

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, dem 28. Oktober 2024, im Café „Karinass Treff“,
Rotfuchsstr. 4, 04329 Leipzig statt.

Versammlungsbeginn: 13:00 Uhr

Versammlungsende: 14:10 Uhr

Versammlungsleitung: Ria Häusler Zech Immobilien Management GmbH
Franziska Steiner, Zech Immobilien Management GmbH

TAGESORDNUNG

- TOP 1: Begrüßung und Regularien
- TOP 2: Bericht des Verwalters
- TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2023 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 Erhöhung und Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2025
samt Fälligkeit
- TOP 8: Beschlussfassung über die Wiederbestellung der Zech Immobilien Management GmbH
ab dem 01.01.2025
- TOP 9: Durchführung einer jährlichen Wartung der Dacheindeckung und Reinigung der
Dachrinnen
- TOP 10: Durchführung der Wartung der Dachflächenfenster
- TOP 11: Vorbereitung – malermäßige Instandsetzung der Fenster und Balkontüren von außen
- TOP 12: Antrag für Kostenübernahme der Gemeinschaft von Malerarbeiten in der Wohnung
Nr. 33
- TOP 13: Beschlussfassung für die Vorbereitung der Sanierungsarbeiten im Bereich der
Tiefgaragenanlage
- TOP 14: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 06.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat

TOP 1: Begrüßung und Regularien

Frau Ria Häusler begrüßte als Vertreter der Zech Immobilien Management GmbH die erschienenen Eigentümer.

Mit in Kraft treten des neuen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 01.12.2020 sind Eigentümerversammlungen unabhängig von der Anwesenheitsquote beschlussfähig, sodass die Angabe zur Anwesenheitsquote von 5.248 / 10.000-stel Miteigentumsanteilen (MEA) lediglich der Information dient.

Bei Versammlungsbeginn waren anwesend:

31 stimmberechtigte Wohnungseigentümer (je 1,00 Stimme / Wohnung)
5,5 stimmberechtigte Tiefgaragenstellplatzeigentümer (22 Eigentümer je 0,25 Stimme / TG-Stellplatz)

bzw. deren Vertreter mit Vollmacht vertreten, mithin 36,5 Stimmen. Die Abstimmung erfolgt nach dem Objektprinzip.

Gegen Form und Frist der Versendung der Einladung mit Datum vom 17. September 2024 ergaben sich keine Einwendungen.

Der Verwaltungsbeirat Herr Fellmann und Herr D. Jung werden das Protokoll unterzeichnen.

TOP 2: Bericht des Verwalters

Sachstände aus der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung am 25. September 2023:

Zu Top 2: Wechsel Messdienst, Einbau der Messgeräte auf Funkbasis – Die Maßnahme wird zum Jahresende vollständig abgeschlossen sein.

Installation Rauchwarnmelder - Die Maßnahme wird zum Jahresende vollständig abgeschlossen sein.

Zu Top 8-9: Reparaturen der Aufzüge und Beauftragung eines Sachverständigen – durch den Einsatz des Sachverständigen konnten die Kosten gemäß Angebot der Firma Schindler um 2.738,69 € reduziert werden.

Zu Top 10: Notmaßnahme – Sicherung der Fahrbahndecke wurde mit Unterstützung von Herrn Jung durch Firma Sobottka fachgerecht und ordnungsgemäß durchgeführt.

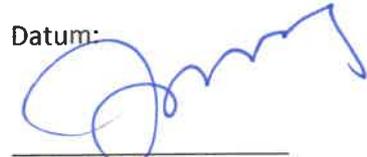
Datum: 04. NOV. 2024


Versammlungsleitung

Datum: 01.11.2024


Verwaltungsbeirat

Datum:


Verwaltungsbeirat

TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2023 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG)

Die Belegprüfung wurde vor Versand der Unterlagen vom Verwaltungsbeirat Herrn Dr. Gerhard Mocker in der Zeit Mai-August 2024 durchgeführt. Herr Dr. Mocker kann der Gemeinschaft empfehlen, der Jahresabrechnung 2023 zuzustimmen.

Herr Fellmann machte auf das Engagement von Herrn Mocker aufmerksam und dankte für die gewissenhafte Prüfung.

