

PROTOKOLL

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

vom: **Donnerstag, den 26.09.2024**
 Versammlungsort: **Haus der Bürgerwache, Tübingerstraße 39, 72108 Rottenburg**
 Protokollführer: **Herr Cavallari**
 Beisitz: **Frau Jaros, Herr Müller und Herr Braun**
 Versammlungsbeginn: **18:30 Uhr**
 Versammlungsende: **19:37 Uhr**

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

Der Beiratsvorsitzende Herr Weihing (Versammlungsleitung) begrüßt die anwesenden Eigentümer*innen sowie den Geschäftsführer der ags Immobilien GmbH Herrn Braun und den Mitarbeiter der ags Immobilien GmbH Herrn Cavallari und eröffnet die Versammlung. Gegen Form, Frist und die vorliegende Tagesordnung der Einladung wurden keine Einwände erhoben. Es sind 54 von 141 Stimmen vertreten, davon 18 durch Vollmacht. Es sind 44.113 von 100.000 MEA vertreten, davon 13.363 durch Vollmacht.

2. Jahresabrechnung 2022

2.1. Bericht des Verwaltungsbeirates

Ausgaben 2023 im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023:

Hausmeister + Hausreinigung	4.639 €
Rattenbekämpfung	1.100 €
Heiz-/Wasserkosten	-53.534 €
Wartung/TÜV	1.259 €
Müll	2.532 €
Reparatur/Instandhaltung	1.156 €
Strom Allgemein	2.938 €
Reparatur Lift	-7.265 €
Summe	-47.175 €

In der Endsumme mussten wir in den o.g. Kostenpositionen 47.175 € weniger ausgeben als geplant.

Entwicklung des Rücklagevermögens 2023:

Instandhaltungsrücklage:	
Anfangsbestand:	1.235.696,11 €
Zugang Instandhaltungsrücklage:	70.740,00 €
Zugang Umzugspauschale:	460,26 €
Kontogebühren/Porto:	3,40 €
Summe zum 31.12.2023	1.306.892,97 €
Fassadenrücklage:	
Anfangsbestand:	1.669.676,50 €

Zugang Instandhaltungsrücklage Fassade:	107.985,372 €
Summe zum 31.12.2023	1.777.661,87 €
Summe Instandhaltungsrücklage und Fassadenrücklage:	3.084.554,84 €

2.2. Beantwortung von Fragen und Beschlussfassung über die Abrechnung 2023

Antrag: Die Jahresabrechnungen 2023, die Gesamtabrechnungen und die Einzelabrechnungen sowie die hieraus hervorgehenden Schlussergebnisse werden genehmigt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 52

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 2

Verkündung: Angenommen

2.3. Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Prüfung der Abrechnungsunterlagen 2023

Antrag: Dem Verwaltungsbeirat wird für die Prüfung der Abrechnungsunterlagen zur Jahresabrechnung 2023 Entlastung erteilt. Der Verwaltungsbeirat ist nicht stimmberechtigt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Verkündung: Angenommen

2.4. Entlastung der Hausverwaltung für die Erstellung der Abrechnungsunterlagen 2023

Antrag: Der Firma ags immobilien GmbH ist für das Erstellen der Jahresabrechnung 2023 Entlastung zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 53

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Verkündung: Angenommen

3. Besprechung und Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes 2025

Mit der Einladung zur heutigen Jahreshauptversammlung wurde der Einzelwirtschaftsplan 2025 für Ihre Wohnung im Haus Nr. 46, 48, 50, 52 oder 54 übersandt.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2025 wurde von Verwaltung und Verwaltungsbeirat gemeinsam erarbeitet. Nach einstimmigem Beschluss des Verwaltungsbeirates wird der Wirtschaftsplan 2025 in dieser Form der Eigentümerversammlung zur zustimmenden Beschlussfassung vorgeschlagen.

Der Wirtschaftsplan hat sich gegenüber dem Wirtschaftsplan des Vorjahres beim Konto verändert. Die Kabelgebühren werden künftig von jedem Nutzer direkt erhoben. Bei allen anderen Konten ist die Veränderung unter 1.000€.

