

Protokoll

über die 11. ordentliche Eigentümerversammlung Luckaer Str. 2
am 09.05.2025 um 10:00
in: Büros „Kinosaal“ Olbrichtstraße 1a, 04157 Leipzig

Der Verwalter wird vertreten durch Herrn Seyffert, welcher auch den Vorsitz und die Leitung übernimmt.

Die besprochenen Tagesordnungspunkte in der Übersicht:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung.
- 2) Bericht des Verwalters
- 3) Hausgeldabrechnung
- 4) Entlastung Beirat
- 5) Entlastung Verwalter
- 6) Entnahme aus Rücklage für Instandsetzung Heizungsanlage
- 7) Austausch Gastherme Heizungsanlage SW 23/21 HD 1a Lu 2 Entnahme Rücklage
- 8) Austausch Gastherme Heizungsanlage SW 23/21 HD 1a Lu 2 Sonderumlage
- 9) Malerarbeiten Treppenhaus und Überarbeitung Treppenstufen und Geländer
Entnahme Instandhaltungsrücklage
- 10) Malerarbeiten Treppenhaus und Überarbeitung Treppenstufen und Geländer
Finanzierung über Sonderumlage
- 11) Anpassung Instandhaltungsrücklage
- 12) Verwalterbestellung
- 13) Wirtschaftsplan 2026
- 14) Sonstiges

Zu TOP 1

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung.
Der Verwalter begrüßt die Gemeinschaft und eröffnet die Versammlung.

Feststellung der Beschlussfähigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Einladung

Zu TOP 2

Bericht des Verwalters
Wirtschaftliche Eckdaten:

In 2024 gab es keinen Mieterwechsel. Bei den Bestandsmieter konnten wir in drei Wohnungen eine Erhöhung nach Vergleichsmiete durchführen, davon ist ein Mieter in Widerspruch gegangen und es wurde keine Klage erfolgt und zwei Wohnung wurde erfolgreich erhöht. Wir konnten 14,9 % ausschöpfen und auf 10,34 € erhöhen, bei der anderen Wohnung waren lediglich 5,38 % möglich eine Erhöhung auf 9,50 €.

Die Bewirtschaftungskosten des Hauses belaufen sich auf 35.382,14 € inkl. Rücklagenzuführung. Dies entspricht 4,80 €/m², davon anteilige Betriebskosten 18.418,07 €, entsprechen 2,50 €/m².

Die 2,30 €/qm nicht umlagefähig setzen sich wie folgt zusammen:

0,60 €/qm - Instandhaltungsrücklage
0,42 €/qm - Verwaltungskosten
1,28 €/qm - Instandhaltungskosten

Die Jahresabrechnung endet mit einem Guthaben von 1.733,86 €. Ihr jeweiliges Abrechnungsergebnis entnehmen Sie bitte Ihrer Hausgeldabrechnung.

Allgemein gab es in allen Bereichen Kostensteigerung gegenüber dem Vorjahr. Auf Grund von Mindestlohn und Inflation sowie den Preisanpassungen bei den Versicherungen gab es überall Kostenanstiege.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten lagen wir mit 8,06 Ct/kWh noch weit unterhalb der Gaspreisbremse (12 Ct/kWh), da die Objekte immer noch einen sehr guten Gasrahmenvertrag haben. Auch die Netznutzungskosten sind um ca. 25 % angestiegen. In 2024 erfolgt dann noch eine Kostensteigerung, da die Mehrwertsteuer wieder von 7% auf 19% zurückgeht. Auch haben die Wasserwerke in 2024 eine Preissteigerung von fast 20 % vorgenommen.

CO2 Umlage auf die Eigentümer, diese wird durch die Heizkostenabrechnungsfirma ermittelt. Auf Grund von Denkmalschutz zahlen die Eigentümer nur 10 % des Gesamt CO2 Anteils, 90 % zahlen die Mieter. Das Gesetz sieht je nach Alter der Heizungsanlage Staffeln nach oben vor. Hier wird zukünftig der Eigentümer mehr zur Kasse gebeten.

