

# Versammlungsprotokoll

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft (folgend WEG) Luisenstraße 6, Chemnitz am 16.12.2023.

Ort der Versammlung:	Büro der Verwaltung, Hofer Straße 4, 09130 Chemnitz
Versammlungsbeginn:	10.00 Uhr
Versammlungsleiter:	Hausverwaltung – Herr Thomas Wagner
Protokollführer:	Hausverwaltung – Herr Daniel Peger

---

Unter Hinweis auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung eröffnet der Verwalter um 10.00 Uhr die Versammlung. Die Beschlussfähigkeit wird nach der Begrüßung der Anwesenden durch den Verwalter zu Beginn festgestellt. Die Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten befindet sich in der Anlage des Originalprotokolls. Die Anwesenheit wird nach der Begrüßung der Eigentümer durch den Verwalter zu Beginn, rein informativ, mit 1.000/1.000stel Miteigentumsanteilen (folgend MEAT) festgestellt. Die ETV ist nach neuem Eigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) seit 01.12.2020 bereits mit einem Eigentümer beschlussfähig. Die Abstimmung erfolgt nach MEAT. Der Versammlungsleiter stellt fest, dass den Eigentümern mit der Einladung die Tagesordnung zugegangen ist. Zu der Tagesordnung wie auch zur Versammlungsleitung gibt es auf Anfrage keine Veränderungswünsche seitens der Eigentümer.

## **TOP 1**

### **Bericht des Verwalters zum Wirtschaftszeitraum seit der letzten Versammlung sowie aktuellen Problemen**

Das aktuelle Problem der bröckelnden Kanten zwischen Treppenhaus und Dach wurde intensiv besprochen (Angebot des Dachdeckers lag aus und wurde begutachtet). Dementsprechend wird auf die Notwendigkeit der Arbeiten hingewiesen. Ein Vergleichsangebot soll seitens der Hausverwaltung erwirkt werden. Die weiteren Reparaturen im Wirtschaftszeitraum wurden benannt.

Bezüglich des Hausmeisterdienstes lag ebenfalls ein Angebot aus, welches durch die anwesenden Eigentümer geprüft wurde. Dementsprechend wird seitens der Eigentümergeinschaft eine Entscheidung herbeigeführt, ob der aktuelle Hausmeisterdienst beibehalten wird (Kündigung frühestens Juni 2024 möglich).

Hausgeldschuldner existieren keine.

Das Hauskonto hat per 04.12.2023 einen Stand von 7.111,67 €.

Die Instandhaltungsrücklage (IHR) weist einen Stand per 30.11.2023 von 25.454,80 € auf.

## **TOP 2**

### **Information zur Abrechnung 2022, Information des Verwaltungsbeirates bzw. Beauftragten zur Rechnungsprüfung, Beschluss zur Abrechnungsspitze 2022.**

Im Jahr 2022 mussten in den Kostenpositionen Heiz- und Wasserkosten, Abfall und Reparaturen (hierbei ist die Erneuerung des Warmwasserspeichers ursächlich) Preissteigerungen verzeichnet werden. Weitere Kostenpositionen wurden benannt. Herr Dr. Immendorfer hat die Unterlagen im Vorfeld digital geprüft und auf die Problematik des Wärmemessdienstes hingewiesen. Dieser Fehler seitens der Firma ista wurde berichtigt. Anschließend wurden die vorliegenden Buchungsunterlagen durch die anwesenden Eigentümer gesichtet. Diesbezüglich erfolgten keine Beanstandungen.

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümer genehmigen die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022, werden durch die Eigentümergeinschaft genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei 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.

<b>Abstimmung:</b>	1.000 /1.000stel	MEAT JA-Stimmen
	0	Nein-Stimmen
	0	Stimmenthaltung

Damit ist die Abrechnungsspitze 2022 einstimmig bestätigt.

### **TOP 3**

#### **Beschluss zur Entlastung der Verwaltung für ihr gesamtes Handeln im Abrechnungsjahr 2022 zum Objekt**

**Beschluss:** Die WEG entlastet die Verwaltung, Wagner-büro, für das gesamte Handeln zum Objekt der WEG im Wirtschaftsjahr 01.01.2022 bis 31.12.2022.

