

## Protokoll

zur Eigentümerversammlung vom 30.04.2024  
der Eigentümergemeinschaft Am Lielach 4 in 72202 Nagold

Versammlungsort: Büro Württembergische Immobilien, Lembergstr. 6, 72202 Nagold  
Einladung vom: 08.04.2024  
Anwesenheit: 7.344,8/10.000 Miteigentumsanteile  
davon in Vollmacht: 1.368,12/10.000 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 01.01.2023– 31.12.2023

- 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 2024

- 3.1 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans
- 3.2 Genehmigung aller Einzelwirtschaftspläne

#### **4. Lagerung der alten Ordner der WEG**

Die Hausverwaltung stellt den Antrag, dass die alten Ordner der WEG im Haus gelagert werden sollen. Die Gemeinschaft hat darüber zu beschließen.

*Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die alten Ordner der WEG im Haus gelagert werden sollen.*

#### **5. Anstehende Reparaturen**

Die Klingelanlage in der Wohnung von Herrn Dreher ist defekt. Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass über das Treppenhaus bis zur Klingelanlage eine neue Telefonleitung gezogen werden muss. Die Gemeinschaft hat darüber zu beschließen.

*Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass über das Treppenhaus bis zur Klingelanlage eine neue Telefonleitung gezogen werden kann.*

#### **6. Erhaltung des Rahmenvertrages mit Vodafone (Kabel BW)**

Die Politik hat die Kabelgebühren aus den Nebenkosten gestrichen. Das entsprechende Gesetz trat am 01.12.2021 in Kraft, allerdings gibt es eine Übergangsfrist bis zum 30.06.24. Spätestens ab dem 01.07.24 können Sie Ihre Fernsehempfangsart frei wählen.

Die Eigentümergemeinschaft hat zu beschließen, ob der Rahmenvertrag weitergeführt bzw. eine Versorgungsvereinbarung abgeschlossen werden soll.

*Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Rahmenvertrag bei der Firma Vodafone gekündigt und eine Versorgungsvereinbarung abgeschlossen werden soll.*

#### **7. Kostenverteilung Heizkosten**

Die Verwaltung stellt den Antrag, dass ab der Abrechnungsperiode 2024 die Kostenverteilung der Heizkosten auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten abgeändert werden soll. Bisher wurde 50% abgerechnet. Die Gemeinschaft hat darüber zu beschließen.

*Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass ab der Abrechnungsperiode 2024 die Kostenverteilung der Heizkosten auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten abgeändert werden soll.*

#### **8. 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 5 stimmberechtigte Eigentümer anwesend und 2 Eigentümer per Vollmacht vertreten.

Somit war die WEG – Versammlung, gemäß dem WEG, beschlussfähig. (7.344,8/10.000 MEA).

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

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA= Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

## TOP 2

### Nebenkostenabrechnung 01.01.2023– 31.12.2023

Für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 wurden Ausgaben in Höhe von € 29.534,68 und Einnahmen (incl. Vorauszahlungen) von € 30.235,00 abgerechnet. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrug € 6.000,00, wobei im besagten Abrechnungszeitraum keine Entnahme stattfand. Die Instandhaltungsrücklage beträgt somit € 43.207,00.

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

Zur Heizkostenabrechnung: Ista wird die Vermieter- und Mieteranteile der CO2 Kosten berechnen und der Hausverwaltung zukommen lassen. Diese wird dann den Eigentümern per Post zugesandt.

#### 2.1 Bericht der Kassenprüfung

Die vorgenannte Abrechnung wurde vom Wohnungseigentümer Herrn Karpov zuvor geprüft. Er bestätigte der Verwaltung ordentliche Kassen- und Belegführung und konnte der Versammlung die Entlastung vorschlagen.

Herr Yasa stellte die Anträge hinsichtlich:

#### 2.2 Genehmigung der Gesamtabrechnung

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

#### 2.3 Genehmigung aller Einzelabrechnungen

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

#### 2.4 Entlastung für die Verwaltung

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

#### 2.5 Entlastung des Verwaltungsbeirates

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 5.762,75 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 1.582,05 MEA = Enthaltungen)

## TOP 3

Von der Verwaltung wurde für das Wirtschaftsjahr 2024 ein neuer Wirtschaftsplan erstellt, welcher ab dem 01.06.2024 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: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

#### 3.2 Genehmigung aller Einzelwirtschaftspläne

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

Der Wirtschaftsplan hat bis zur nächsten ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung Gültigkeit.

#### TOP 4

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die alten Ordner der WEG im Haus gelagert werden sollen.

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 6.453,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 891 MEA = Enthaltungen)

#### TOP 5

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass über das Treppenhaus bis zur Klingelanlage eine neue Telefonleitung gezogen werden kann.

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 7.344,8 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 0 = Enthaltungen)

#### TOP 6

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass der Rahmenvertrag bei der Fima Vodafone gekündigt und eine Versorgungsvereinbarung abgeschlossen werden soll.

**Abstimmungsart:** Handzeichen

**Antrag angenommen** (Abstimmungsergebnis: 6.852,11 MEA = Ja-Stimmen; 0 = Nein-Stimmen; 492,69 MEA = Enthaltungen)

#### TOP 7

Frau Dreher erläuterte in einem Schreiben, dass von der Eigentümergeinschaft die 50/50 Regelung aufgrund des Einrohrsystems zuvor beschlossen wurde. Daher wurde der Antrag von der Hausverwaltung zurückgezogen. **Hierzu erfolgte keine Beschlussfassung.**

#### TOP 8

Antrag von Frau Dreher zu den Kellerräumen der Wohnungen 8 und 9

Wenn der Keller der Wohnung 8 von Herrn Kusch geräumt ist, muss die Trennwand zwischen den beiden Räumen zurechtgerückt werden. Wahrscheinlich wurde vom Vorgänger von Herrn Kusch die Trennwand zugunsten des Kellers 8 Verrückt.

Ferner befindet sich in dem Keller der Wohnung 8 eine Steckdose. Hier muss geklärt werden, ob diese über den Stromzähler der Wohnung 8 läuft oder über den Allgemeinstrom. Sollte dies nicht geklärt werden können, muss die Steckdose demontiert werden.

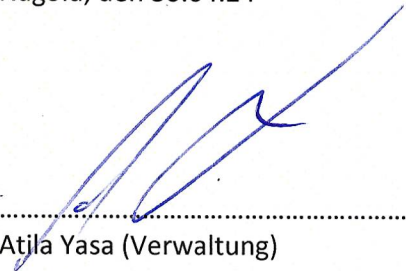
Die Hausverwaltung wird mit dem Vorverwalter Herr Klemm in Bezug auf die Kelleraufteilung Rücksprache halten. **Hierzu erfolgte keine Beschlussfassung.**


Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst!

#### Schlusserklärung

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

Nagold, den 30.04.24

  
.....  
Atjla Yasa (Verwaltung)

  
.....  
Herr Maric (Beirat)