

[REDACTED] 10. November 2022

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: Donnerstag, den 10. November 2022

Beginn der Versammlung: 18.05 Uhr

Ende der Versammlung: 19.05 Uhr

Tagesordnung: Gemäß Einladung vom 12. Oktober 2022

Versammlungsleitung: [REDACTED]

Protokollniederschrift: [REDACTED]

TOP 1. Begrüßung durch die Verwaltung; Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Daniela Vogel begrüßte die anwesenden Miteigentümer zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung Und stellte fest, dass die Eigentümerversammlung mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 form- und fristgerecht einberufen wurde.

Gemäß Anwesenheitsliste waren bei Versammlungseröffnung insgesamt

912,20 / 1.000 stel Miteigentumsanteile bzw.

6 von 7 Wohneinheiten = 5 Stimmen

anwesend bzw. durch Stimmrechtsvollmacht 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 31.12.2021

Folgende Unterlagen wurden am 27. Juli 2022 bereits an die Eigentümer*innen versandt:

- Infoblatt mit den wichtigsten Informationen im Überblick (Druckdatum: 27.07.2022)
- Hausgeldabrechnung für Ihr Wohneigentum (Druckdatum: 02.06.2022)
- Rücklagenabrechnung für Ihr Wohneigentum (Druckdatum: 17.02.2022)
- Heizkostenabrechnung Techem vom 25.05.2022

Die Jahresabrechnung per 31.12.2021 schließt mit einer Kostensumme von 20.280,01 €. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus geleisteten Wohngeldzahlungen in Höhe von 25.030,68 €. Die Abrechnungsergebnisse ergeben kumulierte Guthaben in Höhe 5.167,79€ und Nachzahlungen von 417,12 €.

Der Rücklage entnommen wurde im Jahr 2021 außer Bankgebühren nichts. Die Soll-Rücklage beträgt 12.040,12 €. Das liquide Geldvermögen beläuft sich per 31.12.2021 auf 21.137,89 €. Der Heizölbestand wurde mit 5.451,56 € bewertet.

Beschlussantrag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 (Druckdatum 02.06.2022) werden genehmigt. Die auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschlossenen Nachschusssforderungen 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.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	5
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 3. Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung per 31.12.2021

Beschlussantrag:

Der Verwaltung [REDACTED] soll für den Zeitraum vom 01.01.2021 – 31.12.2021 Entlastung erteilt werden.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	5
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 4. Wirtschaftsplan 2023

Für das Jahr 2023 werden neue Wirtschaftspläne zur Diskussion und Beschlussfassung vorgestellt. Dem Budgetansatz liegen die Ausgaben des abgerechneten Jahres 2021 und die zu erwartenden Ausgaben des Jahres 2022 mit teilweise gerundeten oder angepassten Positionen zugrunde.

Das neue Deckblatt (Infoblatt Druckdatum 11.10.2022) weist die gesplitteten Beträge aus, welche ab dem 01.01.2023 fällig würden.

TOP 4. - Fortsetzung

Beschlussantrag:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 (Druckdatum 11.10.2022) werden genehmigt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die auf den Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgelder ab dem 01.01.2023 jeweils zum dritten Werktag eines Monats zur Zahlung fällig sind. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	5
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

TOP 5. Nutzungsänderung der ehemaligen Schwimmhalle

In der letzten Versammlung von März 2022 wurde der Eigentümerin Brakic Umbau und Umnutzung der ehemaligen Schwimmhalle nicht genehmigt.

Da die Eigentümerin dennoch einen Bauantrag bei der Stadt Herrenalb eingereicht hatte, wurde die Baubehörde informiert, dass keinerlei Genehmigung der Eigentümergemeinschaft vorliegt. Daraufhin wurde dieser Punkt von der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung genommen.

Frau Brakic war in der Versammlung anwesend und erläuterte den Miteigentümern*innen ihre Vorstellung bzgl. Sanierung der ehemaligen Schwimmhalle und Umnutzung zur Wohnung. Eine solche solle dann vermietet werden.

Hausverwaltung und alle Anwesenden erläuterten die Vorbehalte und Bedenken gegen die aktuelle Planung. Da eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden kann, wurde Frau Brakic gebeten, über alternative Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Storage) nachzudenken und diese ggfs. in einer zukünftigen Versammlung vorzustellen.

