27. ordentliche Eigentümerversammlung (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

Erdmannstr. 1 / WEG / Erdmannstr. 1, 04229 Leipzig

Versammlungsbeginn:	04.10.2023 12:00
Versammlungsort:	Büro der Honesta Real Estate GmbH, Arnoldplatz 27, 04319 Leipzig
Versammlungsende:	04.10.2023 13:40
Versammlungsleiter:	[redacted]
Protokollführer:	[redacted]
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	**931,966**	**11**	**14**
von insgesamt	1.000,000	12	15
entspricht	**93,20 %**	**91,67 %**	**93,33 %**
Summe abwesend:	68,034	1	1
Gesamtsumme:	1.000,000	12	15

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (14/5)

TOP 1 Einladung zur hybriden Eigentümerversammlungen

Inhalt

Eine reine digitale WEG-Versammlung gibt es auch nach der WEG-Reform nicht, vielmehr wollen wir Sie sowohl persönlich als auch online begrüßen dürfen. Dafür gilt grundsätzlich die Nichtöffentlichkeit der Versammlung. Um dies zu gewährleisten möchten wir Sie in unserem Büro mit der dafür notwendigen Technik begrüßen.

Bitte schicken Sie uns Ihre Teilnahmebestätigung zurück.

Wenn Sie nicht persönlich teilnehmen möchten, dann könne Sie online über die Versammlung per GoToMeeting teilnehmen. Der Link für die digitale Teilnahme lautet:

ETV WEG Erdmannstraße 1
04.10.2023, 15:00–17:00 Uhr (Europe/Amsterdam)
Nehmen Sie an meinem Meeting per Computer, Tablet oder Smartphone teil.
https://meet.goto.com/803692661
Sie können sich auch über ein Telefon einwählen.
Zugangscode:
803-692-661
Germany:
+49 892 0194 301
Installieren Sie jetzt die App, damit Sie für Ihr erstes Meeting bereit sind:
https://meet.goto.com/install

TOP 2 Beschluss über die Nachschüsse der Jahresabrechnung 2022 und Vermögensbericht 2022

Vorbemerkung

Der der Jahresabrechnung 2022 beiliegende Vermögensbericht enthält das Vermögen der Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftseigentum) und zwar die Kontostände des Hausgeld- und Erhaltungsrücklagenkontos.

Es wird nach erfolgter Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat die Annahme der Jahresabrechnung 2022 und die Entlastung der Verwaltung HONESTA Real Estate GmbH empfohlen.
Die Gesamtkosten für 2022 beliefen sich auf 36.837,67 € inklusive der Überführung der Sonderumlagen für die Balkonanlage aus den Jahren 2021 und 2022 in das Jahr 2023 (gesamt 10.000 €). Demnach betragen die wiederkehrenden Kosten 26.837,67 €. Es ergab sich eine Abrechnungsspitze von -1.822,33 € (Guthaben).

Beschlussantrag

Es werden hiermit die Nachschüsse aus der Jahresabrechnung 2022 sowie der Vermögensbericht 2022 mit Druckdatum 30.08.2023 als auch die dazu gehörigen Einzel- und Heizkostenabrechnungen 2022 beschlossen.
Die Abrechnung 2022 wird damit rechtsgültig.
Die Nachschüsse sind fällig und zahlbar zum 01.11.2023.

Beschluss

Es werden hiermit sowohl die Nachschüsse aus der Jahresabrechnung 2022 sowie der Vermögensbericht 2022 mit Druckdatum 30.08.2023 als auch die dazu gehörigen Einzel- und Heizkostenabrechnungen 2022 beschlossen.
Die Abrechnung 2022 wird damit rechtsgültig.
Die Nachschüsse sind fällig und zahlbar zum 01.11.2023.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschluss über die Verwendung der Erhaltungsrücklage 2021/22

Vorbemerkung

Per 31.12.2022 war eine Erhaltungsrücklage von 39.963,96 € (Ist, Soll: 39.963,96 €) angespart.
Die Differenz von Soll/Ist beträgt 0 € und somit hat kein Ausgleich stattgefunden.
Im Jahr 2022 haben wir die planmäßige Rücklage (3.000 €) zugeführt, es wurde keine Entnahme vorgenommen.

