

**Protokoll über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung**  
**Jahnstr. 4, 72406 Bisingen**

Versammlungstag: Mittwoch, 08.11.2023  
Versammlungsort: Büoräumen der Verwaltung, Frauengartenstr. 4, 72379 Hechingen.  
Versammlungsbeginn: 17:02 Uhr  
Versammlungsende: 18:00 Uhr

Der Verwalter Gustav Ryck eröffnete die Versammlung um 17:02 Uhr. Er stellte fest, dass die Eigentümer mit Schreiben vom 16.10.2023 frist- und formgerecht geladen wurden und dass nach der Teilnehmerliste 3 stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw. durch Erteilung einer schriftlichen Vollmacht vertreten sind. Die Teilnehmerliste ist dem Originalprotokoll beigelegt.

Dies entsprach 458/1.000 Miteigentumsanteile. Die Versammlung war beschlussfähig.

**TOP 1: Genehmigung der Einzeljahresabrechnungen 2022**

Die Jahresabrechnung 2022 mit Druckdatum 10.10.2023, wurde mit dem Schreiben vom 16.10.2023 per Post versendet.

Die Anpassung der Vorschüsse (Guthaben) wie Nachschüsse (Nachzahlung) aus den Einzelabrechnungen sowie die nachrichtlichen Rückstände bzw. Guthaben, mit dem oben genannten Druckdaten, werden genehmigt und sind zum nächsten Monatsersten zur Zahlung fällig. Bei vorliegendem SEPA-Lastschriftmandat werden die Nachschüsse eingezogen.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

**TOP 2: Entlastung des Verwalters**

Dem Verwalter wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

**TOP 3: Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2023**

Die Vorschüsse (Vorauszahlung/Hausgeld) aus den Einzelwirtschaftsplänen 2023 mit Druckdatum vom 10.10.2023 werden genehmigt. Diese sind gültig ab dem 01.12.2023 und jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen 2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über die Vorschüsse gefasst wird.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

**TOP 4: Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:**

- Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der Gemeinschaft in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von 2.000,00 € brutto nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen insgesamt Kosten von 4.000,00 € brutto im Wirtschaftsjahr nicht überschreiten.

Sobald der Verwalter von dieser Befugnis Gebrauch macht, werden die Eigentümer in Kenntnis gesetzt. Die Erhaltungsmaßnahmen werden erst durchgeführt, nachdem sich die Mehrheit dafür entschieden hat.

- Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln.
- Gerichtliche Beitreibung von Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung
- Abschluss von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Müll) und von Wartungsverträge, sowie Hausmeisterverträge.
- Abschluss von Versicherungsverträgen. Ohne die Zustimmung der Eigentümer darf die Laufzeit solcher Verträge nicht ein Jahr überschreiten.

Die Eigentümer bestimmen, dass der Verwalter die oben genannten Maßnahmen, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümersammlung einzuholen, treffen darf.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

#### **TOP 5: Betonsanierung der Balkone - Besprechung über das weitere Vorgehen.**

Der Verwalter soll Angebote über die Betonsanierung der Balkone einholen und zur Versammlung im Frühjahr 2024 vorlegen, worüber dann beschlossen werden soll.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

#### **TOP 6: Fenstersanierung - Besprechung über das weitere Vorgehen.**

Der Verwalter soll Angebote über die Fenstersanierung einholen und zur Versammlung im Frühjahr 2024 vorlegen, worüber dann beschlossen werden soll.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen  
Beschlussantrag angenommen

Hechingen, 08.11.2023

