

# PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung

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

vom: **Donnerstag, den 02.11.2023**  
 Versammlungsort: **Büro der Verwaltung, Auchtertstr. 8, 72770 Reutlingen**  
 Versammlungsleiter: **Herr Weihing**  
 Protokollführer: **Herr Cavallari**  
 Beisitz: **Herr Braun**  
 Versammlungsbeginn: **17:00 Uhr**  
 Versammlungsende: **19:22 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 52 von 141 Stimmen vertreten, davon 15 durch Vollmacht.

## 2. Jahresabrechnung 2022

### 2.1. Bericht des Verwaltungsbeirates

#### **Änderungen beim Kabelfernsehen**

*Was ändert sich?*

Vodafone versorgt die Wohnanlage mit Kabelfernsehen. Bisher erfolgte die Abrechnung dafür über die Nebenkosten. Der Gesetzgeber hat dies geändert. **Künftig benötigt jede/r Bewohner\*in einen eigenen Vodafone-Kabel-TV-Vertrag.** Der bisherige Rahmenvertrag ist zum 1.1.2024 gekündigt.

Mit dem Tarif „Vodafone TV Connect Start“ ist Kabel-TV wie gewohnt verfügbar.

- keine neuen Geräte
- keine neue Verkabelung
- alle TV-Sender auf den gewohnten Senderplätzen
- unterbrechungsfreier Betrieb vom TV-Empfang

*Was müssen Sie tun, um weiter Kabel-TV zu schauen?*

*Anmelden:*

- Telefonisch buchen „0800/58877731“; Mo-Fr 8-20 Uhr
- Online buchen: „bewohnerplus.de/kabeltv“
- Im Vodafone-Shop buchen „vodafone.de/filialsuche“

*Abschließen:*

- Einen eigenen Vodafone-Kabel-TV-Vertrag abschließen, damit Sie weiter ohne Unterbrechung mit dem Kabel-TV-Signal in Ihrer Wohnung von Vodafone versorgt werden.
- Stichtag: Sie zahlen erst dann die monatlichen Kosten für TV Connect Start, wenn der bisherige Vertrag zwischen „ags Immobilien GmbH“, in dem die Abrechnung über die Nebenkosten geregelt wurde, beendet ist. In unserem Fall der 1.1.2024. Den genauen Zeitpunkt sehen Sie auf der Auftragsbestätigung.
- Kosten: Bisher wurden pro Monat 6,88 € bezahlt, künftig werden es 9,99 € pro Wohneinheit sein.

### Balkontüren im Treppenhaus

Leider ist es in der Vergangenheit vermehrt dazu gekommen, dass die Balkontüren im Treppenhaus geöffnet und nicht mehr geschlossen wurden. Fenster und Türen bitte nach dem Lüften erneut schließen, um Beschädigungen durch Windböen und Regenschauern vorzubeugen. Zudem entstehen durch offenstehende Balkontüren starke Luftzüge in den Gebäuden.

### Gelbe Säcke – Rattenproblem

In letzter Zeit hat die Rattenproblematik leider wieder zugenommen. Dies liegt vor allem daran, dass in den gelben Säcken, die in den Müllraum gebracht werden, noch Reste von Lebensmitteln enthalten sind. Der Inhalt sollte möglichst entleert in die Bio-Tonne gegeben werden. Den letzten Sack vor der Leerung spätestens 6:30 Uhr morgens zur Abholung vor dem Müllraum bereitstellen.

Die Abholtermine für den Rest des Jahres 2023 sind: 15.11., 29.11., 13.12. und 28.12.23

### Sperrmüll

In letzter Zeit kommt es vermehrt vor, dass Möbelstücke ohne Sperrmülltermin einfach vor dem Müllraum abgestellt werden. Wir bitten und fordern Sie auf, keine Gegenstände vor dem Müllraum, den Gebäuden oder der Tiefgarage abzustellen, wenn Sie keinen Sperrmülltermin angefordert haben! Wie Sie die Anmeldung für den Sperrmüll beantragen, ist auf dem Schwarzen Brett dargestellt.

Seit Kurzem gibt es die Möglichkeit, sogenannte „Express-Online-Sonderabfahren“ zu beantragen.

Mit folgendem Link gelangen Sie zur Online-Anmeldung von Express-Sonderabfahren für Sperrmüll und Holzmöbel: <https://www.abfall-kreis-tuebingen.de/express-sonderabfahren/>

Nach Klick auf den Link wählen Sie zur Anmeldung in der Navigationsleiste links “Express-Sonderabfahren” aus und folgen dem weiteren Dialog. Diese kurzfristigen Abholungen sind kostenpflichtig, Gewerbeabfälle sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bestellung von kostenpflichtigen Express-Abholungen ist nur nach Erteilung eines Lastschriftmandats möglich.

