

Protokoll

P 7773

über die Eigentümerversammlung der nachstehend
bezeichneten Eigentümergemeinschaft

WEG-Hermelinplatz 6 - 8 in 04329 Leipzig

Diese Niederschrift besteht aus 1 Titelblatt und insgesamt 8 Seiten sowie der Anwesenheitsliste, die dem Original beigelegt ist.

Die Eigentümerversammlung fand am Montag, 25. September 2023, im Haus Alte Str. 27, 04229 Leipzig (EG, Sitz der Verwaltung) statt.

Versammlungsbeginn: 15.25 Uhr

Versammlungsende: 16.45 Uhr

Versammlungsleitung: Ria Häusler Zech Immobilien Management GmbH

Bei Versammlungsbeginn waren anwesend:

32 stimmberechtigte Wohnungseigentümer (je 1,00 Stimme / Wohnung)

23 stimmberechtigte Tiefgaragenstellplatzeigentümer (je 0,25 Stimme / TG-Stellplatz)

bzw. deren Vertreter mit Vollmacht vertreten, mithin 37,75 Stimmen. Die Abstimmung erfolgt nach dem Objektprinzip.

Insgesamt waren dadurch 5.325 / 10.000-stel Miteigentumsanteile vertreten.

Die Eigentümerversammlung war aufgrund § 12.4 der Teilungserklärung sowie der seit dem 01.12.2020 geltenden Gesetzeslage (WEMoG) in jedem Fall beschlussfähig.

Tagesordnung

- TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2: Bericht des Verwalters
- TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung des Jahres 2022 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG)
- TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung
- TOP 5: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
- TOP 6: Beschlussfassung über die Neuwahl / Bestätigung des Verwaltungsbeirates
- TOP 7: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2024 samt Fälligkeit
- TOP 8: Beschlussfassung - Reparatur an der Aufzugsanlage - Hermelinplatz 6
- TOP 9: Beschlussfassung - Reparatur an der Aufzugsanlage - Hermelinplatz 8
- TOP 10: Beschlussfassung über Notmaßnahmen – Sicherung der Fahrbahndecke in der Tiefgarage
- TOP 11: Beschlussfassung über die Prüfung / Feststellung der Ursache zu den unterschiedlichen Höhen des Allgmeinstromverbrauches in den Hauseingängen
- TOP 12: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)
 - Information zum Kabelfernsehen

Datum: 28.09.2023

Versammlungsleitung

Datum: 29.9.2023

Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023

Eigentümer

Zu TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bei Versammlungsbeginn waren 37,75 Stimmen von insgesamt 68,25 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

(Dies entspricht 5.325 / 10.000-stel Miteigentumsanteile)

Es wurde weiterhin die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung festgestellt.

Einwände gegen Frist u. Form der Einladung vom 30. August 2023 seitens der Eigentümer bestehen nicht.

Zu TOP 2: Bericht des Verwalters

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung am 17.10.2022

Zu TOP 5b) Erhöhung der Versicherungssumme für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auf 1 Mio. € Versicherungssumme

Ist abgeschlossen ab 14.09.2022, Beitragshöhe 361,76 € brutto.

Zu TOP 7) Wechsel Heizkostendienstleister und Umstellung der Verbrauchserfassungsgeräte auf Funk

Der Wechsel des Heizkostendienstleisters und die Umstellung der Verbrauchserfassungsgeräte auf Funkbasis wurde am 08.06.2023 mit Auftrag an die Ista Deutschland veranlasst. Die Umrüstung der Messgeräte erfolgt zu Beginn des kommenden Jahres.

Zu TOP 8) Installation der Rauchwarnmelder

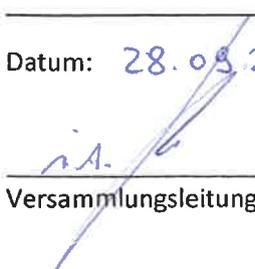
Die Firma Ista Deutschland wurde am 15.03.2023 beauftragt, die Rauchwarnmelder auf Mietbasis einzubauen. Die Bewohner der Häuser wurden über den geplanten Einbau der Rauchwarnmelder mit Rundschreiben am 07.06.2023 informiert. Dieses Rundschreiben an die Bewohner liegt dem Protokoll zur Information bei.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung am 28.11.²⁰²²~~2023~~

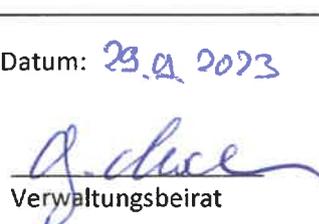
Am 15.06.2023 erfolgte beim zuständigen Amtsgericht in Leipzig die Verhandlung. Der Richter teilte den anwesenden Parteien mit, dass er den am 28.11.2022 unter Top 2 gefassten Beschluss für wirksam erklären wird und die Klage auf Kosten der Klägerin abweisen wird.

