

ordentliche Eigentümerversammlung 2023 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

WEG 042 Helgolandrang u.a. / Helgo / Syltr / Amrum / Langeneß, 22926 Ahrensburg

Versammlungsbeginn: 28.09.2023 19:00
 Versammlungsort: Kulturzentrum Marstall, Lübecker Straße 8, 22926 Ahrensburg
 Versammlungsende: 28.09.2023 01:20
 Versammlungsleiter: Dr. Karl-Heinz Weber
 Protokollführer: Liebentraut, Sylvia
 Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	6.677,370	703	346
von insgesamt	10.001,000	1.085	530
entspricht	66,77 %	64,79 %	65,28 %
Summe abwesend:	3.323,630	382	184
Gesamtsumme:	10.001,000	1.085	530

Die Eigentümerversammlung ist **beschlussfähig:**

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (17)

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit

Inhalt Die Eigentümerversammlung ist nach neuer WEG Novelle immer beschlussfähig, sobald ein Eigentümer anwesend oder durch Vollmacht vertreten ist.
 Die Anwesenheitsliste mit den Originalunterschriften der Teilnehmer und den Vollmachten wird beim Verwalter verwahrt.
 Das Stimmrecht richtet sich gemäß der Teilungserklärung nach Einheiten. Jede Wohneinheit hat 3 Stimmen, jeder Tiefgaragenstellplatz hat 1 Stimme. Es ergeben sich somit 703 Stimmrechte inkl. der vorliegenden Vollmachten. Die Unterzeichnung des Originalprotokolls erfolgt durch Frau Gitta John und Herrn Thilo Koepke.

Die TO-Punkte 16 und 15 werden direkt nach dem TO-Punkt 1 behandelt, damit die anwesenden Referenten nicht zu lange warten müssen.

TOP 2 Berichte Verwaltung und Verwaltungsbeirat

Inhalt Bericht des Verwaltungsbeirates:
 Der Verwaltungsbeirat hat die Abrechnung 2022 geprüft und schlägt vor die Hausgeldabrechnung 2022 zu beschließen.

TOP 3 Diskussion und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2022

Beschluss Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 in Höhe von € 16.793,39 € Guthaben werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung(***)ggf. rechnerisches Datum***). Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren.

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 691
		Kopfstimmen ja	= 691
		Kopfstimmen nein	= 0
Kopfstimmen enthalten		= 12	
		100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 4 Entlastung des Beirates			
Beschluss	Die Wohnungseigentümer erteilen dem Beirat Entlastung für das Jahr 2022.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 684
		Kopfstimmen ja	= 684
		Kopfstimmen nein	= 0
Kopfstimmen enthalten		= 19	
		100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 5 Diskussion und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024		
Vorbemerkung	<p>In den letzten Jahren hatten wir einen sehr günstigen Gaspreis von 2,5 ct (zzgl. Netzentgelte + Steuern). Dieser Vertrag läuft Ende 2023 aus. Der Preis ist aktuell nicht erneut erzielbar. Der neue Vertrag wird einen Preis von rund 8,0 ct (zzgl. der Netzentgelte + Steuern) haben. Daher ist eine drastische Steigerung bei den Heizkosten einzuplanen. Die Kosten für das Kabel-TV haben wir nur bis zum 30.06.2024 im WP berücksichtigt. Ab dem 01.07.2024 muss sich jeder ET (auf Grund der Änderung im Gesetz) selbst um einen Vertrag für TV kümmern. Die Kosten werden nicht mehr über die Gemeinschaft umgelegt.</p>	
Beschluss	<p>Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 mit einer Gesamtsumme in Höhe von € 1.543.922,13 werden von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen. Die sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln errechnenden Wohngeldvorauszahlungen sind gültig ab 01.01.2024 und zahlbar bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Konto der Eigentümergeinschaft. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Kommt ein Wohnungseigentümer mit zwei Hausgeldbeträgen in Zahlungsverzug, wird ihm gegenüber das gesamte Hausgeld der nächsten 12 Monate (inkl. der beiden Fehlraten) fällig. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Kalenderjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt ebenfalls wieder auf, wenn während des Kalenderjahres das Zwangsverwaltungs- oder insolvenzverfahren über die betreffende Wohneinheit eröffnet wird</p>	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit
	Prinzip:	Kopfprinzip
	Abstimmung:	offen
	Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen

Kopfstimmen ja = 695
 Kopfstimmen nein = 0
 Kopfstimmen enthalten = 8
 100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 alle Unterlagen nur noch digital für Portalnutzer

Beschlussantrag Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass ab sofort alle Unterlagen nur noch im Portal zur Verfügung gestellt werden. Der Versand von Unterlagen auf dem Postweg fällt, u.a. auch aus ökologischen Gründen, weg. Die Freigabe von Unterlagen im Portal ist damit fristwährend und rechtsverbindlich.

