

Hausverwaltung

Köhler Inhaber: Jens Weber

Hausverwaltung Köhler – Moritzstr. 22 – 08056 Zwickau



PROTOKOLL

zur 22. ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Karl-Kippenhahn-Str. 33-45 in 08058 Zwickau

**Gaststätte "Klatschschänke", Moseler Allee 12 in 08058 Zwickau OT
Schlunzig
am 16.05.2025 um 17:00 Uhr
Ende der Versammlung: 17:50 Uhr**

**Versammlungsleiter: Jens Weber
Protokollführer: Jolana Weber**

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024, vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024
4. Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025
5. Beschluss über die Reinigung der Hausfassade (komplette Seite Eingangsbereich).
6. Beschluss über die Zustimmung der Verlegung eines Glasfaseranschlusses auf dem WEG-Grundstück bis zum Hausanschluss
7. Beschluss über die Erneuerung des Fahrradstellplatzes vor dem Eingang 43
8. Sonstiges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümer wurden zu Beginn der Eigentümerversammlung begrüßt. Die Hausverwaltung bedankte sich für ihre Teilnahme.

Anwesend sind: 38 Eigentümer, davon 20 in Vertretung.

Die Beschlussfähigkeit ist hiermit gegeben.

Abstimmungsprinzip:

Kopfprinzip - Jeder Wohnungseigentümer hat insgesamt eine Stimme, unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils und der Anzahl der Eigentumswohnungen im Objekt, deren Eigentümer er ist. Pro Wohneinheit besteht nur eine Stimme, mehrere Eigentümer (z.B. Ehepaar, Erbgemeinschaften) müssen sich zur Abstimmung einigen.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Mit dem Einladungsschreiben erhielten alle Eigentümer die Tagesordnungspunkte. Nachträglich wurden die Angebote zur Fassadenreinigung /Tagesordnungspunkt 5 versendet, so wie es in der Einladung angekündigt wurde. Bis zum Versammlungsbeginn gingen zwei Ergänzungsanträge zur Tagesordnung ein. Es wurde beantragt, zusätzlich zum Hauseingang 43 auch im Hauseingang 39 den Fahrradstellplatz zu erneuern. Bei dem anderen Antrag wurde der Vorschlag gemacht, endlich alle Fahrradstellplätze zu erneuern.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beschließt die Genehmigung der Tagesordnung.

Ja: 36 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Enthaltung: 2 Stimmen

Beschluss mit einfacher Mehrheit. Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen.

3. Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024, vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Die Prüfung der Hausgeldabrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024 sowie sämtlicher Buchhaltungsunterlagen erfolgte durch die Verwaltungsbeiräte Herrn Klaumünzner, Herrn Flechsig, Herrn Eißmann und Frau Lehmann (genannt in der Reihenfolge der Hauseingänge) und wurde ohne Beanstandung abgeschlossen. Jeder Eigentümer hat seine Abrechnung erhalten. Bis zum Tag der Versammlung sind keine Widersprüche eingegangen. Es bestand nur eine Anfrage/Beanstandung der Heizkosten einer vermieteten Wohnung im Eingang 33, die sehr hoch ausgefallen ist. Dazu wird Ende Mai ein Vor-Ort-Termin mit dem Eigentümer und der Firma Ista stattfinden.

Beschluss:

Die GdWE beschließt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2024, vom 01.01.2024 – 31.12.2024. Diese werden genehmigt und sofort fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen und Auszahlung etwaiger Guthaben, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, erfolgt am 03.06.2025. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben zu diesem Termin selbst für den Ausgleich zu sorgen.

Ja: 38 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Enthaltung: 0 Stimmen

Beschluss mit einfacher Mehrheit. Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen.

Kontoinformation:

Hausgeldkonto zum 14.05.2025 **8.994,47 €**

Konto der Erhaltungsrücklage zum 14.05.2025 - **331.484,74 €**

Info zur Korrektur der berechneten Höhe der Erhaltungsrücklage -

Wie bereits im vorigen Jahr angekündigt, wurde zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung im Jahr 2022 die tatsächliche Summe, die auf den Konten zur Verfügung stand, berechnet. Das Ergebnis ist in der Abrechnung 2024 berücksichtigt. Es handelt sich um einen berechneten Wert, es erfolgten diesbezüglich keine Kontobewegungen. Die Übereinstimmung von SOLL- und IST - Werten bildet die Grundlage einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

4. Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025

Die neuen Einzelwirtschaftspläne sind jedem Eigentümer mit der Einladung zugegangen. In der Berechnung wurden die aktuellen Höhen der verschiedenen Abschläge berücksichtigt. Die geplanten Beträge entsprechen den aktuellen Beschlüssen und Vereinbarungen.

