

**Protokoll
der ordentlichen Eigentümerversammlung
der WEG Robert Kochstraße 1/Emmy-Noether-Straße 4, 63505 Langenselbold
am 07.12.2022**

Begrüßung und Eröffnung der Versammlung durch die Verwaltung Immobilienservice Schmidt.

Die Versammlung findet am 07.12.2022 im Schloßpark 2, 63505 Langenselbold im Raum Brüssel statt. Die Hausverwaltung begrüßt die anwesenden Eigentümer, eröffnet um 17:04 Uhr die Versammlung. Es sind 8 persönlich anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigten Vertretern mit 8/12 Miteigentumsanteilen anwesend. Seit dem 01. Dezember 2020 ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig, wenn mindestens ein stimmberechtigter Eigentümer auf der Versammlung zugegen ist oder, der WEG-Verwaltung die Vollmacht eines stimmberechtigten Eigentümers vorliegt. Vollmachten lagen vor. Zum Versammlungsleiter und Protokollführer wurde der Verwalter Klaus Schmidt gewählt. Es wird festgestellt, dass fristgerecht, ordnungsgemäß und unter Angabe der Tagesordnungspunkte zur Eigentümerversammlung eingeladen wurde. Die Abstimmung in der Versammlung bestimmt sich gemäß Gemeinschaftsordnung §12. Demnach hat jeder Eigentümer pro Wohnungseinheit eine Stimme. Steht eine Wohneinheit im Eigentum mehrerer Personen, haben diese insgesamt nur eine Stimme pro Wohneinheit und können das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die notwendigen Abstimmungen wurden per Handzeichen dergestalt geregelt, dass eine Zustimmung durch einfaches Handaufheben erteilt wird, was bei Ablehnung unterbleibt. Die Versammlungsleitung verkündete dies der Versammlung.

TOP 1: Wirtschaftsplan: Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach WEG § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen mit Gültigkeit bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung.

Die Kostenposition Wasser/ Abwasser kommt wie in der letzten Eigentümerversammlung besprochen zusätzlich hinzu. Die Kostenverteilung für Wasser/ Abwasser wurde in Anlehnung der einzelnen Verbräuche aus dem Jahr 2021 vorgenommen. Der Gesamtwirtschaftsplan 2023 und die Einzelwirtschaftspläne 2023 lagen den Eigentümern während der Besprechung zur Einsicht vor. Der Verwalter Klaus Schmidt stellt die Vorschuss-planzahlen vor und besprach die eingestellten einzelnen Kostenpositionen im Vergleich zu den in 2022 tatsächlichen Ausgaben. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft §7 nach gleichen Teilen der Miteigentümer. In den vorliegenden Wirtschaftsplänen wurden Kosten bzw. die Ansparung von Rücklagen nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Wirtschaftspläne werden entsprechend korrigiert. Die Plankosten für die Enthärtungsanlage sollen von 480,00€ auf 800,00€ angepasst werden.

Beschluss: Die Vorschüsse zu Kostentragung und zu Rücklagen, ausgewiesen in den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 mit dem Druckdatum vom 07.12.2022 werden mit der abgeänderten Kostenposition Konto Enthärtungsanlage von 480,00€ auf 800,00€ und Abänderung der Umlageschlüssel von Miteigentumsanteilen auf Einheiten genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum 3. eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.01.2023. Die Vorschüsse aus den hier beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen gelten so lange, bis neue Vorschüsse auf der Grundlage neuer Wirtschaftspläne beschlossen werden.

Abstimmung: **8/12 mit Ja**
 0/12 mit Nein
 0/12 mit Enthaltung

Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.

Verschiedenes:

- Erklärung der Errichtung und den Betrieb einer Ladestation/Wall Box am PKW Stellplatz/ Garage zum Laden eines Hybrid bzw. Elektrofahrzeugs. Das neue Wohnungseigentumsgesetz räumt jedem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht ein, „angemessene bauliche Veränderungen“ im Gemeinschaftseigentum zu verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (§ 20 Abs. 2 WEG Gesetz). Jedoch ist

eine Ladestation für E-Fahrzeuge, welche sich außerhalb des Gebäudes/Garage befindet, nicht über die Gebäudeversicherung abgedeckt und muss separat über eine „Elektronikversicherung“ versichert werden. Die Kosten für eine solche Versicherung beträgt ca. 180,00€ jährlich (Stand 2022 Allianz Versicherung). Die Baumaßnahme braucht einen vorherigen Beschluss der Eigentümerversammlung! Die WEG kann den Antrag auf die Gestattung der baulichen Maßnahme zwar nicht ablehnen, muss aber formell über das „Ob“ der Maßnahme (§ 20. Abs.1. und Abs.2 WEG Gesetz) beschließen. Über das „Wie“ der Maßnahme beschließt die WEG dann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 19 Abs. 1 WEG Gesetz). Die Installation, Prüfung und Inbetriebnahme der Ladestation/Wall Box soll konform der gültigen technischen Anschlussbedingungen(TAB) durch einen Elektrofachbetrieb erfolgen. Die Anzahl der Ladestationen/Wall Boxen sind aufgrund der sehr hohen Leistungen begrenzt. Die mögliche Anzahl von Ladestationen/ Wall-Boxen bestimmt der vorhandene Hausanschluss. Sollten mehr Ladestationen/Wall Boxen gewünscht sein als dass was vom Hausanschluss möglich ist, müsste ein zusätzliches Lademanagement montiert werden. Das Lademanagement hat die Aufgabe nur so viel Leistung dem Netz zu entnehmen, was der Hausanschluss zur Verfügung stellen kann. Die Ladestationen/Wall Boxen müssten dann alle an das Lademanagement technisch angeschlossen werden können. Deshalb sollte man sich im Vorfeld auf einen Lieferanten festlegen, um sicher zu stellen, dass die Ladestationen/Wall Boxen an das Lademanagement angeschlossen werden können. Ein Eigentümer berichtet, dass jedes Haus gemäß Aussage eines Elektrikers eine Wall Box mit einer Ladeleistung von 11kWh montieren kann. Eine Anmeldung beim Netzbetreiber sei nicht notwendig.

