

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

Datum/Zeit: 17.08.2023, 16:30 Uhr bis 18:15 Uhr
Ort: Geschäftsräume der DOMETA GmbH
Zschiedger 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 9 vertretenen Stimmen, das entspricht 3.811 von 10.000 Miteigentumsanteilen, beschlussfähig.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

2. Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2022, Verwalterentlastung

Die Rechnungsprüfung wurde am 15.06.2023 von Frau Patzig und Herrn Urwalek durchgeführt. 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 2022 mit Druckdatum 18.07.2023 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: 9
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

Die Eigentümer fassen den Beschluss 2.2:

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

Ja-Stimmen: 6
Stimmenthaltungen: 3 (Vollmachten ohne Stimmrechtweisung auf Verwalter ausgestellt)
Nein-Stimmen: 0

3. Wirtschaftsplan 2023

Die Eigentümer fassen den Beschluss 3:

„Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 mit Druckdatum 18.07.2023 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2023. Für die Monate Januar bis September 2023 erfolgt eine Nachberechnung der Vorschüsse. Der Saldo aus der Nachberechnung der Vorschüsse ist zum 01.09.2023 fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 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: 9
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

4. Verwaltungsbeirat

Der Verwalter dankt dem Verwaltungsbeirat für die sehr 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: 7
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 2024 werden die Eigentümer Frau Patzig und Herr Urwalek als Verwaltungsbeirat gewählt. Vorsitzender ist Herr Urwalek, Stellvertreterin ist Frau Patzig.“

Ja-Stimmen: 8
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

Der bestehende Verwaltervertrag endet am 31.12.2025.

6. Erneuerung Heizungsanlage, energetische Sanierung

Um Abgabe eines Angebots für eine Energieberatung wurden folgende Firmen gebeten:

- Energieberatung Ronald Kramer, Dresden
- Schornsteinfeger/Energieberater Matthias Zißmann, Freital
- iBN ingenieurbüro Nitzschke, Dresden
- Energie – Solar – Beratung Mücke, Dresden
- Fa. exergie Ingenieurbüro, Bannewitz

Lediglich von der Fa. exergie Ingenieurbüro erhielten wir ein Angebot (Angebotspreis 2.213,40 Euro). Die anderen Firmen teilten teilweise mit, keine zeitlichen Kapazitäten zu haben. Die angestrebte Beschlussfassung per Umlaufverfahren über die Beauftragung einer Energieberatung konnte daher mangels Vergleichsangebote nicht umgesetzt werden.

Stattdessen wurde in Abstimmung mit dem Beirat die Firma EBU Energie Beratungs Unternehmen Dresden GmbH mit einer *Bauherrenberatung* zu Kosten von 345,10 Euro beauftragt. Die Ergebnisse sind im Kurzbericht der Firma EBU, welchen alle Eigentümer mit der Einladung zur Versammlung erhalten haben, erläutert. Festgestellt wurde u. a. die Notwendigkeit einer Optimierung der Einstellung der Heizkennlinie und der Warmwassertemperatur. Die Heizungsfirma Sanitär Sittner hat diese Optimierungen umgesetzt.

Aufgrund der aktuell noch ungewissen Vorgaben und Neuerungen bei der staatlichen Förderung von Heizungserneuerungen soll das Thema in der Eigentümerversammlung 2024 erneut besprochen werden.

7. Hydraulischer Abgleich Heizungssystem

Gemäß EnSimiMaV besteht die Pflicht, bis zum 30.09.2023 u. a. bei Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten einen hydraulischen Abgleich des Gaszentralheizungssystems durchführen zu lassen.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 7:

„Die Eigentümer beschließen, einen hydraulischen Abgleich des Gaszentralheizungssystems durchführen zu lassen, wofür Kosten von bis zu brutto 20.000,- Euro freigegeben werden. Der Verwalter wird beauftragt, hierfür drei Angebote anzufordern. Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt und bevollmächtigt, im Rahmen der Kostenfreigabe über die Auftragsvergabe zu entscheiden. Der Verwalter wird beauftragt, einen entsprechenden Auftrag zu erteilen. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.“

Ja-Stimmen: 9
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

8. Rauchwarnmelder

Gemäß sächsischer Bauordnung sind Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, bis zum 31.12.2023 jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten.

