

Protokoll ordentliche Eigentümerversammlung, 05.06.2024

Protokoll

über die ordentliche Eigentümerversammlung der

Wohnungseigentümergemeinschaft: WEG Pariser Ring 3+3a, 76532 Baden-Baden

Ort d. Versammlung: Besprechungsraum, Baden Hausverwaltung, Rathausplatz 3 in 76532 Baden-Baden

Versammlungsbeginn: 19:45Uhr

Versammlungsleitung um 19:45 Uhr [REDACTED], Geschäftsführer der Baden Hausverwaltung DE GmbH

Beschlussfähigkeit mit: 7.701 / 10.000 Anteilen

Die Versammlung ist damit beschlussfähig.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgte form- und fristgerecht mit Schreiben vom 15.05.2024, die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben.

1. Begrüßung und Beschlussfähigkeit

Durch den Versammlungsleiter.

Beschlussfähigkeit mit: 7.701 / 10.000 Anteilen

2. Berichte des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr (und zu aktuell anstehenden Fragen/Entscheidungen) – keine Beschlussfassung –

3. Beschluss Genehmigung der Jahresabrechnung für 2023 (Gesamt- und Einzelabrechnungen)

Die Eigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der Jahresgesamtabrechnung 2023 insgesamt sowie der Einzeljahresabrechnungen 2023 mit Druckdatum 22.04.2024 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge zum 01.07.2024.

Abstimmung: 7.701 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 20:15 Uhr

- 4. Beschluss über die Wiederwahl der Baden-Hausverwaltung DE GmbH. Die neuen monatlichen Verwaltergebühren pro Einheit und Monat belaufen sich auf 21,00 € zuzüglich MwSt. Es muss auf Grund der Gesetzesänderung ein geänderter Verwaltervertrag gemäß WEMOG abgeschlossen werden**

Die Verwaltung steht nicht zur Verfügung auf Grund der Rufschädigung durch den Beirat.

Abstimmung: _____ Ja-Stimmen _____ Nein-Stimmen
_____ Enthaltungen

Verkündung: Es wurde kein Beschluss gefasst.

Uhrzeit der Verkündung: 20:40 Uhr

- 5. Beschluss Entlastung des Verwalters für sein gesamtes Verwalterhandeln im Geschäftsjahr 2023**

Der Verwaltung wird für ihr gesamtes Handeln in diesem Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Abstimmung: _____ 5.253 _____ Ja-Stimmen _____ 2.448 _____ Nein-Stimmen
_____ 0 _____ Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 20:48 Uhr

- 6. Beschluss des Wirtschaftsplan 2024**

Die sich auf Grundlage der den Wohnungseigentümern übersandten Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2023 mit Druckdatum 22.04.2024 ergebenden Hausgeldvorschüsse werden ab dem 01.07.2024 genehmigt.

Abstimmung: _____ 7.344 _____ Ja-Stimmen _____ 0 _____ Nein-Stimmen
_____ 357 _____ Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 20:53 Uhr

7. Beschluss über die Abwahl des Beirats und Neuwahl des Beirats

Abwahl der Beiräte:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Abwahl der Beiräte [REDACTED]
[REDACTED].

Abstimmung: 2.016 Ja-Stimmen 4.652 Nein-Stimmen
1.033 Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 20:59 Uhr

Neuwahl der Beiräte:

. Es wurde kein Beschluss gefasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen
Enthaltungen

Verkündung: Es wurde kein Beschluss gefasst.

Uhrzeit der Verkündung: 20:59 Uhr

8. Beschluss über die Kündigung des Kabelfernsehvertrages zum 30.06.2024 und Einbau von Zwischenstromzählern durch eventuelle Teilnutzer für die Verstärker des Kabelnetzes auf Kosten der Teilnutzer. Ohne die Zwischenstromzähler kann das Kabelnetz nicht mehr betrieben werden. Die Teilnutzer wären dann auch für die komplette Nutzung der Anlage und Unterhaltung eigenständig verantwortlich

Gemäß der aktuellen Rechtssprechung können die Verträge mit Kabelfernsehanbieter für WEG's erstmalig zum 01.07.2024 gekündigt werden. Es handelt sich derzeit um eine Kabelfernsehanlage mittels Verstärker welche am Allgemeinstrom angeschlossen sind und zum Teil mit Durchgangsdosen versehen sind.

