

Zerbster Immobilien- und Managementgesellschaft mbH

Wohnungseigentums- u. Mietenverwaltung • Immobilienvermittlung • Geschäftsbesorgungen • Beratung

Versammlungsprotokoll

Ordentliche Eigentümerversammlung 2023 der Wohnungseigentümergeinschaft Ringweg 17-19, 06785 Oranienbaum-Griesen

am: 10.08.2023 Uhrzeit Beginn: 16:00 Uhr Uhrzeit Ende: 17:30 Uhr
Ort: Büro der ZIMA GmbH, Frauentorplatz 2, 39261 Zerbst/Anhalt

Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde den Eigentümern mit dem Einladungsschreiben übersandt. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24, Abs. 4 WEG, bzw. nach den Vorgaben der notariell beurkundeten Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung. Die Einberufung war somit ordnungsgemäß. Von Seiten der anwesenden Wohnungseigentümer gab es zur Ordnungsmäßigkeit der Einberufung keine Einwände. Die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung wurde von den Eigentümern bestätigt.

Stimmrecht

Das Stimmrecht erfolgt nach Miteigentumsanteilen (MEA) bzw. nach den Vorgaben der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung. Abgestimmt wird nach dem Wertprinzip (MEA).

Beschlussfähigkeit

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 ist die Regelung zur Beschlussfähigkeit nach § 25, Abs. 3 WEG a. F. entfallen. Jede Versammlung ist somit unabhängig von der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Es waren 598,9873 / 1.000 Miteigentumsanteile vertreten.

Versammlungsleiter: Herr Gerdau

Protokollführer: Herr Gerdau

Die Beschlüsse unterschreiben die Eigentümer: Frau Heinisch und Herr Kleindienst

Top 1 – Begrüßung und Bericht des Verwalters

Top 2 – Jahresabrechnung 2022 (Beschl.Nr. 1/2023)

Die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Datum vom **19.06.2023** werden beschlossen und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt bei vorliegendem SEPA-Mandat frühestens zum **01.09.2023**. Guthaben werden, sofern keine anderweitigen Rückstände bestehen, zum **01.09.2023** ausgekehrt. Bei Zahlungsrückständen ist der Verwalter zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes ermächtigt. Der Vermögensbericht wird den Eigentümern mit der Jahresabrechnung zur Verfügung gestellt. Die Prüfung der Abrechnungsunterlagen erfolgte durch Frau Heinisch am: **15.06.2023**

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ angenommen / ☐ nicht angenommen.

Top 3 – Entlastung Verwalter für 2022 (Beschl.Nr. 2/2023)

Dem Verwalter wird für die Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ angenommen / ☐ nicht angenommen.

Ihr Partner in Sachen Wohnen

ZIMA GmbH
Frauentorplatz 2
39261 Zerbst/Anhalt
Geschäftsführer: Marcus Gerdau
Telefon: 0 39 23 / 61 29 911
Telefax: 0 39 23 / 61 29 913
E-Mail: info@zima-gmbh.de
Internet: www.zima-gmbh.de

Registergericht:
Amtsgericht Stendal
HR B 13045
Steuer-Nr.: 114/108/01975



Verband der Immobilienverwalter
Sachsen-Anhalt

Top 4 - Jahresabrechnung 2021 (Beschl.Nr. 3/2023)

Die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 mit Datum vom 06.05.2022 werden beschlossen und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt bei vorliegendem SEPA-Mandat frühestens zum **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..** Guthaben werden, sofern keine anderweitigen Rückstände bestehen, zum **01.09.2023** ausgekehrt. Bei Zahlungsrückständen ist der Verwalter zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes ermächtigt.

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ angenommen / ☐ nicht angenommen.

Top 5 - Wirtschaftsplan 2023 (Beschl.Nr. 4/2023)

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 mit Datum vom 11.08.2023 werden beschlossen. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2023. Die aufgelaufenen Differenzen der Monate Januar bis August 2023 sind bis zum 01.10.2023 nach- bzw. auszu zahlen. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den Ausgleich. Die Vorschüsse gelten solange, bis ein neuer Beschluss gefasst wird. Bei Zahlungsrückständen ist der Verwalter zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes ermächtigt. Die Position Heiz-/Warmwasserkosten wird wie folgt geändert:
Ringweg 17: 6.000,00 € / Ringweg 19: 5.500,00 €
Ein neuer Wirtschaftsplan wird mit dem Protokoll versendet.
Die Fälligkeit der Zahlungsdifferenz Hausgeld neu/alt wird auf den 01.10.2023 verschoben.

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ angenommen / ☐ nicht angenommen.

Top 6 – Begleitbeschluss zu § 27 Abs. 2 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (Beschl.Nr. 5/2023)

Der Verwalter vertritt die WEG im Außenverhältnis unbeschränkt (§ 9b WEG, Vertretung).
Der Verwalter wird für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen mit untergeordneter Bedeutung bevollmächtigt, ohne vorher einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 1.000,00 Euro brutto im Einzelfall und nicht mehr als 2.500,00 Euro brutto im Wirtschaftsjahr anfallen.

Abschluss und Kündigung von Wartungsverträgen.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 250,00 Euro brutto im Einzelfall und nicht mehr als 500,00 Euro brutto im Wirtschaftsjahr anfallen.

Abschluss und Kündigung von Hausmeisterverträgen.

Abschluss und Kündigung von Verträgen mit Messdiensten zur Ausstattung der Liegenschaft mit Mess- und Verteiltechnik sowie zur Verbrauchsabrechnung.

Abschluss von Lieferungs- und Entsorgungsverträgen, z. B. über Strom, Gas, Heizöl, Wasser oder Müll. Ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung darf die Laufzeit solcher Verträge 2 Jahre nicht überschreiten.

Abschluss von Versicherungsverträgen (Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherungen für notwendige technische Gebäudeausstattung). Ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung darf die Laufzeit solcher Verträge 2 Jahre nicht überschreiten.

Abschluss von Werkverträgen zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten. Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 1.500,00 Euro brutto im Einzelfall und nicht mehr als 1.500,00 Euro brutto im Wirtschaftsjahr anfallen.

Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 1.500,00 Euro brutto im Einzelfall und nicht mehr als 1.500,00 Euro brutto im Wirtschaftsjahr anfallen.

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ **angenommen** / ☐ **nicht angenommen.**

Top 7 – Verpflichtung zur Teilnahme am Lastschriftverfahren (Beschl.Nr. 6/2023)

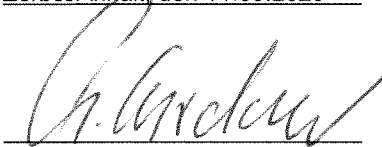
Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet am Lastschriftverfahren teilzunehmen und die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen. Die mit einer eventuellen Weigerung entstehenden Kosten trägt der jeweilige Eigentümer. Kostenschuldner ist die WEG. Die entstandenen Kosten werden im Zuge der Jahresabrechnung nach Verursachung verteilt.

Kosten für die Nicht-Teilnahme am Lastschriftverfahren = 5,95 € pro WE und Buchung.

Abstimmungsergebnis Ja: 598,9873 Nein: - Enthaltung: -
Der Beschluss wurde somit ☒ **angenommen** / ☐ **nicht angenommen.**

Die sachliche Richtigkeit der vorstehend protokollierten Beschlüsse wird bestätigt:

Zerbst/Anhalt, den 11.08.2023



Vorsitzender der Versammlung