



Niederschrift der Beschlüsse (gem. § 24|6 WEG)

der Eigentümergemeinschaft

**Lindenstr. 1,3,5
72131 Ofterdingen**

über die ordentliche Eigentümerversammlung vom

Datum: 06.06.2023

Ort: im Sportheim Nehren, Steinlach 3,
72147 Nehren

Zeit: 17:00 Uhr bis 18:45 Uhr

Verwaltung: [REDACTED] (Vorsitzende)

Verwaltungsbeirat

[REDACTED]

Wohnungseigentümer: 16 stimmberechtigte Wohnungseigentümer
bzw. deren Vertreter

mit 439 / 1.000 Miteigentumsanteilen

Eine Abschrift des Protokolls vorbezeichneter Eigentümerversammlung erhält jeder Eigentümer. Das Originalprotokoll wird bei der Verwaltung hinterlegt.

Vor Beginn der Versammlung wurde die ordnungsgemäße Einladung festgestellt. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist die Versammlung unabhängig der Anzahl der erschienenen oder vertretenen Eigentümer immer beschlussfähig.

Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt.

Anzahl der Seiten: 6

Der Vorsitzende dieser Versammlung hat die Beschlüsse vorgelesen und das Ergebnis der Abstimmungen bekannt gegeben.

Markdorf, den 09.06.2023

[REDACTED]

Die Immobilienisten GmbH & Co. KG

[REDACTED]
Verwaltungsbeirat

[REDACTED]
Verwaltungsbeirat

Zu Punkt 1 (Bericht der Verwaltung) der Tagesordnung:

Eigentümerwechsel

Im Abrechnungsjahr 2022 gab es drei Eigentümerwechsel. Der Eigentümer [REDACTED] hat die Wohnung an [REDACTED] verkauft. Der Eigentümer [REDACTED] hat die Wohnung an [REDACTED] verkauft. Die Eigentümerin [REDACTED] hat die Wohnung an Frau [REDACTED] verkauft. Im Abrechnungsjahr 2023 gab es einen Eigentümerwechsel.

Portooptimierung

Die Verwaltung informiert darüber, dass zukünftig ein Versand aller Unterlagen per E-Mail geplant ist. Die Eigentümer erhalten hierzu Post, in der hierüber informiert wird. Selbstverständlich erhalten die Eigentümer, die keine E-Mail-Adresse haben oder eine digitale Zustellung nicht wünschen, die Unterlagen weiterhin auf dem Postweg.

Kundenportal

Die Hausverwaltung verfügt über ein eigenes Kundenportal, auf dem alle wichtigen Dokumente der Eigentümergemeinschaft und die persönlichen Unterlagen der Eigentümer (z.B. Hausgeldabrechnungen, Wärmedienstabrechnungen,) elektronisch archiviert sind. Die Eigentümer die diesen Service nutzen ersparen sich damit die Ordnerablage und haben alle Dokumente jederzeit, von jedem Ort aus immer Zugriff. Sofern Sie hier der Hausverwaltung noch nicht Ihre Emailadresse zu Verfügung gestellt haben, bitten wir Sie diese kurzfristig nachzureichen.

Gaspreisentwicklung

Im Abrechnungsjahr 2022 hat die Gemeinschaft noch vom guten Rahmenvertrag mit dem Energieversorger Badenova profitiert. Unter Berücksichtigung der Dezemberhilfe ergibt sich ein Preis von ca. 5 Cent/kWh (brutto). Zum 01.01.2023 wurde ein Vertrag mit der Badenova für ein Jahr abgeschlossen. Der Preis pro Kilowattstunde beträgt 20,68 Cent (brutto), wird jedoch durch die Gaspreisbremse gemindert.

Zu Punkt 2 (Beschlussfassung über Nachschüsse (Nachzahlungen) und Anpassung der Vorschüsse (Guthaben) aus den Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2022) der Tagesordnung wurde beschlossen:

Antrag: Die Nachschüsse (Nachzahlungen) bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben) aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Die Prüfung der Abrechnungsbelege 2022 erfolgte durch den Verwaltungsbeirat. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht- zu diesem Termin auszukehren.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Dafür:	439	Miteigentumsanteile
Dagegen:	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Antrag ist somit angenommen.

