

Protokoll

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 der Wohnungseigentümergeinschaft Kulkwitzer Straße 14, 04229 Leipzig

Datum: Dienstag, den 04. Juni 2024
Ort der Versammlung: [REDACTED]
Leiter der Versammlung: [REDACTED]
Protokollführung: [REDACTED]
Uhrzeit: 14:00 bis 15:20 Uhr

Anzahl der Seiten des Protokolls: 4

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

[REDACTED] begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung rechtzeitig erfolgte und Beschlussfähigkeit gegeben ist. (Gemäß WEG-Reform vom 01.12.2020 ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig, sofern mindestens ein Wohnungseigentümer anwesend oder mit Vollmacht vertreten ist).

Anwesend bzw. vertreten waren: 13 Eigentümer (11 durch Vollmacht)

Summe der ME-Anteile aller Eigentümer: 1000 / 1000
Summe der ME-Anteile der Anwesenden oder durch Vollmacht vertretene ME-Anteile: 677 / 1000.

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten werden dem Originalprotokoll beigelegt. Das Originalprotokoll ist vom Beirat und dem Verwalter zu unterzeichnen.

Den in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen kann gemäß WEG innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung beim zuständigen Amtsgericht schriftlich widersprochen werden, wobei der Verwalter mit gleichlautendem Schreiben schriftlich davon in Kenntnis zu setzen ist.

TOP 2 Jahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 01.01.2023 – 31.12.2023

a) Bericht über die Belegprüfung

Die Abrechnung 2023 wurde durch den Verwaltungsbeirat [REDACTED] geprüft. Der Prüfvermerk lautet: „Die dem Verwaltungsbeirat vorgelegten Unterlagen zur Belegprüfung waren in sich schlüssig und es gab keine Beanstandungen. Es standen alle Unterlagen der Gemeinschaft zur Verfügung. Der Beirat wird der Eigentümerversammlung die Anerkennung der Jahresabrechnung empfohlen.“

In der Abrechnung 2023 sind erneut haushaltsnahe Dienstleistungen ausgewiesen. Die steuerliche Geltendmachung ist nur den Mietern und Eigennutzern möglich, Kapitalanleger können weiterhin 100 % der Kosten geltend machen.

Der Verwalter weist darauf hin, dass die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erfolgten und nicht die Beratung durch einen Steuerberater ersetzt.

b) Beschlussfassung zum Abrechnungssaldo der Jahresabrechnung 2023

120. Beschlussfassung

Auf Grundlage der Jahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 01.01.2023-31.12.2023 beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Einzelabrechnungen ergebenden **Guthaben** (als Anpassung beschlossener Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan) bzw. **Nachzahlungen** (als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan).

Alle ausgewiesenen Nachzahlungen sind mit der Beschlussfassung fällig und bis zum **02.07.2024** auf das Konto der Eigentümergemeinschaft Kulkwitzer Straße 14 bei [REDACTED] zu überweisen.

Soweit Lastschriftmandate vorliegen wird die Verwaltung bevollmächtigt, die Nachzahlungsbeträge einzuziehen. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Guthaben werden ebenfalls zum o. g. Termin erstattet.

Bezüglich der haushaltsnahen Dienstleistungen haftet der Verwalter nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Lohn- und Fahrtkosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 677 / 1000 Nein: 0 / 1000 Enthaltung: 0 / 1000

Damit ist das Abrechnungssaldo der Jahresabrechnung des WJ 01.01.2023-31.12.2023 beschlossen.

TOP 3 Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2023

a) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Der Verwalter dankt dem Verwaltungsbeirat für die geleistete Arbeit.

121. Beschlussfassung

Der Verwaltungsbeirat wird für das Jahr 2023 entlastet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 677 / 1000 Nein: 0 / 1000 Enthaltung: 0 / 1000

Die Entlastung des Verwaltungsbeirats ist erteilt.

b) Entlastung des Verwalters

122. Beschlussfassung

Die Verwaltung wird für das Jahr 2023 entlastet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 677 / 1000 Nein: 0 / 1000 Enthaltung: 0 / 1000

Die Entlastung der Verwaltung ist erteilt.