Kontostände zum 31.12.2023: Bewirtschaftungskonto: 51.883,62 €
ERL-WE Tagesgeldkonto: 265.483,11 €
ERL-TG Tagesgeldkonto: 54.346,37 €

Beschlussfassung:

Die Abrechnungsspitzen (Nachschüsse bzw. Anpassung der bestehenden Vorschüsse) aus den Jahresabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023 vom 17.09.2024 werden hiermit genehmigt und sofort fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen – soweit Lastschriftinzug besteht - erfolgt am 22.11.2024.

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:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 36,5 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 0 Enthaltungen.

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.

TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung

Beschlussfassung:

Der Zech Immobilien Management GmbH wird für die gesamte Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 die Entlastung erteilt.

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 06.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat

Fortsetzung zum Top 4

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 35,50 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 1,00 Enthaltungen.

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 2023 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 31,00 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 5,50 Enthaltungen.

TOP 6: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2025 samt Fälligkeit

Beschlussfassung:

Der mit der Einladung zur Eigentümerversammlung den Eigentümern vorgelegte Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vom 17.09.2024 wird hiermit anerkannt und genehmigt.

Die monatlichen Vorschüsse zur Kostentragung und den Erhaltungsrücklagen (Hausgeld-zahlungen) sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2025.

Die zu leistenden Kostenvorschüsse aus den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2025 behalten solange ihre Gültigkeit, bis ein neuer Beschluss über Kostenvorschüsse aus Einzelwirtschafts-plänen 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 Kostenvorschusszahlungen in Rückstand, so entfällt die Stundung; der gesamte Jahresrestbetrag gemäß gültigem Wirtschaftsplan ist dann sofort fällig und bei Erfordernis gerichtlich beizutreiben.

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 01.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat

Fortsetzung zum Top 6

Weiterhin steht der Zech Immobilien Management GmbH jeweils eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 30,00 € zzgl. gesetzl. MwSt. zu, wenn Eigentümer eine unterjährige Änderung der monatlichen Vorschusszahlung (Hausgeldzahlung) gegenüber den in Bestandskraft erwachsenen Vorschuss-zahlungsverpflichtungen fordern. Im Innenverhältnis sind solche Kosten auf Grundlage des § 16 Abs. 2 WEMoG von den verursachenden Eigentümern zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 36,50 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 0 Enthaltungen.

Hinweis der Verwaltung:

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

TOP 7: Beschlussfassung über die Weiterbestellung der Zech Immobilien Management GmbH ab dem 01.01.2025

Beschlussfassung:

Die Zech Immobilien Management GmbH, Niermannsweg 11, 40699 Erkrath, deren Bestellung zum 31.12.2024 endet, wird hiermit ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.20__ zu folgenden Konditionen weiterbestellt:

Beschlussantrag 7 a: Die Konditionen lauten für 2 Jahre lauten:

Zeitraum 01.01.2025 bis zum 31.12.2026
€ 22,50 pro Monat / Wohnung zzgl. der jeweils geltenden MwSt.
€ 3,50 pro Monat / Tiefgaragenstellplatz zzgl. der jeweils geltenden MwSt.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich abgelehnt wurde

mit 6,25 JA-Stimmen; 26,00 NEIN-Stimmen; 4,25 Enthaltungen.

Beschlussantrag 7 b: Die Konditionen lauten für 5 Jahre lauten:

Zeitraum 01.01.2025 bis zum 31.12.2026
€ 20,75 pro Monat / Wohnung zzgl. der jeweils geltenden MwSt.
€ 3,25 pro Monat / Tiefgaragenstellplatz zzgl. der jeweils geltenden MwSt.

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 06.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat

Fortsetzung zum Top 7

Zeitraum 01.01.2027 bis zum 31.12.2029
€ 22,00 pro Monat / Wohnung zzgl. der jeweils geltenden MwSt.
€ 3,50 pro Monat / Tiefgaragenstellplatz zzgl. der jeweils geltenden MwSt.

Alle anderen Vertragsbestandteile des Verwaltervertrags vom 23.04.2012 bleiben bestehen und haben Bestandskraft. Der Verwaltungsbeirat – in Person Herr Fellmann und Herr Jung - wird bevollmächtigt, die Vertragsverlängerung und die Verwaltervollmacht zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 33,00 JA-Stimmen; 2,25 NEIN-Stimmen; 1,25 Enthaltungen.

TOP 8 Vorbereitung der Erneuerung der Abwasserrohre im Kellerbereich

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, dass die Sanierung der Abwasserleitungen im Keller erfolgen soll. Die Maßnahme umfasst die Erneuerung der Abwasserleitungen im Bereich des Kellers – die horizontal verlaufenden Abwasserrohre inkl. Ausführung der Bandschutzvorgaben. In der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung werden die Eigentümer die erforderliche Beschlussfassung unter Vorlage entsprechender Angebote vornehmen.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 35,25 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 1,25 Enthaltungen.

