



TIEDGEN

Immobilien seit 1897

VERKAUF · VERWALTUNG · VERMIETUNG

PROTOKOLL

**zur ordentlichen Versammlung der WEG Wassenkamp 10a - 14b, 22927 Großhansdorf
am 07.07.2022**

Ort: Peter-Rantzau-Haus AWO Ahrensburg e.V.; Manfred-Samusch-Str. 9 in
22926 Ahrensburg
Datum: 07.07.2022
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Protokollführer: Sophie Schumacher

Die besprochenen Tagesordnungspunkte in der Übersicht:

- 1.) Begrüßung der Eigentümergemeinschaft.
- 2.) Beschlussfassung über die Wohngeldabrechnung 2021 vom 16.06.2022, einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie die Heizkostenabrechnung.
- 3.) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates.
- 4.) Beschlussfassung über Baumfällarbeiten in der Liegenschaft.
- 5.) Beschlussfassung und Kostenrahmensezung zwecks Anschaffung eines Vertikutierers (Bericht Frau Burmeister).
- 6.) Beschlussfassung über die Installation von Wallboxen (E-Ladesäulen).
- 7.) Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserkanalrohre.
- 8.) Beschlussfassung über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung im Pantaenius-Rahmenvertrag Provinzial Nord Brandkasse AG.
- 9.) Beschlussfassung über die Reparatur des Dachunterstands im Haus 14a aufgrund von Feuchtigkeitsschäden (Bericht der Hausbewohner).
- 10.) Einmalzahlung über den Betrag von sonstige Auslagen (ohne Einreichung von Rechnungen) in Höhe von €150,- an Herrn Kecker.
- 11.) Beschlussfassung über den Fensteraustausch in der Einheit Siege-Schmidt wg. "blinden" Fensterscheiben.
- 12.) Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für 2022 vom 16.6.2022 sowie die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne.
- 13.) Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung vom 01.01.2023 - 31.12.2024.
- 14.) Sonstiges

Zu TOP 1 Begrüßung der Eigentümergemeinschaft.

Frau Schumacher begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Rickert von der Hausverwaltung vor. Die Eigentümergemeinschaft ist mit 29 von 42 anwesenden oder vertretenen Eigentümern präsentiert. Die Einladungen sind frist- und ordnungsgemäß versandt worden.

Zu TOP 2 Beschlussfassung über die Wohngeldabrechnung 2021 vom 16.06.2022, einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie die Heizkostenabrechnung.



Die Verwaltung hat den Abrechnungsordner den Beiräten zur Prüfung der Unterlagen übergeben.

Einige Fragen konnten im Vorwege geklärt werden.

Ansonsten waren alle erforderlichen Unterlagen und Belege ordentlich und übersichtlich vorbereitet. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Wohngeldabrechnung 2021 vom 16.06.2022, einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie die Heizkostenabrechnung.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26,0000
Nein	2,0000
Enthaltung	1,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 166/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 3 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates.

Die Verwaltung bedankt sich bei den Beiräten für ihre Tätigkeit im zurückliegenden Wirtschaftsjahr und bittet die Gemeinschaft um Entlastung.

Der Verwaltungsbeirat für das Geschäftsjahr 2022 soll weiterhin bestehen bleiben.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich die Entlastung des Beirats für das Jahr 2021 und wählt zugleich die jetzigen Beiräte erneut für das Jahr 2022.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	19,0000
Nein	2,0000
Enthaltung	8,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 167/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 4 Beschlussfassung über Baumfällarbeiten in der Liegenschaft.

Der Verwaltung liegen zwei Angebote vor. Die Fa. Kiesler bietet die Entfernung von zehn Fichten im hinteren Teil der Liegenschaft für ca. €1.300,- netto an. Die Fa. Meins bietet die Entfernung von 17 Fichten inkl. Fräsarbeiten der Stubben für ca. €11.000,- netto an. Die Kosten sollen aus den laufenden Wohngeldern beglichen werden.

Frau Schumacher und Herr Kecker berichten, dass es zu Beginn des Jahres zu Sturmschäden durch umgestürzte Bäume gekommen ist. Aus diesem Grund sollen weitere Bäume gefällt werden. Wie der preisliche Unterschied zwischen den beiden Angeboten zustande kommt, lässt sich abschließend nicht klären.