Hinweis:

Bei einem Beschluss der WEG zur Kündigung des Kabelfernsehanbieters ist folgendes zu beachten:

Falls Wohnungen vermietet sind und die Mieter einen zusätzlichen Vertrag für z.B. Telefon, Internet, etc. mit dem Kabelfernsehanbieter abgeschlossen haben muss der Vermieter eigenständig die weitere Art und Nutzung mit dessen Mieter klären. Eigentümer die dann weiter Einzelverträge mit dem Kabelfernsehanbieter abschließen möchten müssen zu diesem Zweck die komplette Kabelfernsehnetz des Gebäudes eigenständig betrieben. Überall wo im Gebäude Verstärker des Kabelfernsehnetzes mit Allgemeinstrom angeschlossen sind, ist auf eigene Kosten der zukünftigen Personenvereinigung der Nutzer u.a. geeichte Stromzähler von einer Fachfirma anbringen zu lassen. Alle Kosten für den Betrieb dieses Kabelfernsehnetzes sowie Beseitigung von Störungen, Anbringen von Stromzählern, etc. muss dann die verbleibende Personenvereinigung der Eigentümer selbstständig betrieben und klären. Die WEG kommt für diese Kosten dann nicht mehr auf und der Verwalter wäre dann auch nicht mehr zuständig. Auch für die eventuell illegale Nutzung einzelner Bewohner trägt dann die Personenvereinigung die Verantwortung.

Nachrüstungen von einzelnen Kabeln auf Putz innerhalb des Gebäudes ist brandschutzrechtlich nur schwer umsetzbar und zum größten Teil nicht möglich und stellt zusätzlich gemäß WEG eine bauliche Veränderung dar, welche Mitbestimmungspflichtig von der WEG wäre.

Die Verwaltung übernimmt keinerlei Haftung und lehnt jegliche Rechtsansprüche bei einem positiven Kündigungsbeschluss ab und verweist auf die ausführliche Aufklärung im Vorfeld hin.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, dass die Verwaltung bevollmächtigt wird den Vertrag mit dem Kabelfernsehanbieter fristgerecht zu kündigen. Weiter soll eine Elektrofirma beauftragt werden die Verstärker vom allgemeinen Stromnetz zu entfernen.

Falls eine Personengruppe das Kabelfernsehnetz weiter eigenständig auf deren Kosten betreiben möchte, genehmigt die WEG die Montage von geeichten Stromzwischenzählern auf deren Kosten. Die Personengruppe hat der WEG einen Ansprechpartner zu nennen. Die Verwaltung wird dann angewiesen eine gesonderte Stromabrechnung zu erstellen und mit dem Vertreter der Personengruppe abzurechnen.

Abstimmung: 968 Ja-Stimmen 6.733 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 21:15 Uhr

9. Beschluss über die Balkonbrüstung der ehe. Einheit [REDACTED] Eigentümer Einheit [REDACTED] zur Erhöhung um 12 cm auf die Gesamthöhe von 90 cm.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erhöhung der Balkonbrüstung bei der Einheit [REDACTED] um 12 cm. Die Einheit [REDACTED] darf die Arbeiten beauftragen.

Die Kosten werden von der Einheit [REDACTED] übernommen.

Abstimmung: 7.701 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

Uhrzeit der Verkündung: 21:21 Uhr

10. Beschluss über Vorstellung neuer Hausverwaltungen durch die Beiräte. (TOP entfällt sollte TOP 4 beschlossen werden.)

Es wurde kein Beschluss gefasst.

Abstimmung: _____ Ja-Stimmen _____ Nein-Stimmen

Enthaltungen

Verkündung: Es wurde kein Beschluss gefasst.

Uhrzeit der Verkündung: 21:35 Uhr

11. Verschiedenes – keine Beschlussfassung –

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Das Protokoll besteht aus 5 Seiten

Versammlung geschlossen: 21:22Uhr