Der Preisindex für Wärmelieferung wird im Jahr 2025 laut der Mitteilung des Dienstleister Engie höher als im Jahr 2024 ausfallen. Deshalb kann die Hausgeldhöhe trotz einer Gutschrift aus der Hausgeldabrechnung 2024 im Jahr 2025 höher liegen.

Beschluss:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals ab Juni 2025.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird, also weiterhin auch im Jahr 2026.

Ja: 37 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Enthaltung: 1 Stimme

Beschluss mit einfacher Mehrheit. Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen.

5. Beschluss über die Reinigung der Hausfassade (komplette Seite Eingangsbereich)

Die Beiräte und einige Eigentümer haben angeregt, die Hausfassade an der Eingangsseite reinigen zu lassen. Durch die nördliche Ausrichtung und die Beschattung durch die Bäume, hat sich relativ schnell nach der letzten Teilreinigung im Jahr 2022 wieder Grünbelag gebildet. Zu vermerken ist, dass es sich im Jahr 2022 um eine einfache Reinigung mit Wasser durch die Firma TipTop gehandelt hat.

Die Eigentümer haben nachträglich zur Einladung eine umfangreiche Erklärung mit verschiedenen Reinigungsmethoden und entsprechenden Angeboten erhalten.

Tip Top ist der günstigste Anbieter mit 6.071,00€ brutto. Das ist die gleiche Reinigung wie beim letzten Mal. Es wird ausschließlich mit Wasser gereinigt.

Das Angebot der Firma Algenmax beläuft sich auf 12.221,67 €. Hier wird nach dem Auftragen eines Reinigers mit einer schonenden Breitstrahldüse Reiniger und Belege abgespült und dabei das Schmutzwasser aufgefangen. Die Firma Algenmax gehört zu den Marktführern in Sachsen und verwendet innovative Reinigungstechniken.

Die Firma Reinhelden hat ein Angebot über 12.837,72 € abgegeben. Hier wird zusätzlich nach der Reinigung eine transparente Schutzlösung aufgetragen, welche das Anhaften von Schmutz und Algen verhindern soll. Es ist allerdings umstritten, ob diese Beschichtung nützlich ist.

Das Angebot der Firma Heinrich Schmid beläuft sich für die Reinigung auf 17.904,74. Hier wird mit einer Sanierlösung und längerer Einwirkzeit gearbeitet.

Beschluss:

Die GdWE beschließt die Fassadenreinigung durchzuführen und folgendes Unternehmen damit zu beauftragen

JA - Angebot 2 Algenmax 12.221,67€	20 Stimmen
JA - Angebot 3 Reinhelden 12.837,72 €	9 Stimmen
JA - Angebot 1 Tip Top 6.071,00 €	2 Stimmen
JA - Angebot 4 Heinrich Schmid 17.904,74 €	0 Stimmen

4 Eigentümer haben mit JA abgestimmt und schließen sich der Mehrheit an.

Nein:	0 Stimmen
Enthaltung:	3 Stimmen

Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage bezahlt und nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der einzelnen Eigentümer aufgeteilt.

6. Beschluss über die Zustimmung der Verlegung eines Glasfaseranschlusses auf dem WEG-Grundstück bis zum Hausanschluss (ein vorsorglicher Beschluss)

