

Ordentliche Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

WEG Baden-Baden, Kaiser-Wilhelm-Str. 6a / Kaiser-Wilhelm-Str. 6a, 76530 Baden-Baden

Versammlungsbeginn: 10.09.2025 14:04
 Versammlungsort: Bits GmbH Froschbächle 21, 77815 Bühl
 Versammlungsende: 10.09.2025 15:21
 Versammlungsleitung: [REDACTED]
 Protokollführung: [REDACTED]
 Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	716,0000	7	7
von insgesamt	1.000,0000	9	10
entspricht	71,60 %	77,78 %	70,00 %
Summe abwesend:	284,0000	2	3
Gesamtsumme:	1.000,0000	9	10

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (14/1)

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Versammlung

Inhalt

TOP 2 Versammlungsleiter/Protokollführer/Eigentümer

Beschlussantrag Versammlungsleiter: [REDACTED]
 Protokollführer: [REDACTED]
 Unterschrift Protokoll: VB und [REDACTED]

Beschluss Versammlungsleiter: [REDACTED]
 Protokollführer: [REDACTED]
 Unterschrift Protokoll: VB

Feststellung und Verkündung
 Beschlussregel: einfache Mehrheit
 Prinzip: Wertprinzip
 Abstimmung: offen
 Abstimmungsergebnis:
 abgegebene MEA = 716,0000
 MEA ja = 716,0000
 MEA nein = 0,0000
 MEA enthalten = 0,0000
 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2.1 Bericht der Hausverwaltung

Inhalt Brennstoffzelle

Änderungen bei Prokur

Herr Mast bemüht sich um die Wiederinbetriebnahme der Brennstoffzellen.

Die Hausverwaltung berichtet über den neuen Gaspreis ab 2026. Der Arbeitspreis liegt ca. 7 cent unter dem bisherigen Preis.

TOP 3 Genehmigung der Nachschüsse des Wirtschaftsjahres 2024

Beschluss

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

2. Die ausgewiesenen Nachschüsse/Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern bis zum 4. des nächsten Monats auf das bekannte Gemeinschaftskonto zu zahlen, unbeschadet sonstiger bereits rechtshängiger und anderer Rückstände. Soweit die Eigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt der Einzug der Forderungen bis zum 4. des nächsten Monats. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat die Verwaltung – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

3. Die WEG beauftragt die Verwaltung, nach Fristablauf bestehende Zahlungsrückstände notfalls mit gerichtlicher Hilfe und unter Einschaltung einer Anwaltskanzlei durchzusetzen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	716,0000
	MEA ja	=	716,0000
	MEA nein	=	0,0000
	MEA enthalten	=	0,0000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Entlastung der Hausverwaltung für 2024

Beschluss

Der Verwaltung wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	716,0000
	MEA ja	=	716,0000
	MEA nein	=	0,0000
	MEA enthalten	=	0,0000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Vorschüsse 2025

Beschlussantrag

Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern übersandten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025 ergebenden Hausgeldvorschüsse werden genehmigt und gelten für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025. Über diesen Zeitraum hinaus gelten die beschlossenen Vorschüsse bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Die Miteigentümer sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass die Daueraufträge entsprechend angepasst werden.

Bei einem Rückstand von mehr als 2 Monatsraten wird das gesamte Hausgeld für 2026 fällig gestellt. Diese Regelung gilt für alle folgenden Wirtschaftsjahre.

Beschluss

Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern übersandten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025 ergebenden Hausgeldvorschüsse werden genehmigt

und gelten für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025. Über diesen Zeitraum hinaus gelten die beschlossenen Vorschüsse bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Die Miteigentümer sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass die Daueraufträge entsprechend angepasst werden.

