Versammlungsprotokoll (Objekt 110)

Niederschrift der Beschlüsse gem. § 24 Abs. 6 WEG über die Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

vom Donnerstag, den 20.04.2023 im katholischen Gemeindehaus in Aidlingen.

Die Einberufung erfolgte mit dem Schreiben der Firma WohnPlan Objektbetreuung GmbH vom 24.03.2023 frist- und formgerecht.

Tagesordnung laut Einladung:

TOP 1 Genehmigung der Jahresabrechnung 2022 / Erläuterung und Bericht der Rechnungsprüfer

TOP 2 Neue Ausschreibung Gas - / Stromanbieter zum 01.01.2023 / Abschluss neuer Konditionen (Preise) bei der Energieversorgung Unterland (Biogas) und der Firma (Allg. Strom) mit Bündelrabatt / Bericht des Verwalters

TOP 3 Neues Telekommunikationsgesetz (TKG) / Kündigung Mehrnutzervertrag mit der Vodafone und Abschluss einer Versorgungsvereinbarung zum 01.07.2024

TOP 4 Installation einer Wallbox / Ladeinfrastruktur / Beauftragung eines Unternehmens zur Erstellung eines Konzepts für die Errichtung und den Betrieb einer Ladeinfrastruktur (ETV vom 28.04.2022)

TOP 5 Abschluss Wartungsvertrag für die Heizungsanlage mit der Firma

TOP 6 Bericht über die erfolgte Wasserbeprobung gemäß Trinkwasserverordnung / Befund vom 07.03.2023

TOP 7 Regelung diverser Tätigkeiten:

- Meldung von Personen für die Müllabrechnung zum Jahresende (Antrag Herr
- Regelung Kehrwochen: Kehrwoche wird nicht eingehalten (Frau)
- Müllplan: Der Plan wird nicht eingehalten (Frau)
- Ansprechpartner für Handwerker am Objekt

TOP 8 Austausch Fenster in der Einheit Nr. 17 (Antrag Frau

TOP 9 Prüfung der Heizungsanlage und Durchführung eines hydraulischen Abgleichs gemäß Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmen-verordnung (EnSimiMaV)

TOP 10 Notwendige Instandhaltungsarbeiten und Mängel am Objekt

1. Rückschnitt und Fällung dieser Bäume bei Haus Nr. 39 (Antrag H.)
2. Austausch Sand des Sandkastens / neue Kinderspielgeräte auf dem Spielplatz (Antrag H.)
3. Schimmel Whg. Nr. 22 / Haus 35 / Schlafzimmer

TOP 11 Kernlochbohrung nach Außen für die Dunstabzugshaube in der Küche der Wohnung Nr. 11 (Antrag H.)

TOP 12 Genehmigung der Anbringung von einem Windschutz am Balkon der Wohnung Nr. 10 (Antrag Frau)

TOP 13 Genehmigung der Anbringung von einem Windschutz an der Terrasse der Wohnung Nr. 22 gemäß Foto (Antrag Herr)
TOP 14 Außenstellplatz hinter Garage Whg. Nr. 22 ca. 2,0 m nach links verschieben oder Pkw auf dem Rasen abstellen (Antrag H.)
TOP 15 Wirtschaftsplan 2023
TOP 16 Anpassung der Verwaltervergütung um € 2,50 auf € 21,50 ab 01.05.2023 je Wohneinheit und Monat, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer
TOP 17 Sonstiges (Keine Beschlussfassung)

Die Versammlung wurde durch Herrn um 17.36 Uhr eröffnet. Der Vorsitz und die Protokollführung wurde von Herrn Winiarski von der Firma Objektbetreuung GmbH übernommen.

Herr stellte die Beschlussfähigkeit fest. Bei Eröffnung der Versammlung waren 6.796 / 10.000 Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

Es wurde einstimmig festgelegt, dass über die einzelnen Tagesordnungspunkte durch Handzeichen abgestimmt werden soll. Das Stimmrecht ergibt sich aus der Teilungserklärung § 15 Nr. 2, wobei jedes Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt.

Die Versammlung wurde um 21.22 Uhr geschlossen.