Es erscheinen immer wieder neue Anbieter mit dem Angebot, kostenlos Glasfaserkabel bis zum Haus zu verlegen. Einige Firmen gehen die Sache sehr aggressiv an. Aus ökonomischer Sicht steht fest, egal was von den Firmen großzügig erklärt wird, lohnt sich eine solche Maßnahme nur dann, wenn man bereits vorher genug Endkunden beworben hat. Bei einigen Anbietern ist man gezwungen, relativ teure Angebote anzunehmen. Die Hausverwaltung hat sich bereits ausgiebig mit dieser Thematik beschäftigt und hat Folgendes erfahren: Die Karl-Kippenhahn-Straße wurde im Jahr 2019 von der Telekom als ein überdurchschnittlich gut mit Internet-Signal versorgtes Gebiet eingestuft. Anhand dieser alten Bewertung zählen aktuell die Objekte als nicht förderfähig und sind dadurch für Investoren allgemein uninteressant. Es ist nicht nachvollziehbar, dass im Jahr 2025 moderne Projekte anhand der Bewertung aus dem Jahr 2019 abgewickelt werden. Laut Rücksprache mit dem Fachgebiet des Landkreises Zwickau bestand im vorigen Jahr keine Chance, diese Zuordnung zu ändern, bzw. das Gebiet in ein förderfähiges Projekt einzubinden. Aus diesem Grund werden von der Hausverwaltung alle Angebote für das Gebiet Karl-Kippenhahn-Straße genauestens geprüft, da bereits negative Erfahrung aus einem anderen Gebiet besteht (es wurde im "Kleingedruckten" versucht, aus einem kostenlosen Angebot der Verlegung, ein kostenintensives Projekt für die WEG zu machen).

Im WEG Gesetz wurde der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität zu den privilegierten Maßnahmen erklärt. Das bedeutet, die Wohnungseigentümer haben einen Anspruch auf Zustimmung zu dieser baulichen Veränderung. Mehrere Eigentümer haben ihr Interesse an einem solchen Anschluss angekündigt. Die rechtliche Grundlage hierfür findet sich im § 20 Abs. 2 WEG. Ein Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität wertet die Attraktivität des Objektes sicherlich auf. Nichtsdestotrotz handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die in einer Versammlung beschlossen werden muss. Für den Fall, dass ein Anbieter ein solides Angebot einer kostenlosen Glasfaserkabelverlegung vorlegt, sollte vorsorglich ein Beschluss gefasst werden, der die kostenlose Verlegung auf dem Grundstück der WEG mit folgenden Einschränkungen genehmigt. Hiermit soll eine schnelle Handlungsfähigkeit gesichert werden.

Die Genehmigung wird einem Anbieter nur unter Einhaltung folgender Eckpunkte erteilt: kostenlose Verlegung, keine umfangreichen Bauarbeiten auf dem Flurstück, angemessene Kosten für die Endkunden. Ansonsten muss in der nächsten Eigentümersversammlung ein neuer Beschluss erfolgen, in dem die angebotenen Konditionen genau besprochen werden.

Beschluss:

Die GdWE bewilligt **kostenlos** Glasfaserkabel auf dem Grundstück der GdWE bis zum Haus zu verlegen, unter den oben erklärten Auflagen.

Ja:	34 Stimmen
Nein:	1 Stimmen
Enthaltung:	3 Stimmen

Beschluss mit einfacher Mehrheit. Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen.

7. Beschluss über die Erneuerung des Fahrradstellplatzes vor dem Eingang 43

Wie bereits mehrfach in den Versammlungen besprochen, kommt es im Laufe der Jahre zu weiteren Beschädigungen der alten Fahrradständer, bzw. die Pflastersteine werden an den Befestigungsstellen herausgerissen. Das passiert u.a. aus dem Grund, da die Reifen nicht in die alten Ständer passen und eingeklemmt bleiben. Beim Befreien kommt es zum Anheben des gesamten Ständers inkl. der Pflastersteine. Bei 5 Eingängen (37/39/41/43/45) sind noch die alten Fahrradständer vorhanden, 2 Fahrradstellplätze (Haus 33 und 35) wurden modernisiert. Einige Eigentümer haben sich mehrfach gegen die komplette Erneuerung aller Fahrradabstellplätze entschieden. Optisch wertet auch die neue Verlegung der Pflastersteine den Eingangsbereich auf. Aktuell ist eine Maßnahme vor dem Eingang 43 notwendig. Das niedrigste Angebot vom Vorjahr lag bei 2.380 € brutto für den Stellplatz und konnte auch für dieses Jahr gesichert werden, 2 Bikebügel für gesamt 475,00 € brutto.

