

Protokollabschrift

Seite 1 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Verwalter: dimenso Hausverwaltung GmbH

Ort: Kleines Theater Bargteheide

Datum: 25.10.2021

Versammlungsleiter: Karl-Heinz Weber

Protokollführer: Jeane Appel

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 22:25 Uhr

Die Versammlung ist nach der WEG Reform unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig.

Die Anwesenheitsliste mit den Originalunterschriften der Teilnehmer und den Vollmachten wird beim Verwalter verwahrt.

Es werden folgende Einwendungen gegen Formen und Fristen erhoben: Mit der Einladung soll in Zukunft die Abrechnung versendet werden.

Die Eigentümersammlung ist beschlussfähig

Das Stimmrecht richtet sich gemäß der Teilungserklärung nach Einheiten. Jede Wohn-Gewerbeeinheit hat 3 Stimmen, Jede Teileigentumseinheit hat 1 Stimme.

Es ergeben sich somit 718 Stimmrechte.

Die Auszählung erfolgt bei gemeinsamen Beschlüssen wie folgt: Errechnung der Ja Stimmen durch Auszählung der Nein und Enthaltungsstimmen.

Die Auszählung erfolgt bei Beschlüssen aus den Untergemeinschaften wie folgt: Namentliche Auszählung.

Zur Tagesordnung und zu den gefassten Beschlüssen siehe Seite 1 bis Seite 11 dieser Niederschrift. Frau John und Herr Piplack sind bereit das Protokoll zu unterzeichnen.

Zu Ziffer 1 des Protokolls, die Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit erfolgte bereits auf Seite 1

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 2 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 2 der Tagesordnung – Bericht Verwaltung und Beirat

Bericht der Verwaltung

Herr Weber berichtet über das vergangene Jahr.

Thema Dienstleister Holzendorf Am 27.11.2019 TOP 11 wurde beschlossen eine Neuausschreibung durchzuführen und den günstigsten Anbieter zu beauftragen.

Die Ausschreibung hat ergeben, dass Herr Holzendorf der günstigste Anbieter war.

Thema Treppenhausreinigung: Da es weiterhin immer wieder zu Beschwerden kommt, erfolgt eine Neuausschreibung für die kommende Versammlung. Die Angebote werden zur nächsten Versammlung zur Abstimmung gebracht. Die Kosten werden sich erheblich erhöhen.

Thema Spielplätze: Die Kosten in Höhe von ca. 60.000,00 € wurden in der Hausgeldabrechnung 2020 umgelegt. Der Beschluss die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen wurde aufgrund der minimalen Rücklagenbestände nicht entnommen. Es handelt sich um 205,00 € je Eigentümer im Jahr. Hier müsste eine Änderung unter TOP 4 Hausgeldabrechnung vorgenommen werden.

Alle Unterlagen werden ab sofort im Portal zur Verfügung gestellt. Bitte übermitteln Sie uns Ihre mail Adresse oder teilen Sie uns schriftlich mit, dass Sie die Unterlagen weiterhin in Papierform erhalten möchten. Es sollen weitere Unterorder im Portal je Untergemeinschaft angelegt werden.

Die Beschlüsse aus den Versammlungen wurden umgesetzt.

Die Finanzmittel reichten nicht aus.

Die Abrechnung 2019 endet mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 65.908,31 € Nachzahlung.

Die Abrechnung 2020 endet mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 64.870,20 € Nachzahlung.

Die Instandhaltungsrücklage insgesamt beträgt laut Kontoauszug per 31.12.2020 735.399,37 €

Es gibt 3 säumige Eigentümer mit einem Zahlungsrückstand von ca. 12.000,00 €

Bericht des Verwaltungsbeirates

Die Belegprüfung wurde von dem Verwaltungsbeirat vorgenommen. Es gibt keine Beanstandungen zur rechnerischen und sachlichen Richtigkeit der Verwaltungsabrechnung. Der Verwaltungsbeirat bestätigt die ordnungsgemäße Verwendung der Gelder. Die Kontostände des Girokontos und der Festgeldkonten wurden geprüft. Der Geldbestand ist vorhanden.

Der Verwaltungsbeirat empfiehlt die Abrechnung 2019 und 2020 anzuerkennen.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 3 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 3 der Tagesordnung – Genehmigung Jahres- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01.2019 – 31.12.2019

Stimmberechtigt sind alle Wohneinheiten.