TOP 6. Treppenaufgang

Der dringend sanierungsbedürftige Treppenaufgang wurde in der letzten Versammlung behandelt. Hierin hatten sich die Eigentümer für die Auftragsvergabe an die Firma Eisenbrecher aus Stutensee (Angebot 16.05.2021 über 16.856,95 €) und die Finanzierung der Maßnahme durch Sonderumlage ausgesprochen.

Da die Kosten für zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen noch eingeholt werden sollten, erfolgte jedoch zunächst noch keine rechtskräftige Beschlussfassung.

Da die Angebotseinholung erfolglos war und akuter Handlungsbedarf bzgl. Außentreppe besteht, muss die Beschlussfassung alsbald erfolgen. Eine Übersicht mit den auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Beträgen erhielten alle Eigentümer*innen mit der Einladung.

Frau Karolus hatte im Vorfeld der jetzigen Versammlung mehrere Fachfirmen kontaktiert, Referenzobjekte angeschaut und Angebote angefordert.

Leider erst am Tag der Versammlung gingen die Angebote der Firma Daniel Wolf über 34.745,62 € und JoDa über 30.620,27 € ein.

Nach Diskussion soll das Angebot der Firma JoDa aus Remchingen nicht weiterverfolgt werden. Favorisiert wurde das Angebot der Firma Daniela Wolf Gartenbau aus Karlsruhe, da hier das Gesamtpaket mit Geländer und Elektroarbeiten aus einer Hand kommen würde.

Da das Angebot nicht rechtzeitig an die Eigentümer*innen versandt werden konnte, erfolgt Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren. Die erforderliche Sonderumlage wird ebenfalls im Umlaufverfahren beschlossen bzw. angefordert.

TOP 6. - Fortsetzung

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümer*innen beschließen die Erneuerung der Außentreppe. Mangels rechtzeitiger Vorlage von Vergleichsangeboten war es den Wohnungseigentümern im Rahmen dieser Wohnungseigentümerversammlung nicht möglich, einen Beschluss über die Beauftragung eines konkreten Unternehmens zu fassen. Die Wohnungseigentümer beschließen daher, dass die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt. Der Verwalter wird insoweit beauftragt, die Angebote der Firma Eisenbrecher und Daniel Wolf den Wohnungseigentümern mit der Beschlussvorlage zu übersenden. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern des Weiteren einen Termin mitzuteilen, bis zu dem der Abstimmungsvorgang abgeschlossen sein wird. Der Verwalter weist abschließend darauf hin, dass dieser konkrete Umlaufbeschluss nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Für eine Beschlussfassung ist vielmehr die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend.

Die Anwesenden legen fest, dass die anstehende Treppensanierung durch Sonderumlage finanziert wird.

Wenn sich die Mehrheit der Eigentümer*innen für die Firma Eisenbrecher aus Stutensee gemäß Angebot vom 16.05.2021 entscheidet, wird zur Finanzierung der Maßnahme eine Sonderumlage in Höhe 15.000,00 € erhoben, die – umgelegt nach Miteigentumsanteilen – bis zum 31.12.2022 auf das WEG-Konto zu überweisen ist.

Wenn sich die Mehrheit der Eigentümer*innen für die Firma Daniel Wolf Gartenbau aus Karlsruhe gemäß Angebot vom 10.11.2022 entscheidet, wird zur Finanzierung der Maßnahme eine Sonderumlage in Höhe 30.000,00 € erhoben, die – umgelegt nach Miteigentumsanteilen – bis zum 31.12.2022 auf das WEG-Konto zu überweisen ist.

Abstimmung:	Ja Stimmen:	5
	Nein Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Beschluss: angenommen

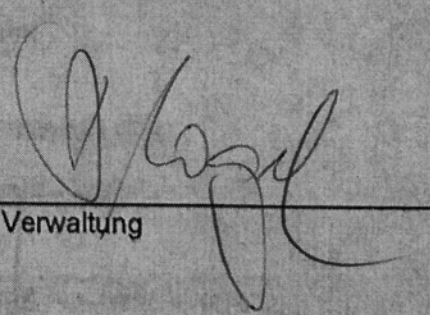
TOP 7. Verschiedenes

7.1

Im Zuge der Treppensanierung soll nach Wunsch der Anwesenden möglichst auch eine neue Briefkastenanlage auf Höhe der Wohnung Badalian montiert werden.

Die Firma Daniel Wolf ist um einen Kostenvoranschlag zu bitten.

Bad Griesbach, d. 11.11.2022
Ort + Datum


Die Verwaltung

S. Bens - Seibert
Für die Gemeinschaft