Die Klägerin hat Berufung zum Urteil vom 15.06.2023 eingelegt. Bis zum 29.09.2023 hat die Klägerin die Frist zur Begründung des Berufungsantrags. Nach Ablauf der Frist wird das Landgericht in Dresden die weitere Verfahrensweise festlegen.

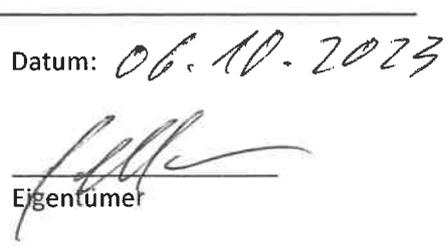
Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 29.09.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer

Zu TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2022 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG)

Die Belegprüfung wurde vor Versand der Unterlagen vom Verwaltungsbeirat Herrn Dr. Gerhard Mocker im Juli / August 2023 durchgeführt. Herr Dr. Mocker kann der Gemeinschaft empfehlen, der Jahresabrechnung 2022 unter Vorbehalt zuzustimmen, wenn folgende Korrektur für die Jahresabrechnung 2022 in der Jahresabrechnung 2023 vorgenommen wird:

Es wurden Gutachterkosten für die Teilgaragenanlage auf alle beteiligten Gemeinschaften nach Anzahl der Stellplätze umgelegt. Innerhalb der Gemeinschaft wurde nur ein Teil der Gutachterkosten entsprechend der Miteigentumsanteile auf Wohnungen und Tiefgaragenplätze aufgeteilt und den entsprechenden Rücklagen entnommen. Ein anderer Teil wurde nur den Rücklagen für die Tiefgarage entnommen. Auch dieser Teil muss auch noch entsprechend der Miteigentumsanteile auf Wohnungen und Tiefgaragen aufgeteilt und den zugehörigen Rücklagen entnommen werden. Diese Korrektur der internen Rücklagenkonten soll erst im Wirtschaftsjahr 2023 durchgeführt werden.

Kontostände zum 31.12.2022:	Bewirtschaftungskonto:	35.390,40 €
	ERL-WE Tagesgeldkonto:	236.204,51 €
	ERL- TG Tagesgeldkonto:	46.814,21 €

Beschlussfassung:

Die Abrechnungsspitzen (Nachschüsse bzw. Anpassung der bestehenden Vorschüsse) aus den Jahresabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 vom 23.08.2023 werden hiermit genehmigt und sofort fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen – soweit Lastschriftinzug besteht - erfolgt am 15.10.2023

Eigentümer, die nicht am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, haben den Ausgleich der Nachzahlung bis zum Fälligkeitsdatum vorzunehmen.

Etwaige Guthaben der Eigentümer werden – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin - soweit Lastschriftinzug besteht - ausgekehrt.

Die Eigentümer, die der Verwaltung kein SEPA-Mandat erteilt haben, haben der Verwaltung die Bankverbindung in Schriftform mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

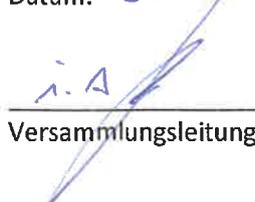
mit 36,0 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 1,75 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

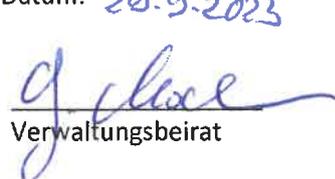
Hinweis der Verwaltung:

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuervergünstigungen oder Steuernachteile der anspruchsberechtigten Wohnungs- und Teileigentümer, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeits- / Fahrtkosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

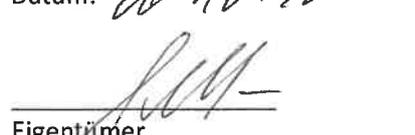
Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 20.9.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer

Zu TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung

Beschlussfassung:

Der Zech Immobilien Management GmbH wird für die gesamte Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

mit 37,25 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 0,50 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Zu TOP 5: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Beschlussfassung:

Dem Verwaltungsbeirat – in Person von Herr Dr. Gerhard Mocker, Herr Dietmar Jung und Herr Georg N. Fellmann - wurde für die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr gedankt und für das Wirtschaftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

mit 30,25 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 7,50 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Zu TOP 6: Beschlussfassung über die Neuwahl / Bestätigung des Verwaltungsbeirates

Beschlussfassung:

Zur Unterstützung der Verwaltung werden unter Haftungsbeschränkung, soweit gesetzlich möglich, folgende Eigentümerin/er in den Beirat gewählt.

