

## Protokoll

der ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung  
des Objektes 401, Lichtentalerstr. 66, 76530 Baden-Baden  
am 27.06.2023, im Atlantic Parkhotel, Goetheplatz 3, 76530 Baden-Baden

Beginn 17.00 Uhr

Anwesend bzw. vertreten sind bei Versammlungsbeginn 8 Wohnungs-/Teileigentümer  
mit 597,841 / 1.000stl MEA.

Von Seiten der Verwalterin nimmt [REDACTED] teil.

Die Versammlung ist gemäß § 25 Abs. 3 WEG unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer grundsätzlich beschlussfähig.

Die Einladung zur Versammlung mit Tagesordnung ist mit Schreiben vom 02.05.2023 gem. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG form- und fristgerecht erfolgt.

Nach § 24 Abs. 5 WEG führt der Verwalter den Vorsitz in der Versammlung.

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist das Protokoll dieser Versammlung vom Verwaltungsbeirat und einem Wohnungs-/Teileigentümer zu unterschreiben.

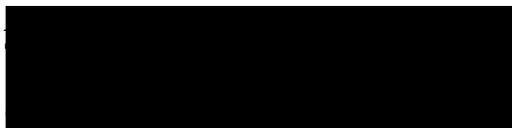
Frau [REDACTED] als Verwaltungsbeirätin und [REDACTED] unterschreiben das Protokoll.

---

### Tagesordnung

für die ordentliche Wohnungseigentümersversammlung  
des Objektes 401 – Lichtentaler Str. 66, 76530 Baden-Baden

**Ort:**



**Tag:** Dienstag, den 27.06.2023

**Beginn:** 17.00 Uhr

1. Bericht der Verwalterin
2. Bericht des Verwaltungsbeirats
3. Jahresabrechnung 2022 – **Beschlussfassung**
4. Entlastung Verwalterin – **Beschlussfassung**
5. Entlastung Verwaltungsbeirat – **Beschlussfassung**
6. Wirtschaftsplan 2023 – **Beschlussfassung**
7. Beauftragung der [REDACTED] mit der Sanierung des Vordachs über dem Hauseingang und der Gewerbeeinheit MixMarkt gem. Angebot-Nr. 23-088 vom 10.03.2023 zu voraussichtlichen Bruttokosten von 5.895,08 € zzgl. Kosten für Nebenarbeiten Elektriker, Maler, Metallbau und ggf. Entwässerung. Die Finanzierung erfolgt über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA. – **Beschlussfassung**
8. **Festlegung der Wertgrenze für Erhaltungsmaßnahmen:**  
Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis brutto € 4.000,00 (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr € 8.000,00) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen

die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme brutto € 4.000,00, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Verwaltungsbeiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle des Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

**-Beschlussfassung**

9. Antrag Verwaltungsbeirat: Änderung der Papierentsorgung. Abbestellen der Papiertonne, Sammlung und Bereitstellung durch jeden Bewohner selbst. – **Beschlussfassung**
10. Antrag aus letzter Versammlung: Installation eines Aufzugsspiegels voraussichtliche Kosten ca. 800,00 €– **Beschlussfassung**
11. Antrag Verwaltungsbeirat: Abgrenzung des Hauseingangs z.B. mittels Gabionenkörben. - **Beschlussfassung**
12. Verschiedenes (gem. § 23 Abs. 2 WEG ist hierbei keine Beschlussfassung möglich)

**Wichtige Hinweise!**

Aufgrund der Gesetzesänderung zum 01.12.2020 ist gemäß § 25 Abs. 3 WEG jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer grundsätzlich beschlussfähig.

Sofern Sie eine Vollmacht erteilen möchten, reichen Sie uns diese bitte am Versammlungstag bis spätestens 10 Uhr ein.

Rastatt, 02.05.2023

---

**TOP 1 – Bericht der Verwalterin**

Herr Architekt Rehm berichtet über die durchgeführte Dachsanierungsmaßnahme. Die Arbeiten sind im Wesentlichen abgeschlossen. Das Gerüst im Hinterhof muss noch einige Wochen stehen bleiben, da im Zuge der Dacharbeiten gravierende Baumängel im Bereich der Dachgeschosswohnung festgestellt wurden, welche ebenfalls ursächlich für Wassereintritte in den darunterliegenden Wohnungen waren.

