

**kmf Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH**  
**Hauptstraße 9/10**  
**08056 Zwickau**

**Protokoll zur Eigentümerversammlung**  
**Objekt: Kantstraße 5 in 08062 Zwickau**

Ort: Hauptmarkt 9/10, Büro des Verwalters  
08056 Zwickau

Datum: 06.07.2023

Zeit: 15:00 Uhr

Anwesenheit: s. Anwesenheitsliste

**I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters**

**1. Tagesordnung**

Die Tagesordnung wurde den Eigentümern mit dem Einladungsschreiben übersandt. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG bzw. den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung. Die Einberufung war somit ordnungsgemäß.

**2. Stimmrecht**

Das Stimmrecht erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

**3. Beschlussfähigkeit**

Nach Auszählung sind folgende Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten:

5154 / 10.000 Miteigentumsanteilen.

**4. Versammlungsleiter war**

Heike Lorenz

**5. Protokollführer war**

Heike Lorenz

**6. Unterschriften gemäß § 24 (6) WEG**

Die sachliche Richtigkeit der vorstehend und nachfolgend protokollierten Beschlüsse wird bestätigt:

**Ort / Datum:**

Freiday, 06.07.2023

**Versammlungsleiter:**

H.S.

**Miteigentümer:**

 

**Miteigentümer:**

## **II. Beschlüsse**

(siehe folgende Seite)

### *\* Hinweis zur Beschlussfähigkeit:*

Die Eigentümerversammlung ist nur dann beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Sondereigentümer persönlich oder in Vollmacht vertreten sind.

Zur Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen maßgebend. Soweit durch Stimmenmehrheit beschlossen wird, gewährt jedes Tausendstel Miteigentumsanteil eine Stimme.

Die Versammlung ist gemäß Novellierung des Wohneigentumsgesetzes § 25 WEG unabhängig von der Anzahl der erschienenen oder vertretenen Eigentümer jederzeit beschlussfähig.

## **II. Beschlüsse**

### **Zu TOP 2: Beschluss über die Tagesordnung**

#### **Beschlussantrag:**

- ( Die Eigentümergemeinschaft beschließt die vom Verwalter vorgelegte Tagesordnung.  
( Die Eigentümergemeinschaft beschließt folgende Änderungen zu der vom Verwalter vorgelegten Tagesordnung.
- .....
- .....

#### **Abstimmungsergebnis TOP 2:**

JA-Stimmen: 4348 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 806

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit () angenommen  
( abgelehnt.

### **zu TOP 3: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung der beschlossenen Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 – 31.12.2022**

.....

.....

#### **Beschlussfassung:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung der Vorschüsse auf Grundlage der von der Verwaltung vorgelegten Jahreseinzelabrechnungen vom 17.05.2023 für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022. Die sich aus den Einzelabrechnungen jeweils ergebenden Abrechnungsspitze (Seite 1 der Abrechnung) sind fällig und zahlbar bis zum 03.08.2023 Guthaben werden von der Verwaltung zum Fälligkeitstermin an das bekannt gegebene Konto des jeweiligen Eigentümers überwiesen. Bei den Eigentümern mit Sonderverwaltung werden die Beträge der Abrechnungsspitze (Guthaben / Nachzahlungen) mit den Mieteinahmen im August 2023 verrechnet.

**Abstimmungsergebnis TOP 3:**

JA-Stimmen: 3392 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1762

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**zu TOP 4:      Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2022**

.....

.....

**Beschlussfassung:**

Die Verwaltung wird bis einschließlich 31.12.2022 entlastet.

