29. ordentliche Eigentümerversammlung (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

Erdmannstraße 1 / WEG / Erdmannstraße 1, 04229 Leipzig

Versammlungsbeginn:	18.08.2025 16:00
Versammlungsort:	Büro der Honesta Real Estate GmbH, Arnoldplatz 27, 04319 Leipzig
Versammlungsende:	18.08.2025 17:33
Versammlungsleitung:	[redacted]
Protokollführung:	[redacted]
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

Summe anwesend (u. vertreten):	**881,197**	**9**	**12**
von insgesamt	1.000,000	11	14
entspricht	**88,12 %**	**81,82 %**	**85,71 %**
Summe abwesend:	118,803	2	2
Gesamtsumme:	1.000,000	11	14

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (12/3)

TOP 1 Einladung zur hybriden Eigentümerversammlungen

Inhalt

Wir wollen 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:

EV Erdmannstraße 1
18.08.2025, 15:00–21:00 Uhr (Europe/Amsterdam)

Nehmen Sie an meinem Meeting per Computer, Tablet oder Smartphone teil.
https://meet.goto.com/969544125
Sie können sich auch über ein Telefon einwählen.
Zugangscode: 969-544-125
Germany: +49 892 0194 301
- Direktwahl: tel:+498920194301,,969544125#

Installieren Sie jetzt die App, damit Sie für Ihr erstes Meeting bereit sind:
https://meet.goto.com/install

TOP 2 Verwendung der Erhaltungsrücklage 2024

Vorbemerkung

Per 31.12.2023 = Anfangsbestand 1.1.2024 war eine Erhaltungsrücklage von 58.140,30 € (Ist, Soll: 58.140,30 €) angespart.

Enthalten in der Rücklage waren die Sonderumlagen aus 2021, 2022, 2023 und 2024 (in Summe 20.000 €). Die Sonderumlage 2023 (5.000 €) haben wir Ihnen versehentlich in der Jahresabrechnung 2023 als geleistete Vorauszahlung zurück gezahlt. Das sehen Sie daran, dass in 2023 beim Hausgeldvorschuss 38.660 € berechnet wurde, aber Ihr Wirtschaftsplan nur 33.760 € beträgt, siehe beigefügte Anlage JA 2023 und Wirtschaftsplan 2019 ff. Die Differenz sind die 5.000 € Sonderumlage 2023.

In der Konsequenz hatten wir somit 15.000 € aus Sonderumlagen für die Balkonsanierung zur Verfügung und 20.000 € aus der beschlossenen Entnahme aus der Erhaltungsrücklage, insgesamt 35.000 €.

Demgegenüber standen Kosten für die Balkonsanierung i.H.v.49.665,83 €.

Im Jahr 2024 haben wir zudem die planmäßige Rücklage (3.000 €) zugeführt.

Per 31.12.2024 hatten Sie eine Rücklage i.H.v. 6.262,13 € - IST; Soll 21.262,13 €.

Nach Beschluss der Jahresabrechnung 2024, die mit einer Nachzahlung von insgesamt 14.330,46 € endet, wird dieser Betrag der Erhaltungsrücklage zugeführt, so dass Sie dann wieder Soll=Ist stehen.

Beschlussantrag

Der Verwendung der Erhaltungsrücklage 2024 wird zugestimmt.

Beschluss

Der Verwendung der Erhaltungsrücklage 2024 wird nicht zugestimmt.
Die noch in der Jahresabrechnung 2024 verbliebenen Kosten der Balkonsanierung von 14.665,83 € werden ebenfalls dauerhaft der Rücklage entnommen. Die per 31.12.2024 anzusparende Rücklage beträgt somit 6.596,30 €.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	707,856
	MEA ja	=	707,856
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	173,341

100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Nachschüsse der Jahresabrechnung 2024 und Vermögensbericht 2024

Vorbemerkung

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

Die Gesamtkosten für 2024 beliefen sich auf 52.990,46 €. Es ergab sich eine Abrechnungsspitze von 14.330,46 € (Nachzahlung).

Die wesentliche Kostenposition im Vergleich zum Vorjahr 2023 sind die Kosten für die Balkonsanierung von 49.665,83 €.

Beschlussantrag

Es werden hiermit sowohl die Nachschüsse aus der Jahresabrechnung 2024 sowie der Vermögensbericht 2024 mit Druckdatum 15.7.2025 als auch die dazu gehörigen Einzel- und Heizkostenabrechnungen 2024 beschlossen.
Die Abrechnung 2024 wird damit rechtsgültig.
Die Nachschüsse sind fällig und zahlbar zum 8.9.2025, bei Einzugsermächtigung wird abgebucht.