Bei einem Rückstand von mehr als 2 Monatsraten wird das gesamte Hausgeld für 2025/2026 fällig gestellt. Diese Regelung gilt für alle folgenden Wirtschaftsjahre.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	716,0000
MEA ja	=	716,0000
MEA nein	=	0,0000
MEA enthalten	=	0,0000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Erhaltungsrücklage

Beschlussantrag

Beratung und Beschlussfassung über eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage gemäß Protokoll der WE-Versammlung Punkt 6.1 vom 22.04.2024. Vorgeschlagen wird eine Erhöhung der jährlichen Rücklage von 6.140 € (= 5,88 €/m²) auf 12.000 € (= 11,50 € pro m²). Die m²-Zahl aller Wohnungen beträgt zusammen 1.043,52 m²

Begründung: Die jährliche Erhaltungsrücklage wurde seit Fertigstellung des Hauses Anfang der 80er Jahre nie erhöht und ist mit 5,88 €/m² für ein mehr als 40 Jahre altes Mehrparteienhaus mit Aufzug angesichts zukünftig zu erwartender Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen viel zu niedrig.

Beschluss

Beratung und Beschlussfassung über eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage gemäß Protokoll der WE-Versammlung Punkt 6.1 vom 22.04.2024. Vorgeschlagen wird eine Erhöhung der jährlichen Rücklage von 6.140 € (= 5,88 €/m²) auf 12.000 € (= 11,50 € pro m²). Die m²-Zahl aller Wohnungen beträgt zusammen 1.043,52 m²

In 2024 wurden 30.000 € nicht in die Rücklagen eingestellt. Diese wurde in 2025 korrigiert.

Die Erhaltungsrücklage wird ab dem 1.1.2026 auf 8€ pro qm und pro Jahr erhöht.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	620,0000
MEA ja	=	620,0000
MEA nein	=	0,0000
MEA enthalten	=	96,0000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Gasbrennwertheizung

Beschlussantrag

Beratung und Beschlussfassung, ob die neue Gasbrennwertheizung der Firma Weishaupt

	an die Fernwartung der Firma Weishaupt angeschlossen werden soll. Begründung: Herr Lang der Firma Withum & Mast hat dies vorgeschlagen zumal es für die Brennstoffzelle bereits einen Fernwartungsanschluss gibt.																
Beschluss	Die Hausverwaltung wird beauftragt die Eckdaten für die Fernwartung über Weishaupt (Anschaffungs- und laufende Kosten) zu eruieren. [REDACTED] unterstützt die Hausverwaltung dabei.																
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
	Prinzip:	Wertprinzip															
	Abstimmung:	offen															
	Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>716,0000</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>638,0000</td></tr><tr><td>MEA nein</td><td>=</td><td>78,0000</td></tr><tr><td>MEA enthalten</td><td>=</td><td>0,0000</td></tr><tr><td colspan="3">89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td></tr></table>	abgegebene MEA	=	716,0000	MEA ja	=	638,0000	MEA nein	=	78,0000	MEA enthalten	=	0,0000	89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
abgegebene MEA	=	716,0000															
MEA ja	=	638,0000															
MEA nein	=	78,0000															
MEA enthalten	=	0,0000															
89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																	
	Der Beschluss wurde angenommen.																

