

Niederschrift

zur 30. ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Gera, Charlottenburgweg 10-16

Datum / Uhrzeit: **Dienstag, 27.08.2024** **16:30 Uhr – 17:15 Uhr**

Tagungsort: **Wiesen Treff
Zu den Wiesen 20
07552 Gera/Langenberg**

Anwesend waren:

- | | |
|--|------------------------|
| a) Von der Verwaltung: Jutta Mettin-Lichan | Vorsitz |
| b) Von den Wohnungseigentümern | |
| → 8 stimmberechtigte Eigentümer mit | 8 / 32 Stimmen |
| → 16 vollmachtlich vertretene Eigentümer | 16 / 32 Stimmen |
| → Gesamt: | 24 / 32 Stimmen |

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen dem Original bei.

Vor Versammlung wurde die ordnungsgemäße Einladung vom 02.08.2024 festgestellt.


Durch das per 01.12.2020 in Kraft getretene WEMoG ist die ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladene Eigentümerversammlung in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf wurde bereits in dem Einladungsschreiben hingewiesen.

Anzahl der Seiten der Niederschrift: 6

Die Versammlungsleitung dieser Versammlung hat die Beschlüsse vorgelesen und das Ergebnis der Abstimmungen bekanntgegeben.



Dr. Ulrich Dressel
Vorsitz Beirat



Silvia Böhm
Eigentümerin



Jutta Mettin-Lichan
CAPERA Immobilien
Service GmbH

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft Charlottenburgweg 10-16 in Gera, Eigentümersammlung vom 27.08.2024

TAGESORDNUNG

Einleitung

Bericht der Verwaltung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und Stand der Abarbeitung der Beschlusspunkte der letzten ordentlichen Eigentümersammlung vom 31.08.2023

- Durchführung und Abschluss der Strangsanierung – Kosten gesamt 152.313,78 €
- Die Rohrnetzberechnung für den **hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage** wurde durch das Architekturbüro Dr. Siebert erstellt -> Kosten 2.507,03 €
Mit der Umsetzung der Einstellungen zum hydraulischen Abgleich im Objekt wurde die Firma Riedel - Der Meister am 14.05.2024 beauftragt. Die Ausführung ist abgeschlossen -> Kosten 2.630,95 €.
Die Gesamtkosten in Höhe von 5.516,40 € wurden über die Erhaltungsrücklage finanziert.
- **Information zum Stand Baumaßnahme Wärmelieferung TWS Thüringer Wärmeservice GmbH ab dem 01.01.2025**
Bauarbeiten haben begonnen in der Ludwig-Haase-Straße
Bzgl. Anschluss zum 01.01.2025 siehe beigefügte E-Mail vom 02.08.2024

zu TOP 1. Beschlussfassung zur Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2023 und Entlastung der Verwaltung

zu TOP 1.1. Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2023

Die Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 63.255,01 € ab. Die Abrechnungsspitze beträgt 4.750,43 (GH). Die Einzelabrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023 lag der Einladung als Anlage bei.

Der Beirat hat die Abrechnung geprüft und empfiehlt die Anerkennung, sowie Verrechnung der Ergebnisse aus der Abrechnung und die Entlastung der Verwaltung.

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der vom Verwalter erstellten Jahresabrechnung für das Jahr 2023 mit Druckdatum vom 31.07.2024.

Die Abrechnungsspitzen sind bis zum **25.09.2024** fällig. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, geben - bei Guthaben - der Verwaltung die Kontonummer und Bankleitzahl bekannt, auf die dieses Guthaben einzuzahlen ist. Nachzahlungen sind bis zum o. g. Termin auf nachfolgende Bankverbindung zu zahlen:

Bank: DKB Deutsche Kreditbank
IBAN: DE64 1203 0000 0019 2910 20

BIC: BYLADEM1001

Abstimmergebnis: 24 Ja 0 Enthaltungen 0 Nein
Der Beschluss ist angenommen.

zu TOP 1.2. Beschlussfassung Entlastung der Verwaltung

Entlastung des Verwalters, CAPERA Immobilien Service GmbH, zur Jahresabrechnung 2023 und Verwalterhandeln für das Wirtschaftsjahr 2023. Nach Erörterung stimmt die Eigentümergeinschaft über den folgenden Beschlussantrag ab

Beschluss

Der Verwalterin, CAPERA Immobilien Service GmbH, wird für ihre gesamte Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 die Entlastung erteilt.

