluss in Versammlung gestartet werden.
- Es konnte kein (neuer) Verwalter gewählt werden, obwohl die Bestellung des alten Verwalters zum 31.12.2020 befristet war.
- Wichtige Detailfragen zu Tagesordnungspunkten wurden nicht diskutiert, sondern "unausgegrenzt" abgestimmt. Durch die Vollmachten an den Verwalter mit seinen Stimmenthaltungen ergaben sich Beschlüsse, die in einer kompletten Präsenzversammlung (sehr wahrscheinlich) so nicht gefasst worden wären.
- Der Verwaltervertrag ist zum 31.12.20 ausgelaufen, es konnte keine neue Verwaltung gewählt werden. Alles wird bewusst verzögert, eine schlechte Verwaltung macht einfach weiter.
- Neuwahl eines Verwalters musste verschoben werden.
- ETV musste durch Beirat einberufen werden, da sich Verwalter weigerte. Hintergrund: es sollte (und wurde) ein neuer Verwalter bestimmt werden. Dies Verfahren war durch fehlende Online-ETV Möglichkeit sehr schwierig.
- Unser Verwalter hat im Jahr 2020 zweimal per E-Mail mitgeteilt, dass er unsere WEG nicht mehr weiter verwalten will. Zum 31.12.20 endete sein Vertrag. Ein Umlaufbeschluss (da leider Allstimmigkeit erforderlich - wurde durch ein n e n Quertreiber verhindert !!!) wurde verhindert ... sehr bedauerlich. Seitdem müssen wir mit dem bisherigen Verwalter weiter zusammenarbeiten, was aber einigermaßen geklappt hat. Hier wäre es in Zeiten von Corona dringend erforderlich gewesen, dass die Bundesregierung eingreift durch einen Erlass z.B., dass bei Umlaufbeschlüssen keine Allstimmigkeit mehr erforderlich ist. Pekuniäre Schäden sind nicht aufgetreten, aber leider eine sehr lange, unschöne, sehr zeit-aufwändige Zusammenarbeit und Blockade ..... Gerade ich, als Beirätin hatte extrem viel Arbeit und Organisationseinsatz.
- Diskussion über wünschenswerte Maßnahmen wurde verschoben auf nächste Versammlung.
- Infolge Abstimmung durch Umlaufbeschluss war 100%ige Zustimmung gefordert, bei Präsenz-Versammlung hätte einfache Mehrheit ausgereicht.
- Nach vergeblicher Aufforderung mit über 25% der Eigentümer eine Eigentümerversammlung einzuberufen, hat der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates eine einberufen. Beschlossen wurde der Abschluss eines neuen Verwaltervertrag und Bestellung. (Alte läuft im September aus. Und die Teilnahme per Video ist in Zukunft möglich.
- Bisher keine. Die ETV für 2021 wurde für Juli/August mündlich angekündigt.
- Die Kündigung einer Versicherung konnte nicht beschlossen werden.



- Es gab Diskussionen mit der Verw wegen einer anberaumten ETV , an der nur Verwalter teilnehmen konnte ("one-man-show"). Vorschlag für Umlaufverfahren, um Beschluss für Jahres- u d Einzelabrechnung 2019 zu erhalten, wurde ignoriert! Ein Eigentümer drohte mit rechtlichen Schritten gegen 1-man-show, folglich wurde diese abgesagt. Wir, Beirat und einige Eigentümer hatten nach Prüfung der Jahresabrechnung erzwungen, dass Jahres- und Einzelabrechnungen 2019 an ET versandt wurden (Begründung dafür: Nebenkostenabrechnung f. Mieter, Steuererkl. f. ET). Eine schon in 2018 beschlossene Reparatur (Balkone - Feuchtigkeitsschäden) wurde nur zum Teil ausgeführt, bes. starke Schäden sind nicht behoben trotz R des VerwBeirats. Rückfragen per mail werden seit Wochen nicht beantwortet, Bitten um tel Rückprachen gehen ins Leere - Beirat u Eigentümer ratlos, da unverständlich, weil Zusammenarbeit bisher ok. Beirat hat inzwischen Abrechnung 2020 geprüft u gebeten, T für baldige ETV festzusetzen Problem einer online-Versammlung sind Eigentümer, die keine eMail-Verbindung haben (auch für Beirat Problem, da Infos nur per Post oder Telefon möglich, was nicht der schnellste Weg ist, zudem zeitaufwendig).
- Verzögerte Eigentümerversammlung.
- Im Zuge der Novellierung des WEGesetz hat uns am 03.11.2020 unsere Verwaltung mitgeteilt, dass sie den bis zum 31.10.2021 laufenden Vertrag nicht verlängert.
- Ihre Arbeit für uns hat sie so gut wie eingestellt. Anfragen per Mail werden zu 99% nicht beantwortet. Bitten, die Eingänge von Mails zu bestätigen, wird nicht nachgegangen. Sie gehen 3 Wochen in den Urlaub, ohne die WEG darüber zu informieren. Ich könnte noch eine Stunde weiterschreiben... Wegen mehrfacher Verweigerung der Verwaltung, in Sachen Eigentümerverwaltung tätig zu werden, habe ich zum 03.07.2021 eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, auf der eine neue Verwaltung sowie ein neuer Beirat gewählt werden soll. Ausgang offen. Wegen anderer Differenzen mit ungerechtfertigten Beschuldigungen und Unterstellungen von einigen Eigentümern, habe ich kürzlich mein Mandat als Vors. des Beirates niedergelegt und meine Mitarbeit im Beirat für beendet erklärt.
- In einer Ein-Mann-Versammlung sollten Themen ohne Diskussion entschieden und verabschiedet werden. Durch Widerstand wurden sie von der Agenda genommen.
- In 2020 erfolgte keine ETV bezgl. Abrechnung 2019: diese ist bis heute offen. Aufgrund dringendem Appell des Beirats erfolgt nun übermorgen am 8.7. eine Präsenz- ETV für die Abrechnung 2019 und 2020. Der Verwalter sträubte sich auch hiergegen. Der Beirat hat sich durchgesetzt. Unser Verwalter ist "old school"... eine Telekonferenz kommt für ihn überhaupt nicht in Frage. Er kümmert sich auch nicht drum. Wir Beiräte sind froh, dass wir eine Präsenzveranstaltung im Kleinen, mit vermehrten Vollmachten, hinbekommen. Vollmachten müssen dezidiert sein, was will der Vollmachtgeber? Darauf achtet niemand.
- Bedingt durch die zeitliche Begrenzung der Eigentümerversammlung konnten nicht alle Tagesordnungspunkte abgehandelt werden (Ende der Versammlung war 22.00 Uhr).
- Ausstehende Modernisierungen und Planungen zur CO2 Einsparung konnten bisher nicht besprochen werden.
- Es wurden Beschlüsse durch die Verwaltung vorformuliert, die bei einer rechtmäßigen Versammlung so nicht beschlossen worden wären.
- Erstmals wurde kein neuer Beirat gewählt, somit fand im Februar 2021 keine Prüfungen statt, wir haben die Abrechnungen für 2020 bekommen, aber es gibt keine Versammlung, keine Beschlüsse und keinen Termin.
- Der Verwaltervertrag ist zwar ausgelaufen, aber eine neue Verwaltung konnte nicht- da keine Versammlung stattfand- gewählt werden.

- Vertragsgemäß wäre der Verwaltervertrag am 31.12.2020 ausgelaufen. Aufgrund der Corona-Gesetzgebung ist der Verwalter immer noch im Amt. Eine Eigentümerversammlung ist bisher nicht geplant.
- Bereits gefasste Beschlüsse aus 2018-2019 sind bisher nicht umgesetzt worden.
- Februar 2020 war Versammlung für das Wirtschaftsjahr 2019, da gab es einen Beschluss, es sollte ein Anwalt beauftragt werden, das wurde acht Monate von der Verwalterin wegen Corona, andere Prioritäten, Personalmangel...später und auch nur durch Androhung einer Umsetzungsklage beauftragt.
- Keine Abstimmungen über weitere notwendige Erhaltungsmaßnahmen, da Entscheidungen nur im Umlaufverfahren möglich waren ("Corona auf und ab").
- Haben 2020 ein paar größere Maßnahmen/Instandhaltungen durchgeführt (ca. 130000 Euro) - dringend stehen an, wegen Corona ausgebremst: Wartungsvertrag Heizung/Installationen an Firma vergeben. - Entkalkungsanlage für Warmwasser (18 Monaten 3 WW-Umwälzpumpen defekt/Kalk - bereits wärmegeämmte Fassade (2 Wohnblöcke, je 2 Hausnrn.) sanieren/streichen, Kosten Fassade ca. 400.000 Euro (Kalkulation aus 10/2019) jetzt sicher um einiges teurer - ganz dringend Beschluss über Sonderumlage erforderlich! Lt. Hausverwaltung kann frühestens Ende September eine Eigentümerversammlung stattfinden.
- Ein Punkt der Teilungserklärung konnte bisher nicht diskutiert bzw. abgestimmt werden.
- Der Verwalter hat eine Eigentümerversammlung mit einem eigenen Tagesordnungspunkt und von ihm benannten Firmen zur Ausführung einberufen, aber in der Einladung deutlich "durch die Blume" von einer persönlichen Teilnahme abgeraten, da die Eigentümer eine Risikogruppe darstellen würden. Der einzige Tagesordnungspunkt war ohne persönliche Erläuterungen in keiner Weise zu beurteilen, die Beschreibung unbrauchbar, die Kosten nicht nachvollziehbar und ein großer Teil der Kosten erst nach Fertigstellung durch Stundenzettel oder Aufmaß erkennbar wurden, dennoch nannte der Verwalter eine Summe, die aus den Unterlagen überhaupt nicht ersichtlich war und bei weniger als die Hälfte der endgültigen Kosten. Es sollte ausdrücklich auf eine zusätzliche Überwachung der Arbeiten verzichtet werden, im Ergebnis wäre die Instandhaltungsrücklage für die nicht erforderliche Arbeit fast komplett aufgebraucht worden, obwohl seit 11/2019 Wasser durch einen Flachdachschaden eindringt, ein Sondereigentum unbrauchbar ist und das ganze Gebäude nachweislich schweren Schaden seither genommen hat. Die Beseitigung des Schadens ist bis heute nicht erfolgt, obwohl zwischenzeitlich ein Gerichtsurteil dazu vorliegt unternimmt der Verwalter nichts.
- 1) U.a. wurden Probleme im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung (seit 2014 anhaltende, äußerst kostspielige Beprüfungen) trotz Antrag nicht auf die Tagesordnung gesetzt und konnten bis heute nicht in der Eigentümergemeinschaft diskutiert und Beschlüssen zugeführt werden! 2) Ein Verwaltungsbeirat existiert derzeit nicht. Die Neuwahl eines Verwaltungsbeirats steht nicht auf der Tagesordnung der angekündigten Versammlung im August 2021.
- Verwaltung hat vertragswidrig zum 31.12.2020 das Amt niedergelegt und den Verwaltervertrag gekündigt (ohne wichtigen Grund / zur Unzeit / Vertrag lt. letztem Beschluss allerdings befristet auf 31.12.2020) Keine ETV für 2019 und 2020 durchgeführt trotz mehrfacher Aufforderung (mögliche Zeitfenster waren vorhanden) Einladung für ETV zur Jahresabrechnung 2019 wurde kurzfristig abgesagt. Weder Verwaltungsbeirat, noch bevollmächtigter Eigentümer vorhanden, welcher eine ETV einberufen könnte. Mittlerweile zerstrittene Miteigentümer, inkl. einer Partei, welche seit mehr als 4 Jahren ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und in Privatinsolvenz gegangen ist. Verwaltung hat den Liquiditätsmangel