Die Eigentümer sind sich einig, dass sie das Angebot der Fa. Kiesler annehmen möchten und stimmen wie folgt ab:

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung des Angebots der Fa. Kiesler ohne Fräsarbeiten an den Stubben in Höhe von ca. €1.300,- netto. Die Kosten werden über die laufenden Wohngelder abgerechnet.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	19,0000
Nein	6,0000
Enthaltung	4,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 168/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 5 Beschlussfassung und Kostenrahmensetzung zwecks Anschaffung eines Vertikutierers (Bericht Frau Burmeister).

Nach einer kurzen Diskussion über die Vor- und Nachteile eines Vertikutierers einigt sich die Gemeinschaft darauf, die Rasenfläche lieber mit speziellem Dünger zu versorgen. Erstmal soll an einer kleinen Stelle mit Blaukorn oder einem Stickstoffdünger die Funktionsweise ausprobiert werden. Bei dem Dünger soll darauf geachtet werden, dass dieser aus bio- und ökologischer Sicht unbedenklich ist.

Es folgt kein Beschluss.

Zu TOP 6 Beschlussfassung über die Installation von Wallboxen (E-Ladesäulen).

Die Verwaltung informiert über die Möglichkeit E-Ladesäulen in der Tiefgarage zu installieren. Nach neuem WEG kann interessierten Eigentümern die Anbringung und Installation von E-Ladesäulen nicht durch die Gemeinschaft verwehrt werden. Die Verwaltung berichtet, dass bei Interesse der Eigentümergeinschaft die Firma PVI zur nächsten Eigentümerversammlung eingeladen werden kann, die dann einen ausführlichen Vortrag und eine Beratung in Sachen E-Mobilität hält. Bisher hat nur eine Partei Interesse an einer E-Ladesäule. Die Verwaltung bittet, um Rückmeldung falls das Thema für weitere Parteien interessant sein sollte.

Es folgt kein Beschluss.

Zu TOP 7 Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserkanalrohre.

Der Verwaltung liegt ein Angebot der Fa. HBE Hansa Bauberatung Entfeuchtung GmbH vor, die Kosten in Höhe von €53.004,90 netto sollen aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Die Angebotsabfrage Dr. Pipe und Fa. NRT sind bereits erfolgt, hier erwartet die Hausverwaltung weitere Angebote bis zur Eigentümerversammlung. Laut Verwaltervertrag (unter "3. Umfang der besonderen Verwalterleistungen"), werden für die Betreuung während Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen deren Auftragssumme €20.000,- inkl. MwSt. übersteigen und die Art und Umfang einen nicht



unerheblichen Mehraufwand für die Verwaltung bedeuten, eine zusätzliche Vergütung vereinbart, die 3% zzgl. MwSt. der Bruttorechnungssumme beträgt. Die Verwaltung berichtet über die Schwierigkeit bei der Einholung von Angeboten. Die Fa. Dr. Pipe und NRT benötigen weitere 20- 24 Wochen um Angebote zu erstellen. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Summe ab €50.000,- Vergleichsangebote vorliegen müssen. Die Gemeinschaft ist sich einig auf Vergleichsangebote zu verzichten, um die Arbeiten schnellstmöglich durchführen zu lassen, bisher wurden regelmäßige Durchspülungen der Abwasserrohre durchgeführt, um Verstopfungen vorzubeugen. Die Verwaltung bittet um Abstimmung.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt das Angebot zur Sanierung der Abwasserkanalrohre von der Fa. HBE Hansa Bauberatung Entfeuchtung GmbH in Höhe von €53.004,90 netto, (durch die aktuelle wirtschaftliche Situation und evtl. weiter steigende Preise, gibt die Gemeinschaft eine Summe von insgesamt €75.000,- für die Erfüllung der Arbeiten frei) und die 3% zzgl. MwSt. der Bruttorechnungssumme, die laut Verwaltervertrag (unter „3. Umfang (unter "3. Umfang der besonderen Verwalterleistungen") für Sonderleistungen anfallen. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	18,0000
Nein	5,0000
Enthaltung	6,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 169/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 8 Beschlussfassung über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung im Pantaenius-Rahmenvertrag Provinzial Nord Brandkasse AG.