**Abstimmungsergebnis TOP 4:**

JA-Stimmen: 3526 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1628

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**Zu TOP 5      Beschluss über die Ausstattung (Anschaffung & Montage) aller Wohnungen mit Rauchmeldern in der Mindestausstattung sowie über die regelmäßige Wartung der Rauchmelder über eine externe Firma und deren Finanzierung**

Im Jahr 2022 wurde nun auch für Sachsen die Einbaupflicht von Rauchmeldern bis zum 31.12.2023 beschlossen. Grundlegend handelt es sich dabei um eine Pflicht des jeweiligen Sondereigentümers. Es ist jedoch rechtlich möglich und organisatorisch sinnvoll, dass diese Pflicht durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen und umgesetzt wird. Indem der einheitliche Einbau sowie die Wartung von Rauchmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Dadurch kann die Gemeinschaft auch sicherstellen, dass die Rauchmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Zudem wird ein reibungsloser Nachweis über die Wartungen geführt.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch bereits höchstrichterlich entschieden: **Mietkosten für Rauchwarnmelder sind nicht als Betriebskosten auf Mieter umlagefähig** (BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20). Begründung ist, dass der Eigentümer durch Anmietung anstatt Kauf der Geräte seine Pflicht zur Kostentragung nicht umgehen kann. Die Umlage der Verbrauchserfassungsgeräte stellt Ausnahmeregelungen dar und kann nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden.

Die Hausverwaltung hat hierzu Angebote (Miete oder Kauf) des für die Liegenschaft zuständigen Wärmemessdienstes (Fa. Kalorimeta) für die Anschaffung und regelmäßige Wartung eingeholt. Es soll die Mindestausstattung (Flure, Rettungswege u. Schlafräume) erfolgen.

.....

.....

**Beschlussantrag:**

- a) Miete + Wartung

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Ausstattung aller Wohnungen mit Funk-Rauchwarnmeldern in der Mindestausstattung. Die jährliche Gerätemiete mit einer Laufzeit von 10 Jahren sowie die Wartung soll durch die Fa. Kalorimeta erfolgen (diese hat bereits die Mieten für Wasserzähler und Heizkostenverteiler inne). Die Kosten für die Laufzeit gem. Angebot betragen für die Miete 5,71 € / Stück / Jahr inkl. MwSt. (somit ca. **251,33 € brutto / Jahr und 2.513,30 € brutto auf 10 Jahre**) und die Kosten für die Wartung 2,38 € / Stück / Jahr inkl. MwSt. Die Kosten hierfür werden über das jährliche Hausgeld finanziert. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auftrag im Namen der Gemeinschaft auszulösen

**Abstimmungsergebnis TOP 5a:**

JA-Stimmen: 3484 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1670

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**Beschlussantrag:**

- b) Kauf + Wartung

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Ausstattung aller Wohnungen mit Funk-Rauchmeldern in der Mindestausstattung. Die Anschaffungskosten betragen 65,45 € / Stk. inkl. Montage und MwSt. und somit einmalig ca. **2.879,80 € brutto** für das gesamte Objekt. Die Kosten für die Wartung betragen 2,38 € / Stück / Jahr inkl. MwSt. Die Wartung soll durch Firma Kalorimeta erfolgen (diese hat bereits die Mieten für Wasserzähler und Heizkostenverteiler inne). Die Kosten hierfür werden über das jährliche Hausgeld finanziert. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auftrag im Namen der Gemeinschaft auszulösen und die Kosten für den Kauf über die Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

**Abstimmungsergebnis TOP 5b:**

JA-Stimmen: ✓ NEIN-Stimmen: 3484 Enthaltungen: 1670

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**zu TOP 6: Beschluss Umlagemaßstab der Rauchwarnmelder in den Wohnungen ab 2023**

**Beschlussfassung:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Umlage der Rauchwarnmelder in den Wohnungen nach der Anzahl der installierten Rauchwarnmelder pro Wohneinheit.

**Abstimmungsergebnis TOP 6:**

JA-Stimmen: 3484 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1670

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**zu TOP 7.      Beschluss über die Vorschüsse mit Erhaltungsrücklage 2023 gem. Beschluss  
TOP 5 und 6**

.....  
*[Handwritten mark]*  
.....