durch „Ausgleich“ über die Erhaltungsrücklage, natürlich ohne entsprechenden Beschluss, behoben. Besicherung nur schleppend, unzureichend und lediglich nach mehrmaligen auf die Füße treten...SOLL der Erhaltungsrücklage zum jetzigen Zeitpunkt 24.750 € derzeitiges IST 0,00 € (noch nicht einmal Konto hierfür vorhanden). Girokonto der WEG wird von der Bank nur an neuen Verwalter freigegeben. LEV laufen weiter jedoch können keine Einzelüberweisungen getätigt werden. Keine Auskünfte über Kontostand, noch nicht mal ob im Soll oder Haben. Seit 1.1.2021 hat kein Miteigentümer mehr Hausgelder überwiesen (zumindest dies angekündigt...) Einige Miteigentümer versuchen, in nicht transparenter Weise, neue Verwalter, mit sehr nachteiligen Verwaltungsverträgen, zu installieren. Wurde über §24 WEG abgewehrt. Sachlich, vernünftige Kommunikation unter Miteigentümern mehr als schwierig. Aufgrund mangelnden „standings“ in der WEG scheue ich den Gang zum Amtsgericht. Also heißt es abwarten, bis allen Miteigentümern die Zwangsverwaltung droht... Antwortmöglichkeiten zu Fragen 17 -18 zu undifferenziert bspw. Garantie der Nichtöffentlichkeit der Sitzung

- Die Abgabe der Einkommensteuererklärung für 2020 wird verzögert. Die laut Teilungserklärung durchzuführende Eigentümerversammlung wurde nicht fristgemäß bis Juni durchgeführt.
- Ich habe als Eigentümer und Beirat 4 TOP's (Instandhaltung) eingebracht. Verwalter: " wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass ... aufgrund der derzeitigen Lage davon abgeraten wird, so viele TOPs aufzunehmen." Wann sollen die Schäden dann überhaupt beseitigt werden können?
- Verwalter hat zum 31.12.2020 gekündigt. Verwaltersuche in Zeiten der Pandemie. Verwalterneuwahl unter verschärften Corona-Bedingungen mit hohen Kosten für Raummiete und erheblichen Zeitaufwand für Verwaltersuche, Vorstellungsgespräche und Wahlvorbereitung. AG hat die WEG-Versammlung in 2020 als "nicht stattgefunden" geurteilt! Alle Beschlüsse sind ungültig. Die Kosten des Rechtsstreits wurden der WEG durch die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters erstattet. Begründung des AG: Eigentümer hatten von vornherein keine Möglichkeit an der Versammlung persönlich teilnehmen zu dürfen! Es wurden nur zwei Verwaltungsbeiräte telefonisch dazugeschaltet.
- Unsere WEG hat seit August keinen Verwaltungsbeirat mehr. Eines von drei Verwaltungsbeiratsmitgliedern hat das Wohnungseigentum am 30.7.2020 veräußert und ist damit aus dem Verwaltungsbeirat ausgeschieden. Die Verwaltungsgesellschaft hat davon erst am 31.8.2020 (nach der Einladung zur Eigentümerversammlung) Kenntnis erhalten. Die Eigentümerversammlung 2021 fand wieder mit Vertretungsvollmachten statt und die Wahl des Verwaltungsbeirats war kein Thema.
- Die Verwaltung sollte mitteilen, wann spätestens mit einer WEG Versammlung 2021 zu rechnen ist.
- Anstehende Organisation der Einführung WEG2020 durch WEG26-30 wurde leider nicht gestartet.
- Fehlende Beiratswahl wirkt negativ.
- Nur 3 Hinweise zum WEGesetz. Durchführung der Eigentümerversammlung kam wahrscheinlich nur zustande, da ein WEG seine Dachgeschossfenster auswechseln lassen möchte, weil diese angeblich undicht wären durch die Hitze am Tag der Eigentümerversammlung und durch die Maskenpflicht waren alle nicht so konzentriert und aufnahmefähig. Der Verwalter schien etwas genervt bzw. hatte mit einer etwas kürzeren Zeit der Versammlung gerechnet, obwohl ja viele Themen zu besprechen waren.

- Konnte noch nicht ermittelt werden, da noch KEINE Abrechnung für 2020 vorliegt bzw. noch KEINE Eigentümerversammlung für Abrechnung 2019 und 2020 bisher erfolgt ist bei dem die Hausverwaltung dazu Stellung nimmt.
- Wasserschäden, Handwerkerschäden.
- Durch verspätete ETV kam es zu Verzögerung von Sanierungsmaßnahmen. Das größte Problem: Die Hausverwaltung hat in den Einladungen Sachverhalte nicht differenziert genug dargestellt, so dass Vollmachtgeber nicht wussten wie sie im Vorfeld Weisungen erteilen sollten. Diskussion über Tops unzureichend. Zu wenige Eigentümer entscheiden, da viele Weisungsgeber keine Weisungen ankreuzen konnten. Es gab 2021 eine außerordentliche ETV, der Beirat musste Erklärungsbriefe hinter der Einladung herschicken, weil die Eigentümer die Abstimmungsoptionen nicht verstanden und keine Vorschläge zur Finanzierung angegeben wurden. Weisungen klappten auch 2021 nicht gut.
- 3 Tage krank wegen eiskalter Zugluft und Distanz-bedingtem Schreien
- Wegen der zeitlichen Begrenzung von 2 Stunden, war es kaum möglich alle Themen ausführlich zu besprechen.
- Der Verwalter wollte nur noch Internetversammlungen durchführen, ich habe widersprochen.
- Die Eigentümerversammlung wurde unter schlechten Bedingungen draußen ohne Sitzmöglichkeiten durchgepeitscht um nach meinem Eindruck Ärger aus dem Weg zu gehen.
- Die ETV 2020 beschränkte sich inhaltlich auf unabweisbar wichtige Themen. Weniger wichtige Themen wurden nach 2021 verschoben, mussten dann aber von den Eigentümern erneut angemeldet werden.
- Außerordentliche Eigentümerversammlung in Präsenz, aber nur mit Vollmachten, zum Wechsel der Hausverwaltung.
- Wir haben die Versammlung nicht gerichtlich - aber dennoch mit Hilfe eines Schreibens vom Anwalt durchgesetzt, da der HV hat sich geweigert die Versammlung durchzuführen. Die verspäteten Beschlüsse über 2019 Abrechnung/ 2020 Abrechnung/ Genehmigung Wirtschaftsplan haben zu mehreren Anfechtungen geführt, weil alles durcheinandergekommen ist - es stehen allein dieses Jahr 2 Gerichtsverhandlungen für die WEG an. Die nicht auf die Tagesordnung von der HV gesetzte Punkte haben zu Konflikten in der WEG geführt, die jetzt nun auch gerichtlich geklärt werden müssen. Der HV hat sich geweigert, um die Hausordnung/Gartenordnung sich zu kümmern und diesbezügliche Punkte auf die Tagesordnung zu setzen. Uvm. Das Verhältnis zwischen den Miteigentümern ist z.Z zerstört, und alle warten auf die kommende Gerichtsverhandlung, viele in der Hoffnung auch, eine neue HV per Gericht einzusetzen und in der WEG für die ordnungsgemäße Verwaltung zu sorgen.
- Keine Versammlungen live = keine Abstimmung über Maßnahmen für und um das Gebäude.
- Die Hausverwaltung hat die WEG im Frühjahr 2020 nicht über die Hausgeldabrechnung 2019, eine abzuhaltende EV unter der Pandemie Situation informiert. Es wurde nicht seriös geprüft, wie man sich Corona-gerecht versammeln kann, als dies wieder möglich war. Am 28.12.20 wollte der Beirat über Vollmachten die im November 2020 vorgelegte Hausgeldabrechnung für 2019 genehmigen. Eine Tagesordnung wurde vom Beirat ohne Zutun weiterer Eigentümer erstellt. Einige Eigentümer haben Einspruch eingelegt, "Versammlung über Vollmachten" wurde daraufhin nicht durchgeführt. Beziehungen innerhalb der WEG stark belastet.
- Zu Punkt 8: Es hat eine Präsenzversammlung stattgefunden, allerdings wurden die Eigentümer aufgefordert, die Vollmachten an den Verwalter oder die Beiratsvorsitzende zu erteilen. Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen werden verzögert.

- Eine ältere Miteigentümerin hat keine Möglichkeit / Fähigkeit zur online-Teilnahme.
- Bisher haben wir dem Vorschlag der Verwaltung nicht zugestimmt, die Versammlung durch Bevollmächtigung abzuhalten. Die Eigentümergemeinschaft möchte unbedingt eine Präsenzveranstaltung, weil es viele Sachverhalte gibt, die besser persönlich besprochen werden sollten. Bei uns ist der Eindruck entstanden, dass die Verwaltung die Durchführung der Versammlung über Bevollmächtigung aber unbedingt durchsetzen will. Die Verwaltung hat inzwischen angeboten, das Vertragsverhältnis fristgemäß oder sogar früher zu beenden. Ein Grund ist sicherlich auch, dass wir ihr diese Bevollmächtigung nicht erteilen wollen.
- Es wurde eine Eigentümerversammlung in den Räumen der Verwaltung durchgeführt, an der man sich aber nicht beteiligen konnte. Stattdessen sollte man der Verwaltung eine Vollmacht erteilen. Nicht erteilte Vollmachten wirkten faktisch wie eine Zustimmung zu allen Beschlüssen.