Die Elementarversicherung deckt Schäden von Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch ab. Die Jahreshöchstentschädigung beträgt €3 Mio. Die Kosten in Höhe von €624,75 p.a. bei einer Selbstbeteiligung pro Schaden bei 10% - max. €2.500,- sollen aus den laufenden Wohngeldern beglichen werden.

Die Verwaltung berichtet, dass sie von vielen WEGs Anfragen bezgl. Elementarschadenversicherung erhalten haben. Die Verwaltung erläutert, dass bei Sturm, Hagel und Leitungswasserschäden die Wohngebäudeversicherung greift. Nach kurzer Diskussion wird abgestimmt.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung im Pantaenius-Rahmenvertrag Provinzial Nord Brandkasse AG.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	5,0000
Nein	11,0000
Enthaltung	3,0000



Dieser Antrag ist mehrheitlich abgelehnt. und wird mit der Nummer 170/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 9 Beschlussfassung über die Reparatur des Dachunterstands im Haus 14a aufgrund von Feuchtigkeitsschäden (Bericht der Hausbewohner).

Die Eigentümer berichten über Farbabplatzungen an dem Dachunterstand, die behoben werden müssen. Die Verwaltung wir eine Fachfirma mit der Ausführung der Arbeiten beauftragen. Frau Burmeister steht als Ansprechpartnerin für die Fachfirma zur Verfügung.

Es folgt kein Beschluss.

Zu TOP 10 Einmalzahlung über den Betrag von sonstige Auslagen (ohne Einreichung von Rechnungen) in Höhe von €150,- an Herrn Kecker.

Herr Kecker erläutert, dass es sich um eine Einmalzahlung in Höhe von €100,- handeln soll, da es sich hier um z.B. Trinkgelder für Handwerker, kleinere Besorgungen etc. handelt. Nach kurzer Diskussion wird abgestimmt.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Einmalzahlung an den Beirat Herrn Kecker in Höhe von €100,- ohne die Einreichung von Rechnungen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	19,0000
Nein	4,0000
Enthaltung	5,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 171/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 11 Beschlussfassung über den Fensteraustausch in der Einheit Siege-Schmidt wg. "blinden" Fensterscheiben.

Die Verwaltung berichtet, dass sie sich die Fenster vor Ort angesehen hat und berichtet von dem Termin. Die Fenster sind tatsächlich "blind", allerdings sollen diese, nach Rücksprache mit der Eigentümerin Frau Siege-Schmidt, erst in den kommenden Jahren ausgetauscht werden. Die Verwaltung bittet, um Rückmeldungen sollte es auch bei anderen Parteien zu "blinden" Fenstern kommen. In den kommenden Eigentümerversammlungen soll das Thema wieder mit aufgenommen werden.

Es folgt kein Beschluss.

Zu TOP 12 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für 2022 vom 16.6.2022 sowie die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne.

Die Verwaltung informiert, die Gemeinschaft über die stetig steigenden Energiekosten. Die Verwaltung spricht die Empfehlung aus, dass jeder Sondereigentümer €2.000,- bis €3.000,- für evtl. Nachzahlungen bereitlegen sollte. Einige Eigentümer möchten ihre Vorauszahlung daher selbst wählen und anpassen.



Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan für 2022 vom 16.6.2022 sowie die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne. Es soll in Abstimmung mit der Buchhaltung geprüft werden, ob die selbstgewählten Erhöhungsänderungen der Eigentümer Forlong- Gaiser und Kecker so umzusetzen sind.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	24,0000
Nein	2,0000
Enthaltung	3,0000

Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 172/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 13 Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung vom 01.01.2023 - 31.12.2024.

Die Firma Erna Tiedgen KG wird ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2024 weiter zur Verwalterin bestellt. Ab dem 01.01.2023 beträgt die Verwaltervergütung 22,- € zzgl. MwSt. je Wohnung und Monat. Der bisherige Verwaltervertrag bleibt in den weiteren Bestandteilen unverändert bestehen.

