

[REDACTED] November 2023

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: Dienstag, den 14. November 2023

Beginn der Versammlung: 18.15 Uhr

Ende der Versammlung: 19.30 Uhr

Tagesordnung: Gemäß Einladung vom 12. Oktober 2023

Versammlungsleitung: [REDACTED]

Protokollniederschrift: [REDACTED]

TOP 1. Begrüßung durch die Verwaltung; Feststellung der Nichtöffentlichkeit

Frau Daniela Vogel begrüßte die anwesenden Miteigentümer zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung und stellte fest, dass die Eigentümerversammlung mit Schreiben vom 12. Oktober 2023 form- und fristgerecht einberufen wurde.

Gemäß Anwesenheitsliste waren bei Versammlungseröffnung insgesamt

258,90 / 1.000 stel Miteigentumsanteile bzw.

3 von 7 Wohneinheiten = 2 Stimmen

anwesend bzw. durch Stimmrechtsvollmacht vertreten. Von 18.25 Uhr bis 18.45 Uhr waren übergangsweise 4 der 7 Einheiten mit 416,68 / 1.000stel MEA vertreten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen waren jedoch durchgängig nur 3 von 7 Einheiten vertreten. 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 31.12.2022

Folgende Unterlagen wurden mit der Einladung versandt:

- Infoblatt mit den wichtigsten Informationen im Überblick (Druckdatum: 06.10.2023)
- Hausgeldabrechnung für Ihr Wohneigentum (Druckdatum: 26.06.2023)
- Rücklagenabrechnung für Ihr Wohneigentum (Druckdatum: 21.02.2023)
- Heizkostenabrechnung Techem vom 14.06.2023

Die Jahresabrechnung per 31.12.2022 schließt mit einer Kostensumme von 20.591,98 €. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus geleisteten Wohngeldzahlungen in Höhe von 22.808,49 €. Die Abrechnungsergebnisse ergeben kumulierte Guthaben in Höhe 2.236,95 € und Nachzahlungen von 20,44 €.

Der Rücklage entnommen wurde im Jahr 2022 außer Bankgebühren nichts. Die Soll-Rücklage beträgt 14.126,76 €. Das liquide Geldvermögen beläuft sich per 31.12.2022 auf 29.205,87 €. Der Heizölbestand wurde mit 9.047,95 € bewertet.

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

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich aus den von der Verwaltung für die einzelnen Sondereigentumseinheiten jeweils vorgelegten Jahreseinzelnabrechnung 2022 mit Druckdatum vom 26.06.2023 anteilig ergebenden Nachschüsse zur Kostentragung sowie zur Zuführung zu Rücklage sowie die sich aus den o.g. Jahreseinzelnabrechnungen jeweils ergebenden anteiligen Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung sowie zur Zuführung zur Rücklage für den Wirtschaftszeitraum 2022.

Die 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. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 30.11.2023. Wohnungseigentümer, die am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Guthaben wird der Verwalter zum 30.11.2023 überweisen.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	2
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 3. Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung per 31.12.2022

Beschlussantrag:

Die Verwaltung „Immobilienbüro Steiner GmbH“ wird für ihre gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 entlastet.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	2
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 4. Wirtschaftsplan 2024

Für das Jahr 2024 wurden neue Wirtschaftspläne zur Diskussion und Beschlussfassung vorgestellt. Dem Budgetansatz liegen die Ausgaben des abgerechneten Jahres 2022 und die zu erwartenden Ausgaben des Jahres 2023 mit teilweise gerundeten oder angepassten Positionen zugrunde.

Das neue Deckblatt (Infoblatt Druckdatum 06.10.2023) weist die gesplitteten Beträge aus, welche ab dem 01.01.2024 fällig würden, wenn die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 10.000,00 € verdoppelt würde.

TOP 4. Wirtschaftsplan 2024 - Fortsetzung

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt die sich aus den von der Verwaltung für die einzelnen Sondereigentumseinheiten jeweils vorgelegten Jahreseinzelnwirtschaftsplänen 2024 (Druckdatum 06.10.2023) jeweils ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung sowie die sich aus den o.g. Einzelwirtschaftsplänen (Druckdatum 06.10.2023) jeweils ergebenden Vorschüsse zur Rücklage für den Wirtschaftszeitraum 2024.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die auf den Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgelder ab dem 01.01.2024 jeweils zum dritten Werktag eines Monats zur Zahlung fällig sind. Die per Lastschrift eingezogenen Vorschüsse werden durch die Hausverwaltung angepasst. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen müssen ihren Dauerauftrag entsprechend selbst anpassen. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	2
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 5. Haustür und Briefkastenanlage

Der Umlaufbeschluss für eine neue (freistehende) Briefkastenanlage kam Ende des Jahres 2022 nicht zustande.

Das Angebot der Firma Mössinger Metallbau vom 07.02.2023 über 11.169,34 € für eine neue Haustür inklusive neuer Briefkasten und Klingelanlage ging allen Eigentümern/innen mit der Einladung zu.

Die Anwesenden möchten eine Erneuerung der Haustür b.a.w. zurückstellen. Priorität wird jedoch einer neuen Briefkastenanlage inklusive Klingelanlage eingeräumt. Angebote für ein solche (ggfs. freistehende oder links neben der Haustür zu platzierende) Anlage sollen eingeholt werden.

- Keine Beschlussfassung

TOP 6. Verschiedenes

- 6.1 Da die Beleuchtung am Treppenaufgang unzureichend ist bzw. zeitverzögert angeht, sollen die Leuchtmittel auf LED umgestellt und eine zusätzliche Leuchte im oberen Bereich auf Höhe der Wohnung Badalian angebracht werden.
- 6.2 Am 13.11.23 stand sehr viel Wasser im Heizraum, so dass die Firma Weber zum Abpumpen gerufen wurde. Die Ursache für den Wassereintritt konnte noch nicht ermittelt werden.
- 6.3 Im Frühjahr müssen die Dachrinnen gereinigt werden; auch im Bereich der Veranda Karolus-Goraib.
- 6.4 Die Birko-Rinnen vor dem Hauseingang müssen von Blättern befreit werden. Parallel ist zur prüfen wie / wohin entwässert wird.
- 6.5 Die Hausreinigung durch die Firma Erkens erfolgt nicht zufriedenstellend.

Bad Herrenalb, den 15.11. 2023

Verwaltung

S. Kerns-Goraib
Für die Gemeinschaft