

PROTOKOLL

zur

ORDENTLICHEN VERSAMMLUNG 2024

der WEG WASSENKAMP 10A - 14B, 22927 GROßHANSDORF – CD 974

Ort: Peter-Rantzau-Haus AWO Ahrensburg e.V.
Manfred-Samusch-Str. 9 in 22926 Ahrensburg

Datum: 24.10.2024

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:12 Uhr

Protokollführer: Christopher Preuhs

Die besprochenen Tagesordnungspunkte in der Übersicht:

- 1.) Begrüßung der Eigentümer
- 2.) Beschlussfassung über die Genehmigung der Vor- und Nachschüsse aus der Gesamtwohnungsjahresabrechnung 2023 nebst Einzelabrechnungen 2023.
- 3.) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023 sowie Neuwahl eines Beirates.
- 4.) Beschlussfassung über den Rückschnitt der Bäume im Herbst inkl. Freigabe eines Kostenrahmens
- 5.) Rückwirkende Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserleitungen
- 6.) Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzgl. der Rauchwarnmelder in der Liegenschaft
- 7.) Beschlussfassung über die Änderung des Verteilerschlüssels für die Betriebskosten
- 8.) Antrag des Eigentümer Herrn Forlong-Gaiser: Nutzung der Dachflächen für Balkonkraftwerke
- 9.) Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bezgl. der Anfrage Frau Woge (Nachbarin Sieker Landstraße 113b)
- 10.) Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bezüglich der undichten Balkone
- 11.) Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung der Fa. Erna Tiedgen KG vom 01.01.2025 bis 31.12.2026
- 12.) Beschlussfassung über die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2024 und der Einzelwirtschaftspläne 2024
- 13.) Sonstiges

Zu TOP 1 Begrüßung der Eigentümer

Herr Preuhs und Frau Rickert begrüßen die Eigentümergemeinschaft. Insgesamt sind 26 von 42 Eigentümern persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Die Einladungen sind form- und fristgerecht versendet worden, Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.



Zu TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Vor- und Nachschüsse aus der Gesamtwohngeldjahresabrechnung 2023 nebst Einzelabrechnungen 2023.

Der Beirat hat die Belegprüfung vorgenommen. Fragen und Unklarheiten konnten im Nachgang geklärt werden. Alle Unterlagen und Belege wurden vollständig und übersichtlich zur Verfügung gestellt.

Herr Preuhs erkundigt sich, ob es Fragen zur Abrechnung gibt und stellt den Beschlussantrag.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26
Nein	0
Enthaltung	0

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die sich aus den vorliegenden Jahreseinzelnabrechnungen ergebenden Nachschüsse (Abrechnungssalden) bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben bzw. Abrechnungsspitzen) gemäß § 28 WEG einstimmig.

Der Beschluss ist Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

Zu TOP 3 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023 sowie Neuwahl eines Beirates.

Herr Preuhs bedankt sich bei dem Beirat für seinen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Die Eigentümerin Frau Theis hat ihre Wohnung verkauft und kann daher zukünftig nicht mehr als Beirätin tätig sein. Herr Kecker hingegen steht weiterhin als Beirat zur Verfügung.

Er soll als alleiniger Beirat im Amt bestätigt werden. Herr Preuhs stellt den Antrag auf Entlassung und Wiederwahl.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	20
Nein	2
Enthaltung	4

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich, den Beirat für das vergangene Jahr zu entlasten. Herr Kecker bleibt als Beirat bestehen.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 4 Beschlussfassung über den Rückschnitt der Bäume im Herbst inkl. Freigabe eines Kostenrahmens

Die Kosten sollen über die laufenden Wohngelder abgerechnet werden.

Herr Kecker erwähnt in diesem Zusammenhang, dass der Hausmeister häufig von verschiedenen Eigentümern angesprochen wird und unterschiedliche Aufgaben erhält.

Um das zukünftig besser zu koordinieren, soll ein Vor-Ort-Termin am 14.11.2024 um 14:00 Uhr stattfinden, an dem interessierte Eigentümer teilnehmen können. Treffpunkt ist vor der Garageneinfahrt.

Im Rahmen dieses Treffens sollen Details über den Rückschnitt der Hecken und Bäume mit dem Hausmeister abgestimmt werden. Alle Vereinbarungen, die an diesem Tag getroffen werden, sollen verbindlich sein und auch für die Folgejahre gelten.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26
Nein	0
Enthaltung	0

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt einstimmig, am 14.11.24 einen Termin vor Ort mit dem Hausmeister durchzuführen, an dem jeder Eigentümer teilhaben kann, um eine Vereinbarung über den Rückschnitt der Hecken und Bäume für dieses und die Folgejahre zu treffen.

