Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung

GdWE [redacted]

Mittwoch, 22.10.2025 um 16.30 Uhr

Gemeinschaftsraum ‚Betreutes Wohnen', Hauptstr. 109, Eppelheim

Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

a) **Versammlungsleitung / Protokollführung / Tagesordnung / Ordnungsgemäßheit**

Versammlungsleiter und Protokollführer war [redacted] von der Verwaltung.

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einberufungsschreiben vom **19.09.2025**.

Die schriftliche Einberufung erging unter Einhaltung der gesetzlichen Frist. Die Einberufung erfolgte ordnungsgemäß (form- und fristgerecht).

b) **Stimmrecht** (§ 14 Ziffer 4 Absatz 2 Teilungserklärung)
‚Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Anteilen, d.h. jedes Wohnungs- und Teileigentum hat 1 Stimme.'

c) **Nichtöffentlichkeit / Vertretungsregelung** (§ 14 Ziffer 4 Teilungserklärung)
‚Ein Wohnungseigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.'

d) **Beschlussfähigkeit**
Auf der Versammlung waren persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten

Anzahl der Einheiten/Stimmen 10

Am 01.12.2020 ist das reformierte Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten; hiernach sind Versammlungen **immer beschlussfähig.**

e) **Abstimmungsregelung**
Die Versammlung einigte sich darauf, dass die Abstimmung durch Handzeichen erfolgt.

1) Berichterstattung

a) Die Beschlüsse der letzten Versammlung wurden umgesetzt.

b) Es gibt keine säumigen Eigentümer. Der Wirtschaftsplan wurde in der Gesamtsumme eingehalten. Die Erhaltungsrücklage zum Ende des Wirtschaftsjahres betrug 39.585,19 €.

c) Firma Schmitt Haustechnik musste eine Kleinreparatur am Ölbrenner vornehmen // der Hausmeisterservice hat 2 defekte Kellerfenster erneuert // Zur Bekämpfung von Silberfischen wurde eine Fachfirma beauftragt.

d) Gutachten Groß wegen Feuchtigkeit im Keller liegt Onlineportal. Die Fenster wurden in den betroffenen Kellern getauscht und die Lichtschächte gesäubert.

e) Elektroverteilung im Keller muss komplett erneuert werden, wie Steigleitungen, Zähleranlage sowie Sicherungskästen in den Wohnungen. (falls noch nicht erneuert). Angebote zur Erneuerung der Elektroinstallation sind angefragt. Beschlussfassung zur Auftragsvergabe/Finanzierung der Maßnahme auf einer gesonderten Eigentümerversammlung.

f) Die Verwaltung dankt dem Verwaltungsbeirat für die gute Zusammenarbeit und sein Engagement.

g) Verwaltung informiert über:

1. **Rauchwarnmelder:**
   Gesetzliche Vorschrift zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wurde vergemeinschaftlicht → **Firma KOLB Energieservice ist mit der Installation und Wartung beauftragt.**

2. **Trinkwasser-Verordnung und Verbrauchsverhalten:**
   Orientierende Untersuchung nicht erforderlich, da dezentrale Warmwassererzeugung.

3. **Energieausweis:**
   Verbrauchsausweis liegt den Eigentümern vor, gültig bis 2026. → Onlineportal

4. **Brandschutz:**
   Brandschutztüren sind ständig geschlossen zu halten. Des Weiteren ist aus Gründen des Brandschutzes das Abstellen oder das Lagern von Gegenständen im Allgemeinbereich nicht zulässig.

2) Beschlussfassung zur Hausgeldabrechnung

Die Verwaltung hat die Gesamtabrechnung sowie die daraus resultierende Einzelabrechnung an die Eigentümer verschickt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Abrechnung und die dazugehörigen Bankauszüge und Buchungsunterlagen zur Einsichtnahme bereitliegen. Die Verwaltung erläutert die Abrechnung. Die Abrechnung wurde vom Beirat geprüft und für in Ordnung befunden.

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024/2025 vom 26.08.2025 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am **07.11.2025**. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

JA-Stimmen 10 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

3) Beschlussfassung Entlastung Verwaltung

Es wird folgender Antrag gestellt:
Der Verwaltung, [redacted] wird für die bisherige Tätigkeit Entlastung erteilt.

JA-Stimmen 10 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

4) Beschlussfassung Entlastung Verwaltungsbeirat

Es wird folgender Antrag gestellt:
Dem Verwaltungsbeirat - [redacted] - wird für die bisherige Tätigkeit Entlastung erteilt.

JA-Stimmen 10 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

5) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan

Die Verwaltung hat den Wirtschaftsplan an alle Eigentümer verschickt. Der Entwurf wird diskutiert. Die Verwaltung erläutert den Wirtschaftsplan, insbesondere die Position ‚IR Gebäude = Erhaltungsrücklage', Versicherung und Energie. Es folgt eine Diskussion.

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026/2027 vom 26.08.2025 (Druckdatum: 08.09.2025) werden genehmigt und fällig gestellt. Die Vorschüsse sind am ersten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals im **Mai 2026**, und werden bei Fälligkeit durch die Verwaltung eingezogen. Gerät ein Eigentümer mit Zahlungen auf den Wirtschaftsplan in Höhe von zwei Monatsbeiträgen in Verzug, wird der Jahresrestbetrag vollständig sofort fällig. Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für

diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder (Vorschüsse) bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gelten solange, bis ein neuer Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

JA-Stimmen 10 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6) Beschlussfassung über Neu-/Wiederbestellung Verwaltung // Vertragsabschluss

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Firma [redacted] GmbH wird ab 01.05.2026 bis zum 30.04.2028 zum Verwalter bestellt. Die Grundvergütung beträgt monatlich je verwalteter Einheit 36,00 EUR. Die Vergütung versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusätzlich erhält der Verwalter die vertraglich geregelte Sondervergütung für die im Verwaltervertrag geregelten Zusatzleistungen. Der bereits bestehende Verwaltervertrag wird entsprechend fortgeführt.

JA-Stimmen 5 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Versammlungsleiter für die Aufmerksamkeit und beendet die Versammlung um: 17.10 Uhr.

Eppelheim, 22.10.2025

[redacted] und/oder Eigentümer

Hinweis der Hausverwaltung: Das handschriftliche Originalprotokoll der Sitzung wurde durch die v.g. Personen eigenhändig unterzeichnet. Das Originalprotokoll mit Anwesenheitsliste und Vollmachten ist in der Verwaltungsakte hinterlegt.