Technischer Zustand:

Austausch defekte Platine RWA 787,30 €
Überprüfung elektrische Anlage 215,68 €
Rep. Außenbeleuchtung 166,60 €
Notreparatur Kellerfenster 190,40 €
Wartung Türen Fenster Treppenhaus 220,11 €
Einbau neues Kellerfenster 232,05 €
Rep. Hauseingangstür 368,90 €
Rep. Balkontür WE 01 171,46 €
Rep. Wohnungseingangstür WE 08 113,05 €
Ausgleich Minderung wegen Ausfall Warmwasser 108,52 €
Malerarbeiten nach Wasserschaden 283,22 €
Holzschutzgutachten 712,51 €
Rep. Hauseingangstür. 267,75 €
Rep. Fußbodenheizung (Stellantrieb musste getauscht werden) WE 06 367,23 €
Beseitigung Graffiti 333,20 €
Rep. Hauseingangstür 208,25 €

Gesamtkosten 4.526,12 €

Kosten Rep. Heizung Anteil 852,21 €

Austausch Warmwasserspeicher (aus Instandhaltungsrücklage) 1.880,97 €

Die Kostenpositionen, Pflege Holzbeläge (2 Wohnung in 2023 der Rest in 2024 Terminvereinbarung mit den Mietern hat sich als sehr schwierig gestaltet) sind erstmalig angefallen. Preis pro WE sind 367,71 €. Ebenfalls erstmalig fand die Wartung Fenster und Türen statt. Die Kosten wurden genau pro Wohnung zugeordnet. Teilweise sind diese Kosten in den neueren Mietverträgen mit vereinbart, wir versuchen die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen.

Auf Grund des Alters des Hauses und der aktuellen Preispolitik sowie den bereits vorhandenen Rechnungen haben wir nunmehr zur Sicherheit der Liquidität im Wirtschaftsplan 6.000,00,00 € jährlich kalkuliert. Hierin enthalten ist die Instandhaltung 5.000,00 € und 1.000,00 € Heizungsreparaturen.

Zu TOP 3

Hausgeldabrechnung

Diskussion und Erläuterung der Hausgeldabrechnung und alle sich daraus ergebenden Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024-31.12.2024.
Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 10.04.2025, sie werden sofort fällig gestellt. Die Verrechnung der Forderung erfolgt mit der Ausschüttung des Folgemonats nach Beschlussfassung. Etwaige Zahlungen an Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - ebenfalls im Folgemonat auf Beschlussfassung auszus zahlen.

JA Stimmen 832,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 4

Entlastung Beirat

Der Verwalter dankt den Beiräten für die Zusammenarbeit und stellt den Beschlussantrag zur Entlastung der Beiräte für die geleistete Arbeit für das vergangene Wirtschaftsjahr.
Beschluss: Der Verwalter dankt den Beiräten für die Zusammenarbeit und stellt den Beschlussantrag zur Entlastung der Beiräte für die geleistete Arbeit für das vergangene Wirtschaftsjahr.

JA Stimmen 723,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 109,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 5

Entlastung Verwalter

Die Beiräte stellen den Beschlussantrag zur Entlastung des Verwalters für die geleistete Arbeit für den abgeschlossenen Wirtschaftszeitraum.
Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Entlastung des Verwalters für den abgeschlossenen Wirtschaftszeitraum.

JA Stimmen 700,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 132,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 6

Entnahme aus Rücklage für Instandsetzung Heizungsanlage

In der Heizungsanlage mussten die Brauchwasserspeicher (2 Stück nebst Verrohrung) ausgetauscht werden, da es immer wieder zu Störungen kam. Um Ausfälle zu vermeiden und weitere Minderungen der Mieter abzuwenden, haben wir in Abstimmung mit den Beiräten die Reparatur in Auftrag gegeben. Jetzt müssen Sie als Eigentümergemeinschaft darüber abstimmen ob diese Kosten 1.880,97 € brutto, verteilt auf m² aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollen.
Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft entnimmt den Betrag zur Reparatur der Heizung in Höhe von 1.880,97 €, verteilt nach m², aus der Instandhaltungsrücklage.