Beschluss Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass ab sofort alle Unterlagen nur noch im Portal zur Verfügung gestellt werden. Der Versand von Unterlagen auf dem Postweg fällt, u.a. auch aus ökologischen Gründen, weg. Die Freigabe von Unterlagen im Portal ist damit fristwährend und rechtsverbindlich. Eigentümer die nicht am Portal teilnehmen, erhalten alle Unterlagen weiterhin auf dem Postweg.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	447
Kopfstimmen ja	=	378
Kopfstimmen nein	=	69
Kopfstimmen enthalten	=	256

 84,56 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Vorratsbeschluss Kelleraußenwandsanierung

Vorbemerkung Es kommt an verschiedenen Kelleraußenwänden zu Durchdringung von Feuchtigkeit. Hier muss dann eine sofortige Sanierung von außen erfolgen, um weiteres Eindringen von Feuchtigkeit und somit weitere Schäden an der Gebäudesubstanz zu verhindern. Da hier nicht immer bis zur nächsten ETV gewartet werden kann, soll ein Vorratsbeschluss gefasst werden.

Beschluss Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die notwendig werdende Kelleraußenwandsanierung durchzuführen. Hierzu ist eine Fachfirma zu beauftragen und die Arbeiten sollen durch einen Bauingenieur begleitet und abgenommen werden. Die notwendigen Kosten hängen vom Umfang der anfallenden Arbeiten ab. Die Verwaltung wird ermächtigt, innerhalb von einem Kostenrahmen bis zu € 20.000,00 je UG zu entscheiden. Anschließend wird der Betrag aus der Rücklage der entsprechenden UG entnommen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	699
Kopfstimmen ja	=	693
Kopfstimmen nein	=	6
Kopfstimmen enthalten	=	4

 99,14 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Anhebung der Instandhaltungsrücklage

Vorbemerkung Auf Grund der in der Zukunft notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ist eine Erhöhung der Rücklage dringend notwendig. Daher wird folgende Anpassung vorgeschlagen.

Beschluss Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die derzeitige Rücklage in Höhe von jährlich 10,00 € je m² ab dem 01.01.2024 auf jährlich 12,00 € je m² anzuheben. Alle ET erhalten mit dem Protokoll der Sitzung einen Rücklagenplan per 01.01.2024.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	703
Kopfstimmen ja	=	434
Kopfstimmen nein	=	269
Kopfstimmen enthalten	=	0

61,74 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Anpassung der Verwaltergebühren ab 2024

Vorbemerkung Die Kosten für die Verwaltung sind per 01.01.2018 auf € 15,00 (zzgl. ges. MwSt) pro Einheit vereinbart. (Zum Zeitpunkt der Verwaltung der WEG durch die Vonovia lag der Betrag bei € 19,90 (zzgl. ges. MwSt) je Einheit.) Auf Grund der allgemein gestiegenen Kosten bittet die Verwaltung um eine Anpassung der Verwaltergebühr um € 2,00 pro Einheit und Monat (zzgl. ges. MwSt).

Beschluss Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erhöhung der Verwaltergebühren um € 2,00 mtl. auf dann € 17,00 (zzgl. ges. MwSt) pro WE und Monat ab dem 01.01.2024.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	670
Kopfstimmen ja	=	380
Kopfstimmen nein	=	290
Kopfstimmen enthalten	=	33

56,72 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Anhebung der Mahngebühren

Beschluss Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine Anpassung der Mahngebühren auf € 10,00 zzgl. MwSt. je Mahnung ab dem 01.10.2023. Die Gebühren sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	468
Kopfstimmen ja	=	456
Kopfstimmen nein	=	12
Kopfstimmen enthalten	=	235

97,44 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Entnahme aus der Rücklage (UG 2)

Vorbemerkung Im Helgolandring 28 / 30 war von der Straßenseite die Sanierung der Kelleraußenwand nötig, da hier in einen Kellerraum das Wasser durch die Wand eindrang. Die UG 02 beschließt, die entstandenen Kosten aus der Rücklage zu entnehmen.

