

Protokoll der WEG-Versammlung Windbergstraße 25-33, 01728 Bannewitz

Datum/Zeit: 22.09.2022, 16.30 Uhr bis 18.05 Uhr
Ort: Geschäftsräume der DOMETA GmbH
Zschiebger Weg 2, 01705 Freital
Versammlungsleiter: Herr Effenberg, Wohnungseigentumsverwalter DOMETA GmbH
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit, Anträge zur Tagesordnung, Protokoll Vorjahr

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß einberufen und war mit 17 vertretenen Stimmen, das entspricht 6.961 von 10.000 Miteigentumsanteilen, beschlussfähig.

Protokollkontrolle:

Die in 2021 begonnene Erneuerung der Beläge der Treppenhäuser (Podeste/Stufen) durch die Fa. SAN-TEC Bautenschutz GmbH wurde 2022 abgeschlossen. Die Gesamtkosten betragen 73.742,86 EUR.

Eine malermäßige Instandsetzung des Sockelbereichs in den Treppenhäusern ist notwendig, da sich der Anstrich im Zuge der Belagsarbeiten teilweise gelöst hat. Eine Ausbesserung des Sockelanstrichs soll vorerst nicht beauftragt werden. Unter Berücksichtigung der noch nicht beziffernden Ausgaben des TOPs 6 sprechen sich die anwesenden Eigentümer dafür aus, das Thema Neuanstrich der gesamten Treppenhäuser in der Eigentümerversammlung 2023 zu diskutieren.

2. Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2021, Verwalterentlastung

Die Rechnungsprüfung führten Frau Patzig und Herr Urwalek am 19.07.2022 durch. Sie bestätigen die Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Rechnungswerks. Alle Rechnungen und Bankbelege lagen zur Versammlung vor und konnten eingesehen werden.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 2.1:

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 mit Druckdatum 19.07.2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt vier Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.“

Ja-Stimmen: 17
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 2.2:

„Die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2021 wird beschlossen.“

Ja-Stimmen: 17
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

3. Wirtschaftsplan 2022

Die Eigentümer fassen den Beschluss 3:

„Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 mit Druckdatum 26.08.2022 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2022. Für die Monate Januar bis Oktober 2022 erfolgt eine Nachberechnung der Vorschüsse. Der Saldo aus der Nachberechnung der Vorschüsse ist zum 01.11.2022 fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 gelten solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Eventuelle Teilzahlungen ohne Tilgungsbestimmung sollen bis auf Widerruf immer zuerst auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage verbucht werden.“

Ja-Stimmen: 17
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

4. Verwaltungsbeirat

Der Verwalter dankt dem Verwaltungsbeirat für die gute Zusammenarbeit im zurückliegenden Jahr.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 4.1:

„Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus den Eigentümern Frau Patzig und Herr Urwalek, wird entlastet.“

Ja-Stimmen: 15
Stimmenthaltungen: 2 (Der Beirat besitzt bei seiner Entlastung kein Stimmrecht)
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 4.2:

„Ab sofort bis zur ordentlichen WEG-Versammlung 2023 werden die Eigentümer Frau Patzig und Herr Urwalek als Verwaltungsbeirat gewählt. Vorsitzender ist Herr Urwalek Stellvertreterin ist Frau Patzig.“

Ja-Stimmen: 16
Stimmenthaltungen: 1
Nein-Stimmen: 0

Frau Patzig und Herr Urwalek nehmen die Wahl an.

Die Kontaktdaten der Beiratsmitglieder lauten:

Frau Patzig	Tel.: 0173 9741247	E-Mail: myjoy0905@web.de
Herr Urwalek	Tel.: 0170 9647428	E-Mail: m.urwalek@elbland-finanz.de

5. Verwaltervertrag

Die Eigentümer fassen den Beschluss 5:

„Die Firma DOMETA GmbH wird erneut als Verwalter bestellt. Die Bestellung gilt mit Wirkung ab 01.01.2023 und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf des 31.12.2025. Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der hier vorliegende Verwaltervertrag einschließlich Preisliste in der Fassung vom 26.08.2022 abgeschlossen werden, welcher als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind im Verwaltervertrag vereinbart. Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende wird von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt, den hier vorliegenden und erläuterten Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht in Vertretung der

