

Protokoll zur außerordentlichen Eigentümerversammlung WEG Am Unteren Bahnhof 17, 08527 Plauen

Versammlungsdatum: 18.06.2024
 Versammlungsort: Büro ProSalus Immobilienmanagement GmbH
 Pausaer Straße 107, 08525 Plauen
 Versammlungsbeginn: 15.08 Uhr
 Versammlungsende: 17.36 Uhr

Anwesenheit

Anwesende Miteigentumsanteile: 791/1.000,000 Miteigentumsanteile
 davon anwesend: 317/1.000,000 Miteigentumsanteile
 davon Vollmachten: 474/1.000,000 Miteigentumsanteile

Versammlungsleiter: Frau Szautner
 Protokollführer: Frau Szautner

Unter Hinweis auf die Einladung vom **10.06.2024** eröffnet der Versammlungsleiter die Versammlung unter Hinweis auf die allen Wohnungseigentümern zugesandte Tagesordnung:

Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß mit Ladungsschreiben vom **10.06.2024** nebst Tagesordnung einberufen.

Geschäftsordnungsbeschluss zur Protokollunterzeichnung

Da gemäß § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG neben der Unterschrift des Versammlungsleiters und des Beiratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreters auch noch die Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter die Niederschrift dieser Eigentümerversammlung erforderlich ist, fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Geschäftsordnung:

Das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 18.06.2024 ist von Frau Taucherbeck zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **X einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

Abrechnung 2023

TOP 1) Beschlussfassung über die Einforderung der sich auf Grundlage der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2023 ergebenden Nachschüsse und Beitragsanpassungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 – 31.12.2023 (Abrechnungsspitze)

Der Versammlungsleiter erläuterte die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung.

Folgender Beschlussantrag kam zur Abstimmung:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich aus der vorliegenden Jahresgesamtabrechnung und der jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023 mit **Druckdatum 14.06.2024** ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der auf Grundlage des Wirtschaftsplans beschlossenen Vorschüsse.

Die sich ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) bzw. Anpassungen/Vorschüsse (Guthaben) der jeweiligen Eigentümer sind sofort fällig und innerhalb von 4 Wochen ab Beschlussfassung auf das WEG-Treuhandkonto zu leisten. Bei bestehenden Hausgeldrückständen werden die Guthaben vor Auszahlung zunächst mit den Rückständen verrechnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **X einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

Wirtschaftsplan 2024

TOP 2) Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse (Hausgeld) zur Kostentragung und Ansammlung einer Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) gemäß Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 – 31.12.2024

Folgender Beschlussantrag kam zur Abstimmung:

Die Wohnungseigentümer beschließen auf der Grundlage der den Eigentümern vorliegenden jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 – 31.12.2024 mit **Druckdatum vom 14.06.2024** über die Vorschüsse (Hausgeld) bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung sowie der Erhaltungsrücklage - **Gesamtsumme 26.614,03 €**.

Die sich aus den Wirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Vorschüsse (Hausgelder) gelten für den Zeitraum ab 01.01.2024 und sind jeweils zahlbar bis zum 3. Werktag eines Monats.

Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld (Nachberechnung Wirtschaftsplan) ist innerhalb von 4 Wochen ab Beschlussfassung zur Zahlung fällig.

Bei Eigentümern, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt die Umstellung auf die neuen Vorschüsse (Hausgeld) automatisch. Die übrigen Miteigentümer sorgen bitte zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass sie ihre Daueraufträge bzw. Zahlungen entsprechend anpassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

TOP 3) Beschlussfassung, dass der bestehende Wirtschaftsplan 2024 bis zum Beschluss eines neuen rechtskräftigen Wirtschaftsplanes fort gilt

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

TOP 4) Beschlussantrag die Hausgeldvorauszahlungsschuld laut Wirtschaftsplan als Jahresschuld festzustellen und zu stunden mit der Berechtigung zur monatlichen Teilzahlung. Gerät ein Eigentümer mit zwei monatlichen Raten in Verzug oder einem Betrag, der zwei Monatsraten entspricht, wird die gesamte (Rest-) Jahresschuld fällig. In diesem Fall ist der Verwalter berechtigt, diese Forderungen unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes gerichtlich geltend zu machen, wobei sich diese Ermächtigung auch auf Vollstreckungsmaßnahmen erstreckt.

