

Protokoll

der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG 14580 Im Soll 24,26 und Sollkehre 1-17 in 22179 Hamburg

am: Montag, den 03.06.2024

Versammlungsort: Gemeindehaus der Kirchengemeinde
„St. Willhelm“
Hohnerkamp 22
22175 Hamburg

Hausverwaltung/
Versammlungsleiter: [Name]

Technik: [Name]

Protokollführung: [Name]

Versammlungsbeginn: 17:12 Uhr

Versammlungsende: 19:10 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 06.05.2024. Gemäß Anwesenheitsliste sind zu Beginn der Versammlung 3.339 / 10.000 Miteigentumsanteile anwesend oder werden vertreten, wobei davon ausgegangen wird, dass nur Eigentümer bzw. deren rechtmäßige Vertreter anwesend sind. Dies entspricht 37 von 110 Stimmen.

Ab TOP 7 sind 3.439 / 10.000 Miteigentumsanteile anwesend, das entspricht 38 / 110 Stimmen. Es wird nach dem Objektprinzip abgestimmt.

Der Verwaltungsbeirat Frau Pelz und die Eigentümerin Frau Klingl, erklären sich bereit, das Protokoll im Namen der Eigentümergemeinschaft zu unterschreiben.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung über die Zuführung von Zinserträgen zur Erhaltungsrücklage 2023 und zur Entnahme der Kapitalertragssteuer sowie des Solidaritätszuschlags aus der Erhaltungsrücklage 2023.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen die Zinserträge vom dem Bankkonto der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft, für das Wirtschaftsjahr 2023, der Erhaltungsrücklage zu zuführen. Des Weiteren werden die Kosten der Kapitalertragssteuer sowie des Solidaritätszuschlags aus der Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2023 entnommen.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	37
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:174)

TOP 3: Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der Vorschüsse auf Grundlage der Jahresabrechnung 2023.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2023 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Kalenderjahres 2023 vom 30.04.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der durch Beschluss vom 27.06.2022 genehmigten Vorschüsse der Einzelwirtschaftspläne 2023. Die Wohnungseigentümer stellen die sich ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen sofort zur Zahlung fällig. Insoweit bedarf es keiner weiteren Aufforderung durch den Verwalter. Den Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, potenzielle Nachschüsse innerhalb von 3 Wochen ab der hiesigen Beschlussfassung an die Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	36
Nein	1
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:175)

TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen den Verwaltungsbeirat Frau Pelz, Herrn Ebbinghaus und Herrn Kaßler für das Wirtschaftsjahr 2023 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	36
Nein	1
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:176)

TOP 5: Beschlussfassung über die Zuführung zur Erhaltungsrücklage im Wirtschaftsjahr 2025.

Es werden derzeit € 50.000,00 zugeführt.

Es wird der Antrag gestellt:

Gemäß dem aktuellen beschlossenen Wirtschaftsplan werden in diesem Jahr € 50.000,00 zu der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	37
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:177)

TOP 6: Beschlussfassung über die Höhe der laufenden Erhaltungsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2025.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen für die Durchführung von Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für das Wirtschaftsjahr 2025 ein Budget in Höhe von € 15.000,00, wie bereits im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Hiervon dürfen Erhaltungsmaßnahmen je Einzelfall in Höhe von € 8.000,00 aufgewendet werden. Die mögliche Verwendung erfolgt nach Anhörung des Verwaltungsbeirates.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	37
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:178)

TOP 7: Festsetzung über die Vorschüsse zur Kostentragung auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2025.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne 2025 vom 02.05.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2025, 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 05.01.2025 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 2025 das Zwangsverwaltungs- oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers eröffnet wird. Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen 2025 vom 02.05.2024 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 2025 hinaus.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	38
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:179)

TOP 8: Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung der Gebühren für den Waschbereich, aktuell ist die Taktung auf 1,- € eingestellt eine Umstellung auf 2,- € pro Waschgang würde ca. € 400,00 - 600,00 an Kosten mit sich bringen. Hinzu käme ein erhöhtes Risiko von Aufbrüchen und die Aufwendung für den Hausmeister, der die mtl. Einzahlung des Kleingelds bei der Bank vornehmen muss. Alternativ bestünde die Möglichkeit über eine bargeldlose Zahlung mit der Firma WeWasch, die Umrüstung würde ca. 1.300,- € kosten. Anbei hierzu ein Flyer der Firma. Die Finanzierung in beiden Fällen könnten über die Rücklage erfolgen.

a) Beschlussfassung über die Anpassung der Gebühren für den Waschbereich von aktuell 1,-€ pro Waschgang auf die neu eingestellte Taktung von 2,-€ pro Waschgang.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen, dass die neue Taktung der Waschmaschinen und des Trockners von 1,-€ pro Wasch- / Trocknungsgang auf 2,-€ pro Wasch- Trocknungsgang erhöht und neu eingestellt wird.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	28
Nein	1
Enthaltung	9

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:180)

b) Beschlussfassung über eine bargeldlose Zahlung mit der Firma WeWasch, die Umrüstung würde ca 1.300,-€ kosten.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen, die Firma WeWasch mit der Umrüstung für eine bargeldlose Zahlung zu Kosten von ca. 1.300,- € zu beauftragen. Die beschlossene Maßnahme zu Kosten in Höhe von ca. 1.300,- € wird über die laufenden Hausreparaturen finanziert.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	28
Nein	1
Enthaltung	9

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:181)