Zu **Punkt 3 (Entlastung des Verwaltungsbeirates)** der Tagesordnung wurde beschlossen:

Antrag: Dem Verwaltungsbeirat wird für die Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 sowie für die Prüfung der Abrechnung 2022 Entlastung erteilt.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS	Dafür:	439	Miteigentumsanteile
	Dagegen:	0	Miteigentumsanteile
	Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Antrag ist somit angenommen.

Zu **Punkt 4 (Entlastung der Verwaltung)** der Tagesordnung wurde beschlossen:

Antrag: Der Verwaltung wird für die Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 sowie für die Erstellung der Abrechnung 2022 Entlastung erteilt.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS	Dafür:	313	Miteigentumsanteile
	Dagegen:	0	Miteigentumsanteile
	Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Antrag ist somit angenommen.

Da die Verwaltung mit den erteilten Vollmachten nicht mit abstimmen darf, verringern sich die Miteigentumsanteile bei diesem Punkt auf 313 Miteigentumsanteile.

Zu **Punkt 5 (Umzugspauschale)** der Tagesordnung wurde beschlossen:

Nach dem neuem WEG sind die Beschlüsse von Umzugspauschalen nichtig. Es besteht die Möglichkeit nach § 19, 1 WEG eine Sonderrücklage „Erhaltung der Verkehrsfläche“ zu bilden, die aber auch nur der Erhaltung der Verkehrsflächen dient. Der festgelegte Kostenverteilungsschlüssel findet beim Eigentümer, der von einem Umzug betroffen ist, in seiner Jahresabrechnung Anwendung.

Antrag: Jeder Eigentümer trägt pro Umzug in seinem Sondereigentum einen Betrag in Höhe von 50,00 €. Nach § 19, 1 WEG wird eine Sonderrücklage „Erhaltung der Verkehrsflächen“ gebildet, die der Erhaltung der Verkehrsflächen dient. Die Sonderrücklage „Erhaltung der Verkehrsflächen“ wird in den Wirtschaftsplan eingebunden.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS	Dafür:	0	Miteigentumsanteile
	Dagegen:	439	Miteigentumsanteile
	Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Antrag ist somit abgelehnt

Zu **Punkt 6 (Genehmigung der Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen 2023)** der Tagesordnung wurde beschlossen:

Antrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 werden genehmigt und sind erstmalig zum 01.07.2023 fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über die Vorschüsse gefasst wird.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS	Dafür:	439	Miteigentumsanteile
	Dagegen:	0	Miteigentumsanteile
	Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile
Der Antrag ist somit angenommen.			

Zu **Punkt 7 (Kabelfernsehen)** der Tagesordnung wurde beschlossen:

Im Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz – kurz TKG – in Kraft getreten. Darin wird u.a. geregelt, dass Kosten für die TV-Versorgung ab 1. Juli 2024 nicht mehr über die Betriebsnebenkosten (§2 Abs. 15 BetrKV) auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen. Damit das Kabelnetz im Haus für TV und Internet weiterbetrieben wird und das klassische Fernsehen ohne Zusatzgeräte wie gewohnt über den Kabelanschluss empfangen werden kann, sollten neue Verträge abgeschlossen werden.

Derzeit besteht ein Mehrnutzervertrag zwischen der WEG und Vodafone. Dieses Vertragsverhältnis kann fortgeführt werden. Die Kosten können weiterhin für alle Wohneinheiten aufgeschlüsselt werden, dürfen ab Juli 2024 allerdings nicht mehr auf die Mieter nach §2 Abs. 15 BetrKV umgelegt werden. Das TV-Signal der unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programme wird so zentral von der WEG zu vergünstigten Konditionen eingekauft und alle Haushalte erhalten dieses TV-Signal wie gewohnt, also ohne zusätzliche Verträge für die Mieter und ohne, dass neue Hardware erforderlich wird. Vodafone übernimmt weiterhin den Betrieb und die Entstörung bis zum Übergabepunkt. Im Falle einer Störung des TV-Signales steht der WEG wie auch den Bewohnern die Vodafone Service-Hotline rund um die Uhr zur Verfügung. Alternativ bietet Vodafone eine sog. Versorgungsvereinbarung an. Bei der Versorgungsvereinbarung gestattet die WEG Vodafone die Installation einer Breitbandkommunikationsanlage sowie deren Verbindung mit Breitbandkommunikationsanlagen auf Nachbargrundstücken sowie, dass Vodafone mit Wohnungsinhabern Einzelnutzerverträge für die Versorgung mit TV-Signal der unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programme abschließen darf. Auch damit bleibt weiterhin eine sichere TV-Versorgung im Haus möglich. Für die WEG entsteht dadurch keine Kosten. Bewohner regeln die Freischaltung von TV-Signalen durch individuelle Einzelverträge direkt mit Vodafone. Buchung und Abrechnung erfolgen immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern, die einen Einzelvertrag abschließen. Mit der Versorgungsvereinbarung werden Sonderkonditionen für etwaige Einzelverträge zwischen Bewohnern und Vodafone für die TV-Grundversorgung festgelegt, sodass die Bewohner Planungssicherheit haben. Im Falle einer Störung steht dem Vertragsnehmer wie auch den Bewohnern die Vodafone Service-Hotline rund um die Uhr zur Verfügung.