Es liegen Angebote der Firmen KALO, Felgner Sicherheitstechnik und DOMETA GmbH vor. Die Eigentümer sprechen sich aufgrund der niedrigsten Anschaffungs- und Prüfungskosten für die Beauftragung der DOMETA GmbH aus.

Auf Nachfrage von Herrn Urwalek erläutert der Verwalter, dass die Kosten der jährlichen Funktionsprüfung gemäß AGB der DOMETA GmbH bei Änderung von preisbildenden Faktoren angepasst werden können. Soweit die Preisanpassung mehr als 5 % beträgt, kann der Kunde den Vertrag zum Ende eines laufenden Vertragsjahres kündigen; dabei gelten bis zum Wirksamwerden der Kündigung die alten Preise.

Die Eigentümer fassen den Beschluss 8:

„Die Wohnungseigentümer beschließen den Einbau von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohnungen. Der Einbau soll bis 31.12.2023 erfolgen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Insgesamt sind demnach im Objekt voraussichtlich 63 Rauchwarnmelder einzubauen. Entsprechend Angebot vom 06.09.2022 wird die Verwaltung ermächtigt, die Firma DOMETA GmbH mit dem Einbau der Rauchwarnmelder zu beauftragen und mit dieser Firma einen Vertrag für die jährliche Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder über einen Zeitraum von zunächst 10 Jahren abzuschließen. Die Gesamtkosten für den Kauf und Einbau von 63 Rauchwarnmeldern betragen 3.202,89 Euro, die Kosten der Funktionsprüfung jährlich 164,93 Euro. Die Finanzierung der Kosten des Kaufs und Einbaus erfolgt aus der Erhaltungsrücklage. Die Kosten der jährlichen Funktionsprüfung werden aus den laufenden Hausgeldvorschüssen finanziert und nach Anzahl der in der jeweiligen Wohnung installierten Rauchwarnmelder verteilt.“

Ja-Stimmen: 9
Stimmenthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

9. Verschiedenes

9.1 Grundstücksentwässerungsanlage

Im Zuge der Ertüchtigung der Schmutz- und Regenwasserhauptkanäle der Windbergstr. wurden anliegende Grundstückseigentümer von der Gemeinde Bannewitz aufgefordert, vollständige Pläne der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage vorzulegen. Eine Verpflichtung zur Erteilung entsprechender Auskünfte ergibt sich aus der Abwassersatzung der Gemeinde Bannewitz.

Für das Grundstück Windbergstr. 25-33 lagen bisher keinerlei Unterlagen zu Grundstücksentwässerungsanlage vor. Bereits in der Vergangenheit getätigte Bemühungen, solche vom Bauträger zu erhalten, blieben erfolglos. Damit war die Neuerstellung erforderlich, womit in Abstimmung mit dem Beirat die Fa. Berndt Rohr- und Kanalservice GmbH beauftragt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Niederschlagswasser und Schmutzwasser teilweise gemeinsam in einem Mischwasserkanal abgeleitet wird, was gemäß Abwassersatzung nicht erlaubt ist. Demnach ist die ordnungsgemäße getrennte Ableitung von Niederschlagswasser- und Schmutzwasser auf dem Grundstück herzustellen; entsprechende Angebote wurden angefordert.

9.2 Anfragen, Probleme, Meinungs-austausch, Informationen

- An den Metall-Balkonständern des Hauseingangs Windbergstr. 31 wurden Schäden festgestellt. Mit der Überprüfung aller Balkonständer des Objekts wurde die Fa. Metallbau Walther GmbH beauftragt; die Ausführung der Überprüfung steht noch aus.
- In der Eigentümerversammlung 2024 soll ein Genehmigungsbeschluss für die Installation von Mini-PV-Anlagen/Balkonkraftwerken zur Abstimmung gestellt werden.

Datum: 28.08.2023



.....
Effenberg
Versammlungsleiter

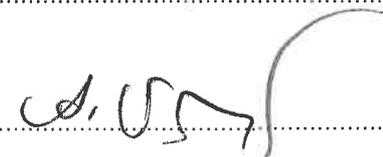


.....
Urwalek
Verwaltungsbeiratsvorsitzender
/Wohnungseigentümer



.....
Patzig
Verwaltungsbeirat/Wohnungseigentümer

19. Eigentümersammlung am 17.08.2023

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

19. Eigentümerversammlung am 17.08.2023

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