

**Niederschrift** über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft

**Schwarzwaldstr. 95 – 95y, 76532 Baden-Baden**

Versammlungstermin:	<b>Dienstag, den 14. Mai 2024</b>	Beginn: <b>17.10 Uhr</b> Ende: <b>18.20 Uhr</b>
Versammlungsort:	<b>Toni's Pizzaexpress</b> <b>Rheinstr. 19, Baden-Baden</b>	
Versammlungsleiter:		Tagesordnung: <b>siehe Einladung</b>
Anwesende Eigentümer:	<b>siehe Anwesenheitsliste, die dem Originalprotokoll beigelegt ist</b>	

**Tagesordnungspunkt 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Schaible von der Firma **SüdWest** Hausverwaltung GmbH begrüßt die Anwesenden. Sie übernimmt gemäß § 24 Abs. 5 WEG den Vorsitz der Versammlung und bestätigt die Beschlußfähigkeit gemäß § 8 Abs. 2 der Teilungserklärung:

Ebenso wird festgestellt, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung fristgerecht und nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgte.

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 8 Abs. 3 der Teilungserklärung. Somit richtet sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen.

Es sind insgesamt an Stimmrechten vertreten

Anwesende Eigentümer	480/1.000 MEA	12/25 Wohneinheiten
Vollmachten	120/1.000 MEA	3/25 Wohneinheiten

<b>Insgesamt stimmberechtigte Eigentümer</b>	<b>600/1.000 MEA</b>	<b>15/25 Wohneinheiten</b>
--	----------------------	----------------------------

Die Abstimmungen über die folgenden Beschlüsse erfolgen per Handzeichen und Aufnahme der Anzahl der Stimmen.

## **Tagesordnungspunkt 2      Jahresabrechnung 2023**

### **a)Genehmigung der Einnahmen und Ausgaben 2023**

#### **Beschlussantrag:**

Die Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023 mit dem Druckdatum vom 29.04.2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

Nachschüsse sind bis zu dem Datum 1. Juli 2024 fällig und auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – auch zu diesem Termin aus-zuzahlen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

### **b)Entlastung Hausverwaltung**

#### **Beschlussantrag:**

Der SüdWest Hausverwaltung GmbH wird für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

### **Entlastung Buchprüfer**

#### **Beschlussantrag:**

Dem Rechnungsprüfer Herr Dürr, wird für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

**Tagesordnungspunkt 3**

**Jahresplanung 2024**

**Genehmigung monatlicher Vorschüsse**

**Beschlussantrag:**

Die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage, ausgewiesen in den Einzelwirtschaftsplänen für das Wirtschaftsjahr 2024 mit dem Druckdatum vom 10.04.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum 3. eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Juli 2024. Die beschlossene Vorschusspflicht gilt solange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gem. §28 Abs.1, Satz1 WEG gefasst wird.

**Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

---

**Tagesordnungspunkt 4**

**Verwalterwahl**

**Beschlussantrag:**

Die SüdWest Hausverwaltung GmbH bietet ihre Wiederwahl für weitere 2 Jahre, bis 31.12.2026, zu gleichen Konditionen an. Der bestehende Verwaltervertrag verlängert sich ebenfalls um diesen Zeitraum.

**Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

---

**Tagesordnungspunkt 5**

**Reinigung Dachrinnen**

Die eingeholten Angebote für die Dachrinnenreinigung lagen bis zur Eigentümersammlung der Hausverwaltung noch immer nicht vor.

Herr Husser bietet sich an, zunächst mit Hilfe einer Drohne die Dachrinnen zu befahren, um festzustellen, welche überhaupt gereinigt werden müssen.

**Beschlussantrag:**

wird anhand einer Drohne die Dachrinnen überprüfen und der Hausverwaltung mitteilen, welche Dachrinnen gereinigt werden müssen.

Die Angebote werden sodann diesbezüglich überarbeitet und gehen zur Kenntnisnahme Herrn Güldner und Herrn Dürr zu.

Die Auftragssumme darf 5.000,00 € nicht übersteigen. Die Kostentragung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

**Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen            0 Nein-Stimmen            0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

r Drohne die Dachrinnen überprüfen und der Hausverwaltung  
gereinigt werden müssen.  
diesbezüglich überarbeitet und gehen zur Kenntnisnahme Herrn

Die Auftragssumme darf 5.000,00 € nicht übersteigen. Die Kostentragung erfolgt über die  
Erhaltungsrücklage.

**Abstimmungsergebnis:**

600/1.000 Ja-Stimmen                      0 Nein-Stimmen                      0 Enthaltung

Verkündung: **Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.**

**Tagesordnungspunkt 4                      Diverses**

-Die Äste des Baumes an den Häusern 95-95b müssen gekürzt werden. Ebenso die Bäume der  
hinteren Häuserreihe angrenzend an die Breisgastr. 2-6.

-Der Feuchtigkeitsschaden am Sockel des Hauses der    wird geprüft. Die  
Außentreppe der Eigentümer Güldner und Schlosser müssen ebenfalls geprüft werden, die Platten  
scheinen hohl zu liegen.

-Die Hausverwaltung wird damit beauftragt, die Kostentragung laut Teilungserklärung bezüglich  
Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum zu klären. Insbesondere hinsichtlich der Sanierung der  
Außenfassade.

   hat in Eigenleistung eine Klimaanlage an der Giebelseite angebracht, diese weist  
nun einen Feuchtschaden auf.    wird von der Hausverwaltung zur  
Mängelbeseitigung durch eine Fachfirma, mit schriftlichem Nachweis, aufgefordert.

-In dem Jahr 2022/2023 wurden jeweils nur 2.500,00 € dem Erhaltungsrücklagenkonto zugeführt. Der  
Restbetrag in einer Gesamthöhe von 5.000,00 € wird umgehend umgebucht.

Frau Schaible bedankt sich bei allen Anwesenden für deren Mitarbeit und schließt die Versammlung um  
18.20 Uhr.

Rastatt, den 15.05.2024

Baden-Baden, den .....

**Margit Schaible**  
Versammlungsleiterin

**für die Eigentümergemeinschaft:**