

Niederschrift Eigentümerversammlung: WEG Reißiger Straße 152			
Versammlungsdatum	20.10.2023		
Versammlungsort	Hotel Alexandra, Bahnhofstr. 17, 08523 Plauen		
Versammlungsbeginn	16:00 Uhr		
Versammlungsende	16:30 Uhr		
Anwesenheit			
Anwesende Miteigentumsanteile	362,420	/	1.000,000 Miteigentumsanteile
davon von Vollmachten vertreten	362,420	/	1.000,000 Miteigentumsanteile
Anwesend nach Kopfprinzip	3	/	8 Kopfprinzip
Geschäftsordnungsbeschluss zur Versammlungsleitung			
Versammlungsleiter	Herr Tira von der Firma IMF GmbH		
Protokollführer	Herr Tira von der Firma IMF GmbH		
Abstimmungsergebnis Geschäftsordnungsbeschluss			
Ja	3	Kopfprinzip	
Nein	0	Kopfprinzip	
Enthaltung	0	Kopfprinzip	
TOP 1	Beschlussfassung über die Einforderung der sich auf Grundlage der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse und Beitragsanpassungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 - 31.12.2022		
Beschlussantrag			
Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einforderung der Nachschüsse (Nachzahlung) bzw. Beitragsanpassungen (Guthaben) nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Jahreseinzelnabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022-31.12.2022 mit Druckdatum vom 11.08.2023. Die sich ergebenden Nachschussforderungen (Nachzahlung) bzw. Anpassungsbeträge (Guthaben) der jeweiligen Eigentümer sind sofort fällig und innerhalb von 4 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Bei bestehenden Hausgeldgedrückständen werden die Anpassungsbeträge (Guthaben) vor Auszahlung zunächst mit den rückständigen Zahlungen verrechnet.			
Abstimmungsergebnis			
Ja	362,420	/	1.000,000 Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile	
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile	
Der Beschluss wurde	☒ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt	
	☐ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt	

TOP 2	Beschlussfassung über die Vorschüsse (Hausgeld) zur Kostentragung und Ansammlung einer Erhaltungsrücklage gemäß Gesamtwirtschaftsplan sowie der Einzel-Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023-31.12.2023		
Beschlussantrag			
Die Eigentümergemeinschaft beschließt auf Grundlage der den Eigentümern vorliegenden Jahreseinzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023-31.12.2023 mit Druckdatum vom 19.09.2023 über die Vorschüsse (Hausgelder) zur Kostentragung für die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Ansammlung einer Erhaltungsrücklage Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Vorschüsse (Hausgelder) gelten rückwirkend ab dem 01.01.2023 und sind ab Beschlussfassung jeweils zahlbar bis zum 3. Werktag eines Monats. Vorsorglich wird beschlossen, dass die Vorschüsse (Hausgelder) solange fortgelten, bis die Gemeinschaft über einen neuen Wirtschaftsplan beschließt. Etwaige Differenzen, die sich aus den alten und neuen Vorschüssen gemäß o. g. Wirtschaftsplan ergeben, sind sofort fällig und innerhalb von 4 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten.			
Abstimmungsergebnis			
Ja	362,420 / 1.000,000	Miteigentumsanteile	
Nein	0	Miteigentumsanteile	
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile	
Der Beschluss wurde	☒ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt	
	☐ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt	
TOP 3	Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022-31.12.2022		
Beschlussantrag			
Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022-31.12.2022 die Entlastung aus seiner Prüfpflicht zu erteilen.			
Abstimmungsergebnis			
Ja	362,420 / 1.000,000	Miteigentumsanteile	
Nein	0	Miteigentumsanteile	
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile	
Der Beschluss wurde	☒ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt	
	☐ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt	
TOP 4	Beschlussfassung zur Bevollmächtigung der Hausverwaltung, eine Fachfirma (Abrechnungsunternehmen) mit der Ausrüstung der einzelnen Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu beauftragen und einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen		