Mögliche Fraktionen:

- 2 m<sup>3</sup> Sperrmüll á 50,00 €: dazu zählen sperrige Gegenstände, die auch nach zumutbarer Zerkleinerung nicht in die Restmülltonne passen und weder zu Metallschrott, Elektronikgeräteschrott, Holz oder Häckselgut gehören.
- 2 m<sup>3</sup> Holzmöbel á 50,00 €: dazu gehören Möbelgegenstände aus dem Innenbereich aus unbehandeltem, beschichtetem oder lackiertem Holz bzw. Pressspan.

Nach der Anmeldung wird vom Abfuhrunternehmen der Termin für die Abfuhr per E-Mail mitgeteilt. Die Abfuhr erfolgt innerhalb von vier Werktagen nach dem Eingang der Anmeldung der Express-Abfuhr.

Zahlen aus der Jahresabrechnung: Es werde die Positionen vortragen, die mehr/weniger 1.000 € sind.

Ausgaben zum Wirtschaftsplan 2022:

Hausmeister	1.678 €
Rattenbekämpfung	1.100 €
Wasser/Entwässerung	1.162 €
Heizung	79.657 €
Wartung/TÜV	2.320 €
Bankspesen	2.081 €
Verwaltervergütung	2.469 €
Müll	-6.198 €
Reparatur/Instandhaltung	-3.916 €
Strom Allgemein	-2.104 €
Reparatur Lift	-6.208 €
Summe	72.041 €

In der Endsumme mussten wir 72.041 € mehr ausgeben als geplant.

Entwicklung des Rücklagevermögens 2022:

<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	
Anfangsbestand:	1.164.550,39 €
Zugang Instandhaltungsrücklage:	70.740,00 €
Zugang Umzugspauschale:	409,12 €
Kontogebühren/Porto:	3,40 €
Summe zum 31.12.2022	1.235.696,11 €
<b>Fassadenrücklage:</b>	
Anfangsbestand:	1.569.553,28 €
Zugang Instandhaltungsrücklage Fassade:	107.985,72 €
Entnahme Rücklage Fassade:	7.862,50 €
Summe zum 31.12.2022	1.669.676,50 €
Summe Instandhaltungsrücklage und Fassadenrücklage:	2.905.372,61 €

## 2.2. Beantwortung von Fragen und Beschlussfassung über die Abrechnung 2022

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Die Jahresabrechnungen 2022, die Gesamtabrechnungen und die Einzelabrechnungen sowie die hieraus hervorgehenden Schlussergebnisse werden genehmigt.

### Abstimmung:

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

## 2.3. Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Prüfung der Abrechnungsunterlagen 2022

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Dem Verwaltungsbeirat wird für die Prüfung der Abrechnungsunterlagen zur Jahresabrechnung 2022 Entlastung erteilt.

### Abstimmung:

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 3

**Verkündung:** Angenommen

## 2.4. Entlastung der Hausverwaltung für die Erstellung der Abrechnungsunterlagen 2022

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Der Firma ags immobilien GmbH ist für das Erstellen der Jahresabrechnung 2022 Entlastung zu erteilen.

### Abstimmung:

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

## 3. Besprechung und Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes 2024

Mit der Einladung zur heutigen Jahreshauptversammlung wurde der Einzelwirtschaftsplan 2024 für Ihre Wohnung im Haus Nr. 46, 48, 50, 52 oder 54 übersandt.

**Seite 4 von 6 zum Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.11.2023  
der Eigentümergemeinschaft 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg**

In den vorgetragenen Werten sind jedoch alle Kosten für Wartung, Strom und Reparatur der Aufzüge und die Kosten für den Allgemeinstrom aller Hauseingänge zusammengefasst. Somit stimmt der auf Blatt 2 unter „Ausgaben Voranschlag“ stehende Wert mit den zum Schluss genannten Ausgabe-Wert nicht überein.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2024 wurde von Verwaltung und Verwaltungsbeirat gemeinsam erarbeitet. Nach einstimmigem Beschluss des Verwaltungsbeirates wird der Wirtschaftsplan 2024 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€.

Hausmeister	4.000 €
Versicherungen	6.500 €
Müllabfuhr	3.000 €
Rattenbekämpfung	1.150 €
Heizkosten	51.358 €
Wasser/Entwässerung	-14.634 €
Wartungskosten Lift	-2.600 €
Kabelgebühren	-13.000 €

Zusammengefasst:

Betriebskosten	450.399,00 €
Sonstige Kosten	70.588,58 €
Einnahmen	-8.520,00 €
Zwischensumme	512.467,58 €
Erhaltungsrücklagen	178.720,00 €
Gesamtwert Wirtschaftsplan 2024	691.187,58 €

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.

