



PROTOKOLL

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 der WEG Wassenkamp 10a - 14b, 22927 Großhansdorf am 26.09.2023

Ort: Peter-Rantzau-Haus AWO Ahrensburg e.V.; Manfred-Samusch-Str. 9
in 22926 Ahrensburg
Datum: 26.09.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:04 Uhr
Protokollführer: Sophie Schumacher
Versammlungsleiter: Sophie Schumacher

Die besprochenen Tagesordnungspunkte in der Übersicht:

- 1.) Begrüßung der Eigentümer
- 2.) Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen aus der Wohngeldabrechnung 2022 einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie der Heizkostenabrechnung.
- 3.) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022 sowie ggf. Neuwahl des Beirates
- 4.) Beschlussfassung über die generelle Zustimmung zur Montage von Photovoltaikanlagen auf Balkonen bzw. Terrassen („Balkonkraftwerk“)
- 5.) Beschlussfassung über die Erhebung einer Gebühr i. H. v. € 5,00 pro Buchung bei Nichterteilung einer Lastschriftzugermächtigung für die Wohngeldzahlungen.
- 6.) Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizkostenverteiler.
- 7.) Information über die Beendigung des Kabelversorgungsvertrags mit Vodafone zum 30.06.2024
- 8.) Diskussion und Beschlussfassung zum Thema Tannenbaum.
- 9.) Aussprache Herr Kecker zur Elektroanlage in der WEG.
- 10.) Aussprache Herr Kecker zu besonderen Vergütung in der WEG z.B. "Weihnachtsgelder" inkl. Beschlussfassung.
- 11.) Beschlussfassung über die Wanddeckensanierung/ Farbabplatzungen Haus 10a und 14b.
- 12.) Erneute Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserleitungen.
- 13.) Nachträgliche Beschlussfassung über den Austausch der Fenster in der Einheit Thieme. Die Fenster wurden auf eigene Kosten ausgetauscht.
- 14.) Beschlussfassung über die Kostentragung durch einen Wasserschaden, der nicht durch die Wohngebäudeversicherung getragener Kosten.
- 15.) Beschlussfassung über die Anlage eines Blühstreifens auf einem Teil der Rasenfläche inkl. Freigabe eines Kostenrahmens.
- 16.) Beschlussfassung über die aus dem Gesamtwirtschaftsplan 2023 resultierenden Einzelwirtschaftspläne

CD 974 WEG Wassenkamp 10a - 14b, 22927 Großhansdorf

Seite 1 | 10



17.) Sonstiges

TOP 1: Begrüßung der Eigentümer

Frau Schumacher begrüßt die Eigentümergemeinschaft. Insgesamt sind 26 von 42 Eigentümern, persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Die Einladungen sind form- und fristgerecht versendet worden.

TOP 2: Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen aus der Wohngeldabrechnung 2022 einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie der Heizkostenabrechnung.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich gerne vor dem Versammlungstermin an die Hausverwaltung.

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.

Frau Schumacher erkundigt sich, ob es Fragen zur Abrechnung gibt. Die Gemeinschaft macht deutlich, dass sie in dem kommenden Jahr die Abrechnung wieder im ersten Halbjahr des Jahres vorzulegen ist.

Es kommt zu folgendem Beschluss:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Abrechnungsspitzen aus der Wohngeldabrechnung 2022 einschließlich der daraus resultierenden Heizkosten.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	26,0000
Nein	0,0000
Enthaltung	0,0000

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022 sowie ggf. Neuwahl des Beirates

Frau Schumacher bedankt sich bei dem Beirat für seinen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Nach kurzer Diskussion ist man sich schnell einig, dass der Beirat weiterhin aus Frau Theis und Herrn Kecker bestehen soll. Es kommt zu folgendem Beschluss:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt den Beirat für das vergangene Jahr zu entlasten. Der Beirat wird in seiner jetzigen Form bestehen bleiben.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	20,0000
Nein	4,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.



