

# PROTOKOLL

=====

der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft WEG 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg

=====

vom: Montag, den 07.11.2022  
Versammlungsort: Haus der Bürgerwache, Tübinger Str. 39, 72108 Rottenburg am Neckar  
Vom Verwaltungsbeirat: Herr Weihing (Vorsitzender des Gremiums), Herr Müller und Herr Rapp  
Von der Hausverwaltung: Herr Braun und Herr Cavallari  
Versammlungsleiter: Herr Weihing  
Versammlungsbeginn: 18:05 Uhr  
Versammlungsende: 20:05 Uhr

## 1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats Herrn Weihing

Herr Weihing (Versammlungsleitung) begrüßt die anwesenden Eigentümer\*innen und eröffnet die Versammlung, die von der Hausverwaltung ags Immobilien GmbH ordnungsgemäß einberufen wurde. Gegen Form, Frist und die vorliegende Tagesordnung der Einladung wurden keine Einwände erhoben.

Zu Beginn sind 41.232 von 100.000 MEA vertreten. Ab der ersten Beschlussfassung sind 65 Stimmen (45.394 MEA) anwesend, davon 16 durch Vollmacht.

Seit Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 ist eine Eigentümerversammlung immer beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der erschienenen oder vertretenen Wohnungseigentümer\*innen, wenn mindestens eine Vollmacht vorliegt.

Der Versammlungsleiter Herr Weihing erläutert die Tagesordnung, die allen Eigentümer\*innen zugegangen ist. Frau Jaros hatte vorab eine Änderung der Tagesordnung gewünscht und gefordert Punkt 8 vorzuziehen. Unter Punkt 8 stellt Frau Jaros einen Antrag, der sich auf die Fassadenrücklage bezieht. Herr Weihing erklärt, dass - je nachdem wie der Beschluss zu Punkt 8 entfällt – der Wirtschaftsplan, und somit die monatlichen Vorauszahlungen, auch im Nachgang noch angepasst werden kann. Aus diesem Grund wird die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte nicht geändert.

## 2. Jahresabrechnung 2021

### 2.1 Bericht des Verwaltungsbeirates.

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Eigentümer\*innen und bedankt sich, auch im Namen der Verwaltung, für das zahlreiche Erscheinen. Er begrüßt die Verwaltung ags Immobilien GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Braun sowie den zuständigen Mitarbeiter Herrn Cavallari zur ersten gemeinsamen Eigentümerversammlung. Daraufhin erteilt er Herrn Cavallari das Wort, der die anwesenden Eigentümer\*innen begrüßt und sich vorstellt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Oktober 2021 eine besondere Hürde zum Verwalterwechsel per Gesetz erlassen. Die Verwaltung, die zum 1. des Folgejahres für das Wohnobjekt verantwortlich ist, muss auch die Jahresabrechnung des Vorjahres erstellen. Deshalb musste die neue Hausverwaltung alle Buchungen des Jahres 2021 nochmals in Ihrem Buchungssystem eingeben. Ein Überspielen der Daten von der Firma Bader zur ags Immobilien war leider nicht möglich, sodass alle Buchungen manuell erfasst werden mussten. Dadurch hat der Verwaltungsbeirat, neben den Übergaben, Besprechungen und Ablaufregelung zusätzliche Gespräche und Sitzungen abhalten müssen. Das Zusammenspiel all dieser Faktoren hat dazu geführt, dass die Jahresabrechnung 2021 erst im Juli 2022 versendet werden konnte. Herr Weihing versichert, dass diese vom Verwaltungsbeirat sehr sorgfältig überprüft wurde.

Für einige Eigentümer\*innen war die Abrechnung, aufgrund der Schriftgröße, nicht wie gewohnt lesbar. Hinzu kam ein veränderter Aufbau, der zwar alle Informationen, allerdings keine gesonderten Formulare für die Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage sowie die Zinsbescheinigung für das Finanzamt enthielt. Die Hausverwaltung war für Rückfragen aber stets erreichbar.

Infolge der zahlreichen Tagesordnungspunkte wird im diesjährigen Bericht des Beirats nur auf einige wichtigen Informationen eingegangen.

#### Jährliches Ablesen der Wärmemengenmesser und der Kalt-Wasserzähler.

Zum Jahreswechsel jeden Jahres muss ein Beauftragter der Verwaltung in jeder Eigentumswohnung die Wärmemengenzähler und Kaltwasserzähler ablesen. Dies wird durch Aushang bekanntgegeben. Die novellierte EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) sieht vor, dass Zähler und Kostenverteiler zur Ermittlung der Heizkosten künftig per Funkmesstechnik fernauslesbar sein müssen. Die Hausverwaltung arbeitet bei der Heiz- und Wasserkostenabrechnung in allen Objekten mit Abrechnungsfirmen zusammen. Da die Firma Bader diese Aufgabe im letzten Jahr nicht mehr durchführte, wurde schnellstmöglich die Rottenburger Firma Hecon beauftragt.

