



## Protokoll

über die ordentliche Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer des Anwesens

**Radeberger Straße 24, 24 a-d, 01328 Dresden**

**(VE 220900)**

**Termin: Freitag, 10. September 2021  
um 16:00 Uhr**

**Ort: Business Park Dresden  
Bertolt-Brecht-Allee 24  
01309 Dresden**

Beginn der Versammlung: 16:00 Uhr  
Ende der Versammlung: 18.05 Uhr

### **I. Formalien**

Die für 16:00 Uhr einberufene Versammlung war gemäß Teilungserklärung beschlussfähig.

Es waren **604,68 / 1.000** Miteigentumsanteile anwesend bzw. mit schriftlicher Vollmacht ordnungsgemäß vertreten. Davon 41,00 / 72 MEA Teileigentümer TG und 563,68/ 928 MEA Wohnungseigentümer.

Die Verwaltung hat schriftlich und fristgerecht mit Einladung vom 27. Juli 2021 zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung mit folgender Tagesordnung eingeladen.

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die virtuelle Eigentümerversammlung
3. Betonsanierung TG- Fahrbahn und Wandsockel
4. Jahresabrechnung 2019 inkl. Heizkostenabrechnung
  - 4.1 Bericht des Verwaltungsbeirates zur Jahresabrechnung 2019
  - 4.2 Beschluss über Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2019 einschließlich der Heizkostenabrechnung
  - 4.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2019 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen
5. Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2019
6. Jahresabrechnung 2020 inkl. Heizkostenabrechnung
  - 6.1 Bericht des Verwaltungsbeirates zur Jahresabrechnung 2020
  - 6.2 Beschluss über Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2020 einschließlich der Heizkostenabrechnung





- 6.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2020 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen
7. Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2020
8. Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
9. Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2021
10. Sanierung Steigstränge
11. Finanzierung Steigstränge
12. Antrag auf Kopien der Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung, letzter Beitragsrechnungen und den Vertragsbedingungen an alle Eigentümer
13. Beschlussfassung zum Anbringen von Gelenkarmmarkisen
14. Verschiedenes Informatives

Versammlungsleiter: – Eichler Hausverwaltung GmbH  
Protokoll: – Eichler Hausverwaltung GmbH  
Weiter anwesend: – Eichler Hausverwaltung GmbH

## II. Erläuterungen, Beschlüsse

Das Stimmrecht richtet sich gemäß Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen.

### TOP 1 Eröffnung und Feststellung der Formalien

Der Versammlungsleiter stellt die unter I. aufgeführten Formalien fest und gibt diese bekannt.

### TOP 2 Beschlussfassung über die virtuelle Eigentümerversammlung

Generell hält die Eigentümergemeinschaft und Verwalter künftig an Präsenzveranstaltungen fest um Anregungen und Beschlüsse mit den Eigentümern persönlich abzustimmen. Die virtuelle Teilnahme an der Versammlung soll ermöglicht werden.

Beschlussformulierung:

***Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG stimmt die Gemeinschaft der Möglichkeit zur Teilnahme und Durchführung virtueller Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation zu. Die Hausverwaltung wird einen frei zugänglichen und für jeden modernen Browser nutzbaren Konferenzanbieter ohne Installationsbedarf benennen.***

Ja-Stimmen: 59,10/ 1.000 MEA  
Nein-Stimmen: 545,58 /1.000 MEA  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 mehrheitlich  abgelehnt





**TOP 3 Betonsanierung TG-Fahrbahn und Wandsockel**

vom Ingenieurbüro Heidensohn- Richter- Kempe, stellt die zwei Varianten zur Betonsanierung der Fahrbahn, Stützen und TG- Wände vor.  
Der Sachverständige empfiehlt, die vorgesehene Instandsetzungsmaßnahme in der Tiefgarage unter Einbeziehung der baufachlichen Bewertung und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, die alternative Variante ohne vollflächigen Abtrag des Betons in der Fahrbahn ausführen zu lassen.