TOP 8 Teppichboden [REDACTED]																								
Beschlussantrag	Beratung und Beschlussfassung über eine fachmännische Reinigung inklusive Fleckenentfernung des Teppichbodens im Treppenhaus bis einschließlich Wohnungen (Rau/Dermarkar) im 2. OG. Treppe zum 3. OG und Podest im 3. OG ist nicht erforderlich. Begründung: Der Teppichboden ist stark verschmutzt und sollte fachmännisch gereinigt werden, um ihn noch möglichst lange in einem einigermaßen guten Zustand zu erhalten, denn eine Erneuerung des Bodenbelags wird vergleichsweise teuer.																							
Beschluss	Die Hausverwaltung wird beauftragt ein Angebot für eine Reinigung einzuholen.																							
Feststellung und Verkündung	<table><tr><td>Beschlussregel:</td><td>einfache Mehrheit</td></tr><tr><td>Prinzip:</td><td>Wertprinzip</td></tr><tr><td>Abstimmung:</td><td>offen</td></tr><tr><td>Abstimmungsergebnis:</td><td><table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>716,0000</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>638,0000</td></tr><tr><td>MEA nein</td><td>=</td><td>78,0000</td></tr><tr><td>MEA enthalten</td><td>=</td><td>0,0000</td></tr><tr><td colspan="3">89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td></tr></table></td></tr></table>	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	Prinzip:	Wertprinzip	Abstimmung:	offen	Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>716,0000</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>638,0000</td></tr><tr><td>MEA nein</td><td>=</td><td>78,0000</td></tr><tr><td>MEA enthalten</td><td>=</td><td>0,0000</td></tr><tr><td colspan="3">89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td></tr></table>	abgegebene MEA	=	716,0000	MEA ja	=	638,0000	MEA nein	=	78,0000	MEA enthalten	=	0,0000	89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		
Beschlussregel:	einfache Mehrheit																							
Prinzip:	Wertprinzip																							
Abstimmung:	offen																							
Abstimmungsergebnis:	<table><tr><td>abgegebene MEA</td><td>=</td><td>716,0000</td></tr><tr><td>MEA ja</td><td>=</td><td>638,0000</td></tr><tr><td>MEA nein</td><td>=</td><td>78,0000</td></tr><tr><td>MEA enthalten</td><td>=</td><td>0,0000</td></tr><tr><td colspan="3">89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.</td></tr></table>	abgegebene MEA	=	716,0000	MEA ja	=	638,0000	MEA nein	=	78,0000	MEA enthalten	=	0,0000	89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.										
abgegebene MEA	=	716,0000																						
MEA ja	=	638,0000																						
MEA nein	=	78,0000																						
MEA enthalten	=	0,0000																						
89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.																								
Der Beschluss wurde angenommen.																								

TOP 9 Glasdach [REDACTED]	
Inhalt	Beratung und Beschlussfassung über eine jährliche gründliche Reinigung des kompletten Glasdachs am Hauseingang nach der Pollensaison durch den Hausmeisterservice sowie mehrfache Entfernung der Laubs aus der Ablaufrinne des Glasdaches im Herbst/Winter. Begründung: Das Glasdach inklusive weiß gestrichenem Gestänge ist stark verschmutzt und sollte jährlich nach der Pollenzeit gründlich nass gereinigt werden. Zum einen sieht es sehr ungepflegt aus und der Anstrich des Metallgestänges bleibt bei mangelhafter Reinigung dauerhaft verschmutzt. Die Wasserablaufrinne sollte im Herbst mehrfach vom Laub befreit werden, da dieses den Ablauf verstopft und das Wasser bei starkem Regen über die Ablaufrinne platscht. Kein Beschluss. Alle Positionen wurden bereits im Vorfeld geklärt.

TOP 10 Aussenleuchten

Beschlussantrag

Beratung und Beschlussfassung über den Austausch oder gegebenenfalls einem Neuanstrich der Außenleuchten entlang des Treppenaufgangs zum Haus.
Begründung: Die Leuchten sind stark verschmutzt, teils blättert der alte Anstrich ab. Auch ist die Ausleuchtung der Treppe und des Wegs nicht optimal, eine Treppenstufe ist überhaupt nicht ausgeleuchtet. Dort sind bereits mehrere Leute nachts gestürzt. Das Projekt sollte auf jeden Fall angeschoben und spätestens bei der Versammlung 2026 final entschieden werden.

Beschluss

Die Hausverwaltung wird beauftragt ein Angebot über neue Aussenleuchten entlang dem Treppenaufgang einzuholen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	716,0000
MEA ja	=	638,0000
MEA nein	=	78,0000
MEA enthalten	=	0,0000
89,11 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Hausmeisterservice

Inhalt

wird zurück gestellt.

TOP 12 Entfernung Kirschlorbeer

Beschluss

Beratung und Beschlussfassung über die Entfernung des großen Kirschlorbeer im vorderen Bereich der Gartenanlage rechts vom Haustüreingang an der Ecke Richtung Kronprinzenstrasse, in 2026.