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

Beirat

TOP 5) Beschlussantrag zur Neuwahl bzw. Bestätigung des Beirates

a) Die Wohnungseigentümer bestellen Herrn Marco Wolf zum Verwaltungsbeirat

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

b) Die Wohnungseigentümer bestellen Igor Andrejev zum Verwaltungsbeirat

Abstimmungsergebnis:

Ja	791	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	0	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde **einstimmig angenommen** einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

Instandsetzung – Malerarbeiten / Zaunbau

TOP 6) a) Beschlussantrag zur malermäßigen Instandsetzung folgender Gebäudebestandteile:

Treppenhaus
 Fahrradraum
 kleiner Raum im Treppenhaus (genutzt für gelbe Säcke)
 unterer Teil der Fassade straßenseitig bis zum Sims über dem Erdgeschoss

Es liegen 3 Angebote vor.

Fa. HS Heinrich Schmidt: 12.416,16 € (brutto)
 Fa. Bräutigam: 8.106,88 € (brutto)
 Fa. Jens Meister: 9.341,50 € (brutto)

Abstimmungsergebnis:

Ja	213	Miteigentumsanteile
Nein	473	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	105	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen **mehrheitlich abgelehnt**

b) Beschlussantrag zur Finanzierung der Maßnahmen

aktueller Kontostand Erhaltungsrücklage: 31.262,30 €
 aktueller Kontostand WEG Konto: 1.840,35 €

Kein Beschluss, da die Maßnahme unter TOP 6a) mehrheitlich abgelehnt wurde

Frau Taucherbeck stellt nachfolgende Beschlussanträge zu Instandsetzungsmaßnahmen:

- a) **Fahrradraum**
Entfernen loser Tapeten nur an den Wänden
Risse verschließen
Anstrich Decke und Wände Farbnummer.: RAL 9010
Anstrich Sockel bis 1,30 m hoch Farbnummer.: RAL 6013
- b) **Kleiner Raum im Treppenhaus (gelbe Säcke-Raum)**
Entfernen loser Tapeten nur an den Wänden
Löcher und Risse verschließen
Anstrich Decke und Wände Farbnummer.: RAL 9010
Anstrich Sockel bis 1,30 m hoch Farbnummer.: RAL 6013
PVC Belag farblich an Treppenhaus angepasst
- c) **Treppenhaus**
Löcher und Risse verschließen – Riss im 1. Absatz verfüllen
Ausbessern in vorhandener Wandfarbe
Holzeckschiene (Kantenschutz) wird durch Herrn Andrejev ausgebessert
- d) **Außenfassade**
Straßen- und Hofseitig Putzausbesserungen

Für alle Positionen sollen Kostenvoranschläge eingeholt werden. Diese werden dem Beirat vorgelegt und in Abstimmung mit der Hausverwaltung ausgelöst.

Abstimmungsergebnis:

Ja	473	Miteigentumsanteile
Nein	213	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	105	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

Beschlussantrag zur Finanzierung der Maßnahmen

aktueller Kontostand Erhaltungsrücklage: 31.262,30 €

Die Maßnahmen sollen über die Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja	686	Miteigentumsanteile
Nein	0	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	105	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen mehrheitlich abgelehnt

TOP 7) a) Beschlussantrag zur Errichtung eines neuen Zaunes

Es liegt ein Angebot vor - Fa. Bauservice Uwe Ebert: 3.817,52 € (brutto)

Abstimmungsergebnis:

Ja	213	Miteigentumsanteile
Nein	473	Miteigentumsanteile
Enthaltungen:	105	Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen einstimmig abgelehnt
 mehrheitlich angenommen **mehrheitlich abgelehnt**

b) Beschlussantrag zur Finanzierung der Maßnahmen

aktueller Kontostand Erhaltungsrücklage: 31.262,30 €
 aktueller Kontostand WEG Konto: 1.840,35 €

Kein Beschluss, da die Maßnahme unter TOP 7a) mehrheitlich abgelehnt wurde

TOP 8) Sonstiges

Weitere Tagesordnungspunkte waren nicht vorhanden.

Verwaltung	gez. Frau Sylke Szautner
Beirat	gez. Herr Marco Wolf, Herr Igor Andrejev
Miteigentümer	gez. Frau Alexandra Taucherbeck