TOP 4: Beschlussfassung über die generelle Zustimmung zur Montage von Photovoltaikanlagen auf Balkonen bzw. Terrassen („Balkonkraftwerk“)

Frau Schumacher erläutert, dass dieser Punkt in absehbarer Zeit als „privilegierter Beschluss“ zu behandeln ist und übergibt das Wort an den Eigentümer Herr Forlong-Gaiser, der zu diesem Thema einige Informationen für die Gemeinschaft zusammengetragen hat, sowie eine Fotomontage eines Balkonkraftwerkes an einem Balkon vorbereitet hat.

Die Mehrheit ist sich daraufhin schnell einig, dass generell nichts dagegenspricht, prinzipiell aber auf das äußere Erscheinungsbild geachtet werden soll. Zudem sind derzeit folgende gesetzliche Bedingungen einzuhalten:

Gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften dürfen maximal 2 Module mit insgesamt 600 W angebracht werden. Alle Kosten und Folgekosten, auch in Folge von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes, sind durch den Eigentümer der Solaranlage zu tragen (z.B. Ab- und Wiederanbau).

Es ist sicherzustellen, dass die gewählten Montagelösungen den geltenden Normen entsprechen. Meist sind geeignete Montage-Sets bereits beim Verkäufer der Anlagen erhältlich.

Die Solarmodule sind so auszuwählen, dass sie das Fassadenbild möglichst wenig beeinflussen. Das betrifft insbesondere die Abmessungen der Module, welche sich an den Abmessungen von Balkon-/Terrassenbrüstungen orientieren sollen.

Es ist auf eine möglichst neutrale Farbwahl zu achten. Schwarze Module und ebensolche Rahmen sind vorzuziehen.

Aufständerungen zur Leistungssteigerung sind möglich, sofern diese nicht die darunterliegenden Wohneinheiten beeinträchtigen.

Eine Anbringung an der Fassade ist nur zulässig, sofern sichergestellt ist, dass die Funktion und Integrität der Wärmedämmung (soweit vorhanden) nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Vermietende Eigentümer werden angehalten, diese Regelung in zukünftig abzuschließende Mietverträge mit aufzunehmen. Diese Regelungen gelten auch gegenüber einem etwaigen Rechtsnachfolger, der jeweilige Eigentümer ist zur Weitergabe verpflichtet.

Es kommt zu folgendem Beschluss:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt, dass die Montage von sturmfest montierten Balkonkraftwerken, zur Erzeugung von eigenem Strom (nur für die eigene Wohneinheit) ohne eine Einspeisung in das



gemeinschaftliche Hausnetz, zu eigenen Kostenlasten und Haftung der Montierenden erfolgen kann. Die zu verbauenden Modelle müssen folgende Anforderungen erfüllen: einheitliche Farbgebung, Matte Oberfläche, anthrazit/ schwarze Rahmen, sowie eine Verschattung der unteren Balkone ist zwingend zu vermeiden. Die gesetzlichen Vorschriften müssen zwingend eingehalten werden. Die Hausverwaltung soll bitte darüber informiert werden.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	14,0000
Nein	11,0000
Enthaltung	1,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 5: Beschlussfassung über die Erhebung einer Gebühr i. H. v. € 5,00 pro Buchung bei Nichterteilung einer Lastschriftinzugsermächtigung für die Wohngeldzahlungen.

Frau Schumacher berichtet, dass es durch den erhöhten Verwaltungsaufwand bei Überweisung und Dauerauftrag künftig zu einer Gebühr in Höhe von € 5,00 je Zahlungsvorgang für die Wohngeldzahlungen kommen wird, sofern keine Lastschriftinzugsermächtigung vorliegt. (Sollten Sie noch nicht am SEPA Lastschriftverfahren teilnehmen, sprechen Sie gerne die Verwaltung auf den entsprechenden Vordruck zum Ausfüllen an).

