AKTIV-IMMOBILIEN-VERWALTUNGS-GMBH
LEISBERGHÖHE 1A-D-76530 BADEN-BADEN

An die
Eigentümer der WEG
Hindenburgstraße 81-83
76571 Gaggenau

190 Hindenburgstraße 81-83 / Prot. [redacted] 08.07.2024

PROTOKOLL

Anlass:	Eigentümerversammlung WEG Hindenburgstr. 81-83, 76571 Gaggenau
Beginn:	08.07.2024 um 16:00 Uhr
Ende:	08.07.2024 um 17:45 Uhr
Stimmrecht:	Miteigentumsanteile
Einladung:	Die Einladung erging form- und fristgerecht
Beschlussfähigkeit	Die Versammlung war mit 800 / 1.000 stel., vertreten. Es bestand somit Beschlussfähigkeit.
Vorsitz:	Karl-Werner Farkhou

Die Versammlung fand am **08.07.2024** um **16:00 Uhr** im Versammlungsraum der Firma Elektro Dreher, Max-Roth-Str. 14, 76571 Gaggenau, statt. (Tel. Nr.: 07225/913580) Der Buchhaltungsordner konnte in der Versammlung eingesehen werden.

Tagesordnung:

Top 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit.

Es wurde festgestellt, dass die Versammlung beschlussfähig war.

Top 2 Festsetzung der Hausgeldanpassung und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnung 2023.

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2023 erstellten Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer gemäß §28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen ergebenen Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die sich ergebenen Guthaben werden mit den auf Grundlage des geltenden Wirtschaftsplans zu zahlenden Hausgeldvorschüssen verrechnet.

Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben bis zu diesem Zeitpunkt für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 3 Zustimmung zum Wirtschaftsplan 2024.

Der Wirtschaftsplan wurde ebenfalls in den einzelnen Positionen durchgesprochen. Dem Wirtschaftsplan, wurde bis zur Beschlussfassung eines neuen, zugestimmt.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 4 Entlastung für das Verwalterhandeln für das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Der Verwalter wurde entlastet.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 5 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Der Verwaltungsbeirat wurde entlastet.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 6 Beschlussfassung über die weitere Zusammenarbeit in Bezug auf die Vertragsgestaltung mit dem Kabelanbieter Vodafone.

<u>Variante 1</u>

Kündigung des Gesamtvertrages mit der Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Rückerstattung an die WEG wird anteilig berechnet.

<u>Variante 2</u>

Fortführung des bestehenden Vertrags. Bitte beachten Sie, dass sie bei der Fortführung die entstehenden Kosten ab dem 1. Juli nicht mehr auf Ihre Mieter umlegen können. Dies kann aber im Rahmen einer Sondervereinbarung mit Ihrem Mieter durch eine unterschriebene Willenserklärung umgelegt werden.

<u>Variante 3</u>

Abschluss einer Versorgungvereinbarung, bei dem jeder Eigentümer beziehungsweise Mieter eigenständig mit Vodafone ein Vertrag abschließt und die Wohnungseigentümergemeinschaft außen vor bleibt. Hierfür gibt es folgende Möglichkeiten: Vertragsabschluss online, per Telefon

oder vor Ort in einem Vodafone Shop. Der Versorgungvereinbarungsvertrag ist für die kostenlos, jeder keinen Vertrag abschließen möchte, muss das auch nicht tun. Auch ein Wechsel des Anbieters ist möglich. Eine Rückerstattung an die WEG wird anteilig berechnet.

Die Eigentümergemeinschaft entscheidet sich für die Variante 3.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 7 Beschlussfassung über das Aufstellen von den Halteverbotsschildern, die im Heizraum liegen. Der Hausmeister [redacted] könnte dies veranlassen [redacted].

Die Weg beschließt das die Maßnahme von den [redacted] ausführen zu lassen.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 8 Beschlussfassung über die Kostentragungsregelung zu o. a. Top 7.

Deiser Top entfällt.

Top 9 Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise zu der Beleuchtung der Parkflächen sowie des Einfahrtsbereichs. Diesem Top wurde bereits in der Versammlung vom 01.09.22 zugestimmt. Nach Beauftragung der Firma Elektro Bernhard vergingen ca. 9 Monate, in welchen die Arbeiten nicht erledigt wurden. Daraufhin wurde der Auftrag der Firma entzogen.
Es wurde nun von der Hausverwaltung ein Angebot bei der Firma Meermann & Groß angefragt.
Das Angebot sollte in der letzten Versammlung vorliegen. Bisher hat die Hausverwaltung kein Angebot erhalten. Es soll über die weitere Vorgehensweise gesprochen werden.

Die WEG Beschließt diese Maßnahme nicht mehr durchzuführen.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 10 Beschlussfassung über eine Dacherneuerung (inkl. Solaranlage für Warmwasser).