## Sonstige Themen

- Wichtige Sanierung der beschädigten Außenfassade und an den Balkonen findet nicht statt. Ausstehende Forderungen an Eigentümer nach durchgeführten Sanierungen von Sondereigentum werden verschleppt. Katalog von noch ausstehenden Maßnahmen von April 2020 wurde im Mai fortgeschrieben und ergänzt. Beschlüsse die im Januar 2020 auf der letzten Eigentümerversammlung gefasst wurden, wurden nicht oder nur teilweise umgesetzt. Ein Präsenztreffen mit dem Beirat und der HV im Juli 2021 wird vehement eingefordert. Es bestehen Bedenken das die 4. Welle eine Eigentümerversammlung wieder nicht möglich macht.
- Es gibt außergerichtliche Diskussionen mit der Verwaltung zur Legitimität der EV in 2020.
- Gebäudeversicherung wurde nicht rechtzeitig verlängert, da Angebote nicht von der Verwaltung vorgelegt wurden.
- Neue Hausordnung.
- Die Kommunikation mit bzw. das Verhältnis zu unserer Verwaltung hat sich verbessert.
- Das Ausmaß kann ich derzeit noch nicht beurteilen
- Habe trotz mündlicher und eingeschriebener Mahnung kein Versammlungsprotokoll erhalten. Verwalterwechsel in 2020 und neuer Beirat.
- Schlechtes Verhältnis zu HV. Ebenso zum Beirat. Keine Hausreinigung seit 2 Monaten
- Neubau, passiert gar nichts.
- Verwalterwechsel da Ende am 31.12.2021, wie Sondergesetz Corona auch.
- Unklarheit bzgl. Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen.
- Der Beiratsvorsitzende hat den Verwalter in einem Pressebericht angegriffen, dieser hat uns darauf im April 2021 fristlos gekündigt, sodass nun während bei uns die Bundesnotbremse noch galt eine Versammlung einberufen wurde, die im Freien stattfand um eine neue Verwaltung zu wählen. Es wurden den Eigentümern keine drei Angebote vorgelegt, sondern der Beirat hat eine empfohlen. Die neue Verwaltung wurde mehrheitlich gewählt, Kostensteigerung ca. 32% der monatlichen Verwaltergebühr.
- Wir haben die Versammlung 2020 in Präsenz und definitiv nicht verspätet abgehalten (hierzu fehlt reine Auswahlmöglichkeit in Frage 15). es sind grundsätzlich auch keine Schäden entstanden. Die Verwalterin hat aber in einem Fall einen Auftrag vergeben, der einen Beschluss vorausgesetzt hätte.
- Liquidität fehlte im Winter 2019/20 Übergabe an die gegründete WEG erfolgt mit fast leerem Pellet und Salzlager für Heizung und Wasseraufbereitung. Die Erstfüllung war nicht im Kaufvertrag beschrieben und fehlte im Wirtschaftsplan 19/20 Verwalter gab Darlehen aus seinem Betriebsvermögen. Keine Rücklagenzuführung, Ausgleich über fast 1000 Euro Nachzahlung.
- Ein Eigentümer hat seit 1.12.2020 ein Recht auf eine Ladestation, aber z.Zt. kein Recht auf eine Versammlung! Also erst Versammlung, dann Ladestation?
- Trotz "Untätigkeit" der Verwaltung bei der Erledigung von Beschlüssen aus 2019 will die Verwaltung einen Corona-Kostenzusatzvergütung von 1/12 der Jahresgebühr wegen "administrativen Mehraufwands"!
- Unser Verwalter hat im Jahr 2020 zweimal per E-Mail mitgeteilt, dass er unsere WEG nicht mehr weiter verwalten will. Zum 31.12.20 endete sein Vertrag. Ein Umlaufbeschluss (da leider Allstimmigkeit erforderlich - wurde durch e i n e n Quertreiber verhindert !!!) wurde verhindert... sehr bedauerlich. Seitdem müssen wir mit dem bisherigen Verwalter weiter zusammenarbeiten, was aber einigermaßen geklappt hat. Hier wäre es in Zeiten von Corona dringend erforderlich gewesen, dass die Bundesregierung eingreift durch einen Erlass z.B.,



dass bei Umlaufbeschlüssen keine Allstimmigkeit mehr erforderlich ist. Pekuniäre Schäden sind nicht aufgetreten, aber leider eine sehr lange, unschöne, sehr zeit-aufwändige Zusammenarbeit und Blockade ..... Gerade ich, als Beirätin hatte extrem viel Arbeit und Organisationsinsatz.

- Es wurden Einsichtnahme in Kontoauszüge und Belege für die Jahre 2019 und 2020 verweigert. Klage gemäß neuem WEG gegen die EG wird erfolgen müssen. Sache ist beim Rechtsanwalt. Guthaben aus Hausgeldern wurden ausbezahlt ohne beschlossene Jahresabrechnung. Es besteht der Verdacht der Veruntreuung von Mandantengeldern gegen den Verwalter. Es geht um höhere Beiträge. Der Verwalter hat Gelder DER Gemeinschaft teilweise über Privatkonto abgerechnet. Sehr faul die Sache, Beirat steht aber teilweise hinter der Verwaltung respektiert die "kleinen Ungenauigkeiten" der Verwaltung.
- HV hat ohne Absprache einen einzelnen Verwaltungsrat (insgesamt 3), den „Pflegeleichtesten“, als Vertreter in Präsenz zur Sitzung bestimmt.
- Keine, nach allem, was ich von manch anderen höre, können wir mit unserer Verwaltung ganz zufrieden sein!
- Frage 15 entfällt, keine Schäden bisher, da alles pünktlich.
- 10-Jahresverträge für Wartung Fahrstühle und Messdienste wurden um ein Jahr verlängert.
- Auf einen notwendigen Punkt/Beschluss konnte auf ablehnende Parteien nicht durch Miteigentümer persönlich eingewirkt werden. (Baumfällung- Gefahr für Personen. Da auch der Behörde die Gefahr bekannt ist, kein Versicherungsschutz. 3 Parteien mit 4 Wohnungen haben aus Kostengründen die Baumfällung abgelehnt.)
- Vertrauensverlust trat ein, Beendigung des Verwaltungsvertrags als Folge.
- Die Verwaltung ist noch überforderter als vorher.
- Verwalter führt ohne Beschluss bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch.
- Unsere WEG wird selbstverwaltet. Wir sind ein Verwaltungsteam (dadurch wird Beirat und Verwaltung zusammengeführt, einen eigentlichen Verwaltungsbeirat haben wir nicht. Leider musste ich deswegen Punkt 3 der Umfrage "falsch" beantworten). So konnten wir schnell auf Videokonferenzen umsteigen, so dass es im Ablauf keine Verzögerungen und Schäden gab. Die Teilnahme an den Videokonferenzen ist sehr hoch.
- Schon 2019 Beschlossenes oder an die Verwaltung Herangetragenenes wurde nicht bearbeitet bzw. erneut vertagt.
- Der Verwalter hat sich für 2020 im Umlaufverfahren ein "interessantes" Vorgehen genehmigen lassen: Alle Eigentümer haben zugestimmt, dass es eine schriftliche Abstimmung zu den TOP gibt. Erst danach wurde die Tagesordnung bekanntgegeben. In den dann erfolgten schriftlichen Abstimmungen galt dann das Mehrheitsprinzip, also einfache Mehrheit reichte für die Annahme des jeweiligen Beschlusses. Sehr fragwürdig. Ich hatte weder Zeit noch Lust, mit dem Verwalter darüber zu streiten, zumal der Beirat "zugeschaut" hat. Lerneffekt für mich: Ich werde künftig genauestens prüfen, ob ich einem Umlaufbeschluss zustimme.
- Altfälle Abrechnung 2017 Streitigkeit wurde noch nicht beigelegt
- Es herrscht Verwirrung und Unkenntnis in der WEG, wie ggf. einen WEG-Versammlung online durchgeführt werden kann.
- Seit 7 Jahren keine Legionellenprüfung. Wir als Eigentümer mussten privat gegen einen EG-Eigentümer klagen, der ohne Zustimmung hässliche bauliche Veränderungen vorgenommen hatte.
- Ein Problem ist, dass man gar keine Transparenz über Folgen und Schäden bekommt!

- In der Zeit ist der Beirat zurückgetreten. Es gibt keinen Beirat mehr und es konnte kein neuer Beirat gewählt werden.
- Beschlussfassungsgegenstände aus 2018-2019 sind bisher nicht umgesetzt worden.
- In der WEG wurde die WEV 2020 sehr spät, aber nach den allgemeinen Vorschriften unter Einhaltung der besonderen Sicherheiten durchgeführt. Bedingt durch die späte Durchführung musste eine außerordentliche WEV vorher stattfinden, weil unaufschiebbare Beschlüsse gefasst werden musste (Einbau einer neuen Heizung, Erneuerung Müllplätze durch Bereitstellung von Müllcontainern für Papier). Diese WEV musste mit wenigen Eigentümern und vielen Vollmachten durchgeführt werden. Probleme gab es aber trotzdem nicht.
- Es gab Diskussionen mit der Verw wegen einer anberaumten ETV, an der nur Verwalter teilnehmen konnte ("one-man-show"). Vorschlag für Umlaufverfahren, um Beschluss für Jahres- u Einzelabrechnung 2019 zu erhalten, wurde ignoriert! Ein Eigentümer drohte mit rechtlichen Schritten gegen 1-man-show, folglich wurde diese abgesagt. Wir, Beirat und einige Eigentümer hatten nach Prüfung der Jahresabrechnung erzwungen, dass Jahres- und Einzelabrechnungen 2019 an ET versandt wurden (Begründung dafür: Nebenkostenabrechnung f. Mieter, Steuererkl. f. ET). Eine schon in 2018 beschlossene Reparatur (Balkone - Feuchtigkeitsschäden) wurde nur zum Teil ausgeführt, bes. starke Schäden sind nicht behoben trotz R des VerwBeirats. Rückfragen per mail werden seit Wochen nicht beantwortet, Bitten um tel Rückprachen gehen ins Leere - Beirat u Eigentümer ratlos, da unverständlich, weil Zusammenarbeit bisher ok. Beirat hat inzwischen Abrechnung 2020 geprüft u gebeten, T für baldige ETV festzusetzen Problem einer online-Versammlung sind Eigentümer, die keine eMail-Verbindung haben (auch für Beirat Problem, da Infos nur per Post oder Telefon möglich, was nicht der schnellste Weg ist, zudem zeitaufwendig).
- 2020 wurden Beschlüsse per Vollmachten gemacht, 2021 gab es weder Beschlüsse noch Vollmachten, trotzdem wurden erhöhte Hausgelder nach neuem Wirtschaftsplan eingezogen.
- Weiterhin besteht der Zustand von Ordnungswidrigkeiten nach EnEV bzw. GEG.
- Die durchgeführten Versammlungen wurden durch die Verwaltung wg Corona unter erheblichen Zeitdruck gesetzt, viele wichtige Wortmeldungen wurden ignoriert, Diskussionen unterbunden; Beschlüsse "durchgepeitscht".
- Maßnahmen zur Behebung der Ursachen Legionellen-Befall.
- Unsere Verwaltung ist überlastet und will unseren Vertrag nicht verlängern.
- Laufende Rechnungsprüfung bzw. Übersicht über erteilte Aufträge zur Kenntnis des Beirates erfolgte nicht oder nur sehr eingeschränkt. Verwaltung ist sehr schlecht telefonisch für Eigentümer und Beirat erreichbar (z.B. bei Notmaßnahmen).
- Die letzte ET. Versammlung war am 09. Juli 2019. Seitdem keine Versammlung mehr. Abrechnung 2019 wurde am 30.06.2020 durch W.i.E. überprüft und für vollkommend falsch erklärt. Verwaltung habe ich darüber informiert, habe aber bis heute keine Stellungnahme dazu erhalten. Abrechnung 2020 am 08.06.2021 erhalten. ET Versammlung ist nach den Sommerferien (Hessen) geplant.
- Die aktuelle Verwaltung beendet ihre Tätigkeit zum 31.12.2021, wir wählen nächste Woche in der ETV eine neue Verwaltung.
- Es konnte nicht über die Verwendung der Instandhaltungsrücklage diskutiert und beschlossen werden.
- Es gibt bei dieser Verwaltung keine Sanierungsvorschau (lehnt er, ein Alleinunterhalter ab). "Keine Notwendigkeit". Der Verwalter sprich mal von der, mal von einer anderen Großmaßnahme, ohne Konkret zu werden (im Lebenszyklus wiederkehrende, aber auch "neue"

Großmaßnahmen). Die WE tappen im Dunkeln und können keine eigene Finanzplanung bezüglich der WEG angehen (verschiedene WE sind finanziell knapp).