Abstimmergebnis: 24 Ja 0 Enthaltungen 0 Nein
Der Beschluss ist angenommen.

zu TOP 2. Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2024

Beschluss

Die Verwaltung erläuterte bereits in der Eigentümerversammlung vom 07.08.2019, dass die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) nach dem Einnahmen- und Ausgabenprinzip (§ 259 BGB) zu erstellen ist. Rechnungsabgrenzungen (mit Ausnahme der Verbrauchskosten) sind grundsätzlich nicht zulässig. Gleichwohl eröffnet § 28 Abs. 3 WEG die Möglichkeit eines zustimmenden Mehrheitsbeschlusses. Dieser wäre jedoch erfolgreich anfechtbar mit der Folge der Beschlussaufhebung durch das Gericht. Bei einer erfolgreichen Anfechtung werden alle Anfechtungskläger (das sind alle Miteigentümer mit Ausnahme der oder des Anfechtungskläger/s) mit den Kosten des Gerichtsverfahrens und Anwaltskosten belastet, unabhängig von ihrem individuellen Abstimmungsverhalten.

Nach dieser Belehrung wünschten die Wohnungseigentümer, gleichwohl einen Beschluss über die Erstellung und Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2024 nach dem Leistungsprinzip zu fassen.

Die Abrechnung 2024 würde diesbzgl. genau wie alle Vorjahresabrechnungen nach dem Leistungsprinzip erstellt werden.

Die Verwaltung wird ausdrücklich angewiesen, soweit ein Mehrheitsbeschluss zustande kommt, den Beschluss auch als angenommen zu verkünden.

Abstimmergebnis: 24 Ja 0 Enthaltungen 0 Nein
Der Beschluss ist angenommen.

zu TOP 3. Beschlussfassung zur Erhöhung der Erhaltungsrücklage gemäß Festlegung aus der Eigentümerversammlung vom 31.08.2023

In Bezug auf die Festlegung in der ETV vom 31.08.2023, der im Jahr 2023 erfolgten Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage aufgrund der Strangsanierung sowie der zukünftig anstehenden Sanierungen im Objekt (z.B. Fassade; Dach etc.) soll die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage von aktuell 16.286,20 € (0,80 € / m²) auf jährlich 30.536,64 € (1,50 €/m²) erhöht werden. *Stand Erhaltungsrücklage per 27.08.2024: 134.280,19 €*

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Erhöhung der Erhaltungsrücklage auf jährlich 30.536,64 EUR ab dem 01.01.2025, vorerst befristet auf zwei Jahre. In der Eigentümerversammlung 2025 soll darüber abgestimmt werden, ob die Befristung fortgesetzt oder ab dem 01.01.2027 ein neuer reduzierter Betrag zugeführt werden soll.

Abstimmergebnis: 12 Ja 7 Enthaltungen 5 Nein
Der Beschluss ist angenommen.

zu TOP 4. Beschlussfassung Wirtschaftsplan und Dauer der Gültigkeit

Aufgrund des TOP 3. Erhöhung der Erhaltungsrücklage sowie Anpassung der laufenden Bewirtschaftungskosten wurde der neue Wirtschaftsplan 2025 in Höhe von 82.705,79 € erstellt. Der Wirtschaftsplan 2025 lag der Einladung als Anlage bei und soll ab dem 01.01.2025 in Kraft treten. Nach Erörterung stimmt die Eigentümergemeinschaft über den folgenden Beschlussantrag ab

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grundlage des vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 mit Druckdatum vom 02.08.2024.

Die neu berechneten Vorschüsse werden zum 01.01.2025 fällig gestellt und sind ab dem 01.01.2025 in der neu berechneten Höhe zu zahlen.

Der Wirtschaftsplan 2025 behält bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes unverändert seine Gültigkeit.

Die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan sind auf nachfolgende Bankverbindung zu veranlassen:

Bank: DKB Deutsche Kreditbank

IBAN: DE64 1203 0000 0019 2910 20

BIC: BYLADEM1001

Bei Teilnahme am SEPA Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich.

Die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2025 werden zu Beginn eines Wirtschaftsjahres insgesamt fällig, den einzelnen Wohnungseigentümern wird jedoch die Möglichkeit monatlicher Teilleistungen eingeräumt, solange sie sich nicht mit mindestens zwei monatlichen Teilbeträgen in Rückstand befinden. Besteht ein entsprechender Zahlungsrückstand von mindestens zwei monatlichen Vorschüssen (Hausgeldvorauszahlungen), wird der gesamte noch offenstehende Restbetrag für das jeweilige Wirtschaftsjahr binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig.