- Informationsaustausch an die neuen Eigentümer bezüglich der zu erledigenden gemeinschaftlichen Leistungen. Die neuen Eigentümer von Reihenhause 07 sind nicht anwesend. Ein Informationsaustausch kann dem geschuldet nicht stattfinden. Eigentümer monieren, dass Miteigentümer sich nicht an der Mitarbeit beteiligen. Für das nachlässige Befüllen mit Salz der Enthärtungsanlage riskieren diese Miteigentümer Schäden an den Übergabestationen in den Häusern. Sollte sich das Arrangement der nachlässigen Miteigentümer weiterhin bestätigen, so muss über die Beauftragung einer Firma nachgedacht werden.
- Der Eigentümer Herr Schweizer wird im Jahr 2023 der Firma BWT für Wartungsarbeiten den Zugang zur Enthärtungsanlage ermöglichen. Die Firma BWT soll darüber informiert werden.
- Der Eigentümer Herr Ziegler kümmern sich im Jahr 2023 um das Schneiden der Hecke.
- Vortrag von Herrn Frank Plöchl-Botzum (vorab per Mail erhalten) >> Thema Modernisierung bzw. Neuinvestition der Energiezentrale:

Der Vertrag mit den SWH läuft zwar noch sieben Jahre, dennoch ist es sicherlich sinnvoll hier etwas weiter vorausschauen und zu planen. Die jetzige Energiezentrale wird von den SWH betrieben und sämtliche Reparatur- und Wartungskosten werden auch von ihnen getragen. Die Anlage selbst hat sich bereits in den ersten acht Jahren als stör- und wartungsanfällig dargestellt. Weiterhin hat sich der Gasbezugspreis negativ entwickelt und wird sich aller Voraussicht nach auf einem hohen Niveau einpendeln.

Die WEG hat bereits vor einigen Jahren damit begonnen, Rücklagen für eine spätere Modernisierung bzw. Neuinvestition zu bilden. Zuletzt waren das 100 Euro pro Eigentümer und Jahr. Hier sollte m.E. darüber diskutiert werden, diese Rücklage deutlich zu erhöhen und das Geld verzinslich anzulegen.

Der Verwalter erklärt hierzu folgendes: Derzeit gibt es keine brauchbare Lösung die 12 Häuser mit einer anderen Technik zu beheizen. Hier wird man abwarten müssen, was die Industrie künftig an bezahlbaren und sinnvollen Möglichkeiten bietet. Zinsen gibt es für Wohnungseigentümergeinschaften derzeit leider nicht. Im Gegenteil, man zahlt aktuell sogar 9,00€ pro Quartal für ein Rücklagenkonto an Gebühren.

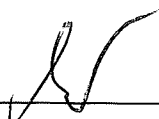
Die Ansparung des derzeit festgelegten Rücklagenbetrags in Höhe von 1.200,00€ pro Jahr wird für den Kauf einer eigenen Heizung bei Weitem nicht ausreichen. Die Eigentümer beraten darüber und wollen in der nächsten Eigentümerversammlung über eine eventuelle Erhöhung der Rücklagenansparung beschließen.

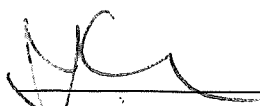
- Herr Schweizer moniert die hohen Mietkosten für die Wasseruhren und empfiehlt nach Ablauf der Eichfrist den Austausch der Wasseruhren auf Kaufbasis. Die anwesenden Eigentümer begrüßen den Vorschlag von Herrn Schweizer.
- Für die künftige von der Hausverwaltung zu erstellende Abrechnung des Wasserverbrauchs sollen alle Eigentümer die Jahresabrechnung 2022 der Hausverwaltung per Mail zusenden. Diese wird benötigt, um die Anfangsbestände 2023 im System zu erfassen und am Ende 2023 einen Verbrauch zu ermitteln. Jedes Jahr

im Dezember werden alle Eigentümer per Mail aufgefordert den Zählerstand von den Wasseruhren der Hausverwaltung mitzuteilen.


- Der Verwalter erklärt, dass die Kosten für die Raummiete hoch sind und empfiehlt die nächste Eigentümerversammlung auf einen Samstag zu legen. Hierbei können sich an diesem Tag mehrere Eigentümergeinschaften die Raummiete teilen und damit Kosten reduzieren. Eine andere Möglichkeit wäre die Lokalität zu wechseln. Hier kam der Vorschlag das Restaurant Pera am Bahnhof Langenselbold zu nutzen.

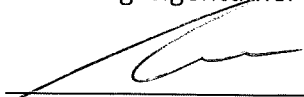
Die Hausverwaltung bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit und beendet die Eigentümerversammlung um 18⁰⁰ Uhr.

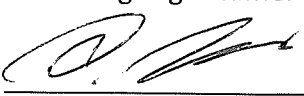


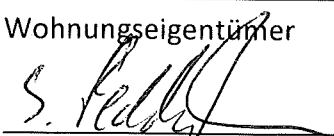
Hausverwaltung
Klaus Schmidt

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer