

Für meine Abgabe

BESCHLUSS - PROTOKOLL
der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung

Gemeinschaft: WEG Rennersdorfer Str. 9 in 01157 Dresden

Datum: 06.07.2023

Versammlungsort: Büro des Verwalters
Heinrich-Zille-Str. 2, 01219 Dresden

Versammlungseröffnung: 15:00 Uhr
17:10 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Kai-Uwe Noack, Geschäftsführer Hausverwaltung
(TOP 7+8)
Frau Petra Müller, Mitarbeiterin Hausverwaltung (übrige TOP)

Protokollführer: Frau Petra Müller, Mitarbeiterin Hausverwaltung

Miteigentümer:
persönlich anwesend: Frau Sandra Cazemier
Frau Silke Giess
Frau Yvonne Hanusch
Frau Ursula Putz (ab 15:20 Uhr)
Eheleute Sabine und Ulrich Weber
Herr Heinz Antonowitz

Miteigentümer:
Vollmachten erteilen: Eheleute Heidi und Hubert Richstein
Frau Juliane Scharr
Frau Claudia Müller
Herr Klaus Fährndrich - an den Verwalter
Herr Dr. Norbert Riegler - an Frau Cazemier

Beschlussfähigkeit: 843 / 1.000 Miteigentumsanteile
918 / 1.000 Miteigentumsanteile (ab 15:20 Uhr)

Anwesenheitsliste und Vollmachten befinden sich in der Anlage des Originals

TAGESORDNUNG

TOP 1 - Begrüßung

- Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Prüfen der Vollmachten, Anträge zur Geschäftsordnung

TOP 2 - Berichterstattung des Verwalters (ohne Beschlussfassung)

TOP 3 - Beschluss zur Hausgeldabrechnung 2022

TOP 4 - Beschluss zum Wirtschaftsplan 2024

TOP 5 - Beschluss zur Entlastung des Verwaltungsbeirates

TOP 6 – Beschluss zur Entlastung der Hausverwaltung für 2022

TOP 7 – Beschluss zur Beauftragung der Herstellung des Zufahrtsbereiches zum Grundstück gemäß Forderung des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden

TOP 8 – Beschluss zur Beauftragung des Ingenieurbüros Wolfram mit weitergehenden Untersuchungen zum Zustand der Balkone und der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes

TOP 9 – Beschluss zum Einbau von Rauchwarnmeldern in die Wohnungen

TOP 1 - Eröffnung der Versammlung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung wird von Frau Müller eröffnet. Die form- und fristgerechte Einladung gemäß § 24 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird festgestellt. Die Vollmachten werden vom Verwalter geprüft.

Von 12 Eigentümern mit 1.000 Miteigentumsanteilen sind

10 Eigentümer 843 / 1.000 Miteigentumsanteile

11 Eigentümer 918 / 1.000 Miteigentumsanteile (ab 15:20 Uhr)

anwesend bzw. wirksam vertreten. Damit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Seitens der Verwaltung wird der Antrag gestellt, die Tagesordnungspunkte 7 und 8 auf den Beginn der Versammlung vorzuziehen. Die anwesenden Eigentümer stimmen diesem Antrag zu.

Herr Noack übernimmt für diese Tagesordnungspunkte die Versammlungsleitung.

TOP 7 – Beschluss zur Beauftragung der Herstellung des Zufahrtsbereiches zum Grundstück gemäß Forderung des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden

Gemäß Aufforderung der Landeshauptstadt Dresden muss die Zufahrt zu Grundstück entsprechend der gesetzlichen Anforderungen hergestellt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist nur mit Überfahren des Gehweges möglich. Dazu ist derzeit lediglich das Gerinne mit einem Betonkeil überbaut. Das ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Der Gehweg ist gemäß Sächsischem Straßengesetz (§ 6 SächsStrG) für den Fußgängerverkehr freigegeben. Die Nutzung des Gehweges durch Überfahren mit PKW ist keine im Sinne der Widmung vorgesehene Nutzung. Es liegt eine Sondernutzung vor die einer Erlaubnis bedarf.