Abstimmergebnis: 18 Ja 6 Enthaltungen 0 Nein

Der Beschluss ist angenommen.

zu TOP 5. Beschlüsse zum Verwaltungsbeirat

Danksagung und Entlastung

Die Verwaltung dankt dem Beirat, Herrn Dr. Ulrich Dressel und Herrn Sandro Salzmann für seine sehr gute Arbeit und Zusammenarbeit mit der Verwaltung im vergangenen Wirtschaftsjahr.

Beschluss

Dem Verwaltungsbeirat wird bis zum heutigen Tag Entlastung erteilt.

(Stimmenausschluss des Beirates – Hr. Dr.Dressel -> 1 Stimme; Hr. Salzmann -> 1 Stimme)

Abstimmergebnis: 22 Ja 0 Enthaltungen 0 Nein

Der Beschluss ist angenommen.

(Der Beirat wurde in der ETV vom 31.08.2023 auf unbestimmte Zeit gewählt)

zu TOP 6. Meinungsbildung und ggfls. Beschlussfassung Kündigung Hausmeister- / Hausreinigungsvertrag Firma FR-Dienstleistungen, Herrn Renè Fischer zum nächstmöglichen Termin sowie Angebotseinholung Neuvergabe Hausmeister- / Hausreinigungsleistungen

Aufgrund der teilweise nicht zufriedenstellenden Leistungen im Bereich der Hausreinigung sowie Pflege der Außenanlagen soll sich darüber ausgetauscht werden, ob der Vertrag mit der Firma FR-Dienstleistungen fortgeführt oder zum nächstmöglichen Termin gekündigt wird

Kosten Hausreinigung/Hausmeister	monatlich: 811,82 €
Angebot Hausmeisterservice Förster	monatlich: 1.487,50 €

→ **Keine Beschlussfassung, soll bei Firma FR-Dienstleistungen verbleiben**

zu TOP 7. Sonstiges

(Hinweis: unter diesem TOP können keine Beschlüsse gefasst werden! Es werden Informationen hierüber erteilt)

- 7.1. Die Thüringer Netkom GmbH, als 100%ige Tochter der TEAG Thüringer Energie AG ist an uns WEG-Verwalter herangetreten und bietet für die Wohnungseigentümergeinschaften in Gera, Langenberger Gebind, eine **Glasfaseranbindung** im Rahmen der Fernwärmeverlegung mit an. Diesbzgl. ist eine Versorgungsvereinbarung/ Gestattungsvertrag abzuschließen. Nach Vorlage werden wir diese entsprechend im Namen und Auftrag der WEG unterzeichnen. Herr Kaltmüller von der Thüringer Netkom GmbH teilte zudem noch mit, dass die Kosten für den NE4-Bau (Aufputz Verkabelung vom Keller zur Wohnung) durch die firmeneigene Wirtschaftlichkeitsrechnung abgedeckt ist und somit kein Baukostenzuschuss geleistet werden muss.
→ Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Beirat prüfen zu lassen, inwieweit eine Leerrohrverkabelung möglich ist.
- 7.2. Information Stand Baumaßnahme TWS – Anschluss an das Fernwärmenetz (siehe Protokoll Einleitung)
- 7.3. Information Stand hydraulischer Abgleich - (siehe Protokoll Einleitung)
- 7.4. Information zur technischen Begehung vom 10.07.2024
 - **Reinigung Fensterbretter** -> an einigen Fensterbrettern ist die vordere Kante stark verschmutzt und sollte bzgl. eines ordentlichen Objektansehens gereinigt werden (vorrangig Haus 14 – 1.OGR und Haus 16 – 2.OGL)
Vermietende Eigentümer haben Ihre Mieter entsprechend aufzufordern.
- 7.5. Meldung an Verwaltung bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Tod, Erbe, Übertragung Eigentum etc.) – sollten der Verwaltung Bedenken an den aktuellen Eigentumsverhältnissen bestehen, ist es erforderlich einen aktuellen Grundbuchauszug zu Lasten und Kosten des jeweiligen Eigentümers einzuholen.
- 7.6. Anzeigepflicht von Nutzerwechseln bei vermieteten Wohnungen bis spätestens 31.12.2024. Verspätete Mitteilungen und daraus resultierende nachträgliche Änderungen gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.
- 7.7. Erfassung Personenzahlen
Eigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen, werden aufgefordert, der Verwaltung bis zum **30.09.2024** die aktuelle Personenzahl mitzuteilen (eine separate Aufforderung durch die Verwaltung erfolgt nicht!)

