

Protokoll Eigentümerversammlung

1. Objektdaten:

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

2. Versammlungsdaten:

Versamlungsart	Ordentliche WEV 2025
Versamlungs-Datum	Dienstag 19. August 2025
Versamlungsdauer	18:00 h - 19:30 h
Tagungsort	Restaurant Adler, Nagold
Versamlungsleitung	Herr Eger

3. Beschlussfähigkeit:

	Einheiten	Miteigentumsanteile	Abstimmung nach MEA
Persönlich anwesend	15	586,09	586,09
Vertreten durch Vollmacht	7	212,83	212,83
Abstimmungsrelevant =	22	798,92	798,92
Nicht vertreten	7	201,08	201,08
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 Verlaufsprotokoll. 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


Eger
Dipl. Verwaltungswirt

Für die Wohnungseigentümergeinschaft:


Wilhelm Harr
VBR-Vorsitzender


Christine Franke
Beirätin-Kassenprüferin

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Eger eröffnet und leitet die Versammlung der Wohnungseigentümer. Er erinnert an den Tod von [REDACTED] viele Jahre das Amt der Verwaltungsbeiratsvorsitzenden innehatte und bitte die Anwesenden um eine Schweigeminute.

Als Eigentümer-Nachfolger der Wohnung [REDACTED] stellt sich der Bruder der Verstorbenen vor, [REDACTED] aus Albstadt. Das Ehepaar [REDACTED] wird in Zukunft von Albstadt nach Nagold umsiedeln und die Wohnung beziehen. Das Ehepaar verteilt Begrüßungsgeschenke an alle Anwesenden.

TOP 2: Kostenabrechnung 2024 (01.01.-31.12.2024)

Herr Eger verweist auf die allen Eigentümern zugestellte Abrechnung 2024 und erläutert diese, beantwortet Fragen und gibt den Hinweis auf umfangreiche Guthabenerstattungen in diesem Jahr.

Es ergeht **einstimmig** (1 Enthaltung INTAC Herr Renz) folgender

Beschluss:

1. Die vom Verwalter vorgelegte Kostenabrechnung 2024 wird anerkannt und die Beträge für Nachschüsse und Guthaben festgestellt.
2. Guthaben werden vom Verwalter überwiesen und Nachschüsse im SEPA-Mandat zum 27.08.2025 eingezogen.
3. Werden durch Zahlungsverzug Maßnahmen des Verwalters erforderlich, gehen diese Kosten (Mahngebühren, Rücklastschriftkosten etc.) zu Lasten des Eigentümers der Einheit, die dies betrifft.

TOP 3: Entlastungen 2024 und Neuwahl des Beirates

Es ergehen **einstimmig** folgende

Beschlüsse:

1. Die bisherigen Beiräte und die für 2024 tätige Kassenprüferin [REDACTED], begleitet von [REDACTED] werden entlastet.
2. Der Verwalter wird für 2024 entlastet.
3. Als neue Verwaltungsbeiräte werden durch Akklamation ab sofort auf unbestimmte Zeit, d.h. bis zu einer beantragten Neuwahl, wie folgt bestellt:
[REDACTED] Haus 19 (Vorsitzender als Nachfolger von Frau Angelika Harr)
[REDACTED] Haus 17, (stellvertretende Vorsitzende)
[REDACTED] Haus 19 (Kassenprüferin)

TOP 4: Wirtschaftsplan 2026

Herr Eger erläutert den mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan 2026. Auf Hinweis von Herrn [REDACTED] wird jedoch festgestellt, dass bei dem Ansatz beim Verwalterhonorar wohl ein Rechenfehler unterlaufen ist. Es ergeht dann **einstimmig** (1 Enthaltung Hr. Ziegler) folgender

Beschluss:

Der Verwalter wird beauftragt, den Wirtschaftsplan bezüglich der Positionen Verwalterhonorar neu zu berechnen und die Einzelpläne mit dem Protokoll zu versenden.

Die neu errechneten Vorschüsse gelten dann ab dem 1.1.2026. Der Wirtschaftsplan 2026 gilt dann solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Die Vorschüsse sind bis zum dritten eines Monats im Voraus fällig. Selbstzahler haben die Mehrkosten für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren im Rahmen der Jahresabrechnung entsprechend den Verwalter-AGBs zu tragen. Werden durch Zahlungsverzug Maßnahmen des Verwalters erforderlich, gehen diese Kosten (Mahngebühren, Rücklastschriftkosten etc.) zu Lasten des Eigentümers der Einheit, die dies betrifft.

Befindet sich ein Eigentümer mit einem Betrag in der Höhe von zwei monatlichen Vorschüssen in Verzug, oder bestehen anderweitige Rückstände in dieser Höhe, werden die noch ausstehenden Vorschüsse für das Kalenderjahr zur sofortigen Zahlung fällig. Die nicht gerichtlich geltend gemachten Kosten der Beitreibung und der Besicherung werden dem säumigen Eigentümer direkt fällig gestellt (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG).

TOP 5: Entscheidung über weiteres Vorgehen i.S. INTAC Renz (Nebenraumsituation)

Herr Eger bezieht sich auf seine Ausführungen zu diesem TOP im Einladungsschreiben. Ferner trägt er das zu diesem TOP vor wenigen Stunden eingegangenen Anschreiben vom Rechtsanwalt des Herrn [REDACTED] RA Hammer Nagold, vor. Es ergibt sich eine Diskussion. Diese endet in folgendem einstimmigen

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Eigentümer ist grundsätzlich an einer außergerichtlichen Lösung interessiert und erwartet auch diesbezüglich von [REDACTED] einen gütlichen Vorschlag.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, die von ihm eingeschalteten Fachanwälte zu beauftragen, den Inhalt des Schreibens von Herrn RA Hammer zu prüfen und einen rechtssicheren Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Das Ergebnis ist dann allen Eigentümern mitzuteilen mit gleichzeitiger Einleitung eines Umlaufbeschlusses.

Der dann zu erfolgende Beschluss entsprechend dem Vorschlag der Fachanwälte wird in einem Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs.3 Satz 2 WEG mit einfacher Mehrheit getroffen.

TOP 6: Entscheidung über mögliche Grundbucheintragungen von Altbeschlüssen

Herr Eger erläutert die Rechtslage von Altbeschlüssen. Es ergeht auf seinen Vorschlag dann ergeht einstimmig folgender

Beschluss:

Der Verwalter informierte die Eigentümergemeinschaft über die Möglichkeit der Grundbucheintragung von Altbeschlüssen, die vor dem 01.12.2020 gefasst wurden. Die Eigentümergemeinschaft beschließt aus Kostengründen für den hohen Aufwand der Nachbearbeitung, dass der Verwalter in dieser Angelegenheit nicht tätig werden soll. Eine Recherche nach etwaigen Altbeschlüssen, sowie die Einleitung eines notariellen Eintragsverfahrens, sollen nicht erfolgen. Diesbezügliche Kosten sollen vermieden werden, weshalb der Verwalter jetzt schon gebeten wird, bei auftretender Notwendigkeit dann neue Beschlüsse herbeizuführen.

TOP 7: Verschiedene Hinweise an den Verwalter ohne Beschlussfassung

Der Verwalter nimmt einige Anregungen für zu erledigende Vorgänge auf und wird diese umsetzen.

Ende des Protokolls