Der Zufahrtsbereich muss gesondert hergestellt werden, damit er sich zum Fußgängerbereich abhebt. Da es sich bei der ordnungsgemäßen Herstellung der Zufahrt um einen Eingriff in die öffentliche Straße handelt, ist eine Einwilligung der Straßenbaubehörde nach § 18 SächsStrG erforderlich.

Diese Einwilligung wurde durch die Hausverwaltung nach mehreren Gesprächen und Vororttermin mit dem Straßen- und Tiefbauamt beantragt und liegt inzwischen vor.

Sofern keine ordnungsgemäße Herstellung der Zufahrt erfolgt, wird das Straßen- und Tiefbauamt die Zufahrt durch bauliche Maßnahmen, mindestens Rückbau des Betonkeils und bei weiterer Überfahung durch bauliche Verhinderung der Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück, **zu Lasten der WEG** unterbinden.

Im Zuge der Sanierung des Objekts wurden auf dem Grundstück Stellplätze geschaffen, welche keiner Wohnung grundbuchmäßig zugeordnet sind. Die Mieteinnahmen von ca. € 1.000,00/Jahr fallen somit der Eigentümergemeinschaft zu. Bei Verhinderung der Zufahrtsmöglichkeit entfallen diese Einnahmen bei gleichzeitiger Entstehung von Kosten.

Durch die Firma Bau Fietz & Partner GmbH wurde ein Angebot erstellt. Der Angebotspreis dient jedoch nur als Richtwert.

Aufgrund der derzeit äußerst angespannten Lage auf dem Weltmarkt und sich der damit verbundenen wöchentlichen Änderung der Materialpreise kann ein aktuell verbindliches Angebot erst bei Auftragserteilung abgegeben werden.

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Firma Bau Fietz & Partner GmbH mit der Herstellung der Einfahrt gemäß den Erfordernissen des SächsStrG.

Grundlage für die auszuführenden Leistungen ist das vorliegende Angebot, Angebotspreis € 8.693,62. Die Kosten der Maßnahme dürfen inkl. eines Sicherheitsaufschlages und ggf. erforderlichen Nachträge max. € 10.500,00 betragen.

Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Ja-Stimmen	836/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	82/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

TOP 8 – Beschluss zur Beauftragung des Ingenieurbüros Wolfram mit weitergehenden Untersuchungen zum Zustand der Balkone und der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes

Ausführungen des Ingenieurbüros erhielten Sie mit der Einladung.

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt das Ingenieurbüro Wolfram mit weitergehenden Untersuchungen zum Zustand der Balkone und Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes, inkl. Koordinierung begleitender Untersuchungen eines Baustoffprüflabors sowie der Ausschreibung.

Die Kosten von ca. € 5.600,00 brutto werden mittels Sonderumlage finanziert.

Über die eigentliche Ausführung inkl. Finanzierung der Bauleistungen sowie die Bauüberwachung mit Abnahme der Balkone ist nach Erbringung der vorab erbrachten Leistungen zu beschließen.

Ja-Stimmen	918/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Für die weiteren Tagesordnungspunkte wird die Versammlungsleitung durch Frau Müller übernommen.

TOP 2 - Berichterstattung des Verwalters (ohne Beschlussfassung)

- Alle Eigentümer kommen der Verpflichtung zur Hausgeldzahlung nach.
- Die Ergebnisse der Abrechnung 2020 sind alle ausgeglichen.
- Alleinige Eigentümerin der Wohnung 11 ist nunmehr Frau Claudia Müller.
- Gemeinsame Eigentümer der Wohnung 8 sind jetzt Frau Sabine und Herr Ulrich Weber.
- Die Stellplatzeinnahmen 2021 und 2022 wurden der Rücklage zugeführt.
- In 2023 fand die turnusmäßig vom Gesetzgeber vorgeschriebene Trinkwasserbeprobung statt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Nach jetziger Gesetzeslage erfolgt die Beprobung alle 3 Jahre soweit sich keine Auffälligkeiten zeigen.

TOP 3 – Beschluss der Abrechnungsspitze der Hausgeldabrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022

Die Abrechnungsbelege wurden am 07.06.2023 durch die Verwaltungsbeirätin Frau Cazemier im Büro des Verwalters geprüft. Offene Fragen wurden erläutert. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Abrechnungsspitze der Hausgeldabrechnung in Höhe von 25.726,54 € und die Darstellung der Rücklage in Höhe von 2.500,00 € sowie die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022 zu genehmigen. Die sich daraus ergebenden Abrechnungsergebnisse sind zum 08.08.2023 fällig.