**TOP 4 Umrüstung von Wandhydranten Typ F in der Tiefgarage auf
Feuerlöscher zur Erstbrandbekämpfung
Zwischenstand / Beschlussfassung
Siehe auch Protokolle der beiden letzten Eigentümerversammlungen:**

Erfreulicherweise wurde vom Brandschutzprüfer und Brandschutzamt die Genehmigung erteilt, dass die vorhandenen 4 Wandhydranten durch nur 2 Trockenlöschleitungen an den Häusern Kulkwitzer Straße 10 und 14 ersetzt werden können.
Hierzu wird aktuell die Baugenehmigung eingeholt.
Im Anschluss erfolgt die Planung durch ein Planungsbüro für Heizung, Lüftung u. Sanitär.

**TOP 5 Information zur Bebauung des Nachbargrundstückes Kulkw. Straße 2/
Dieskaustraße 66/68
Siehe auch Protokoll der ETV von 2023**

Für das unbebaute Wohnpark-Nachbargrundstück Dieskaustraße 66/68 wurde für den Eigentümer [REDACTED] in 2023 eine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung der Fläche erteilt.

Aktuell wird ein neuer Bauantrag gestellt.

Nach Kenntnis der Verwaltung soll nunmehr eine reine Wohnbebauung für betreutes Wohnen mit 88 Wohneinheiten entstehen.

Der Baubeginn soll nach Aussage des Bauherrn in 2024 erfolgen.

Die Großbäume wurden bereits in 02/2024 gefällt.

Problem: Der umzäunte Sammelmüllplatz für Papier und Kunststoffe für die Objekte Kulkwitzer Straße 4-16/18 befindet sich im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt.

Es bestehen zwischen dem Grundstück Dieskaustraße 66/68 und dem Wohnpark Kulkwitzer Straße 4-16/18 Grunddienstbarkeiten hinsichtlich Wegerechts, Feuerwehrezufahrt, Müllplatznutzung, Leitungsführung und Tiefgaragennutzung incl. Fluchtwegen.

Ziel ist es, den zentralen Müllsammelplatz zu erhalten. Andernfalls muss ein neuer Standort gefunden und errichtet werden. Die Herstellungskosten soll der Eigentümer der Kulkwitzer Straße 2 ([REDACTED]) tragen.

Die Eigentümerversammlung spricht sich dafür aus, dass, sofern der zentrale Müllplatz für blaue und gelbe Behälter nicht erhalten werden kann, eine dezentrale Aufstellung der Behälter an den einzelnen Häusern erfolgen soll.

Eine Neuerrichtung eines gemeinsamen Müllsammelplatzes im Bereich der Rotunde ist aus optischen und ruhestörenden Gründen nicht gewünscht.

TOP 6 Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan

123. Beschlussfassung

Der seit 01.08.2022 geltende Wirtschaftsplan ist in seiner Gesamtheit der aktuellen Kostenentwicklung angemessen und bleibt bestehen, bis ein neuer beschlossen wird, d. h. die bisherigen Vorauszahlungen bleiben in gleicher Höhe bestehen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 677 / 1000 Nein: 0 / 1000 Enthaltung: 0 / 1000

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Sonstiges

- a) Seit 03.06.2024 erfolgt die grundhafte Sanierung der Dieskaustraße incl. aller Versorgungsleitungen. Dies hat massive Auswirkungen auf die Zufahrtsstraßen zur Kulkwitzer Straße. Die Baumaßnahme soll in 06/2025 abgeschlossen sein.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnungseigentümer/Bewohner vor Anbringung von Fliegenschutzgittern an den Fenstern eine Zustimmung bei der Hausverwaltung einholen müssen, da es sich bei Fenstern um Gemeinschaftseigentum handelt.
- c) An den Briefkästen sollen die Klebereste entfernt werden.

Leipzig, den 04.06.2024

_____ als Verwalter

_____ für die Eigentümer

_____ ✓