#### Schäden an der Fassade

Immer wieder erreichen die Hausverwaltung Klagen von Eigentümer\*innen bzw. Bewohner\*innen, dass Feuchtigkeit oder Wasser in die Wohnung oder das Treppenhaus eindringt. Ursächlich ist die in vielen Bereichen undichte Fassade. Ein provisorisches, punktuelles Flickern der Fassade wäre mit erheblichen Kosten verbunden, da jedes Mal ein Gerüst gestellt werden oder die Arbeiten unter Zuhilfenahme eines Steigers ausgeführt werden müssten.

Seit dem Wechsel zur ags Immobilien GmbH konnten die Beiräte mit der Hausverwaltung, dem Energieberater Herrn Faden und dem Architektenteam Merz hierzu wichtige Fakten zur Fassadensanierung ermitteln und organisatorisch auf den Weg bringen. Zurzeit stehen noch Gespräche mit den Banken aus, um die Finanzierung der Baumaßnahme in eine vertragsgerechte Form zu bringen. Dass die Baumaßnahme durch die aktuelle Lage teurer werden dürfte, sollte jedem klar sein. Die Beiräte und die Hausverwaltung sind bemüht für das Frühjahr 2023 eine außerordentliche Eigentümerversammlung zu organisieren, bei der eine für alle Eigentümer\*innen tragbare Lösung - bezogen auf die monatliche Belastung – vorgestellt wird.

#### Müllraum, Entsorgung falsch befüllter Biotonnen und unerlaubt abgestellten Mülls

Ein ständiges Ärgernis sind die immer wieder falsch - mit sogenannten Störstoffen - befüllten Biotonnen, also mit nicht verrottbarem Material. Ebenso kommt es immer wieder vor, dass Sperrmüll wie Möbel, Elektroschrott, Matratzen usw. von Unbekannten entweder im Müllraum oder irgendwo in den Häusern, in der Regel im Untergeschoss, abgestellt werden. Es ist dabei unklar, ob die Gegenstände von ausziehenden Mieter\*innen einfach zurückgelassen wurden, oder Bewohner\*innen auf diese Art und Weise nicht mehr Benötigtes entsorgen. Da in der Regel die Verursacher\*innen nicht ausfindig gemacht werden können, muss die Hausmeisterfirma Riekert die Abfuhr vornehmen. Für die Entsorgung von Sperrmüll und falsch befüllten Biotonnen, mussten im Jahr 2021: **719,95 EUR** ausgegeben werden. Diese Kosten müssen bei der Jahresabrechnung auf alle Eigentümer\*innen umgelegt werden.

#### Entsorgung des Altpapiers

Die Platzverhältnisse im Müllraum, insbesondere im Abteil für das Altpapier, sind zeitweise nicht mehr ausreichend. In der letzten Eigentümerversammlung wurden einige Ideen vorgestellt. Eine endgültige und realisierbare Lösung wurde noch nicht gefunden. Wir bitten und fordern alle Bewohner\*innen auf die Kartonagen maximal zu verkleinern.

#### Möbel, Gegenstände im Treppenhaus

Bei den Begehungen der Wohnanlage muss immer wieder festgestellt werden, dass behördliche Auflagen für Brandschutz nicht eingehalten werden. So wurde festgestellt, dass in den Treppenhäusern (Schuhschränke) und in den Garagen jede Menge Brandlasten (Holzstühle, Korbstühle, Tische, Kartons, Plastiktüten mit Inhalt usw.) gelagert werden.

**Wir bitten und fordern Sie nochmals auf, die Treppenhäuser freizuhalten. Diese sind im Falle eines Brandes Fluchtwege! Ebenso dürfen in der Tiefgarage keine Gegenstände gelagert werden, die nicht unmittelbar zum Auto gehören und/oder brennbar sind.**

Wünsche und Probleme der Bewohner\*innen innerhalb der Wohnanlage

Immer wieder erhält die Verwaltung Anrufe, dass die Wohnanlage verändert werden soll. Veränderungen sind meist nicht einfach/unmittelbar durchführbar. Hierzu muss Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat gehalten werden, der die jeweilige Maßnahme auf Durchführbarkeit, Nutzen für die Allgemeinheit und Kosten prüft. Bitte reichen Sie Änderungswünsche künftig schriftlich – gerne auch per E-Mail – ein. So ist Ihre Anfrage dokumentiert, da in der Vergangenheit einige Wünsche leider wohl untergegangen sind.