Ja-Stimmen	836/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	79/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Bei den Eigentümern, welche eine Einzugsermächtigung gegenüber der Hausverwaltung erteilt haben, werden Nachforderungen zum 07.08.2023 abgebucht.

TOP 4 – Beschluss des Wirtschaftsplanes 2024

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt den derzeit gültigen Wirtschaftsplan mit einem Budget von 37.046,00 € und den daraus resultierenden Einzelwirtschaftsplänen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für 2024 beizubehalten.

Der Wirtschaftsplan besteht aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage in Höhe von € 2.500,00. Die monatlich bis spätestens zum 5. Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf Grundlage eines neuen Wirtschaftsplans beschließen.

Bei einem Rückstand von zwei Monatsraten wird das Hausgeld für das gesamte Wirtschaftsjahr umgehend insgesamt fällig.

Ja-Stimmen	918/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

TOP 5 – Beschluss zur Entlastung und Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Beschluss a:

Der bisherigen Verwaltungsbeirätin Frau Sandra Cazemier wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.

Ja-Stimmen	836/918	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/918	
Stimmenthaltungen	0/918	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Beschluss b:

Dem bisherigen Verwaltungsbeirat Herrn Hubert Richstein wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.

Ja-Stimmen	839/918	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/918	
Stimmenthaltungen	0/918	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Beschluss c:

Dem bisherigen Verwaltungsbeirat Herrn Klaus Fähndrich wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.

Ja-Stimmen	831/918	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/918	
Stimmenthaltungen	0/918	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Beschluss d:

Frau Sandra Cazemier wird bis zur Eigentümerversammlung 2024 als Verwaltungsbeirätin bestätigt.

Ja-Stimmen	918/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Frau Cazemier nimmt die Wahl an.

Beschluss e:

Herrn Klaus Fähndrich wird bis zur Eigentümergemeinschaft 2024 als Verwaltungsbeirat bestätigt.

Ja-Stimmen	918/1.000	Der Beschluss wird somit einstimmig angenommen.
Nein-Stimmen	0/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Herr Fähndrich bekundete im Vorfeld der Versammlung seine Bereitschaft, weiterhin im Verwaltungsbeirat tätig zu sein und nimmt die Wahl an.

TOP 6 – Beschluss der Entlastung des Verwalters

Beschluss:

Der Haus- und Grundstücksverwaltung Noack & Werner OHG Dresden wird für 2022 Entlastung erteilt.

Ja-Stimmen	836/1.000	Der Beschluss wird somit mehrheitlich angenommen.
Nein-Stimmen	82/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

TOP 9 – Beschluss zum Einbau von Rauchwarnmeldern in die Wohnungen

Als letztes Bundesland müssen auch in Sachsen in allen Wohnungen und Wohnhäuser Rauchwarnmelder eingebaut werden. Seit 08.06.2022 betrifft dies auch Bestandsgebäude. Mindestens sind in Fluchräumen und Schlafräumen Rauchwarnmelder zu installieren. Dafür gibt es eine Übergangsfrist welche zum 31.12.2023 endet. Aufgrund der variablen Nutzungsmöglichkeit der Räume ist es überlegenswert, neben diesen Räumen auch die anderen Wohnräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden (V ZR 273/17), dass Wohnungseigentümer bei Bestehen einer landesrechtlichen Pflicht den Einbau von einheitlichen Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen wirksam beschließen können. Das gilt auch dann, wenn dadurch Wohnungen betroffen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert haben.

(Zur Information: Der Mieter muss den Einbau von Rauchmeldern durch den Vermieter auch dann dulden, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat - BGH VIII ZR 216/14).

Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Wartung und Kontrolle der Geräte.

Durch die einheitliche Anschaffung und einheitliche Regelung zur Wartung wird die Einhaltung der einschlägigen DIN- Normen sichergestellt.

Es ist ein Kauf oder eine Anmietung der Geräte möglich. Gemäß Urteil des BGH vom 11.05.2022 (VIII ZR 379/20) sind die Kosten für die Anmietung jedoch nicht auf die Mieter umlegbar.