TOP 1 Genehmigung der Jahresabrechnung 2022 / Erläuterung und Bericht der Rechnungsprüfer

Der Verwalter erläuterte die Abrechnung, welche per 31.12.2022 durch die Firma Objektbetreuung GmbH erstellt wurde. Die Abrechnung wurde durch den Verwaltungsbeirat geprüft. Fragen zur Abrechnung wurden vom Verwalter beantwortet.

Frau berichtete der Versammlung über die erfolgte Rechnungsprüfung und deren Ergebnis.

Beschlussantrag:
Die Gesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 mit Druckdatum vom 19.03.2023 werden im Ganzen anerkannt und genehmigt. Die Nachschüsse sowie etwaige Guthaben aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, welche sich aus der Abrechnung ergeben, sind am **01.05.2023** zur Zahlung fällig.

SEPA-Vorabankündigung für Lastschriften:
Bei erteilter Einzugsermächtigung wird ein Nachschuss aus der Jahresabrechnung per 31.12.2022 gemeinsam mit dem Vorschuss bis spätestens zum 3. Bankarbeitstag im Mai 2023 abgebucht. Dieser Beschluss ersetzt eine weitere SEPA-Vorabankündigung.

Der Verwalter wird ermächtigt, Zahlungsrückstände aus dem vorgenannten Beschluss außergerichtlich und notfalls gerichtlich und auch unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einzuklagen und beizutreiben.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 2 Neue Ausschreibung Gas - / Stromanbieter zum 01.01.2023 / Abschluss neuer Konditionen (Preise) bei der Energieversorgung Unterland (Biogas) und der Firma Montana (Allg. Strom) mit Bündelrabatt / Bericht des Verwalters

Der Verwalter hatte über den Einkauf von Gas und Strom ab dem 01.01.2023 berichtet und das horizontale Tranchenmodell erläutert. Gas wird ab dem 01.01.2023 von der Energieversorgung Offenbach (EVO) und Allgemeinstrom weiterhin von der Fa. Montana (Spotmarkt) bezogen. Bei der EVO wurden Verträge mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2024 abgeschlossen. Für den Gasverbrauch wird eine Preiserhöhung von ca. 250 % im Vergleich zum bisherigen Tarif kalkuliert, die Erhöhung des Gaspreises ist bereits gedeckelt (Gaspreisbremse: 12 Cent pro Kilowattstunde für 80% des Vorjahresverbrauchs). Beim Allgemeinstrom gilt die Strompreisbremse: 40 Cent pro Kilowattstunde für 80% des Vorjahresverbrauchs. Im Wirtschaftsplan wurde eine Verdoppelung der Allgemeinstromkosten kalkuliert. Fragen der Eigentümer wurden vom Verwalter beantwortet.

Keine Beschlussfassung.

TOP 3 Neues Telekommunikationsgesetz (TKG) / Kündigung Mehrnutzervertrag mit der Vodafone und Abschluss einer Versorgungsvereinbarung zum 01.07.2024

Die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes legt ab dem 01.07.2024 fest, dass die Umlagefähigkeit von TV-Kosten auf den Mieter ab diesem Termin entfällt und TV-Kosten nicht mehr Bestandteil der Betriebskostenverordnung sind. Aus diesem Grund können ab diesem Termin die Mehrnutzerverträge in Eigentümergemeinschaften mit vermieteten Wohneinheiten nicht mehr weitergeführt werden und müssen gekündigt werden. Stattdessen kann eine Versorgungsvereinbarung mit der Vodafone abgeschlossen werden, welche es den Bewohnern ermöglicht zu günstigeren Konditionen Einzelverträge bei der Vodafone abzuschließen. Die Vermieter sollten ihre Mieter rechtzeitig über die Kündigung / Neuabschluss informieren.

Beschlussantrag:
Der bestehende Vertrag mit Vodafone wird zum 31.12.2023 gekündigt. Anschließend soll mit Vodafone eine Versorgungsvereinbarung, Laufzeit 10 Jahre, abgeschlossen werden. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft den bestehenden Vertrag zu kündigen und die Versorgungsvereinbarung mit Vodafone abzuschließen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.305 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	491 / 10.000

Der Antrag wurde ohne Gegenstimmen angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 4 Installation einer Wallbox / Ladeinfrastruktur / Beauftragung eines Unternehmens zur Erstellung eines Konzepts für die Errichtung und den Betrieb einer Ladeinfrastruktur (ETV vom 28.04.2022)

Der Verwalter erläuterte den Antrag. Der Verwalter hatte ein Angebot der Firma Frequentum zur Ausarbeitung eines Konzepts für die Errichtung und den Betrieb einer Ladeinfrastruktur eingeholt und vorgetragen.