- Der Verwalter spricht mal diese, mal eine andere (Groß-)Maßnahme an - ohne konkret zu werden. Eine Sanierungsvorschau lehnt der Verwalter ab - WE können keine eigene Finanzplanung für die "WEG-Zukunft" machen.
- Aufgrund erheblicher Differenzen in der Belegprüfung für 2019, hat HV direkt im Anschluß an die oETV 2020 im Herbst 2020 fristgerecht zum 31.12.2020 gekündigt. eine HV-neuwahl war bisher nicht möglich. die alte HV geht ihrer Arbeit nur schleppend bzw. oftmals gar nicht mehr nach.
- Beschlüsse wurden von der Verwaltung nicht oder nur teilweise umgesetzt, Preissteigerungen!
- Keine Schäden aufgetreten. Instandsetzungen wurden per Telefon gemeldet und umgehend ausgeführt.
- Die notwendigen Entscheidungen hat die Verwaltung im jeweiligen inhaltlichen Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat als Notmaßnahmen getroffen und durchgeführt.
- Problemstau durch mangelnde Kommunikation und fehlenden Gedankenaustausch. Vermutlich ist beabsichtigt, in der kommenden Präsenzversammlung eine hohe Anzahl von Beschlüssen unter Zeitdruck bei geringer persönlicher Teilnahme mit einer großen Anzahl von Vollmachten ohne Austausch von Argumenten durchzuwinken. Es ist vorherzusehen und vom Verwalter gewiss auch so gewünscht, dass elementare Entscheidungen wie neuer Verwaltervertrag, Hybridversammlung, Genehmigung der Jahresabrechnungen trotz Unregelmäßigkeiten mit vielen vertrauensselig vergebenen Vollmachten und wenig Gegenstimmen abgenickt werden.
- Nach Verwalterwechsel wurde kein neuer Wirtschaftsplan erstellt. Die Verwaltung ist uninformiert und vergibt Aufträge zu unangemessenen Preisen, es kommt zu Kostenerhöhungen. Angebotseinholung für einen Hausanstrich ohne Beschluss der Eigentümerversammlung. Neues Angebot für eine Wohngebäudeversicherung erfolgt ohne Vorlage von Vergleichsangeboten, trotz Aufforderung an die Verwaltung. Nachbesserung oder Schadensersatz bei einer mangelhaft ausgeführten Sanierung an einer feuchten Hauswand wurde nicht geltend gemacht. Über zu hohe Vorschüsse, die ca. 30 % des Budgets ausmachen, wurde nicht abgerechnet.
- Unabhängig von Corona halte ich die vorhandene Verwaltung nicht für kompetent.
- Es wurden Notmaßnahmen wegen undichter Fenster im Umlaufverfahren beschlossen und durchgeführt.
- Auch ohne Beschlüsse werden Aufträge erteilt.
- Wie wurden die Hausgeldrückstände/Nachzahlungen für 2019 und 2020 ausgeglichen evtl. wurde dafür die Rücklage verwandt?
- Keine Energieberatung bezüglich Heizungs austausch (Klimaziel 1,5 Grad).
- Zeitliche Verzögerungen sind in jedem Fall eingetreten und das bedeutet, dass die reguläre Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums nicht immer gegeben war.
- Unklar wegen Ein -Mann -Versammlung gegen den Willen der Beiräte. Die Beiräte sind uneins darüber, ob kontrolliert werden soll, was dort als beschlossen bezeichnet wurde.
- Die gesamte Kommunikation und Verwaltung ist komplizierter geworden, da i.d.R. digital kommuniziert wird. Das haben wir zwar auch schon vor Corona gemacht. Jedoch ist eine Präsenzveranstaltung (ET-Versammlung) m.E. einmal jährlich dringend geboten. Nur dort kommen auch mal Dinge zur Sprache, die der Beirat auch nicht unbedingt weiß (mitunter auch

zwischenmenschliche). Genau das wird auf einer digitalen Veranstaltung nicht geschehen. Wir haben viele ältere Eigentümer, die entweder den notwendigen Zugang nicht haben bzw. sich davor auch scheuen. Das muss man erst mal akzeptieren. Aber auch das Einholen von Angeboten der Handwerker hat sich deutlich verschlechtert.

- Alle nötigen Möglichkeiten beantwortet.
- Erhaltungsmaßnahmen.
- Bei schleppender Bearbeitung hat der VB Schäden vermieden: Transparenz nachdrücklich angemahnt.
- Einige Eigentümer neigen zur "Selbsternennung" zur Erledigung anstehender Aufgaben (hier: echte Selbstverwaltung".
- Bausubstanz der Betonmauer zum Nachbargrundstück nicht mehr Standsicher.
- Verwalter will kurzfristig Bestellung zurückgeben und hat offiziell Notiz gegeben.
- Erheblicher Mehraufwand für den Verwaltungsbeirat (z.B. durch eigenständige Organisation einer TelKo zur Klärung offener Themen).
- Davon ausgehend, dass Ihnen wirklich an der ehrlichen Beantwortung Ihres Fragebogens gelegen ist, beantworte ich Ihre Fragen etwas ausführlicher - denke aber, dass es nicht nur in unserer Gemeinschaft solche Zustände gibt, die nicht sein müssten. Als Sprecherin des Verwaltungsbeirats sehe ich mich seit Jahren als sehr engagiert, halte so gut wie mir möglich Kontakt zu den Eigentümern, höre mir deren Sorgen an und vermittele zwischen den jeweiligen Parteien - schaue auch mal hinter eine Ecke. Bin mir auch nicht zu schade, selbst den stets verdreckten Müllplatz aufzuräumen, diesbezüglich mit Bewohnern ins Gespräch zu kommen, die Pflanzen / Bäume in der Anlage zu wässern usw. Nehme auch an den Webinaren von WiE teil, um mein Wissen entsprechend einzubringen. Ich kann sagen, dass ich bei den Bewohnern angesehen bin. Bitte Firmen um Abgabe eines Angebotes nach Zusendung des Leistungsverzeichnisses durch den Verwalter. So werden meines Erachtens nicht immer nur die Firmen beauftragt, mit denen die Verwaltung seit langer Zeit zusammenarbeitet. Selbst die Mitarbeiter von Behinderten-Werkstätten leisten hervorragende Arbeit. In unserer WEG gibt es 226 Wohnungen und 17 Garagen im Sondereigentum. Die Anlage wurde 1958 gebaut und steht unter Denkmalschutz (Gebäude und Außenanlagen). Bei mehr als 50% der Eigentümer handelt es sich um Kapitalanleger, die ihre Wohnungen nicht selber nutzen, sondern diese überwiegend an Studenten-WGs und an Migranten vermieten. Deren Ziel ist es, so viel Profit wie möglich aus der Immobilie zu erzielen. Die damit verbundenen Probleme durch Missachtung der Hausordnung usw. interessieren sie dabei nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Verwaltung nicht nur das Gemeinschaftseigentum der WEG verwaltet, sondern immer mehr auch das Sondereigentum dieser Kapitalanleger. Sie dient somit "2er Herren". Die Beiräte engagieren sich zum größten Teil, aber auch dort herrschen ganz unterschiedliche Interessen. Als Beirat sehe ich gar nicht gern, dass die Verwaltung auf Grund ihrer erhaltenen Vollmachten zur ETV schalten und walten kann, wie es ihren Interessen entspricht. Jeder soll Geld verdienen, wenn er ordentliche Arbeit leistet - gar keine Frage. Für mich verwehrlost unsere Anlage immer mehr - und alle machen mit, haben sich mit dem Zustand arrangiert. Schade. Wir Beiräte fragen uns, warum die Reform zum WE-Gesetz nicht unterbunden hat, dass der Verwalter zur ETV bevollmächtigt werden darf, obwohl er selber kein Eigentümer der WEG ist? Eigentlich doch eher kontraproduktiv, wenn man die Rechte der Gemeinschaft stärken will, oder? Die Beiräte haben sich über Jahre dafür stark gemacht, dass jeder Eigentümer ein Vollmachtsformular zur Einladung erhält, in welchem er zu jedem Top ankreuzen kann, ob er mit seiner Stimme dafür, dagegen, oder sich enthalten will. Unsere Verwaltung

hat während der Pandemie überwiegend im Homeoffice gearbeitet - oder wohl auch nicht ... Die Mängel, die ihnen stets seitens der Beiräte angezeigt wurden, wurden mittels Beauftragung von Handwerker-Firmen beseitigt. Obwohl wir einen Hausreinigungsdienst mit Haus-techniker-Tätigkeit beauftragt haben, werden von deren Seiten kaum mal Mängel angezeigt. Deren Arbeit wird auch nicht seitens der Verwaltung kontrolliert. Defekte Glühlampen für die Laternen in der Außenanlage werden nicht vom Hausmeister, sondern von einem seitens der Verwaltung beauftragten Elektriker zu Lasten der Gemeinschaft gewechselt. Eine Begehung im Jahr 2020 hat nicht stattgefunden, obwohl es laut Vertrag jährlich 2 Begehungen geben soll. Die für das Jahr 2021 erfolgte seitens der Verwaltung und zweier Beiräte im Schnelldurchlauf. Die Verwaltung hat ihre Arbeitsabläufe digitalisiert und was da nicht hereinpasst, macht nur Arbeit, stört und ist nicht gewollt. Beispiel: Auf unseren freizugänglichen Parkflächen werden immer wieder Pkws ohne Kennzeichen abgestellt. Eine Halterabfrage macht Arbeit und wird nur zögerlich durchgeführt. Es wird ein digitaler Maßnahmenkatalog geführt, der für die Beiräte einsehbar ist und in welcher diverse Positionen nach Monaten als noch nicht erledigt markiert sind. Fragt man als Beirat nach, warum da nicht nachgefasst wird, bekommt man die Antwort, die Behörden würden eben nur langsam arbeiten, da ja Covid-19. Der Verwaltervertrag, die Jahresabrechnungen, Protokolle wurden für die Eigentümer im Portal der Verwaltung eingestellt, diese können die Eigentümer einsehen, wenn sie sich für die Nutzung des Portals der Verwaltung angemeldet haben. Verträge, welche mit anderen Dienstleistern geschlossen wurden, werden dort allerdings - trotz mehrfach erfolgter Nachfragen bei der Verwaltung - nicht eingestellt. Dabei wäre das doch meines Erachtens im Rahmen der Digitalisierung durchaus möglich, aber macht wohl Arbeit, die für die Verwaltung zu teuer ist. Wahrscheinlich würden die Eigentümer dann bemerken, dass der Hausdienstleister Tätigkeiten nicht durchführt, obwohl diese vertraglich geregelt wurden. Die ETV 2020 sollte dann noch im Dez. 2020 stattfinden mit der Begründung, dass man ja wegen der Reform des WE-Gesetzes schon in 1. Sitzung beschlussfähig wäre, keine 2. Sitzung für 14 Tage später einberufen müsse. Die Beiräte konnten für diese ETV Räumlichkeiten in einer nahegelegenen Kirche finden, in welcher auch die Hygiene- und Abstandsmaßnahmen hätten eingehalten werden können. Für die Redner hätte auch eine Mikrofonanlage seitens der Kirchengemeinde zur Verfügung gestellt werden können. In den Räumlichkeiten unseres Hotels war eine ETV nicht möglich, weil die Veranstaltungsräume dort zu klein sind, um alle Auflagen zu erfüllen. Die ETV 2020 wurde dann doch sehr kurzfristig seitens der Verwaltung abgesagt mit der Begründung, dass man ja nicht nur seine Mitarbeiter vor Covid-19 schützen müsse .... Es konnte somit kein neuer Vertrag über den Winterdienst ab Okt. 2021 und der Pflege der Grünflächen ( 15.900 m<sup>2</sup> ) beschlossen werden. Beide Verträge wurden gem. Beschluss aus 2019 gekündigt. Sollte auch die ETV 2021 nicht stattfinden, weil sich nach den Sommerferien die Covid-19 Zahlen wieder stark erhöhen, muss die Verwaltung einen Winterdienst beauftragen, egal, wie teuer der dann ist. Mittlerweile erklärt uns die Verwaltung, dass momentan keine Firmen zum Rasenschnitt gewonnen werden können. Der Verwalter wird nun versuchen - ohne Einholung weiterer Angebote - wieder gewählt zu werden mit der Begründung, dass nach der Reform des WE-Gesetzes die Laufzeit nur noch 1 Jahr betragen muss, statt der bisherigen 3, bzw. 5 Jahre und der Vertrag jederzeit gekündigt werden kann. Da kommt ihm doch eine nicht stattgefundene ETV sehr zu Hilfe, oder? Die Tagesordnung umfasst jetzt schon mehr als 40 Punkte, wird kaum in einer Versammlung abzuarbeiten sein, will man den Eigentümern auch noch Fragen beantworten und nicht nur durchwinken. Die Beiräte haben

