

Beschlussprotokoll zur Versammlung

# **780 - ordentliche Eigentümerversammlung 2023**

Objekt

**780 Galgenberg 15, 17, 19 , 71334 Waiblingen**

Versammlungszeitraum

Zeitraum

**Beginn: 22.06.2023 18:00**

**Ende: 22.06.2023 19:15**

**Mensa der Gewerblichen Schule Waiblingen**

**Steinbeisstr. 4**

**71332 Waiblingen**

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

## **1. Wahl der Protokollunterzeichner (Beschluss)**

Beschlusstext

Die Wohnungseigentümerversammlung bestimmt den Miteigentümer / Verwaltungsbeirat Frau Aldinger und Frau Maurer das heutige Protokoll über die Eigentümerversammlung zu unterzeichnen.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **2. Genehmigung der Abrechnungsspitze aus Jahresabrechnung 2022 (Beschluss)**

Beschlusstext

Die Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat fand am 02.06.2023 statt, es gab keine Beanstandungen.

Die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus der Einzelabrechnung für das Jahr 2022 werden nach Auszahlung der Härtefallhilfe in ca. 2 Monaten und Korrektur der Jahresabrechnung 2022 in der Position Heizkosten per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit beschlossen.

Anmerkungen

Für Öl Heizungen wurde eine Härtefallhilfe der Bundesregierung verabschiedet. Da die Auszahlung der Härtefallhilfen voraussichtlich erst Ende des Sommers erfolgen wird, und die Härtefallhilfe Bestandteil der Jahresabrechnung 2022 sein MUSS, kann die Jahresabrechnung 2022 heute nicht beschlossen werden.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

### **3. Entlastung des Verwalters (Beschluss)**

Beschlussstext

Der Verwalter wird für seine gesamte Tätigkeit im Jahr 2022 entlastet.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

### **4. Entlastung des Verwaltungsbeirates (Beschluss)**

Beschlussstext

Der Verwaltungsbeirat wird für seine gesamte Tätigkeit im Jahr 2022 entlastet.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

### **5. Bestellung eines Verwalters ab 01.01.2025 - die Kreisbaugesellschaft stellt sich nicht zur Wiederwahl**

Informationspunkt

Nach Ablauf des Bestellungszeitraumes zum 31.12.2024 stellt sich die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH nicht zur Wiederwahl auf.

### **6. Genehmigung der Vorschüsse gemäß den vorliegenden Einzelwirtschaftsplänen 2024 (Beschluss)**

Beschlussstext

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 01.06.2023 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Das sich aus den Vorschüssen der Einzelwirtschaftspläne ergebende Hausgeld ist in einer Summe zum 01.01.2024 im Voraus fällig. Den Eigentümern wird nachgelassen, den Jahresbetrag in 12 monatlichen Raten jeweils zum 3. eines Monats im Voraus zu bezahlen.

Die neu errechneten monatlichen Wohngeldvorauszahlungen werden ab dem 01.01.2024 wirksam.

Der Verwalter zieht das Hausgeld zum Fälligkeitszeitpunkt per Lastschrift ein.

Scheitert der Lastschrifteinzug aus nicht vom Verwalter zu vertretenden Gründen und gerät ein Eigentümer mit einem Betrag der mehr als 2 Monatsraten entspricht,

länger als 10 Tage in Rückstand, so ist der gesamte Jahresbetrag auf einmal fällig. Der Verwalter wird ermächtigt gegenüber säumigen Wohnungseigentümern im Namen der übrigen Wohnungseigentümer, der Wohnungseigentümergemeinschaft oder im eigenen Namen die Forderungen gerichtlich, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, geltend zu machen

Im Fall des Zahlungsverzuges wird die Forderung und der Mehraufwand vom und für den Verwalter mit einer Mahngebühr beim ersten Mal mit € 5,00 und beim zweiten Mal mit € 10,00 geltend gemacht.

Nimmt ein Eigentümer nicht am Lastschriftverfahren teil, ist der Verwaltung der Mehraufwand mit monatlich € 5,95 vom betreffenden Eigentümer zu vergüten.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **7. Vorgehen bez. der defekten Eternitplatten, Angebot für Reparatur angefordert, sowie Finanzierung (Beschluss)**

Beschlussstext

Die Zimmerei Fleck wurde um ein Angebot gebeten. Bisher haben wir aber kein Angebot erhalten.

Sobald das Angebot vorliegt soll in Abstimmung mit dem Beirat beauftragt werden sofern die Kosten unter € 500,-- liegen.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **8. Rohrreinigung im Haus 17 in allen Einheiten, Angebot Fa. BUG 743,75 €, sowie Finanzierung (Beschluss)**

Beschlussstext

Der Verwalter wird bevollmächtigt und beauftragt die Fa. BUG mit einer Rohrreinigung im Haus 17 lt. Angebot Nr. 333582 vom 25.01.2023 für € 743,75 zur beauftragen. Dazu müssen bei einem Termin alle 3 Parteien anwesend sein.