Beschlussformulierung:

*Das Ingenieurbüro Heidensohn- Richter- Kempe ist mit der Erstellung des Leistungsverzeichnisses bis zur Vergabeempfehlung mit der Alternativvariante ohne vollflächigen Bodenabtrag der Fahrbahn zu beauftragen.  
Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage Tiefgarage.*

Ja-Stimmen:	40,00/ 72 MEA	Beschlussantrag:		
Nein-Stimmen:	keine	<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> angenommen
Enthaltungen:	1,00 / 72 MEA			

**TOP 4 Jahresgesamtabrechnung 2019 inkl. Heizkostenabrechnung  
4.1 Bericht des Verwaltungsbeirates über die Abrechnungsprüfung**

Der Verwaltungsbeirat ihrer Eigentümergemeinschaft berichtet über die erfolgte Rechnungsprüfung im Jahr 2020.  
Die Verwaltungsunterlagen, Rechnungsbelege und die Finanzbestände wurden in Stichproben geprüft. Der Verwaltungsbeirat bescheinigt, dass sich bei der Rechnungsprüfung keine Beanstandungen ergeben haben. Der Verwaltung wird eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung 2019 bescheinigt.

**4.2 Beschluss über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2019 einschließlich der Heizkostenabrechnung 2019**

Beschlussformulierung:

*Die Gesamtjahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 einschließlich des Vermögensstatus sowie der vorgenommenen Periodenabgrenzungen (Forderungen/Aktive Rechnungsabgrenzung bzw. Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzung) wird einschließlich der Gesamtheizkostenabrechnung 2019 genehmigt.*

Ja-Stimmen:	582,90 /1.000 MEA	Beschlussantrag:		
Nein-Stimmen:	keine	<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> angenommen
Enthaltungen:	21,78 / 1.000 MEA			



**4.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2019 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2019**

Beschlussformulierung:

*Die Einzeljahresabrechnungen 2019 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2019 werden genehmigt.  
Als Termin für den Ausgleich der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Guthaben / Forderungen wird der 25.09.2021 festgelegt.*

Ja-Stimmen: 582,90 / 1.000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 21,78 / 1.000 MEA

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen

**TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2019**

Beschlussformulierung:

*Die Eigentüerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine ehrenamtliche Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung.*

Ja-Stimmen: 593,08 / 1.000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 11,60 / 1.000 MEA  
(Verwaltungsbeirat)

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen

**TOP 6 Jahresgesamtabrechnung 2020 inkl. Heizkostenabrechnung  
**6.1 Bericht des Verwaltungsbeirates über die Abrechnungsprüfung****

Der Verwaltungsbeirat ihrer Eigentümergemeinschaft berichtet über die erfolgte Rechnungsprüfung im Jahr 2021.

Die Verwaltungsunterlagen, Rechnungsbelege und die Finanzbestände wurden in Stichproben geprüft. Der Verwaltungsbeirat bescheinigt, dass sich bei der Rechnungsprüfung keine Beanstandungen ergeben haben. Der Verwaltung wird eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung 2020 bescheinigt.

**6.2 Beschluss über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2020 einschließlich der Heizkostenabrechnung 2020**

Beschlussformulierung:

*Die Gesamtjahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 einschließlich des Vermögensstatus sowie der vorgenommenen Periodenabgrenzungen (Forderungen/Aktive Rechnungsabgrenzung bzw. Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzung) wird einschließlich der Gesamtheizkostenabrechnung 2020 genehmigt.*



Ja-Stimmen: 604,68/ 1.000 MEA  
Nein-Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 einstimmig  angenommen

**6.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2020 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2020**

Beschlussformulierung:

*Die Einzeljahresabrechnungen 2020 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2020 werden genehmigt.  
Als Termin für den Ausgleich der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Guthaben / Forderungen wird der 25.09.2021 festgelegt.*

Ja-Stimmen: 604,68/ 1.000 MEA  
Nein-Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 einstimmig  angenommen

**TOP 7 Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2020**

Beschlussformulierung:

*Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine ehrenamtliche Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2020 Entlastung.*

Ja-Stimmen: 593,08/ 1.000 MEA  
Nein-Stimmen: keine  
Enthaltungen: 11,60/ 1.000 MEA  
(Verwaltungsbeirat)

Beschlussantrag:  
 einstimmig  angenommen

**TOP 8 Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage**

Beschlussformulierung:

*Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist zur Finanzierung der Strangsanierung ab 01.01.2021 auf € 75.000 zu erhöhen.  
Mit dem Protokoll erhalten die Eigentümer die präzisierten Einzelwirtschaftspläne gültig rückwirkend ab 01.01.2021. Die Verrechnung der Beträge erfolgt zum 01.10.2021.*