<b>Abstimmung:</b>	1.000 /1.000stel	MEAT JA-Stimmen
	0	Nein-Stimmen
	0	Stimmenthaltung

Damit ist die Verwaltung für 2022 einstimmig entlastet.

### **TOP 4**

#### **Diskussion und ggf. Beschluss zur nachträglichen Entnahme der Kosten für die Erneuerung Warmwasserspeicher (4.614,32 €) aus der ER**

Die anwesenden Eigentümer tauschen sich über die Notwendigkeit aus, die Kosten aus der ER zu entnehmen. Derzeit befinden sich Kosten in der Abrechnungsposition der Reparaturen und Instandhaltungen. Die Hausverwaltung verweist auf die geringe Liquidität der Erhaltungsrücklage im Fall größerer Reparaturen. Dementsprechend ist sich die WEG einig, keine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage zu realisieren.

**- kein Beschluss -**

### **TOP 5**

#### **Diskussion und ggf. Beschluss zur Anpassung der Höhe der Erhaltungsrücklage**

Die aktuelle Zuführung der Erhaltungsrücklage ist mit 3,06 €/m<sup>2</sup> und Jahr entgegen der Berechnungsverordnung (Empfehlung: 7,00 € - 9,00 €/m<sup>2</sup> und Jahr) zu gering bemessen. Die Hausverwaltung weist daraufhin, dass die jährliche Zuführung der Eigentümer, entgegen der Berechnungsverordnung, nach MEAT berechnet wird. Nach kurzen Diskussionen einigen sich die Eigentümer auf eine Erhöhung der ER auf 6,00 €/m<sup>2</sup> und Jahr ab 01.01.2024. Die angepassten Wirtschaftspläne werden an die Eigentümer versendet.

**Beschluss:** Die WEG beschließt die Anpassung der Erhaltungsrücklage ab 2024 von bisher 3,06 €/ m<sup>2</sup>/ Jahr auf 6,00 €/ m<sup>2</sup>/ Jahr. Der Verwalter wird beauftragt dies entsprechend in den Vorauszahlungen anzupassen.

<b>Abstimmung:</b>	1.000 /1.000stel	MEAT JA-Stimmen
	0	Nein-Stimmen
	0	Stimmenthaltung

Damit ist der Beschluss einstimmig bestätigt.

**TOP 6****Diskussion und Beschluss der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans für das Jahr 2024.**

Der Wirtschaftsplanentwurf ging mit der Einladung zu.

Die Hausverwaltung erörtert ausführlich die Reduzierung der Heiz- und Wasserkosten sowie die geringen Erhöhungen

(Abfallgebühren/Haftpflichtversicherung/Straßenreinigung) im Vergleich zum Vorjahr.

**Beschluss:** Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2024, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der angepassten Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträgen gelten ab 01.01.2024. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Der Verwalter wird beauftragt danach zu verfahren. Die geänderten Wirtschaftspläne gehen den Eigentümern zu.

<b>Abstimmung:</b>	1.000 /1.000stel	MEAT JA-Stimmen
	0	Nein-Stimmen
	0	Stimmenthaltung

Damit ist der Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2024 einstimmig beschlossen.

**TOP 7****Sonstiges**

- Terrassenbegrenzung der Erdgeschossseinheit (Pflege und Kostentragung)
- Wechsel Wärmemessdienst (Markt wird seitens der HV sondiert)
- Rundungsdifferenzen ER (ausführliche Erläuterungen der Problematik, keine weiteren Maßnahmen notwendig)
- Heizungsanlage (20 Jahre alt) und mögliche Alternativen
- Photovoltaikanlagen (fehlende Süd-Ausrichtung) und weitere energetischen Maßnahmen
- Vermehrte Verwalterkosten, in Höhe von 17,55 €, 2020 (Rückzahlung erfolgte 2023)
- Baumbegutachtung durch HV

Mangels weiterer Wortmeldungen wurde die Versammlung um 11.43 Uhr beendet.

Datum der Protokollerstellung: 18.12.2023

gez.: Th. Wagner  
Versammlungsleiter

D. Schlücker  
Eigentümer