Gemeinschaft zu unterzeichnen. Verwaltergebühren werden nach Preisliste zum Vertrag erhoben und gemäß Punkt IV Verwaltervertrag fällig. Individuell veranlasste variable Verwaltungskosten, sollen dem Verursacher auferlegt werden und sind dem Sondereigentum zu belasten, dessen Eigentümer diese Kosten verursacht hat.“

Ja-Stimmen: 9
Stimmenthaltungen: 8 (Vollmachten ohne Stimmrechtsweisung auf Verwalter ausgestellt)
Nein-Stimmen: 0

DOMETA nimmt die Bestellung als Verwalter an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

6. Erneuerung Heizungsanlage, energetische Sanierung

In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wurde die Fa. exergie Ingenieurbüro für Energiefragen aus Bannewitz um Abgabe eines Angebots für folgende Leistungen gebeten:

- Erneuerung Heizungsanlage unter Einbeziehung erneuerbarer Energien
- Ermittlung von Kosteneinsparungspotentialen durch energetische Sanierungsmaßnahmen
- Konzeption, Planung und Betreuung der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen

Da bis zur Versammlung kein Angebot von der Fa. exergie Ingenieurbüro vorlag, sollen weitere Energieberater angefragt und über die Beauftragung noch 2022 per Umlaufbeschluss abgestimmt werden.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 6:

„Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 23 Abs. 3 WEG, dass über die Beauftragung eines Energieberaters im Wege eines Umlaufbeschlusses mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden soll.“

Ja-Stimmen: 5
Stimmenthaltungen: 12 (durch Vollmacht vertretene Eigentümer)
Nein-Stimmen: 0

7. Digitalisierung

Die Eigentümer fassen den Beschluss 7.1 - Digitalisierung von neuen Dokumenten:

„Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, neu eingehende Verwaltungsunterlagen (entsprechend den Vorgaben der GoBD) zu digitalisieren und das Papierdokument zu vernichten. Das gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließende Verträge wie Bauverträge. Wird durch die Originale eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt (z. B. Vollmachten, Bürgschaften), sind diese Originaldokumente zu verwahren.“

Ja-Stimmen: 17
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 7.2 - Digitalisierung von Bestandsunterlagen:

„Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Verwaltungsunterlagen (entsprechend den Vorgaben der GoBD) zu digitalisieren und anschließend die vorhandenen Papierdokumente zu vernichten. Allerdings sind solche Originale aufzubewahren, durch die heute noch Rechtswirkungen erzeugt werden und durch die eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt wird (Teilungserklärung, Pläne, Titel, Bürgschaften, Vollmachtssurkunden, aktuelle beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge, SEPA-Mandate).“

Ja-Stimmen: 17
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

8. Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung der Versammlung

Die anwesenden Eigentümer sehen keine Notwendigkeit für die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung von Versammlungen.

Nicht zur Abstimmung gestellter Beschlussvorschlag 8:

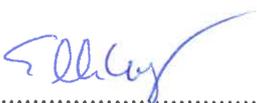
„Die Wohnungseigentümer ermächtigen den/die Wohnungseigentümer-in _____ im Fall der pflichtwidrigen Weigerung des Verwalters zur Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung oder für den Fall, dass ein Verwalter nicht bestellt ist, zur Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung. Diese Ermächtigung gilt auch für den Fall, dass in der Eigentümergemeinschaft zwar ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, dieser sich jedoch ebenfalls pflichtwidrig weigern sollte, eine Wohnungseigentümersversammlung einzuberufen.“

9 Allgemeine Informationen

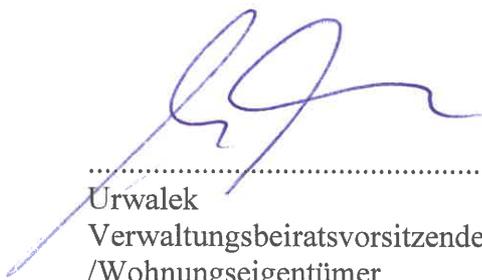
Der Verwalter informiert über die Grundsteuerreform, die Heizkostenverordnung 2021 sowie die Rauchwarnmelderpflicht in Sachsen.

