

## **Niederschrift**

über die ordentliche Eigentümerversammlung der  
**33-WEG Stauffenbergstraße 55, 72379 Hechingen**

**Versammlungsdatum:** Montag, 01.09.2025  
**Beginn:** 19:01 Uhr  
**Versammlungsort:** Heiligkreuzstr. 13, 72379 Hechingen,  
Besprechungsraum  
**Miteigentumsanteile:** 612,0000/1000,0000

### **Beteiligte**

Versammlungsleitung: Joshua Westphal

## Tagesordnung

- TOP 1 Begrüßung
- TOP 2 Bericht der Hausverwaltung über das vergangene Wirtschaftsjahr
- TOP 3 Genehmigung der Jahresabrechnung 2024
- TOP 4 Entlastung der Verwalterin 2024
- TOP 5 Genehmigung des Wirtschaftsplans 2025
- TOP 6 Wiederbestellung der Hausverwaltung Brohm GmbH bis 31.12.2027
- TOP 7 Erhöhung der Verwaltervergütung ab 01.01.2026
- TOP 8 Implementierung des Miet- und Eigentümerportals casavi
- TOP 9 Hybride Eigentümerversammlung
- TOP 10 Vernichtung von Dokumenten in Papierform
- TOP 11 Zentrale Terminierung von Sperrmüllabholungen

**TOP 1 Begrüßung**

**TOP 2 Bericht der Hausverwaltung über das vergangene Wirtschaftsjahr**  
Bericht der Hausverwaltung über das vergangene Wirtschaftsjahr.

**TOP 3 Genehmigung der Jahresabrechnung 2024**  
Die Jahresabrechnung wurde den Eigentümern mit dem Einberufungsschreiben vom 16.08.2025 zu dieser Eigentümerversammlung zugesendet.

**Beschlussantrag**

Die Nachschüsse beziehungsweise Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr **2024** mit Druckdatum vom **16.08.2025** werden genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt. Der Einzug beziehungsweise die Überweisung der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

**Abstimmungsergebnis (MEA)**

612,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

388,0000	nicht abgestimmt
----------	------------------

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

**TOP 4 Entlastung der Verwalterin 2024**  
Beschlussfassung über die Entlastung der Hausverwaltung Brohm GmbH, im Rahmen ihrer Tätigkeit für das vorangegangene Wirtschaftsjahr.

**Beschlussantrag**

Die Hausverwaltung Brohm GmbH wird, im Rahmen ihrer Tätigkeit als Verwalterin unserer Eigentümergemeinschaft, für das gesamte Wirtschaftsjahr 2024 entlastet.

**Abstimmungsergebnis (MEA)**

612,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

388,0000	nicht abgestimmt
----------	------------------

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

**TOP 5 Genehmigung des Wirtschaftsplans 2025**

Beschlussfassung über die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes **2025** sowie der Zahlungsart, Fälligkeit und Höhe der jeweiligen Vorschüsse der einzelnen Eigentümer.

**Beschlussantrag**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Wirtschaftsjahr **2025** vom 16.08.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im **Oktober 2025**. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

**Abstimmungsergebnis (MEA)**

612,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

388,0000	nicht abgestimmt
----------	------------------

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

**TOP 6 Wiederbestellung der Hausverwaltung Brohm GmbH bis 31.12.2027**

Die Konditionen aus dem bisher bestehenden Verwaltervertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hausverwaltung werden unverändert weitergeführt.

Aufgrund der auslaufenden Bestellung der derzeitigen Verwalterin, der Hausverwaltung Brohm GmbH, soll die Wiederbestellung der Verwalterin ab dem 01.01.2026 beschlossen werden.

**Beschlussantrag**

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Hausverwaltung Brohm GmbH für den Zeitraum vom **01.01.2026** bis **31.12.2027** zur Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellen.