mehrere Angebote eingeholt, damit die Rasenflächen gemäht wurden, das Laub aus den Grünflächen entfernt wurde, die Hausfassaden und Wege " freigeschnitten " wurden.

- Bemerken muss ich hier noch, dass viele der Eigentümer aus Umwandlung ihrer Mietwohnung in Eigentum erworben haben, sich kaum für das WE-Gesetz interessieren, ihre Ruhe haben möchten. Mittlerweile sind sie oftmals hochbetagt, leben im Altenheim, oder ihre Erben haben die Wohnung an Kapitalanleger verkauft.
- Verwalterwechsel ab dem Jahr 2021, der alte Verwalter hat das Haus in katastrophalen Zustand hinterlassen: abgelaufene Wasseruhren, versperrte Fluchtwege, falsche Stimmrechte, falsche Eigentumsanteile, Wintergärten heimlich zu Wohnraum umgebaut, Teilungserklärung wird von den Eigentümern ignoriert, Hausmeister wird nicht kontrolliert, Leistungen werden nicht erbracht, die Rolle eines Beirates ist nicht einsehbar usw.usw.
- Der Verwalter verweigerte alle schriftlichen Anfragen, auch geforderte Beschlussfassungen wie Umlaufbeschluss, nicht umsetzen Gerichtsurteile, Unterdeckung der Gebäudeversicherung zu hohe Kosten, Gebäudesanierung keine Garantie für Mangelhafte Sanierung, Abrechnungen konnten für Steuer noch Mieter vorgenommen werden.
- Kann noch nicht beurteilt werden - die ETV im Jahr 2021 bleibt abzuwarten.
- Es wurde eigenmächtig vom Verwalter eine teurere Wartungsfirma für den Aufzug auf 5 Jahre vertraglich vereinbart.
- Die geplante Modernisierung mit Vorbaubalkonen wurde nicht umgesetzt.
- Der Verwalter hat sich mit seinen Einmannversammlungen die schriftliche Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer für eine generelle Handlungsvollmacht für Reparaturen bis 20000 ohne Beschluss geben lassen.
- Bei uns sind in diesem Jahr kaputte Dachrinnen und Fallrohre erneuert worden. Wahrscheinlich eine zulässige Notmaßnahme.
- Da die Kommunikation mit Verwaltung und Verwaltungsbeirat nicht stattfand (Eigentümer leben weit auseinander, da Wohnungen an Feriengäste vermietet werden) können wir keine weiteren Schäden benennen. Es hat aber Probleme mit der Schließenanlage, Kabelanbieter-Fernsehen, Parkplatznutzung und Nutzung Hallenschwimmbad, gegeben.
- Es entsteht der Eindruck, dass die HV die Pandemie auch als Ausrede nutzt, um ihre Unfähigkeit zu verschleiern, jährliche Diskussionen in der ETV über Nicht- bzw. Schlechtleistungen werden aus dem Weg gegangen (und die Hoffnung, dass es bis dahin alle ET vergessen haben), ODER häufige Wechsel der Ansprechpartner werden durch ET nicht bemerkt, weil bis es zur nächsten ETV kommt, ist es schon der 3. oder 4. neue Ansprechpartner (Intransparenz).
- Ich greife den Fragen bzgl. Online-ETV vor, da ich diese Umfrage 2x gemacht habe, da ich auch 2 ETW bei unterschiedlichen HV habe: Ich bin bzgl. online-ETV sehr skeptisch, ob die Kritiker (so wie ich), die auf Missstände der HV hinweisen, dann noch (ausreichend) zu Wort kommen. In einer ETV kann ich aufstehen, lauter sprechen (es geht hier nicht um schreien, sondern sich nicht abwürgen lassen) oder mich sonst bemerkbar machen, auch wenn die HV das schon mehrfach versucht hat, mir zu verbieten. Ich bin sachlich, aber kritisch! und weise auf Unwahrheiten der HV hin! Wenn wir in einer online-ETV alle "stumm" geschaltet sind, ich mich nicht aktiv schalten kann oder auch mein Handzeichen ignoriert wird, wie kann ich dann vor Gericht "beweisen", dass ich nicht zu Wort gekommen bin? Wenn wir uns alle lieb haben und uns gegenseitig respektieren ist das sicherlich für eher passive ET eine gute Möglichkeit dabei zu sein, ohne auch "Vor-Ort" sein zu müssen.



- Einer von 6 Miteigentümern (als Vermieter) wies der Verwalterin fehlende ordnungsgemäße Verwaltung nach und wurde von der Verwaltung ignoriert; die weiteren Miteigentümer (einer ist Bewohner in seiner Eigentumswohnung), die restlichen 4 sind Mieter, wollen ihre Ruhe haben. Es wurde Miete gekürzt, Wohngeld zurückbehalten. Im Zuge der Abrechnung für 2020 wird Freude aufkommen.
- Bauträger Angelegenheiten bei 4 Jahre altem Neubau stehen im Risiko, da Verjährungen drohten und noch drohen
- Die aufgrund einer Sanierungsmaßnahme nicht erfolgte Abnahme der Baumaßnahmen, eigenmächtiges Handeln eines Eigentümers in dieser Baumaßnahme, Nichtbeachtung von Beschlüssen durch die Verwaltung.
- Gefühlt wurde noch mehr gemauschelt.
- Rechtsstreitigkeiten der WEG mit Eigentümern wurden nicht forciert.
- Ein neuer Verwalter hat sich durch Umlaufbeschluss, der nicht einstimmig war, bestellen lassen.
- Hausmeisterbestellung, Schäden an der Fassade, Waschmaschine, Verstoß Hausfrieden.
- Wechsel der Verwaltung.
- Objektbetreuerin hat gewechselt.
- Modernisierungen nur mit Schiedsrichter möglich.
- "Beschlussstau": Für die nächste(n) Versammlung(en) liegen 24 Beschlussthemata vor.
- Es sind keine Schäden aufgetreten. Die Not-Reparaturen wurden erledigt.
- Nichtverfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen Ex-Verwalter und jetzigen Verwalter.
- Ein Eigentümer hatte bauliche Veränderungen durchgeführt, die nicht von der WEG genehmigt waren und den Gesamteindruck massiv verschlechtert hatten. Wir mussten ihn privat verklagen, der Rückbau hat mittlerweile stattgefunden.
- Verwalter hat seine Aufgaben aus den Tagesordnungspunkten aus Beschluss 2020 nicht durchgeführt wegen Corona.
- Teilweise erhebliches Sicherheits-Risiko (Tiefgarage) durch nicht veranlasste Reparatur.
- Unstimmigkeiten bezüglich Veränderungen der Außenanlagen.
- Keine Folgen oder Schäden eingetreten. Die nächste Eigentümerversammlung findet im Oktober 2021 statt. Wie immer auf Wunsch der Eigentümer während der Herbstferien.
- Top Punkt "Die HV steht nicht weiter zur Verfügung" - Vertrag wurde ohne Beschluss verlängert.
- Beirat wurde durch Entlastung abgewählt aber kein neuer gewählt. Ein Beiratsmitglied schied durch Verkauf und Umzug aus, dadurch damals gesetzliche Anzahl unterschritten.
- Verwalter hat gekündigt. Hatten keinen Verwalter. Neuer Verwalter durch Beirat bestellt. Kein Beschluss. Nur eine Verwaltung vorgestellt. Kosten für Eigentümer um 5,50 Euro im Monat gestiegen.
- Wir haben den Verwalter zum 31.12.20 fristlos abgelöst zum 01.01.21. Der neue Verwalter muss das Chaos erst noch aufarbeiten. 12er Gemeinschaft in der 48er Gemeinschaft lief es zwar verzögert aber über sehr gute Online Plattform alles super erledigt.
- Die Gemeinschaft ist Konflikt beladen, weil es aus 2015 ein anhängiges Verfahren gibt und erst im Dezember 2021 verhandelt wird. Ob die sich nun verschlechterte Situation auf die Corona Zeit zurückzuführen ist, kann nicht verbindlich zum Ausdruck gebracht werden.

