

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.07.2023

Eigentümergeinschaft: WEG 073, Nachtweide 6a + 6b, 76744 Wörth-Maximiliansau

Uhrzeit: 17.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Versammlungsort: Gaststätte FC West Karlsruhe 1932, Hertzstraße 21, 76187 Karlsruhe

Vorsitz + Protokollerstellung: Herr Markus Lux in seiner Funktion als Geschäftsführer der Lux Immobilienverwaltung GmbH

#### 01 Eröffnung der Versammlung

Von insgesamt 41 Eigentümern waren 21 Eigentümer persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten bis Top 10; ab Top 11 waren 20 Eigentümer persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Abstimmung erfolgte pro Kopf. Zu vergeben waren 20 Stimmen bis Top 10; ab Top 11 19 Stimmen.

#### 02 Wirtschaftsjahr 2022: Bericht des Verwalters über die Einnahmen und Ausgaben

Herr Lux erläuterte einzelne Kostenstellen.

#### 03 Wirtschaftsjahr 2022: Ergebnis der sachlichen und rechnerischen Rechnungsprüfung

Die Prüfung erfolgte durch Herrn Armbrust. Die Unterlagen waren geordnet und die Belege lagen vor; die Unterlagen wurden stichprobenartig und nach Themenschwerpunkten geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

#### 04 Wirtschaftsjahr 2022: Beschlussfassung zur Annahme der Gesamtabrechnung, der Rechnungslegung sowie der Einzelabrechnungen; das Einzelabrechnungsergebnis ist am 19.07.2023 zur Zahlung fällig.

Forderung Wohngeld 105.388,56 € – Ausgaben 86.428,01 € = Abrechnungsspitze 18.960,55 €

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

#### 05 Wirtschaftsjahr 2022: Beschlussfassung zur Entlastung des Verwaltungsbeirates Herr Armbrust und Rechnungsprüfers Herr Armbrust

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung des Verwaltungsbeirates

#### 06 Wirtschaftsjahr 2022: Beschlussfassung zur Entlastung der Verwaltung

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung der Verwaltung

#### Hinweis:

Die Verwaltung enthielt sich mit den Ihr erteilten Vollmachten bei diesem Tagesordnungspunkt

#### 07 Beschlussanfechtung Bender Norbert Baurträger GmbH gegen Wohnungseigentümergeinschaft

Die Verwaltung erläuterte das Urteil der Beschlussanfechtung in dem Verfahren 3 C 181/22 WEG.

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft legt Berufung gegen das Urteil in dem Verfahren 3 C 181/22 WEG ein

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig abgelehnt

Hinweis: Die Bender Norbert Baurträger GmbH war entsprechend der Vorgabe des WEG-Gesetzes von der Beschlussfassung ausgeschlossen

08 Aussprache und Beschlussfassung zur Annahme des Gesamtwirtschaftsplanes (Wohngeld 116.492,43 € und Erhaltungsrücklage 20.000,00 €) und der Einzelwirtschaftspläne (Druckdatum 12.06.2023) für den Zeitraum 2023 und für die nachfolgenden Monate; der neue Plan tritt ab dem 01.08.2023 in Kraft; es erfolgt



keine Rückrechnung des Einzelwirtschaftsplanes für den Zeitraum 01.01.2023-31.07.2023; das monatliche Wohngeld und die monatliche Erhaltungsrücklage sind jeweils am 05. eines Monats zur Zahlung an die Gemeinschaft fällig.

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

09 Wahl des Verwaltungsbeirates Herr Armbrust für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung von Herrn Armbrust

10 Wahl von zwei Eigentümern - Herr Armbrust und Herr Sturm -, welche das Protokoll unterzeichnen

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen bei Enthaltung von Herrn Armbrust und Herrn Sturm

11 Kabelfernsehen

Das Nebenkostenprivileg für den Kabelfernsehempfang endet am 30.06.2024; dies bedeutet, dass dann die Kabelfernsehgebühren nicht mehr umlagefähig sind.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Kündigung des Kabelfernsehvertrages mit Vodafone zum 30.06.2024. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Kündigung auszusprechen.