Anbringen von zusätzlichen Geländern

Das Anbringen von einem Geländer oder Auffahrrampe, um gehbehinderten Menschen den Zugang zur Wohnanlage bzw. zum Hauseingang zu erleichtern wird meistens von der Krankenkasse bezuschusst. Darum bitten wir Sie, sich mit Ihrer Krankenkasse in Verbindung zu setzen, damit ein Beitrag beigesteuert wird und so die anderen Eigentümer\*innen dem Antrag eher zustimmen.

<b>Zahlen zur Jahresabrechnung 2021</b>	
<b>Ausgaben zum Wirtschaftsplan 2021</b>	
<b>Mehrausgaben bei:</b>	
Hausmeister	1.800 €
Versicherungen	4.394 €
Müll	2.467 €
Kabelgebühren	1.349 €
Reparaturen	24.540 €
für Ölleitung und Austausch aller Trinkwasseroberteile	21.874 €
Wasser/Entwässerung	8.900 €
<b>Geringere Ausgaben:</b>	
Gartenpflege	-1.328 €
<b>In Summe wurden 47.484 € mehr ausgeben als geplant</b>	

<b>Entwicklung des Rücklagevermögens 2021</b>	
<b>Ausgaben: Kontogebühr/Porto</b>	<b>2,40 €</b>
<b>Summe Ausgaben:</b>	<b>2,40 €</b>
<b>Einnahmen:</b>	
Umzugspauschalen	409,12 €
sowie der jährlichen Rücklage von	70.740,00 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>71.149,12 €</b>
inklusive des alten Bestandes ergibt sich ein neuer Stand zum 31.12.2021 von	<b>1.164.550,39 €</b>
<b>Entwicklung der Fassadenrücklage 2021:</b>	
<b>Ausgaben:</b>	
Architekt Merz	32.450,34 €
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>32.450,34 €</b>

<b>Einnahmen:</b>	
Zuführung aus Umlage	107.974,68 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>107.974,68 €</b>
Bestand zum 31.12.2021	<b>1.569.553,28 €</b>
Somit haben wir ein Gesamtrücklagevermögen	<b>2.734.103,67 €</b>

## 2.2 Beantwortung von Fragen und Beschlussfassung über die Jahresabrechnungen 2021

### **Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Auf Grundlage der Jahresabrechnung vom 04.07.2022 beschließen die Eigentümer\*innen gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die aus den Einzelabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträgen als Anpassung der nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse.

Die beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch den jeweiligen Eigentümer\*in fällig, auch ohne gesonderte Zahlungsaufforderung. Guthaben werden innerhalb von 14 Tagen ausbezahlt. Dem jeweiligen Eigentümer\*in wird nachgelassen, den Betrag innerhalb von 14 Tagen ab Beschlussfassung zu zahlen. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter.

### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 65

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

**Verkündung:** Angenommen

## 2.3 Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Prüfung der Abrechnungsunterlagen.

Die Verwaltung bedankt sich auch im Namen der Eigentümer\*innen bei Herrn Weihing, Herrn Müller und Herrn Rapp für Ihr Engagement für die Gemeinschaft und die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung.

### **Antrag:**

Die Verwaltungsbeiräte werden für die Rechnungsprüfung für das Wirtschaftsjahr 2021 entlastet. Nicht stimmberechtigt sind die Beiräte selbst.

### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 62

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

**Verkündung:** Angenommen

## 2.4 Entlastung der Hausverwaltung für die Erstellung der Jahresabrechnung 2021

### Antrag des Verwaltungsbeirats:

Die Firma ags Immobilien GmbH wird für die Erstellung der Jahresabrechnung 2021 entlastet.

### Abstimmung:

Ja-Stimmen: 65

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

**Verkündung:** Angenommen

## 3. Besprechung und Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes 2023

Mit der Einladung zur heutigen Eigentümerversammlung wurde den Eigentümer\*innen der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2023 übersandt. Der Gesamtwirtschaftsplan 2023 wurde von Verwaltung und Verwaltungsbeirat gemeinsam erarbeitet. Nach einstimmigem Beschluss des Verwaltungsbeirates wird der Wirtschaftsplan 2023 in dieser Form der Eigentümerversammlung zur zustimmenden Beschlussfassung vorgeschlagen.

Der Wirtschaftsplan hat sich gegenüber dem Wirtschaftsplan des Vorjahres beim Konto in den folgenden Positionen verändert:

Hausmeister	2.000 €
Hausreinigung/Hauspflege	2.900 €
Versicherungen	5.800 €
Müllabfuhr	4.000 €
Verwaltung	2.469 €
Kabelgebühren	2.850 €
Reparaturen	10.000 €
Heizkosten und Wasser/Entwässerung	80.000 €
Gartenpflege	2.000 €
Wartungskosten Aufzüge	4.100 €
Reparaturen Aufzüge	2.000 €
Strom Aufzüge	1.100 €
Bei allen anderen Konten ist die Veränderung kleiner als 1.000 €.	