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 718 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die vom Verwalter vorgelegte Hausgeldabrechnung und Rücklagenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 - 31.12.2019 bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, insbesondere hinsichtlich der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen wird genehmigt und die ausgewiesenen Salden 65.908,31 € (Nachzahlungen) anerkannt.

Die ausgewiesenen Nachzahlungen sind von den Eigentümern bis zum 30.11.2021 auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Soweit die Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt eine Auszahlung der Guthaben (sofern keine Hausgeldrückstände bestehen) bzw. ein Einzug der Nachzahlungen vor dem Einzug der Hausgelder für den Monat 12.2021.

Dies gilt bei den Eigentümern, die noch keine Verrechnung vorgenommen haben.

Für diesen Antrag stimmten	695	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	4	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	19	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 4 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 4 der Tagesordnung – Genehmigung Jahres- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01.2020 – 31.12.2020

Stimmberechtigt sind alle Wohneinheiten.

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 718 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die vom Verwalter vorgelegte Hausgeldabrechnung und Rücklagenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020 bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, insbesondere hinsichtlich der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen wird genehmigt und die ausgewiesenen Salden 64.870,20 (Nachzahlungen) anerkannt.

Die ausgewiesenen Nachzahlungen sind von den Eigentümern bis zum 30.11.2021 auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Soweit die Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt eine Auszahlung der Guthaben (sofern keine Hausgeldrückstände bestehen) bzw. ein Einzug der Nachzahlungen vor dem Einzug der Hausgelder für den Monat 12.2021.

Die Abrechnung 2020 wird geändert und die Kosten der Spielplatzerneuerung wird gemäß Beschluss aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Die Kosten für die Spielplatzerneuerung wird aus der Instandhaltungsrücklage je Untergemeinschaft (nach dem Verteilerschlüssel Miteigentumsanteile 10.000) berechnet

Die neue Abrechnung erhalten die Eigentümer mit dem Protokoll.

Für diesen Antrag stimmten	691	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	15	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	12	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 5 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 5 der Tagesordnung – Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne für den Zeitraum 01.01.2022-31.12.2022

Stimmberechtigt sind alle Wohneinheiten.

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 718 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Der vorgelegte Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 sowie die sich daraus errechnenden Einzelwirtschaftspläne (Gesamtvolumen 731.017,84 €) werden genehmigt. Sie gelten solange, bis 2023 neue Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne genehmigt worden sind.

Das mit der Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes auf die einzelnen Einheiten anfallende monatliche Hausgeld ist ab Januar 2022 m Voraus bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen.

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden.

Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag bis zu einer Höhe von 3 Monatshausgeldern nicht übersteigen und die zum Beginn des Wirtschaftsjahres bestehende Instandhaltungsrückstellung um nicht mehr als 50% (eiserne Reserve) schmälern.

Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als zwei monatlichen Hausgeldern insgesamt in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Hausgelder des Wirtschaftsjahres zur sofortigen Zahlung fällig.

Scheidet der säumige Eigentümer während des Wirtschaftsjahres 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 mtl. Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Für diesen Antrag stimmten	710	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	0	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	8	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 6 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 6 der Tagesordnung – Entlastung des Verwaltungsbeirates

Stimmberechtigt sind alle Wohneinheiten.

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 718 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 und 2020 Entlastung erteilt.

Für diesen Antrag stimmten	703	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	4	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	11	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 7 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 7 der Tagesordnung – Nachwahl eines Mitgliedes für den Verwaltungsbeirat

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschluss.

Ziffer 8 der Tagesordnung – Diskussion und Beschlussfassung über die notwendige Dacherneuerung des Daches Haus Syltring 12-18 (stimmbe- rechtigt UG Syltring 12-18)

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschluss.

Bemerkung: Es müssen alle Eigentümer der Untergemeinschaft anwesend sein, um einen positiven Beschluss zu erhalten.

Es erfolgt eine außerordentliche Versammlung mit der Untergemeinschaft. Dabei sollen die Kosten nochmals erörtert werden und es sollen optimale Förderwege aufgezeigt werden.

Ziffer 9 der Tagesordnung – Erneuerung der 2 alten Heizungsanlagen oder Umstieg auf Fern-Wärmeversorgung oder andere alternative Möglichkeiten

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschluss.

