

Protokoll

der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

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

am: Montag, den 20.11.2023

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

Protokollführung:

Hausverwaltung/
Versammlungsleiter:

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr

Versammlungsende: 18:05 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 19.10.2023 Gemäß Anwesenheitsliste sind 33 von 110 Stimmen vertreten.

Die Verwaltungsbeirätin Frau Pelz und der Eigentümer Herr Ebbinghaus, erklären sich bereit, das Protokoll im Namen der Eigentümergeinschaft zu unterschreiben.

TOP 2: Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der Vorschüsse auf Grundlage der Jahresabrechnung 2022.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2022 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen des Kalenderjahres 2022 vom 15.08.2023 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der durch Beschluss vom 12.07.2021 genehmigten Vorschüsse der Einzelwirtschaftspläne 2022. 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 Wohnungseigentümer-gemeinschaft zu leisten.

Abstimmungsergebnis	
Ja	33
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 167)

TOP 3: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022.

Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen den Verwaltungsbeirat Frau Pelz, Herrn Ebbinghaus und Herrn Kaßler für das Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis	
Ja	32
Nein	1
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 168)

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

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	
Ja	32
Nein	0
Enthaltung	1

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 169)

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

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer beschließen für die Durchführung von Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für das Wirtschaftsjahr 2024 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 Verwaltungsbeirats.

Abstimmungsergebnis	
Ja	33
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 170)

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

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne 2024 vom 21.08.2023 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 05.01.2024 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 21.08.2023 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	
Ja	29
Nein	0
Enthaltung	4

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 171)

TOP 7: Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss einer jährlichen Dachrinnenreinigung.

Es wird der Antrag gestellt:

Aufgrund zahlreicher periodischer Verstopfungen wird vorgeschlagen, zukünftig 1x jährlich alle Dachrinnen am Objekt reinigen zu lassen. Nachdem Eigentümergeinschaft verschiedene Angebote verglichen hat, wird die Firma Dachrinnendienst Krüger beauftragt. Die Kosten belaufen sich hierbei auf 2.544,22 €. Die Finanzierung kann über das laufende Hausgeld erfolgen.

Abstimmungsergebnis	
Ja	33
Nein	0
Enthaltung	0

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 172)

TOP 8: Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung des Jägerzaunes im Bereich der Sollkehre 3-17 sowie die teilweise Ausbesserung des Gehweges in diesem Bereich. Kosten hierfür bei ca. 70 lfd. Meter Zaun wäre 5.950,00 € brutto. Die Gehwegausbesserung von ca. 50-60qm würden ca. 4.200,00 € kosten. In beiden Pos. ist bereits Unvorhergesehenes einkalkuliert.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Firma Zorn wird für 8.232,18 € beauftragt. Die Finanzierung kann über die Rücklage erfolgen.

Abstimmungsergebnis	
Ja	29
Nein	0
Enthaltung	4

Die Verwaltung verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Antrag ist angenommen: (BS-Nr.: 173)

TOP 9: Verschiedenes.

Stellplatzreinigung und –pflege

Die Stellplätze gehören zum Eigentum der WEG und werden über uns, die Verwaltung vermietet. Ein nicht- vermieteter Stellplatz, wird zu Lasten der WEG von uns gereinigt. Für einen Vermieteten Stellplatz ist der Mieter selber für die Reinigung und Pflege verantwortlich.

Planung der Tagesordnung

gem. den gesetzlichen Vorgaben ist die Einladungsfrist 3 Wochen. Nach versenden der Einladung durch die Verwaltung ist es nicht mehr möglich neue Anträge zur Tagesordnung aufzunehmen. Es wird daher vorgeschlagen, dass Anträge bis zum 31.12. für die jeweils kommende Versammlung beim Verwalter eingereicht werden. Hintergrund: Sollten hier noch Angebote einzuholen sein, ist bis zur Versammlung ausreichend Zeit. Fragen zur Abrechnung sollten tunlichst vor der Versammlung gestellt werden, damit die Versammlung nicht unnötig lange andauert.

Die Fragen können in persönlichen Gesprächen oder aber per Mail gestellt werden.

Der aktuelle Gaspreis

Stadtwerke Barmstedt Xtra GmbH (21.02.2023) : „Ihr persönlich prognostizierter Jahresverbrauch für das Jahr 2023 beträgt 868173 kWh. Für 80 Prozent dieser Menge greift die Gaspreisbremse, in Form eines sogenannten Entlastungskontingents – das entspricht 694538,4 kWh im Jahr 2023. Für diese Energiemenge gilt der staatlich festgelegte Referenzpreis von **12 ct/kWh** (brutto). Sie werden durch die Gaspreisbremse in diesem Jahr um insgesamt 53.856,84 € (brutto) entlastet.“

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

Hamburg, den 21.11.2023

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'F. J. ...', written in a cursive style.