Beschlussantrag		
Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Hausverwaltung zu bevollmächtigen, eine Fachfirma (Abrechnungsunternehmen) mit der Ausrüstung der einzelnen Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu beauftragen und einen entsprechenden Wartungsvertrag dafür abzuschließen.		
Abstimmungsergebnis		
Ja	362,420 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☒ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☐ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt
TOP 5a	Beschlussfassung über die Anschaffung von Rauchwarnmeldern a) die RauchWarnMelder werden gemietet oder	
Beschlussantrag		
Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Rauchwarnmelder gemietet werden oder		
Abstimmungsergebnis		
Ja	267,840 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	94,580 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☐ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☒ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt
TOP 5b	Beschlussfassung über die Anschaffung von Rauchwarnmeldern b) die RauchWarnMelder werden gekauft, die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage	
Beschlussantrag		
Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Rauchwarnmelder gekauft werden.		
Abstimmungsergebnis		
Ja	94,580 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	267,840 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☐ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☐ mehrheitlich angenommen	☒ mehrheitlich abgelehnt
TOP 6	Beschlussfassung über die Beauftragung einer Firma zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs	
Beschlussantrag		

Beschlussfassung über die Beauftragung eines hydraulischen Abgleichs (Verfahren „B“ = raumweise Heizlastberechnung) mit Kosten in Höhe von ca. 30.000,00 EURO brutto (Richtpreis-Objekt mit 10 Einheiten). Für die Organisation der Maßnahme (Vorbereitung Unterlagen, Bewohnerinfo, Auswertung) erhält die Verwaltung ein Sonderhonorar in Höhe von 300,00 € inkl. MwSt.

Abstimmungsergebnis

Ja	131,180 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	136,660 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Enthaltung	94,580 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☐ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☐ mehrheitlich angenommen	☒ mehrheitlich abgelehnt

TOP 7 Veränderung der Kostenverteilerschlüssel ab 01.01.2024

Beschlussantrag

Auf Grundlage des Wunsches von Herr Stefan Kindler beschließt die Eigentümergemeinschaft darüber, dass ab 01.01.2024 die Kostenverteilerschlüssel an den folgenden Betriebskostenpositionen wie folgt geändert werden:

Umlagefähige Kosten

- Niederschlagswasser, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten
- Allgemeinstrom, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten
- Müllbeseitigung, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten
- Straßenreinigung, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten
- Versicherung Gebäude, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten
- Versicherung Haftpflicht, Umlage bisher Wohnfläche m², Umlage neu nach Einheiten

Nicht umlagefähige Kosten

- Reparaturen, Umlage bisher nach Miteigentumsanteil, Umlage neu nach Einheiten
- Kontoführung WEG, Umlage bisher nach Miteigentumsanteil, Umlage neu nach Einheiten
- Sonstiges, Umlage bisher nach Miteigentumsanteil, Umlage neu nach Einheiten

Hinweis: Aufgrund der veränderten Verteilung kann es bei einzelnen Miteigentümern zu Mehrkosten kommen

Abstimmungsergebnis

Ja	136,660 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	225,760 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☐ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☐ mehrheitlich angenommen	☒ mehrheitlich abgelehnt

TOP 8 Organisationsbeschluss: Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Beschlussanfechtungsverfahren und zur Geltendmachung von rückständigen Hausgeldern

Beschlussantrag		
Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, in Beschlussanfechtungsverfahren zur Vertretung der übrigen Eigentümer und nach einem erfolglosen außergerichtlichen Mahnverfahren, zur Geltendmachung von rückständigen Hausgeldern, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der rechtlichen Interessen zu beauftragen.		
Abstimmungsergebnis		
Ja	362,420 / 1.000,000	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltung	0	Miteigentumsanteile
Der Beschluss wurde	☒ einstimmig angenommen	☐ einstimmig abgelehnt
	☐ mehrheitlich angenommen	☐ mehrheitlich abgelehnt
Unterzeichnung Protokoll		
Versammlungsleiter auch in Druckbuchstaben	i.A. Tira	
Verwaltungsbeirat auch in Druckbuchstaben		
Miteigentümer auch in Druckbuchstaben		
Bemerkungen/Sonstiges		

