



Protokoll

über die ordentliche Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer des Anwesens

Radeberger Straße 24, 24 a-d, 01328 Dresden

(VE 220900)

Termin: Freitag, 08. Juli 2022
um 15:00 Uhr

Ort: Dorint Hotel Dresden
Grunaer Straße 14
01069 Dresden

Beginn der Versammlung: 15:00 Uhr
Ende der Versammlung: 15:35 Uhr

I. Formalien

Die für 15:00 Uhr einberufene Versammlung war beschlussfähig.

Es waren **689,27 / 1.000** Miteigentumsanteile anwesend bzw. mit schriftlicher Vollmacht ordnungsgemäß vertreten. Davon 47,00 / 72 MEA Teileigentümer TG und 642,27 / 928 MEA Wohnungseigentümer.

Die Verwaltung hat schriftlich und fristgerecht mit Einladung vom 14. Juni 2022 zu dieser ordentlichen Eigentümerversammlung mit folgender Tagesordnung eingeladen.

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Jahresabrechnung 2021 inkl. Heizkostenabrechnung
 - 2.1 Bericht des Verwaltungsbeirates zur Jahresabrechnung 2021
 - 2.2 Beschluss über Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2021 einschließlich der Heizkostenabrechnung
 - 2.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2021 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen
3. Entlastung des Verwaltungsbeirates für 2021
4. Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022
5. Betonsanierung TG-Fahrbahn und Wandsockel
6. Beschlussfassung über die Weiterbestellung der Eichler Hausverwaltung GmbH ab 01.01.2023
7. Verschiedenes - Informatives

Versammlungsleiterin: – Eichler Hausverwaltung GmbH
Protokoll: – 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 Jahresgesamtabrechnung 2021 inkl. Heizkostenabrechnung 2.1 Bericht des Verwaltungsbeirates über die Abrechnungsprüfung

Der Verwaltungsbeirat berichtet über die vor der Versammlung erfolgte Belegprüfung über die Ausgaben des Jahres 2021 der Eigentümergemeinschaft Radeberger Str. 24, 24 a-d. 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 bescheinigt. Im Ergebnis der Rechnungsprüfung empfiehlt der Verwaltungsbeirat die Abrechnung 2021 sowie den Wirtschaftsplan 2022 zu genehmigen.

2.2 Beschluss über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2021 einschließlich der Heizkostenabrechnung 2021

Beschlussformulierung:

Die Gesamtjahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 einschließlich des Vermögensstatus sowie der vorgenommenen Periodenabgrenzungen (Forderungen/Aktive Rechnungsabgrenzung bzw. Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzung) wird einschließlich der Gesamtheizkostenabrechnung 2021 genehmigt.

Ja-Stimmen: 675,45 / 1.000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 13,82 / 1.000 MEA

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen

2.3 Beschluss über die Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2021 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2021

Beschlussformulierung:

Die Einzeljahresabrechnungen 2021 einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnungen 2021 werden genehmigt.

Als Termin für den Ausgleich der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Guthaben / Forderungen wird der 25. Juli 2022 festgelegt.

Ja-Stimmen: 675,45 / 1.000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 13,82 / 1.000 MEA

Beschlussantrag:

einstimmig

angenommen



TOP 3 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2021

Beschlussformulierung:

Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine ehrenamtliche Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung.

Ja-Stimmen: 621,32/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: 67,95/ 1.000 MEA
(Verwaltungsbeirat)

Beschlussantrag:
 einstimmig angenommen

Enthaltungen: keine

TOP 4 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2022

Beschlussformulierung:

Der Gesamtwirtschaftsplan in der Fassung vom 14. Juni 2022 wird mit Anpassung der Hausgeldzahlung rückwirkend zum 01.01.2022 genehmigt. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit, bis durch die Eigentümergemeinschaft ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Dem Protokoll anliegend finden Sie die präzisierten Einzelwirtschaftspläne 2022. Nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan wird die Jahresgesamtsumme 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 Gesamtsumme aus dem Jahreswirtschaftsplan zur Zahlung fällig.

Ja-Stimmen: 680,31 / 1.000 MEA
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: 8,96 / 1.000 MEA

Beschlussantrag:
 einstimmig angenommen

TOP 5) Betonsanierung TG- Fahrbahn und Wandsockel

Zur Versammlung lagen den Eigentümern 5 Kostangebote zur Betonsanierung der TG-Fahrbahn und Wandsockel zur Abstimmung vor.
Das Honorarangebot des Ingenieurbüros Heidensohn-Richter-Kempe liegt bei 10.500,00 €.

Beschlussformulierung:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Fa. Litterer Bautenschutz GmbH mit der Ausführung der Arbeiten, gemäß Leistungsverzeichnis vom 13.05.2022 und Angebot vom 24.05.2022. Die Angebotssumme beträgt € 284.607,36 brutto. Mit der Bauüberwachung ist das Ingenieurbüro Heidensohn-Richter-Kempe zu beauftragen.

Die Finanzierung der anteiligen Kosten für die Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

stimmberechtigte Teileigentümer TG

Ja-Stimmen: 45 / 72 MEA
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: 2 / 72 MEA

Beschlussantrag:
 einstimmig angenommen



**TOP 6 Beschlussfassung über die Weiterbestellung
der Eichler Hausverwaltung GmbH ab 01.01.2023**

Beschlussformulierung:

Die Eichler Hausverwaltung GmbH wird erneut für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2027 bei Fortführung des bestehenden Leistungsverzeichnis des Verwaltervertrages zum WEG-Verwalter der Eigentümergemeinschaft Radeberger Str. 24, 24 a-d in 01328 Dresden bestellt.

Das Verwalterhonorar beträgt monatlich: ab 01.01.2023

je Wohneinheit	€ 18,00
je TG-Stellplatz	€ 2,50

jeweils zzgl. gesetzlicher MwSt.

TOP 7 Verschiedenes - Informatives

- 7.1 Vergleichbare Nettomietpreise bei Neuvermietungen bewegen sich derzeit bei ca. 7,50 €/ m² bis 8,00 €/m². Der Mietpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt im Durchschnitt 35,00 €/Monat. Künftig ist zu berücksichtigen die beschlossene Mietpreisbremse nach Inkrafttreten durch Veröffentlichung des Gesetzes, mithin bis zum Jahr 2025 vorerst geltend.
- 7.2 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.
- 7.3 Auch Immobilienverwaltungen sind von den neuen Datenschutzregeln der Datenschutzverordnung betroffen. Danach ist grundsätzlich jede Nutzung und Verarbeitung personenbezogener Daten verboten, es sei denn, der Betroffene hat seine ausdrückliche Zustimmung erteilt oder eine gesetzliche Vorschrift erlaubt dies. Die Verwaltung ist zwar nach dem Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet, Miteigentümern in einer WEG auf Verlangen eine Eigentümerliste auszuhändigen jedoch müssen diese Daten vor unbefugtem Zugriff geschützt werden. Eine Nutzung oder Weitergabe der gegen die Datenschutzgrundverordnung und kann mit sehr hohen Bußgeldern geahndet werden.
- 7.4 Als letztes Bundesland zieht Sachsen mit der Rauchwarnmelderpflicht für alle Wohnungen und Wohnhäuser nach. Seit Anfang Juni 2022 müssen nun auch Bestandsgebäude in Sachsen mit Rauchwarnmeldern in Fluren und Schlafräumen ausgestattet werden. Dafür gibt es eine Übergangsfrist, welche zum 31.12.2023 endet. Der Tagesordnungspunkt wird zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 behandelt.





- 7.5 Im Rahmen des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes fällt zum 01. Juli 2024 das sogenannte *"Nebenkostenprivileg"* der Kabelgebühren weg. Das bedeutet, dass Mieter bisher mit Anschluss des Mietvertrages automatisch in einer TV-Grundversorgung geregelt sind. Die Eigentümer haben hierzu einen gemeinschaftlichen Nutzungsvertrag mit der Fa. Einert Antennenbau geschlossen. Ab Juli 2024 kann jeder Mieter dies individuell entscheiden und die Kabelgebühren dürfen nicht mehr pauschal als Betriebskosten weitergereicht werden.
- 7.6 Im Zuge der Strangsanierung empfiehlt es sich die bald gesetzlich verpflichteten optischen Zähler auf Funk umzurüsten. Der verbrauchsabhängige Nachweis für Nutzer wäre unter anderem erst dann gegeben, wenn alle Zähler umgerüstet sind. Auch spart dies unnötige Anfahrten und Anwesenheiten der Nutzer der Ablesung und entspricht einem zeitgemäß modernen Standard.
- 7.7 Ein Miteigentümer bittet um Information an alle Eigentümer, dass vor einigen Jahren aufgrund von Versteigerung es zur Löschung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der WEG Radeberger Str. 22, 22 a-d kam und dies Auswirkung auf die benachbarten WEG's (Haus A und C) hat, zum Beispiel das Wegerecht in der Tiefgarage. Dies soll über einen Rechtsanwalt geklärt werden, um die Eintragung auf Grundlage der bestehenden notariellen Urkunde zu berichtigen.

Dresden, den 14. Juli 2022

Versammlungsleiterin

Verwaltungsbeirätin

Verwaltungsbeirat

Verwaltungsbeirat