TOP 9 Durchführung einer jährlichen Wartung der Dacheindeckung und Reinigung der Dachrinnen

Beschlussantrag:

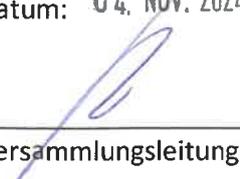
Die Eigentümer beschließen, dass alle 2 Jahre eine Wartung der Dacheindeckung und Reinigung der Dachrinnen durch die Firma Keil mit einem Kostenvolumen von 550,00 € brutto bis auf Widerruf beauftragt wird. Die erste Wartung erfolgt im Wirtschaftsjahr 2026. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Wohnungen des Objektes umgelegt und über den Wirtschaftsplan ab 2026 beplant.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 34,5 JA-Stimmen; 0 NEIN-Stimmen; 2 Enthaltungen.

Datum: 04. NOV. 2024



Versammlungsleitung

Datum: 06.11.2024



Verwaltungsbeirat

Datum:



Verwaltungsbeirat

TOP 10 Durchführung einer Wartung der Dachflächenfenster

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, dass eine einmalige Prüfung der Dachflächenfenster durch die Firma Keil in einem Kostenvolumen von ca. 70,00 € netto je Dachflächenfenster erfolgen soll. Die entstehenden Kosten werden über Reparaturen Wohnhaus abgerechnet und im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Wohnungen des Objektes umgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 31,25 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimmen; 4,25 Enthaltungen.

TOP 11 Vorbereitung - malermäßige Instandsetzung der Fenster und Balkontüren von außen

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, dass alle Holzfenster und Balkontüren von außen gestrichen werden. Vorhandene Silikonfugen an den Fenstern werden bei Bedarf mit erneuert. Zur nächsten Eigentümerversammlung werden Angebote eingeholt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 32,25 JA-Stimmen; 2,25 NEIN-Stimmen; 2,00 Enthaltungen.

TOP 12 Antrag für Kostenübernahme der Gemeinschaft von Malerarbeiten in Wohnung Nr. 33, Hermelinplatz 6 nach Wassereintritt über das Dach

Beschlussantrag:

Die Eigentümer erstatten dem Eigentümer der Wohnung 33 die Malerkosten in Höhe von 654,50 €. Die Kosten werden von allen Wohnungseigentümern getragen und über eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage Wohnhäuser finanziert.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 30,00 JA-Stimmen; 1,25 NEIN-Stimmen; 5,25 Enthaltungen.

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 06.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat

TOP 13 Beschlussfassung für die Vorbereitung der Sanierungsarbeiten im Bereich der Tiefgaragenanlage

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltung, für die Beschlussformulierung die Unterstützung des Rechtsanwaltes Herrn Goebel in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten werden von allen Eigentümern gemäß der Miteigentumsanteile getragen. Für die bevorstehende Sanierung wurde eine geänderte Verfahrensweise mit dem Beirat und dem Sachverständigen erarbeitet. Die bevorstehenden Sanierungsarbeiten werden auf Etappen ausgeführt. Somit müssen die erforderlichen Gelder nicht auf einmal vorgelegt werden. Die Aufteilung wurde unter Berücksichtigung der Situation vor Ort (bauliche Betrachtungen) vorgenommen. Anhand des beiliegenden Plans sind die Abschnitte erkennbar.

Das Sachverständigenbüro holt gerade bei 4 Fachfirmen entsprechend den vorliegenden Leistungsverzeichnissen die Angebote ein. Es wird wieder eine außerordentliche Eigentümerversammlung mit vorheriger Besprechung (Infoveranstaltung) geben. Bei dieser Eigentümerversammlung werden die Abläufe festgelegt, die Finanzierungsmodelle beschlossen und die Vergabe der Leistungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 35,50 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimmen; 0 Enthaltungen.

Hinweis der Verwaltung: Die farbliche Darstellung der Sanierungsbereiche wird dem Protokoll beigelegt.

TOP 14 Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Es wurden keine weiteren Themen besprochen.

Datum: 04. NOV. 2024

Versammlungsleitung

Datum: 16.11.2024

Verwaltungsbeirat

Datum:

Verwaltungsbeirat