Zusammengefasst ergibt sich ein Gesamtjahresausgabewert inkl. der Mieteinnahmen von **459.379,58 €** hinzukommen die Rücklagen **178.714,68 €**. Somit ergibt dies einen Gesamtwert von **638 094,26 €** für den Wirtschaftsplan 2023.

Information: Sofern Sie selbst von den Jahreswerten auf die Monatswerte umgerechnet haben, werden Sie kleinere Differenzen festgestellt haben: Diese sind auf eine Rundung der Beträge zurückzuführen, sodass für das neue Hausgeld ein Betrag mit Komma ,00 herauskommt.

### Antrag des Verwaltungsbeirats:

Auf Grundlage der jeweiligen Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne vom 09.08.2022 beschließen die Eigentümer\*innen die festgesetzten Hausgeldvorschüsse, gültig ab dem 01.01.2023, bis die Eigentümer\*innen eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Vorschüsse, die aufgrund einer

Einzugsermächtigung durch den Verwalter eingezogen werden, werden bis zum Dritten eines Monats eingezogen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 61

Nein-Stimmen: 4

Enthaltungen: keine

**Verkündung:** Angenommen

**4. Besprechung und Beschlussfassung zum Hausmeisterdienst**

In den vergangenen Jahren wurde fast wöchentlich bei der Firma Bader oder der Firma Riekert angerufen, um darauf hinzuweisen, dass planmäßige Arbeiten (wie z.B. Rasen mähen) längere Zeit nicht ausgeführt wurden. Meist wurde daraufhin von der Firma Riekert die Firma Euchner beauftragt. Herr Euchner mähte anschließend mit dem Sitzrasenmäher die Flächen, die mit dem Mäher bearbeitet werden können. Alle schrägen Flächen blieben übrig und wurden auch die nächsten 4 Wochen nicht gemäht. Dieser Ablauf wiederholte sich monatlich. Beschwerden durch die Verwaltung und den Verwaltungsbeirat bei der Firma Riekert führten zu keiner Verbesserung.

Da es in der Vergangenheit auch vermehrt von Eigentümer\*innen zu Beschwerden gekommen ist, wurde folgendes Angebot von der Firma Leininger Service eingeholt. Diese Firma ist bereits bei anderen Objekten für die Hausverwaltung im Einsatz und die Aufgaben werden ordnungsgemäß ausgeführt. Der Wechsel des Hausmeisterdienstes würde zum nächstmöglichen Termin stattfinden.

Vorliegende Angebote:

Leininger Service Hausmeisterdienst: EUR 3.094,00 inkl. gesetzl. MwSt. pro Monat

Riekert Hausmeisterdienst: EUR 2.674,45 inkl. gesetzl. MwSt. pro Monat

**Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Die Hausverwaltung wird beauftragt, den Hausmeisterdienst bei der Firma Riekert zum nächstmöglichen Termin zu kündigen. Mit der Firma Leininger Service ist einen Vertrag auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses für Hausmeister und dem vorliegenden Angebot zum Anschlusstermin an Riekert zu schließen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 61

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: 3

**Verkündung:** Angenommen

**5. Besprechung und Beschlussfassung über die Umstellung der Wärmezähler für die Heizung auf fernauslesbare Geräte und die Möglichkeit des Wechsels auf eine Heizkostenabrechnungsfirma mit Abrechnungserstellung.**

Zähler und Kostenverteiler müssen zur Ermittlung der Heizkosten künftig per Funkmesstechnik fernauslesbar sein. Das sieht die novellierte EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vor. Das bedeutet, dass die Gebäudeeigentümer\*innen auf fernablesbare Mess- und Erfassungsgeräte um- bzw. nachrüsten müssen.

Der Verwaltung liegt ein Angebot der Firma Hecon Abrechnungssysteme GmbH vor:

Abrechnungs-Service:

AbrechnungService Comfort EUR 3.743,86 inkl. gesetzl. MwSt. pro Jahr (EUR 26,37 pro Einheit/Jahr)

Die Abrechnungsgebühren werden nach der bei der Abrechnungserstellung gültigen Abrechnungsservice-Preisliste berechnet. Die Gebühren umfassen die Anmeldung zum Ablesetermin, das Ablesen der aufgeführten Erfassungsgeräte sowie die Erstellung Ihrer jährlichen Wärmekostenabrechnung mit Einzel und Gesamtabrechnung.

Zählertausch:

In dem vorliegenden Angebot wird auch die Umstellung auf Fernablesung angeboten:

MietService 11.114,01€ inkl. gesetzl. MwSt. pro Jahr (78,27€ pro Einheit/Jahr)

Auf 6 Jahre hochgerechnet sind das 469,62 € und beinhaltet neuen Funkmodule für die Kompaktwärmezähler + Wohnungswasserzähler sowie die Montagekosten für Normalmontage und eine Vollgarantie für alle Geräte. Die jährlichen Kosten sind umlagefähig und können in der jährlichen Wärmekostenabrechnung direkt auf die Nutzer umgelegt werden.

