

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Parier Ring 3/3a, Baden-Baden

am Dienstag den 02.09.2025

im Gemeinschaftsraum der WEG Pariser Ring 39 in 76532 Baden-Baden

Anwesend sind: vom Verwalter: die Geschäftsführerin [REDACTED]

von den Wohnungseigentümern: siehe Anwesenheitsliste als Anlage 1 zum Protokoll

1. Beginn der Versammlung: 16:03 Uhr

2. Ende der Versammlung: 17:54 Uhr

Frau [REDACTED] der die Versammlungsleitung obliegt, begrüßt die Anwesenden zur Eigentümerversammlung und stellt fest, dass die Einladungen entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ergangen sind und die Versammlung beschlussfähig ist.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen (§ 25 Abs. 2 WEG) in Verbindung mit §9 Ziff.5 der Teilungserklärung. Jeder 1/10.000 Anteil gewährt eine Stimme.

3. Protokollführung

Die Protokollführung liegt bei [REDACTED] Cité Hausverwaltung GmbH, Pariser Ring 44, 76532 Baden-Baden. Das Protokoll ist von [REDACTED] zu unterzeichnen.

Tagesordnung

Tagesordnung entsprechend Einladungsschreiben vom 11.08.2025:

1. Begrüßung und Beschlussfähigkeit
2. Besprechung und Beschlussfassung über die sich auf Grundlage der Abrechnung ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge für das Wirtschaftsjahr 2024 (Abrechnungsspitze 2024). Es wird darauf hingewiesen, dass die Abrechnung anhand der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen erstellt wurde. Es besteht keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Vorverwalter erteilten Informationen.
3. Entlastung des Verwalters für die erstellte Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024-31.12.2024.
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats
5. Besprechung und Beschlussfassung über die auf Grundlage der vorliegenden Einzelwirtschaftspläne festzusetzenden Vorschüsse für Hausgeld/Rücklage für das Wirtschaftsjahr 2025 (Geltung ab 01.10.2025) mit Fortgeltungsantrag für das Wirtschaftsjahr 2026. Erhöhung der allgemeinen Erhaltungsrücklage von 9.999,24 € auf 19.998,48 € mit Wirkung ab dem 01.01.2026.
6. Besprechung und Beschlussfassung, dass Einzelrechnungen über Instandhaltungs-/Reparaturmaßnahmen ab einem Rechnungsbetrag in Höhe von 3.000 € netto der allgemeinen Erhaltungsrücklage entnommen werden.
7. Nichtzuführung der Erhaltungsrücklage bis einschließlich Wirtschaftsjahr 2024 durch die Vorverwaltung. Nachdem die jetzige Verwaltung die Erhaltungsrücklage nachträglich auf das Tagesgeldkonto angelegt hat, entstand durch laufende Kosten ein Liquiditätsengpass auf dem WEG-Girokonto, sodass ein Betrag in Höhe von 40.000 € wieder auf das Girokonto zurückgebucht wurde. Nachträgliche Genehmigung der Entnahme dieses Betrages in Höhe von

40.000 € aus der Erhaltungsrücklage zur Deckung des Girokontos. Beschlussfassung dass sowohl der Betrag in Höhe von 40.000 € als auch der Jahresbetrag 2024 der Erhaltungsrücklage aus Liquiditätsgründen nicht dem Tagesgeldkonto der Erhaltungsrücklage zugeführt werden, sondern die Rücklagenzahlungen der Eigentümer auf dem WEG-Girokonto verbleiben.

8. Besprechung und Beschlussfassung, dass die Hausverwaltung ermächtigt wird, bei drohender Unterdeckung des WEG-Girokontos den fehlenden Geldbetrag aus der Erhaltungsrücklage zwecks Kontodeckung des WEG-Girokontos zu entnehmen.
9. Besprechung und Beschlussfassung, dass die Kosten der Notreparatur der defekten Doppelparker (TG39-TG42) in Höhe des Rechnungsbetrages von 16.953,50 € der Erhaltungsrücklage entnommen wurden.
10. Besprechung und Beschlussfassung über die beantragte Erweiterung der im Sondernutzungsrecht stehenden Terrasse/Gartenfläche der Wohnung Nr. A04. Die Eigentümerin [REDACTED] plant die Erweiterung der Terrasse um ca. 4 qm mit Fliesen zwecks Schaffung einer Sitzgelegenheit. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Terrassenerweiterung trägt die Wohnungseigentümerin [REDACTED] einschließlich der laufenden Kosten der Instandhaltung der Terrasse.
11. Besprechung und Beschlussfassung über eine neue Hausordnung entsprechend beigefügtem Vorschlag.
12. Besprechung und Beschlussfassung über die nachträgliche Genehmigung der erfolgten Installation der Wallboxen in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED]. Abnahmeprotokoll und Konformitätserklärung wurden auf Anforderung nachträglich vorgelegt. Die Installation erfolgte für das benachbarte Anwesen Pariser Ring 1.
13. Besprechung und Beschlussfassung über die nachträgliche Genehmigung der erfolgten Installation eines Klimaaußengerätes in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED]. Abnahmeprotokoll und Konformitätserklärung wurden auf Anforderung nachträglich vorgelegt. Die Installation erfolgte für das benachbarte Anwesen Pariser Ring 1.