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Gebühr in Höhe von €5,00 pro Buchung der Wohngeldzahlungen, für Überweisungen und Daueraufträge. Die Kosten trägt der jeweilige Sondereigentümer selbst und werden über die Wohngelder abgerechnet.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	20,0000
Nein	5,0000
Enthaltung	1,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 6: Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizkostenverteiler.

Der Verwaltung liegen Angebote von den Firmen Brunata und Ista für die Umstellung der Heizkostenverteiler auf Funkheizkostenverteiler (fernauslesbar) vor. Es soll außerdem entschieden werden, ob die Geräte gekauft oder gemietet werden sollen. Die Angebote liegen der Einladung bei. Die bisherige Abrechnerfirma U.Weiss wollte kein Angebot abgeben, da der aktuelle Vertrag noch gültig ist und die Fa. aktuell keine Notwendigkeit für eine Umstellung sieht. Die Kosten sollen über die laufenden Wohngelder beglichen werden.

Frau Schumacher berichtet über die aktuelle Problematik mit den Heizkostenverteiler. So hat die Gemeinschaft zwei unterschiedliche Verträge bei unterschiedlichen Unternehmen abgeschlossen. Ein Vertrag über die



Ablesegeräte und ein Vertrag über die Abrechnungserstellung. Hier kommt es seit Jahren zu Verzögerungen und Unklarheiten. Die Gemeinschaft ist sich schnell einig, dass ein Vertrag für die Geräte und die Abrechnungserstellung abgeschlossen werden soll. Die Geräte sollen außerdem auf Funk umgestellt werden. Außerdem bittet die Gemeinschaft auch die Rauchwarnmelder auf Funk umzustellen und den entsprechenden Vertrag mit der Fa. Brunata abzuschließen. Die Geräte sollen gemietet werden.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt das Angebot der Fa. Brunata für die Funk Heizkostenverteiler anzunehmen. Die Kosten sollen über die laufenden Wohngelder beglichen werden. Außerdem beschließt die Gemeinschaft die Rauchwarnmelder auf Funk umzurüsten. Ein Angebot der Fa. Brunata soll dem Beirat vorgelegt werden, der dann die Freigabe erteilen kann. Die Verwaltung soll darauf achten, dass keine allzu lange Doppelbelastung von Alt- und Neuvertrag zu Stande kommt.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	24,0000
Nein	0,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

TOP 7: Information über die Beendigung des Kabelversorgungsvertrags mit Vodafone zum 30.06.2024

Wir möchten Sie informieren, dass aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Umlagefähigkeit von Kabelgebühren auf den Mieter endet. Die Firma Erna Tiedgen KG wird namens der WEG den Vertrag zum 30.06.2024 kündigen. Die Firma Vodafone bietet daher ab diesem Zeitpunkt einen so genannten Gestattungsvertrag für die Fortführung interessierter Nutzer zum Preis von € 5,87 netto = € 6,99 brutto monatl. je Nutzer an.

Wir geben zu bedenken, dass Sie sich ab dem Zeitpunkt 01.07.2024 selber um Ihre TV-Versorgung kümmern müssen, dieses ist dann nicht mehr Aufgabe der Verwaltung.

Um Eigentümern bei der weiteren Nutzung durch Vodafone behilflich zu sein, können Sie uns – zur Weiterleitung an Vodafone – Ihre Bereitschaft zur Nutzung des Gestattungsvertrags schriftlich oder per E-Mail bis zum 31.10.2023 erklären.