Erfolgt seitens der Eigentümer keine Information, werden die Personenzahlen des Vorjahres in der Abrechnung 2024 zu Grunde gelegt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Abfallwirtschaftszweckverband jährlich den Abgleich der Personen mit dem Einwohnermeldeamt vornimmt. Daher kann es zu Differenzen zu den von uns gemeldeten Personen kommen. Sofern seitens einzelner Eigentümer Nebenwohnungen beim Einwohnermeldeamt gemeldet sind und diese Daten nicht bereinigt wurden, werden diese so lange mitgeführt und berechnet/ abgerechnet, bis der jeweilige Eigentümer die Bereinigung beim Einwohnermeldeamt vollzieht. Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank

Themen nächste ordentliche ETV

- Vorbereitung Beschluss Erneuerung Dach mit Regenrinnen und Fallrohren sowie Fassadensanierung

Mettin-Lichan Jutta

Betreff: WG: Wärmelieferung

Von: Wittich, Katrin <Katrin.Wittich@tws-waerme.de>

Gesendet: Freitag, 2. August 2024 10:24

An: Mettin-Lichan Jutta <j.mettin-lichan@capera-immobilien.de>

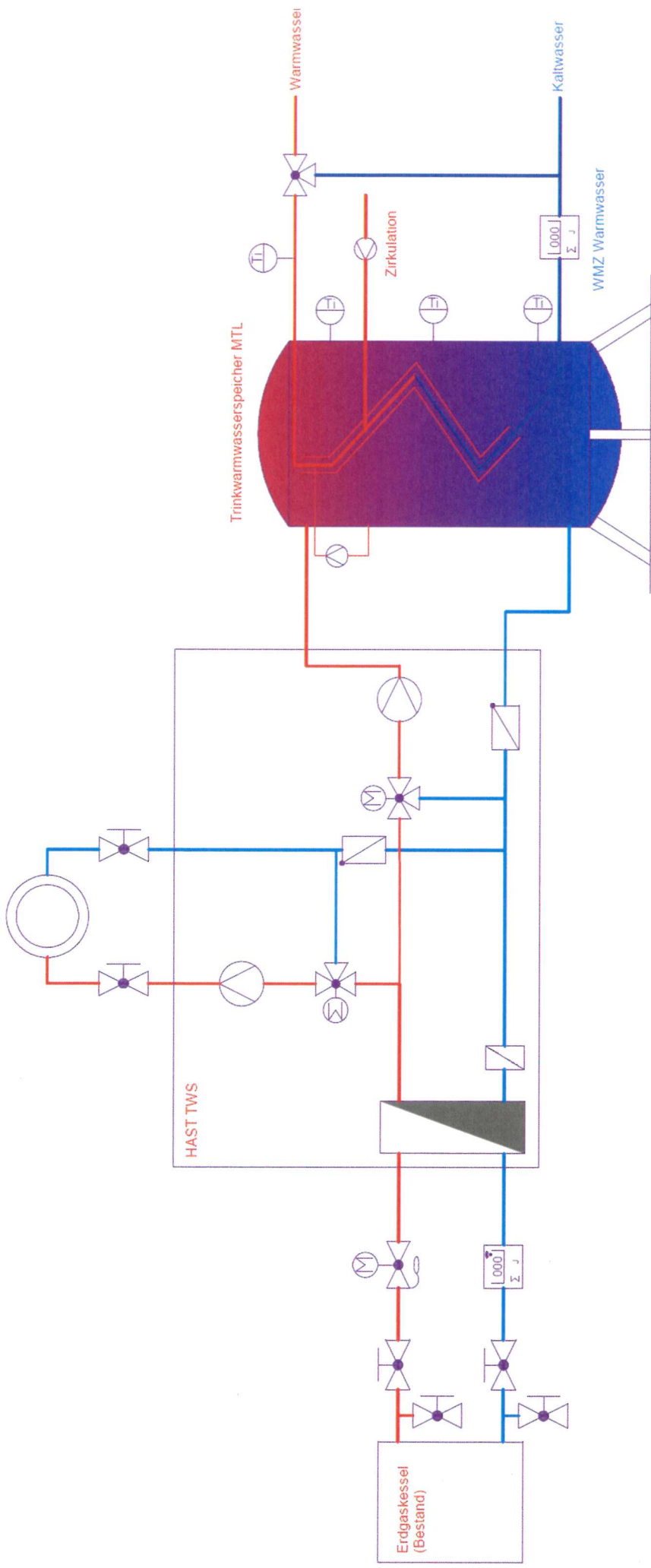
Cc: Werner, Florian <Florian.Werner@tws-waerme.de>; Urban, Robert <Robert.Urban@tws-waerme.de>; Dimler, Michael <Michael.Dimler@tws-waerme.de>; Seifert, André <Andre.Seifert@tws-waerme.de>

Betreff: WG: Wärmelieferung

Sehr geehrte Frau Mettin-Lichan,
Sehr geehrte Wohnungseigentümergeinschaften,

Wir müssen Sie leider darüber informieren, dass wir voraussichtlich aus bautechnischen Gründen, den Fernwärmeanschluss aus unserem Kraftwerk in der Auenstraße und Ihrem Wohngebäude nicht wie geplant zum 01.01.2025 hergestellt haben werden. Der Hinderungsgrund ist aktuell die Bahnquerung der Gleise der Deutschen Bahn am Bahnhof Gera-Langenberg. Die Hausanschlüsse und auch die Übergabestationen in Ihren Kellern werden aber errichtet worden sein.