Angebot Firma ista (Vertragslaufzeit 10 Jahre)

Miete = € 7,59 brutto p.a. pro Rauchmelder pro Jahr
= € 75,90 brutto pro Rauchmelder für 10 Jahre

Kauf € 40,78 brutto pro Rauchmelder einmalig

Hinzu kommen jährliche Kosten von € 2,61 brutto pro Rauchmelder für die jährliche Ferninspektion (Wartung). Diese Kosten sind – soweit mit dem Mieter vereinbart – umlegbar.

Beschluss a 1:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Kauf der Rauchwarnmelder gemäß Angebot der ista „Komfortausstattung“, d.h. mit Installation der Rauchwarnmelder in allen Räumen (außer Küche und Bad) sowie den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion.

Ja-Stimmen	89/1.000	Der Beschluss wird somit mehrheitlich abgelehnt.
Nein-Stimmen	829/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

Beschluss a 2:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Kauf der Rauchwarnmelder gemäß Angebot der ista in der gesetzlich vorgeschriebenen Grundausstattung, d.h. ohne der Installation in reinen Wohnräumen den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion. Die Finanzierung erfolgt über die laufende Bewirtschaftung.

Ja-Stimmen	829/1.000	Der Beschluss wird somit mehrheitlich angenommen.
Nein-Stimmen	89/1.000	
Stimmenthaltungen	0/1.000	

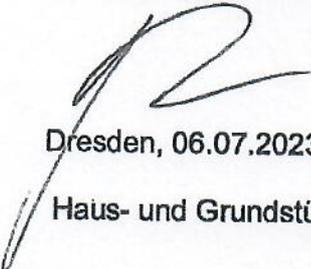
Das Ergebnis der Beschlussfassung wird verkündet.

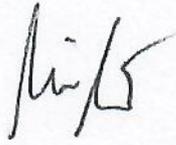
Beschluss b: entfällt aufgrund der Beschlussfassung zu a

Sonstiges

Nach Instandsetzung der Zufahrt sollen die Stellplatzmieten auf € 32,00/Stellplatz/Monat erhöht werden.

Für das Streichen der Hauseingangstür werden zwei Angebote eingeholt. Die Entscheidung zur Auftragserteilung erfolgt mit dem Beirat.


Dresden, 06.07.2023


Haus- und Grundstücksverwaltung

**Tagesordnung für die ordentliche Wohnungseigentümersversammlung
WEG Rennersdorfer Str. 9 in Dresden am 06.07.2023**

TOP 1 – Begrüßung

- Begrüßung,
- Feststellung der Beschlussfähigkeit,
- Prüfen der Vollmachten/Bestätigung zur Tagesordnung und
- Anträge zur Geschäftsordnung

TOP 2 – Berichterstattung (ohne Beschlussfassung)

- Berichterstattung des Verwalters über die Durchführung der Beschlüsse der letzten Eigentümersammlung und zum Zustand des Objektes

TOP 3 – Beschluss über die Abrechnungsspitze der Hausgeldabrechnung 2022

Die Abrechnungsunterlagen wurden von Frau Cazemier am 07.06.2023 im Büro des Verwalters geprüft. Offene Fragen wurden geklärt.

TOP 4 – Beschluss des Wirtschaftsplanes 2024

Die Verwaltung empfiehlt, für 2024 den derzeit gültigen Wirtschaftsplan mit einem Gesamtbudget von 37.046,07 € beizubehalten.

TOP 5 – Beschluss zur Entlastung/Bestätigung des Verwaltungsbeirates

- Entlastung des Verwaltungsbeirates für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

TOP 6 – Beschluss zur Entlastung des Verwalters

- Entlastung des Verwalters, Haus- und Grundstücksverwaltung Noack & Werner OHG Dresden für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

TOP 7 – Beschluss zur Beauftragung der Herstellung des Zufahrtsbereiches zum Grundstück gemäß Forderung des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden

Gemäß Aufforderung der Landeshauptstadt Dresden muss die Zufahrt zu Grundstück entsprechend der gesetzlichen Anforderungen hergestellt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist nur mit Überfahren des Gehweges möglich. Dazu ist derzeit lediglich das Gerinne mit einem Betonkeil überbaut. Das ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Der Zufahrtbereich muss gesondert hergestellt werden, damit er sich zum Fußgängerbereich abhebt. Da es sich bei der ordnungsgemäßen Herstellung der Zufahrt um einen Eingriff in die öffentliche Straße handelt, ist eine Einwilligung der Straßenbaubehörde nach § 18 SächsStrG erforderlich.

