



Protokoll

der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG 15170 Gellertstraße 11, 22301 Hamburg

am: Dienstag, den 14. Mai 2024

Versammlungsort: Büroräume der
Bau-Verein zu Hamburg
Hausverwaltungsgesellschaft mbH
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Versammlungsleiter
und Protokollführung: Florian Marsoner

Versammlungsbeginn: 15:00 Uhr

Versammlungsende: 15:30 Uhr

TOP 1: Begrüßung der Eigentümer und Feststellung der Beschlussfähigkeit aufgrund der ordnungsgemäßen Einladung.

Die Verwaltung begrüßt die Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Versammlung, ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig ist. Die Einladung erfolgte form- und fristgerecht mit Schreiben vom 11.04.2024. Gemäß Anwesenheitsliste werden 100.000,00 / 100.000,00 Miteigentumsanteile vertreten. Abgestimmt wird nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Die Eigentümerversammlung wird ebenfalls in hybrider Form per Onlineübertragung durchgeführt.

Die Eigentümer Herr Hans-Joachim Tölke und Herr Bernd Tölke erklären sich bereit, das Protokoll im Namen der Eigentümergeinschaft zu unterzeichnen.

Aufgrund der offenen Frage zur Vertretung durch einen Rechtsanwalt bei der Eigentümerversammlung, verweist die Verwaltung auf die Regelung des § 15

Abs. 6 der Teilungserklärung, hier sind die Personenkreise genannt, die für eine Vertretung zulässig sind. Die Teilnahme bzw. Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist damit derzeit ausgeschlossen.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirats, sowie Festlegung des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreters.

Bisher gibt es in dieser Eigentümergemeinschaft keinen Beirat.

Der Verwaltungsbeirat muss nicht, wie bisher, aus drei Beiratsmitgliedern bestehen. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wählt Herrn Hans-Joachim Tölke und Herrn Markus Tölke in den Verwaltungsbeirat. Herr Hans-Joachim Tölke wird Beiratsvorsitzender und Herr Markus Tölke dessen Stellvertreter.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	100.000,00
Nein	0,00
Enthaltung	0,00

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Damit ist der Antrag angenommen. (BS-Nr.:3)

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung über die Buchungen der ersten 3 Monate 2024.

Gemäß der Tabelle (Anlage zur Einladung) wurden in den ersten 3 Monaten durch die Eigentümer insgesamt € 11.267,90 für die Bewirtschaftung gezahlt. Die Verwaltung würde die Summe nun anhand der Einzelbuchungen im Jahr 2024 auf die entsprechenden Sachkonten verbuchen und die Auslagen dann der Erhaltungsrücklage gutschreiben.

Zusätzlich wird von Herrn Bernd Tölke erklärt, dass seine gestellten Rechnungen 1/2024, 2/2024 und 3/2024 auf das neue Konto der Eigentümergemeinschaft von ihm erstattet werden. Die Rechnungen 1/2024 über € 701,75 und 2/2024 über € 694,00 sind in der Buchungsübersicht der Hausverwaltung aufgeführt, die Rechnung 3/2024 über € 838,75 wurden bei den heute übergebenen Kontoauszügen von Herrn Bernd Tölke aufgezeigt und ebenfalls angewiesen. Die

Gesamtsumme von somit € 2.234,50 ist daher erstattet und wird der Rücklage zugeführt.

Die Eigentümer haben im laufenden Jahr € 12.000,00 auf das Konto der Eigentümergemeinschaft überwiesen, dieser Anteil wird gemäß der individuellen Einzahlung je Eigentümer als Hausgeldvorauszahlung 2024 angerechnet (siehe TOP 6).

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Buchungen des Zeitraums Januar bis März 2024 gemäß der Buchungsaufstellung der Hausverwaltung über € 11.267,90 (abzgl. der Erstattungen von Bernd Tölke). Zusätzlich werden die Gutschriften von Herrn Bernd Tölke über € 2.234,50 eingebucht und vermindern somit die Kosten.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	100.000,00
Nein	0,00
Enthaltung	0,00

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Damit ist der Antrag angenommen. (BS-Nr.:4)

TOP 4: Beschlussfassung über die Zuführung zur Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2024.

Es wurde ein Saldo von € 10.209,76 auf das neue Konto der WEG überwiesen. Dieser wird als Anfangsbestand der Rücklage eingebucht. Hinzu kommen dann die Kosten/Auslagen gemäß dem TOP 3 in Verrechnung der Erstattungen von Herrn Bernd Tölke. Die Einzahlungen über € 12.000,00 von den Eigentümern werden dann den Eigentümern je Wohnung individuell gutgeschrieben und der Rücklage entnommen.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2024 auf € 5.000,00 festzulegen.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	100.000,00
Nein	0,00
Enthaltung	0,00

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Damit ist der Antrag angenommen. (BS-Nr.:5)

TOP 5: Beschlussfassung über die Höhe der laufenden Erhaltungsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2024.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt für die Durchführung von Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für das Wirtschaftsjahr 2024 ein Budget in Höhe von € 2.000,00, wie bereits im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Hiervon dürfen Erhaltungsmaßnahmen je Einzelfall in Höhe von € 2.000,00 aufgewendet werden. Die mögliche Verwendung erfolgt nach Anhörung des Verwaltungsbeirats.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	100.000,00
Nein	0,00
Enthaltung	0,00

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Damit ist der Antrag angenommen. (BS-Nr.:6)

TOP 6: Festsetzung über die Vorschüsse zur Kostentragung auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2024.