**Abstimmungsergebnis (MEA)**

612,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

388,0000	nicht abgestimmt
----------	------------------

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

**TOP 7 Erhöhung der Verwaltervergütung ab 01.01.2026**

In den letzten Jahre haben sich die Anforderungen und Aufgaben an die Verwaltung unserer Eigentümergeinschaft erheblich erweitert. Dies umfasst unter anderem:

1. **Gestiegene Betriebskosten:** Die allgemeinen Betriebskosten, einschließlich Büroustattung, Kommunikation und Personal, sind gestiegen.
2. **Erweiterte Aufgabenbereiche:** Die Verwaltung übernimmt zunehmend zusätzliche Aufgaben, wie die Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen und die Umsetzung neuer gesetzlicher Vorgaben.
3. **Qualitätssteigerung:** Um die Qualität der Verwaltungsdienstleistungen zu sichern und weiter zu verbessern, sind Investitionen in Weiterbildung und moderne Technologien notwendig.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und weiterhin eine professionelle und effiziente Verwaltung zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Verwaltervergütung erforderlich. Die vorgeschlagene Erhöhung tritt ab dem **01.01.2026** in Kraft und stellt sicher, dass die Verwaltung auch zukünftig ihre Aufgaben im besten Interesse der Eigentümergemeinschaft erfüllen kann.

Die vorgeschlagene Erhöhung der Verwaltervergütung beträgt **44,64 EUR** und wird ab dem 01.01.2026 wirksam. Diese Anpassung wird sich wie folgt auf die monatlichen Beiträge der Eigentümer auswirken:

Aktuelle Verwaltervergütung: **224,91 EUR**

Neue Verwaltervergütung: **269,55 EUR**

Erhöhung pro Monat: **44,64 EUR**

Wir bitten um Ihre Zustimmung zu diesem Beschluss.

#### **Beschlussantrag**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, der vorgeschlagenen Erhöhung der Verwaltervergütung ab dem **01.01.2026** zuzustimmen.

#### **Abstimmungsergebnis (MEA)**

188,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

424,0000	Enthaltungen
388,0000	nicht abgestimmt

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

## TOP 8 Implementierung des Miet- und Eigentümerportals casavi

Im Rahmen der Eigentümerversammlung möchten wir Ihnen die Einführung des digitalen Miet- und Eigentümerportals *casavi* vorstellen.

### 1. Vorstellung des Portals:

*casavi* ist ein digitales Portal, das speziell für die Verwaltung von Miet- und Eigentumsobjekten entwickelt wurde. Es bietet eine zentrale Plattform für die Kommunikation und Verwaltung von Informationen zwischen Verwaltern, Eigentümern und Mietern. Zu den Hauptfunktionen gehören:

- **Digitale Dokumentenverwaltung:** Alle wichtigen Dokumente wie Abrechnungen, Verträge und Protokolle können zentral gespeichert und jederzeit abgerufen werden.
- **Kommunikationsplattform:** Nachrichten und Anfragen können direkt über das Portal ausgetauscht werden, was die Kommunikation erheblich vereinfacht.
- **Serviceanfragen:** Mieter und Eigentümer können Reparatur- und Serviceanfragen direkt über das Portal stellen und den Status ihrer Anfragen verfolgen.
- **Terminverwaltung:** Wichtige Termine, wie Eigentümerversammlungen oder Wartungstermine, können im Portal eingesehen und verwaltet werden.

### 2. Vorteile für die Eigentümergemeinschaft:

- **Zeitersparnis:** Durch die zentrale Verwaltung und einfache Kommunikation werden Prozesse beschleunigt und der Verwaltungsaufwand reduziert.
- **Transparenz:** Alle relevanten Informationen sind jederzeit für alle Beteiligten zugänglich, was die Transparenz erhöht.
- **Effizienz:** Die digitale Abwicklung von Anfragen und Dokumenten spart Papier und reduziert den administrativen Aufwand.
- **Sicherheit:** *casavi* bietet hohe Sicherheitsstandards für den Schutz sensibler Daten.

### 3. Kosten und Implementierung:

Die Einführung des Portals *casavi* ist für die Eigentümergemeinschaft **kostenlos**. Die Implementierung erfolgt über einen Einladungslink, der den Eigentümern, per E-Mail über die der Verwaltung bekannten E-Mail-Adresse zugesendet wird. Eine Registrierung ist nicht verpflichtend.