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

Zu TOP 5 Rückwirkende Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserleitungen

Die Fa. Dirks Tiefbau wird die Arbeiten für € 43.457,02 brutto ausführen. Die Kosten sollen über die Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

Nachdem die Gemeinschaft bereits im Jahre 2022 ein Angebot der Fa. HBE (Hansa Bauberatung GmbH) für € 75.000,00 freigegeben hatte, wurde der bereits erteilte Auftrag nach Rücksprache mit dem Beirat aufgrund der langen Wartezeit storniert. Hierdurch mussten regelmäßige Durchspülungen der Leitungen erfolgen, die längerfristig zu hohen Kosten für die WEG geführt hätten. Außerdem bestand die Gefahr, dass die Rohre weiter absacken. Die Fa. Dirks Tiefbau wird die Arbeiten für € 43.457,02 brutto noch im September 2024 ausführen.

Herr Kecker berichtet über die Maßnahme, die inzwischen bereits erfolgt ist. Dementsprechend soll über diesen Tagesordnungspunkt rückwirkend beschlossen werden.

Wichtige Anmerkung:

Bereits nach kurzer Zeit gab es in der neuen Abwasseranlage bereits Störungen durch Fettablagerungen.

Es wird noch einmal daran erinnert, dass weder Küchenabfälle, Müll oder sonstige Badutensilien und insbesondere kein Fett in einen Abfluss entsorgt werden.

Fettreste aus Pfannen können beispielsweise mit einem Zewa ausgewischt und über den Hausmüll entsorgt werden.

Vermietende Eigentümer werden gebeten, auch Ihre Mieter zu informieren.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26
Nein	0
Enthaltung	0

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt einstimmig und rückwirkend, Fa. Dirks Tiefbau mit den Arbeiten, verbunden mit Kosten in Höhe von € 43.457,02 brutto zu beauftragen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

Zu TOP 6 Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bezgl. der Rauchwarnmelder in der Liegenschaft

Die Rauchwarnmelder der Liegenschaft wurden im Jahr 2017/2018 von der Gemeinschaft gekauft. Normalerweise halten die Geräte ca. 10 Jahre, d. h. die Gemeinschaft bräuchte erst ab 2027/2028 neue Geräte.

Der Vorschlag von der Verwaltung wäre, bereits ab 2025 von der Fa. Brunata Funk-Rauchwarnmelder zu mieten. Heizkostenverteiler und Rauchwarnmelder würde so von einer Firma betreut.

Die Kosten belaufen sich bei Miete insgesamt pro Jahr auf € 727,21 brutto oder bei Kauf auf € 5.840,16 brutto zzgl. Kosten für die jährliche Prüfung von € 147,44 brutto. Die Kosten sollen über die laufenden Wohngelder beglichen werden.

Herr Preuhs erinnert daran, dass im letzten Jahr beschlossen wurde, die Heizkostenverteiler über Brunata zu beschaffen. Er schlägt vor, auch die Rauchmelder über Brunata zu beschaffen und den Auftrag bereits in diesem Jahr zu vergeben, damit beide Umrüstungen idealerweise in einem Termin erledigt werden können.

Die Eigentümer sind damit einverstanden und sprechen sich mehrheitlich dafür aus, Rauchmelder zu kaufen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	23
Nein	2
Enthaltung	1

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich, Rauchwarnmelder über Brunate zu kaufen und den Auftrag über die jährliche Wartung ebenfalls an Brunata zu vergeben. Die Kosten in Höhe von ca. € 5.800,00 für den Erwerb werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 7 Beschlussfassung über die Änderung des Verteilerschlüssels für die Betriebskosten

Aufgrund von Beschwerden eines Mieters über den, aus seiner Sicht, nicht korrekten Verteilerschlüssel, soll dieser geändert werden. Hierbei müssen sämtliche Wohneinheiten neu vermessen und die Wohnflächen neu berechnet werden. Sollte sich die Gemeinschaft für die Veränderung des Verteilerschlüssels entscheiden, macht die Verwaltung darauf aufmerksam, dass die damit verbundenen Kosten nicht über das Verwalterentgelt abgegolten sind, sondern zu einem Stundensatz von € 95,00 zzgl. MwSt. abgerechnet werden. Zusätzlich fallen Kosten für ein Architekturbüro an. Die Kosten sollen über die Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

Die Eigentümerin der betroffenen Einheit erläutert die Hintergründe. Es wird kurz darüber diskutiert, aber die Mehrheit ist sich schnell einig, keine neue Berechnung in Auftrag zu geben.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	1
Nein	20
Enthaltung	5

Beschluss: Die Gemeinschaft lehnt die Neuvermessung der Anlage zur Änderung der Verteilerschlüssel mehrheitlich ab.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich abgelehnt.