Beschluss

Die jährlich anzusparende Erhaltungsrücklage beträgt 3.000,00 € und es wird beschlossen, diese in dieser Höhe für 2023/24 beizubehalten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Entlastung der Hausverwaltung

Vorbemerkung

Es wird nach erfolgter Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat die Annahme der Jahresabrechnung 2022 und die Entlastung der Verwaltung HONESTA Real Estate GmbH empfohlen.

Beschluss

Es wird die Entlastung der Verwaltung HONESTA Real Estate GmbH für 2022 beschlossen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000

100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Entlastung des Beirats

Vorbemerkung

Die Verwaltung dankt den bisherigen Verwaltungsbeiräten Herrn [redacted] und [redacted] für Ihre freundliche und kompetente Unterstützung, insbesondere für die Unterstützung bei der Belegprüfung und der Vorbereitung der Eigentümerversammlung.

Beschluss

Es wird beschlossen den Verwaltungsbeirat für 2022 zu entlasten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000

100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Wahl eines Verwaltungsbeirats und Bestellung eines Berechtigten zur Einberufung von Eigentümerversammlungen

Vorbemerkung

Wir brauchen einen neuen oder neuen alten Beirat. Bitte denken Sie über Ihre Unterstützung nach.

Beschlussantrag

Als Verwaltungsbeiräte werden gewählt:

- als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates:
- als Stellvertreter des Verwaltungsbeirates:

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende wird als Berechtigter zur Einbestellung von Eigentümerversammlungen bestellt.

Beschluss

Als Verwaltungsbeiräte werden gewählt:

- **als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates: Herr [redacted]**
- **als Stellvertreter des Verwaltungsbeirates: Frau [redacted]**

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende wird als Berechtigter zur Einbestellung von Eigentümerversammlungen bestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	846,481
	MEA ja	=	846,481
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	85,485

100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Beschluss über die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan

Beschluss

Es wird beschlossen, den Wirtschaftsplan i.H.v. 33.660,00 € (zzgl. Erhaltungsrücklage i.H.v. 3.000 €) und die sich daraus ergebenden Vorschüsse in dieser Höhe für 2023/24 beizubehalten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Technische Informationen zum Gemeinschaftseigentum

Inhalt -

TOP 8.1 Mängelbeseitigung 2022

Inhalt

Die Beräumung von Hof und Keller waren erfolgreich und haben die Gemeinschaft 120 € gekostet.

Für Reparaturen sind 306,13 € angefallen. Diese umfassen kleinere Tätigkeiten des Hausmeisters und die Wartung der Fenster in der WE 5.

Außerdem finden Sie in der Position Instandhaltungskosten die Sonderumlagen, die wir in das Jahr 2023 überführten, weshalb die Reparaturkosten in Ihrer Abrechnung um diese 10.000 € höher sind. Ansonsten würde der Betrag mit der Abrechnung ausgeschüttet werden und wir müssten eine neue Sonderumlage beschließen und das Geld einfordern.

TOP 8.2 Mängelbeseitigung 2023

Beschlussantrag

In 2023 sind bisher auch nur wenige Instandhaltungskosten angefallen (715,45 €). Diese umfassen Verbrauchsmaterial des Hausmeisters, Graffitientfernung, Schimmelbehandlung im MB Hartmann und den Austausch des Haustürschlosses.
Auf Anfrage hat mich mein Mieter, Herr Hartmann, darüber informiert, dass - so wörtlich - „ ... im Innenhof Chaos mit den Fahrrädern besteht. Manche Fahrradständer sind mittlerweile so kaputt, dass sie nicht mehr nutzbar sind, aber Platz wegnehmen. Ich selbst kann mein Fahrrad oft nur auf der Straße abstellen, wo es im Juni bereits einmal demoliert wurde." Ich bitte um Überprüfung und ggf. entsprechende Maßnahmen.

