

[REDACTED] 9. September 2024

# PROTOKOLL

über die ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Gaistalstraße 122 in 76332 Bad Herrenalb

Ort der Versammlung: Restaurant Waldschlösschen, Nebenzimmer  
Im Wiesengrund 7, 76332 Bad Herrenalb

Zeit der Versammlung: Montag, den 9. September 2024

Beginn der Versammlung: 18.05 Uhr

Ende der Versammlung: 19.00 Uhr

Tagesordnung: Gemäß Einladung vom 31. Juli 2024

Versammlungsleitung: [REDACTED]

Protokollniederschrift: [REDACTED]

## TOP 1. Begrüßung durch die Verwaltung; Feststellung der Nichtöffentlichkeit

Frau [REDACTED] begrüßte die anwesenden Miteigentümer zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung und stellte fest, dass die Eigentümerversammlung mit Schreiben vom 31. Juli 2024 form- und fristgerecht einberufen wurde.

Gemäß Anwesenheitsliste waren bei Versammlungseröffnung insgesamt

754,42 / 1.000 stiel Miteigentumsanteile bzw.

5 von 7 Wohneinheiten = 4 Stimmen

Die Versammlung war beschlussfähig.

Da die Teilungserklärung nichts anderes regelte, bemisst sich das Stimmrecht nach dem WEG. Das Gesetz sieht in § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG das sog. "Kopfstimmrecht" vor. Unabhängig von der Anzahl der in seinem Eigentum stehenden Sondereigentumseinheiten und ihrer Größe hat jeder einzelne Wohnungseigentümer nur eine Stimme in der Wohnungseigentümerversammlung.

## TOP 2. Jahresabrechnung per 31.12.2023

Folgende Unterlagen wurden mit der Einladung versandt:

- Infoblatt mit den wichtigsten Informationen im Überblick
- Hausgeldabrechnung 2023 (Druckdatum: 25.03.2024)
- Rücklagenabrechnung 2023 (Druckdatum: 30.07.2024)
- Heizkostenabrechnung Ista vom 07.03.2024

Die Jahresabrechnung per 31.12.2023 schließt mit einer Kostensumme von 27.462,23 €. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus geleisteten Wohngeldzahlungen in Höhe von 24.000,50 €. Die Abrechnungsergebnisse ergeben kumulierte Guthaben in Höhe 310,21 € und Nachzahlungen von 3.771,94 €.

Der Rücklage entnommen wurde im Jahr 2023 rd. 18.000,00 € für die neue Treppenanlage. Die Soll-Rücklage beträgt somit 20.862,21 €. Das liquide Geldvermögen beläuft sich per 31.12.2023 auf 14.233,93 €. Der Heizölbestand wurde mit 7.228,39 € bewertet.

Die Belegprüfung erfolgte durch Frau Karolus-Goraib und ergab keine Beanstandungen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümer genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2023 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Kalenderjahres 2023 mit Druckdatum vom 25.03.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der auf Grundlage der Einzelwirtschaftspläne festgesetzten Vorschüsse.

Die auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschlossenen Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 2 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Die sich auf Grundlage der Jahreseinzelnabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge (Guthaben) der jeweiligen Wohnungseigentümer werden innerhalb von 2 Wochen nach Beschlussfassung dem Konto der jeweiligen Wohnungseigentümer vom Gemeinschaftskonto angewiesen. Eine entsprechende Anweisung kann allerdings nur dann erfolgen, wenn keine Beitragsrückstände auf den Wirtschaftsplan bestehen.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	4
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss:           angenommen

## TOP 3. Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung per 31.12.2023

Beschlussantrag:

Die Verwaltung „Immobilienbüro Steiner GmbH“ wird für ihre gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2023 entlastet.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	4
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss:           angenommen

#### TOP 4.     **Wirtschaftsplan 2025**

Für das Jahr 2025 wurden neue Wirtschaftspläne zur Diskussion und Beschlussfassung vorgestellt. Dem Budgetansatz liegen die Ausgaben des abgerechneten Jahres 2023 und die zu erwartenden Ausgaben des Jahres 2024 mit teilweise gerundeten oder angepassten Positionen zugrunde.

Das Deckblatt (Infoblatt Druckdatum 30.07.2024) weist die gesplitteten Beträge aus, welche ab dem 01.01.2025 fällig würden, wenn die Zuführung zur Erhaltungsrücklage unverändert bleibt.

Beschlussantrag:

Die sich auf Grundlage der Einzelwirtschaftspläne 2025 mit Druckdatum 30.07.2024 ergebenden Hausgeldvorschüsse werden ab dem 01.01.2025 genehmigt und gelten für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird mit den Eigentümern verrechnet, welche ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Die übrigen Miteigentümer sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen bitte selbst dafür, dass die Daueraufträge entsprechend angepasst werden.

Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern vorliegenden Wirtschaftsplans für die Wirtschaftsperiode 2025 ergebenden Vorschüsse bleiben so lange maßgeblich, bis die Wohnungseigentümer über eine Anpassung dieser Beiträge Beschluss fassen.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	4
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss:            angenommen

#### TOP 5.     **Briefkastenanlage**

Der Umlaufbeschluss für eine neue (freistehende) Briefkastenanlage auf Basis des Angebots der Fa. Daniel Wolf kam Ende des Jahres 2022 nicht zustande.

Im Nachgang zur letzten Eigentümersammlung hat sich die Hausverwaltung um weitere bzw. aktuelle Angebote bemüht. Allerdings liegt bisher nur der Kostenvoranschlag der Schlosserei Keller über 2.326,45 € vor, welches allen Eigentümern mit der Einladung zuging.

Die Anwesenden sehen keinen akuten Handlungs- bzw. Entscheidungsbedarf für eine neue Briefkastenanlage. Eine Beschlussfassung wird daher b.a.w. zurückgestellt.

#### TOP 6.     **Reparatur Grundleitung**

Ende 2023 kam es zu massivem Rückstau / Verstopfung in der Grundleitung. Der Einsatz von Spezialfirmen verursachte Kosten in Höhe rd. 4.570,00 €, die im Jahr 2024 aus den Rücklagen zu entnehmen wären.

Auf Basis ihrer Kamerabefahrung hat die Firma Zawisla anschließend ein Angebot für eine Sanierung mittels Liner-Verfahren (grabenlose Rohrsanierung) über 8.421,15 € vorgelegt. Das Angebot ging allen Eigentümern mit der Einladung zu.

Beschlussantrag:

Die Firma Zawisla aus Jockgrim wird gemäß Angebot vom 04.04.2024 mit der Sanierung der Grundleitung beauftragt. Die Gesamtkosten der Maßnahme sind der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	4
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss:            angenommen

## TOP 7. Schutz Haustür

Frau Karolus-Goraib hatte die Schlosserei Keller um ein Angebot für die Vergitterung der Haustür gebeten. Der Kostenvoranschlag vom 16.04.2024 beläuft sich auf 673,30 € und ging allen Eigentümern mit der Einladung zu.

Die Anwesenden sehen derzeit keinen akuten Handlungs- bzw. Entscheidungsbedarf bzgl. Vergitterung der Haustür. Eine Beschlussfassung wird daher b.a.w. zurückgestellt.

## TOP 8. Wiederbestellung Hausverwaltung

Beschlussantrag:

Die Verwaltung „Immobilienbüro STEINER GmbH“ wird ab dem 01.01.2025 als Verwalter für weitere 2 Jahre wiederbestellt. Der monatliche Preis für die Grundleistungen gemäß Verwaltervertrag erhöht sich auf 32,00 € je Wohneinheit zzgl. der gesetzlichen MwSt. Zusatzleistungen werden gemäß bestehendem Verwaltervertrag vergütet.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	4
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss:           angenommen

## TOP 9. Verschiedenes

9.1.  
Eine Dachrinnenreinigung erfolgte zuletzt im Jahr 2017 und ist dringend wieder erforderlich. Die Fa. Schweickhardt aus Loffenau war aktuell in der Umgebung tätig und soll angefragt werden.

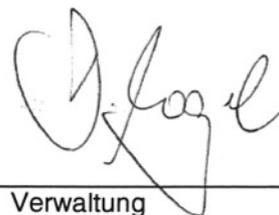
9.2  
Mit den Leistungen der Hausreinigungsfirma sind nicht alle Eigentümer zufrieden. Daher soll die Fa. MSA Alkan bzgl. Übernahmekapazität und Kosten angefragt werden.

9.3  
Da die Haustür abends/nachts nicht abgeschlossen werden darf (Fluchtweg), werden Kosten und Möglichkeit für den Einbau eines Panikzylinders bei der Schlosserei Keller abgefragt. Einbau soll beauftragt werden.

9.4  
Mit den Mietern der Wohnung Janowitz gibt es große Probleme, da die Hausordnung (Ruhezeiten) nicht eingehalten wird. Die anderen Bewohner klagen z.B. über Lärmbelästigungen, zu viel (lautstarker) Besuch, unzählige Schuhpaare vor der Wohnungstür etc. Die neue Treppe und der Rasen werden durch Kinder & Fahrräder sehr stark beansprucht. Ein Außenwasserhahn wurde beschädigt.

Die Hausverwaltung wird gemeinsam mit dem Wohnungseigentümer/Vermieter das konstruktive Gespräch mit dessen Mieter suchen, um Hausordnung und Mieterpflichten zu erläutern und die bald 5-köpfige Familie zur Einhaltung und gegenseitigen Rücksichtnahme zu verpflichten.

Bad Herrenalb, den 10.09.2024



Verwaltung

Für die Gemeinschaft