Zu TOP 8 Antrag des Eigentümer Herrn Forlong-Gaiser:

„Aufgrund der Thematik der Verkleidungen der Balkone im 2. OG der Anlage, beantrage ich für alle Besitzer/Mieter der DG Wohnungen, dass diese auch die Dachfläche für das Anbringen der Balkonkraftwerke nutzen dürfen (so lange bis diese im Rahmen von energetischen Sanierungen/Umbauten für die Anlage benötigt werden). Die bereits genehmigten Vorgaben sollen auch hier Gültigkeit haben.“

Der Eigentümer erläutert, dass durch die Platten im Dachgeschoss eine Montage eines Balkonkraftwerks am Balkon nicht möglich ist und er daher (so lange die Platten angebracht sind) die Dachflächen benutzen möchte.

Nach einer kurzen Diskussion sind sich die Mehrheit der Eigentümer einig, dass die Sondereigentümer die Flächen benutzen dürfen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	9
Nein	7
Enthaltung	5

Beschluss: Es wird mehrheitlich beschlossen, dass die Dachgeschossbewohner auf der Dachfläche ein Balkonkraftwerk installieren dürfen. Die Kosten und eventuelle Folgekosten trägt der jeweilige Sondereigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger. Kosten für etwaige Schäden am Dach, die daraus resultieren, trägt ebenfalls der jeweilige Sondereigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 9 Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bzgl. der Anfrage Frau Woge (Nachbarin Sieker Landstraße 113b)

Frau Woge möchte auf ihrem Hausdach eine PV Anlage installieren, dazu soll die WEG allerdings Tannen, die auf dem WEG Grundstück stehen, fällen oder auf Höhe des Daches einkürzen.

Herr Preuhs erkundigt sich, was die Eigentümer von dieser Anfrage halten.

Insofern die Nachbarin die Kosten der Fällung sowie der Entfernung der Stubben trägt, ist eine Mehrheit dafür, ihrem Wunsch nachzukommen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	17
Nein	7
Enthaltung	2

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich, der Nachbarin die Genehmigung zu erteilen, die Tannen fällen zu lassen, insofern sie die Kosten vollständig übernimmt und auch die Stubben auf ihre Kosten entfernen lässt.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 10 Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bezüglich der undichten Balkone

Aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, müssen diese teilweise saniert werden. Die Kostenschätzung der Verwaltung liegt bei € 10.000,-- bis € 15.000,-- pro Balkon.

Der Hausmeister Herr Lehmann hat eine Prüfung aller Balkone vorgenommen, die Liste lag der Hausverwaltung bis zur Versendung der Einladung nicht vor. Zusätzlich haben wir eine Abfrage über die online-Plattform Casavi gestartet und um Rückmeldung der Eigentümer gebeten, bei denen die Balkone defekt sind.

Die Gemeinschaft soll einen Kostenrahmen für die betroffenen Balkone freigeben und nach Angebotserhalt soll der Beirat das wirtschaftlichste Angebot freigeben. Die Kosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden. Derzeit haben wir eine Rückmeldung von 4 betroffenen Einheiten bekommen.

Herr Preuhs erklärt, dass bei der Kontrolle nur die Abflüsse geprüft wurden, nicht die Anschlüsse. Das wäre aber auch nicht durch den Hausmeister durchzuführen. Hierzu soll ein Maurerunternehmen beauftragt werden, dass kleinere Arbeiten direkt durchführen kann und größere Schäden aufnehmen und an die Verwaltung weitergeben kann. Ein Kostenvolumen in Höhe von € 5.000,00 soll freigegeben werden.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	24
Nein	2
Enthaltung	0

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich, ein Maurerunternehmen mit der Kontrolle der Balkone zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von bis zu € 5.000,00 werden über laufende Hausgeldzahlungen beglichen.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 11 Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung der Fa. Erna Tiedgen KG vom 01.01.2025 bis 31.12.2026

Die Firma ERNA TIEDGEN KG bietet an ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 weiterhin als Verwalterin bestellt zu werden.