Ja-Stimmen: 552,03 / 928 MEA  
Nein-Stimmen: 11,65 / 928 MEA  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 mehrheitlich  angenommen

Nicht stimmberechtigt  
Teileigentümer TG 41,00 / 72 MEA





## TOP 9 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2021

*Der Gesamtwirtschaftsplan in der Fassung vom 27. Juli 2021 wird mit Anpassung der Hausgeldzahlung genehmigt. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit, bis durch die Eigentümergeinschaft ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan wird die Jahresgesamtschuld zum Jahresanfang (02.01.) zur Zahlung fällig. Die Eigentümer haben jedoch die Möglichkeit, das Hausgeld in zwölf gleichen Monatsraten zum dritten Werktag eines Monats, nach der Berechnung des Einzelwirtschaftsplans zu zahlen. Die Möglichkeit der Ratenzahlung entfällt, wenn ein Eigentümer mit einer Rate von mehr als 2 Monatsfälligkeiten im Rückstand ist. In diesen Fällen ist sofort die Gesamtschuld aus dem Jahreswirtschaftsplan zur Zahlung fällig.*

Ja-Stimmen: 604,68 / 1.000 MEA  
Nein-Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 einstimmig  angenommen

## TOP 10 Sanierung Steigstränge

Der mit der Bauüberwachung zu beauftragende Sachverständige ist in der letzten Augustwoche 2021 verstorben, so dass die Verwaltung neue Angebote für die Bauüberwachung anfordern muss.

**Durch den Eigentümer wird der Antrag gestellt, zu diesem Tagesordnungspunkt eine namentliche Abstimmung vorzunehmen und zu erläutern, weshalb kein Gutachten zur Notwendigkeit der Durchführung der Strangsanierung in Auftrag gegeben wurde.**

Der Verwalter informiert die Eigentümer über den desolaten Zustand der verzinkten Rohrleitungen (starke Verkalkung und Korrosion) anhand einer Fotodokumentation. Weiter ist das verwendete Rohrmaterial für die Dresdner Wässer nicht geeignet. Aufgrund der korrodierten verzinkten Stahlrohrleitungen wurde von der Durchführung einer Innenrohrsanierung Abstand genommen.

Beschlussformulierung:

**Mit der Firma MS- Tec Gebäudetechnik GmbH ist auf Grundlage des aktualisierten Angebotes Nr.: AN210428 vom 15.07.2021 ein Bauvertrag zu schließen.**

**Die Verwaltung soll drei Angebote für die Bauüberwachung einholen. Sobald diese Angebote vorliegen, ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung zur Auswahl des Sachverständigen einzuberufen. Die Arbeiten sollen möglichst Anfang 2022 im Haus A beginnen.**

Ja-Stimmen: 563,68/ 928 MEA  
Nein-Stimmen: keine  
Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:  
 einstimmig  angenommen

Nicht stimmberechtigt  
Teileigentümer TG 41,00 / 72 MEA





Da Einstimmigkeit bei allen anwesenden Eigentümern in der Versammlung besteht, geht die namentliche Abstimmung aus der beiliegenden Anwesenheitsliste der Versammlung hervor.

**TOP 11 Sonderumlage zur Finanzierung der Steigstrangsanie rung**

Beschlussformulierung:

*Unter Berücksichtigung der unter TOP 8) aktuell beschlossenen Rücklagenzuführung ab 01.01.2021 und des derzeitigen Bestandes der Instandhaltungsrücklage Wohngebäude werden zum restlichen Finanzierungsbedarf zwei Sonderumlagen von jeweils 100.000 € erhoben.*

*Die Fälligkeit wurde auf folgende Termine festgelegt:*

1. 15. Mai 2022 100.000 €
2. 15. Mai 2023 100.000 €

*Die Eigentümer erhalten zur Berechnung und Aufforderung zur Zahlung rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin ein gesondertes Informationsschreiben zur Erhebung der Sonderumlage.*

Ja-Stimmen: 529,99/ 928 MEA  
Nein-Stimmen: 24,73 / 928 MEA  
Enthaltungen: 8,96 / 928 MEA