Die Zähler und Messgeräte haben wir bisher alle 6 Jahre, wegen Ablauf der Eichgültigkeit, austauschen müssen. Sie wurden von einem Heizungsbauer gewechselt.

Die Gesamtkosten für die Zähler ohne Montage betrug: 41.243€.

Auf 6 Jahre hochgerechnet sind das 298,86€ zzgl. Montagekosten je Wohnung zzgl. Mehranfahrten aufgrund von versäumten Terminen.

Da die Zähler erst in 4 Jahren getauscht werden müssen, empfiehlt der Verwaltungsbeirat diesen Zusatzvertrag erst zum nächsten Wechsel der Zähler abzuschließen.

**Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Die Hausverwaltung wird beauftragt, mit der Firma Hecon Abrechnungssysteme GmbH auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes den „AbrechnungService Comfort“ abzuschließen. (Zurzeit 3.743,86€ inkl. gesetzl. MwSt. pro Jahr).

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 64

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: 0

**Verkündung:** Angenommen

**6. Wahl des Verwaltungsbeirates**

Herr Cavallari führt die Wahl durch. Die Herren WeiHING, Müller und Rapp stellen sich zur Wiederwahl.

**Antrag:**

Die aktuellen Verwaltungsbeiräte Herr WeiHING, Herr Müller und Herr Rapp sollen in Ihren Ämtern bestätigt und wiedergewählt werden.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 64

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

Herr Weihing bedankt sich, auch im Namen von Herrn Müller und Herrn Rapp, für das ausgesprochene Vertrauen und versichert, dass alle Beiräte bemüht sein werden dem gerecht zu werden.

**7. Besprechung und Beschlussfassung zum Antrag von Frau Jaros: Austausch aller Treppenhausfenster (Richtung Friedrich-Ebert-Str.) im Haus 54**

Bereits zu Beginn hatte Herr Weihing auf die Schwierigkeiten bei der Reparatur von Schäden an der Fassade hingewiesen. Zudem wird durch die neue Fassadendämmung die lichte Breite verringert, was bedeutet, dass die neu eingebauten Fenster ausgebaut werden müssen und nicht mehr verwendet werden können.

Frau Jaros stellte am 14. 07.2022 den folgenden Antrag: Beim letzten Sturm vor ca. 2 Wochen kam es bei sämtlichen Treppenhausfenstern (Richtung Friedrich-Ebert-Strasse) im Haus Nr. 54 zu Wassereintritt. Diese Fenster sollten alsbald erneuert werden durch Kunststofffenster (Streichung entfällt dann). Ein Warten auf Erneuerung der Fassade führt hier zu Schäden am Bodenbelag.

**Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Der Austausch aller Treppenhausfenster (Richtung Friedrich-Ebert-Str.) im Haus 54 wird abgelehnt.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 59

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 6

**Verkündung:** Angenommen

**8. Besprechung und Beschlussfassung zum Antrag von Frau Jaros: Fassaden Rücklagenzahlung zu halbieren oder ganz zu stoppen**

Frau Jaros stellte am 21.10.2022 den folgenden Antrag: Da angesichts steigender Energiepreise die Nebenkosten deutlich steigen werden, wodurch einige Haushalte an Ihr Limit geraten werden, eine Fassadensanierung wohl in absehbarer Zeit mangels Materials, Handwerkern, Kosten nicht erfolgen wird, schlage ich vor, die extra Rücklagenzahlung vorerst zu halbieren oder ganz zu stoppen. Jeder kann selbst ansparen, soweit möglich.

Die Argumente zu diesem Thema wurden seitens der Verwaltungsbeiräte hinlänglich ausgeführt. Es ist nicht sinnvoll, die Zahlungen einzustellen, da das Gesamtvorhaben nicht billiger wird. Diejenigen, die dann nicht mehr die monatlichen Gebühren zahlen, müssten bei einem endgültigen Beschluss mit einer noch höheren Monatsrate rechnen als bisher. Dann passiert genau das, was Frau Jaros in Ihrem Antrag schon andeutet, es werden einige Haushalte an ihr Limit kommen und unter Umständen ist für Sie nur noch ein Verkauf die letzte Rettung.

**Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Der Antrag die Fassaden-Rücklageneinzahlungen zu halbieren oder ganz zu stoppen wird abgelehnt.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 61

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

**9. Besprechung und Beschlussfassung zum Antrag von Herrn Kantidis zur Anbringung/Stellung einer Balkonkraftwerks/Balkonsolaranlage.**

Herr Kantidis hat am 07.09.2022 folgenden Antrag gestellt: Bitte, um Genehmigung auf meinem Balkon innen ein Stecker-Solargerät anzubringen.