TOP 9: Beratung und Beschlussfassung über die Anhebung der mtl. Parkgebühren von derzeit € 40,- auf € 50,- und für einen halben Stellplatz von € 20,- auf € 25,-. Die Erhöhung soll erstmal zum 01.07.2024 in Kraft treten.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen, dass die aktuellen Kosten der mtl. Parkgebühren von derzeit € 40,- auf € 50,- und für die beiden kleinen Stellplätze (einen halben Stellplatz) von € 20,- auf € 25,- angehoben werden. Die Erhöhung erfolgt zum 01.07.2024.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	27
Nein	1
Enthaltung	10

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:182)

TOP 10 Beratung und Beschlussfassung über die restliche Erneuerung des Jägerzaunes im Grundstücksbereich inkl. einer großflächigen Gehwegausbesserung. Die Kosten hierfür liegen bei € 9.300,-.

Es wird der Antrag gestellt:

Die WEG hatte bereits in 2023 eine teilweise Erneuerung und Ausbesserung mit einem Kostenrahmen von 9.500,- € beschlossen. Der Verwaltungsbeirat und die Verwaltung haben hier nach der Beschlussfassung und auf Hinweis der Gemeinschaft nochmal eine Begehung der Anlage mit der Fa. Zorn, die gem. Beschluss aus 2023 den Zuschlag erhalten hat, vorgenommen. Hierbei wurden dann die weiteren Punkte aufgenommen, so dass hier nur noch die o.g. Ergänzung beschlossen werden muss. Die Finanzierung kann über die Rücklage erfolgen.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	34
Nein	0
Enthaltung	4

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:183)

TOP 11**Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung des Giebels „Im Soll 26“.**

Im Bereich 2.OG WE Klingl kam es zu mehrfachen Durchfeuchtungen an der Giebelwand/Wandaußenecke hofseitig und auch straßenseitig. Die Verwaltung hatte eine Leckage-Ortung beauftragt, welche die darüber liegenden Wohnungen und das Dach als Ursache ausgeschlossen hat. Daraufhin wurde die Fassade durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Stahmer begutachtet und mittels Steiger geprüft sowie eine Probeöffnung vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass die Verfüzung des Klinkermauerwerkes sehr rissig und wasserdurchlässig ist. Offenbar dringt so bei Starkregen Wasser in die Fassade ein und durchnässt die Wandbereiche der WE Klingl. Es wurde vorgeschlagen, den Giebel einzurüsten, das Mauerwerk zu verschlänmen und die Fassade zu hydrophobieren. Dazu hat die Verwaltung mehrere Firmen angefragt. Bisher liegt noch kein Angebot vor, die Baufirma Z&H hat mitgeteilt, dass die Kosten vermutlich ca. 11.000,- € betragen werden. Inklusive Unvorhergesehenem 4.000 € entsteht ein Budget von 15.000 €.

Es wird vorgeschlagen, nach Vorliegen von insgesamt 3 Angeboten eine Auftragsvergabe nach Rücksprache mit dem Beirat zu veranlassen. Die Finanzierung kann über die Erhaltungsrücklage erfolgen.

Alternative:

Alternativ wurde mitgeteilt, dass ggfls. auch eine Komplettdämmung des Giebels ausgeführt werden kann. Der Vorteil ist, dass dann auch weniger Wärmebrücken mehr bestehen. Die Schätzkosten dafür belaufen sich auf ca. € 40.000,- -50.000,-. Sollte dies erwogen werden, müssten Angebote eingeholt und eine Auftragsvergabe im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit erfolgen oder eine außerordentliche ETV.

Der Bericht kann bei Interesse bei der Verwaltung abgefordert werden.

Nach Diskussion durch die Eigentümer stellt sich ein mehrheitliches Bild heraus, dass eine durchgängige Wärmedämmung am Giebel montiert werden sollte. Weiterhin sollte der Dachüberstand verbreitert werden. Die Verwaltung holt Angebote ein, dazu soll dann eine außerordentliche Eigentümerversammlung stattfinden.

Dieser Tagesordnungspunkt bleibt ohne Antrag und Beschluss.

TOP 12:

Beratung und Beschlussfassung darüber, dass die Telekom einen kostenfreien Hausanschluss für ein Glasfasernetz in den Keller einbringen darf.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen, dass die Telekom einen kostenfreien Hausanschluss für ein Glasfasernetz in den Keller einbringt.

Abstimmungsergebnis	Stimmen
Ja	36
Nein	0
Enthaltung	2

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.:184)

TOP 13: Verschiedenes.

(Bitte beachten Sie, dass unter diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlüsse gefasst werden können.)

- Spielplatz, hier musste altersbedingt der Fallschutz bei der Schaukel ausgetauscht werden. Die Verwaltung hat sich aus Kostengründen für einen Fallschutzsand entschieden, da ein neuer Plattenbelag pro qm ca. € 120,- gekostet hätte.
- Hinweis an die Hundehalter: Die Eigentümer bitten die Hundehalter der WEG darum, die Sondernutzungsflächen nicht durch Hundekot oder andere Verschmutzungen zu beeinträchtigen, da dies zu einer Geruchsbelästigung für alle Eigentümer führt. Wir bitten die Hundehalter, ihre Hunde zum Erleichtern außerhalb des Geländes spazieren zu führen.
- Der Hausmeister wird darum gebeten, den Papierkorb auf dem Spielplatz häufiger zu leeren, um eine Überfüllung zu vermeiden.

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

Hamburg, den 03.06.2024