Zusätzlich hat ein Eigentümer aus dem Haus 39 den Antrag gestellt, ebenfalls vor diesem Haus den Fahrradstellplatz zu erneuern. Ein weiterer Eigentümer hat schriftlich darauf appelliert, endlich alle Stellplätze zu erneuern.

Nach erfolgter Diskussion haben sich die Eigentümer darauf verständigt, über die Erneuerung der Fahrradstellplätze in allen noch fehlenden Eingängen der WEG abzustimmen.

Beschluss:

Die GdWE beschließt die Erneuerung der Fahrradstellplätze vor den Eingängen 37,39,41,43 und 45. Die Kosten in Höhe von jeweils 2.855 € brutto werden aus der Erhaltungsrücklage bezahlt und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Ein Preisnachlass wird angefragt.

Ja: 33 Stimmen

Nein: 3 Stimmen

Enthaltung: 2 Stimmen

Beschluss mit einfacher Mehrheit. Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen.

8. Sonstiges

* Info zum Abschluss des Gestattungsvertrages mit der Stadt Zwickau zur Teilfläche (632 m²) der WEG (Flurstück 448/10), die von der benachbarten Kindertagesstätte "Schatzinsel" dauerhaft genutzt wird. Das Gestattungsentgelt beträgt 76,00 € pro Jahr und entspricht der tatsächlichen Höhe der Grundsteuer für diese Fläche. Es wurde zusätzlich eine einmalige Zahlung für die Jahre 2022-2024 von der Stadt vereinbart. Die gezahlte Summe wird der Erhaltungsrücklage gutgeschrieben und nach den Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt.

Ein Eigentümer hat bemängelt, dass eine finanziell lukrativere Lösung gewählt werden sollte. Dazu ist zu vermerken, dass die Hausverwaltung im Jahr 2023 in der Versammlung von den Eigentümern beauftragt wurde, bei der Klärung einen "sozialen" Weg zu gehen. Es war kein Rechtsstreit mit der Stadt Zwickau gewünscht. Der Eigentümer Herr Eißmann hat zu diesem Kritikpunkt korrekt erklärt, dass beim Verkauf der Fläche Zehntausende Euro an Notar- und anderen Kosten anfallen würden. Der Verkehrswert der Fläche wird nicht über 1.000 € liegen.

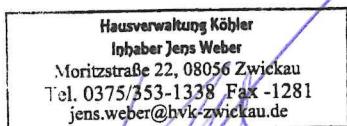
Beim Verkauf müssten am besten am gleichen Tag alle 70 Eigentümer zum Notar gehen und die Zustimmung zum Verkauf geben. Das ist nicht durchführbar. 2 Wohnungen haben z.B. aktuell mit großer Wahrscheinlichkeit keinen Eigentümer, da die Erbschaft ausgeschlagen wurde, bzw. keine Erben vorhanden sind. An einer Verpachtung war die Stadt nicht interessiert, bzw. es war aus internen Gründen nicht durchführbar.

*aktueller Stand Wärmelieferung - Contracting-Vertrag läuft bis zum Jahr 2027. Aktuell bestehen für das Objekt keine Alternativen und Lösungsmöglichkeiten, die man als sicheren zukunftsträchtigen Stand betrachten könnte. Bei einem anderen Objekt werden Erfahrungen

gesammelt und Möglichkeiten der optimalen Nutzung einer Photovoltaikanlage getestet.

Als Info - bei den Solarpaneelen auf dem Dach des Hauses Karl-Kippenhahn-Straße 2-12 handelt es sich vom Prinzip her um Balkonkraftwerke. Die einzelnen Wohnungen können nur den im Moment produzierten Strom nutzen, der Rest wird ohne Vergütung ins Netz eingespeist.
Überlegenswert ist die Möglichkeit, den Allgemeinstrom mit einer PV-Anlage zu produzieren und in einem Speicher zu puffern.

Herr Weber bedankte sich bei den Eigentümern für die sachliche Diskussion und hat um 17.50 Uhr die Versammlung beendet.



Unterschrift Stempel
Hausverwaltung Köbler


Unterschrift Verwaltungsbeirat /Eigentümer
Herr Klaumünzner, Jens


Unterschrift Verwaltungsbeirat /Eigentümer
Herr Eißmann, Michael


Unterschrift Verwaltungsbeirat/Eigentümer
Frau Lehmann, Elvira