

Wohnstätten

Protokoll Nr. 33

zur außerordentl. Versammlung der Eigentümergeinschaft
Erfurter 48 /Waldenser Str., 75365 Calw

Tag der Versammlung: Donnerstag, 25.09.2025

Ort der Versammlung: Evangelisches Gemeindehaus Heumaden,
Wielandstraße 12, 75365 Calw

Beginn der Versammlung: 18:45 Uhr

Ende der Versammlung: 19:00 Uhr

Anwesend: 12/20 Eigentümer_innen
bzw. deren Vertreter_innen mit
26,000/44,000 Miteigentumsanteilen

vom Verwaltungsbeirat: von den Wohnstätten:
Frau Schulze

Versammlungsleiterin: Frau Schulze

Die Einladung erfolgte mit Schreiben der Wohnstätten vom 11.09.2025, dem auch die Tagesordnung beilag. Die Form- und Fristenvorschriften gemäß § 24 Abs. 4 WEG wurden eingehalten. Die Stimmabgabe erfolgt nach Wohnungen.

Nachdem die Versammlung beschlussfähig ist, eröffnet die Versammlungsleiterin nach Begrüßung der Anwesenden die Eigentümerversammlung.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung inzwischen alle durchgeführt wurden bzw. Gegenstand der heutigen Versammlung sind.

Danach geht die Versammlungsleiterin zur Tagesordnung über:

TOP 1 Neues Angebot Wärmepumpe - Kompensation Heizung

Der gefasste Beschluss, TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 23.05.2024, zur Installation einer Wärmepumpe als Kompensationsmaßnahme für die bereits eingebaute erneuerte Heizungsanlage, konnte bisher nicht umgesetzt werden. Die Fa. Schleeh & Wohlfahrt GmbH & Co. KG aus Althengstett, hat nach langer unklarer Lieferzeit nunmehr vom Hersteller erfahren, dass die mit dem Angebot vom 19.04.2024 beschlossene Wärmepumpe gar nicht mehr lieferbar ist. Für die Umsetzung der Maßnahme schlägt die Fa. Schleeh & Wohlfahrt GmbH & Co. KG, alternativ zwei Wärmepumpen vor. Im Gegensatz zum vorherigen Angebot reduzieren sich die Kosten damit um ca. € 2.195,48 Euro/brutto. Die Eigentümergeinschaft soll über die Beauftragung des neuen Angebotes beschließen. Der Erhalt von möglichen Fördergeldern wird durch die Neubeauftragung der möglichen neuen Wärmepumpen nicht beeinträchtigt. (Erhaltenes Angebot in der Anlage).

Beschlussantrag:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.05.2024, TOP 7, zur Installation der ursprünglich beschlossenen Wärmepumpe wird aufgehoben. Stattdessen wird die Installation der von der Fa. Schleeh & Wohlfahrt GmbH & Co. KG vorgeschlagenen alternativen Wärmepumpen laut Angebot Nr. KV-00047 vom 09.09.2025 beauftragt. Die Kosten der neuen Wärmepumpen reduzieren sich im Vergleich zum ursprünglichen Angebot um ca. 2.195,48 € brutto. Die Beantragung und Inanspruchnahme möglicher Fördergelder für die Maßnahme bleibt hiervon unberührt. Die Kosten der Maßnahme gehen zu Lasten der Erhaltungsrücklage.

Beschlussergebnis: Dafür: 12 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

Nachdem alle Tagesordnungspunkte behandelt wurden und keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt die Versammlungsleiterin gegen 19:00 Uhr die Versammlung.

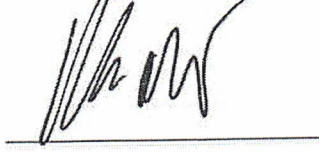
Calw-Heumaden, den 26.09.2025

Für den Verwalter:

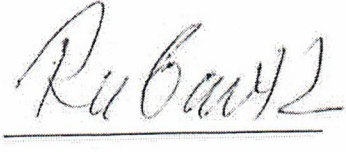


Schulze, (Versammlungsleiterin)

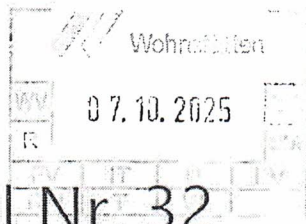
Für die Eigentümer_innen:



Richter, (Eigentümer)



Rubarth,, (Eigentümer)



Protokoll Nr. 32

zur ordentlichen Versammlung der Eigentümergemeinschaft
Erfurter 48 /Waldenser Str., 75365 Calw

Tag der Versammlung:	Donnerstag, 25.09.2025
Ort der Versammlung:	Evangelisches Gemeindehaus Heumaden, Wielandstraße 12, 75365 Calw
Beginn der Versammlung:	17:00 Uhr
Ende der Versammlung:	18:20 Uhr
Anwesend:	10/20 Eigentümer_innen bzw. deren Vertreter_innen mit 23,000/44,000 Miteigentumsanteilen
vom Verwaltungsbeirat:	von den Wohnstätten: Frau Schulze
Versammlungsleiterin:	Frau Schulze

Die Einladung erfolgte mit Schreiben der Wohnstätten vom 29.08.2025, dem auch die Tagesordnung beilag. Die Form- und Fristenvorschriften gemäß § 24 Abs. 4 WEG wurden eingehalten. Die Stimmabgabe erfolgt nach Wohnungen.

Nachdem die Versammlung beschlussfähig ist, eröffnet die Versammlungsleiterin nach Begrüßung der Anwesenden die Eigentümerversammlung.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung inzwischen alle durchgeführt wurden bzw. Gegenstand der heutigen Versammlung sind.

Danach geht die Versammlungsleiterin zur Tagesordnung über:

TOP 1 Jahresabrechnung 2024

Die Eigentümergemeinschaft soll über die Vorschüsse und Nachschüsse der Einzeljahresabrechnung 2024 beschließen. (Unterlagen bereits vorab mit dem Schreiben vom 24.06.2025 versendet).

Beschlussantrag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 mit dem Druckdatum vom 24.06.2025 werden beschlossen und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 09.10.2025. Etwaige Guthaben der Eigentümer, aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse überweist der Verwalter zu diesem Termin.

Beschlussergebnis: Dafür: 10 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

TOP 2 Entlastung der Verwaltung

Beschlussantrag:

Der Verwaltung wird für ihre gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Beschlussergebnis: Dafür: 10 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

TOP 3 Wirtschaftsplan 2026

Die Eigentümergemeinschaft soll über die Vorschüsse und Kostentragungen für den Wirtschaftsplan 2026 beschließen. Unterlagen bereits vorab mit dem Schreiben vom 24.06.2025 versendet.)

Beschlussantrag:

Die Vorschüsse zur Kostentragung und der Erhaltungsrücklage aus den Einzelwirtschaftsplänen mit dem Druckdatum vom 25.06.2025 werden zum 01.01.2026 beschlossen und fällig gestellt. Diese behalten solange Ihre Gültigkeit, bis neue Vorschüsse beschlossen werden. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass neue Vorschüsse auch per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können.

Beschlussergebnis: Dafür: 10 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

TOP 4 Vergabe Erneuerung Dachflächenfenster

In Bezug auf den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.05.2024 - TOP 7, hat die Verwaltung über die Fa. Bauunternehmung Schwab eine Ausschreibung beauftragt. Die Ergebnisse erhalten Sie in der Anlage 1 zu TOP 4 zu diesem Tagesordnungspunkt. Die Eigentümergemeinschaft soll über die Vergabe der Erneuerung der Dachflächenfenster anhand der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse beschließen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist auf Grund der aktuell vorhandenen Rücklagen Stand 31.12.2024 = € 123.525,38 und der noch zu erwartenden Kosten für die Installation der der Wärmepumpe (Ausführung ca. September/ Oktober 2025) in Höhe von ca. € 83.000,00 eine Sonderumlage in Höhe von € 55.000,00 zu empfehlen, um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Die Sonderumlage soll der Erhaltungsrücklage zugeführt und die Maßnahme daraus entsprechend finanziert werden. Für die Umsetzung der Maßnahme sind eventuelle Fördergelder möglich.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft möchte die Instandsetzung der Dachflächenfenster auf Grund der aktuellen Belastung der Erhaltungsrücklage durch die noch einzubauende Wärmepumpe mit Kosten in Höhe von ca. € 83.000,00 brutto auf die nächste Eigentümerversammlung verschieben. Gegebenenfalls auch auf eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Mai / Juni 2026, wenn sich abzeichnet, dass die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025, wie in diesem Jahr auf Grund fehlender Schlussrechnungen der Dienstleister verzögert. In diesem Zuge soll nochmals geprüft und klargestellt werden, ob die Erneuerung der Außen-Rollläden entsprechend dem vorliegenden Angebot zum Gemeinschaftseigentum oder zum Sondereigentum zu belasten sind.

