Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung

[redacted] in 69214 Eppelheim

Mittwoch, 30.09.2026 um 17.30 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 **04.09.2026**.

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 9

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) Im März dieses Jahres fand bereits eine Eigentümerversammlung statt, in der alle Beschlüsse im Zusammenhang mit der Erhaltungsmaßnahme ‚Elektro-Hausinstallation' abgelehnt wurden

c) Das defekte Treppenhauslicht wurde durch die Firma Richard Müller aus Heidelberg instandgesetzt. Die Maßnahme wurde aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

d) Der defekte Gashahn wurde durch die Firma Exklusiv Versorgungstechnik GmbH aus Eppelheim instandgesetzt. Die Maßnahme wurde aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

e) Der Wirtschaftsplan wurde in der Gesamtsumme eingehalten. Die Erhaltungsrücklage beläuft sich zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 44.585,19 €. Es gibt keine säumigen Hausgeldzahler.

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. **Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen und Verbrauchsverhalten:**
   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.

6) **Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahme ‚Elektro-Hausinstallation' (Steigleitungen sowie neuer Zählerschrank, welche den heutigen Sicherheitsstandards entsprechen) – Finanzierung über Erhaltungsrücklage und Sonderumlage in Höhe von 80.000 € im Verhältnis der Miteigentumsanteile – Angebote E-Anschluss durch Stadtwerke // Neuinstallation durch Firma Richard Müller GmbH ‚Fa. Bormuth-Stumpf und Gebäudetechnik Damci sowie Brandschutz durch Firma Bäcker wurden bereits mit Schreiben 27.02.2026 übersandt**

6.1.1 Maßnahme Erhaltungsmaßnahme ‚Elektro-Hausinstallation'

6.1.1.1 Auftrag Firma Richard Müller GmbH

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft die Firma Richard Müller GmbH aus Heidelberg gemäß Angebot Nr. V2502810-A vom 18.09.2026 in Höhe von 100.234,91 € mit der Erneuerung der Steigleitungen, Zähleranlage, Sicherungsverteiler und Neuinstallation der Kellerräume zu beauftragen. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

JA-Stimmen -- / -- **NEIN-Stimmen 9**
Der Versammlungsleiter verkündet die **Ablehnung** des Antrages.

6.1.1.2 Auftrag Bormuth-Stumpf Elektrotechnik GmbH

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer konnte sich heute nicht auf das Angebot der Firma Bormuth-Stumpf Elektrotechnik GmbH aus Heppenheim Nr. 261515 vom 05.03.2026 in Höhe von 85.657,33 € mit der Erneuerung der Steigleitungen, Zähleranlage, Sicherungsverteiler und Neuinstallation der Kellerräume einigen. Die Wohnungseigentümer sind der Auffassung, dass eine günstigere Leitungsführung gefunden werden kann. Daher beschließen die Wohnungseigentümer, nach Vorlage eines neuen Angebots über die Maßnahme im Umlaufverfahren § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG einen Beschluss zu fassen. Eigentümer Oetting wird ermächtigt, für die vg. Maßnahme ein neues Angebot der Firma Bormuth-Stumpf einzuholen. Der Verwalter wird dann die neue Beschlussvorlage vorbereiten und unter Fristsetzung die Wohnungseigentümer zur Stimmabgabe auffordern. Der Verwalter weist abschließend darauf hin, dass der Umlaufbeschluss nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Für eine Beschlussfassung ist vielmehr die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag.

JA-Stimmen 8 NEIN-Stimmen 1
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6.1.1.3 Auftrag Gebäudetechnik Heidelberg Damci

Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft die Firma Gebäudetechnik Heidelberg Damci aus Leimen gemäß Angebot Nr. 000137 vom 05.03.2026 in Höhe von 82714,95 € mit der Erneuerung der Steigleitungen, Zähleranlage, Sicherungsverteiler und Neuinstallation der Kellerräume zu beauftragen. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

JA-Stimmen -- / -- **NEIN-Stimmen 9**
Der Versammlungsleiter verkündet die **Ablehnung** des Antrages.