Das Amt des Verwaltungsbeirates ist ehrenamtlich. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie der Höhe nach auf die Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat beschränkt. Über die Entlastung des Verwaltungsbeirates wird jährlich beschlossen.



Abstimmungsergebnis:

mit 30,25 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 7,50 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Datum: 28.09.2023



Versammlungsleitung

Datum: 29.9.2023



Verwaltungsbeirat

Datum:

Eigentümer

Zu TOP 7: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2023 samt Fälligkeit

Beschlussfassung:

Der mit der Einladung zur Eigentümersammlung den Eigentümern vorgelegte Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 vom 23.08.2023 (Betrag: 138.205,00 € zzgl. Zuführung zur Rücklage Wohnhäuser 50.000,00 €, Zuführung zur Rücklage Tiefgarage 20.000,00 €), der unter Mitwirkung des Verwaltungsbeirates erstellt wurde, wird hiermit anerkannt und genehmigt.

Die monatlichen Kostenvorschüsse (Hausgeldzahlungen) sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2024.

Die zu leistenden Kostenvorschüsse (Hausgeldzahlungen) aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 behalten solange ihre Gültigkeit, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Alle Beiträge der Miteigentümer gemäß Wirtschaftsplan werden der Eigentümergeinschaft als Jahresbeträge geschuldet. Die monatlichen Zahlungen (fällig bis zum 03. Werktag eines jeden Monats) stellen nur eine Ratenzahlung dar. Gerät ein Eigentümer in Höhe von 2 Vorschusszahlungen (Hausgeldraten) in Rückstand, so entfällt die Stundung; der gesamte Jahresrestbetrag gemäß gültigem Einzelwirtschaftsplan ist dann sofort fällig.

Sollte im Laufe des Wirtschaftsjahres 2024 von der Verwaltung festgestellt werden, dass der beschlossene Wirtschaftsplan 2024 aufgrund der immens gestiegenen bzw. ggf. weiter steigenden Energiekosten (Umlagen) nicht ausreichend ist, ist die Verwaltung berechtigt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine Sonderumlage zur Deckung der laufenden Kosten festzulegen und bei den Eigentümern anzufordern.

Abstimmungsergebnis:

mit 33,75 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimmen; 3,00 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde.

Hinweis der Verwaltung:

Bei Teilzahlungen von Eigentümern erfolgt die Verbuchung der Hausgeldzahlungen erstrangig auf die laufenden Bewirtschaftungskosten und zweitrangig auf die Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage entsprechend der Beschlussfassung zu TOP 9 b) der ETV vom 18.06.2011.

Zu TOP 8: Beschlussfassung - Reparaturen an der Aufzugsanlage – Hermelinplatz 6

Zu Top 8 a) Beschlussantrag:

stimmberechtigt alle Wohnungseigentümer

Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung, die vorliegenden und zukünftig eingehenden Angebote der Firma Schindler über 1.500,00 € vor Beauftragung von dem Sachverständigen prüfen zu lassen.

Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 20.9.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 8 a

Abstimmungsergebnis:

mit 25,00 JA-Stimmen; 5,00 NEIN-Stimmen; 2,00 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde.

Zu TOP 8 b) Beschlussantrag:

stimmberechtigt alle Wohnungseigentümer

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die erforderlichen Reparaturen an der Aufzugsanlage in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat in einem Kostenrahmen von 5.000,00 € brutto ausführen zu lassen. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß Teilungserklärung auf die Eigentümer umgelegt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

mit 29,00 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimmen; 2,00 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde.

Zu TOP 9: Beschlussfassung - Reparaturen an der Aufzugsanlage – Hermelinplatz 8

Beschlussantrag:

stimmberechtigt alle Wohnungseigentümer

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die erforderlichen Reparaturen an der Aufzugsanlage in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat in einem Kostenrahmen von 4.400,00 € ausführen zu lassen. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß Teilungserklärung auf die Eigentümer umgelegt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

mit 29,00 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimmen; 2,00 Enthaltungen.

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde.

Zu TOP 10: Notmaßnahmen – Sicherung der Fahrbahndecke in der Tiefgarage

Im Verlauf der Diskussion wurde deutlich, dass die vorgeschlagenen Verfahrensweisen von den Eigentümern nicht angenommen werden. Obwohl bereits von anderen Gemeinschaften entsprechende Beschlüsse gefasst wurden, sieht der Verwaltungsbeirat hier einen anderen Weg der Umsetzung als besser an.

Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 29.9.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 10

Die Eigentümer haben folgende Verfahrensweise festgelegt:

- Es soll keine Notmaßnahme veranlasst werden.
- Das Sachverständigenbüro – HJW wird aufgefordert zu prüfen, ob die stark beschädigten Teilbereiche der Tiefgaragenanlage als ersten und in naher Zukunft Instand gesetzt werden können.
- Es wird ein Diskussionsgremium, bestehend aus allen Verwaltungsbeiräte der betreffenden Gemeinschaften der Tiefgaragenanlage und interessierten Eigentümern, gebildet. In diesem Rahmen und mit Unterstützung des Sachverständigenbüro HJW werden die weiteren Schritte und Verfahrensweisen entwickelt und zur Beschlussfassung vorbereitet.
- Ende November 2023 wird es eine weitere Informationsveranstaltung für alle betroffenen Gemeinschaften einberufen. Anschließend erfolgen die Beschlussfassungen im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Zu den Beschlussanträge TOP 10 a und TOP 10 b wurden keine Beschlüsse gefasst. Erforderliche Beschlüsse werden in der außerordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen.

Zu TOP 11: Beschlussfassung über die Prüfung / Feststellung der Ursache zu den unterschiedlichen Höhe der Allgemeinstromverbräuche in den Hauseingängen

Der Tagesordnungspunkt wurde zur Diskussion gestellt. Im Verlauf der Gespräche wurde deutlich, dass die unterschiedlichen Kosten für den Allgemeinstrom in den Hauszugängen unter anderem dadurch entstehen, dass sich gemeinschaftliche Räume (u. a. Trockenraum und Fahrradraum) im Haus Hermelinplatz 8 befinden. Die Stromverbräuche dieser Räume laufen über den Allgemeinstromzähler Hermelinplatz 8.

Damit eine gerechte Verteilung der Allgemeinstromverbräuche erfolgen kann, legen die Eigentümer fest, dass die Erfassungs- und Kostenwerte beider Hauszugänge ab der Jahresabrechnung 2023 zusammengefasst werden. Die Summe der Verbräuche wird dann gemäß Verteilerschlüssel auf alle Wohnungen umgelegt. Die Eigentümer hoffen, mit dieser Verfahrensweise für die Gemeinschaft keine zusätzlichen Kosten zu verursachen und die Verteilung der entstehenden Kosten gerechter vorzunehmen.

Sollte es Probleme bei der Abrechnung mit den Mietern geben, muss dieses Thema zur nächsten ordentlichen Versammlung wieder auf die Tagesordnung genommen werden.

Es wurde kein Beschluss gefasst.

Zu TOP 12: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

- a) **Information zum Kabelfernsehen.** Die Gebühren für den Kabelanschluss sind ab 01.07.2024 nicht mehr umlagefähig. Daher entfällt spätestens zu diesem Zeitpunkt das bisherige Sammelinkasso. Diskussion und Beschlussfassung über die Kündigung des derzeitigen Kabel-TV-Vertrages mit der Fa. PYUR zum 31.09.2023. Interessierte Bewohner können dann direkt mit der Fa. PYÜR einen vergünstigten Einzelnutzervertrag abschließen. Die Kosten für diesen Einzelnutzervertrag betragen 9,99 €/WE monatlich im Vergleich zur derzeitigen Kabelnutzergebühr in Höhe von 10,98 €/WE monatlich.

Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 29.9.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 12

b) NEUE Ansprechpartnerin für die Objektbetreuung ab sofort: Frau Ria Häusler

Die Kontaktdaten lauten: Tel.-Nr. 0341 – 49 62 82 12
E-Mail: Ria.Haeusler@zim-gmbh.de

Sollte Frau Häusler krankheits- oder urlaubsabwesend sein, können Sie Frau Reinhardt ebenfalls kontaktieren unter der Rufnummer 0341 – 25 11 448 oder per E-Mail: janett.reinhardt@zim-gmbh.de.

c) Aktualisierung der E-Mail-Adressen

Bis heute haben noch nicht alle Eigentümer eine E-Mail-Adresse bei der Verwaltung angegeben. Es ist geplant, Informationen zeitnah an die Eigentümer zu übermitteln. Dies wird per Mail erfolgen. Hierzu ist es zwingend erforderlich, bei der Verwaltung eine E-Mail-Adresse zu hinterlegen. Bitte beachten Sie das.

d) Termin der nächste ordentliche Eigentümerversammlung

2024

Die nächste ordentliche Eigentümerversammlung wird voraussichtlich am 28.06.2023 ab 15.00 Uhr durchgeführt.

Datum: 28.09.2023


Versammlungsleitung

Datum: 29.9.2023


Verwaltungsbeirat

Datum: 06.10.2023


Eigentümer