Beschluss

Die Jahresabrechnung 2024 wird in der Position "Sanierung der Balkonanlage" wie folgt geändert:
Die Kosten der Balkonanlage werden komplett der angesparten Erhaltungsrücklage entnommen, damit reduzieren sich die Gesamtkosten um 14.665,83 €.
Die neue Abrechnungsspitze beträgt damit 335,37€ Überschuss.
Jeder Eigentümer erhält eine diesbezüglich geänderte Abrechnung.

Es werden hiermit sowohl die Nachschüsse aus der zu ändernden Jahresabrechnung 2024 sowie der zu ändernde Vermögensbericht 2024 als auch die dazu gehörigen Einzel- und Heizkostenabrechnungen 2024 beschlossen.
Die Abrechnung 2024 wird mit diesen Änderungen rechtsgültig.
Die Nachschüsse sind fällig und zahlbar zum 8.9.2025, bei Einzugsermächtigung wird abgebucht.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	707,856
	MEA ja	=	707,856
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	173,341
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Entlastung des Beirats

Vorbemerkung

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

Die Entlastung erfolgt üblicherweise für den gesamten Verwaltungsbeirat und nicht für einzelne Mitglieder.

Beiratsmitglieder sind bei der Abstimmung über ihre eigene Entlastung vom Stimmrecht ausgeschlossen. Diese enthalten sich bitte demnach bei der Abstimmung.

Beschluss

Es wird beschlossen den Verwaltungsbeirat für 2024 zu entlasten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	661,851
	MEA ja	=	661,851
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	219,346
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Entlastung der Hausverwaltung

Beschlussantrag

Es wird die Entlastung der Verwaltung HONESTA Real Estate GmbH für 2024 beschlossen.

Beschluss

Es wird die Entlastung der Verwaltung HONESTA Real Estate GmbH für 2024 beschlossen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	881,197
	MEA ja	=	881,197
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100 % 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 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 Einberufung von Eigentümerversammlungen bestellt.

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	= 85,485
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan

Vorbemerkung

Der seit 2019 gültige Wirtschaftsplan kalkuliert mit 33.660 €. Die wiederkehrenden Kosten (ohne Balkonsanierung) für 2024 beliefen sich auf 38.324,63 €.

Ab dem 1.1.2025 haben Sie einen neuen Wirtschaftsplan i.H.v. 41.000 €. Wir schlagen vor, den Wirtschaftsplan für 2025 und 2026 beizubehalten.

Beschlussantrag

Die Vorschüsse für das Jahr 2025 werden entsprechend dem Wirtschaftsplan i.H.v. 41.000 € mit Beschluss vom 21.08.2024 bestimmt. Sie gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.
Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Zahlungen sind fällig zum dritten Werktag eines jeden Monats.
Sollte sich ein Eigentümer mit mehr als zwei monatlichen Teilzahlungen in Verzug befinden, wird der Restbetrag für das laufende Wirtschaftsjahr sofort fällig.

Beschluss

**Die Vorschüsse für das Jahr 2025 werden entsprechend dem Wirtschaftsplan i.H.v. 41.000 € mit Beschluss vom 21.08.2024 bestimmt. Sie gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.
Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Zahlungen sind fällig zum dritten Werktag eines jeden Monats.
Sollte sich ein Eigentümer mit mehr als zwei monatlichen Teilzahlungen in Verzug befinden, wird der Restbetrag für das laufende Wirtschaftsjahr sofort fällig.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Wertprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 881,197
	MEA ja	= 881,197
	MEA nein	= 0,000

Beschlussantrag Der Mittelverwendung für Balkonsanierung und Sonstige Reparaturen wird zugestimmt.

Beschluss **Der Mittelverwendung für Balkonsanierung und Sonstige Reparaturen wird zugestimmt.**

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	=	85,485
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9.2 Mängelbeseitigung 2025

Inhalt Bisher hatten wir in 2025 nur Kleinreparaturen.

TOP 9.3 Heizungsprüfung, Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich der Gasheizung

Inhalt Die Gemeinschaft hat letztes Jahr den Beschluss gefasst, die Heizungsanlage zu prüfen und ggf. kleinere Maßnahme (bis 1.000 € netto), die sich daraus ergeben, umzusetzen.

Wir möchten Sie vorsorglich über die Gesetzeslage informieren:
Infos zum GEG 2024:
"https://geg-info.de/geg_2024/index.htm"

Infos zum Hydraulischen Abgleich:
"https://geg-info.de/geg_2024/
060c_%C2%A7_hydraulischer_abgleich_weitere_massnahmen_heizungsoptimierung.htm"

Dies sind keine Kann-Bestimmungen, sondern Muss-Bestimmungen.