JA Stimmen 832,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 7

Austausch Gastherme Heizungsanlage SW 23/21 HD 1a Lu 2 Entnahme Rücklage
In der Heizungsanlage musste der Brennwertkessel ausgetauscht werden, da es immer wieder zu Störungen kommt. Anbei das Angebot der Firma Leitholf aus 2024, welches derzeit noch einmal überarbeitet wird. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 19.000,00 € zzgl. 10 % Abweichung für unplanmäßige Kosten beim Einbau. Ein weiteres Angebot wurde uns von der Firma Wegener vorgelegt, dieses belief sich auf über 40.000,00 €. Der Anteil der WEG Luckaer Str. 2 beträgt 1/4 (ca. 5.000,00 €) der Gesamtsumme.

Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage verteilt auf m².

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft entnimmt den Betrag zum Austausch der Heizung in Höhe von ca. 5.000,00 €, verteilt nach m², aus der Instandhaltungsrücklage.

JA Stimmen 614,0000 NEIN Stimmen 218,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 8

Austausch Gastherme Heizungsanlage SW 23/21 HD 1a Lu 2 Sonderumlage
In der Heizungsanlage musste der Brennwertkessel ausgetauscht werden, da es immer wieder zu Störungen kommt. Anbei das Angebot der Firma Leitholf aus 2024, welches derzeit noch einmal überarbeitet wird. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 19.000,00 € zzgl. 10 % Abweichung für unplanmäßige Kosten beim Einbau. Ein weiteres Angebot wurde uns von der Firma Wegener vorgelegt, dieses belief sich auf über 40.000,00 €. Der Anteil der WEG Luckaer Str. 2 beträgt 1/4 (ca. 5.000,00 €) der Gesamtsumme.

Die Finanzierung erfolgt über Sonderumlage (ca. 8,30 €/m²), eine konkrete Aufstellung für Ihre Wohnung erhalten Sie mit separater Post.

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft entnimmt den Betrag zum Austausch der Heizung in Höhe von ca. 5.000,00 €, verteilt nach m², finanziert durch Sonderumlage verteilt nach m². Die genaue Höhe der Sonderumlage (ca. 8,30 €/m²) wird mit gesondertem Schreiben mitgeteilt. Die Verrechnung der Sonderumlage erfolgt mit der nächsten Mietausschüttung.

JA Stimmen 218,0000 NEIN Stimmen 614,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 9

Malerarbeiten Treppenhaus und Überarbeitung Treppenstufen und Geländer
Entnahme Instandhaltungsrücklage

Das Treppenhaus ist mittlerweile etwas in die Jahre gekommen und die Gebrauchsspuren werden mehr. Damit der schöne Anblick Ihrer Immobilie gewahrt bleibt, schlagen wir der Eigentümergeinschaft vor, das Treppenhaus sowie die Treppenstufen, Podeste und Geländer malermäßig zu überarbeiten. Aus 3 Angeboten haben wir das beste PreisLeistungsverhältnis für die WEG ausgesucht und legen Ihnen das Angebot heute zur Beschlussfassung vor. Die ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 12.891,75 € für Ihr Haus. Wir werden versuchen bei der Beauftragung von mehreren Häusern Preisnachlässe zu erzielen.

Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage verteilt auf m².

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Renovierung des Treppenhauses gemäß vorgelegtem Angebot in Höhe von max. 12.891,75 €, finanziert aus der Instandhaltungsrücklage verteilt nach m².

JA Stimmen 241,0000 NEIN Stimmen 459,0000 Enthaltungen 132,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 10

Malerarbeiten Treppenhaus und Überarbeitung Treppenstufen und Geländer
Finanzierung über Sonderumlage

Das Treppenhaus ist mittlerweile etwas in die Jahre gekommen und die Gebrauchspuren werden mehr. Damit der schöne Anblick Ihrer Immobilie gewahrt bleibt, schlagen wir der Eigentümergeinschaft vor, das Treppenhaus sowie die Treppenstufen, Podeste und Geländer malermäßig zu überarbeiten. Aus 3 Angeboten haben wir das beste Preis Leistungsverhältnis für die WEG ausgesucht und legen Ihnen das Angebot heute zur Beschlussfassung vor. Die ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 12.891,75 € für Ihr Haus. Wir werden versuchen bei der Beauftragung von mehreren Häusern Preisnachlässe zu erzielen.