BESCHLÜSSE TAGESORDNUNGSPUNKTE (= TOP)

TOP 1

Begrüßung und Beschlussfähigkeit

Es wird festgestellt, dass die Eigentümerversammlung mit 6.752/10.000 Stimmen (Untergemeinschaft 4/gesamte Wohnanlage) beschlussfähig ist.

TOP 2

Besprechung und Beschlussfassung über die sich auf Grundlage der Abrechnung ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge für das Wirtschaftsjahr 2024 (Abrechnungsspitze 2024)

Beschlussantrag: Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 wird genehmigt, wobei die Abrechnung anhand der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen erstellt wurde. Wie im Vorjahr von der Vorverwaltung gehandhabt, wurden die Wartungskosten der Doppelparker auf die Anzahl der Doppelparker (10 Stück) verteilt. Es besteht keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Vorverwalter erteilten Informationen.

Die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 werden genehmigt und mit Beschlussfassung fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen und die Auszahlung des Guthabens erfolgt im Oktober 2025.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 3

Beschlussfassung über die Entlastung des jetzigen Verwalters für 2024

Beschlussantrag: Dem Verwalter Cité Hausverwaltung GmbH wird für seine Tätigkeit betreffend dem Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 4

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für 2024

Beschlussantrag: Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit betreffend dem Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 5

Beschlussfassung über die Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2025/2026

Beschlussantrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 werden genehmigt. Ab 01.10.2025 verdoppelt sich die allgemeine Rücklage von 9.999,24 € auf 19.998,48 €. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und werden für das Jahr 2025 erstmalig im Oktober 2025 eingezogen. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Mit dem Protokoll wird der ab 01.10.2025 gültige Einzelwirtschaftsplan mit der erhöhten Rücklage an alle Eigentümer versandt.

Abstimmungsergebnis:	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 6

Besprechung und Beschlussfassung, dass Einzelrechnungen über Instandhaltungs-/Reparaturmaßnahmen ab einem Rechnungsbetrag in Höhe von 3.000 € netto der allgemeinen Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Beschlussantrag: Einzelrechnungen über Instandhaltungs-/Reparaturmaßnahmen werden ab einem Rechnungsbetrag in Höhe von 3.000 € netto der allgemeinen Erhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	-

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 7

Nichtzuführung der Erhaltungsrücklage bis einschließlich Wirtschaftsjahr 2024 durch die Vorverwaltung

Beschlussantrag: a) Die Entnahme in Höhe von 40.000 € aus der Erhaltungsrücklage zur Deckung des Girokontos wird genehmigt.

b) Da das Gemeinschaftsvermögen (Unterdeckung WEG Girokonto) nicht ausreicht hat, die Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft Pariser Ring 3/3a im Wirtschaftsjahr 2024 zu begleichen, hat der Vorverwalter eine Zuführung der Rücklage 2024 auf das Erhaltungsrücklagenkonto zum 31.12.2024 nicht vorgenommen. Der Verbleib von 9.999,24 € (Jahresbetrag Rücklage) zur Begleichung laufender Bewirtschaftungskosten 2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 8

Entnahme Erhaltungsrücklage bei Liquiditätsengpass

Beschlussantrag: Die Hausverwaltung wird ermächtigt bei drohender Unterdeckung des WEG-Girokontos im Laufe eines Jahres den fehlenden Geldbetrag aus der Erhaltungsrücklage zwecks Kontodeckung des WEG-Girokontos zu entnehmen. Bei ausreichender Liquidität zum Jahresende, soll die Hausverwaltung den entnommenen Geldbetrag der Erhaltungsrücklage wieder zuführen.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 9

Besprechung und Beschlussfassung, dass die Kosten der Notreparatur der defekten Doppelparker (TG39-TG42) in Höhe des Rechnungsbetrages von 16.953,50 € der Erhaltungsrücklage entnommen wurden

Beschlussantrag: Die aus Liquiditätsgründen erfolgte Entnahme in Höhe von 16.953,50 € zwecks Zahlung der Notreparatur der defekten Doppelparker TG39-TG42 aus der Erhaltungsrücklage wird genehmigt. Die Reparaturkosten werden in der Hausgeldabrechnung 2025 auf die Untergemeinschaft 3 entsprechend der Teilungserklärung §4 Ziff. 1 verteilt.