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Der Wirtschaftsplan 2024, und zwar sowohl der Gesamtwirtschaftsplan als auch die Einzelwirtschaftspläne, mit den hieraus hervorgehenden Vorschüssen zur Bewirtschaftung und zur Instandhaltungsrücklage, zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

**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. Herr Rapp ist nicht anwesend und wird nicht wiedergewählt.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 3

**Verkündung:** Angenommen

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

#### 5. Besprechung und Beschlussfassung zur Nachgenehmigung zum Austausch der Heizung (Notmaßnahme)

Im Sommer erhielt die Hausverwaltung die Mitteilung, dass ein Heizkessel Wasser verliert. Die sofort von der Verwaltung informierte Heizungsfirma konnte feststellen, dass der Riss nicht mehr erneut geschweisst werden konnte. Daraufhin wurde der Hersteller kontaktiert: ein neuer Heizkessel wird benötigt. Die Antwort: „Dieses Modell stellen wir nicht mehr her und die Produktion von neuen Heizkesseln stellen wir zum Jahreswechsel 2023/2024 ein.“ Nach einigen Gesprächen erhielt unser Heizungsbauer dann doch noch die Rückmeldung, dass vom Nachfolgemodell - welches allerdings ein geringeres Wasserfangungsvermögen hat - noch ein paar Exemplare lieferbar wären. Daraufhin verständigte sich die Verwaltung mit dem Verwaltungsbeirat und es wurde entschieden, diese zu bestellen. Es wurde auch über Alternativen von Heizungssystemen nachgedacht. Leider wurde dabei festgestellt, dass für das Wohngebiet von den Stadtwerken und der Stadt zurzeit keine Alternativen im Gespräch sind bzw. in nächster Zeit angeboten werden können. Allerdings wurde beim Umbau bereits ein Anschluss für eine künftige Anbindung an ein Fernwärme-Netzwerk vorgesehen.

- AZ 1 107 000€
- Gesamtauftragswert 192.737,61 €

Das Angebot unterliegt keiner detaillierten Planung, da es sich um eine Notmaßnahme handelt. Die Werte sind Erfahrungswerte, es kann zu Mehrkosten kommen.

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Die Eigentümergemeinschaft genehmigt nachträglich die Notfallmaßnahme „Umtausch des Heizungssystems auf eine neuere Bauart“. Die Hausverwaltung erhält für diese Notfallmaßnahme nachträglich den Auftrag zu erteilen und die Anlage zu beschaffen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

#### 6. Besprechung und Beschlussfassung zur Reparatur der Zugangstreppe zu den Häusern 46 + 48 + 50

Vor ca. 30 Jahren wurde die Zugangstreppe zu den Gebäuden Haus 50, 48 und 46 komplett erneuert, weil sie nicht mehr saniert werden konnte. Nun müssen die einzelnen Treppen erneuert werden. Da diese in einem Stück gegossen sind, müssen sie vom Treppenunterbau abgetrennt werden, sodass die neue Treppe einfach auf den vorbereiteten Treppenunterbau aufgesetzt wird.

Die Kosten für die Sanierung betragen ca. 15.200 Euro und beinhalten:

- Abbau der alten Platten
- Vorbereiten der Betonauflage
- Lieferung der neuen Treppenstufen
- Montage und Entsorgung der alten Betontreppen
- Einsatz von Teleskop-Ladern und Gerätewagen
- Arbeitslohn

**Der Verwaltungsbeirat stellt den Antrag:** Die Reparatur der Zugangstreppe zu den Häusern 50, 48 und 46 wird genehmigt. Die Hausverwaltung wird beauftragt, den Auftrag an eine Firma zu vergeben.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

**Verkündung:** Angenommen

**7. Besprechung und Beschlussfassung zum Antrag von Frau van Ackeren zur Anpassung der Hausordnung bei Lärmbelästigung durch Renovierungsarbeiten**

**Verkündung:** Der Antrag wurde zurückgezogen.

Wegen umfangreichen Renovierungsarbeiten im Sondereigentum wurden angrenzend wohnende Bewohner\*innen über mehrere Monate durch laute Geräusche, die beim Renovieren unvermeidbar sind, belästigt. Die Eigentümer\*innen werden gebeten, hier Rücksicht zu nehmen und möglichst kurze Renovierungszeiten einzuplanen sowie die in der Hausordnung vorgesehenen Ruhezeiten einzuhalten.

**Verschiedenes**

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schließt der Versammlungsleiter die Versammlung um 19:22 Uhr.

Datum: 10.11.2023

Versammlungsleiter: C. Cavallari



Protokollzeuge: W. Weihing

\_\_\_\_\_ gez. Walter Weihing \_\_\_\_\_

Protokollzeuge: H. Müller

\_\_\_\_\_ gez. Herbert Müller \_\_\_\_\_