

**Protokoll  
der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der WEG Robert Kochstraße 1/Emmy-Noether-Straße 4, 63505 Langenselbold  
am 29.06.2023**

**Begrüßung und Eröffnung der Versammlung durch die Verwaltung Immobilienservice Schmidt.**

Die Versammlung findet am 29.06.2023 im Stadthaus Bruchköbel, Hauptstr. 32, 63486 Bruchköbel statt. Die Hausverwaltung begrüßt die anwesenden Eigentümer, eröffnet um 19:06 Uhr die Versammlung. Es sind 8 persönlich anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigten Vertretern mit 10/12 Miteigentumsanteilen anwesend. Seit dem 01. Dezember 2020 ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig, wenn mindestens ein stimmberechtigter Eigentümer auf der Versammlung zugegen ist oder, der WEG-Verwaltung die Vollmacht eines stimmberechtigten Eigentümers vorliegt. Vollmachten lagen vor.

Zum Versammlungsleiter und Protokollführer wurde Herr Fabien Reichert gewählt. Es wird festgestellt, dass fristgerecht, ordnungsgemäß und unter Angabe der Tagesordnungspunkte zur Eigentümerversammlung eingeladen wurde. Die Abstimmung in der Versammlung bestimmt sich gemäß Gemeinschaftsordnung §12. Demnach hat jeder Eigentümer pro Wohnungseinheit eine Stimme. Steht eine Wohneinheit im Eigentum mehrerer Personen, haben diese insgesamt nur eine Stimme pro Wohneinheit und können das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die notwendigen Abstimmungen wurden per Handzeichen dergestalt geregelt, dass eine Zustimmung durch einfaches Handaufheben erteilt wird, was bei Ablehnung unterbleibt. Die Versammlungsleitung verkündete dies der Versammlung.

**TOP 1: Jahresabrechnung 2022: Beschlossen werden nur die Zahlungspflichten, also die sog. Abrechnungsspitzen (Vorschüsse / Anpassung der Vorschüsse).**

Herr Fabien Reichert stellt den Antrag, die Abrechnungsspitzen 2022 (Vorschüsse / Anpassung der Vorschüsse) zu genehmigen.

**Beschluss:** Die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen per SEPA-Mandat erfolgt zum 01.08.2023, Zahlungen sind bis zu diesem Datum zu leisten. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – auch zu diesem Termin auszusahlen.

**Abstimmung: 10/12 mit Ja  
0/12 mit Nein  
0/12 mit Enthaltung**

**Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.**

**Top 2: Beschlussfassung über die Entlastung der Hausverwaltung Schmidt für deren gesamtes Handeln in 2022.**

Der Versammlungsleiter stellt den Antrag auf Entlastung der Hausverwaltung Klaus Schmidt für deren gesamtes Handeln in 2022.

**Beschluss:** Der Hausverwaltung Klaus Schmidt, Feldbergstr. 20, 63486 Bruchköbel, wird für deren gesamtes Handeln in 2022 Entlastung erteilt.

**Abstimmung:** 10/12 mit Ja

0/12 mit Nein

0/12 mit Enthaltung

**Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.**

**TOP 3: Beschlussfassung über eine Erhöhung der Rücklagenansparung.**

Der Rücklage werden derzeit jährlich 1.200,00 € zugeführt. Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wobei sich die Angemessenheit nach den besonderen Umständen des Einzelfalls bestimmt. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags hierzu haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Nur wesentlich überhöhte oder aber zu niedrige Ansätze können gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen.

**Beschluss:** Die Eigentümergemeinschaft beschließt eine Erhöhung der Rücklage von derzeit 1.200,00€ auf 2.400,00€ pro Jahr. Die Erhöhung soll ab dem 01.08.2023 gelten. Die Umlage richtet sich nach dem Miteigentumsanteil des jeweiligen Eigentümers.

**Abstimmung:** 10/12 mit Ja

0/12 mit Nein

0/12 mit Enthaltung

**Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.**

**TOP 4: Wirtschaftsplan: Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach WEG § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen mit Gültigkeit bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung.**

Die Kostenposition Wasser/ Abwasser kommt wie in der letzten Eigentümerversammlung besprochen zusätzlich hinzu. Die Kostenverteilung für Wasser/ Abwasser wurde in Anlehnung der einzelnen Verbräuche aus dem Jahr 2022 vorgenommen.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2023 und die Einzelwirtschaftspläne 2023 lagen den Eigentümern während der Besprechung zur Einsicht vor. Herr Fabien Reichert stellt die Vorschuss-planzahlen vor und besprach die eingestellten einzelnen Kostenpositionen im Vergleich zu den in 2022 tatsächlichen Ausgaben. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft §7 nach gleichen Teilen der Miteigentümer. Die Wartungskosten für die BWT-Anlage sollen auf 820,00€ erhöht werden.

**Beschluss:** Die Vorschüsse zu Kostentragung und zu Rücklagen, ausgewiesen in den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 werden mit der abgeänderten Kostenposition „Rücklagen“ und „Wartung BWT-Anlage“ genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum 3. Eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.08.2023 Die Vorschüsse aus den hier beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen gelten so lange, bis neue Vorschüsse auf der Grundlage neuer Wirtschaftspläne beschlossen werden.

**Abstimmung: 10/12 mit Ja**

**0/12 mit Nein**

**0/12 mit Enthaltung**

**Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.**

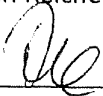
**Verschiedenes:**

- Einzelne Eigentümer beabsichtigen künftig den Hausanstrich zu erneuern. Durch ein gemeinsames Vorgehen können Kosteneinsparungen ermöglicht werden. Die Eigentümer stimmen sich diesbezüglich untereinander ab.
- Die Eigentümergemeinschaft bittet die Hausverwaltung zur Einholung eines Angebots über die Verlegung eines Leerrohrs von den einzelnen Häusern bis zur Technikzentrale. Hintergrund ist, dass für die Installation von Solaranlagen oder Wallboxen künftig Kabelverlegungen nötig sind. Die entsprechenden Kabel können dann durch das Leerrohr verlegt werden.
- Bezüglich der Installation von Wallboxen/Solar-Anlagen/Photovoltaik ist es für die Eigentümergemeinschaft ratsam gemeinsam zu handeln, da auch hier Kosteneinsparungen möglich sind.

Die Hausverwaltung bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit und beendet die Eigentümerversammlung um 20:04 Uhr.



Hausverwaltung  
Fabien Reichert



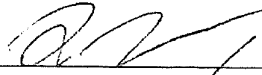
Wohnungseigentümer




Wohnungseigentümer



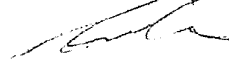
Wohnungseigentümer



Wohnungseigentümer



Wohnungseigentümer



Wohnungseigentümer