Ab dem 1.1.2025 beträgt die Verwaltervergütung € 24,- zzgl. MwSt. je Wohneinheit.

Der bisherige Verwaltervertrag bleibt bis auf folgenden Punkt bestehen: Laut Verwaltervertrag (unter "3. Umfang der besonderen Verwalterleistungen"), werden für die Betreuung während Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen deren Auftragssumme €10.000,- inkl. MwSt. übersteigen und die in Art und Umfang einen nicht unerheblichen Mehraufwand für die Verwaltung bedeuten, eine zusätzliche Vergütung vereinbart, die 4% zzgl. MwSt. der Bruttorechnungssumme beträgt. Bisher lag wurde eine zusätzliche Vergütung vereinbart, die 3% zzgl. MwSt. der Bruttorechnungssumme betrug.

Herr Preuhs erläutert die Notwendigkeit der Bestellung. Nach einem kurzen Meinungsaustausch spricht sich die Mehrheit der Eigentümer dafür aus, dass die Verwaltung weiterhin durch die Fa. Erna Tiedgen KG erfolgen soll.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	24
Nein	1
Enthaltung	1

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Bestellung der Fa. Erna Tiedgen KG zum Verwalter vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 mehrheitlich. Das Verwalterentgelt beträgt ab dem 01.01.2025 monatl. € 24,- zzgl. MwSt. je Wohneinheit. Die Anpassung der Sondervergütung wird mehrheitlich genehmigt.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 12 Beschlussfassung über die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2024 und der Einzelwirtschaftspläne 2024

Herr Preuhs erkundigt sich, ob es Fragen zum Wirtschaftsplan gibt.

Er schlägt vor, den Wirtschaftsplan nicht rückwirkend zu beschließen, sondern erst mit Wirkung zum 01.01.2025. Im nächsten Jahr wird dann ein Wirtschaftsplan für 2026 erstellt.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26
Nein	0
Enthaltung	0

Beschluss: Die Versammlung beschließt einstimmig, den Wirtschaftsplan 2024 sowie die Einzelwirtschaftspläne 2024 zu genehmigen. Der neue Wirtschaftsplan wird gültig mit Wirkung zum 01.01.2025. Bei erteilter Einzugsermächtigung wird das neue Wohngeld durch die Hausverwaltung eingezogen. Sofern keine Einzugsermächtigung vorliegt, ist der Dauerauftrag entsprechend anzupassen.

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

Zu TOP 13 Sonstiges

- Bericht des Beirates über verschiedene Handwerkerarbeiten und besondere Anliegen in der Wohnanlage

Herr Kecker berichtet, dass die Hausmeistertätigkeiten derzeit nicht zufriedenstellend abgearbeitet werden. Auf der nächsten Versammlung soll ein Beschluss darüber gefasst werden, ob ein neuer Hausmeisterservice in Frage kommt.

- Zerstörung in der Tiefgarage

Herr Kecker berichtet, dass in der Tiefgarage sein Auto zerkratzt, die Fahrradreifen zerstoßen, Anhängerkabel durchgeschnitten und vor allem die Bremskabel des E-Bikes seiner Frau zerschnitten wurden.

Herr Kecker hat nach Rücksprache mit der Polizei und der Verwaltung eine Dashkamera installiert, die ausschließlich den Stellplatz aufgenommen hat.

Die Aufnahmen liegen derzeit bei der Staatsanwaltschaft vor und werden dort entsprechend behandelt.

- Notfallbeleuchtung Keller (Bericht von Herrn Kecker)

Dazu soll ein Angebot eingeholt werden, über das auf der kommenden Versammlung beschlossen werden kann.

- Blühstreifen (Bericht von Frau Burmeister)

Frau Burmeister berichtet, dass der Boden leider zu schlecht ist und daher der Blühstreifen wieder entfernt wurde.

Die Versammlung wurde am 24.10.2024 um 19:12 Uhr geschlossen.

ERNA TIEDGEN KG
Immobilien seit 1897
VERKAUF & VERWALTUNGEN 
Christopher Preuns
HAMBURG
Sechslingspforte 1 · Tel. 28 80 72 00

Miteigentümer



Beirat