Beschlussantrag:
Es soll ein Konzept für die Errichtung und den Betrieb einer Ladeinfrastruktur erstellt werden. Zur Erstellung des Konzeptes wird die Firma Frequentum gemäß Angebot vom 18.11.2021 (Aktualisierung des Angebotes vorbehalten) beauftragt. Sämtliche Kosten dieser Maßnahme werden im Verhältnis der Wohnflächen auf die Eigentümer verteilt und aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	5.399 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	1.397 / 10.000

Der Antrag wurde ohne Gegenstimmen angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 5 Abschluss Wartungsvertrag für die Heizungsanlage mit der Firma [redacted]

Der Verwalter hat über die Vorteile eines Wartungsvertrages und die entsprechenden Vorschriften informiert und den Abschluss eines Wartungsvertrages empfohlen. Der Verwalter hat das Angebot der Firma [redacted] vorgetragen. Vom Verwalter wurde ausdrücklich auf die Risiken einer unzureichenden Wartung hingewiesen.

Beschlussantrag:
Mit der Firma [redacted] wird ein Wartungsvertrag für alle vier Heizungsanlagen gemäß Angebot abgeschlossen. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, den Vertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 6 Bericht über die erfolgte Wasserbeprobung gemäß Trinkwasserverordnung / Befund vom 07.03.2023

Der Verwalter berichtete über die erfolgte Wasserbeprobung gemäß der Trinkwasserverordnung vom März 2023 für die Häuser 37, 39, 41 sowie deren negativem Ergebnis. Die nächste Beprobung erfolgt wieder in drei Jahren.

Keine Beschlussfassung.

TOP 7 Regelung diverser Tätigkeiten:

- **Meldung von Personen für die Müllabrechnung zum Jahresende (Antrag Herr)**
- **Regelung Kehrwochen: Kehrwoche wird nicht eingehalten (Frau)**
- **Müllplan: Der Plan wird nicht eingehalten (Frau)**
- **Ansprechpartner für Handwerker am Objekt**

Der Verwalter hatte vorgeschlagen, die Kosten des Mülls über einen anderen Verteilerschlüssel abzurechnen. Des Weiteren sollte sich die Wohnungseigentümergemeinschaft Gedanken über die Beauftragung eines externen Hausmeisters machen.

Beschlussantrag 1:
Zur Bestimmung der Personenanzahl zur Müllabrechnung wird der Verwalter alle Eigentümer zum Abrechnungsstichtag anschreiben. Es sind die Anzahl der Bewohner zum Stichtag am 31.12. zu melden. Eigentümer, welche keine Bewohner dem Verwalter melden, werden fünf Personen in der Jahresabrechnung abgerechnet.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.305 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	491 / 10.000

Der Antrag wurde ohne Gegenstimmen angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

Beschlussantrag 2:
Es soll ein externer Hausmeister beauftragt werden. Der Leistungsumfang des neuen Hausmeisters wird durch die Eigentümer gemeinsam bestimmt. Der Vertrag mit Herrn und der WEG wird durch den Verwalter gekündigt. Anschließend wird der Verwalter drei Hausmeisterangebote einholen. Die Annahme eines Angebotes sowie den Kündigungszeitpunkt von Herrn entscheiden die Eigentümer . Die Kosten für den neuen Hausmeister dürfen € 1.600,00 pro Monat nicht übersteigen. Die Kosten für den Hausmeister werden nach Wohneinheiten auf die Eigentümer verteilt. Der Verwalter wird beauftragt den neuen Dienstleistungsvertrag mit dem Hausmeisterservice abschließen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 8 Austausch Fenster in der Einheit Nr. 17 (Antrag Frau)

Frau r hatte den Antrag gestellt, den Austausch der Fenster der Whg. Nr. 17 zu genehmigen. Hierzu hatte Sie ein Angebot bei der Firma aus Gärtringen eingeholt und vorgetragen. Nach ausführlicher und langer Diskussion wurde folgender Antrag gestellt.