Bei einer Begehung vor dem 07.09.2022 wurde festgestellt, dass auf dem Balkon außen bereits ein Stecker-Solargerät angebracht war. Daraufhin wurde Herr Kantidis schriftlich von der Verwaltung wie folgt aufgefordert: Wie bereits besprochen und auch per E-Mail erläutert, darf ein Paneel nicht außen an der Fassade hängen bzw. sichtbar sein, da dies eine optische Veränderung bedeutet, die Sie sich in der Eigentümerversammlung genehmigen lassen müssen. Wir bitten und fordern Sie auf, das Paneel umgehend zu entfernen.

Beworben wird ein Balkonkraftwerk wie folgt:

Ein Stecker-Solargerät ist eine Mini-Photovoltaikanlage, die für Mieter\*innen und Eigentümer\*innen ermöglichen soll, für den Eigenverbrauch in geringer Menge Strom zu erzeugen und - wenn in den nächsten Jahren technisch möglich - auch speichern zu können. Ziel sollte sein eine Anlage zu kaufen und Sie dann auf dem Balkon aufzubauen. Der produzierte Strom für den Eigenbedarf ist nicht für die Einspeisung ins öffentliche Netz gedacht.

In der Umsetzung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Für Miet- und Eigentumswohnungen gilt: Wenn ein Solarmodul an der Balkonbrüstung oder der Hauswand angebracht werden soll, muss zunächst die Eigentümergemeinschaft zustimmen. Seit 2020 das Wohneigentumsgesetz (WEG) geändert wurde, reicht hierfür ein mehrheitlicher Beschluss.
2. Aufgrund von Sicherheitsbedenken dürfen die Module nicht auf die Balkonbrüstung oder davor montiert werden! Von einer Montage dahinter wird wegen der Schattung abgeraten.
3. Zudem sind die Balkone als zweiter Rettungsweg ausgewiesen. Somit ist es eigentlich nirgends auf dem Balkon möglich, ein Stecker-Solargerät nutzbringend aufzustellen.
4. Vor Stellung und Inbetriebnahme sind folgende amtliche Meldungen notwendig:
  - die Netzbetreiber der Stadtwerke Rottenburg müssen verständigt werden. Der Netzbetreiber wird dann den bisherigen in eine Richtung zählenden Zähler gegen einen in zwei Richtungen zählenden Zähler austauschen, damit eventueller der zu viel erzeugte Strom, der in das öffentliche Netz fließt, nicht den bisherigen Verbrauch wieder verringert.
  - Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur

**Antrag des Verwaltungsbeirats:**

Den Antrag zunächst abzulehnen mit dem Hinweis: Eine Zustimmung der Stadt Rottenburg wegen einer Mitnutzung des zweiten Fluchtweges muss vorliegen. Die Sanierung der Balkone abgeschlossen sein muss um dann endgültig zu klären, ob ein Aufstellort tatsächlich möglich ist.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 63

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

## **10. Verschiedenes**

### Vorgehensweise bei Mieterwechsel:

Die Anzeige eines Mieterwechsels ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

1. Türklingel, Briefkasten und das Türschild sollen künftig eine einheitliche Beschriftung erhalten
2. Die Umzugspauschale muss richtig abgerechnet werden können
3. Mieterinformationen müssen vorliegen, damit die Hausverwaltung im Notfall (z.B. Wasserschaden) schnell reagieren kann.

Dem Protokoll liegt ein Formular für den Mieterwechsel und die Hausordnung bei. Das Formular bitte bei Mieterwechsel ausgefüllt der Hausverwaltung zuschicken. Die Hausordnung ist dem/der neuen Mieter\*in bei Einzug auszuhändigen.

### Vorstellung des Online-Portals Casavi:

Das Onlineportal bietet jedem/r Eigentümer\*in jederzeit Zugang zu allen wichtigen Liegenschaftsunterlagen. Zudem kann über das Portal direkt Kontakt zur Hausverwaltung ausgenommen werden.

Dem Protokoll liegt ein Anmeldeformular bei.

Der Versammlungsleiter schließt die Versammlung um 20:05 Uhr.