Als Übergangslösung möchten wir, solange die Bahnquerung nicht erfolgt ist, Ihre Einzelkesselanlagen weiter betreiben. Diese Kesselanlagen übernehmen wir komplett in unseren Betrieb. Das heißt, wir melden den Gasanschluss auf die TWS Thüringer Wärme Service GmbH um, wir beziehen Gas, bringen dies in den Kessel, dieser speist in die Hausanschlussstation inkl. Trinkwassererwärmung und wir liefern Ihnen Wärme über den Wärmemengenzähler an Sie. Untenstehende Skizze soll dies näher erläutern:



Zwischen dem Bestandskessel und dem bestehenden Heizungsverteiler inkl. Warmwasserspeicher wird die neue Hausanschlussstation mit dem internen Heizungsverteiler und einer neuen Warmwasserbereitung an das sekundäre Hausnetz gesetzt und übernimmt die Wärmeverteilung in das Hausnetz. Sozusagen ersetzen wir die Fernwärmeerzeugung aus dem Kraftwerk mit den kleinen Heizwerken in Ihren Kellern. Jegliche restliche Infrastruktur haben wir dann aber so errichtet, wie sie auch zukünftig genutzt wird. Wenn dann die Bahnquerung erfolgt ist, wird Ihre Einzelkesselanlage zurückgebaut und die Rohrleitungen des Fernwärmeanschlusses, die bis Ende des Jahres in Ihren Kellern liegen werden, werden mit der Hausanschlussstation direkt verbunden und dann wird Ihr Haus aus dem zentralen Heizkraftwerk in der Auenstraße versorgt.

Entschuldigen Sie bitte die zeitliche Verzögerung in unserem Projekt, leider gestaltete sich sowohl die Genehmigung der Bahnquerung durch die Deutsche Bahn als auch das Binden einer Firma, die die Gleise untertunnelt, als viel zeitfressender als geplant. Das tut uns sehr leid. Allerdings kommen wir trotzdem unseren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Fernwärmeliefervertrag nach und kümmern uns ab dem 1.1.2025 um Ihre Wärmeerzeugung, Betrieb der

Anlagen und die Wärmelieferung samt Störungsbeseitigung und Reparaturen komplett. Sodass Sie trotz dieser Verzögerung in unserem Projekt bereits ein rundum-sorglos-Paket der Wärmelieferung ab dem 01.01.2025 erhalten.

Sollten Sie konkrete Fragen zu den geplanten Bauabläufen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne können wir Ihnen den vorgelegten Leitungsplan in einem Vor-Ort-Termin erläutern und Ihre eventuell vorhandenen Fragen beantworten.

Vielen Dank für Ihre Geduld und
Freundliche Grüße
Karin Wittich und Florian Werner

Bereich Bau- und Projektmanagement

TWS Thüringer Wärme Service GmbH
Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt
www.tws-waerme.de

Freundliche Grüße

Karin Wittich, M.Sc.

Bereichsleiterin Bau- und Projektmanagement
Telefon +49 361 652-2869
Fax +49 361 652-2236
Mobil +49 151 1614-1746
karin.wittich@tws-waerme.de

TWS Thüringer Wärme Service GmbH
Schwerborner Straße 30

99087 Erfurt

www.tws-waerme.de



Geschäftsführer: Rico Bolduan Mathias Friedrich Sitz: Rudolstadt Registergericht Jena HRB 204900

Hinweis zum Datenschutz: Der TWS Thüringer Wärme Service GmbH ist der Schutz Ihrer Daten wichtig. Auch durch die Kommunikation per E-Mail werden personenbezogene Daten ausgetauscht. Erfahren Sie mehr zum Umgang mit Ihren Daten unter: [TWS Datenschutz](#) (siehe dort: verlinkte PDF-Dokumente). Ein unverschlüsselter Datenaustausch per E-Mail kann Risiken mit sich bringen. - Erfahren Sie mehr zu den Schutzmöglichkeiten unter: [TWS Datenschutz](#)