Beschlussantrag:
Der Eigentümer der Whg. Nr. 17 wird ein weiteres Austauschangebot für die Fenster von der Firma [illegible] aus Ehningen einholen und dem Verwalter vorlegen. Die nächste Eigentümerversammlung entscheidet über die Annahme eines Angebotes. Die Außenfarbe der Fensterrahmen muss Mooreiche sein.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.381 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	415 / 10.000

Der Antrag wurde ohne Gegenstimmen angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 9 Prüfung der Heizungsanlage und Durchführung eines hydraulischen Abgleichs gemäß Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmen-verordnung (EnSimiMaV)

Der Verwalter hatte über die Mittelfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) informiert und deren Maßnahmen (Heizungsüberprüfung u. hydraulischer Abgleich) erläutert. Der hydraulische Abgleich für Häuser mit mind. 6 Wohneinheiten ist bis zum 15.09.2024, für Häuser mit mind. 10 Wohneinheiten bis zum 30.09.2023 durchzuführen. Die Durchführung der sich daraus ergebenden Optimierungsmaßnahmen muss bis zum 15.09.2024 erfolgt sein.

Der Verwalter hatte zwei Angebote der Firmen Kettner GmbH aus Herrenberg und Enerplan Energieberatung GmbH aus Welzheim eingeholt und vorgetragen. Die Angebote beinhalten die Heizlastberechnung nach DIN 12831 und Berechnung des hydraulischen Abgleichs. Nach Berechnung des hydraulischen Abgleichs muss anschließend die Durchführung beschlossen werden. Hierzu wird der Verwalter entsprechende Angebote einholen.

Der Verwalter hatte ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Erfüllung der Verordnung verpflichtet ist. Beschlüsse gegen diese Verordnung sind nichtig.

Angebote:
Fa. Enerplan: € 11.305,00 brutto
Fa. Kettner: € 25.000,00 brutto

Beschlussantrag:
Die Heizungsanlagen werden entsprechend den Vorgaben der EnSimiMaV hydraulisch abgeglichen. Das Angebot der Firma Enerplan Energieberatung GmbH vom 19.04.2023 wird angenommen. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt der Fa. Enerplan Energieberatung GmbH sämtliche notwendigen Unterlagen zur Erstellung des hydraulischen Abgleichs zur Verfügung zu stellen. Sollte die Heizlastberechnung von der Firma Enerplan vorliegen, so werden entsprechende Angebote zur Durchführung des Abgleichs eingeholt. Sämtliche Kosten dieser Maßnahme tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Wohnflächen und werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 10 Notwendige Instandhaltungsarbeiten und Mängel am Objekt

1. **Rückschnitt und Fällung dieser Bäume bei Haus Nr. 39 (Antrag H. I)**
2. **Austausch Sand des Sandkastens / neue Kinderspielgeräte auf dem Spielplatz (Antrag H.)**
3. **Schimmel Whg. Nr. 22 / Haus 35 / Schlafzimmer**

Die dem Verwalter bekannten Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden vorgetragen:

1. Die Familie erläuterte ihren Antrag. Die Tannen seien zu groß und nehmen das Sonnenlicht.
2. Herr erklärte seinen Antrag.
3. Der Verwalter berichtete über die Schadensmeldung von Herrn vom 28.12.2022: Hinter seinem Schlafzimmerschrank hatte sich Schimmel gebildet. Nach Überprüfung durch den SV Herrn Scheefe ergab sich folgende Beurteilung:

   „Aus meiner derzeitigen Sicht kann ich keinen Baumangel erkennen, der in Zusammenhang mit den Verfärbungen stehen könnte, da
   - die Wasser als Tropfenbildung zu erkennen war
   - die Tropfen nicht in Zusammenhang mit der Raumkante stehen
   - nur oberflächlich (Tapetenseite) erhöhte Feuchtigkeit messbar war
   - Verfärbungen an der Rückwand und dem Boden der Möblierung zu erkennen sind, welche darauf hindeuten, dass die Möbelstücke dicht an der Wand gestanden haben müssen, was auch am Sockel zu erkennen ist.