Die Verwaltung übergibt das Wort an den Beirat und verlässt den Raum, damit die Gemeinschaft sich austauschen kann.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Firma Erna Tiedgen KG ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2024 weiter zur Verwalterin zu bestellen. Ab dem 01.01.2023 beträgt die Verwaltervergütung 22,- € zzgl. MwSt. je Wohnung und Monat. Der bisherige Verwaltervertrag bleibt in den weiteren Bestandteilen unverändert bestehen. Die Kosten werden aus den laufenden Wohngeldern beglichen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	25,0000
Nein	3,0000
Enthaltung	1,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit der Nummer 173/2022 im Beschlussbuch vermerkt.

Zu TOP 14 Sonstiges

Mülltrennung - Da es immer mal wieder zu Fehlbefüllungen kommt, werden die Eigentümer gebeten alle Müllplätze der Liegenschaft zu nutzen. Außerdem bittet die Verwaltung, um Rückmeldung sollte es öfters zur Fremdbefüllung von Außenstehenden kommen.

Bericht der Verwaltung zur Legionellenprüfung - Es gab erneut einen positiven Befund. Die Eigentümer werden gebeten nach längere Abwesenheit in den Wohnungen das Wasser auf wärmster Stufe einige Minuten durchlaufen zu lassen und das Kalksieb in den Armaturen zu reinigen oder ggf. auszutauschen.

Abfrage bezgl. der Problematik von Fenstern und Balkontüren - Die Verwaltung bittet um Rückmeldung in welchen Parteien aktuell eine Einstellung der Fenster oder Balkontüren erforderlich ist, damit ein Sammeltermin



TIEDGEN

Immobilien seit 1897

VERKAUF · VERWALTUNG · VERMIETUNG

organisiert werden kann. Sollten Eigentümer, die nicht bei der Versammlung anwesend waren, eine Einstellung der Fenster oder Balkontüren benötigen, werden diese gebeten sich mit der Verwaltung in Verbindung zu setzen.

Wetterseitigen Giebelwände Haus 12 und 14 - Die Verwaltung berichtet über die bisherige Problematik an den Giebelwänden und den Bemühungen den entsprechenden Beschluss aus dem Jahre 2021 umzusetzen. Die Fa. Schleicher und Sohn wird sich der Thematik annehmen.

Heizkostenverteiler - Dieses Thema wird bei einer der nächsten ETV zur Abstimmung kommen, die Liegenschaft hat aktuell noch einen Bestandsschutz muss aber in den kommenden Jahren den Austausch auf Funkmodule vornehmen.

Heizung - Die Hausverwaltung informiert, dass die Heizung aus dem Baujahr 1997 stammt. Bei einem Austausch der Heizanlage muss beachtet werden, dass ein bestimmter Anteil aus erneuerbaren Energien stammt. Somit muss z.B. für eine evtl. Solarthermie der Bereich in den Spitzböden für die Technik vorhanden sein.

Elektronik in der Anlage - Nach Hinweis eines Eigentümers besteht die Möglichkeit durch den Austausch der Lampen in der Tiefgarage und auf dem Gelände die Energiekosten zu senken. Die Verwaltung wird dies in Rücksprache mit dem Beirat prüfen und ggf. umsetzen.

Balkonabläufe - Die Verwaltung berichtet, dass es in einigen Wohneinheiten zu Problemen mit Feuchtigkeitsschäden an den Balkonböden bzw. Balkondecken gekommen ist. Die Verwaltung wird eine Fachfirma mit der Überprüfung der Ursache beauftragen. Die Eigentümer werden gebeten darauf zu achten, dass an dem Balkonbodenablauf ein feines Sieb unterlegt ist, damit Laub und Ähnliches nicht mehr in das Abflussrohr gelangen und dieses evtl. verstopfen.

Lampen Hauseingang - In der 14 a geht die Lampe am Hauseingang unter der Decke aktuell nicht richtig und wird ausgetauscht.

Hausmeister - Die Metallzwischentüren sollen von Herrn Lehmann gereinigt werden.

Heizung Waschkeller - Die Gemeinschaft wird gebeten, in der Waschküche die Heizung runter zu drehen, wenn der Raum nicht für die Trocknung genutzt wird.

Die Versammlung wurde am 07.07.2022 um 20:45 Uhr geschlossen.

ERNA TIEDGEN KG



Immobilien seit 1897

VERKAUF · VERWALTUNG · VERMIETUNG

Sophie Schumacher

22087 HAMBURG

Sechslingspforte 1 · Tel. 28 80 72 00

Miteigentümer

Beiratsvorsitzender