- Die Hausverwaltung hat uns zum Anfang des Jahres zum Ende diesen Jahres gekündigt. Es gibt gravierende Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat. Wir sind seit der letzten ETV in 2019 quasi handlungsunfähig.
- Das Trinkwasserleitungsnetz wurde in 2020 total renoviert.
- Meiner Meinung wurde alles teurer die Hausverwaltung nimmt mehr Geld bzw. alles wurde teuer gemacht!
- Ein Verfahren aus 2020 gegen diverse Sonderutzungsrechte-Inhaber bezüglich unrechtmäßiger baulicher Veränderungen stockt wegen Unstimmigkeiten zwischen Amtsgericht und BGH (BGH-Pressemitteilung vom 07.05.21).
- Austausch von einigen Dachfenstern (Gemeinschaftseigentum) in meiner Wohnung wurde schon vor drei Jahren abgelehnt bzw. nicht auf die Tagesordnung gesetzt (obwohl Angebot rechtzeitig an HVW ging) - und auch nicht im Protokoll erwähnt - obwohl andere Dachfenster vor 11 Jahren ausgetauscht wurden.
- Beschlüsse wurden nicht ausgeführt.
- Gravierend ist, dass Unterlassungsanliegen auf die lange Bank geschoben werden.
- Eine Versicherung konnte nicht gekündigt werden.
- Defekte an Abwasserleitungen, Gehölze wurden schlecht geschnitten, Verkehrssicherheit durch Abdunklung d. Gehwegs schlechter.
- Ohne Beschluss wurde der Treppenlift verlängert obwohl ein Beschluss vorliegt indem der Treppenlift nach Auszug des Mieters ausgebaut werden müsste. Außerdem ist hier im vorliegenden Fall aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Brandschutz missachtet worden sowie auch der Fluchtweg und der Angriffsweg der Feuerwehrleute im Brandfall behindert. Es handelt sich hier um eine aufgesattelte Holzterasse die 1985 mit einem PVC-Bodenbelag verschönert wurde. Kurz gesagt: Die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik wurden beim Einbau des Treppenliftes missachtet. Eine gemeinschaftliche Lösung der WEG wurde bisher immer ausgeklammert. ABER wir werden den Sachverhalt bei der nächsten ETV auf die Tagesordnung bringen und dann sehen wir weiter.
- Ich weiß nicht ob eine Fugensanierung und Höhe von circa
- 3000 € eine Notmaßnahme war. Nach der Durchführung wurde darüber abgestimmt. Es stand unter Sonstiges 2018 auf dem Protokoll, das hierfür ein Angebot von einer Firma eingeholt werden sollte. (Keine Abstimmung deswegen.) Angebot wurde nicht in der Eigentümersammlung vorgelegt und darüber abgestimmt. Ob das so richtig gelaufen war weiß ich nicht. Ich hätte wenn vorweg möglich, auch dafür gestimmt. Ich gefiel diese ausschließlich schriftliche Form gut. Während der letzten Jahre habe ich selten an einer Eigentümersammlung teilgenommen, weil ich die Kommunikation sehr belastend fand. Da das aber auch keine gute Lösung, daß ich ab 2018 wieder teilnahm.
- Das Vertrauen in die Verwaltung ist nicht gerade gewachsen.
- Die Verwaltung ist untätig. Der Beirat sicherlich aus Unwissenheit auch.
- Der Verwalter mußte noch 1/2 Jahr weiter machen, vorgesehen war ein Verwalterwechsel zum Jahreswechsel 2020/2021 -> der Verwalter ging in Ruhestand!
- Keine wahrnehmbare Besichtigung des Gemeinschaftseigentum.
- Mein Stromkasten ist abgeschlossen, ich bekomme aber keinen Schlüssel. Unsicherheit wie das überhaupt weitergehen soll- weil wir unsere im Mai 2021 angetretene Verwaltung bloß zum persönlichen Kennenlernen kurz mal gesehen haben.
- Eine Schrott Immobilien Gefahr. Der Beirat hat in Abstimmung mit der Verwaltung notwendige Reparaturen veranlaßt.

- Keine bzw. nur sehr verzögerte Beschlussumsetzung.
- Der Verwalter hat scheinbar genauso viele Kunden wie die Handwerker und keine Auftrags-sorgen. Anstrengende Beiräte werden gemieden oder die Zusammenarbeit aufgekündigt. Motto: Entweder sie vertrauen dem Verwalter oder suchen sich einen anderen. Wie oftmals bei den Handwerkern. Erschreckende Tendenzen, man darf nicht nur über den Preis spre-chen, aber so geht es auch nicht.
- Ein Eigentümer versucht die Eigentümerversammlung zu verhindern und zweifelt die Abrech-nung 2020 an und unterstellt der Hausverwaltung sogar die Veruntreuung von Geldern, weil er selbst die Verwaltung unserer kleinen Eigentümergemeinschaft übernehmen möchte, ob-gleich ihm die Grundsätze der ordentlichen Buchführung gänzlich fremd sind.
- Als Mehrheitseigentümer habe ich je eine Wohnung an meine Frau und meine Tochter 2019 übergeben, um in der HV die Mehrheit zu haben. Dies haben die anderen beiden Eigentümer bislang mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu verhindern versucht - selbst im Prozess-weg bislang verhindert (Hinauszögern, Terminverlegung der gerichtlichen Entscheidung etc.). Wohngeldabrechnung wurde genehmigt trotz Widerspruch zur Einmann-Versammlung.
- Eine Eigentümerfamilie, die auch noch Hausmeister sind, missachtet das Gemeinschaftsei-gentum zum persönlichen geldwerten Vorteil. Der Hausverwaltung ist dies bekannt, unter-nimmt jedoch nichts und verweist auf eine irgendwann stattfindende WEG-Versammlung.
- Jeder geht seiner Wege.
- Keine Entscheidung über Wallbox.
- Teilweise konnten Gebäudeteile nicht genutzt werden.
- Eigentümerwechsel wurden nicht gemeldet / sind nicht zur Kenntnis der Verwaltung gelangt.
- Die nicht ordnungsgemäß arbeitende Verwaltung hat seit 2014 keine ordnungsgemäße Ab-rechnung vorgelegt. Übermäßiger Energieverbrauch durch Abrechnung von Ista.
- **ORDNUNGSGEMÄSSE VERWALTUNG WURDE NICHT DURCHGEFÜHRT; DAS INTERESSE DER EWG AM MITEINANDER GEHT GEGEN NULL; MIR SCHEINT DASS DIE VERWALTUNG CORONA ALS VORWAND GENUTZT HAT; NICHT TÄTIG ZU WERDEN; Z:B: BESCHLÜSSE UMZUSETZEN**
- Seit 2018 wurde die Verwaltung nicht im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ausgeführt.
- 3 von 4 Heizkessel ausgefallen und stillgelegt! Zusätzliche Kosten externe Notversorgung!
- Diese Frage kann ich kaum realistisch beantworten, da mein Verhältnis schlecht ist und diese i. d. R. zu wenig informiert. Die anderen Eigentümer wohnen nicht hier (in der Anlage) und senden eh meist Vollmachten für die Verwaltung (die meist auch noch die einzelnen Woh-nungen verwaltet, vermietet usw.
- Probleme bei der Steuererklärung.
- Die Hausverwaltung hat mit dem Beirat zusammen die notwendigen Reparaturen und In-standhaltungen durchführen lassen. Der Wirtschaftsplan 2020/21 wurde beachtet.
- Nichtverlängerung des Verwaltervertrages.
- Die Kellerdecken im Gemeinschaftseigentum werden von Eigentümern, speziell von einer Ei-gentümerin, als 2. Wohnzimmer zweckentfremdet. Laut Gerichtsbeschluss muss die Kellerde-cke geräumt werden. Stattdessen wird sie mit Blumenkübel, Liege mit Polster, Wäschestän-der, Sonnensegel, Solarlichter, Buddhafigur usw. aufgemöbelt. Die Betonbodenplatten wur-den durch das Hin- und Herschieben der schweren Blumenkübel in Mitleidenschaft gezogen. Es soll eine Eigentümerversammlung einberufen werden, ob sie die Kellerdecke räumen müs-sen.
- Die Kommunikation zwischen Verwaltungsbeirat, Eigentümern und Verwaltung hat positiv zugenommen, ist sehr rege über email und vieles konnte auf diesem Wege geklärt und

abgesprochen werden. Die Belegprüfung fand online mit der Aufschaltung auf den Rechner der Verwaltung mit teamviewer Präsentation statt und wird auch so beibehalten werden, da es Zeit spart. Zuvor wurde dem Verwaltungsbeirat die komplette Buchhaltung per pdf überlassen und man traf sich vor der Versammlung und konnte die Originale der Bankbelege einsehen. Das hat sich sehr positiv entwickelt. Auch konnte jeder Verwaltungsbeirat und die Eigentümer vor der Versammlung Fragen stellen und haben Auskunft von der Verwaltung erhalten was auch den Top in der ETV Hausgeldabrechnung verkürzte. Für uns und die Verwaltung war es eine Win Win Situation, da wir uns beide für neue Wege und Arbeitsabläufe geöffnet haben. Es irritiert mich daher schon, dass unter Punkt 15 nur negative Situationen abgefragt werden und positive Aspekte fehlen. Eine Onlineversammlung sehen wir nicht als praktikabel und sehen den geschilderten Weg als Lösung.

- Verwalterbestellung vom Rechtspfleger nicht anerkannt (Verkäufe bedürfen der Zustimmung des Verwalters), 2 Eigentumsumschreibungen aufgrund von Verkäufen liegen auf Eis.
- Der Verwalter verweigert die Zusammenarbeit mit dem Beirat, akzeptiert Beirat nicht, behauptet unsere Amtszeit ist abgelaufen.
- Beschlüsse aus 2020 werden nur schleppend umgesetzt.
- Hinweis zu 10 bis 12: die WEG hat Wirtschaftsjahr vom 1.7. bis 30.6.
- Dienstleister Pflichten nicht durchgeführt und kontrolliert!
- Es sind Beschlüsse zur Sondervergütung der Verwaltung gefasst worden, die nicht mit dem Verwaltervertrag übereinstimmen.
- Ein ursprünglich einstimmig beschlossenes Verfahren der Eigentümer mit einer Versammlung im Umlaufverfahren wurde zugunsten einer Präsenzsitzung später im Jahr 2021 eingestellt, nachdem eine Eigentumspartei die Rechtmäßigkeit der bereits mehrheitlich unterzeichneten Beschlussvorlage in Frage gestellt hat. Hierdurch entstand erstmals eine Disharmonie unter den Eigentümern. Und die langjährige Verwalterin hat die Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit angekündigt, sodass nun vermutlich ein neuer Verwalter beauftragt werden muss. Alles hat für die Verwaltung und für den Beirat sehr viel Arbeit und Mühe verursacht.
- a) Die Bestellung des Verwalters läuft zum Jahresende aus. Mangels Versammlung wurde kein neuer gewählt. b) Die Prüfung der Jahresabrechnung 2019 war nur bedingt möglich.
- Reklamationen gegen Handwerker wurden nicht bearbeitet, Hausgelder pauschal auf 0 gesetzt.
- Bestellung neuer Verwalter konnte nicht beschlossen werden.
- Unkontrollierter durchlauf von Rechnungen. Trotz Kenntnis kein Reparaturauftrag.
- Die Hausverwaltung sitzt praktisch alles aus.
- Stranganierung, die Kosten steigen pro Jahr enorm, auch durch die erhöhte Gefahr, dass Rohre platzen steigt die Versicherung enorm.
- Die Verwaltung arbeitet Digital, wir haben ein Kunden-Portal wo die Verwaltung zu erreichen ist, wir meinen es ist nicht gut unpersönlich, zum Beispiel: Fahrstuhl der über das Wochenende stehen geblieben ist, zu weit gefahren Tür ging nicht auf, mussten den Notdienst holen, weil die Verwaltung Wochenende nicht da ist?
- Wichtige Themen die im Zusammenhang mit der Aufstockung der Anlage konnten nicht beschlossen werden und die aufstockende Firma hatte freie Hand und erzeugte Schaden um Schaden.
- Die Verwalterfirma wurde gewechselt.
- Keine Wahl des Verwaltungsbeirates, dessen Bestellung 2020 fristgemäß ausgelaufen ist.