Diese Einwilligung wurde durch die Hausverwaltung nach mehreren Gesprächen und Vororttermin mit dem Straßen- und Tiefbauamt beantragt und liegt inzwischen vor.

*Sofern keine ordnungsgemäße Herstellung der Zufahrt erfolgt, wird das Straßen- und Tiefbauamt die Zufahrt durch bauliche Maßnahmen, mindestens Rückbau des Betonkeils und bei weiterer Überfahung durch bauliche Verhinderung der Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück, **zu Lasten der WEG** unterbinden.*

*Im Zuge der Sanierung des Objekts wurden auf dem Grundstück Stellplätze geschaffen, welche keiner Wohnung grundbuchmäßig zugeordnet sind. Die Mieteinnahmen von ca. € 1.000,00/Jahr fallen somit der Eigentümergemeinschaft zu. Bei Verhinderung der Zufahrtsmöglichkeit entfallen diese Einnahmen **bei gleichzeitiger Entstehung von Kosten**.*

Durch die Firma Bau Fietz & Partner GmbH liegt ein Angebot erstellt. Der Angebotspreis dient jedoch nur als Richtwert.

Aufgrund der derzeit äußerst angespannten Lage auf dem Weltmarkt und sich der damit verbundenen wöchentlichen Änderung der Materialpreise kann ein aktuell verbindliches Angebot erst bei Auftragserteilung abgegeben werden.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Firma Bau Fietz & Partner GmbH mit der Herstellung der Einfahrt gemäß den Erfordernissen des SächsStrG.

Grundlage für die auszuführenden Leistungen ist das vorliegende Angebot, Angebotspreis € 10.500,00 ergänzt durch ein Nachtragsangebot bei Auftragserteilung.

Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Die Kosten der Maßnahme dürfen max. € ~~10.500~~ betragen.

(Bestand 31.12.2022: 35.582,89)

TOP 8 – Beschluss zur Beauftragung des Ingenieurbüros Wolfram mit weitergehenden Untersuchungen zum Zustand der Balkone und der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes ✓

Ausführungen des Ingenieurbüros beiliegend

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt das Ingenieurbüro Wolfram mit weitergehenden Untersuchungen zum Zustand der Balkone und Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes, inkl. Koordinierung begleitender Untersuchungen eines Baustoffprüflabors sowie der Ausschreibung.

Die Kosten von ca. € 5.600,00 brutto werden mittels Sonderumlage finanziert.

500 - 600 €
für jeden

Über die eigentliche Ausführung inkl. Finanzierung der Bauleistungen sowie die Bauüberwachung mit Abnahme der Balkone ist nach Erbringung der vorab erbrachten Leistungen zu beschließen.

TOP 9 – Beschluss zum Einbau von Rauchwarnmeldern in die Wohnungen

Als letztes Bundesland müssen auch in Sachsen in allen Wohnungen und Wohnhäuser Rauchwarnmelder eingebaut werden. Seit 08.06.2022 betrifft dies auch Bestandsgebäude. Mindestens sind in Fluchräumen (Fluren) und Schlafräumen Rauchwarnmelder zu installieren. Dafür gibt es eine Übergangsfrist welche zum 31.12.2023 endet. Aufgrund der variablen Nutzungsmöglichkeit der Räume ist es überlegenswert, neben diesen Räumen auch die anderen Wohnräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden (V ZR 273/17), dass Wohnungseigentümer bei Bestehen einer landesrechtlichen Pflicht den Einbau von einheitlichen Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen wirksam beschließen können. Das gilt auch dann, wenn dadurch Wohnungen betroffen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert haben.

(Zur Information: Der Mieter muss den Einbau von Rauchmeldern durch den Vermieter auch dann dulden, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat - BGH VIII ZR 216/14).

Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Wartung und Kontrolle der Geräte.

Durch die einheitliche Anschaffung und einheitliche Regelung zur Wartung wird die Einhaltung der einschlägigen DIN- Normen sichergestellt.