Dieser TOP wird auf die nächste Versammlung verschoben

Top 11 Beschlussfassung über eine Sanierung der Außenfassade (Dämmung + Streichen in bspw. weißer Farbe).

Dieser TOP wird auf die nächste Versammlung verschoben

Top 12 Beschlussfassung über die Erneuerung der Balkongeländer.

Dieser TOP wird auf die nächste Versammlung verschoben

Top 13 Beschlussfassung über das Konto 41,14000 Eingetriebene Forderungen. Hier ist aus dem Jahr 2019 ein Guthaben in Höhe von 19.495,13 € gebucht. Es soll darüber gesprochen werden, ob dieses der Rücklage des Hauses zugeführt wird.

Die WEG beschließt dass, das Guthaben an die Eigentümer ausgezahlt wird.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 14 Beschlussfassung über die Sanierung der beiden Treppenhäuser (verputzen und zu streichen) in Eigenleistung durch den Eigentümer [redacted]

[redacted] wird ein Angebot erstellen. Der [redacted] wird dieses Prüfen und gegebenenfalls freigeben.

Diese Maßnahme wird aus der Rücklage finanziert.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 15 Beschlussfassung über die Einhaltung der Hausordnung bezüglich Abstellens von Gegenständen im Hausflur durch die Bewohner der Wohnung 2 [redacted] und Wohnung 9 [redacted]. Trotz E-Mail an die Eigentümer, wird die Hausordnung nach wie vor nicht eingehalten.

Die Bewohner der Wohnung 2 werden darüber informiert das in der Zukunft die Schuhe sowie restliche Gegenstände nicht im Flur zu lagern sind. Es wird eine Frist von 7 Tagen eingeräumt das Treppenhaus zu leeren. Falls dies nicht geschieht wird der Hausmeister beauftragt das Treppenhaus zu räumen und die Gegenstände im Keller zu lagern. Falls diese nicht abgeholt werden und fachgerecht gelagert werden wird der Hausmeister diese entsorgen. Die Kosten hierfür werden dem Mieter der Wohnung 2 in Rechnung gestellt.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 16 Beschlussfassung über den Tausch von 4 Fenstergriffen, es handelt sich hierbei um die auf Bodenhöhe verbaute Fenster im Treppenhaus. Aufgrund der warmen Sommertage ist es so, dass die Doppelflügligen Türen immer komplett geöffnet werden können. Dies stellt ein sehr hohes Risiko dar, da es Kleinkinder im Haus gibt, die aus den offenen Fenstern herausfallen können. Es sollte zudem das weite Öffnen der Fenster untersagt werden und somit nur die Kipp-Position erlaubt werden.

Herr Ademi wird die die Fenstergriffe bei Amazon bestellen und diese Einbauen. Die Kosten hierfür werden ihm von der WEG erstattet.

Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 17 Sonstiges.

- WE 1 [redacted] immer wieder werden die Rollläden von der [redacted] zu später Uhrzeit sehr lautstark herabgelassen (eher schon heruntergeknallt) oder morgens um 5:30 hochgezogen.
Da das Haus allgemein eine schlechte Schalldämmung besitzt, sollte hier die Rollläden behutsamer herabgelassen werden.

[redacted] wird gebeten die Mieter darauf Aufmerksam zu machen.

- Garage 16 Eigentümer [redacted] In der letzten Versammlung wurde beschlossen, dass von dem Eigentümer der Anschluss zum Allgemeinstrom für die Garage gekappt wird. Wurde dies erledigt?

[redacted] wird von der HV angeschrieben mit der Bitte den Nachweis zu erbringen das die Arbeiten erledigt worden wurden.

- Besprechung zum aktuellen Stand des Kellerplans und der Korrektur. (Stand letzte Versammlung Korrektur Kellerplan wird erneut von [redacted] mit [redacted] und [redacted] überprüft).

[redacted] wird sich mit [redacted] und [redacted] in Verbindung setzen und den aktuellen stand zu erläutern. Schlussendlich muss dies In der Teilungserklärung eingetragen werden. Über diesen Punkt wird in der nächsten Versammlung abgestimmt.

Bitte beachten Sie:

Mieterwechsel sowie die Änderung der Personenzahl und Beschädigungen bitte umgehend der Hausverwaltung und dem Hausmeister mitteilen. **Schlüsselbestellungen und Beschwerden** können nur in schriftlicher Form bei der Hausverwaltung erfolgen. Das Protokoll wurde in der Versammlung vorgelesen und genehmigt. Die Hausverwaltung bedankt sich für den angenehmen Verlauf der Versammlung.

Aktiv Immobilien Verwaltungs GmbH: Beisitzer:

[redacted]