

Ergebnisprotokoll der ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung

WEG: Ostendstraße 8+8a in 70190 Stuttgart
Versammlungsdatum: 25. Juli 2024
Versammlungsort: Restaurant [REDACTED], Ostendstraße 20 in 70190 Stuttgart
Stimmen: 594/1000
Beginn: 17:35 Uhr
Ende: 19:34 Uhr
Versammlungsleitung: [REDACTED] Verwalter

Nach Begrüßung der Eigentümer durch [REDACTED] als Verwalter wurde festgestellt, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht erfolgte und 594/1000stel anwesend oder vertreten sind.

1. Bericht des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr

[REDACTED] berichtet zum abgelaufenen Geschäftsjahr bis Versammlungsstichtag über die Vorkommnisse in der Eigentümergemeinschaft. Es wurde wieder in die Kellerräume im Haus 8 eingebrochen. Die Schäden wurden durch die Eigentümer direkt an die Polizei gemeldet. Die Verwaltung wird die entstandenen Schäden instandsetzen. Im Verlauf der Versammlung wird der Vorschlag zur Installation eines Schlosses am Kellereingang gemacht. Diesem Vorschlag wird von den anwesenden Eigentümern einstimmig zugestimmt.

2. Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahreseinzela abrechnungen 2023

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 und stellt diese fällig. Bei den Eigentümern, welche ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird der Nachzahlungsbetrag per Lastschrift eingezogen bzw. das Guthaben überwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

3. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023

Im Namen der WEG bedankt sich [REDACTED] bei den [REDACTED] und Hagdorn sowie [REDACTED] und [REDACTED] für die geleistete Arbeit im Wirtschaftsjahr 2023 und empfiehlt deren Entlastung.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat bestehend aus den [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED] und [REDACTED] für das Wirtschaftsjahr 2023.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

4. Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet die [REDACTED] für Ihre Tätigkeit als Verwalter im Wirtschaftsjahr 2023.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA

Nein: 0 MEA

Enthaltung: 0 MEA

5. Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024. Die Vorschüsse sind bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals zum 01.09.2024. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst ist. In der Versammlung wurde die Anhebung der Planzahl Rücklage auf 17.500,00 € diskutiert und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA

Nein: 0 MEA

Enthaltung: 0 MEA

6. Beschlussfassung Erneuerung Licht- und Klingeltaster in den Treppenhäusern Haus 8+8A

Nach Diskussion und Abwägung der Ausgaben wird erwogen, die Erneuerung der Licht- und Klingeltaster in beiden Häusern bis auf weiteres zurückzustellen. Es wird darüber abgestimmt, ob die Maßnahme grundsätzlich umgesetzt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 171 MEA

Nein: 186 MEA

Enthaltung: 237 MEA

7. Information aktueller Stand kommunale Wärmeplanung und neues Gebäudeenergiegesetz

Mit Änderung des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024 zur Umsetzung der sogenannten 65% erneuerbare Energien, soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65% der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Für das Objekt Ostendstraße 8+8A ergibt dies nach § 71 GEG der in der Anlage 1 des Protokolles abgebildeten Übersicht derzeit folgenden zeitlichen Ablauf: Bis 31.12.2024 werden über den Verwalter alle Informationen zu den Heizungen im Gebäude vom Bezirksschornsteinfeger eingeholt. Diese bilden die Grundlage für eine Entscheidung der künftigen Wärmeversorgung im Objekt. Bis 30.06.2026 können irreparabel defekte Gasetagenheizungen durch eine Neue oder Gebrauchte ersetzt werden. Ab 2029 müssen diese Gasetagenheizungen steigende erneuerbare Anteile (Biogas) nutzen können und spätestens ab 2045 auf 100 % erneuerbare Energien umgestellt sein. Sofern ab dem 30.06.2026 Gasetagenheizungen irreparabel defekt sind, muss die WEG innerhalb von 5 Jahren ein Umsetzungskonzept zur künftigen Wärmeversorgung beschließen (z.Bsp. Umstellung auf zentralisierte Fernwärme). Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die WEG acht Jahre Zeit, die Zentralheizung mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu installieren.

8. Antrag Frau [REDACTED]: Installation einer Postbox

Nach Mitteilung von [REDACTED] ist dieser Post abhanden gekommen/entwendet worden. Daher die grundsätzliche Anfrage an die Gemeinschaft zur Installation einer

Postbox neben dem Eingang, in welche Pakete sicher abgelegt werden können. Die Gemeinschaft diskutiert den Vorschlag und es zeichnet sich ab, dass diese den Vorschlag nicht annehmen wird. [REDACTED] zieht den Antrag zurück.

9. Antrag [REDACTED] Wenn Fenster privat erneuert werden, dann Einbau von 3-Fachverglasung Pflicht

Im Zusammenhang mit den ggf. künftigen gesetzlichen Anforderungen zur energetischen Erhöhung von Wohngebäuden hat [REDACTED] den Vorschlag eingebracht, dass bei einem privaten Fenstertausch die Wahl der Verglasung auf 3-Fach fallen soll. Mit diesem Antrag soll dies zur Vorgabe der Gemeinschaft an die einzelnen Eigentümer bei Austausch der Fenster gemacht werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

10. Überlassung Garten zur Pflege und Anbau Gemüse an [REDACTED] aus Haus 8A – Nutzung kann weiterhin durch jeden selbst erfolgen – Gartenpflegekosten für Gemeinschaft entfallen.

[REDACTED] möchte den Garten zum Gemüseanbau (Status Quo) und Pflege nutzen. Die Gemeinschaft würde ihm für diesen Zweck den Garten überlassen. Jeder Eigentümer kann nach wie vor den Garten selbst nutzen. Die Gartenpflege mit [REDACTED] würde gekündigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 594 MEA Nein: 0 MEA Enthaltung: 0 MEA

11. Protokollunterzeichnung

[REDACTED] erklärt sich bereit das Protokoll der Versammlung zu unterzeichnen.

12. Sonstiges

Streichen der Nische – [REDACTED] würde gerne ein Projekt zum Anstrich der Wände der Nische neben Eingang Haus 8 durchführen. [REDACTED] würde die Farbe und das Material auf Kosten der Gemeinschaft organisieren.

Keller Nr. 8+20 übervoll mit Müll – Bei einem Durchgang stellt der Verwalter fest, dass die Keller Nr. 20 und Nr. 8 übervoll mit Müll sind. Die Eigentümer werden aufgefordert nach ihren Kellern zu schauen und diese ggf. zu entmüllen.

Installation Klimaanlage [REDACTED] – [REDACTED] stellt sein Vorhaben zur Installation einer Split-Klimaanlage der Gemeinschaft vor. Diese hat bestimmte Fragen zur Lautstärke, Platzierung, technischen Ausführung und optischen Beeinträchtigung, welche an diesem Abend noch nicht vollständig geklärt werden konnten. [REDACTED] möchte das Vorhaben nochmals überarbeiten und ggf. in der nächsten Versammlung mit einem Antrag vorbringen.

Der Verwalter bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für deren Teilnahme an der Wohnungseigentümersammlung und schließt die Sitzung.

Stuttgart, den 25.07.2024

Für den Verwaltungsbeirat:

[REDACTED]
Ende des Protokolls

Für den Verwalter:

[REDACTED]
Hausverwaltung Wolf
Immobilienfachwirt
F. Wolf
06107 Stuttgart