Ausstehend ist noch die Überprüfung der Elektrokellerleitungen im Keller

Aufgrund des überhandnehmenden Müllaufkommens und der Lagerung der Müllsäcke in der Garage wurde von der Stadt Baden-Baden erneut die Anschaffung einer kostenpflichtigen grauen Tonne für das Gewerbe MixMarkt gefordert.

**TOP 2 – Bericht des Verwaltungsbeirats**

### **TOP 3 – Jahresabrechnung 2022 - Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 02.05.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

### **TOP 4 - Entlastung der Verwalterin – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Der Verwalterin wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

### **TOP 5 - Entlastung Verwaltungsbeirat- Beschlussfassung**

**Antrag:**

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

### **TOP 6 - Wirtschaftsplan 2023 – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage aus den Einzelwirtschaftsplänen 2023 vom 02.05.2023 werden genehmigt. Die rückwirkende Soll-Stellung soll in 3 gleichen Raten eingezogen werden.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

**TOP 7 - Beauftragung der [REDACTED] mit der Sanierung des Vordachs über dem Hauseingang und der Gewerbeeinheit MixMarkt gem. Angebot-Nr. 23-088 vom 10.03.2023 zu voraussichtlichen Bruttokosten von 5.895,08 € zzgl. Kosten für Nebenarbeiten Elektriker, Maler, Metallbau und ggf. Entwässerung. Die Finanzierung erfolgt über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA. – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft, der [REDACTED] den Auftrag zur Sanierung des Vordachs über dem Hauseingang und der Gewerbeeinheit MixMarkt gem. Angebot-Nr. 23-088 vom 10.03.2023 zu voraussichtlichen Bruttokosten von 5.895,08 € zzgl. Kosten für Nebenarbeiten Elektriker, Maler, Metallbau und ggf. Entwässerung zu erteilen. Die Finanzierung erfolgt über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

**TOP 8 - Festlegung der Wertgrenze für Erhaltungsmaßnahmen:**

**Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis brutto € 4.000,00 (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr € 8.000,00) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme brutto € 4.000,00, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Verwaltungsbeiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle des Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen. – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis brutto € 4.000,00 (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr € 8.000,00) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme brutto € 4.000,00, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Verwaltungsbeiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle des Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

**TOP 9 - Antrag Verwaltungsbeirat: Änderung der Papierentsorgung. Abbestellen der Papiertonne, Sammlung und Bereitstellung durch jeden Bewohner selbst. – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt die Änderung der Papierentsorgung. Die Papiertonne wird abbestellt und jeder Bewohner muss sein Papier selbst sammeln und selbst zur Leerung bereitstellen.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	7
	Nein-Stimmen	1
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **angenommen**.

**TOP 10 - Antrag aus letzter Versammlung: Installation eines Aufzugsspiegels voraussichtliche Kosten ca. 800,00 €– Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt die Installation eines Aufzugsspiegels. Die voraussichtlichen Kosten von ca. 800 € werden finanziert über die Jahresabrechnung.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	0
	Nein-Stimmen	8
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **abgelehnt**.

**TOP 11 - Antrag Verwaltungsbeirat: Abgrenzung des Hauseingangs z.B. mittels Gabionenkörben. - Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt die Aufstellung von Gabionenkörben zur Abgrenzung des Hauseingangs zur Bushaltestelle.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	0
	Nein-Stimmen	8
	Enthaltungen	0

Der Antrag ist damit **abgelehnt**.

**TOP 12 - Verschiedenes (gem. § 23 Abs. 2 WEG ist hierbei keine Beschlussfassung möglich)**

- Brandlasten im Treppenhaus DG sind zu beseitigen.
- [REDACTED] soll vor der Hauseingangstüre desinfizieren.

Es bestehen keine weiteren Fragen, die Verwalterin schließt die Versammlung um 18:42 Uhr.

Baden-Baden, den 27.06.2023

[REDACTED]

---

EVB Hausverwaltungen GmbH – Versammlungsleiter