

Protokoll

über die ordentliche Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer des Anwesens

Radeberger Straße 24, 24 a-d, 01328 Dresden

(VE 220900)

**Termin: Montag, den 04. September 2023
um 15:30 Uhr**

Ort:

01309 Dresden

Beginn der Versammlung: 15:35 Uhr
Ende der Versammlung: 16.40 Uhr

I. Formalien

Die für 15:30 Uhr einberufene Versammlung war beschlussfähig.

Es waren **710,90 / 1.000** Miteigentumsanteile anwesend bzw. mit schriftlicher Vollmacht ordnungsgemäß vertreten. Davon 50 / 72 MEA Teileigentümer TG und 660,90/ 928 MEA Wohnungseigentümer.

Die Verwaltung hat schriftlich und fristgerecht mit Einladung vom 18. Juli 2023 zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung mit folgender Tagesordnung eingeladen.

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bericht des Verwaltungsbeirates über die Belegprüfung und Begehung
3. Jahresgesamt-/Einzelabrechnung 2022 inkl. Heizkostenabrechnung 2022
Beschlussfassung über die Anpassung bzw. Einforderung der Nachschüsse
4. Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2022
5. Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2023
6. Einbau von Rauchwarnmeldern 2023
7. Verschiedenes – Informatives

Versammlungsleiterin: :
Protokoll: |

II. Erläuterungen, Beschlüsse

Das Stimmrecht richtet sich gemäß Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen.

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der Formalien

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Eigentümer, stellt die unter I. aufgeführten Formalien fest und gibt diese bekannt.

TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates über die Abrechnungsprüfung

Die Rechnungsprüfung des Verwaltungsbeirates fand einige Tage vor der Versammlung statt. Durch den Verwaltungsbeirat wurden die Bankkontenauszüge (Girokonto, Festgeldkonto) sowie die vollzähligen Belege zur Jahresabrechnung 2022 durch Stichproben geprüft. Die Überprüfung der Belege und Abrechnungsunterlagen durch den Verwaltungsbeirat, ergab eine ordnungsgemäße Rechnungslegung und sachlich richtige Zuordnung der Ausgaben und Einnahmen durch die Verwaltung. Die Rechnungsprüfung ergab keine Beanstandungen. Insofern empfiehlt der Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft im Ergebnis der Rechnungsprüfung die Abrechnung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 anzuerkennen und den Wirtschaftsplan 2023 zu genehmigen.

Die Sanierungsmaßnahmen laufen ordnungsgemäß und der Bauzeitenplan und die Kostenplanung gehen mit der Kalkulation überein.

Der Zustand der Tiefgarage nach der Betonsanierung ist ordentlich.

Durch die Hausverwaltung wurde die langjährige Verwaltungsbeirätin Frau Frischmuth verabschiedet. Aufgrund von Verkauf der Wohnung war dies die letzte Saison im Gremium. Ein ganz besonderer Dank gilt ihr für eine stets angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

TOP 3 Jahresgesamt-/Einzelabrechnung 2022 inkl. Heizkostenabrechnung 2022 Beschlussfassung über die Anpassung bzw. Einforderung der Nachschüsse (Abrechnungsspitze)

Beschlussformulierung:

Die sich auf Grundlage der vom Verwalter erstellten Jahresabrechnung vom 03. Juli 2023 zum 31.12.2022 ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen werden genehmigt.

Die Gesamtjahresabrechnung enthält für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 den Vermögensstatus sowie die vorgenommenen Periodenabgrenzungen und die Erhaltungsrücklagenstellung.

Für den Ausgleich der auf Grundlage der beschlossenen Jahresabrechnung 2022 ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Eigentümer wird der 20. September 2023 festgelegt.

Ja-Stimmen: 710,90 / 1.000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen

TOP 4 Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2022

Beschlussformulierung:

Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine ehrenamtliche Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung.