Der laufende Mehrnutzervertrag mit Vodafone könnte bis zum 30. Juni 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Wenn keine vertragliche Vereinbarung zur TV-Versorgung mit Vodafone getroffen werden sollte, besteht dennoch die Möglichkeit, dass Bewohner einen direkten Standard-Einzelnutzervertrag mit Vodafone zu höheren Konditionen buchen oder sich über einen anderen Verbreitungsweg (z. B. DVB-T2, IPTV, DVB-S, wobei bei letzterem u. a. eine Sat-Anlage an der Fassade oder am Balkon montiert werden muss) mit TV versorgen. Die Kündigung eines Mehrnutzervertrags kann nicht von einzelnen Eigentümern vorgenommen werden. Die Gemeinschaft muss hier einen Beschluss mit entsprechender Mehrheit fassen.

Wir empfehlen daher einen der beiden Beschlussvorschläge anzunehmen. Dies sichert die Versorgung sowie den weiteren Betrieb und die Entstörung des Hausnetzes durch Vodafone. Einer Anbringung von Sat-Schüsseln wird ebenfalls vorgebeugt.

Antrag: Der Verwalter wird hiermit beauftragt, den mit Vodafone bestehenden Mehrnutzervertrag zur TV-Grundversorgung spätestens zum Ablauf des 30. Juni 2024 zu kündigen. Um eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programmen im Haus weiterhin zu erhalten, wird der Verwalter hiermit beauftragt, einen neuen Vertrag, die sog. Versorgungsvereinbarung, mit Vodafone abzuschließen. Für die Wohnungseigentümergeinschaft entstehen aus diesem neuen Vertragsverhältnis keine direkten Kosten. Die Eigentümer werden gebeten ihre Mieter darüber zu informieren.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Dafür:	400	Miteigentumsanteile
Dagegen:	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	39	Miteigentumsanteile

Der Antrag ist somit angenommen.

Zu **Punkt 8 (Sonstiges)** der Tagesordnung wurde besprochen:

Information zur Vorgehensweise bei Versicherungsschäden

Die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft muss im Rahmen des Versicherungsvertrages für Schäden am Gebäude aufkommen, unabhängig davon, ob es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt.

Zum mitversicherten Sondereigentum gehören die Bestandteile der Wohnung, die fest mit dem Gebäude verbunden sind wie z. B. fest verbaute Bodenbeläge, Tapeten, Wandputz, Fliesen und speziell für die Wohnung gefertigte Einbauschränke und -küchen. Das Mobiliar wie z. B. lose Teppichböden, Möbel, Standardeinbauküchen fallen in die Zuständigkeit des Bewohners und dessen Hausratversicherung.

Der Verwalter darf rechtlich nur Aufträge erteilen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Dementsprechend werden zukünftig unverzüglich die jeweiligen Sondereigentümer informiert, wenn ihre Wohnung von einem Versicherungsschaden betroffen ist. Es wird mitgeteilt, welche Maßnahmen für das Gemeinschaftseigentum in die Wege geleitet wurden und wie welche Schritte der betroffene Sondereigentümer in seiner Wohnung einleiten sollte.

Gegenstände unter der Treppe

Ein Eigentümer teilt mit, dass sich unter der Treppe viele Gegenstände befinden. Die Verwaltung wird den Hausmeister mit der Entfernung der Gegenstände beauftragen.

Treppenpodest Haus 3 und 5

Der Eigentümer [REDACTED] schlägt vor, dass an den Treppenpodesten die Farbe langsam löst. Die Verwaltung wird Angebote beim Maler anfragen.

Ende der Versammlung