Es ist ein Kauf oder eine Anmietung der Geräte möglich. Gemäß Urteil des BGH vom 11.05.2022 (VIII ZR 379/20) sind die Kosten für die Anmietung jedoch nicht auf die Mieter umlegbar.

Angebot Firma ista (Vertragslaufzeit 10 Jahre)

Miete = € 7,59 brutto p.a. pro Rauchmelder pro Jahr
= € 75,90 brutto pro Rauchmelder für 10 Jahre

3x 7,59 € = 22,77

Kauf = € 40,78 brutto pro Rauchmelder einmalig

3x 2,61 € = 7,83

3x 40,78 = 122,34 Kaufen ich

30,60

+ 22,77 Wartung jährlich

Hinzu kommen jährliche Kosten von € 2,61 brutto pro Rauchmelder für die jährliche Ferninspektion (Wartung). Diese Kosten sind – soweit mit dem Mieter vereinbart – umlegbar.

Beschlussantrag a:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt

Variante a)

den Kauf der Rauchwarnmelder gemäß Angebot der ista

a 1) „Komfortausstattung“, d.h. mit Installation in allen Räumen (außer Küche und Bad) sowie den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion.

a 2) Grundausrüstung, d.h. ohne Installation in allen Räumen (also lediglich entsprechend der gesetzlichen Vorgabe im Fluchräumen und Schlafzimmer) sowie den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion. X

Die Kosten von max. € 1.500,00 brutto (bei Ausstattung inkl. aller Wohnräume)/ max. € 900,00 (bei Ausstattung ohne aller Wohnräume) werden

- a) mittels Sonderumlage finanziert, fällig zum nach Aufforderung durch den Verwalter. Bei erteiltem SEPA- Mandat erfolgt der Einzug per Lastschrift soweit die Verwaltung nicht 7 Tage vor Fälligkeit schriftlich eine anders lautende Mitteilung erhält.
- b) mittels Entnahme auch der Erhaltungsrücklage finanziert.
- c) über das lfd. Bewirtschaftungskonto finanziert.

Beschlussantrag b:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt

die Anmietung der Rauchwarnmelder gemäß Angebot der ista

b 1) „Komfortausstattung“, d.h. mit Installation in allen Räumen (außer Küche und Bad) sowie den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion.

b 2) Grundausrüstung, d.h. ohne Installation in allen Räumen (also lediglich entsprechend der gesetzlichen Vorgabe im Fluchräumen und Schlafzimmer) sowie den Abschluss des Vertrages zur jährlichen Ferninspektion.

Die Kostenumlage erfolgt über die laufende Hausgeldzahlung.

WEG Rennersdorfer Str. 9
Kostenvergleich

	2017	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Heizung/Wasser	12.969,15	10.931,54	-2.037,61	10.381,48	-550,06	11.849,96	1.468,48	12.873,42	1.023,46	12.263,73	-609,69
Müll	1.489,22	1.814,42	325,20	1.803,84	-10,58	1.789,36	-14,48	1.616,29	-173,07	1.877,91	261,62
Niederschlagswasser	460,20	460,20	0,00	460,20	0,00	460,20	0,00	460,20	0,00	460,20	0,00
Allgemeinstrom	409,66	359,55	-50,11	189,57	-169,98	189,18	-0,39	198,13	8,95	190,85	-7,28
Versicherungen	1.579,74	1.619,67	39,93	1.689,61	69,94	1.756,94	67,33	1.799,34	42,40	2.259,82	460,48
Hausmeister/Winterd.	2.460,00	2.527,20	67,20	2.510,40	-16,80	2.254,90	-255,50	2.460,00	205,10	2.563,40	103,40
Ungezieferbekämpf.								638,44	638,44		-638,44
sonstige Betriebsk.	357,00	25,70	-331,30		-25,70	382,70	382,70		-382,70		0,00
Dachinnenreinigung		757,63	757,63		-757,63	829,98	829,98		-829,98	851,43	851,43
	19.724,97	18.495,91	-1.229,06	17.035,10	-1.460,81	19.513,22	2.478,12	20.045,82	532,60	20.467,34	421,52
					-7,90		14,55		2,73		2,10

19.05.2023