

Protokoll

zur Eigentümerversammlung vom 04.04.2025 von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr
der Eigentümergemeinschaft Am Lielach 4 in 72202 Nagold

Versammlungsort: Büro Württembergische Immobilien, Lembergstr. 6, 72202 Nagold
Einladung vom: 13.03.2025
Anwesenheit: 8.476,22/10.000 Miteigentumsanteile
davon in Vollmacht: 1.543,14/10.000 Miteigentumsanteile
Nach § 25 Abs. 3 WEG lag Beschlussfähigkeit vor.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Versammlung Feststellung der Beschlussfähigkeit

Abstimmungsregelung:

Vorliegender Beschlussantrag:

Die Versammlung einigt sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung in vereinfachter Form durch **Handzeichen** erfolgen soll. Sofern jedoch ein Eigentümer vor Beginn einer Abstimmung die Auszählung mit den in der Teilungserklärung festgelegten Stimmrechten verlangt, ist diese Form anzuwenden. Der Verwalter ist berechtigt, eine mit Handzeichen durchgeführte Abstimmung gemäß den Stimmrechten der Teilungserklärung zu wiederholen, wenn er Zweifel an der Eindeutigkeit des Abstimmungsergebnisses hat. Eine Änderung der Stimmrechte ist mit dieser Regelung ausdrücklich nicht beschlossen.

Begründung:

Das Auszählen von Miteigentumsanteilen ist langwierig und verzögert die Versammlung. Die Abstimmung mittels Handzeichen beschleunigt die Abstimmungsvorgänge, wenn die Mehrheit eindeutig ist. Sofern die Mehrheiten nicht eindeutig erkennbar sind, sollte aus juristischen Beweisgründen auf die Abstimmungsregelung der Teilungserklärung zurückgegriffen werden (**Stimmrecht erfolgt nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen**).

2. Nebenkostenabrechnung 01.01.2024– 31.12.2024

- 2.1 Bericht der Kassenprüfer
- 2.2 Genehmigung der Gesamtabrechnung
- 2.3 Genehmigung aller Einzelabrechnungen
- 2.4 Entlastung für die Verwaltung
- 2.5 Entlastung des Verwaltungsbeirates

3. Genehmigung und Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes 2025

- 3.1 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans
- 3.2 Genehmigung aller Einzelwirtschaftspläne

4. Kostenverteilung Heizkosten

Frau Jovanovic stellt den Antrag, dass ab der Abrechnungsperiode 2025 die Kostenverteilung der Heizkosten auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten abgeändert werden soll. Bisher wurde 50% / 50 % abgerechnet. Die Gemeinschaft hat darüber zu beschließen.

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass ab der Abrechnungsperiode 2025 die Kostenverteilung der Heizkosten auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten abgeändert werden soll.

5. Sonstiges

Top 1

Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führte Atila Yasa von Württembergische Immobilien, 72202 Nagold.

Zur Beschlussfassung war die Versammlung ordnungsgemäß einberufen worden. Es waren 7 stimmberechtigte Eigentümer anwesend und 2 Eigentümer per Vollmacht vertreten.

Somit war die WEG – Versammlung, gemäß dem WEG, beschlussfähig. (8.476,22/10.000 MEA).

Einstimmig wurde dem Beschlussantrag zugestimmt, dass die Abstimmung in vereinfachter Form durch Handzeichen erfolgen soll.

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA= Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

TOP 2

Nebenkostenabrechnung 01.01.2024– 31.12.2024

Für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 wurden Ausgaben in Höhe von € 30.885,63 und Einnahmen (incl. Vorauszahlungen) von € 29.081,63 abgerechnet. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrug € 6.000,00, im besagten Abrechnungszeitraum wurde eine Entnahme in Höhe von € 15.619,94 getätigt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt somit € 33.587,06.

Die Abrechnungsbeträge der WEG werden auf Basis der Einzelabrechnungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausbezahlt.

2.1 Bericht der Kassenprüfung

Die vorgenannte Abrechnung wurde vom Wohnungseigentümer Herrn Karpov und Herrn Maric zuvor geprüft. Diese bestätigten der Verwaltung ordentliche Kassen- und Belegführung und konnten der Versammlung die Entlastung vorschlagen.

Herr Yasa stellte die Anträge hinsichtlich:

2.2 Genehmigung der Gesamtabrechnung

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

2.3 Genehmigung aller Einzelabrechnungen

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

2.4 Entlastung für die Verwaltung

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

2.5 Entlastung des Verwaltungsbeirates

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 5.230,98 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 3.245,24 = Enthaltungen)

TOP 3

Von der Verwaltung wurde für das Wirtschaftsjahr 2025 ein neuer Wirtschaftsplan erstellt, welcher ab dem 01.05.2025 Gültigkeit hat und durch Lastschrift-Einzugsermächtigung (sofern vorhanden) angepasst wird.

Herr Yasa stellte die Anträge hinsichtlich:

3.1 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

3.2 Genehmigung aller Einzelwirtschaftspläne

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag angenommen (Abstimmungsergebnis: 8.476,22 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

Der Wirtschaftsplan hat bis zur nächsten ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung Gültigkeit.

TOP 4

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass ab der Abrechnungsperiode 2025 die Kostenverteilung der Heizkosten auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten abgeändert werden soll.

Abstimmungsart: Handzeichen

Antrag abgelehnt (Abstimmungsergebnis: 492,690 MEA = Ja-Stimmen; 2.150,97 = Nein-Stimmen; 4.334,42 MEA = Enthaltungen)

Das Thema soll nächstes Jahr erneut aufgenommen werden.

TOP 5

Die Rauchmelder wurden von den Eigentümern selbst überprüft und protokolliert.

Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst!

Schlussklärung

Herr Maric hat sich in der WEG-Versammlung bereit erklärt, das Protokoll über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse mit zu unterzeichnen.

Nagold, den 04.04.25

.....
Atila Yasa (Verwaltung)

.....
Herr Maric (Beirat)