Beschluss

Es werden noch 2 weitere Fahrradständer gekauft und in Richtung Balkonanlage aufgestellt.
Die vorhandenen Ständer werden vom Hausmeister besser ausgerichtet.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8.3 Balkonsanierung und Fassadenrenovierung

Vorbemerkung

In 2021/2022 gab es 3 Angebote:

1. **Abbau der Geländer, entrosten und feuerverzinken der Geländer** und Malern der Rückfassade, Kosten:20.158,43 € zzgl. Austausch der Balkonbretter, Kosten: 4.725,49 €; **Gesamtkosten: 24.883,92 €**
2. **Vollständiger Neuaufbau der gesamten Balkonanlage,** Kosten: 46.504,49 € zzgl. Malern der Rückfassade, Fa.Grun; Kosten: 9.733,49 € zzgl. Austausch der Balkonbretter, Kosten: 4.725,49 €; **Gesamtkosten: 60.963,47 €**
3. Abbau der Geländer und Herstellung neuer Geländer (Teilneubau),Kosten noch nicht bekannt zzgl. Malern der Rückfassade und Austausch der Balkonbretter; Kosten: 14.458,98 €

Aktualisierte Angebote 2023:

1. **Stahlbauteile der Geländer reinigen, schleifen, abkratzen, abkehren, grundieren, 2 Mal mit Korrosionsschutzfarbe beschichten** und Malern der Rückfassade, Kosten 25.542,31 € zzgl. Austausch der Balkonbretter durch einen Zimmereibetrieb, Kosten ca. 6.000 €, zzgl. Herstellung und Einbau neuer Scheiben durch einen Glaser (aktuellen Scheiben können durch Rost und Bruch nicht mehr verwendet werden) hier Kosten auch ca. 8.000 €. **Gesamtkosten: ca. 40.000 €**
2. **Vollständiger Neuaufbau der gesamten Balkonanlage inklusive neuer Balkonbelag,** Kosten: 87,748,95 € zzgl. Malern der Rückfassade Fa. Grun; Kosten: 16.507,56 €; **Gesamtkosten: 104.256,511€**
3. Abbau der Geländer und Herstellung neuer Geländer (Teilneubau), Kosten nicht bekannt da alle befragten Schlosser es ablehnen, hierfür Haftung zu übernehmen. Laut Aussage Malermeister Grun, welcher einen Bekannten als Schlosser hat, wäre die Kosten jedoch ebenfalls momentan enorm hoch.

Stand 2022 und 2023:

Das Angebot 3 entfällt, weil die Fachfirmen es ablehnen, an der vorhandenen Balkonanlage zu arbeiten, in die Statik einzugreifen und damit in die Haftung einzutreten. Sachverständiger Herr Schaebs drückte sein Verständnis darüber aus und empfahl damals Folgendes:

Unsere Balkonanlage hat ein Beschichtungsproblem (Flug- und Fugenrost), kein statisches. Der Substanzabtrag durch Rost ist gering und statisch nicht relevant. Ggf. sind einige Teilprofile zu wechsein – das ist nicht die Aufgabe eines Balkonbauers, sondern da sollte man sich einen Schlosser suchen. Im Detail: Abbauen, im Beizbad entrosten, feuerverzinken und später nach 2-3 Jahren streichen, um eine gute Anhaftung der Farbe zu gewährleisten.

Dies entspricht dem Verfahren, dass Herr Malermeister Grun damals im obigen Punkt 1 vorgeschlagen hatte. **Dies ist nun nicht mehr aktuell und Herr Grun lehnt diese Verfahrensweise ab, da die Zusatzkosten durch einen Schlosser die Kosten enorm in die Höhe treiben würde.** Das jetzige aktuelle Angebot von Herrn Grun beinhaltet das reinigen, schleifen, abkratzen, abkehren, grundieren und 2malige Beschichten mit Korrosionsschutzfarbe. Dies würde ebenfalls dafür sorgen, dass die Stahlteile des Balkons wieder eine neue Lebensdauer von 5-8 Jahren erhalten bis erste Rosterscheinungen auftreten.