Bei ausreichender Liquidität des WEG-Girokontos nach erfolgter Hausgeldabrechnung 2025, soll die Hausverwaltung den entnommenen Geldbetrag im Jahre 2026 der Erhaltungsrücklage wieder zuführen.

Abstimmungsergebnis:

	6.211
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	541
Enthaltung	

Beschluss: Mehrstimmig angenommen.

TOP 10

Besprechung und Beschlussfassung über die beantragte Erweiterung der im Sondernutzungsrecht stehenden Terrasse/Gartenfläche der Wohnung Nr. A04

Beschlussantrag: Der Antrag der Wohnungseigentümerin [REDACTED] auf Erweiterung der im Sondernutzungsrecht stehenden Terrasse/Gartenfläche der Wohnung Nr. A04 um ca. 4 qm - Erweiterung der Terrasse mit Fliesen zwecks Schaffung einer Sitzgelegenheit – wird genehmigt. Die Wohnungseigentümerin [REDACTED] haftet für Schäden, sofern durch die geplante Terrassenerweiterung das Gemeinschaftseigentum beschädigt wird. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Terrassenerweiterung trägt die Wohnungseigentümerin [REDACTED] einschließlich der laufenden Kosten der Instandhaltung der Terrasse.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 11

Beschlussfassung über die Hausordnung

Beschlussantrag: Die mit der Einladung versandte Hausordnung mit Ausnahme von Ziffer 2.3 (Markise) wird mit sofortiger Wirkung beschlossen. Die Eigentümer verpflichten sich, die Hausordnung an den jeweiligen Mieter weiterzugeben und deren Geltung zu vereinbaren. Die geänderte Hausordnung wird als Anlage mit dem Protokoll an alle Eigentümer/-innen versendet.

Abstimmungsergebnis:

	6.752
Ja	(Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	

Beschluss: Einstimmig angenommen.

TOP 12

Beschlussfassung über die nachträgliche Genehmigung der erfolgten Installation der Wallboxen in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED]

Beschlussantrag: Die erfolgte Installation der Wallboxen in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED] wird genehmigt. Sämtliche Kosten und Folgekosten einschließlich der Instandhaltung der Wallboxen trägt die Eigentümerin [REDACTED]. Die Wohnungseigentümerin [REDACTED] haftet für Schäden, sofern durch den Betrieb der Wallboxen das Gemeinschaftseigentum beschädigt wird,

Abstimmungsergebnis:

Ja	6.274 (Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	478

Beschluss: Mehrstimmig angenommen.

TOP 13

Nachträgliche Genehmigung der erfolgten Installation des Klimaaußengerätes in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED]

Beschlussantrag: Die erfolgte Installation des Klimaaußengerätes in der Tiefgarage Pariser Ring 3/3a der Eigentümerin [REDACTED] wird genehmigt. Sämtliche Kosten und Folgekosten einschließlich der Instandhaltung des Klimaaußengerätes trägt die Eigentümerin [REDACTED]. Die Wohnungseigentümerin [REDACTED] haftet für Schäden, sofern durch den Betrieb der Klimaanlage das Gemeinschaftseigentum beschädigt wird,

Abstimmungsergebnis:

Ja	6.274 (Stimmen der Untergemeinschaft 4 gesamte Wohnanlage)
Nein	
Enthaltung	478

Beschluss: Mehrstimmig angenommen.

Sonstige Punkte ohne Beschlussfassung zur Information:

- Es wird um rechtzeitige Mitteilung bei Mieterwechsel an die Hausverwaltung gebeten, zwecks Mitteilung an ista für die gesonderte Heizkostenabrechnung der Mieter
- Die Hausverwaltung weist daraufhin, dass für vermietete Wohnungen auch die Mietverwaltung mit übernommen werden kann
- Fassadenanstrich in den nächsten Jahren
- Sofern Eigentümer/-innen eine Sanierung Ihres Balkonbelages durchführen möchten, wird empfohlen, Tropfkanten anzubringen um stirnseitige Verschmutzungen der Balkone zu vermeiden
- Herr Witzig empfiehlt hinsichtlich der Wartung der Aufzüge die Fa. Hallasch in Bühl zu kontaktieren
- Betreffend der Wartung der Doppelparker wird die Hausverwaltung versuchen einen günstigeren Anbieter zu finden
- Da von einigen Eigentümern die Genehmigung der Installation einer Markise gewünscht wird, soll die Hausverwaltung eine Beschlussvorlage für die nächste Eigentümerversammlung erarbeiten

Anlagen:

- Wirtschaftsplan 2025/2026 mit Erhöhung der Rücklage, Geltung ab 01.10.2025
- Hausordnung
- Anwesenheitsliste