Da es für die ersten Monate 2024 keinen Wirtschaftsplan und somit keine Hausgeldzahlungen gab, wird dieser Wirtschaftsplan rückwirkend zum 01.01.2024 beschlossen. Die erstmalige Zahlung erfolgt dann zum 01.06.2024 und die ersten 5 Monate im Jahr 2024 wären dann in einer Summe je Wohnung nachzuzahlen.

Die Eigentümer haben hierzu im laufenden Jahr € 12.000,00 auf das Konto der Eigentümergemeinschaft überwiesen, dieser Anteil wird gemäß der individuellen Einzahlung je Eigentümer als Hausgeldvorauszahlung 2024 angerechnet.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne 2024 vom 03.04.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2024, bestehend aus den

Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der Erhaltungsrücklage, wobei der auf die einzelne Eigentumseinheit anfallende Jahresbetrag in einer Summe im Voraus zum 05.06.2024 zur Zahlung fällig ist. Es wird den Eigentümern jedoch nachgelassen, den Jahresbetrag in 12 gleichen Monatsteilbeträgen jeweils zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu entrichten. Bei Rückstand von mindestens 2 Teilbeträgen wird der gesamte Jahresbetrag fällig und die Verwaltung wird beauftragt, die restliche Jahressumme von einem Rechtsanwalt gerichtlich geltend zu machen. Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausscheidende Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens aus der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres 2024 das Zwangsverwaltungs- oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers eröffnet wird. Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen 2024 vom 03.04.2024 ergebenden Hausgeldvorschüsse sind solange von den jeweiligen Eigentümern zu zahlen, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf Grundlage eines neuen Wirtschaftsplanes beschließen, also auch über das Wirtschaftsjahr 2024 hinaus.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	100.000,00
Nein	0,00
Enthaltung	0,00

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Damit ist der Antrag angenommen. (BS-Nr.:7)

TOP 7: Verschiedenes.

Information zum Versorger Gas und Strom:

Die Verwaltung hat die Versorgung für Gas und Allgemeinstrom in einen Rahmenvertrag beim e-Werk Sachsenwald übertragen.

Information zum Vergleich der Versicherungen:

Die Verwaltung hat die Betreuung der Versicherungen an den Versicherungsmakler Pantaenius übertragen, da hier die Betreuung bei Schadensfällen und anderen Anliegen besser betreut werden kann.

Rückmeldung zum Stand der Beglaubigung des Umlaufbeschlusses der Verwalterbestellung zwecks der Veräußerungszustimmung:

Derzeit fehlt noch die Beglaubigung durch den Miteigentümer Herrn Markus Tölke, diese wird aber nach Auskunft zeitnah erfolgen und dann an das Notariat direkt übermittelt.

Abgleich der Nutzernummern mit den Namen aus der Kalorimeta-Abrechnung (Heizung und Wasser) für die Zukunft:

Die Verwaltung stellt den Eigentümern die Nutzerübersicht 2022 von Kalorimeta zur Verfügung und bitten um den Abgleich der Wohnungen, gemäß den Daten von Kalorimeta und den Angaben der Teilungserklärung.

Umgang / Kostentragung Lastenaufzug (Fa. Kone):

Es ist davon auszugehen, dass der Lastenaufzug zum gemeinschaftlichen Eigentum der WEG gehört, daher sind auch die Kosten für diese Einrichtung von der WEG zu tragen. Im Fall einer vorsätzlichen Beschädigung, werden die Kosten jedoch dann dem Verursacher auferlegt. Dies wird dann mit dem jeweiligen Eigentümer geklärt.

Umgang mit der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:

Herr Hans-Joachim Tölke wird Herrn von Appen (ehemaliger Verwalter) anschreiben und die Unterlagen zur Dichtigkeitsprüfung sowie das Angebot der Schadensbeseitigung abfordern, im Anschluss wird die Hausverwaltung die Unterlagen weiterbearbeiten.

Hinweis auf das Onlineportal „Casavi“ der Hausverwaltung:

Die Verwaltung wird die Anmeldecodes an die Eigentümer versenden. Über das Portal sind dann Unterlagen für die Wohnanlage und die Wohnung abzurufen.

Haustürschlüssel:

Herr Bernd Tölke wird der Verwaltung einen Schlüssel für den Objektzugang zukommen lassen.

Legionellenprüfung:

Es wird geprüft, ob die Wasserversorgung zentral erfolgt und ob hier dann eine Legionellenprüfung erfolgen muss.

Betriebskostenabrechnung 2023 für die Mieter:

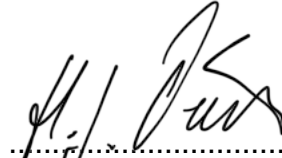
Die Eigentümer werden sich selbst um die Betriebskostenabrechnung 2023 kümmern. Herr Bernd Tölke wird hierzu den SEV-Verwalter ansprechen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schließt die Verwaltung mit Dank an die Erschienenen die Versammlung.

Hamburg, den 15.05.2024



.....
Florian Marsoner
(Versammlungsleiter)



.....
Hans-Joachim Tölke
(Beiratsvorsitzender)



.....
Bernd Tölke
(Eigentümer)