- Die Hausverwaltung schlägt immer teure Vorhaben vor. Die fielen 2020 aus. Das war angenehm.
- Noch kein Rechtsstreit anhängig, dieser wird aber durchaus diskutiert.
- Der Verwalter hat eine Eigentümerversammlung mit einem eigenen Tagesordnungspunkt und von ihm benannten Firmen zur Ausführung einberufen, aber in der Einladung deutlich "durch die Blume" von einer persönlichen Teilnahme abgeraten, da die Eigentümer eine Risikogruppe darstellen würden. Der einzige Tagesordnungspunkt war ohne persönliche Erläuterungen in keiner Weise zu beurteilen, die Beschreibung unbrauchbar, die Kosten nicht nachvollziehbar und ein großer Teil der Kosten erst nach Fertigstellung durch Stundenzettel oder Aufmaß erkennbar wurden, dennoch nannte der Verwalter eine Summe, die aus den Unterlagen überhaupt nicht ersichtlich war und bei weniger als die Hälfte der endgültigen Kosten. Es sollte ausdrücklich auf eine zusätzliche Überwachung der Arbeiten verzichtet werden, im Ergebnis wäre die Instandhaltungsrücklage für die nicht erforderliche Arbeit fast komplett aufgebraucht worden, obwohl seit 11/2019 Wasser durch einen Flachdachschaden eindringt, ein Sondereigentum unbrauchbar ist und das ganze Gebäude nachweislich schweren Schaden seither genommen hat. Die Beseitigung des Schadens ist bis heute nicht erfolgt, obwohl zwischenzeitlich ein Gerichtsurteil dazu vorliegt unternimmt der Verwalter nichts.
- 1) U.a. wurden Probleme im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung (seit 2014 anhaltende, äußerst kostspielige Beprüfungen) trotz Antrag nicht auf die Tagesordnung gesetzt und konnten bis heute nicht in der Eigentümergeinschaft diskutiert und Beschlüssen zugeführt werden! 2) Ein Verwaltungsbeirat existiert derzeit nicht. Die Neuwahl eines Verwaltungsbeirats steht nicht auf der Tagesordnung der angekündigten Versammlung im August 2021.
- Vertragsverlängerung der Verwaltung.
- Der Verwalter hat gekündigt.
- Verwaltung hat vertragswidrig zum 31.12.2020 das Amt niedergelegt und den Verwaltungsvertrag gekündigt (ohne wichtigen Grund / zur Unzeit / Vertrag lt. letztem Beschluss allerdings befristet auf 31.12.2020) Keine ETV für 2019 und 2020 durchgeführt trotz mehrfacher Aufforderung (mögliche Zeitfenster waren vorhanden) Einladung für ETV zur Jahresabrechnung 2019 wurde kurzfristig abgesagt. Weder Verwaltungsbeirat, noch bevollmächtigter Eigentümer vorhanden, welcher eine ETV einberufen könnte. Mittlerweile zerstrittene Miteigentümer, inkl. einer Partei, welche seit mehr als 4 Jahren ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und in Privatinsolvenz gegangen ist. Verwaltung hat den Liquiditätsmangel durch „Ausgleich“ über die Erhaltungsrücklage, natürlich ohne entsprechenden Beschluss, behoben. Besicherung nur schleppend, unzureichend und lediglich nach mehrmaligen auf die Füße treten...SOLL der Erhaltungsrücklage zum jetzigen Zeitpunkt 24.750 € derzeitiges IST 0,00 € (noch nicht einmal Konto hierfür vorhanden). Girokonto der WEG wird von der Bank nur an neuen Verwalter freigegeben. LEV laufen weiter jedoch können keine Einzelüberweisungen getätigt werden. Keine Auskünfte über Kontostand, noch nicht mal ob im Soll oder Haben. Seit 1.1.2021 hat kein Miteigentümer mehr Hausgelder überwiesen (zumindest dies angekündigt...) Einige Miteigentümer versuchen, in nicht transparenter Weise, neue Verwalter, mit sehr nachteiligen Verwaltungsverträgen, zu installieren. Wurde über §24 WEG abgewehrt. Sachlich, vernünftige Kommunikation unter Miteigentümern mehr als schwierig. Aufgrund mangelnden „standings“ in der WEG scheue ich den Gang zum Amtsgericht. Also heißt es abwarten, bis allen Miteigentümern die Zwangsverwaltung droht... Antwortmöglichkeiten zu Fragen 17 -18 zu undifferenziert bspw. Garantie der Nichtöffentlichkeit der Sitzung.

- Die Frage der Möglichkeit der Schaffung einer Ladeinfrastruktur für E-Autos kann nicht angesprochen werden, obwohl diesbezüglich Interesse der Eigentümer besteht...
- Seit Januar 2020 bereiteten wir einen vorfristigen Verwalterwechsel spätestens zum 31.12.2020 vor, weil das Vertrauen zum Verwalter (erst seit 2019 tätig) unrettbar zerrüttet ist (HV handelt nicht kooperativ und vertragskonform, uneinsichtig, erwiesene Untreue). Corona hat alle Pläne sehr gestört. Der Vertrag läuft jetzt zum Jahresende '21 aus. Der Wechsel erweist sich für uns als erheblich erschwert. Die nächste Versammlung (Abschlüsse 2019/20) erwarten wir nun im September 2021. Die eigentlich ungetrübte Kommunikation im Beirat und mit Eigentümern hat infolge mancher altersbedingt aufgetretenen Schwierigkeiten gerade in den letzten zwei Jahren deutlich an Kraft und Effektivität verloren. (Alter der Anlage 40 Jahre, viele Eigentümer sind langjährig Selbstnutzer, allgemein höheres Durchschnittsalter, auch der Beiräte = schwierige Situation!).
- Eine Verbesserung durch Solaranlage oder sonstige Energieeinsparungen ist nicht möglich, da ein Beschluss nicht möglich ist. Online oder ähnliches ist nicht in der Teilungserklärung verankert, so die Aussage der Verwaltung.
- Dachsanierung (Neue Blechabdeckung und Wärmedämmung) sollte im Sommer 2021 durchgeführt werden. Preissteigerungen und Materialknappheit werden befürchtet.
- Neu: Strafzinsen für Rücklagenkonto (300.000,- EUR). Keine Antworten für Verbesserungsvorschläge (Erweiterung Fahrradplätze, Hausmeisterleistungen) von Hausverwaltung zum Beirat. Hausverwaltung im "Winterschlaf-Homeoffice".
- Die alte Verwaltung hat gekündigt und wir haben seitdem eigentlich gar keine. Ein Mehrheitseigentümer macht was er für richtig hält.
- Verschiebung von Beiratswahl, Verwalterbestellung, Kündigung von Verträgen.
- Es hat den Anschein das sich die Verwaltung verselbstständigt hat.
- Die Anlage verkommt zusehends, Gelder für vor Jahren beschlossene Brandschutzmaßnahmen, bisher nicht umgesetzt, aber bereits von der WEG gezahlt, werden zweckentfremdet. Es gibt keinerlei Informationen über den seit 2004 laufenden Beweissicherungsprozess gegen die Firma, u.v.a. mehr - ein Drama, alles zum Nachteil der WEG. Ich halte unseren Verwalter für einen Betrüger.
- Unser Verwalter hat uns gekündigt und es ist extrem schwierig einen neuen zu finden. Darüberhinaus gibt er die Namens/Adressliste der Eigentümer:innen nicht heraus. Vorgeblich Datenschutz!
- Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden/werden nicht geplant. Umfangreiche Baumaßnahmen wurden ohne drei Angebote einzuholen, einfach von der Verwaltung vergeben. Mangelhafte Abnahmen. Es drohen weitere Folgeschäden. Es kam zum Jahreswechsel 2020/21 zum Verwalterwechsel, da der Vertrag nicht mehr verlängert wurde. etc.
- Der Verwaltervertrag ist per 31.12.20 ausgelaufen, eine Verlängerung ist noch nicht beschlossen worden.
- 2016 erwirkte der Vorverwalter als Bauherr im eigenen Namen, gemeinsam mit einem Tragwerksplaner eine nachträgliche, uneingeschränkte und ohne an Auflagen gebundene Baugenehmigung der in 1998 illegal errichteten Balkonanlagen der WE 1-6 ohne Beschluss. Erst unsere Einwände (Schreiben) und Gefahrenanzeige mit Bilddokumentationen führte zu einer in Augenscheinnahme und sofortige Sperrung der Balkonanlagen durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Die Prüfung der Statischen Berechnung des vorlageberechtigten Tragwerkplaners ergab, dass die bestehenden Balkonanlagen nicht stand- und kippstabil, sowie nicht tragfähig sind. Die untere Bauaufsicht erteilte 2018 Vorgaben, nach denen nun die Statischen



Berechnungen neu zu erstellen waren. Die Auftragsvergabe dazu erfolgte (Okt. 2019) unter neuer Verwaltung, ohne Beschluss der WEG, an ein Ing.- Büro. Nach Vorlage der Bauvorlagen (2020) bei der unteren Bauaufsicht erteilte diese eine nachträgliche Auflage zur Baugenehmigung aus 2016 und versendete die im Sept. 2020 an die Vorverwaltung, obgleich die Behörde vom Verwalterwechsel (ab Jan. 2019) informiert war (gerichtliche Abberufung). Das ist der Sachstand. Es gibt keine weiteren Informationen dazu. Unklar ist, ob nun ein Abriss erfolgen soll, oder ob Optionen zu weiteren Auftragsvergaben (mit oder ohne Beschluss) geplant sind. Der Verwaltervertrag endete im Dez. 2020. aus. Die gesetzliche Fristverlängerung läuft im Dez. 2021 aus. Eine neue Verwaltung ist nicht gewählt.

- Offene Beschlüsse die schon sehr lange beschlossen wurden, nicht in Auftrag gegeben.
- kann im Einzelnen nicht nachgewiesen werden, da TOP's nicht abgeschlossen werden konnten - der Verwaltungsbeirat ist inaktiv und an einer konstruktiven Zusammenarbeit nicht interessiert, es werden auch keine Absprachen oder Diskussionen mit der Verwaltung publiziert.
- Die Wahl eines neuen Verwalters stand 2020 an und wurde auf 2021 verschoben. Die alte Verwaltung war verkauft wurden und die Käuferin führt die Geschäfte bis zur Neuwahl.
- Glasversicherungsschaden.
- Die Verwaltung tut nichts.
- Wichtige Themen in Bezug auf den Verwaltervertrag wurden nicht beantwortet, Änderungen vorgenommen die der Verwalter vorgeschlagen hat ohne eine Debatte zu ermöglichen.
- Die Verwalterin hat aufgrund massiver aber berechtigter Beschwerden gekündigt und schriftlich mitgeteilt, dass sie für unsere WEG nichts mehr tun werde. Die Abrechnung 18/19 sollte per Umlaufbeschluss im Jahr 2020 beschlossen und entlastet werden. Da die Abrechnung aber schwere Mängel aufwies - das Hausgeld wurde von 13 Eigentümern für 2 Monate nicht eingezogen, viele Doppelzahlungen, unterschlagene Gutschriften, nicht nachvollziehbare Ausgaben, was jedoch von der Verwalterin bestritten wurde. Der Beirat wurde diskreditiert und ignoriert. Beschlüsse von 2019 wurden nicht umgesetzt. Inzwischen
- haben die Eigentümer seit Juli 21 einen neuen Verwalter gewählt, der am 6.8.21 eine ordentliche Versammlung einberufen hat.
- Wir Eigentümer haben unsere Grundstücke teilweise für einen öffentlichen Kinderspielplatz zur Verfügung stellen müssen. Von 11 Kostenträgern haben nur 5 einen Eintrag im Grundbuch, der Verwalter dieses "Grünkeils" hat "die Brocken hingeschmissen". Da wir die Hausmeisterarbeiten selbst erledigen, bin ich unruhig wegen der Haftungen, eine Versicherung besteht. Aber es ist Corona-Zeit. Die Stadt, mitverantwortlich für das Debakel, hat empfohlen, evtl. den Spielplatz zu schließen und alle Eigentümergemeinschaften auf dem ehemaligen Gelände der Amerikanerversorgung sollen sich selbst mit einem Spielplatz einrichten, oder die Kosten anteilig mit übernehmen. Bisher habe ich nichts mehr gehört, wahrscheinlich wegen Corona keine ordentlichen Versammlungen.
- kein Wechsel der Treppenhausreinigungsfirma
- Angaben der Handwerkerleistungen für die Steuererklärung 2020 kamen verspätet. Antrag auf Einwilligung für unser Klimagerät liegt seit 8 Monaten unbehandelt.
- Wir haben die bisherige Verwaltung abgewählt, eine neue beauftragt.
- Der Verwaltungsbeirat wurde in der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung demonstriert. Kein neuer Beirat gewählt, da die vorhandenen Kandidaten dem Verwalter nicht genehm waren.

