

Protokoll

zur

Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft 04177 Leipzig, Uhlandstr. 40

Tagungsort:	Büro Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH Markt 1, 04420 Taucha
Datum:	01.09.2022 Beginn: 14.00 Uhr Ende: 14.20 Uhr
Vorsitz:	Herr Thomas Forth, Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH

Tagesordnungspunkte:

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Forth begrüßte die Wohnungseigentümer zur diesjährigen Eigentümerversammlung. Er stellte zur Geschäftsordnung fest, dass die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung mit Schreiben vom 15.08.2022 allen Wohnungseigentümern, d.h. unter Einhaltung der Mindestfrist und unter Angabe der Tagesordnung, zugegangen ist.

Zur einberufenen Versammlung waren lt. Teilnehmerliste persönlich oder durch Vollmacht von insgesamt 10 Eigentümern, 8 Eigentümer anwesend oder vertreten. Auf diese vereinigten sich 802 von 1.000-stel Miteigentumsanteilen.

Das bedeutet, dass die Versammlung mit 80,20 % beschlussfähig war.

TOP 1 Bericht des Verwalters

Das Wohnhaus und der Hofbereich befinden sich in einem sauberen Zustand.

Im Treppenhaus wurde im 3. OG durch Unbekannte das Treppenfenster stark beschädigt, so dass die Bleiverglasung gerissen und die Glaselemente herausgefallen sind. Es wurde Anzeige bei der Polizei erstattet. Es konnte die Kunstglaserei Schneider gefunden werden, die kurzfristig die Reparatur im August übernommen und die Bleiverglasung fachgerecht restauriert hat. Die entstandenen Kosten in Höhe von 470,01 € wurden vom Erhaltungskonto bezahlt.

Durch die Fa. Rolle wurden die Arbeiten zur Entfernung und Erneuerung des verschlissenen Teppichläufers im Treppenhaus ordnungsgemäß ausgeführt und Anfang Februar abgeschlossen. Die Kosten für Entfernung und Entsorgung wurden vom Erhaltungskonto bezahlt, die Kosten der Erneuerung haben die Eigentümer mit Zahlung einer Sonderumlage beglichen.

TOP 2 Beschlussfassung Abrechnung Wirtschaftsplan 2021

Mit der Einladung haben alle Eigentümer den Gesamtwirtschaftsplan sowie Ihren Einzelwirtschaftsplan erhalten. Die im Gesamtwirtschaftsplan und in den Einzelwirtschaftsplänen abgerechneten Kosten betragen insgesamt 27.676,81 € und liegen damit 1.881,81 € über den geplanten Kosten in Höhe von 25.795,00 €. Ursache dafür sind u.a. die höheren Verbrauchskosten Heizung, Wasser/Abwasser, die angefallenen Kosten für Kleinreparaturen (Rep. Handlauf, Austausch defekte Hofbeleuchtung u.ä) und die Kosten lt. Verwaltervertrag (Bauüberw. Erneuerung Fenster DG u. Abwicklung Folgen Vandalismus im Treppenhaus)

Die in den Einzelabrechnungen errechneten Guthaben bzw. Nachzahlung werden bestätigt. Die Nachzahlungen sind bis zum 23.09.2022 auf das WEG Konto zu überweisen. Die Auszahlung der Guthaben erfolgt ebenfalls bis zum 23.09.2022.

Beschlussformulierung: *Die von Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH vorgelegte Jahresabrechnung aus dem Gesamtwirtschaftsplan für 2021 wird angenommen und bestätigt*

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	802 MEA von 1.000 MEA
	Nein-Stimmen	0 MEA von 1.000 MEA
	Stimmenthaltung	198 MEA von 1.000 MEA

Damit ist die Jahresabrechnung aus dem Gesamtwirtschaftsplan 2021 angenommen und bestätigt.

Beschlussformulierung: *Die von Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH vorgelegten Einzelwirtschaftspläne aus 2021 werden angenommen und bestätigt. Die in den Einzelabrechnungen errechneten Guthaben bzw. Nachzahlungen werden bestätigt. **Die Nachzahlungen sind bis zum 23.09.2022 auf das Hauskonto der WEG zu überweisen. Die Auszahlung der Guthaben erfolgt ebenfalls bis zum 23.09.2022.***

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	802 MEA von 1.000 MEA
	Nein-Stimmen	0 MEA von 1.000 MEA
	Stimmenthaltung	198 MEA von 1.000 MEA

Damit sind die Abrechnungen der Einzelwirtschaftspläne angenommen und bestätigt.