Die Finanzierung soll aus der Erhaltungsrücklage erfolgen.

Stimmabstimmung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **9. Erneuerung des Bodenablaufes in der Waschküche von Haus 17, Angebot Fa. BUG 1.068,62 €, sowie Finanzierung (Beschluss)**

Beschlussstext

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt die Fa. BUG mit der Erneuerung des Bodenablaufs in der Wachküche von Haus 17 lt. Angebot Nr. 333628 vom 26.01.2023 für € 1.068,62 zur beauftragen.

Die Umlage der Kosten soll in die Jahresabrechnung 2023 erfolgen.

Herr Wagner nimmt an der ETV Teil ab TOP 10

Anmerkungen

Herr Wagner nimmt an der ETV Teil ab TOP 10

Stimmbeteiligung: 7 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **10. Sanierung eines Teilstücks des Weges vor den Hauseingängen durch Fa. Ihr Grüner Daumen, Angebot ist angefordert, sowie Finanzierung (Beschluss)**

Beschlussstext

Bei der Begehung vor Ort mit der Fa. Ihr Grüner Daumen am 30.05.2023 konnten keine Stolperstellen ermittelt werden, die beseitigt werden müssen. Es handelt sich nur um optische Verschönerung, deshalb erstellt die Fa. Ihr Grüner Daumen kein Angebot.

Die Eigentümer berichten, dass es Stellen gibt wo sich Pfützen bilden. Das stehende Wasser stammt aus der Bircorinne. Es soll ein Termin mit H. Tyrpak vereinbart werden um eine Lösung zu finden.

Kein Beschluss

Verkündung: Es erfolgte keine Beschlussfassung

## **11. Hausreinigung Fa. RMHS, Antrag Herr Baur: Änderung Umlageschlüssel von m² Wohnfläche in Wohneinheiten in der Abrechnung 2023, Erfahrungen erneut besprechen (Beschluss)**

Beschlussstext

Die Umlage der Kosten für die Hausreinigung erfolgte bisher nach m" Wohnfläche. Der Anteil aller Eigentümer am Treppenhaus ist aber gleich, deshalb soll eine Umstellung der Kostenverteilung auf Wohneinheiten ab der Jahresabrechnung 2023 erfolgen erfolgen.

Stimmabstimmung: 8 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 8 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **12. Fortführung oder Beendigung des Vertrages mit der Firma Vodafone hinsichtlich Kabel-TV**

Beschlussstext

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt namens und in Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Firma Vodafone auf Grundlage des Angebots per Mail zu den bisherigen Konditionen wie die Kabelgebühr 2023 € 2.509,71 einen Vertrag über die Bereitstellung von Kabel-TV für die Zeit ab dem 01. Juli 2024 abzuschließen bis 30.06.2026. Danach soll neu entschieden werden über eine Fortführung oder Kündigung

Anmerkungen

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) trat am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt Änderungen bei der Umlage von Betriebskosten für Vermieter mit sich. Vermieter haben bisher die Möglichkeit, die laufenden Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsantennen sowie für kabelgebundene Koaxialkabel- oder Glasfaseranlagen als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Hierzu zählen insbesondere auch die monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse für die TV-Grundversorgung eines Gebäudes. Diese Umlagefähigkeit wird für alle Bestandsverträge mit Wirkung zum 30. Juni 2024 abgeschafft.

Es ist darüber Beschluss zu fassen, ob der Vertrag mit der Firma Vodafone durch die Wohnungseigentümergemeinschaft verlängert wird. Die Kosten würden dann weiterhin, wie bislang, im Rahmen der Jahresabrechnung auf alle Eigentümer umgelegt. Die vermietenden Wohnungseigentümer könnten diese Kosten dann allerdings an dem 30. Juni 2024 nicht mehr im Rahmen Ihrer Betriebskostenabrechnung auf Ihre Mieter umlegen.

Alternativ käme in Betracht, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Auslaufen des Vertrages mit der Firma Vodafone zum 30. Juni 2024 den Vertrag nicht verlängert und somit dann ab diesem Zeitpunkt kein Kabel-TV mehr seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt wird. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Mieter müsste sich dann – auf eigene Kosten – um einen individuellen Vertrag mit einem Kabel-TV Anbieter bemühen.