Beschluss Die durch die Sanierung der Kelleraußenwand entstandenen Kosten in Höhe von € 25.000,00 werden der Rücklage der UG 2 entnommen, damit die Maßnahme nicht durch die lfd. Instandhaltung finanziert werden muss.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: UG 02
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	70
Kopfstimmen ja	=	70
Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten	=	3

100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 12 Balkon-Solar-Kraftwerke

Vorbemerkung Auch hier gibt es, wie bei allen Veränderungen, die Vorgabe, dass die Eigentümergemeinschaft einen entsprechenden Beschluss gefasst haben muss, bevor ein Solar-Balkon-Kraftwerk angebaut werden darf. Es gab bisher eine Anfrage, der ET hat jedoch zwischenzeitlich seine Wohnung verkauft. Eine einheitliche Regelung ist in dieser Anlage auf Grund der verschiedenen Balkone auch nicht einfach zu treffen. Es soll daher in dieser Versammlung ein Meinungsbild abgefragt werden und dann ggf. darauf ein Beschluss erfolgen.

Beschlussantrag Der TO-Punkt bleibt ohne Beschluss und wird auf der nächsten Versammlung erneut besprochen. Hier soll die Änderung der gesetzlichen Regeln abgewartet werden.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 13 Änderung der Gartenordnung

Vorbemerkung In der Gartenordnung, die eine Anlage der Teilungserklärung ist, ist u.a. festgehalten, wie die Sondernutzungsflächen eingezäunt werden dürfen. Da diese Regelungen nun schon 40 Jahre alt und im Bereich des Materials nicht mehr zeitgemäß sind, wird folgende Änderung zum Beschluss vorgeschlagen:

Auf der Versammlung gab es den Vorschlag die Höhe der Zäune auf eine Höhe von 1,80 m festzusetzen und bei den Unterständen kein Material festzulegen (ansonsten Wortlaut wie unten). Dieser Antrag wurde mit großer Mehrheit abgelehnt. Der Verwalter lässt sodann über den ursprünglichen Antrag abstimmen:

Beschluss Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Gartenordnung wie folgt zu ändern: Punkt f): Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte an einer Gartenfläche ist berechtigt, die betroffene Gartenfläche nach vorheriger Zustimmung des Verwalters bis zu einer Höhe von 1,0 m mit einem grünen Drahtzaun (Doppelstabmattenzaun oder Maschendrahtzaun) oder mit einem weißen oder brauen Holzzaun zu umzäunen oder bis zu einer Höhe von 2,00 m mit einer Hecke zu umgeben. Der Verwalter ist berechtigt, im Interesse der Ansicht der Gesamtanlage für die Zäune Vorgaben zu machen.

Punkt g): Die Errichtung von Gartenhäusern, Schwimmbecken oder anderen Bauten

auf den Gartenflächen ist nicht erlaubt. Ein Unterstand für Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) wird den Sondernutzungsberechtigten nach Antrag beim Verwalter genehmigt, wenn folgende maximal Maße eingehalten werden: 180 cm x 200 cm x 180 cm (B-H-T) Das Material sollte Holz oder Blech sein und die Farbe muß sich ins Gesamtbild der Anlage einpassen (dunkelgrün oder -braun).

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Kopfstimmen = 643
 Kopfstimmen ja = 635
 Kopfstimmen nein = 8
 Kopfstimmen enthalten = 60
 98,76 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Umnutzung Bolzplatzfläche

Vorbemerkung

Die Bolzplatzfläche beim Wendehammer im Amrumstieg wird während der Dachsanierung für die UG Syltring 12-18 als Kran- und Materiallagerfläche genutzt werden müssen. Aktuell ist diese Fläche auch nicht besonders stark frequentiert. Ein Miteigentümer, Herr Jönsson, hat dazu folgenden Vorschlag:

"Wie vor einiger Zeit besprochen, würde ich gern ein Vorschlag in die Versammlung einbringen. Die Umnutzung bzw. Neugestaltung des alten Bolzplatzes im Amrumstieg. Durch die ständigen Beschwerden und Problematiken im Innenhofbereich mit Hundekot oder Leinenpflichtsverletzung oder Vermüllung, kam mir die Idee, da man die Menschen nicht dazu bekommt diese Dinge zu unterlassen, muss man die Situation ändern. Somit nach dem Motto der Klügere gibt nach. Nachdem der Bolzplatz nach Baunutzung und Kranplatz sowieso eine Überarbeitung bedarf, könnte man den Bereich gleich neu gestalten. Erstmal eingezäunt mit Toren, Hundeverbotsfläche und am liebsten auch Rauchverbotsfläche. Entstehen kann dort ein neuer attraktiver Erlebnisplatz für unseren Nachwuchs. Seitlich können die großen Tore weichen für eine kleinere Fläche mit kleineren Toren, Minitore vollverschweißt. Die Sandspielplatzgeräte könnten nach Überarbeitung aus dem Innenbereich dorthin verlegt werden. Hügelplatz und minispielplatz im syltring kann bleiben. Als Untergrund kein Sand, Holzschnitzereien oder Tartan oder andere kluge Ideen. Natürlich könnte/sollte bei der Fläche auch eine Erweiterung stattfinden, Inspirationen gibt es in neueren Stadtteilbebauungen genug. Des Weiteren langlebigere Konstruktionen für Bänke und Tische. Damit es nicht an der Finanzierung scheitert, könnte man rechtzeitig die Stadt im Sinne der Quartiersarbeit und Attraktivitätssteigerung von dem alten Siedlungsgebiet, um Fördertöpfe befragen. Projektarbeit Gartenholz. Muss man nur vorher gut ausarbeiten und klug argumentieren. Ansprechpartner wären hierfür derzeit Frau Hadler in Stadtplanung oder Herr Christian Behrendt in Citymanagement für Attraktivität. Bei der eigentlichen baulichen Planung wäre ich gern