Es erfolgte keine Abstimmung. Da Top 12 umgesetzt wird, kann keine Kündigung ausgesprochen werden.

12 Verlegung von neuen Kabeln für das Kabelfernsehen / Internet – es sind neue Kabel auf Putz im Treppenhaus und innerhalb der Wohnung zu verlegen; teilweise sind Kernbohrungen erforderlich. Die Kabel in den Wohnungen werden -falls möglich - hinter den Sockelleisten verlegt; falls dies nicht möglich ist, werden die Kabel auf Putz verlegt. Das neue Kabel ist bis an die jetzige Fernsehdose innerhalb der Wohnung zu legen.

Antrag: wie oben aufgeführt

Abstimmung: Der Antrag ist angenommen (18 Ja-Stimmen / 1 Enthaltung / 0 Nein-Stimmen)

13 Rückstauschaden in der Wohnung 1 - Eheleute Langnickel – Erdgeschoss Hauseingang 6a

In der Wohnung 1 trat ein Rückstauschaden in 01.2023 auf; die komplette Wohnung musste saniert werden; der Schaden wird seitens der SV Sparkassenversicherung reguliert.

Beschlussantrag:

Die Schlepplleitungen der Küche werden zukünftig einmal jährlich gereinigt.

Abstimmung: Der Antrag ist einstimmig angenommen

14 Verschiedenes – Informationen – Diskussion – laufende Verwaltung

14.1 Mietenvergleichstabelle

Um Nennung von Vergleichsmieten an die Verwaltung per Mail wird gebeten

14.2 Brandschutz

Es wird darum gebeten, keine Paletten auf den Tiefgaragenstellplätzen abzustellen

14.3 Falschparker Tiefgaragenstellplätze

Es wird darum gebeten, nicht auf fremden Tiefgaragenstellplätzen zu parken

14.4 Hausratversicherung und Privathaftpflichtversicherung

Es wird empfohlen, dass der jeweilige Bewohner eine Hausratversicherung und eine Privathaftpflichtversicherung auf eigene Kosten abschließt

14.5 Um korrekte Mülltrennung wird gebeten; eine Biomülltonne wurde wegen falscher Befüllung nicht geleert



14.6 Es wird empfohlen, die Lüftungsfiler in den Wohnungen alle 6 Monate zu tauschen; die Filter können über den Hausmeister bezogen werden

14.7 Wohnung 15 Eigentümer Eheleute Meier

Es ist zu klären, ob die Wohnung bei der Heizkostenabrechnung 2022 geschätzt wurde; zukünftig ist Herrn Meier der Ablesetermin mitzuteilen; falls der Mieter bei der Ablesung nicht anwesend ist, ist dies auch Herrn Meier mitzuteilen

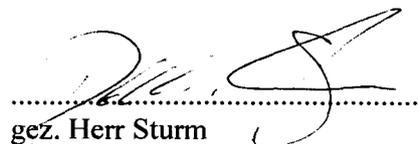
14.8 Neue Prüffristen für Gaszentralheizungen – Frist bis 30.09.2023

Die Gaszentralheizungen müssen von einem Fachbetrieb geprüft werden. Weiterhin ist ein hydraulischer Abgleich vorgeschrieben. Die Verwaltung erläuterte, dass die Prüfung durchgeführt wird. Der hydraulische Abgleich kann mangels technischer Voraussetzungen (Dämmung, Tausch von Ventilen in allen Wohnungen) zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden; die angesprochenen Handwerker haben kein Angebot abgegeben.

68753 Waghäusel, den 05.07.2023 Versand an alle Eigentümer: 27.07.2023 Für die Richtigkeit

  
.....  
gez. Herr Lux

  
.....  
gez. Herr Armbrust

  
.....  
gez. Herr Sturm