

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

Datum/Zeit: 12.07.2021, 17.00 Uhr bis 18.20 Uhr
Ort: Hotel und Gasthaus „Zur Linde“, Gitterseer Str. 30, 01705 Freital
Versammlungsleiter: Herr Effenberg, Wohnungseigentumsverwalter DOMETA GmbH
Anwesenheit: Eigentümer siehe Anwesenheitsliste
Herr Zimmermann, Objektbetreuer DOMETA GmbH

Tagesordnung:

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

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß einberufen und war mit 14 vertretenen Stimmen, das entspricht 6.038 Miteigentumsanteilen, beschlussfähig. Ab TOP 3 waren 15 Stimmen bzw. 6.427 Miteigentumsanteile vertreten.

2. Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2020, Verwalterentlastung

Die Rechnungsprüfung führten Frau Patzig und Herr Urwalek am 27.05.2021 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 2020 mit Druckdatum 27.05.2021 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. Guthaben sollen nur bei ausreichender Liquidität ausgezahlt werden.“

Ja-Stimmen: 14
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 2.2:

„Die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2020 wird beschlossen.“

Ja-Stimmen: 14
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

3. Wirtschaftsplan 2021

Die Eigentümer fassen den Beschluss 3:

„Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 mit Druckdatum 27.05.2021 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2021. Für die Monate Januar bis Juli 2021 erfolgt eine Nachberechnung der Vorschüsse, bereits geleistete Zahlungen für diesen Zeitraum werden angerechnet. Der Saldo aus der Nachberechnung der Vorschüsse ist zum 01.08.2021 fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 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: 15
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

4. Verwaltungsbeirat/Ansprechpartner

Der Verwalter dankt dem Verwaltungsbeirat für die gute Zusammenarbeit im zurückliegenden Jahr. Der Verwalter informiert, dass mit dem seit 01.12.2020 geltenden novellierten Wohnungseigentumsgesetz die Vorgabe entfallen ist, dass der Beirat aus drei Personen bestehen muss.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 4.1:

„Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Patzig, Herrn Urwalek und Herrn Großmann, wird entlastet.“

Ja-Stimmen: 12
Stimmenthaltungen: 3 (Der Beirat besitzt bei seiner Entlastung kein Stimmrecht)
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 4.2:

„Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Patzig und Herrn Urwalek, wird für die Dauer von einem Jahr (bis zur WEG-Versammlung 2022) gewählt. Vorsitzender ist Herr Urwalek, Stellvertreterin ist Frau Patzig.“

Ja-Stimmen: 13
Stimmenthaltungen: 2
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

Der bestehende Verwaltervertrag läuft bis 31.12.2022.

6. Bausachen

6.1 Erneuerung Beläge Treppenhäuser (Podeste/Stufen)

Die Eigentümer fassen den Beschluss 6.1:

„Die Wohnungseigentümer der WEG Windbergstr. 25-33, Bannewitz, beschließen, die Firma Fa. SAN-TEC Bautenschutz, Branderbisdorf, mit der Sanierung der fünf Treppenhäuser (Setz- und Trittstufen, Podeste) Windbergstr. 25, 27, 29, 31, 33, Bannewitz, zu beauftragen. Das Angebot Nr. 21300007 vom 10.02.2021 mit einem Angebotspreis von zum Zeitpunkt der Angebotserstellung 67.192,04 € ist, da laufende Materialpreisänderungen, preisaktualisiert erneut abzufordern, dem Beirat zu übergeben und von diesem zur Beauftragung freizugeben. Die Farbauswahl erfolgt ebenfalls durch den Beirat auf Basis vorzulegender Bemusterung. Durch die persönlich anwesenden Eigentümern wird eine helle aber schmutzunauffällige Farbe (z. B. Sandfarben mit Terrazzo-Effekt oder ähnlich) favorisiert. Der Verwalter wird beauftragt, nach Freigabe des Angebots durch den Beirat den Bauvertrag mit der Firma SAN-TEC Bautenschutz abzuschließen und die organisatorische Baubetreuung durchzuführen. Zusätzliche Verwaltungsleistungen werden nach Verwaltervertrag und Aufwand abgerechnet.“

Die Ausführung der Arbeiten soll 2021/Anfang 2022 erfolgen. Die Finanzierung der Maßnahme soll aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen.“

Ja-Stimmen: 14
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 1

Der Eigentümer Herr Linden hat im Vorfeld der Versammlung einen Neuanstrich der Treppenhäuser angeregt. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich dafür aus, zunächst die Sanierung der Fußböden abzuschließen und danach den malermäßigen Zustand der einzelnen Treppenhäuser zu prüfen. Das Thema wird in der Versammlung 2022 wieder aufgegriffen.

6.2 Erneuerung Heizungsanlage

Auf Empfehlung eines Heizungsbauers hat der Verwalter direkten Kontakt zu der Firma Viessmann aufgenommen. Gemeinsam mit Viessmann wird geprüft werden, welche Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort umsetzbar sind und welche Fördermittel ggf. in Anspruch genommen werden können.