Wartungen Aufzug	-9.100 €
Allgemeinstrom	3.200 €
Heiz-/Wasserkosten	-47.966 €

Zusammengefasst:

Betriebskosten	380.793,00 €
Sonstige Kosten	70.588,25 €
Einnahmen	-8.520,00 €
Zwischensumme	459.901,25€
Erhaltungsrücklagen	178.714,68 €
Gesamtwert Wirtschaftsplan 2025	638.615,93 €

Sofern der Gesamtwirtschaftsplan beschlossen wird, kann sich das monatliche Wohngeld verändern. Den genauen neuen Betrag ist dem jeweiligen Einzelwirtschaftsplan zu entnehmen.

Sofern jemand selbst von den Jahreswerten auf die Monatswerte umgerechnet hat, kann dieser kleinere Differenzen entdecken haben. Dies hängt mit der Rundung der Beträge zusammen und wird beim Hausgeld zusätzlich auf Komma null aufgerundet, sodass sich final ein neues Hausgeld mit Komma ,00 ergibt.

Antrag: Der Wirtschaftsplan 2025, und zwar sowohl der Gesamtwirtschaftsplan als auch die Einzelwirtschaftspläne, mit den hieraus hervorgehenden Vorschüssen zur Bewirtschaftung und zur Instandhaltungsrücklage, zu genehmigen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 54

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Verkündung: Angenommen

4. Wahl des Verwaltungsbeirates

Die Hausverwaltung ags Immobilien GmbH führt die Wahl durch.

Antrag: Herr Weihing (Verwaltungsbeiratsvorsitzender), Herr Müller und Frau Jaros stellen sich zur Wahl.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 54

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Verkündung: Angenommen

Die gewählten Beirat*innen bedanken sich für das ausgesprochene Vertrauen.

Antrag: Herr Martin stellt sich zur Wahl.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 54

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Verkündung: Angenommen

5. Besprechung und Grundsatzbeschluss zur Beauftragung des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes (Glasfaser)

Antrag: Die Hausverwaltung wird einen Termin mit der UGG (=Unsere Grüne Glasfaser) abstimmen und ein entsprechendes Angebot für die Gesamterschließung der Anlage mit Glasfaser einholen, welches bei der nächsten Eigentümerversammlung besprochen wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 2

Enthaltungen: 3

Verkündung: Angenommen

6. Umstellung der Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler auf Funk

Der Hausverwaltung liegt ein Angebot der Firma Hecon vor.

Kosten: Kaltwasserzähler 14,28 € inkl. gesetzl. MwSt. / Stück (pro Jahr)
Wärmemengenzähler 63,07 € inkl. gesetzl. MwSt. / Stück (pro Jahr)
Gateways 1.399,44,00 € inkl. gesetzl. MwSt.

Antrag: Die Verwaltung wird ermächtigt im Namen der Eigentümergemeinschaft den Einbau von Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler mit Funk zur Miete zu einem maximalen Wert des o.g. Angebots der Firma Hecon zu beauftragen. Es werden zwei Alternativangebote eingeholt. Die Auswahl des Messdienstleisters wird mit den Beiräten abgestimmt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 54

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Verkündung: Angenommen

Hinweis: Die Frist zum Austausch oder Nachrüsten bereits installierter Zähler auf Fernablesbarkeit endet am 31.12.2026.

7. Besprechung und Beschlussfassung zur Folgebestellung der Verwaltung zu den aktuellen Konditionen um 1 Jahr

Antrag: Die ags Immobilien GmbH, Auchttertstr. 8, 72770 Reutlingen wird für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 zu den aktuell bestehenden Konditionen zum Verwalter bestellt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen:

Verkündung: Angenommen

8. Verschiedenes

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schließt der Versammlungsleiter die Versammlung um 19:37 Uhr.

Datum: 15.10.2024

Hausverwaltung: C. Cavallari

i. A. Cavallari

Versammlungsleiter: W. Weihing

gez. W. Weihing

Protokollzeuge: H. Müller

gez. H. Müller

Protokollzeugin: G. Jaros

gez. G. Jaros

Das Protokoll mit den Originalunterschriften kann bei der Hausverwaltung angefordert werden.