Beschlussverkündung: Keine Beschlussfassung.

TOP 5 Beschlussantrag Glasfaser WHG Brandsch + Richter

Der Verwaltung liegt ein Beschlussantrag für den Anschluss an das Glasfasernetz vor. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine privilegierte Maßnahme und kann damit keinem Eigentümer oder Mieter verwehrt werden. Entsprechend § 20 WEG ist diese Maßnahme dennoch eine bauliche Veränderung, die per Beschluss der Eigentümergeinschaft freigegeben werden muss. Die Eigentümergeinschaft soll demnach über das "WIE" beschließen. In der Anlage 2 zu TOP 5 erhalten Sie hierzu den Vorschlag für die Kabelführung und den möglichen kostenfreien Anschluss der Fa. Deutsche GigaNetz an das Glasfasernetz für diese Einheit.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Kabelführung und Umsetzung des Glasfaseranschlusses, gemäß dem in Anlage 2 zu TOP 5 vorliegenden Vorschlag zugestimmt wird, diese Regelung gilt auch für weitere folgende Einheiten. Durch die Maßnahme entstehen der Eigentümergeinschaft keine Kosten.

Beschlussergebnis: Dafür: 10 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

TOP 6 Beschlussantrag Prüfung Hausmeisterservice

Der Verwaltung liegt ein Beschlussantrag für die Prüfung der aktuellen Kosten für die Gebäudereinigung, Hausmeisterkosten, Winterdienst und Gartenarbeiten vor. Die Eigentümergeinschaft soll unter diesem Tagesordnungspunkt die weitere Vorgehensweise beschließen, gegebenenfalls auch per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt das für den derzeit beauftragten Hausmeisterservice ZC Hausmeisterservice aus Nagold für die Bereitstellung und Reinigung der Müllbehälter und dem Winterdienst auf Grund enorm gestiegener Preise durch die Verwaltung ein möglicher Alternativer Anbieter gefunden werden

soll. Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass über eine mögliche Neuvergabe auch per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann.

Beschlussergebnis: Dafür: 10 Dagegen: 0 Enthaltungen: 0

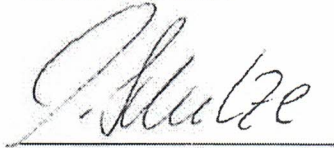
Beschlussverkündung: Der Antrag wurde angenommen.

Die Eigentümergeinschaft stellt vermehrt in der Waldenser Straße 39 fest, dass mit dem Restmüll mehrere schwarze Säcke entsorgt werden, die den Anschein einer Wohnungsentrümpfung vermuten lassen. Es wird darum gebeten diesen Restmüll nicht über den allgemeinen Restmüll der Eigentümergeinschaft zu entsorgen, sondern entsprechende Deponien dafür aufzusuchen. Sollten sich zukünftig weitere Säcke im Restmüll befinden wird die Entsorgung entsprechend nachverfolgt und die Mehrkosten, dem Verursacher in Rechnung gestellt. Sollten Sie Ihre Wohnung vermietet haben, setzen Sie Ihren Mieter bitte davon in Kenntnis.

Nachdem alle Tagesordnungspunkte behandelt wurden und keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Versammlungsleiter gegen 19:00 Uhr die Versammlung.

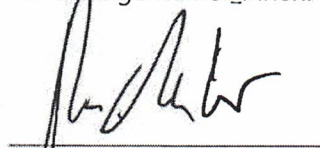
Calw-Heumaden, den 25.09.2025

Für den Verwalter:



Schulze, (Versammlungsleiterin)

Für die Eigentümer_innen:



Richter, (Eigentümer)



Rubarth, (Eigentümer)