Ja-Stimmen: 657,50 / 1.000 MEA
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: 53,40/ 1.000 MEA
(Verwaltungsbeirat+ Eigentümer C 01)

Beschlussantrag: einstimmig angenommen

TOP 5 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2023

Beschlussformulierung:

Der Gesamtwirtschaftsplan in der Fassung vom 03. Juli 2023 wird mit Beibehaltung der Hausgeldvorauszahlungen gem. den Einzelwirtschaftsplänen vom 11.07.2022 genehmigt. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit, bis durch die Eigentümergemeinschaft ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan wird die Jahresgesamtsumme zum Jahresanfang (02.01.) zur Zahlung fällig. Die Eigentümer haben jedoch die Möglichkeit, das Hausgeld in zwölf gleichen Monatsraten zum dritten Werktag eines Monats, nach der Berechnung des Einzelwirtschaftsplans zu zahlen. Die Möglichkeit der Ratenzahlung entfällt, wenn ein Eigentümer mit einer Rate von mehr als 2 Monatsfälligkeiten im Rückstand ist. In diesen Fällen ist sofort die Gesamtsumme aus dem Jahreswirtschaftsplan zur Zahlung fällig.

Ja-Stimmen: 710,90 / 1.000 MEA
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag: einstimmig angenommen

TOP 6 Einbau Rauchwarnmelder 2023

Die anwesenden Eigentümer besprechen ausgiebig die Vor- und Nachteile der vorgestellten Optionen zum Einbau der Rauchwarnmelder.

Dieser Tagesordnungspunkt wird aufgrund der Abstimmung der einzelnen Details untergliedert.

6.1) Beschlussfassung zur Zuständigkeit und Koordination des Einbaus

Beschlussformulierung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Anschaffung der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder auf Funkbasis mit Übernahme der Sicherstellung deren Betriebsbereitschaft an sich zieht.

Ja-Stimmen: 676,40 / 1.000 MEA
Nein-Stimmen: 34,50 / 1.000 MEA
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag: mehrheitlich angenommen

6.2) Abstimmung über Kauf oder Miete der Funkrauchwarnmelder

Beschlussformulierung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Rauchwarnmelder auf Funkbasis kauft.

Ja-Stimmen:	710,90 / 1.000 MEA	Beschlussantrag:		
Nein-Stimmen:	keine	<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> angenommen
Enthaltungen:	keine			

6.3) Auswahl des zertifizierten Fachbetriebes zum Einbau der Rauchwarnmelder

Beschlussformulierung:

Von der Firma SachsenEnergie AG aus Dresden sollen Funk-Rauchwarnmelder zu den Konditionen gem. Angebot vom 06. Juli 2023 mit Kosten in Höhe von ca. 27,39 €/Stück Netto (inkl. 10-Jahresbatterie, Gerätegarantie 5 Jahre+1 Jahr u. Montagekosten) gekauft werden.

Der Einbau und die jährliche Wartung über Funk soll durch die Firma SachsenEnergie AG ausgeführt werden.

Die Kosten für die jährliche Funkwartung beläuft sich gem. vorgenannten Angebot der Firma SachsenEnergie AG auf 2,75 €/Stück Netto.

Die Kosten für den Kauf der Funkrauchwarnmelder werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Die Kosten für den Kauf der Rauchwarnmelder sind keine umlagefähigen Betriebskosten, lediglich die jährlichen Wartungskosten können in der Betriebskostenabrechnung eingestellt werden.

Ja-Stimmen:	676,40 / 1.000 MEA	Beschlussantrag:		
Nein-Stimmen:	34,50 / 1.000 MEA	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input checked="" type="checkbox"/> angenommen
Enthaltungen:	keine			

TOP 7 Verschiedenes - Informatives

7.1 Vergleichbare Nettomietpreise bei Neuvermietungen bewegen sich derzeit bei ca. 7,50 €/ m² bis 8,00 €/m². Der Mietpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt im Durchschnitt 35,00 €/Monat.
Durch die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Monate, steigende Finanzierungskonditionen bei Kreditinstituten, sowie der erhöhten Grunderwerbssteuer ab 2023 ist das bisherige rege Verkaufsgeschehen aktuell etwas angebremsst. Die Kaufpreise belaufen sich je nach Ausstattung der Wohnungen zwischen 1.800 bis 2.000 €/m²