2) **Beschlussfassung zur Hausgeldabrechnung**
Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2025/2026 vom 13.08.2026 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am **09.10.2026**. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

JA-Stimmen 9 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

3) **Beschlussfassung Entlastung Verwaltung**
Es wird folgender Antrag gestellt:
Der Verwaltung, [redacted] Sinsheim, wird für die bisherige Tätigkeit Entlastung erteilt.

JA-Stimmen 9 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

4) **Beschlussfassung Entlastung Verwaltungsbeirat**
Es wird folgender Antrag gestellt:
Dem Verwaltungsbeirat wird für die bisherige Tätigkeit Entlastung erteilt.

JA-Stimmen 9 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

5) **Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan**
Es wird folgender Antrag gestellt:
Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2027/2028 vom 13.08.2026 (Druckdatum: 14.08.2026) werden genehmigt und fällig gestellt. Die Vorschüsse sind am ersten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals im **Mai 2027**, 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 9 NEIN-Stimmen -- / --
Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6.1.2 Maßnahme Erhaltungsmaßnahme ‚Brandschutz'

6.1.2.1 Auftrag Bäcker Innenausbau

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer konnte sich heute nicht auf das Angebot die Firma Bäcker Innenausbau aus Neckargemünd gemäß Angebot Nr. 0005-2026-UB vom 18.02.2026 in Höhe von 21.146,96 € mit der Erneuerung der Schachtwandkonstruktion einschließlich der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen einigen. Die Wohnungseigentümer sind der Auffassung, dass durch eine alternative Elektro-Leitungsführung auch die Leistung der Fa. Bormuth-Stumpf sich reduzieren wird. Daher beschließen die Wohnungseigentümer, nach Vorlage eines neuen Angebots über die Maßnahme im Umlaufverfahren § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG einen Beschluss zu fassen. Eigentümer Oettinger wird ermächtigt, für die Brandschutzmaßnahme ein neues Angebot der Firma Becker einzuholen. Der Verwalter wird dann die neue Beschlussvorlage vorbereiten und unter Fristsetzung die Wohnungseigentümer zur Stimmabgabe auffordern. Der Verwalter weist abschließend darauf hin, dass der Umlaufbeschluss nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Für eine Beschlussfassung ist vielmehr die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag.

JA-Stimmen 8 NEIN-Stimmen 1

Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6.1.2.2 Auftrag Gebäudetechnik Heidelberg Damci

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft die Firma Gebäudetechnik Heidelberg Damci aus Leimen gemäß Angebot Nr. 000138 vom 20.03.2026 in Höhe von 20745,70 € mit der Erneuerung der Schachtwandkonstruktion einschließlich der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zu beauftragen. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

JA-Stimmen -- / -- **NEIN-Stimmen 9**

Der Versammlungsleiter verkündet die **Ablehnung** des Antrages.

6.1.3 Maßnahme Erhaltungsmaßnahme ‚Stromhausanschluss' – Auftrag Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH aus Heidelberg gemäß Angebot Nr. 1933 vom 23.02.2026 in Höhe von 2.345,24 € mit dem Strom-Hausanschluss zu beauftragen. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

JA-Stimmen 8 NEIN-Stimmen 1

Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6.2 Bauleitung/Abnahme/Mängelverfolgung

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Sonderfachmann mit der Baubegleitung, technischen Abnahme sowie der Mängelverfolgung zu beauftragen. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

JA-Stimmen 7 NEIN-Stimmen 2

Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

6.3 Finanzierung

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer konnten sich heute, noch nicht auf die Höhe der Sonderumlage festlegen. Daher beschließen die Wohnungseigentümer, nach Vorlage eines Angebots der Fa. Bormuth-Stumpf und der Firma Becker über die Höhe der Sonderumlage im Umlaufverfahren § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG einen Beschluss zu fassen. Der Verwalter wird dann die neue Beschlussvorlage vorbereiten und unter Fristsetzung die Wohnungseigentümer zur Stimmabgabe auffordern. Der Verwalter weist abschließend darauf hin, dass der Umlaufbeschluss nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Für eine Beschlussfassung ist vielmehr die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung nach Vertrag.

JA-Stimmen 8 NEIN-Stimmen 1

Der Versammlungsleiter verkündet die **Annahme** des Antrages.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Versammlungsleiter für die Aufmerksamkeit und beendet die Versammlung um: 18.55 Uhr.

Eppelheim, 30.09.2026

[redacted]

P. Schulz
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.