Stimmabstimmung: 8 von 24 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Kopfprinzip)

Abstimmergebnis: 7 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

### **13. Glasfaserausbau (Beschluss)**

#### **Beschlussstext**

Die Beschlussfassung über die Umsetzung des Glasfaserausbaus im Gebäude der WEG einschließlich der Entscheidung über den Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes sowie der Genehmigung der mit der Umsetzung des Anschlusses verbundenen baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum der WEG, soll im Umlaufverfahren erfolgen. Es wird beschlossen, dass für das Zustandekommen eines solchen Umlaufbeschlusses nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend ist.

#### **Anmerkungen**

Die Telekom Deutschland GmbH bietet aktuell den Anschluss von Mehrfamilienhäusern an das Glasfasernetz, je nach Ausbaugebiet und Bauweise, bezuschusst und teilweise sogar kostenlos an. Hierbei wird die Verteileranlage des Gebäudes mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne von § 3 Nr. 33 TKG angeschlossen. Ferner muss in diesem Zusammenhang die gebäudeinterne Netzinfrastruktur entsprechend ausgebaut werden.

Die Verwaltung nahm diesbezüglich Kontakt mit der Telekom Deutschland GmbH auf und bat um Unterbreitung eines konkreten Angebots für das Gebäude der hiesigen WEG. Aus Kapazitätsgründen wird dieses Angebot nach Angaben der Telekom erst im Laufe des Jahres erstellt werden können. Aus diesem Angebot gehen dann die konkreten Konditionen hervor. Ferner kann erst dann konkretisiert werden, welche baulichen Veränderungen im Gebäude notwendig würden, sofern sich die WEG für den Glasfaseranschluss entscheiden sollte.

Sobald dieses Angebot der Telekom vorliegt, müsste über die Annahme kurzfristig entschieden werden. Aus diesem Grund wird die Verwaltung eine Entscheidung im Umlaufverfahren herbeiführen. Hierbei soll von der gesetzlichen Möglichkeit des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG Gebrauch gemacht werden, nach der die Eigentümerversammlung im Vorfeld beschließen kann, dass für das Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses für diesen Beschlussgegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt und somit keine Allstimmigkeit erforderlich ist.

**Stimmteilnahme: 8 von 25 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)**

**Abstimmergebnis: 7 Ja / 1 Nein / 0 Enthaltung**

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

## **14. Hinweise des Verwalters / Verschiedenes (Information)**

Informationspunkt

- Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass alle Absperrhähne mindestens 1 x jährlich betätigt werden müssen, damit die Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist.
- Elastische Fugen in Badezimmern, Toiletten und Küchen sind Wartungsfugen und müssen vom Sondereigentümer in regelmäßigen Abständen kontrolliert und ggf. erneuert werden.
- Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass alle Zapfstellen / Leitungen der Wasserversorgung (primär Warmwasser) mindestens einmal die Woche für mindestens 5 Minuten benutzt werden sollen. Stehendes Wasser begünstigt eine Legionellenbildung. Ohne ausreichende Entnahme können die Vorschriften der Trinkwasserverordnung nicht eingehalten und somit auch eine Legionellenbildung über das zulässige Maß hinaus nicht verhindert werden. Bei Abwesenheit von mehr als 2 Tagen sind die Vorgaben des VDI/DVGW 6023 7.2 zur Betriebsunterbrechung zu beachten. Unter [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de) können Informationen hierzu abgerufen werden.

Info über den aktuellen Stand zur Feuerwehraufstellfläche:

Es musste ein Befreiungsantrag (von der Festsetzung des Bebauungsplans, der Bauverbot an der Stelle festlegt an die die Aufstellfläche und Zufahrt soll) gestellt werden. Nun warten wir auf den Baubeginn.

Bez. Solaranlage auf dem Dach die Stadtwerke , Herr Fricke, anfragen zu den Möglichkeit und Effizienz, kein Energieberater.

Unterzeichner

**Zauner, Christine**

Versammlungsleiter

**Aldinger, Eve Iris**

Eigentümer

**Maurer, Julia**

Eigentümer

# Teilnehmerliste

Name	Einheit
------	---------

<b>Akkioui, Abdelaziz</b>	Vollmacht für Einheit 4
---------------------------	-------------------------

<b>Aldinger, Eve Iris</b>	Einheit 12
---------------------------	------------

<b>Kepler, Ewald</b>	Einheit 21
----------------------	------------

<b>Maurer, Julia</b>	Einheit 2 Vollmacht für Einheit 1
----------------------	--------------------------------------

<b>Viker, Davor</b>	Einheit 3
---------------------	-----------

<b>Wagner, Matthias</b>	Einheit 24
-------------------------	------------

## **Vollmacht an die Verwaltung erteilt:**

Name	Einheit
------	---------

<b>Pfitzenmaier, Traude</b>	Einheit 6
-----------------------------	-----------