#### **4. Fragen und Diskussion:**

Im Anschluss an die Vorstellung des Portals stehen wir Ihnen für Fragen und eine offene Diskussion zur Verfügung.

#### **TOP 9 Hybride Eigentümerversammlung**

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht seit dem 01.12.2020, dass Eigentümer an Eigentümerversammlungen nach entsprechender Beschlussfassung virtuell teilnehmen und ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Ein geordneter und möglichst rechtssicherer Ablauf der Versammlungen, insbesondere die Gewährleistung der Nichtöffentlichkeit, kann durch die Verwendung der üblichen elektronischen Kommunikationskanäle (E-Mail, Messenger Dienste, Videokonferenzsysteme, etc.) nicht sichergestellt werden, da diese nicht auf die Berücksichtigung wohnungseigentumsrechtlicher Bedürfnisse ausgelegt sind. Ebenso wenig kann dem Verwalter oder der Versammlungsleitung zugemutet werden, eine Vielzahl in Betracht kommende Kommunikationskanäle vorzuhalten, zu bedienen und zu überwachen.

Die virtuelle Teilnahme an Versammlungen soll daher durch den Einsatz der speziell hierfür entwickelten Software der Vulcavo GmbH ermöglicht werden, die eine gesetzeskonforme Durchführung der Versammlungen, insbesondere auch die Nichtöffentlichkeit und Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, sicherstellt. Diese Software ermöglicht die Ausübung der mit dem Teilnahmerecht verbundenen Rechte (Stimm-, Antrags- und Rederecht).

#### **Beschlussantrag**

Jeder Eigentümer kann unter Verwendung der Software „Vulcavo“ ohne Anwesenheit am Versammlungsort an der Eigentümerversammlung teilnehmen und seine Mitgliedschaftsrechte ausüben. Dies gilt für alle zukünftigen Versammlungen.

Der Verwalter wird interessierte Eigentümer informieren, wie sie Zugang zur Software erhalten, und er wird am Versammlungsort die Voraussetzungen für die Übertragung der Versammlung mittels Bild und Ton sowie für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte über die Software schaffen. Die Nutzung dieser Software ist für Eigentümer freiwillig und kostenlos.

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Nutzung der Software auf Seiten derjenigen Eigentümer, die an der Versammlung aus der Ferne teilnehmen möchten, obliegt diesen selbst auf eigene Kosten. Sie haben bei einer Nutzung sicherzustellen, dass auf ihrer Seite die Nichtöffentlichkeit der Versammlung gewahrt wird und Nichtberechtigte hierdurch keinen Zugang erlangen.

#### **Abstimmungsergebnis (MEA)**

236,0000	Ja-Stimmen
188,0000	Nein-Stimmen

---

188,0000	Enthaltungen
388,0000	nicht abgestimmt

Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen

#### **TOP 10 Vernichtung von Dokumenten in Papierform**

Im Rahmen der Eigentümerversammlung möchten wir einen Beschluss zur Vernichtung aller Dokumente in Papierform, die vor der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist liegen, zur Abstimmung bringen.

#### **Hintergrund:**

Die Verwaltung unserer Eigentümergemeinschaft hat im Laufe der Jahre eine Vielzahl von Dokumenten in Papierform angesammelt. Viele dieser Dokumente liegen vor der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist und sind somit nicht mehr relevant oder notwendig. Die Vernichtung dieser Dokumente wird nicht nur Platz schaffen, sondern auch die Effizienz und Ordnung in unserem Archiv verbessern.

#### **Vorteile der Vernichtung:**

- **Platzersparnis:** Durch die Vernichtung alter Dokumente wird wertvoller Stauraum freigegeben, der für aktuelle und relevante Unterlagen genutzt werden kann.
- **Ordnung und Übersichtlichkeit:** Ein aufgeräumtes Archiv erleichtert den Zugriff auf wichtige Dokumente und verbessert die Übersichtlichkeit.
- **Datenschutz:** Die sichere Vernichtung alter Dokumente schützt sensible Informationen und trägt zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen bei.

