

## Protokoll

der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

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

am: Mittwoch, den 17.08.2022

Versammlungsort: Bramfelder Kulturladen e. V.  
Bramfelder Chaussee 265  
22177 Hamburg

Versammlungsleiter:

Verwaltung:

Protokollführer:

Versammlungsbeginn: 17:30 Uhr

Versammlungsende: 19:35 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 04.07.2022. Gemäß Anwesenheitsliste sind 39 von 110 Stimmen vertreten.

Ab Tagesordnungspunkt 3 sind 40 von 110 Stimmen vertreten und ab Tagesordnungspunkt 5 sind 41 von 110 Stimmen vertreten.

Frau Pelz und Herr Petzel, erklären sich bereit, das Protokoll im Namen der Eigentümergeinschaft zu unterschreiben.

#### **TOP 2: Beratung und Beschlussfassung über die Zuführung von Zinserträgen zur Erhaltungsrücklage 2021 und zur Entnahme der Kapitalertragssteuer sowie des Solidaritätszuschlags aus der Erhaltungsrücklage 2021.**

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer beschließen, die Zinserträge aus den Bankkonten der Gemeinschaft sowie sonstige Erträge für das Wirtschaftsjahr 2021 der Erhaltungsrücklage zu zuführen.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>39</b>
Nein	<b>0</b>
Enthaltung	<b>0</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:149)

**TOP 3: Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der Vorschüsse auf Grundlage der Jahresabrechnung 2021.**

Es wird von der Verwaltung darauf hingewiesen, das 2019 ein Beschluss gefasst wurde, der die Zuführung zur Erhaltungsrücklage für das Jahr 2020 von € 50.000,00 auf € 100.000,00 erhöht. Da es im Jahr 2020 keine Versammlung gab aufgrund von Corona, gilt dieser Beschluss auch für das Jahr 2021. Es wurden jedoch dieses Jahr nur € 50.000,00 zugeführt, so dass die Eigentümergemeinschaft entscheiden kann, ob dies so beibehalten werden soll.

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2021 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Kalenderjahres 2021 vom 24 Juni 2022 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der durch Beschluss vom 24.04.2019 genehmigten Vorschüsse der Einzelwirtschaftspläne 2020 unter der Prämisse, dass die Zuführung der Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2021 um € 50.000,00 reduziert wird. 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, potentielle Nachschüsse innerhalb von 3 Wochen ab der hiesigen Beschlussfassung an die Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>38</b>
Nein	<b>0</b>
Enthaltung	<b>2</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:150)

**TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2021.**

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer beschließen den Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Pelz und Herrn Ebbinghaus und Herrn Kaßler, für das Wirtschaftsjahr 2021 zu entlasten.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>37</b>
Nein	<b>1</b>
Enthaltung	<b>2</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:151)

**TOP 5: Beschlussfassung über die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von € 50.000,00 für das Wirtschaftsjahr 2023. Die Höhe der Rücklage zum 31.12.2021 ist € 195.649,72.**

Nach einer ausführlichen Diskussion werden mehrere Beträge für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2023 zur Wahl gestellt. Die Eigentümer einigen sich darauf, dass Sie den Betrag erst einmal beibehalten wollen.

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von € 50.000,00.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>41</b>
Nein	<b>0</b>
Enthaltung	<b>0</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:152)

**TOP 6: Beschlussfassung über die Höhe der laufenden Erhaltungsmaßnahmen (sog. Hausreparaturen) für das Wirtschaftsjahr 2023.**

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer beschließen für die Durchführung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung (sog. Hausreparaturen) für das Wirtschaftsjahr 2023 ein Budget in Höhe von € 15.000,00 wie bereits im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Hiervon dürfen Erhaltungsmaßnahmen je Einzelfall in Höhe von max. € 8.000,00 in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat aufgewendet werden.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>41</b>
Nein	<b>0</b>
Enthaltung	<b>0</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:153)

**TOP 7: Festsetzung über die Vorschüsse zur Kostentragung auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2023.**

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne 2023 vom 27.06.2022 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2023, 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 05.01.2023 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 2023 das Zwangsverwaltungs- oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers eröffnet wird. Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen 2023 vom 27.06.2022 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 2023 hinaus.

Abstimmungsergebnis	
Ja	41
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:154)

**TOP 8: Beratung und Beschlussfassung über die Wahl eines Ersatzzustellungsvertreeters sowie des Vertreters.**

Die Verwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass durch die WEG-Reform 2020 eine grundlegende Änderung bezüglich der Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft in Kraft getreten ist. Diese besagt, dass der Träger der Gemeinschaft künftig allein die Gemeinschaft ist und sich somit derartige Klagen gegen die Gemeinschaft anstatt gegen den einzelnen Wohnungseigentümer richten.

Daher ist ein Ersatzzustellungsvertreter nicht mehr von Nöten.