dabei, als Heilerzieher, Dipl.Ing und Vater kann ich die pädagogischen und auch technisch kreativen Lösungsansätze bestmöglich miterarbeiten."

Beschlussantrag

Der Antrag bleibt ohne Beschluss und wird auf der nächsten ETV erneut besprochen, u.a. weil der Bolzplatz ggf. auch bei anderen notwendigen Dachsanierungen noch als Materiallagerplatz in Frage kommt. Die Verwaltung soll hier nach einer möglichen Alternative Ausschau halten.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 15 Bericht zur Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz

Inhalt

1. Herr Stoller von der Firma Bosch hält eine Präsentation als Alternative zum Fernwärme-Anschluss. Der Vortrag liegt der Verwaltung aktuell noch nicht vor. Er beantwortet Fragen aus der Versammlung.

2. Dr. Treuel von den Stadtwerken Ahrensburg berichtet von dem Plan, die WEG ab dem 01.01.2024 an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ahrensburg anzuschließen, beginnend mit Fernwärme aus unseren bestehenden Heizungsanlagen. Vertragsunterlagen und Kosten sind allen ET vor der Versammlung über das Portal zugänglich gemacht worden.

In einer Probeabstimmung ist eine große Mehrheit dafür, das Vertragsverhältnis mit den Stadtwerken Ahrensburg i.S. Fernwärme einzugehen. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Umlaufbeschluss vorzubereiten. Der Vertrag wird unterschrieben, wenn hier die einfache Mehrheit der notwendigen Stimmen zusammen kommt.

TOP 16 Bericht zum Stand der beschlossenen Dacherneuerung der UG Syltring 12-18

Inhalt

Die Verwaltung gibt eine kurze Zusammenfassung zum Stand der beschlossenen Arbeiten und der Kosten.

Der Dachdeckermeister Herr Elezi aus Bargtheide stellt sich vor. Er wird den größten Teil der Arbeiten im Syltring 12-18 im nächsten Jahr ausführen. Er beantwortet die Fragen der Gemeinschaft.

TOP 17 Verschiedenes

Inhalt

Hier werden u.a. folgende Punkte angesprochen:

- Einhaltung der Hausordnung - bitte unterrichten Sie auch Ihre Mieter - hier ist immer ein Miteinander gefragt!

- Müllsortierung und Sperrmüll sind immer noch ein Problem in der Wohnanlage. Durch die Umsortierung, zusätzliche Abfahrten und das Beseiten des Sperrmülls kommen zusätzliche Kosten auf Eigentümer und Mieter zu. Sortieren Sie Ihren Müll bitte richtig und melden Sie Sperrmüll bei der AWSH an. Unterrichten Sie hiervon auch Ihre Mieter. Sollten Personen ermittelt werden können, die sich nicht an die Regeln halten, werden Sie - soweit möglich - in Regess genommen.

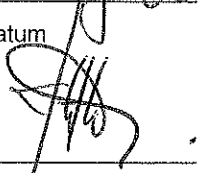
- Fenster - Instandhaltung durch die jeweiligen Eigentümer - nicht die Gemeinschaft ist zuständig (siehe Teilungserklärung)

- Grünanlage - neu gestalten - ein Thema für die nächste ETV

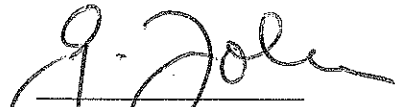
- Fahrradkeller und auch die Außenstände werden demnächst "aufgeräumt". Es erfolgt ein Aushang - nicht mehr fahrtüchtige und völlig defekte Räder werden entsorgt (Ausnahme: mit Namen gekennzeichnete Räder).

Ahrensburg 06.10.2023

Ort, Datum



Verwalter



Eigentümer 1

(ggf. Mitglieder des Verwaltungsbeirats)

(Beirat)



Eigentümer 2