Beschlussantrag:  
 mehrheitlich  angenommen

Nicht stimmberechtigt  
Teileigentümer TG 41,00 / 72 MEA

**TOP 12 Antrag auf Kopien der Wohngebäude-/Haftpflichtversicherung, letzter Beitragsrechnung und den Vertragsbedingungen an alle Eigentümer**

Beschlussformulierung:

*Die Übersendung einer kostenfreien Kopie der Versicherungspolice, der letzten Beitragsrechnung und den Versicherungsbedingungen erfolgt an alle Eigentümer.*

Ja-Stimmen: keine  
Nein-Stimmen: 591,04 / 1.000 MEA  
Enthaltungen: 13,64 / 1.000 MEA

Beschlussantrag:  
 einstimmig  abgelehnt

Generell verbleibt es bei der seit Jahren eingeräumten Möglichkeit zur kostenlosen Einsichtnahme der Unterlagen in den Dresdner Büroräumen des Verwalters. Bei Versand der Unterlagen behält sich der Verwalter vor, seine Gebühren gemäß Verwaltervertrag in Rechnung zu stellen.





### TOP 13 Beschlussfassung zur Anbringung von Gelenkarmmarkisen

Beschlussformulierung:

*Das Anbringen von Gelenkarmmarkisen wird nach Prüfung der Voraussetzungen genehmigt. Der Antrag ist beim Verwalter vorzulegen. Durch die Verwaltung sind zwei Stoffmuster auszuwählen (gedeckte Farben: lichtgrau oder beige).*

*Die Nutzer sind darüber zu informieren, das sämtliche Kosten für Montage, Demontage, Reparaturen und Anpassungen durch den Nutzer selbst zu tragen sind. Die Arbeiten dürfen nur durch einen Fachbetrieb ausgeführt werden.*

*Bei Auszug ist die Markise auf Kosten der Nutzer zu entfernen und der Originalzustand der Fassade wieder herzustellen bzw. eine vertragliche Vereinbarung mit dem Nachmieter/ Neueigentümer über Rechte und Pflichten abzuschließen.*

Ja-Stimmen: 563,68/ 928 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen

Nicht stimmberechtigt

Teileigentümer TG 41,00 / 72 MEA

### TOP 14 Verschiedenes - Informatives

- 12.1 Vergleichbare Nettomietpreise bei Neuvermietungen bewegt sich derzeit bei ca. 7,50 €/ m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>. Der Mietpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt im Durchschnitt 35,00 €/Monat.
- 12.2 Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Sondernutzungsflächen der Gärten durch die Mieter zu pflegen sind. Wir bitten die Eigentümer die Mieter entsprechend darauf hinzuweisen. Sofern die Pflege vernachlässigt wird, wird die Verwaltung die Pflege kostenpflichtig ausführen lassen und den Eigentümern in Rechnung stellen. In der Anlage legt die Verwaltung ein Merkblatt vor, welches die Vermieter bei Mietvertragsabschluss neben der gültigen Haus- und Garagenordnung vorlegen können.
- 12.3 Der Verwalter führt seit Einführung im Jahr 2007 eine Beschlussammlung für die Eigentümergemeinschaft, welche gern wie bisher unverändert kostenfrei bei der Hausverwaltung in Dresden eingesehen werden kann. Handlungsbedarf zur kostenfreien Verteilung nach jeweils erfolgter Eigentümerversammlung besteht nicht und wird von den zur Versammlung teilnehmenden Eigentümern einstimmig abgelehnt.  
Bei Versand der Unterlagen behält sich der Verwalter vor seine Gebühren gemäß Verwaltervertrag in Rechnung zu stellen.







- 12.4 Der Hausmeisterdienst Reif hat uns informiert, dass eine Anpassung der Vergütung aufgrund der gestiegenen Lohn-, Technik- und Materialkosten erfolgen muss. Die Lohnkosten haben sich durch die Anhebung des Mindestlohnes von 2001 (ca. 5,00 €) bis heute (ca. 11,50 €) verdoppelt. Die Vergütung wurde in diesem Zeitraum nur um ca. 25% angepasst und ist nicht mehr wirtschaftlich.
- 12.5 Die Eigentümer der Wohnung C 18 als Sondernutzungsberechtigte eines Terrassengrundstücks sind aufzufordern das angelegte Gewächshäuschen aus den Flächen zu entfernen.

Dresden, den 15.09.2021

Versammlungsleiterin

Verwaltungsbeirätin

Eigentümer

