

## Protokoll Eigentümersversammlung

### 1. Objektdaten:

Objekt-Nr.	203
Objekt	WEG Heckengäustr. 17+19, 72202 Nagold

### 2. Versammlungsdaten:

Versamlungsart	Ordentliche WEV 2024
Versamlungs-Datum	Montag, 15. Juli 2024
Versamlungsdauer	18:00 h - 19:00 h
Tagungsort	Restaurant Adler, Nagold
Versamlungsleitung	Herr Eger

### 3. Beschlussfähigkeit:

	Einheiten	Miteigentumsanteile	Abstimmung nach MEA
Persönlich anwesend	15	567,70	567,70
Vertreten durch Vollmacht	4	136,02	136,02
<b>Absstimmungsrelevant =</b>	<b>19</b>	<b>703,72</b>	<b>703,72</b>
Nicht vertreten	9	296,28	296,28
Gesamt	28	1.000	1.000

### 4. Protokoll-Hinweis:


Gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 24 WEG) müssen nur die Beschlüsse protokolliert werden. Daher handelt es sich bei den nachfolgend protokollierten Beschlüssen um ein reines „Beschlussprotokoll“ und nicht um ein Ablauf-, Diskussions- oder Verlaufprotokoll. Es werden demnach keine einzelnen Wortmeldungen wiedergegeben. Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen dem Original dieses Protokolls bei.

### 5. Unterschriften:

Die Unterzeichnenden bestätigen die Richtigkeit der protokollierten Beschlüsse.

Der Versamlungsleiter

Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

  
Eger  
Dipl. Verwaltungswirt

19.07.2024

  
[Redacted]  
VBR-Vorsitzende

  
[Redacted]  
stv. VBR-Vorsitzender

### TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Eger eröffnet und leitet die Versammlung der Wohnungseigentümer.

### TOP 2: Kostenabrechnung 2023 (01.01.2023-31.12.2023)

Herr Eger gibt den Hinweis, dass die Abrechnung 2023 mit hohen Kosten verbunden ist, worauf bereits mit der Einladung hingewiesen wurde. Es könne überlegt werden, ob deshalb einmalig auf die Zuführung zur Rücklage i.H.v. 20.000 € verzichtet werden solle, was dann die Nachzahlungsbeträge wesentlich senken würde. Ansonsten könne beim Verwalter eine Ratenzahlung vereinbart werden, sofern die Gemeinschaft dies so beschließe. Die Abrechnung wird vom Verwalter erläutert und Fragen werden beantwortet.

Der Verwalter gibt den Hinweis, dass bei den Instandhaltungskosten Aufzug Haus 19 versehentlich die Verteilung nach MEA für alle Einheiten Haus 19 erfolgt sei, was aber nicht die Gewerbeeinheiten betreffen würde. In der Abrechnung 2024 werden diesbezüglich eine Korrektur erfolgen.

Die Kassenprüferinnen [REDACTED] erklären, dass die Prüfung im Büro von Herrn Eger zu keinen Beanstandungen geführt habe. Die Abrechnung könne anerkannt werden.

Es ergeht **einstimmig** folgender

#### Beschluss:

1. Die vorgelegte Kostenabrechnung 2023 wird anerkannt und die Beträge für die Nachschüsse werden festgestellt. Für die Nachzahlung kann beim Verwalter eine Ratenzahlung für 6 Monate (Juli-Dezember 2024) beantragt werden.
2. Der Verwalter wird beauftragt die Kostenposition „Instandhaltung Aufzug Haus 19“ in der Abrechnung 2024 bezüglich der Verteilung zu korrigieren.

### TOP 3: Entlastungen

Es ergeht **einstimmig** folgender

#### Beschluss:

1. Die Verwaltung wird für das Wirtschaftsjahr 2023 voll entlastet.
2. Die Belegprüferinnen [REDACTED] werden für die durchgeführte Kassen- und Belegprüfung voll entlastet.

### TOP 4: Wirtschaftsplan 2025

Es ergeht **einstimmig** folgender

#### Beschluss:

Die neu errechneten Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen 2024 (bereits beschlossen am 6.12.2023) gelten auch für das Wirtschaftsjahr 2025.  
Ebenso gilt der gesamte Wirtschaftsplanbeschluss 2024 auch für den Wirtschaftsplan 2025 in vollem Umfang.  
Freiwillige Erhöhungen der Vorschussbeträge können dem Verwalter bekannt gegeben werden.

## TOP 5: Bericht über Instandsetzungsmaßnahmen

### a) Instandsetzungen 2023

Herr Eger berichtet über die durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen in 2023 und 2024.

### b) Wassereintritt Einheit 28 [REDACTED]

Herr Eger beschreibt die Situation des Wassereintritts in der Einheit 28 und erläutert die Aufgrabungsarbeiten, berichtet über die Besichtigung der Schadenstelle und erklärt, dass mittlerweile zwei Fachingenieure in der Sache tätig waren. Er verweist auf sein Info-Schreiben v. 21.06.2024 und erläutert die Rechtsauffassung der Verwaltung zu den Eigentumsverhältnissen und gibt eine Information über die Einsicht in die Unterlagen beim Baurechtsamt.

[REDACTED] erläutert die Rechtsauffassung seiner Anwälte, welche der Meinung sind, dass die Fa. INTAC Eigentümer des angebauten Abstellraumes durch Ersitzung gem. §§ 937 ff BGB geworden sei. Die unterschiedlichen Ansichten werden diskutiert, wobei eine Beschlussfassung lediglich bezüglich der weiteren Vorgehensweise getroffen werden kann, nicht jedoch, was die Eigentumsverhältnisse und die notwendigen Sanierungsmöglichkeiten betrifft.

Herr Eger verweist auf den Beschluss vom 6.12.2023, welcher im Protokoll nochmals dargestellt wird.

#### Beschluss vom 6.12.2023:

*Der Verwalter wird beauftragt, einen Bauingenieur die Schadstelle untersuchen zu lassen, den Wassereintritt zu lokalisieren und Maßnahmen vorschlagen, diesen zu beheben.*

*Der Verwalter wird bevollmächtigt, die juristische Seite der Eigentumsfrage des Abstellraumes prüfen zu lassen ggf. mit einem Hinweis zur Kostentragung bezogen auf die notwendigen Maßnahmen.*

Herr Eger erklärt, dass erst nach Klärung der Rechtslage eine weitere Beschlussfassung möglich sei.

Es ergeht somit **einstimmig** folgender

#### Beschluss:

*Der Verwalter wird beauftragt nach Klärung der Rechtsfrage über die Eigentumsverhältnisse bezüglich des Abstellraumes INTAC- [REDACTED] über das weitere Vorgehen in einer außerordentlichen Versammlung oder im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit Beschlüsse herbei zu führen.*

## TOP 6: Verschiedenes ohne Beschlussfassung

### Hinweis auf Frage: Thermostatventile an den Heizkörpern

Gemäß § 3 Ziffer 2 b+c gehören zum Sondereigentum (Wohnung) folgende Einrichtungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von Ihren Abzweigungen oder Anschlüssen an gemeinschaftliche Haupt- oder Sammelleitungen, einschließlich zugehöriger Mess-, Schutz-, oder sonstiger Einrichtungen, soweit diese nicht in fremdem Eigentum stehen und sonstige Einrichtungen, Ausstattungen, Geräte und Vorrichtungen aller Art.

Ende des Protokolls