TOP 3 Beschlussfassung Entlastung der Hausverwaltung für die Jahresabrechnung 2021

Gemäß der beiliegenden Gesamtabrechnung und der Einzelwirtschaftspläne wird die Eigentümergemeinschaft gebeten, der bis zum 31.12.2021 tätigen AREAL Hausverwaltung K. Böhme Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	802 MEA von 1.000 MEA
	Nein-Stimmen	0 MEA von 1.000 MEA
	Stimmenthaltung	198 MEA von 1.000 MEA

Damit wird der AREAL Hausverwaltung K. Böhme Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021 erteilt.

TOP 4 Beschlussfassung Verwalterbestellung

Im Anschluss an die bestehende Überleitungsvereinbarung vom 30.11.2021 wird die Fa. Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH für den Zeitraum 01.09.2022-31.12.2023 als Verwalter bestellt. Den Verwaltervertrag haben die Eigentümer mit der Einladung 15.08.2022 erhalten.

Beschlussformulierung *Die Fa. Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH wird für den Zeitraum 01.09.2022 – 31.12.2022 als WEG Verwalter bestellt.*

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	802 MEA von 1.000 MEA
	Nein-Stimmen	0 MEA von 1.000 MEA
	Stimmenthaltung	198 MEA von 1.000 MEA

TOP 5 Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2022

Der Gesamtwirtschaftsplan als auch die Einzelwirtschaftspläne wurden den aktuellen Bedingungen angepasst und die Hausgeldzahlungen entsprechend angehoben. Aufgrund eines Datenübertragungsfehlers wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 ausgewiesen. Das wird nun bereinigt, die Pläne korrigiert und allen Eigentümern zugesandt. An der Kostenberechnung und dem errechneten Hausgeld ändert sich nichts

Beschlussformulierung: *Der von der Fa. Forth Immobilien & Hausverwaltung GmbH vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne werden auf den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 korrigiert und angenommen. Sie behalten Gültigkeit, bis ein neuer beschlossen wird.*

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	802 MEA von 1.000 MEA
	Nein-Stimmen	0 MEA von 1.000 MEA
	Stimmenthaltung	198 MEA von 1.000 MEA

Damit sind der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für 2022 angenommen und bestätigt.

TOP 6 Allgemeine Informationen der Hausverwaltung

In Sachsen besteht ab 01.01.2024 die Rauchwarnmelderpflicht, d.h. dass bis 31.12.2023 alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet sein müssen. Die Kosten für Service und Wartung sind umlagefähig, die Miete für die Rauchwarnmelder sind keine umlagefähigen Kosten.

Die Fa. EAD Leipzig GmbH Messdienst, die auch die jährliche Wasserkostenabrechnung erstellt, ist berechtigt, die Installation dieser Geräte vorzunehmen. Die Hausverwaltung holt dazu ein Angebot ein.

Die Fassade ist mit mehreren Graffiti verunreinigt. Die Hausverwaltung empfiehlt die Entfernung, um weitere Verunreinigungen durch neue Graffiti zu vermeiden.

Wir empfehlen den Austausch der Heizung bis zum 31.12.2024.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen GEG2020 (Gebäudeenergiegesetz) § 72, sind Heizungen nach 30 Jahren auszutauschen. Auch wenn es für unsere Heizungen Ausschlusskriterien gibt, sollen gemäß dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung ab 01.01.2025 nur noch Gasheizungen mit 65 % erneuerbaren Energien genehmigt werden.

Vorher wäre ein Heizungstausch mit Brennwerttechnik dringend anzuraten, da derzeit nicht absehbar ist, welche finanziellen und bautechnischen Herausforderungen auf die Eigentümer zukommt. Mit dem Einbau einer Brennwerttechnik wären die anvisierten Stichtage irrelevant.

Die Einholung von Angeboten erfolgt bis Jahresende und schriftliche Abstimmung per Umlaufbeschluss.

Die Hausverwaltung macht darauf aufmerksam, dass sie mit der Information an die Eigentümer ihrer Pflicht zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes nachgekommen sind.

Gegen 14.20 Uhr schloss Herr Forth die Versammlung, da es keine weiteren Wortmeldungen gab.

Taucha, den 12.09.2022



Versammlungsversitzender