Bisher haben wir folgende Sonderumlagen gebildet:

1. Sonderumlage i.H.v. 5.000 € im Jahr 2021, fällig am 31.5.2021
2. Sonderumlage i.H.v. 5.000 € im Jahr 2022, fällig am 31.5.2022

In Kombination mit dem Fassadenanstrich ist die neue Position 1 unserer Meinung nach die vernünftigste Herangehensweise und könnte theoretisch alle 5-8 Jahre wiederholt werden. Die Kosten für die Behandlung der Stahlteile am Balkon belaufen sich rausgerechnet auf ca. 9.000 € zzgl. Gerüst/ggf. Hebebühne.

Beschlussantrag

Es wird beschlossen, die Arbeiten nach dem aktualisierten Angebot von 2023 durch Herrn Malermeister Grun i.H.v. 25.542,31 € und die zuzüglichen Gewerke durch Zimmermann und Glaserei für insgesamt maximal 14.500 € zu beauftragen.

Das Gesamtvolumen liegt bei 40.042,31 € und soll aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Dafür wurden bereits Sonderumlagen in 2021 und 2022 (in Summe 10.000 €) beschlossen und gezahlt. Die Gemeinschaft beschließt eine neue Sonderumlage in 2023 i.H.v. 5.000 €, fällig und zahlbar zum 15.11.2023 (und ggf. 2. Sonderumlage i.H.v. 5.000 €

zum 30.09.2024 - Vorschlag [redacted]. Die Verteilung der Zuführung zur Sonderumlage richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Da die Sonderumlage sowie die Sonderumlagen aus den Jahren 2021 und 2022 am Jahresende nicht ausgeschöpft sind, wird die Gesamtsumme von 15.000 € dauerhaft der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Beschluss

Es wird beschlossen, die Arbeiten nach dem aktualisierten Angebot von 2023 durch Herrn Malermeister Grun i.H.v. 25.542,31 € und die zuzüglichen Gewerke durch Zimmermann und Glaserei für ca. 14.500 € zu beauftragen, Gesamtkosten ca. 40.000 €
Für Balkonbretter und Geländer werden konkrete Angebote eingeholt und mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt.
Der Verwaltungsbeirat wird berechtigt, dazu die endgültige Entscheidung zu treffen.

Das Gesamtvolumen von ca. 40.000 € soll aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.
Dafür wurden bereits Sonderumlagen in 2021 und 2022 (in Summe 10.000 €) beschlossen und gezahlt.
Die Gemeinschaft beschließt zwei neue Sonderumlagen i.H.v. jeweils 5.000 €:
die 1. Sonderumlage ist fällig und zahlbar zum 15.11.2023;
die 2. Sonderumlage ist fällig und zahlbar zum 30.09.2024.
Die Höhe der Sonderumlage richtet sich nach Miteigentumsanteilen.

Hinweis: Bitte zahlen Sie die Sonderumlage zur Fälligkeit selbst auf das Konto der Eigentümergemeinschaft.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8.4 Modernisierung des vorhandenen Kabelanschlusses

Vorbemerkung

Der Kabelanbieter versorgt das Objekt mit Kabelfernsehen. Bisher erfolgt die Abrechnung an die Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit geändert. Ab 01.01.2024 (Übergangsfrist bis 30.06.2024) darf der Eigentümer eines Objektes diese Kosten nicht mehr umlegen, sondern der Mieter soll eigenständig einen Vertrag abschließen. Dies ist ungünstig aufgrund des eben abgeschlossenen Kabelvertrages. Wir haben die Optionen geprüft und es ist nur durch einen erneuten Umbau möglich, dieses Gesetzesanforderung zu erfüllen.
Das bedeutet, dass nun durch das Treppenhaus zu jeder Wohnung eine Verkabelung gelegt werden muss. Die Kosten hierfür liegen schätzungsweise bei 200 € je Einheit (Angebot eingeholt). Es gibt keine Verpflichtung, ein Haus mit einem Kabelanschluss zu versorgen, sodass eigentlich jeder Mieter selbst, diese Kosten zu tragen hat, wir uns aber über die Duldung der Leitungslegung unterhalten müssen. Eine Mieterin in Ihrem Haus hat auch eine Möglichkeit mit der Telekom gefunden, die Telefonleitung umzunutzen.
Bei Wohnungseigentümergemeinschaften besteht ein Sonderkündigungsrecht zum 30. Juni 2024.