   Aufgrund des Schadensbildes und meiner Erkenntnis der Bauteilöffnung gehe ich derzeit davon aus, dass es aufgrund der Möblierung und der kalten Witterung der vergangenen Tage zu einer Tauwasserbildung raumseits hinter der Möblierung gekommen ist.
   Somit komme ich - wenn man davon ausgeht, dass kein Wasser verschüttet wurde - derzeit zum Schluss, dass wenn die Möblierung ausreichend von der Wand aufgestellt worden wäre, sodass sich die Wand bei ausreichendem Heiz– u. Lüftverhalten erwärmen und ausreichend Luft.“

Die Rechnung von Herrn Höhe von € 887,74 wird Herr der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht erstatten. Dies hatte sein Anwalt empfohlen.
Nach langer Diskussion hatten die Eigentümer festgelegt, keine Maßnahmen gegen Herrn und zur Beitreibung der Kosten von Herrn vorzunehmen.

Beschlussantrag 1 / Punkt Nr. 1:
Die drei Tannen vor dem Haus 39 sollen zurückgeschnitten werden. Mit den Arbeiten wird die Firma aus Aidlingen beauftragt. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Eigentümer, den Auftrag an die Firma zu erteilen. Die Ausführung der Arbeiten soll im Herbst / Winter 2023 / 2024 erfolgen. Sämtliche Kosten dieser Maßnahme werden im Verhältnis der Wohnflächen auf die Eigentümer verteilt und in der Jahresabrechnung fällig.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796/ 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

Beschlussantrag 2 / Punkt Nr. 2:
Der Sand im gem. Sandkasten soll ausgetauscht werden. Die Firma I wird mit dem Austausch des Sandes beauftragt. Herr wird sich um die Abdeckung des Sandkastens kümmern. Die Kosten tragen die Eigentümer im Verhältnis der Wohnflächen und werden in der Jahresabrechnung fällig.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	2.437 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	702 / 10.000
	Enthaltungen:	3.657 / 10.000

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 11 Kernlochbohrung nach Außen für die Dunstabzugshaube in der Küche der Wohnung Nr. 11 (Antrag H.

Herr hat den Antrag gestellt, eine Kernlochbohrung in die Außenwand für den Dunstabzug in der Küche zu erstellen.

Beschlussantrag:
Die Erstellung einer Kernlochbohrung in der Außenwand im Bereich der Küche wird dem Eigentümer der Whg. Nr. 4, 11 genehmigt. Die Arbeiten dürfen nur durch fachkundige Personen angebracht werden. Für entstehende Schäden und Folgeschäden haftet der jeweilige Sondereigentümer. Sämtliche Kosten der Montage sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 12 Genehmigung der Anbringung von einem Windschutz am Balkon der Wohnung Nr. 10 (Antrag Frau)

Herr hatte den Antrag gestellt, die Anbringung eines Windschutzes am Balkon zu genehmigen. Der Antrag sowie eventuelle Auflagen wurden in der Versammlung diskutiert.

Beschlussantrag:
Die Anbringung eines seitlichen Windschutzes am Balkon der Whg. Nr. 10 wird genehmigt. Die Art und Optik muss den bereits vorhanden und installierten Windschutze entsprechen. Der Windschutz darf nur durch fachkundige Personen angebracht werden. Für entstehende Schäden und Folgeschäden haftet der jeweilige Sondereigentümer. Sämtliche Kosten der Montage, sowie der laufenden Instandhaltung sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen. Bei Demontage des Windschutzes ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 13 Genehmigung der Anbringung von einem Windschutz an der Terrasse der Wohnung Nr. 22 gemäß Foto (Antrag Herr)

Herr hatte den Antrag gestellt, die Anbringung einer Überdachung der Terrasse mit seitlichem Windschutz zu genehmigen. Der Antrag sowie eventuelle Auflagen wurden in der Versammlung diskutiert. Da die bauliche Maßnahme für die Eigentümerversammlung nicht klar beschrieben wurde, hatten die Eigentümer signalisiert nicht zuzustimmen. Anschließend hatte Herr Birn den Antrag zurückgezogen.