Reutlingen, 10.11.2022

gez. Walter Weihing

---

W. Weihing, Vorsitzender des  
Verwaltungsbeirates, Versammlungsleiter

gez. Herbert Müller

---

H. Müller, Verwaltungsbeiratsmitglied,  
Eigentümer/Protokollzeuge

gez. Peter Rapp

---

P. Rapp, Verwaltungsbeiratsmitglied,  
Eigentümer/Protokollzeuge

**Das Protokoll mit den Original-Unterschriften befindet sich in den Unterlagen der Hausverwaltung und kann dort jederzeit eingesehen werden.**

---

WEG 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg

## Mieterwechsel

Konrad-Adenauer-Straße: \_\_\_\_\_

**Alter Mieter:** \_\_\_\_\_

Auszugsdatum: \_\_\_\_\_

Zählerstand Wasser: \_\_\_\_\_

Zählerstand Wasser: \_\_\_\_\_

Zählerstand Heizung: \_\_\_\_\_

Zählerstand Heizung: \_\_\_\_\_

**Neuer Mieter:** \_\_\_\_\_

Einzugsdatum: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Rottenburg, den \_\_\_\_\_

---

Unterschrift Eigentümer/Vertreter

# Hausordnung

## für die Bewohner der Wohnanlage Konrad-Adenauer-Str. 46-54 in 72108 Rottenburg

---

Die das Verhältnis der Hausbewohner untereinander regelnden Bestimmungen (sog. Gemeinschaftsordnung) sind in den §§ 4-6 der Teilungserklärung enthalten (siehe Anlage).

Gemäß § 6 Ziffer 6 f der Teilungserklärung wird die Gemeinschaftsordnung durch folgende Regelungen ergänzt:

### § 1

Unbedingte Ruhe ist von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen darüber hinaus bis 9.00 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in diesen Zeiten zu unterlassen.

Geräuschvolle handwerkliche Arbeiten (Bohren, Hämmern u.ä.) sind an den Werktagen ab 19.00 Uhr, samstags ab 17.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen gänzlich untersagt.

Rundfunk-, Fernsehgeräte sowie Tonträger sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern oder Balkontüren jede Lärmbelästigung vermieden werden. Auf den Balkonen ist jede Ruhestörung untersagt.

### § 2

Teppichklopfen und Ausklopfen von Fußabstreifern ist nur in der Zeit von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, sowie von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr an den dafür bestimmten Plätzen gestattet; an Sonn- und Feiertagen ist das Ausklopfen von Teppichen und Fußabstreifern verboten. Das Ausschütteln von Teppichen u.ä. über die Balkonbrüstungen ist nicht zulässig.

### § 3

Für die Entsorgung von Abfällen steht eine Müllstation zur Verfügung. Innerhalb der Gebäude und in der Außenanlage darf kein Müll gelagert werden.

Abfälle sind gemäß Landesabfallgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu trennen:

- Rest- und Biomüll in die dafür aufgestellten Behältnisse in der Müllstation.
- volle „Gelbe Säcke“ und Papier/Karton (gebündelt, in Papiersäcken oder Kartons) können zu den festgelegten Zeiten in der Müllstation abgegeben werden.
- Der restliche Abfall (z.B. Glas, Sperrmüll) ist nach den Vorgaben des Landkreises Tübingen zu entsorgen.

Große Abfallmengen (z.B. Wohnungsrenovierung, Haushaltsauflösung) sind dem Hausmeister vorher zu melden, damit ggf. ein Container gegen Gebühr vermittelt werden kann. Jeder Benutzer hat auf Sauberkeit der Müllstation zu achten.

Die Müllstation ist geschlossen zu halten. Bei Bedarf können durch den Verwaltungsbeirat feste Benutzungszeiten festgelegt werden.

#### **§ 4**

Küchendunstabzüge dürfen nicht an die gemeinschaftlichen Lüftungsschächte angeschlossen werden.

#### **§ 5**

In keinem Raum dürfen feuergefährliche, explosive oder geruchsverursachende Stoffe gelagert werden.

#### **§ 6**

Spielen, Lärmen und unnützer Aufenthalt von Kindern im Hausflur und im Treppenhaus ist unzulässig.

Spielen auf den Rasenflächen jenseits der Gehwege (vom Haus aus gesehen) ist grundsätzlich gestattet, sofern Beschädigungen des Rasens, des Aufwuchses und der Wohnanlage vermieden werden kann.

Der Hausmeister ist jedoch berechtigt, im Interesse der Instandhaltung des Rasens, des Bewuchses, bei Lärmbelästigung der Bewohner sowie bei sonstigen drohenden Gefahren das Spielen auf dem Rasen zu verbieten.

Ob die Voraussetzungen für das Spielverbot gegeben sind, entscheidet der Hausmeister. Die Entscheidung ist verbindlich. Solange der Rasen keine genügende Stärke erreicht hat, ist das Betreten der Rasenfläche unzulässig.

Der Verwaltungsbeirat ist ermächtigt, bei Unzuträglichkeiten durch allgemeine Anordnung das Betreten der Rasenfläche zu verbieten.

#### **§ 7**

Die Haustüre ist geschlossen zu halten. Jeder Hausbewohner ist verpflichtet beim Betreten oder Verlassen des Hauses die Haustüre zu schließen. Die Kellertüren und die Türen zu den Gemeinschaftsräumen sind geschlossen zu halten.