Beschlussantrag

Es wird beschlossen, den Vertrag mit Kabel-Kloeters zum 30.06.2024 zu kündigen. Jeder Mieter muss sich zukünftig selbst um einen Kabelanschluss kümmern.

Beschluss

Hierzu gibt es noch erheblichen Klärungsbedarf zwischen der Fa. Kloeters und der Eigentümergemeinschaft insbesondere über den vorhandenen Vertrag.
Dies wird die Hausverwaltung versuchen zu klären und in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat Entscheidungen herbei führen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip

Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	620,885
	MEA ja	=	620,885
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	311,081
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8.5 Wartung/Mängelbeseitigung Velux-Fenster

Beschlussantrag

Die erste Wartung der Veluxfenster erfolgte im Juli 2022 durch den Dachdecker Herr Schmidt. Hier wurden die Dachflächenfenster behandelt und auf Funktionalität geprüft. Laut Aussage Herr Schmidt war 2022 kein Austausch der Fenster notwendig. Die diesjährige Wartung wird im September erfolgen und durch Herrn Schmidt ein detaillierter Plan erstellt, welchen Fenster in den kommenden Jahren getauscht werden müssen und bei welchen Fenstern durch Behandlung und Wartung die Lebensdauer verlängert werden kann.

Beschluss

Im Rahmen der Wartung 2023 wird durch Herrn Schmidt ein detaillierter Plan erstellt, welche Fenster in den kommenden Jahren getauscht werden müssen und bei welchen Fenstern durch Behandlung und Wartung die Lebensdauer verlängert werden kann.
Da in der Verwaltung bereits eine Mängelanzeige für DG links vorliegt (Schimmel und Holzbefall) und die Verwaltung das geprüft hat, ist hier ein sehr zeitnaher Austausch von 3 Velux-Fenstern notwendig.
Hierzu wird ein entsprechendes Angebot eingeholt und dem Beirat zur Entscheidung vorgelegt. Gemeinsam mit dem Beirat kann ein entsprechender Auftrag ausgelöst werden.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Beschluss der Weiterbestellung der Verwaltung

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Hausverwaltung Honesta Real Estate GmbH, Arnoldplatz 27 in 04319 Leipzig für den Zeitraum von 01.01.2024 bis 31.12.2025 weiterhin zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bestellen.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Hausverwaltung Honesta Real Estate GmbH, Arnoldplatz 27 in 04319 Leipzig für den Zeitraum von 01.01.2024 bis 31.12.2024 weiterhin zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bestellen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Abschluss des Verwaltervertrags

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwaltungsbeirat, vertreten durch seinen Vorsitzenden, bevollmächtigt wird, mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer den Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	931,966
	MEA ja	=	931,966
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000

100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Sonstige Hinweise der Hausverwaltung mit der Bitte um Beachtung

Inhalt

Bitte denken Sie daran, uns immer umgehend (!) über Mieterwechsel zu informieren. Wenn wir diese nicht erhalten, können wir keine korrekte Abrechnung erstellen. Eine Korrektur muss dann dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Außerdem sind wir auf Ihre Mitwirkung bei diversen Informationen (Mietzahlungen, Grundsteuerhöhe, etc.) angewiesen. Wenn wir diese nicht erhalten, können wir uns nur auf die Sollzahlungen der Miete oder vergangene Werte stützen. Auch hier kann man so eine kostenpflichtige Korrektur vermeiden.

TOP 12 Sonstige organisatorische Hinweise zur Versammlung

Inhalt

1. Falls die erste Versammlung nicht beschlussfähig ist, beginnt gemäß Vereinbarung 30 Minuten später eine 2. Versammlung, die auf jeden Fall beschlussfähig ist.