#### **Vorgehensweise:**

- **Identifikation der Dokumente:** Die Verwaltung wird alle Dokumente, die vor der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist liegen, identifizieren und für die Vernichtung vorbereiten.
- **Sichere Vernichtung:** Die Vernichtung erfolgt durch einen zertifizierten Dienstleister, der die sichere und datenschutzkonforme Entsorgung gewährleistet.
- **Dokumentation:** Ein Protokoll der vernichteten Dokumente wird erstellt und den Eigentümern zur Einsicht bereitgestellt.

#### **Abstimmungsverfahren:**

Die Beschlussfassung erfolgt durch einfache Mehrheit der anwesenden Eigentümer. Wir bitten um Ihre Zustimmung zur Vernichtung der Dokumente in Papierform, die vor der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist liegen, um die Effizienz und Ordnung in unserem Archiv zu verbessern.

#### **Abstimmungsergebnis (MEA)**

612,0000	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

---

388,0000	nicht abgestimmt
----------	------------------

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen

#### **TOP 11 Zentrale Terminierung von Sperrmüllabholungen**

Wir möchten Sie über eine wichtige Änderung bezüglich der Terminierung von Sperrmüllabholungen informieren.

#### **Hintergrund:**

In der Vergangenheit wurde die Terminierung von Sperrmüllabholungen individuell durch Abstimmung zwischen den einzelnen Eigentümern und der Verwaltung organisiert. Dies führte häufig zu Ungerechtigkeiten und ineffizienten Abläufen. Um diesen Prozess zu optimieren und eine einheitliche Handhabung zu gewährleisten, haben wir beschlossen, die Terminierung von Sperrmüllabholungen zentral zu organisieren.

#### **Neue Regelung:**

Seit diesem Jahr übernimmt die Verwaltung die Terminierung von Sperrmüllabholungen zentral. Dies bedeutet, dass weiterhin alle Anfragen zur

Sperrmüllabholung direkt an die Verwaltung gerichtet werden müssen. Die Verwaltung wird dann, in Abstimmung mit dem zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb, Sammeltermine organisieren und die Abholung koordinieren.

Daher können Terminwünsche nur noch in besonderen Ausnahmen berücksichtigt werden.

#### **Vorteile der zentralen Terminierung:**

- **Effizienz:** Durch die zentrale Organisation können Abholungen gebündelt und somit effizienter durchgeführt werden.
- **Kostenersparnis:** Sammeltermine reduzieren die Kosten für die Abholung, da größere Mengen auf einmal entsorgt werden können.
- **Ordnung und Sauberkeit:** Eine zentrale Terminierung sorgt für mehr Ordnung und Sauberkeit auf dem Grundstück, da Sperrmüll nicht über längere Zeiträume hinweg herumliegt.
- **Kontrolle:** Die gesammelte Abholung ermöglicht eine bessere Kontrolle der Abholung und ein schnelleres Handeln, falls nicht alle Gegenstände abgeholt wurden.

#### **Ihr Beitrag:**

Wir bitten alle Eigentümer und Mieter, ihre Sperrmüllanfragen rechtzeitig an die Verwaltung zu richten. Weitere Details zur Vorgehensweise und den genauen Terminen werden wir Ihnen zukünftig rechtzeitig über das Miet- und Eigentümerportal und, wie gewohnt, über Aushänge direkt an der Liegenschaft zukommen lassen.

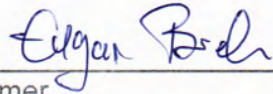
#### **Besonderheiten**

Liegenschaften, die sie aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen bestehen oder aus anderen, besonderen Gründen, mehrere Abfallgebührenbescheide erhalten, bekommen die Möglichkeit, mindestens zweimal jährlich einen Abholtermin zu erhalten.

## Schluss der Versammlung

Versammlungsende: 19:59 Uhr

Hechingen, 01.09.2025



---

Eigentümer  
Edgar Breh



---

Versammlungsleitung  
Joshua Westphal