TOP 10 Bestellung einer Hausverwaltung [redacted]

Beschlussantrag Zum 31.12.2025 läuft die Verwalterbestellung der HONESTA Real Estate GmbH aus.
Wir haben Ihnen den neuen Verwaltervertrag 2026 am 30.5.2025 per Mail zugesandt. Wir würden auch weiterhin gern Ihre Verwaltung bleiben.
[redacted]t eine 2.Hausverwaltung, die Fa. Terrawert GmbH angesprochen und diese hat ein entsprechendes Vertragsangebot abgegeben, dies fügen wir der Einladung bei.
Sie müssen dazu eine Entscheidung treffen.
Als Hausverwaltung ab dem 1.1.2026 wird folgende Firma bestellt:

Beschluss **Zum 31.12.2025 wurde der Verwaltervertrag der HONESTA Real Estate GmbH durch den Verwaltungsbeirat gekündigt.**
Als Hausverwaltung ab dem 1.1.2026 wird die Fa. Terrawert Immobilienmanagement GmbH, Beethovenstraße 14, 04107 Leipzig bestellt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	881,197
	MEA ja	=	881,197
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

MEA enthalten = 0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Plan der Erhaltungsrücklage

Beschlussantrag

Die jährlich anzusparende Erhaltungsrücklage beträgt seit dem 1.1.2025 5.000 € und es wird beschlossen, diesen Ansparbetrag für 2025/2026 beizubehalten.

Beschluss

Die jährlich anzusparende Erhaltungsrücklage beträgt seit dem 1.1.2025 5.000 € und es wird beschlossen, diesen Ansparbetrag für 2025/2026 beizubehalten.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene MEA	=	881,197
MEA ja	=	881,197
MEA nein	=	0,000
MEA enthalten	=	0,000

100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Technische Informationen zum Gemeinschaftseigentum

Inhalt -

TOP 9.1 Mängelbeseitigung 2024

Vorbemerkung

- **Balkonsanierung und Fassadenrenovierung**

Die Balkonsanierung war mit 40.000 € veranschlagt, die konkreten Angebote beliefen sich auf 41.431,51 €. Als bei Beginn der Baumaßnahme klar wurde, dass weitere, nicht vorher kalkulierte Arbeiten (im Bereich der Armierung, der zusätzlichen Anbringung von Blechen an den Austritten der Balkone aber auch am und auf dem Dach) notwendig werden, haben wir in Abstimmung mit Ihrem Beirat einen Fachberater hinzugezogen, den Architekten Herrn Pabst.

In der Konsequenz beliefen sich die gesamten Kosten auf 49.665,83 €. Die Kostenaufstellung mit den Nachträgen entnehmen Sie beiliegender Tabelle "Abrechnung Fassadenrenovierung...". Dies hatten wir Ihnen bereits in der Eigentümerversammlung 2024 ausführlich dargestellt.

Bitte beachten Sie bei diesem Thema auch den TOP 2 Verwendung der Erhaltungsrücklage.

Im Endeffekt wurde ein sehr schönes Ergebnis erzielt, die Fassade wurde repariert und gestrichen, die Balkonanlage entrostet und gestrichen, die Scheiben und Balkonhölzer erneuert, der gesamte Bereich der Dachentwässerung geprüft, wo notwendig erneuert, Bleche auf dem Dach insbesondere im Bereich des Treppenhausturmes ausgetauscht und das Dach gegen unerwünschten Vogeleinflug ertüchtigt.

- **Sonstige Reparaturen**

Dafür haben wir in 2024 **3.522,31 €** ausgegeben; Schwerpunkt war der Austausch eines weiteren Dachfensters, das war für 2023 geplant aber die Firma konnte erst in 2024, Kosten: 2.638,23 €.

In der Heizung musste der Glühzünder gewechselt werden, Kosten: 356,60 € und diverse Kleinreparaturen.

TOP 11 Abschluss des Verwaltervertrags

Beschlussantrag

Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt, einen Hausverwaltervertrag auszuhandeln und zu unterschreiben.

Beschluss

Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt, einen Hausverwaltervertrag auszuhandeln und zu unterschreiben.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	881,197
	MEA ja	=	881,197
	MEA nein	=	0,000
	MEA enthalten	=	0,000

100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

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.

Versammlungsleitung:

[redacted]

Beiratsvorsitz:

[redacted]

Beiratsmitglieder:

[redacted]

Eigentümer:

[redacted]