**Beschlussfassung:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Vorschüsse gemäß den von der Verwaltung vorgelegten Einzelwirtschaftsplänen vom 17.05.2023 mit Wirkung für den Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023. Der Wirtschaftsplan tritt ab 01.08.2023 in Kraft. Die Eigentümer schulden das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2023 als Jahressumme. Die monatlichen Zahlungen (fällig bis zum 3. eines jeden Monats) stellen nur Ratenzahlungen dar. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinander folgende Monate bzw. für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, der den Hausgeldern zweier Monate entspricht, in Verzug ist, wird sofort das restliche, für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtendem Hausgeld in voller Höhe – ohne vorherige Mahnung – zur Zahlung fällig. Die beschlossenen Vorschüsse gelten als Anspruchsgrundlage auch über das angegebene Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über neue Vorschüsse.

**Abstimmungsergebnis TOP 7:**

JA-Stimmen: 4198 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 956

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**zu TOP 8.      Beschluss über die Erneuerung der Balkonbeschichtungen einschl.  
Abdichtungen auf den der Wohnungen 07 und 08**

.....  
.....

Auf Grund erheblicher Abnutzung der Balkonbeschichtungen einschl. Abdichtungen auf beiden Balkonen sind diese dringend zu erneuern. Hierzu liegt ein Kostenangebot pro Balkon der Firma IFP Projekt GmbH aus Zwickau vor.

.....  
.....

**Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erneuerung der Balkonbeschichtungen einschl. Abdichtungen der Wohnungen 07 und 08. Für diese Arbeiten wird die Firma IFP Projekt GmbH gem. Kostenangebot 20220128 i.H.v. 1.494,40 Euro brutto sowie Kostenangebot Nr. 20230039 i.H.v. 1.494,40 Euro brutto beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt den Auftrag zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis TOP 8:**

JA-Stimmen: 3334 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1820

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

**Zu TOP 9.** Beschluss über die Finanzierung der Kosten für die Erneuerung der Balkonbeschichtungen einschl. Abdichtungen gem. Beschluss TOP 8

1

## Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Finanzierung der Kosten für die Erneuerung der Balkonbeschichtungen einschl. Abdichtung i.H.v. insgesamt 2.988,80 Euro brutto zu 100% aus der Erhaltungsrücklage.

## Abstimmungsergebnis TOP 9:

JA-Stimmen: 3334 NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1820

Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde somit  angenommen  
 abgelehnt.

#### Zu TOP 10. Sonstiges (keine Beschlussfassung)

# WEG-Anwesenheit

110

Datum: 06.07.2023

**Mandant** 1 mf Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH

**Kreis** 1105 Kantstraße 5

**Objekt** 1105 Kantstraße 5

Nr	Namen	MEA	bevollm.	Unterschrift
101	Siegel,Berit und Jörg	751,0000	<input checked="" type="checkbox"/>	i.V. b
201	Lorenz,Christiane und Daniel	1.114,0000	<input type="checkbox"/>	
301	Schmidt,Christiane und Uwe	864,0000	<input checked="" type="checkbox"/>	i.V. b
401	Günther,Ines und Ingolf	822,0000	<input checked="" type="checkbox"/>	i.V. b
502	Trauth,Katrin	1.061,0000	<input type="checkbox"/>	
601	Weinhold,Ute	956,0000	<input checked="" type="checkbox"/>	i.V. b
	Weinhold,André			
701	Weber,René	806,0000	<input type="checkbox"/>	i.V. b
801	Ungethüm,Katrin und Jörg	1.063,0000	<input type="checkbox"/>	
901	Riedel,Jürgen	955,0000	<input checked="" type="checkbox"/>	i.V. b
1001	Richter,Holger	798,0000	<input type="checkbox"/>	
1100	Willendorf,Antje und Torsten	810,0000	<input type="checkbox"/>	
<b>Schlüsselsumme:</b>		<b>10.000,0000</b>		

MEA 5154