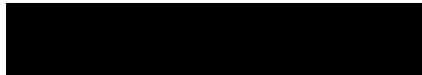


AKTIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH
LEISBERGHÖHE 1A-D-76530 BADEN-BADEN



Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name	Datum
WE Nr. 3, WEG 190 Hindenburgstraße 81-83, 76571 Gaggenau		KWF	29.09.25

Zur Kenntnis



in der Anlage erhalten Sie das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung.

Wenn folgende Änderungen eintreten so informieren Sie uns bitte umgehend in schriftlicher Form:

- ⇒ **Mieterwechsel** - Name der einziehenden Personen mit Telefonnummern sowie Personenzahl
- ⇒ **Verkauf / Vermietung** - Bitte melden Sie sich bereits bei Verkaufsabsicht bei uns.
- ⇒ **Änderung der Personenzahl** - Name der ein / ausziehenden Personen mit Telefonnummern.
- ⇒ **Änderung Ihrer Postadresse** - Neue Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail Adresse.
- ⇒ **Schlüsselbestellung** - Unter Angabe der Schlüsselnummer (siehe Vorder- und Rückseite des Schlüssels).
- ⇒ **Beschwerden** - Bitte nur in schriftlicher Form bei der Hausverwaltung einreichen.

Im Voraus besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Aktiv Immobilien Verwaltungs GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.-

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]

26.09.2025

PROTOKOLL

Anlass: Eigentüerversammlung WEG Hindenburgstr. 81-83, 76571 Gaggenau
Beginn: 26.09.2025 um 16:00 Uhr
Ende: 26.09.2025 um 17:20 Uhr
Stimmrecht: Miteigentumsanteile
Einladung: Die Einladung erging form- und fristgerecht
Beschlussfähigkeit: Die Versammlung war mit 1.000 / 1.000 stel., vertreten. Es bestand somit Beschlussfähigkeit.
Vorsitz: Karl-Werner Farkhou

Die Versammlung fand am 26.09.2025 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 2024.

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2024 erstellten Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer gemäß §28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelaufrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die sich ergebenden Guthaben werden mit den auf Grundlage des geltenden Wirtschaftsplans zu zahlenden Hausgeldvorschüssen verrechnet. Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelaufrechnungen 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 2025.

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 Anpassung der Verwaltervergütung um 2,30 € zzgl. MwSt. pro Monat/ pro Wohneinheit (siehe Anhang [REDACTED]).

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 7 Beschlussfassung über eine Dacherneuerung (inkl. Solaranlage für Warmwasser).

Hierzu wird der Energieberater EGB [REDACTED] beauftragt.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 7.1 Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Energieberaters.

Hierzu wird der Energieberater EGB [REDACTED] beauftragt.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 8 Beschlussfassung über eine Sanierung der Außenfassade (Dämmung + Streichen in bspw. weißer Farbe).

Hierzu wird der Energieberater EGB [REDACTED] beauftragt.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 8.1 Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Energieberaters.

Hierzu wird der Energieberater EGB [REDACTED] beauftragt.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 9 Beschlussfassung über die Erneuerung der Balkongeländer.

Keine Abstimmung, wird verschoben.

Top 10 Beschlussfassung über die Sanierung der beiden Treppenhäuser (verputzen und zu streichen) in Eigenleistung durch den Eigentümer [REDACTED] Stand 29.07.2025 kein Angebot erhalten.

Die Maßnahmen wird aus der Rücklage finanziert.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Top 11 Besprechung über den wiederkehrenden Schimmelbefall in der Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss rechts, Haus 81. Die Außenwände in diesem Bereich sind baulich sehr dünn, und die betroffene Fassadenseite erhält gantztägig kein direktes Sonnenlicht, was eine dauerhafte Feuchtigkeitsproblematik begünstigen könnte. Es wird vorgeschlagen, einen unabhängigen Gutachter hinzuzuziehen, um eine fundierte Einschätzung des baulichen Zustands vorzunehmen und ggf. geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Behebung des Problems einzuleiten. Hierzu liegt ein Leckortungsbericht der Firma Detecpro vom 29.10.2024 vor. [REDACTED]

Keine Abstimmung, wird verschoben.

Top 12 Sonstiges.