Bemerkung: Die Umstellung auf Fernwärme wäre zum 31.12.2023 möglich. Bei einer Erneuerung der Gasanlage zählt das Datum der Inbetriebnahme. Die zusätzlichen Kosten für die Co2 Steuer wird sehr hoch ausfallen.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung von einer neuen Gas Heizung gegen einen Anschluss mit Fernwärme.

Ende Februar 2022 müsste eine Gas Anlage beauftragt werden.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 8 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 10 der Tagesordnung – Diskussion und Beschlussfassung über die Möglichkeit einen E-Anschluss für Elektro-Autos (stimmberechtigt die UG 11 (TG) Amrumstieg 6-12)

Stimmberechtigt UG TG Amrumstieg 6-12.

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 18 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Tiefgaragenuntergemeinschaft UG 11 Amrumstieg 6-12 beschließt und genehmigt, dass Eigentümern der Untergemeinschaft, die Möglichkeit gegeben wird, in der Tiefgarage auf Ihrem jeweiligen Stellplatz eine Ladestation für Elektroautos durch die Stadtwerke Ahrensburg zu installieren. Die Kosten für diese Maßnahme, hat der entsprechende Eigentümer zu tragen. Von dem jeweiligen Eigentümer sind die erforderlichen Genehmigungen vorzulegen.

Für diesen Antrag stimmten	16	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	1	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	1	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

Bemerkung: Der Tagesordnungspunkt soll analog auch für die übrigen Tiefgaragen vorgestellt werden. TOP 2022

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 9 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 11 der Tagesordnung – Diskussion und Beschlussfassung über die notwendigen Arbeiten zur Abdichtung der Außendecke der TG 11 (Amrumstieg 6-12)

Stimmberechtigt ist die UG TG Amrumstieg 6-12

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 19 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Frau Bendfeldt gibt hierzu eine kurze Erläuterung.

Beschluss:

Die Tiefgaragenuntergemeinschaft UG 11 Amrumstieg 6-12 die notwendigen Arbeiten an den günstigsten Anbieter zu vergeben. Da die Rücklage nicht ausreichend ist, werden die Arbeiten über eine Sonderumlage bezahlt. Die Sonderumlage wird vor der Ausführung der Arbeiten durch die Verwaltung von den entsprechenden Eigentümern abgefordert. Die Kosten pro Tiefgaragenplatz liegen bei 7.500,00 €

Für diesen Antrag stimmten	5	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	14	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	0	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 10 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 12 der Tagesordnung – Erneuerung Oberflächenentwässerungsleitungen Amrumstieg / Gesamtanlage

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:
Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen. Bei Anwesenheit von zusammen 718 Stimmrechten wurde über folgenden Antrag abgestimmt:

Bereits im letzten Jahr kam es zu einem massiven Wasserlauf in Richtung Amrumstieg 16. Der Grund hierfür sind die mit Wurzeln zugesetzten und beschädigten Entwässerungsleitungen zwischen öffentlichen Grund, Parkplatz und dem Gebäude Amrumstieg incl. Schächte und Einläufe. (aktuelle Angebote folgen)

Frau Bendfeldt gibt hierzu eine kurze Erläuterung.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung der notwendigen Arbeiten. Der wirtschaftliche günstige Anbieter soll den Auftrag erhalten. Die Gesamtkosten belaufen sich ca 16.000,00 € brutto

Für diesen Antrag stimmten	673	(Ja-Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmten	4	(Nein-Stimmen)
Der Stimme enthielten sich	41	(Enthaltungen)

Damit wurde der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer

Protokollabschrift

Seite 11 von 11

über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2021

in Ahrensburg

WEG 042 – Helgolandring u.a. in Ahrensburg

Ziffer 13 der Tagesordnung – Anpassung der Kosten für den Verwalter

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschlussfassung.

Ziffer 14 der Tagesordnung – Diskussion und Beschlussfassung Zensus

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschlussfassung.

Ziffer 15 der Tagesordnung – Diskussion und Beschlussfassung der Gartennutzungsordnung

Der Tagesordnungspunkt blieb ohne Beschlussfassung.

Ziffer 16 der Tagesordnung – Verschiedenes

Keine Anmerkung

gez. Gitta John
Verwaltungsbeirat

gez. Karl-Heinz Weber
Versammlungsleiter

gez. Jan Piplack
Wohnungseigentümer