Keine Beschlussfassung.

TOP 14 Außenstellplatz hinter Garage Whg. Nr. 22 ca. 2,0 m nach links verschieben oder Pkw auf dem Rasen abstellen (Antrag H.)

Herrn erläuterte seinen Antrag. Nach ausführlicher Diskussion hatte Herr seinen Antrag über die Erstellung von weiteren Außenstellplätzen auf den Rasenflächen zurückgezogen.

Keine Beschlussfassung.

TOP 15 Wirtschaftsplan 2023

Beschlussantrag:
Die jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 19.04.2023 werden ohne Änderungen genehmigt und beschlossen:

Die Einzelwirtschaftspläne haben solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan wirksam beschlossen wird. Die neuen Vorschüsse gelten ab **01.05.2023**.

Die Vorschüsse gemäß den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen sind monatlich im Voraus am 1. eines jeden Monats fällig und kostenfrei auf das Verwaltungskonto der Eigentümergemeinschaft zu zahlen.

Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Vorschüssen in Höhe von insgesamt mindestens 2 monatlichen Raten in Rückstand, wird die gesamte für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu zahlende Restsumme auf einmal fällig. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgeldraten bis zum Monat seines Ausscheidens zu bezahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Der Verwalter wird ermächtigt, die Beitragsleistung bzw. Beträge aus der Erhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden. Der hierfür verwandte Betrag darf insgesamt 4/12 der Plansumme des aktuellen Wirtschaftsplans nicht überschreiten.

SEPA-Vorabankündigung für Lastschriften:
Bei erteilter Einzugsermächtigung wird der neue mtl. Vorschuss gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 ab dem 01.05.2023 abgebucht. Der monatlich wiederkehrende Lastschrifteinzug erfolgt spätestens zum jeweiligen 3. Bankarbeitstag des Monats. Dieser Beschluss ersetzt eine weitere SEPA-Vorabankündigung.

Der Verwalter wird ermächtigt, Zahlungsrückstände aus dem vorgenannten Beschluss außergerichtlich und notfalls gerichtlich und auch unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einzuklagen und beizutreiben.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 16 Anpassung der Verwaltervergütung um € 2,50 auf € 21,50 ab 01.05.2023 je Wohneinheit und Monat, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Der Verwalter teilte mit, dass die aktuelle wirtschaftlichen Situation erfordert, die Verwaltervergütung anzupassen. Gründe sind neben den gestiegenen Energiekosten und der hohen Inflation auch erhöhte Personalkosten. Der allgemein gestiegene Verwaltungsaufwand sowie immer mehr Aufgaben für die Verwaltungen, z.B. durch neue Verordnungen wie EnSimiMaV, die TKG-Novelle, das CO2-Kostenaufteilungsgesetz, E-Mobilität, usw. sorgen dafür, dass mehr Personal benötigt wird, um alle Aufgaben für Sie weiterhin in der Ihnen gewohnten Qualität erledigen zu können. Aus diesem Grund ist eine Anpassung unserer Vergütung um 10 % notwendig. Der Verwalter bedankt sich an dieser Stelle für das Verständnis.

Beschlussantrag:
Die Verwaltervergütung wird um € 2,50 auf insgesamt € 21,50 je Wohneinheit und Monat zzgl. gesetzlicher MwSt. erhöht. Die Erhöhung erfolgt erstmals ab dem 01.05.2023.

Abstimmergebnis:	JA-Stimmen:	6.796 / 10.000
	NEIN-Stimmen:	keine
	Enthaltungen:	keine

Der Antrag wurde einstimmig angenommen / Beschluss wurde gefasst und verkündet

TOP 17 Sonstiges (Keine Beschlussfassung)

Kein Protokolleintrag.