In der Versammlung wurde die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung angesprochen. Laut Auskunft der SachsenEnergie AG ist eine Fernwärmeerschließung von Bannewitz derzeit jedoch nicht in Planung.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 6.2:

„DOMETA wird beauftragt, sofern der Zustand der aktuellen Heizung eine langfristig geplante Heizungserneuerung zulässt, bei der Planung auch Angebote einzuholen, welche im weitesten Sinne Technologien zur Gewinnung von Strom/Wärme aus erneuerbaren Energien mit einbinden/berücksichtigen. Über die Erweiterung der Heizungsanlage mit solchen Technologien ist unter Beachtung technischer und organisatorischer Besonderheiten sowie staatlicher Fördermöglichkeiten und Steuergesetze gesondert zu beschließen.“

Ja-Stimmen: 15
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

7. Teilnahme an Versammlungen mittels elektronischer Kommunikation

Die Eigentümer fassen den Beschluss 7:

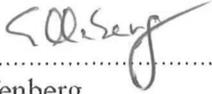
„Die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an jeder Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise per Videokonferenz ausüben können, sofern dies technisch und organisatorisch uneingeschränkt möglich ist. Der Online-Teilnehmer soll per Videoübertragung sichtbar sein und er hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden. Technisches Versagen, gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieses beruht, hindert den Fortgang der Versammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen. Die Kosten des zusätzlichen Verwalteraufwandes trägt die Wohnungseigentümergeinschaft, diese sind vorher zwischen Beirat und Verwalter zu vereinbaren, sofern keine Regelung in der Preisliste zum Verwaltervertrag getroffen wurde.“

Ja-Stimmen: 15
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

8. Verschiedenes

Frau Patzig teilt mit, dass im Treppenhaus und in den Kellerräumen der Windbergstr. 33 geraucht wird, was mit einer entsprechenden Geruchsbelästigung einhergeht. Der Verwalter wird in einem Aushang auf das in diesen Räumen geltende Rauchverbot hinweisen.

Datum: 21.07.2021



.....
Effenberg
Versammlungsleiter



.....
Urwalek
Verwaltungsbeiratsvorsitzender
/Wohnungseigentümer



.....
Patzig
Verwaltungsbeirat/Wohnungseigentümer

17. Eigentümersammlung am 12.07.2021

Einheit	Name	...igent.anteil	Unterschrift/Vertreter
1-Erdgeschoss lin...102-Linden	Claus	341,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
2-Erdgeschoss rec...202-Ohrndorf	Arno	346,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
3-1.Obergeschos... 302-Ohrndorf	Arno	400,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
4-1.Obergeschos... 403-HALU Vorsorgewerk GmbH		287,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
5-Dachgeschoss ... 502-Linden	Claus	375,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
6-Erdgeschoss N... 604-Großmann	Christoph	614,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
7-1.Obergeschos... 701-Krumnow	Annette	614,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
8-Dachgeschoss ... 804-Richter	Lars & Susann	380,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
9-1.Obergeschos... 904-Naumann & Straube		360,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		i.v. S. S. S. S. S.
10-1.Obergescho... 1004-Ludwig	Lutz	352,000	
<input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
11-2.Obergescho... 1104-Cop, A.+M. - DWG DD		360,000	
<input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
12-2.Obergescho... 1204-Klügel	Torsten - DWG DD	352,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		
13-Erdgeschoss ... 1302-Kindler	Beate	300,000	
<input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)		

17. Eigentümerversammlung am 12.07.2021

Einheit	Name	...igent.anteil	Unterschrift/Vertreter
14-1.Obergescho... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1402-Kindler, Beate <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	276,000	
15-1.Obergescho... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1502-Kindler, Beate <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	442,000	
16-2.Obergescho... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1602-Kindler, Beate <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	442,000	
17-2.Obergescho... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1702-Kindler, Beate <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	276,000	
18-Dachgeschos... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1802-Kindler, Beate <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	451,000
19-Ergeschoss lin... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	1904-Feldmann&William -HV ... <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	389,000
20-Erdgeschoss r... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2004-Körner, Tom u. Nicole <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	544,000	i.v. Selsberg
21-1.Obergescho... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2104-Mitko, Stefan <i>ab Top 3</i> <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	389,000	<i>ab Top 3</i>
22-1.Obergescho... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2203-Patzig, Heike <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	544,000	<i>Heike Patzig</i>
23-Dachgeschos... <input checked="" type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2302-Urwalek, Martin <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	445,000	<i>Martin Urwalek</i>
24-Dachgeschos... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2404-Butze, Kerstin - DWG DD <input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	363,000	i.v. Selsberg
25-Dachgeschos... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	2504-Saalbach, Dirk <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	358,000
52-Mieter Motorra... <input type="checkbox"/> Persönlich anwesend	5202-Leerstand <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)	0,000
Gesamt: 26 Einheiten		10.000,000	