Gemäß § 47 (4) SächsBO sind bis zum 31.12.2023 alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich für eine einheitliche Ausstattung aller Wohnungen durch einen Dienstleister und für den Abschluss eines Vertrags für die jährliche Funktionsprüfung aus. Entsprechende Angebote sollen in der Versammlung 2023 zur Abstimmung gestellt werden.

Datum: 28.09.2022



.....
Effenberg
Versammlungsleiter



.....
Urwalek
Verwaltungsbeiratsvorsitzender
/Wohnungseigentümer



.....
Patzig
Verwaltungsbeirat/Wohnungseigentümer

18. Eigentümersammlung am 22.09.2022

Einheit	Name	...igent.anteil	Unterschrift/Vertreter
1-Erdgeschoss lin...102-Linden, Claus [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		341,000	i. V. Solczyk
2-Ergeschoss rec...202-Ohrndorf, Arno [] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		346,000	
3-1.Obergeschos... 302-Ohrndorf, Arno [] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		400,000	
4-1.Obergeschos... 404-Römer, Tobias [] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		287,000	
5-Dachgeschoss ... 502-Linden, Claus [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		375,000	i. V. Solczyk
6-Erdgeschoss N... 604-Großmann, Christoph [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		614,000	i. V. Solczyk
7-1.Obergeschos... 701-Krumnow, Annette [X] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		614,000	an. (057)
8-Dachgeschoss ... 804-Richter, Lars & Susann [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		380,000	i. V. Solczyk
9-1.Obergeschos... 904-Naumann & Straube [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		360,000	i. V. Solczyk
10-1.Obergescho... 1004-Ludwig, Lutz [X] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		352,000	
11-2.Obergescho... 1104-Cop, Alexandra und Mich... [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		360,000	i. V. Solczyk
12-2.Obergescho... 1204-Klügel, Torsten - DWG DD [] Persönlich anwesend [] Bevollmächtigte(r)		352,000	
13-Erdgeschoss ... 1302-Kindler, Beate [] Persönlich anwesend [X] Bevollmächtigte(r)		300,000	

18. Eigentümersammlung am 22.09.2022

Einheit	Name	...igent.anteil	Unterschrift/Vertreter
14-1.Obergescho... [] Persönlich anwesend	1402-Kindler, Beate <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	276,000	
15-1.Obergescho... [] Persönlich anwesend	1502-Kindler, Beate <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	442,000	
16-2.Obergescho... [] Persönlich anwesend	1602-Kindler, Beate <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	442,000	
17-2.Obergescho... [] Persönlich anwesend	1702-Kindler, Beate <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	276,000	
18-Dachgeschos... [] Persönlich anwesend	1802-Kindler, Beate <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	451,000	<i>i.v. Saalbach</i>
19-Ergeschoss lin... [] Persönlich anwesend	1904-Feldmann&William -HV ... [] Bevollmächtigte(r)	389,000	
20-Erdgeschoss r... [] Persönlich anwesend	2004-Körner, Tom u. Nicole [] Bevollmächtigte(r)	544,000	
21-1.Obergescho... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2104-Mitko, Stefan [] Bevollmächtigte(r)	389,000	<i>Stefan Mitko</i>
22-1.Obergescho... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2203-Patzig, Heike [] Bevollmächtigte(r)	544,000	<i>Heike Patzig</i>
23-Dachgeschos... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2302-Urwalek, Martin [] Bevollmächtigte(r)	445,000	<i>Martin Urwalek</i>
24-Dachgeschos... [] Persönlich anwesend	2404-Butze, Kerstin - DWG DD [] Bevollmächtigte(r)	363,000	
25-Dachgeschos... [] Persönlich anwesend	2504-Saalbach, Dirk [] Bevollmächtigte(r)	358,000	
52-Mieter Motorra... [] Persönlich anwesend	5202-Leerstand [] Bevollmächtigte(r)	0,000	
Gesamt: 26 Einheiten		10.000,000	