#### **§ 8**

Jeder Ein- bzw. Auszug ist rechtzeitig beim Hausmeister anzumelden.

#### **§ 9**

Tiere sind in der Wohnanlage unbedingt an der Leine zu führen. Insbesondere hat der Tierhalter dafür zu sorgen, dass Verunreinigungen durch Tiere nicht stattfinden. Wenn eine Verunreinigung erfolgt ist, hat der Tierhalter für sofortige Beseitigung des Unrats zu sorgen. Bei Nichtbeseitigung wird – nach Aufforderung durch die Verwaltung – Ersatzvornahme durchgeführt. Diese wird dem Betreffenden mit Euro 10,- in Rechnung gestellt.

#### **§ 10**

Hinsichtlich der Benutzung von Trockenraum und Wäschespinnne hat sich bislang eine Notwendigkeit für die Benutzungsregelung nicht ergeben. Der Verwaltungsbeirat wird jedoch ermächtigt im Bedarfsfall eine solche Regelung mit verbindlicher Wirkung zu erlassen.

### **§ 11**

Für die Benutzung der Garage gilt die Garagen-Verordnung für Baden-Württemberg. Demnach ist insbesondere die Lagerung aller brennbaren Stoffe – aus feuerpolizeilichen Gründen - untersagt.

### **§ 12**

Bei allen Meinungsverschiedenheiten, die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, kann vor Einschaltung des Gerichtes der Verwaltungsbeirat angegangen werden, der zur Vermittlung berufen ist.

### **§ 13**

Für die Wohnanlage besteht ein gemeinsamer Antennenanschluss. Private Empfangs- und Sendeanlagen sind nicht gestattet.

### **§ 14**

Jeder Wohnungseigentümer, der seine Wohnung nicht selbst bewohnt, sondern vermietet, ist verpflichtet, diese Hausordnung (mit Anlage „Auszug aus der Teilungserklärung WEG Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg vom 14. Juli 1972, §§ 4-6“) zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen in der jeweils geltenden Fassung.

Tübingen, den 10.12.2009

Hausverwaltung:  
ags Immobilien GmbH  
Auchtertstr. 8  
72770 Reutlingen



**ags Immobilien GmbH**  
Auchtertstr. 8 72770 Reutlingen  
fon 07121.2698-0 fax 07121.2698-99  
cavallari@ags-gruppe.de

---

ags Immobilien GmbH | Auchtertstr. 8 | 72770 Reutlingen

**Bitte Entsprechendes ankreuzen und per Post, Mail oder Fax zurück an  
07121. 2698-99, info@ags-gruppe.de**

**Rückantwort**

ags Immobilien GmbH  
Herrn Claudio Cavallari  
Auchtertstr. 8  
72770 Reutlingen

**Kontaktformular für die Einheiten Nr.: 643 – WE .....**

Name .....  
Straße .....  
Ort .....  
Telefon privat .....  
Telefax privat .....  
Mobil privat .....  
E-Mail privat .....  
Telefon geschäftlich .....

**Bei einer Vermietung, wenn möglich, bitte die Kontaktdaten der Mieter angeben.**

Name der Mieter .....  
Telefonnummer der Mieter .....  
E-Mail privat .....

Vielen Dank für Ihre Mithilfe

Ihre Hausverwaltung ags Immobilien GmbH

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Anmerkung / Datenschutzhinweis**

Es wird dem Verwalter ausdrücklich gestattet, mitgeteilte oder auf anderem Weg bekannt geworden Eigentümerdaten wie z. B. Telefonnummern, insbesondere aber auch Handynummern und E-Mail-Adressen, an gemeinschaftsaußenstehenden Dritte (z.B. Handwerker etc.) und ebenso auch an andere Eigentümer der Gemeinschaft weiterzugeben, sofern es sich um Angelegenheit im Zusammenhang mit der WEG bzw. dem zum verwaltenden Anwesen handelt.

**Einverständnis zur Nutzung der elektronischen Korrespondenz für die Einheiten Nr.: 643 – WE \_\_\_\_\_**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stimme ich der Nutzung der elektronischen Korrespondenz der Hausverwaltung ags Immobilien GmbH zu.

Ausdrücklich gestattet wird dem Verwalter sämtliche Dokumente wie Abrechnungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Serienbrief, Einzelschreiben sowie weitere einheitenspezifische und objektspezifische Information digital zur Verfügung zu stellen.

Der Verweis auf die Datenschutzerklärung sowie die Nutzungsbedingungen des Anbieters habe ich zur Kenntnis genommen.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Der Registrierungscode zur Anmeldung im Dokumentenportal „CASAVI“ soll an folgende E-Mail-Adresse verschickt werden:**

**E-Mail:** \_\_\_\_\_