- 7.2 Auch Immobilienverwaltungen sind von den neuen Datenschutzregeln der Datenschutzverordnung betroffen. Danach ist grundsätzlich jede Nutzung und Verarbeitung personenbezogener Daten verboten, es sei denn, der Betroffene hat seine ausdrückliche Zustimmung erteilt oder eine gesetzliche Vorschrift erlaubt dies. Die Verwaltung ist zwar nach dem Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet, Miteigentümern in einer WEG auf Verlangen eine Eigentümerliste auszuhändigen jedoch müssen diese Daten vor unbefugtem Zugriff geschützt werden. Eine Nutzung oder Weitergabe der gegen die Datenschutzgrundverordnung und kann mit sehr hohen Bußgeldern geahndet werden.
- 7.3 Gebäudeeigentümer sind verpflichtet einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage durchzuführen. Hierzu ist zwingend eine Berechnung der jeweiligen Heizlasten durch einen Sachverständigen auszuführen und durch eine Sanitärfirma die berechneten Heizkörpereinstellungen vorzunehmen. Die Kosten pro Heizkörper betragen ca. € 100,00 und werden auf Antrag eines Energieberaters gefördert. Derzeit sind jedoch die Kapazitäten bei Sachverständigen und ausführenden Firmen stark begrenzt.
- 7.4 Von den anwesenden Eigentümern wird angeregt Einzelanträgen mit verschiedensten Ausführungen von Balkonkraftwerken entgegen zu wirken und in der nächsten ordentlichen Versammlung eine generelle Festlegung über Art und Ausführung für die Gemeinschaft zu beschließen. Es soll damit eine einheitliche Fassadengestaltung erhalten werden und keine nachteiligen Beeinträchtigungen mit sich bringen.
Aktuell ist eine Gestattung rechtlich machbar, jedoch ist die Zustimmung und Mitsprache der Eigentümergemeinschaft - aufgrund des Eingriffs an der Fassade und damit der baulichen Veränderung verbunden- notwendig.
Neue Urteile / Rechtsprechung werden in Kürze erwartet, welche freie Umsetzung des Antragsstellers ermöglichen.
- 7.5 In der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ist über die Höhe der jährlichen Rücklagenzuführung zu beschließen. Insbesondere ist die wirtschaftliche Machbarkeit zu prüfen unter Berücksichtigung der Höhe der Erhaltungsrücklage nach Abschluss der Strangsanierungsarbeiten und Betonsanierung.
- 7.6 Im Rahmen des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes fällt zum 01. Juli 2024 das sogenannte "*Nebenkostenprivileg*" der Kabelgebühren weg. Die wird im nächsten Jahr rechtzeitig Aushänge im Haus mit Angeboten der Fortführung von Einzelverträgen anbringen.
Ab Juli 2024 kann jeder Mieter dies individuell entscheiden und die Kabelgebühren dürfen nicht mehr pauschal als Betriebskosten weitergereicht werden.
- 7.7 Die Strangsanierung im Haus C wird voraussichtlich Anfang April 2024 beginnen. Die Mieter und Eigentümer werden durch die Verwaltung ca. drei bis vier Monate vor Beginn der Arbeiten über den genauen Beginn und Dauer informiert. Im Anschluss daran werden die Wohnungen durch die Verwaltung und der ausführenden Firma besichtigt, um Fragen der Mieter/ Nutzer zu beantworten und die Angebote für den Austausch der Leitungen im Sondereigentum zu erstellen bzw. den jeweiligen Wohnungstypen zuzuordnen.

Die Angebote für den Austausch der Leitungen werden den Eigentümern übermittelt. Weiter wird eine Liste mit Optionen beigefügt, aus der die Preise für z. Bsp. Austausch der WC- Anlage, Austausch Waschtisch oder die Installation eines separaten Waschmaschinenanschlusses etc. heraus hervorgehen. Sofern Eigentümer beabsichtigen, ihr Bad komplett zu erneuern, bittet der Verwalter um rechtzeitige schriftliche Information. Für die DG- Wohnungen müssen aufgrund der unterschiedlichen Grundrisse und Leitungsführungen separate Angebote eingeholt werden. Bei den innen liegenden Bädern beträgt der Kostenaufwand für den Austausch der Leitungen im Sondereigentum einschl. Schlitz- und Stemmarbeiten, Wiederverschluss, Fliesenarbeiten und Wiedermontage etc. je nach Wohnungstyp zwischen € 2.500 und € 3.200. Die Wohnung ist während der Zeit der Arbeiten (drei bis vier Wochen) nicht bewohnbar. Es fallen für die Eigentümer Kosten für Mietminderung oder für das Anmieten eines Ausweichquartiers an.

Dresden, den 05. September 2023