Seitenzahl: - 11 -

Anlagen: Gesamtwirtschaftsplan 2023

Aidlingen, den 20.04.2023

_____

Ort, Datum

Aidlingen, den 20.04.2023

_____

Ort, Datum

Aidlingen, den 20.04.2023

_____

Ort, Datum

Wirtschaftsplan 2023

Umlagekonto	Ltz.Abrechnung EUR	Neuer Plan EUR	Umlage-Deklaration
Abgeltungssteuer	0,64	0,00	Eigent. Miteig.Anteil
Verwaltervergütung	7.596,96	7.600,00	Eigent. Miteig.Anteil
Nutzerwechselgebühr	76,16	0,00	Mieter Nutzerw.
Hausmeister (Minijob)	5.456,50	5.280,00	Mieter Wohneinheit
Garten, Aussenanl. (Arbeitsk.)	400,00	1.000,00	Eigent. Miteig.Anteil
Garten, Aussenanl.	75,00	0,00	Eigent. Miteig.Anteil
Verwaltungsnebenkosten	1.508,79	250,00	Eigent. Miteig.Anteil
Nebenkosten Minijob	1.824,70	2.000,00	Mieter Wohneinheit
Kaminkehrer (Arbeitskosten)	449,24	0,00	Mieter Ext.HeizkAbr.
Meßdienst HKA	2.257,45	0,00	Mieter Ext.HeizkAbr.
Strom Heizung	376,33	0,00	Mieter Ext.HeizkAbr.
Heizung und Wasser	16.358,15	39.000,00	Mieter Ext.HeizkAbr.
Wasserkosten	369,67	0,00	Eigent. Miteig.Anteil
Niederschlagswasser	556,00	556,00	Mieter Miteig.Anteil
Strom allgemein HS 35	254,24	500,00	Mieter MEA HS 35
Strom allgemein HS 37	178,12	350,00	Mieter MEA HS 37
Strom allgemein HS 39	316,47	600,00	Mieter MEA HS 39
Strom allgemein HS 41	203,52	400,00	Mieter MEA HS 41
Strom Garagen	98,88	200,00	Mieter Strom Gar.
Müll Grundkosten	2.034,72	2.100,00	Mieter Müll Grund
Müll Leerungen Whg. 17	50,24	50,00	Mieter Müll W 17
Müll Leerungen HS 35	150,72	150,00	Mieter Pers. H 35
Müll Leerungen HS 37	87,92	100,00	Mieter Pers. H 37
Müll Leerungen HS 39	100,48	100,00	Mieter Pers. H 39
Müll Leerungen HS 41	163,28	160,00	Mieter Pers. H 41
Müll Wertstoff	58,50	60,00	Mieter Müll Wert
Müll Biomüll	424,20	500,00	Mieter Miteig.Anteil
Kabelfernsehen	4.438,40	4.500,00	Mieter Wohneinheit
Versicherungen	5.243,36	5.600,00	Mieter Miteig.Anteil
Reparaturen WFL (Arbeitsk.)	35.172,29	1.000,00	Eigent. Wohnfläche
Reparaturen WFL	59.234,53	0,00	Eigent. Wohnfläche
Sanierung Fassade (AK)	53.647,92	0,00	Eigent. Wohnfläche
Sanierung Fassade (MK)	36.352,05	0,00	Eigent. Wohnfläche
Wartungen (Arbeitskosten)	461,72	500,00	Mieter Miteig.Anteil
Wartungen	691,39	0,00	Mieter Miteig.Anteil
Aust. Messtechnik (Arbeitsk.)	41,65	0,00	Eigent. Wohnfläche
Aust. Messtechnik	59,38	0,00	Eigent. Wohnfläche
Nebenk.des Geldverk.	144,98	150,00	Eigent. Miteig.Anteil
Zuführ.Erhaltungsrücklagen	284.000,00	34.000,00	Eigent. Wohnfläche
Aufl. Erhaltungsrücklagen	-180.843,97	0,00	Eigent. Wohnfläche
Zinserträge	-2,55	0,00	Eigent. Miteig.Anteil
Summe	340.068,03	106.706,00	

Sollten Sie uns keine Einzugsermächtigung erteilt haben, so überweisen Sie das monatliche Hausgeld fristgerecht auf das Konto der Eigentümergemeinschaft:

WEG Badstr. 35-41, Aidlingen
IBAN: DE61603501300000955083 BIC: BBKRDE6BXXX
Konto-Nr.: 955083 BLZ: 60350130 Bank: Kreissparkasse Böblingen

19.04.2023