- Keine Abstimmung über Verlängerung des Verwaltervertrages bzw. Abschluss eines neuen Vertrages auf der Grundlage des Modells von Wohnen im Eigentum; keine erneute Abstimmung über die Jahresabrechnung 2018, die nach einem Rechtsstreit für ungültig erklärt wurde, Wahl eines neuen Beirates, weitere grundsätzliche Regelungen (zur Beschluss-Sammlung) usw.
- Keine notwendige Einigung bezüglich des Müllplatzes mit Nachbarn möglich. Es gibt Baumängel nach einer großen Sanierung. Die Zeit der Gewährleistungsfristen läuft, ohne dass eine entsprechende Überprüfung durch Sachverständige erfolgt und ohne dass die Mängel gemeldet werden.
- Auf Grund eines Mehrheitseigentümers, der die neue HV vor 2 Jahren "durchgeboxt" hat, wurden seine Wohneinheiten bei Renovierungs- oder sonstigen Arbeiten bevorzugt und teilweise überteuert erledigt.
- Kontostand ist unbekannt.
- Der Verwalter hat zum 31.12.2020 gekündigt und ist auch wegen Corona nicht geblieben. Er hat Chaos und Rechtsstreit hinterlassen.
- Vertrauensverlust durch verspätet vorgelegte und zudem fehlerbehaftete Abrechnung - ganz unabhängig von Corona.
- Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen werden nicht zugestellt. Reparaturen bleiben aus. Mein Antrag für Wallbox wird nicht bearbeitet. Maßnahmen im Zusammenhang mit Legionellenbefall werden nicht vorgenommen. "Still ruht der See".
- Evtl. Kontounterdeckung, da kein aktueller Wirtschaftsplan vorliegt und die Hausgeldzahlungen dadurch nicht angepasst wurden, außerdem hatten wir auch noch einen Verwalterwechsel.
- Die dringend gewünschte Errichtung von E-Ladestationen konnte erstmal nicht weiter vorangetrieben werden, obwohl dazu bereits eine Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde und deren Ergebnis zwischenzeitlich vorlag.
- Eine neue Verwaltung ab 2021.
- Verlängerung um fünf Jahre !!!
- Balkonfliesensanierung nicht vorangetrieben. Dadurch entstehen Schäden an der Hauswand. Die Gemeinschaft besteht aus einem Selbstbewohner und 3 Anlegern. Die Interessen sind nicht dieselben. Der Verwalter der sich mit einer Wohnung 2019 eingekauft hat, will die NK innert 2 Jahren um 60 % erhöhen. Die Interessen der Mieter und des SB interessieren ihn nicht. Bisherige Eigenleistungen wurden abgewürgt. Kommunikation unmöglich. Abrechnungen unvollständig und nicht kontrollierbar.
- Der Beiratsvorsitzende hat eine Beschlussvorlage vorgelegt, die nicht richtig ausdiskutiert war. Über Vollmachten wurde im Voraus zugestimmt, ohne sich über die Folgen im Klaren zu sein. Ich nenne dies Manipulation / Handstreich des Beiratsvorsitzenden.
- Unser Verwalter hat uns die Pistole auf die Brust gesetzt und uns sowohl einen Wiederbestellungsvereinbarung, als auch einen neuen Verwaltervertrag präsentiert. Natürlich mit für uns schlechteren Bedingungen. Sehr viele Grundleistungen wurden rausgenommen und sind jetzt Sonderleistungen. Leider hat eine einfache Mehrheit diesen Verträgen zugestimmt. Ich habe es nicht geschafft, alle ET zu überzeugen, dass wir nur die Wiederbestellung genehmigen und dem neuen Verwaltervertrag nicht zustimmen.
- Die Verwaltung hat uns gesagt, dass sie dann ihr Amt mit Ende des Jahres niederlegen würde. Das hat doch einigen ET mehr Angst gemacht und so haben sie in den Sauren Apfel gebissen und mit Ja gestimmt.

- Durch den Lockdown hat sich die Verwaltung um Probleme nicht gekümmert.
- Es wurde versäumt: Neubestellung von HV und Verwaltungsbeirat. Wir haben defacto keine rechtsgültige Verwaltung.
- Ca. 50.000 Euro.
- Verweigerung der Einsicht in Verwaltungsunterlagen, Willkür der Hausverwaltung und des Beirates, kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen ohne Beschlüsse, keine Informationen durch Beirat und Verwaltungsbeirat, keine Prüfung der Jahresabrechnung 2019 möglich, Beirat prüft nicht.
- Die Verwaltung klagt über mangelnde Angebote und zu teure Angebote der Unternehmen.
- Ich vermute, dass der Beiratsvorsitzende mit der Verwaltung in geheimer Absprache entscheiden.
- Keine Prüfungen durch den Verwaltungsbeirat, Verwaltung war über 1,5 Jahre nicht an unserem WE präsent.
- Eine gerichtliche Entscheidung wurde von der Verwaltung noch nicht umgesetzt.
- Schäden werden nicht bearbeitet.
- Durchführung baulicher Veränderungen ohne Beschlüsse.
- Für vieles, was "liegen bleibt" muß die Ausrede "Corona" herhalten.
- Die Hausverwaltung hat die WEG im Frühjahr 2020 nicht über die Hausgeldabrechnung 2019, eine abzuhaltende EV unter der Pandemie Situation informiert. Es wurde nicht seriös geprüft, wie man sich Corona-gerecht versammeln kann, als dies wieder möglich war. Am 28.12.20 wollte der Beirat über Vollmachten die im November 2020 vorgelegte Hausgeldabrechnung für 2019 genehmigen. Eine Tagesordnung wurde vom Beirat ohne Zutun weiterer Eigentümer erstellt. Einige Eigentümer haben Einspruch eingelegt, "Versammlung über Vollmachten" wurde daraufhin nicht durchgeführt. Beziehungen innerhalb der WEG stark belastet.
- Am 29.06.2020 fand im Büro der HV eine Eigentümerversammlung ohne Eigentümer Beteiligung statt. Im Protokoll stehen die Namen der Geschäftsführerin als Versammlungsleiterin und Protokollführerin, sowie 2 Verwaltungsbeiräte die das Protokoll unterschrieben haben. Unter TOP 5: Wahl der Verwaltung Die HV stellt sich ein weiteres Jahr zu gleichen Konditionen zur Verfügung vom 01.06.2020 - 31.05.2021. Die ETV beschließt die HV zu gleichen Konditionen ein weiteres Jahr 01.06.2020 - 31.05.2021 zu wählen. Abstimmungsergebnis: Ja =37,0000, Nein=0,0000, Enthaltungen = 5,0000 Beschlussstatus: gültig. Am 08.07.2021 (obwohl der HV Vertrag am 31.05.2021 endet) wurde die Abrechnung versandt mit dem Hinweis die Einladung zur Eigentümer Versammlung versenden wir zu gegebener Zeit. Einen Termin können wir leider noch nicht benennen. Die Neuwahl einer HV wird nicht erwähnt. Am 28.05.2019 wurde in der ETV wurde der Architekt beauftragt ein Sanierungskonzept für die Sanierung der Außenfassade beauftragt. Bis heute liegt kein Konzept vor! In der ETV vom 22.09.2016 beschlossene Begehung der Balkone fand 2017 im Beisein HV, Beiräte und Architekt statt. Im Vermerk des Architekten vom 30.08.2017 wird an den 2 Balkonen über mir festgestellt, dass durch eindringende Feuchtigkeit und Frost, sich an der Betondecke auf der Unterseite Betonteile abgelöst haben. Dieser Prozess wird die Balkone in den nächsten Jahren weiter schädigen und bei einer Sanierung sollte die Standfestigkeit der Balkone überprüft werden. Diese Mängel wurden der HV bereits 2013 von mir mitgeteilt. Festgestellt durch den Architekten der von der Hausverwaltung 2017 beauftragt wurde, beschlossen in der Eigentümerversammlung am 22.09.2016. Der Schaden ist der HV seit 2013 bekannt. Es gibt bis heute auch keinerlei detaillierte Informationen und Details darüber.

- Ein Beschluss wurde durch Verschiebung der WEG-Versammlung erst nach der WEG-Gesetzesänderung gefasst, EigentümerInnen wurden nicht darüber informiert, dass die Bedingungen der Abstimmung/Beschlüsse nun andere sind. So konnte ein Eigentümer eine bauliche Veränderung zu unserem Nachteil durchsetzen (Abluftrohr neben unserem Fenster).
- Ungewissheit über die Verwaltung für die Zeit ab 2022.
- Der unfähige Beirat hat versucht, ohne Eigentümerversammlung einen ihm genehmen Auftragnehmer für eine Großreparatur durchzudrücken. Der Verwalter hat uns daraufhin gekündigt. Die dann von diesen Beiräten beigebrachte neue Verwaltung ist anscheinend überfordert und kommt nicht voran.
- Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen konnte nicht über einen neuen Verwaltervertrag (Ablauf des alten Vertrages 31.12.21) gesprochen werden. Ein coronakonformes Treffen mit dem Beirat wurde abgelehnt.
- Beschlüsse, welche bei der Eigentümerversammlung 2019 gefasst wurden, wurden bis heute nicht ausgeführt.
- Eine neue Beirätin wurde hinzugewählt, eine alte hat quittiert; spielt sich aber immer noch auf, die neue Beirätin wird nicht ausreichend informiert.
- Es gibt immer nur ein Angebot, da angeblich keine Handwerker eines abgeben möchten, es wird gemauschelt, gelogen, und uns für dumm verkauft. Eigentümer dürfen keine Vorschläge machen, die als TOP gesetzt werden sollten. Man wird angebrüllt von der HV, keine kompetente Verwaltung, Unverschämte als Dienstleister
- Die Verwaltung hat aufgrund ihrer erteilten Vollmachten Beschlüsse ins Protokoll aufgenommen, die in der Versammlung nicht besprochen wurden. Dies wurde durch den Beirat angemahnt und um Korrektur gebeten, bisher ohne Erfolg - Thema für die diesjährige Versammlung.
- Aufkündigung Wartungsvertrag Heizung.
- Der Verwaltungsbeirat fühlt sich völlig überfordert mit der Situation.