**Dieser Tagesordnungspunkt bleibt ohne Antrag und ohne Beschluss.**

**TOP 9: Beratung und Beschlussfassung über die Verwalterbestellung der BAU-VEREIN ZU HAMBURG Hausverwaltungsgesellschaft mbH ab dem 01. Januar 2023.**

Es wird der Antrag gestellt:

Die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH wird für 5 Jahre als Verwalter bestellt und zwar für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2027. Die Verwaltervergütung beträgt für die ersten 3 Jahre (01.01.2023-31.12.2025) € 18,00 zzgl. MwSt./pro WE und Monat ab dem 4. Jahr (01.01.2026-31.12.2027) beträgt die Verwaltergebühr € 19,00 zzgl. MwSt./pro WE und Monat. Es wird daher ein Bruttobetrag von € 22,61 je WE/Monat erhoben. Der Verwaltungsbeirat wird legitimiert den Verwaltervertrag im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen. Die Finanzierung erfolgt über das laufende Hausgeld.

Abstimmungsergebnis	
Ja	40
Nein	1
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:155)

**TOP 10: Beratung und Beschlussfassung über die Behebung von Mängeln an den Balkonen Sollkehre 1+3 (nur DG; insgesamt 4 Balkone)**

Die Verwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass ein weiteres Angebot der Firma Eylenstein über einen Preis von € 1.951,60 eingegangen ist. Da das Angebot um € 1.142,40 preiswerter ist wie das Angebot der Firma ZH Baugesellschaft, wird entschieden über dieses abzustimmen. Der Betrag wird für den Beschluss auf € 2.000,00 aufgerundet. Die Firma Eylenstein wird sich nach der Beauftragung mit den Eigentümern bezüglich Termine in Verbindung setzen.

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer beschließen das Angebot mit der Nummer ANR 162-2022 der Firma Eylenstein zu den Kosten von € 2.000,00 anzunehmen. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft.**

Abstimmungsergebnis	
Ja	40
Nein	0
Enthaltung	1

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:156)

**TOP 11: Beratung und Beschlussfassung über die Behebung von Mängeln an den im Boden verlaufenden Abwasserleitungen.**

Die Verwaltung stellt den anwesenden Eigentümern das neue Angebot der Firma Canal Control vor. Herr Jäger weist darauf hin, dass in diesem Angebot mehr laufende Meter Rohre ausgewechselt werden als in den anderen Angeboten. Dies ebenfalls zu einem preiswerteren Preis. Zudem hat die Verwaltung mit der Firma Canal Control bereits gute Erfahrungen sammeln können. Inklusive unvorhergesehenem von € 15.000,00 und den Kosten der Projektkoordination durch die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH von € 1.332,80 betragen die Gesamtkosten der Firma Canal Cotrol 76.833,80. Der Betrag wird auf € 77.000,00 aufgerundet. Nach einer ausführlichen Diskussion kommen die anwesenden Eigentümer zu dem Entschluss, über das Angebot der Canal Control zu beschließen.

Es wird der Antrag gestellt:

**Die Eigentümer beschließen über das Angebot der Firma Canal-Control Rohrsanierung GmbH mit der Angebotsnummer 42578 zu den Kosten von € 77.000,00 inklusive unvorhergesehenem und der Projektkoordination durch die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH anzunehmen. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	
Ja	<b>37</b>
Nein	<b>0</b>
Enthaltung	<b>4</b>

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:157)

**TOP 12: Verschiedenes**

- Elektromobilität

Die Verwaltung wird gebeten, einen Elektrofachplaner damit zu beauftragen eine Grundermittlung zur Installation von Ladesäulen durchzuführen um feststellen zu können, ob die Gegebenheiten für eventuelle Ladeeinrichtungen für E-Autos vorhanden sind. Es wird mit Kosten von ca. € 600,00 gerechnet, welche über die laufenden Erhaltungsmaßnahmen abgerechnet werden.

- Heizungsanlage

Es wird nach neuen Energieeinsparmöglichkeiten gefragt und ob hier eine Photovoltaikanlage oder andere Maßnahmen Sinn machen. Die Verwaltung schlägt vor ein Angebot eines Fachplaners für eine Grundlagenermittlung einzuholen. In dieser Grundlagenermittlung werden die möglichen Gegebenheiten geprüft und eine Handlungsempfehlung ausgesprochen. Es wird mit Kosten zwischen € 5.000,00 – € 6.000,00 gerechnet.

- Klimaanlage

Es wird die Frage gestellt, ob Klimaanlage auf den Balkonen angebracht werden dürfen. Die Verwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass sobald diese von außen zu sehen sind, es sich um eine Bauliche Veränderung handelt und es daher eines Beschlusses bedarf.

- Flurstück

Die Verwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass es ein zweites Flurstück mit der Nummer 6192 auf dem Grundstück gibt. Dieses Flurstück muss ebenfalls mit angegeben werden, wenn die neue Grundsteuererklärung abgeben wird.

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

Hamburg, den 19.08.2022