2. Weitere Themenvorschläge seitens der Eigentümer bitten wir umgehend schriftlich der Verwaltung mitzuteilen.

TOP 13 Heizungsprüfung, Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich der Gasheizung

Vorbemerkung

Um einen unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden und zu verhindern, dass eine Mangelsituation bei der Gasversorgung eintritt, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen" (EnSimiMaV) erlassen. Die Verordnung gilt seit dem 01.10.2022 für die nächsten zwei Jahre.
Die nachfolgend beschriebene Prüfung hat in Ihrem Haus eigentlich bis zum 30.9.2023 zu erfolgen und ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben.
Der Gesetzgeber schreibt für Gaszentralheizungen in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten eine Prüfung der Heizung vor, um zu entscheiden, in welchem Umfang die Heizung optimiert werden kann und ob ein hydraulischer Abgleich der zentralen Heizungsanlage vorzunehmen ist.
Der hydraulische Abgleich dient der Optimierung der Funktionsweise der zentralen Heizungsanlage und aller Heizkörper in den Wohnungen.
In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Prüfung muss entschieden werden, ob kleinere Maßnahmen (Dämmung der Heizrohre, Anschaffung moderner Hocheffizienzpumpen, Maßnahmen im Bereich Steuerung/Regelung) ausreichend sind oder ein umfassender hydraulischer Abgleich stattfinden muss.
Der Prüfer muss hier geeignete Maßnahmen vorschlagen und entscheiden, ob ein hydraulischer Abgleich notwendig ist oder nicht. Dazu wird das Objekt aufgenommen, eine Fotodokumentation erstellt, ein Dialog mit dem Heizungsbauer/Wartungsfirma zu den

Parametern der Heizung und möglichen Problemlagen geführt. In der Quintessenz werden den Eigentümern Handlungsempfehlungen an die Hand gegeben. Diese sollten dann in weiterführenden Beschlüssen umgesetzt werden.
Wir haben einen entsprechenden Fachmann gebunden, der diese Prüfung für pauschal netto 900 € durchführen und damit die Voraussetzung für den hydraulischen Abgleich schaffen würde. Hinzu kommen ggf. Kosten für die Arbeiten der Wartungsfirma und Zuarbeiten der Hausverwaltung.
Die Kosten sind nach dem Schlüssel der Hausgeldabrechnung analog der Instandsetzung unter den Eigentümern aufzuteilen.
Der Beschluss kam erst nach der Versendung der Einladung auf die Tagesordnung und wurde am 04.09.2023 per E-Mail versendet.

Beschluss

Es wird beschlossen, dass die Heizungsanlage zu prüfen ist und ggf. kleinere Maßnahme (bis 1.000 € netto), die sich daraus ergeben, umzusetzen sind.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	795,712
	MEA ja	=	795,712
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	136,254
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Portalnutzung

Vorbemerkung

Der Beschluss kam erst nach der Versendung der Einladung auf die Tagesordnung und wurde am 04.09.2023 per E-Mail versendet.

Beschlussantrag

Es wird beschlossen, dass zukünftig diverse Unterlagen in einem Portal zur Verfügung gestellt werden und dies als Zustellung gilt. Hierzu gehören u.a. die Hausgeldabrechnung, die Abrechnung der Erhaltungsrücklage, Wirtschaftspläne, Einladungen zur Eigentümerversammlung, etc. Die Bereitstellung im Portal wird per E-Mail angekündigt.

Beschluss

Es wird beschlossen, dass zukünftig diverse Unterlagen in einem Portal zur Verfügung gestellt werden und dies als Zustellung gilt. Hierzu gehören u.a. die Hausgeldabrechnung, die Abrechnung der Erhaltungsrücklage, Wirtschaftspläne, Einladungen zur Eigentümerversammlung, etc. Die Bereitstellung im Portal wird per E-Mail angekündigt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	795,712
	MEA ja	=	795,712
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	136,254
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

Ort, Datum

Verwalter

Eigentümer 1
(ggf. Mitglieder des Verwaltungsbeirats)

Eigentümer 2