

Versammlungsprotokoll

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
(folgend WEG) Luisenstraße 6, Chemnitz am 20.12.2024.

Ort der Versammlung: Büro der Verwaltung, Hofer Straße 4, 09130 Chemnitz
Versammlungsbeginn: 14.00 Uhr
Versammlungsleiter: Hausverwaltung – Herr Thomas Wagner

Unter Hinweis auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung eröffnet der Verwalter um 14.00 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

Die Reparaturen des laufenden Jahres wurden kurz benannt.
Die Problematik mit den Hausmeisterdienst wurde nochmals besprochen. Hier vor allem die Pflege der Außenanlagen.
Durch eine Fehlablesung des Hausmeisterdienstes musste die komplette Abrechnung durch Gasversorger und Wärmemessdienst nochmals durchgeführt werden. Dies hatte zur Folge, dass die ETV deutlich verspätet durchgeführt werden konnte.
Hausgeldschuldner existieren keine.
Das Hauskonto hat per 17.12.2024 einen Stand von 17.968,33 €.
Die Instandhaltungsrücklage (IHR) weist einen Stand per 21.11.2024 von 28.006,61 € auf.

TOP 2

Information zur Abrechnung 2024, Information des Verwaltungsbeirates bzw. Beauftragten zur Rechnungsprüfung, Beschluss zur Abrechnungsspitze 2024.

Die Verwaltung erläuterte kurz die Veränderungen in der Position Heiz- und Wasserkosten durch die geänderten Gaskosten. Kleinere Reparaturen wurden benannt, sowie die einzelnen Angestiegenen Kostenpositionen.
Herr Dr. Immendorfer bestätigte die geprüfte Abrechnung.

Beschluss: Die Wohnungseigentümer genehmigen die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023, 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.

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

Damit ist die Abrechnungsspitze 2023 einstimmig bestätigt.

TOP 3

Beschluss zur Entlastung der Verwaltung für ihr gesamtes Handeln im Abrechnungsjahr 2023 zum Objekt

Beschluss: Die WEG entlastet die Verwaltung, Wagner-büro, für das gesamte Handeln zum Objekt der WEG im Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023.

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

Damit ist die Verwaltung für 2023 einstimmig entlastet.

TOP 4

Diskussion und ggf. Beschluss zum Anschluss des Objektes an das Fernwärmenetz der Stadt Chemnitz

Die Verwaltung teilte den anwesenden Eigentümern die bitte von Familie Braun mit, hier noch keinen Beschluss zu fassen.

Intensiv wurden die Vor -und Nachteile des Fernwärmeanschlusses sowie die damit verbundenen Kosten in Anschaffung und Verbrauch besprochen. Dies wurde durch die Eigentümer intensiv diskutiert.

Ebenfalls intensiv besprochen wurden eventuelle Alternativen.

Di Eigentümer einigten sich darauf, hier zunächst nichts zu beschließen und den Markt weiterhin nach Alternativmöglichkeiten für die Beheizung des Objektes zu sondieren.

- kein Beschluss -

TOP 5

Diskussion und Beschluss der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans für das Jahr 2025.

Der Wirtschaftsplanentwurf ging mit der Einladung zu.

Die Hausverwaltung erörtert die Kostenplanungspositionen auf Basis der derzeit bekannten Kosten.

Die Eigentümer waren sich einig, hier dem Vorschlag zu folgen.

Beschluss: Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2025, 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 01.01.2025. 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.

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

Damit ist der Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2025 einstimmig beschlossen.

TOP 7 Sonstiges

- Die Verwaltung erläuterte kurz den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich und die aktuell damit verbundenen Kosten. Hierzu solle in der nächsten ETV ein Beschluss herbeigeführt werden.
- Die Problematik mit der Arbeit des Hausmeisterdienstes wurde nochmals angesprochen. Die anwesenden Eigentümer waren sich einig, hier ein Angebot für den Grünschnitt der Sträucher und der Hecke im Objekt abzuwarten. Sollte dieses nicht übermäßig teuer ausfallen wäre eine Vergabe der Strauch- und Heckenpflege an eine Grünpflegefirma dem Wechsel des Hausmeisterdienst vorzuziehen

Mangels weiterer Wortmeldungen wurde die Versammlung um 15.05 Uhr beendet.

Datum der Protokollerstellung: 23.12.2024

gez. T.Wagner
Versammlungsleiter

gez. S.Schlücker
Eigentümer