- In der letzten Versammlung wurde beschlossen das [REDACTED] einen Nachweis erbringen wird das der Allgemeinstrom für die Garage gekappt wird. Stand 29.07.2025 keinen Nachweis hierzu erhalten.

[REDACTED] sichert zu, dass ein verplombter Zwischenstromzähler durch einen Elektriker eingebaut wird.

- In der letzten Versammlung wurde beschlossen, den Kellerplan in Abstimmung mit [REDACTED] zu überarbeiten. Der finale Kellerplan wird jedem Eigentümer zugesandt.

Beschlussfassung über den neuen Kellerplan.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

[REDACTED] wollte ein undichtes Dachfenster reparieren, ist bereits erfolgt. sowie Fenstergriffe bestellen, noch keine Rechnung hierzu eingegangen. Stand 29.07.2025.

- **Besprechung über das Vorgehen bei Handwerkerleistungen:** Handwerker dürfen nicht eigenständig beauftragt werden. Vor jeder Beauftragung ist Rücksprache mit der Hausverwaltung, dem Hausmeister [REDACTED] oder dem Verwaltungsbeirat [REDACTED] zu halten.

- Erneuerung der Abwasserleitung im Keller.

Herr Ademi ist im Waschkeller des Hauses 81 ein undichtes Abwasserfallrohr aufgefallen. Auf dem Boden haben sich bereits Rost- bzw. Schmutzwasserflecken gebildet. An mehreren Stellen besteht Wasser austritt und das Rohr ist in einem insgesamt schlechten Zustand. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Die Hausverwaltung hat folgende Angebote erhalten:

- 1) Firma Haller = ca. 2.103,33 € Brutto
- 2) Firma Ferizi = ca. 2.058,70 € Brutto
- 3) [REDACTED] = ca. 500,00 € Brutto

[REDACTED] bekommt erhält den Zuschlag.

Die Kosten werden von den monatlichen Vorauszahlungen gedeckt und voraussichtlich in der Abrechnung 2025 auf die Eigentümer*innen umgelegt.

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

Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

Beschlussfassung über den Wechsel des Gasanbieters aufgrund der angestiegenen Kosten.

Der derzeitiger Arbeiter Stadtwerke Baden-Baden bleibt weiterhin bestehen.

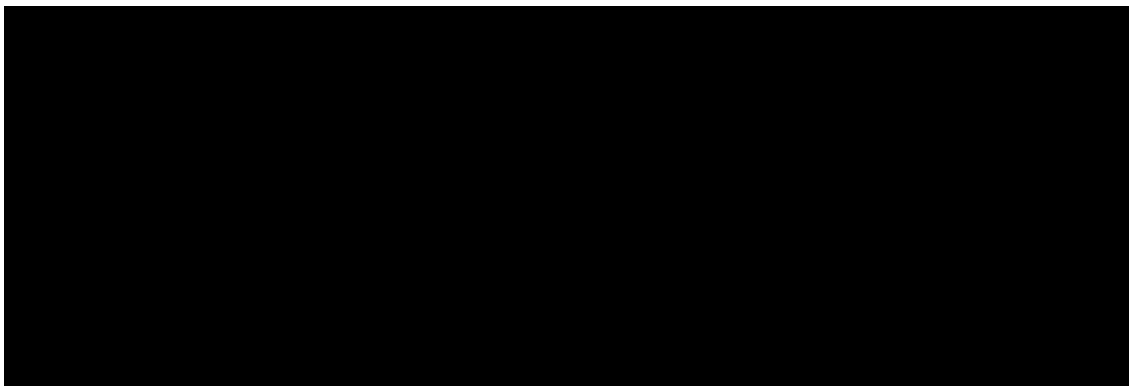
Beschluss:	Ja - Stimmen:	Alle
	Nein - Stimmen:	Keine
	Enthaltungen:	Keine