Die Finanzierung erfolgt über Sonderumlage (ca. 21,03 €/m²), eine konkrete Aufstellung für Ihre Wohnung erhalten Sie mit separater Post.

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Renovierung des Treppenhauses gemäß vorgelegtem Angebot in Höhe von max. 12.891,75 €, finanziert durch Sonderumlage verteilt nach m². Die genaue Höhe der Sonderumlage (ca. 21,03 €/m²) wird mit gesondertem Schreiben mitgeteilt. Die Verrechnung der Sonderumlage erfolgt mit der nächsten Mietausschüttung.

JA Stimmen 218,0000 NEIN Stimmen 614,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 11

Anpassung Instandhaltungsrücklage

Auf Grund der Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum, welche aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden, muss die Instandhaltungsrücklage wieder langfristig aufgefüllt werden. Aus diesem Grund schlagen wir vor, die monatliche Ansparung der Instandhaltungsrücklage auf 0,85 €/m²/Monat anzuheben. Dies bedeutet für die Luckaer Str. 2 einen Jahresbetrag von 6.253,01 €. Auf das Rücklagenkonto bekommt die Gemeinschaft derzeit 2 % Zinsen.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 6.253,01 € anzulegen. Dies entspricht 0,85 €/m²/Monat.

JA Stimmen 700,0000 NEIN Stimmen 132,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 12

Verwalterbestellung

Die K&P Hausverwaltungs GmbH stellt sich vor als neuer / alter Verwalter gemäß beiliegendem Vertragsentwurf.

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft bestellt die K&P Hausverwaltungs GmbH für den Zeitraum 01.01.2025-31.12.2029 zum Verwalter gemäß beiliegendem Vertragsentwurf.

JA Stimmen 832,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen

Zu TOP 13

Wirtschaftsplan 2026

Informationen zum neuen Wirtschaftsplan 2026

Beschluss: Auf Grund der weiterhin hohen Energiepreise und der wieder eingesetzten Umsatzsteuer von 19 % haben wir die Heizkosten an die aktuelle Situation angepasst, ebenfalls haben wir die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend angepasst, da Materialpreise gestiegen sind und auch der Mindestlohn der Handwerker. Außerdem wurde die neue Instandhaltungsrücklage berücksichtigt. Die Eigentümergemeinschaft beschließen den in der Einladung befindlichen Entwurf des Gesamtwirtschaftsplan, sowie dessen Einzelwirtschaftspläne mit den neuen Vorschüssen. Die Gemeinschaft vereinbart das diese in 12 gleichen Raten zum 1. des Monats bei der WEG eingehend fällig werden. Bei mehr als 2 Monatsraten Rückstand wird der Gesamtbetrag fällig. Die neuen Vorschüsse werden ab 01.01.2026 fällig. Der Wirtschaftsplan behält so lange seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

JA Stimmen 832,0000 NEIN Stimmen 0,0000 Enthaltungen 0,0000
Beschluss angenommen


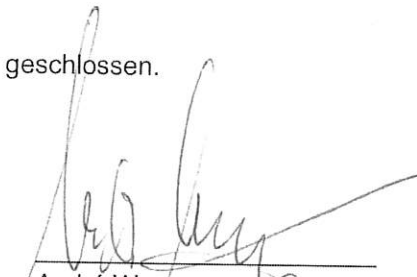
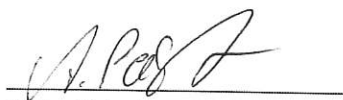
Zu TOP 14

Sonstiges

Ihre Fragen und Anregungen

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 sind nicht zustande gekommen. Wir werden diese im kommenden Jahr noch einmal auf die Tagesordnung setzen und die Angebote entsprechend dem tatsächlichen Anfall der Arbeiten und einer umfassenderen Bilddokumentation ergänzen.

Die Versammlung wurde am 09.05.2025 um 10:47 Uhr geschlossen.


Manuel Seyffert
André Wagner
Anita Pabst