Zu groß, wächst schnell, regelmässiger aufwendiger Pflege-Rückschnitt durch Fachkräfte notwendig, sehr kostenintensiv und ist nicht schön.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	638,0000
MEA ja	=	638,0000
MEA nein	=	0,0000
MEA enthalten	=	78,0000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Wahl eines Verwaltungsbeirats

Vorbemerkung

Herr Rechtsanwalt Müller hat beim gemeinsamen Termin daraufhin gewiesen, dass wir unbedingt einen Beirat benötigen. Deshalb beantragen wir hiermit die Wahl eines Beirats als Tagesordnungspunkt der Agenda für die anstehenden WEG Versammlung Kaiser-Wilh. - Strasse 6a mit aufzunehmen.

Beschlussantrag

Beschluss

Als Kandidaten bieten sich an:

Vorstehende Personen bieten sich an das Amt des Verwaltungsbeirates auszuüben.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	716,0000
MEA ja	=	716,0000
MEA nein	=	0,0000
MEA enthalten	=	0,0000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Sonstiges

Inhalt

Gartenbegehung mit der Stadt, [REDACTED] Thema u.a. pilzbefallene Linden. Siehe Gutachten von 2023.

Brief an Eigentümer über brennbare Gegenstände in der TG mit Fristsetzung. Hintergrund sind versicherungstechnische Gründe und Brandschutz allgemein.

Legionellenprüfung Wann?

Hinweis [REDACTED] zur Brennstoffzelle:

Nach der außerordentlichen Eigentümer Versammlung vom 24.3.2025 haben 2 Termine beim Rechtsanwalt stattgefunden.

- Derzeit bemüht sich [REDACTED] um die Wiederinbetriebnahme der Brennstoffzelle.
- Ein weiteres Gespräch mit dem Rechtsanwalt wird notwendig sein.

WEG Kronprinzenstr. 1a, KW-Str. 6/6b, Tiefgarage - Lagerung von Gegenständen mit Akkus oder sonstige Gegenstände in der Tiefgarage

[REDACTED]

Sehr geehrte Beiräte und zukünftige Beiräte,

aus aktuellem Anlass möchte ich unsere WEG auf eine potentielle Gefahrenquelle in der Tiefgarage hinweisen, die auf der kommenden Eigentümerversammlung thematisiert werden sollte.

In meinem Familienkreis entstand in der Sammel-Tiefgarage einer WEG ein Brand, der zu großen Sachschäden am Gebäude und den Autos geführt hat und laut Feuerwehr durch einen vermutlich defekten und explodierenden E-Bike-Akku ausgelöst wurde. Derzeit werden Gutachten durch verschiedene Versicherungen (Gebäude, Hausrat, Privathaftpflicht) erstellt, um die genaue Ursache festzustellen. Die Schadensregulierung könnte kompliziert werden.

Auch in unserer Tiefgarage werden teils Gegenstände gelagert, die nicht zu den Autos gehören. Ebenfalls schon E-Bikes, Golfbag-Trolleys oder Geräte mit Akkus. Was derzeit außer Autos exakt an Gegenständen in der Garage abgestellt sind, kann ich nicht sagen. Wäre zu prüfen. Der Umgang mit und die Lagerung von Akkus in der Tiefgarage oder von sonstigen Gegenständen sollte aufgrund des Gefahrenpotentials diskutiert und festgelegt werden.

Vielen Dank und beste Grüße

PS.

Das Thema sollte auch in der Versammlung der WEG Kaiser-Wilhelm-Str. 6a angesprochen werden, da die meisten Stellplätze Eigentümern der WEG KW-Str. 6a gehören und aus Erfahrung viele nicht zur Versammlung der WEG Kronprinzenstr. 1a,

KW-Str. 6/6b, Tiefgarage gehen, weil es selten TO-Punkte zur Tiefgarage gibt.

Versammlungsleitung:

[REDACTED]

Eigentümer:

[REDACTED]

[REDACTED]