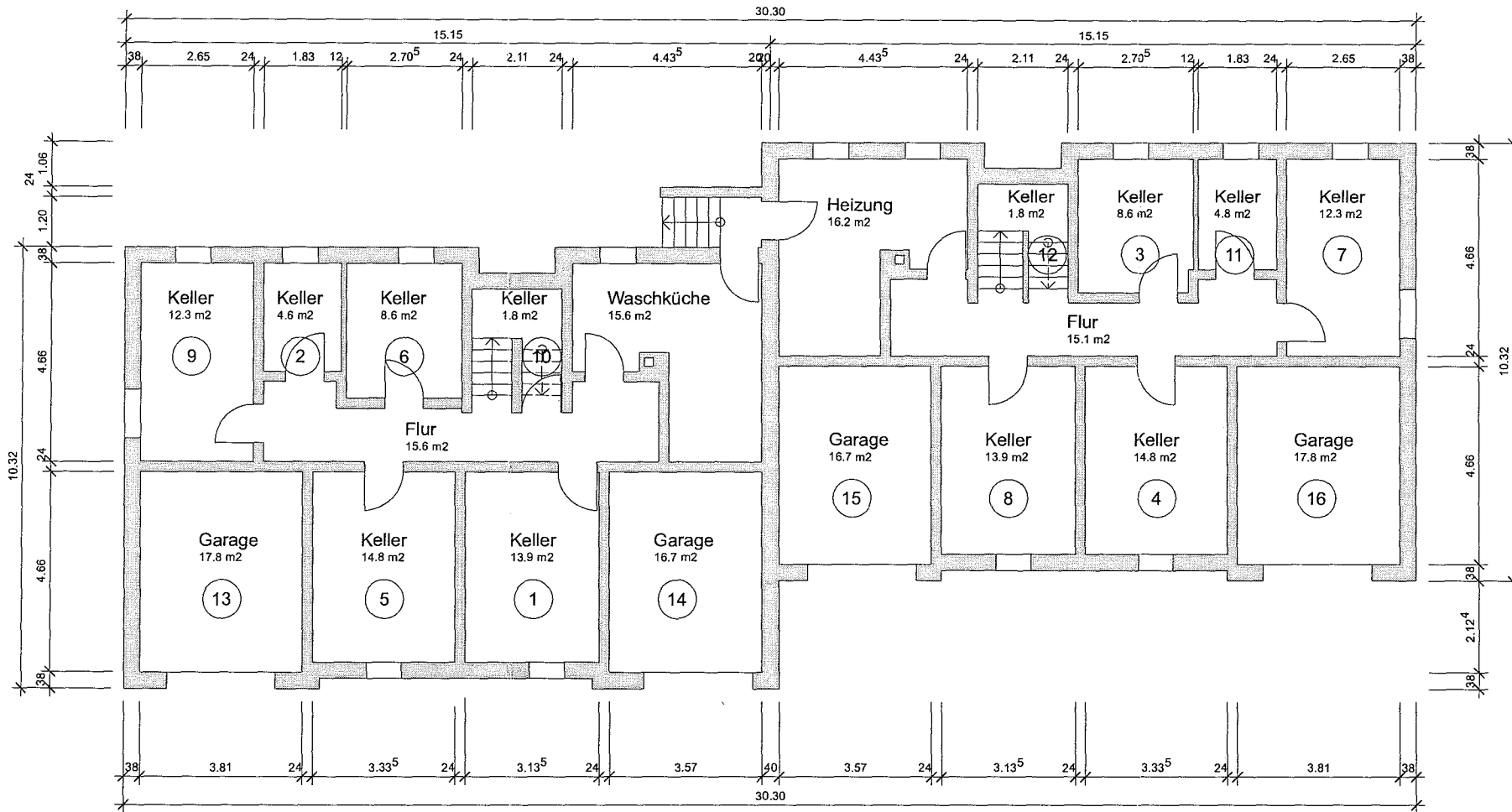
Beschlossen und verkündet. Der Antrag ist somit angenommen.

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: Beirat:





KELLERAUFTEILUNGSPLAN

LAGE: Hindenburgstr. 81-83
76571 Gaggenau Flurstück 757/2

EIGENTÜMER: WEG
Hindenburgstr. 81-83
76571 Gaggenau

KELLERGESCHOSS. M. 1:100

ARCHITEKT: HAUSVERWALTUNG:

David Muspach Architekt HTL
Börenweg 28
CH - 4146 Hochwald
david.muspach@gmail.com
+49 176 80 89 32 97

Hochwald, 23.11.2024