Frau Schumacher erläutert, dass ab Mitte des kommenden Jahres das Nebenkostenprivileg wegfällt. Die Eigentümer, die weiterhin Fernsehen über den Kabelempfang schauen möchten und bei der Fa. Vodafone einen Vertrag abschließen möchten, werden gebeten sich bis zum 31.10.2023 bei der Hausverwaltung zu melden. Die Verwaltung gib dann die Kontaktdaten der Interessenten an Fa. Vodafone weiter und sie erhalten die Vertragsunterlagen. Folgende Eigentümer hatten bereits bei der ETV ihr Interesse bekundet: Theis, Kecker, Scheffler, van Leuck, Helms (2x), Schulz (2x), Thieme, Burmeister, Schlüter, Urbanietz, Friedel und Koeppel.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Beendigung des Kabelversorgungsvertrages mit Fa. Vodafone zum 30.06.2024. Ab dem

CD 974 WEG Wassenkamp 10a - 14b, 22927 Großhansdorf

Seite 5 | 10



1.7.2024 ist somit jeder Sondereigentümer für die Versorgung seiner Wohnung mit Kabelfernsehen verantwortlich.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	25,0000
Nein	0,0000
Enthaltung	1,0000

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

TOP 8: Diskussion und Beschlussfassung zum Thema Tannenbaum.

Frau Schumacher übergibt das Wort an Herrn Kecker. Herr Kecker erkundigt sich ob es noch ein generelles Interesse der Gemeinschaft am Aufbau eines Tannenbaums gibt. Nach kurzer Diskussion kommt es zur Abstimmung:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt, dass es auch in den kommenden Jahren einen Tannenbaum in der Liegenschaft geben soll.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	21,0000
Nein	1,0000
Enthaltung	4,0000

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

TOP 9: Aussprache Herr Kecker zur Elektroanlage in der WEG.

Herr Kecker berichtet, dass es in den kommenden Jahren einige Baustellen in der Liegenschaft geben wird. Die Elektroanlagen, wie auch das Dach der Häuser gehören auch dazu.

TOP 10: Aussprache Herr Kecker zu besonderen Vergütung in der WEG z.B. "Weihnachtsgelder" inkl. Beschlussfassung.

Herr Kecker berichtet über die Weihnachtsgelder, die als Trinkgeld an verschiedene Dienstleister gezahlt werden. Nach kurzer Diskussion ist man sich schnell einig, dass dies auch in Zukunft so gehandhabt werden soll.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt auch weiterhin den verschiedenen Dienstleistern "Trinkgelder" als Dankeschön zu bezahlen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	22,0000
Nein	2,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.



TOP 11: Beschlussfassung über die Wanddeckensanierung/ Farbabplatzungen Haus 10a und 14b.

Wie bei der letzten Eigentümerversammlung besprochen, kommt es zu Problemen mit Farbabplatzungen an den Dachunterständen. Der Verwaltung liegen Angebote der Fa. Malerei Peters und Malerei Klood für Maler und Lackierarbeiten vor, sowie ein Angebot der Fa. Zimmerei Boysen über den Austausch der Holzplatten zu HPL- Schichtstoffpreßplatten. Die Angebote liegen der Einladung bei. Die Kosten sollen aus den laufenden Wohngeldern beglichen werden.

Die Verwaltung erläutert, dass es nach Rücksprache mit dem Beirat auf Grund der hohen Kosten und der verschiedenen Möglichkeiten zu einem Beschluss der Gemeinschaft kommen soll. Die Verwaltung erläutert die verschiedenen Angebote.

Es kommt in dem Veranstaltungsort "Peter-Rantzau-Haus" zu einem Feueralarm. Die Versammlung verlässt den Veranstaltungsraum und versammelt sich vor dem „Peter-Rantzau-Haus“ erneut. Da niemand weiß wie lange der Feuerwehreinsatz andauern wird, wird auf Wunsch der Gemeinschaft die Versammlung im Freien weitergeführt. Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Nach kurzer Diskussion kommt es zu folgender Beschlussfassung:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt, dass die Verwaltung weitere Vergleichsangebote für den Austausch der Holzplatten für alle Eingänge einholen soll. Der Beirat soll dann eine Entscheidung bezgl. der Beauftragung treffen. Die Kosten werden über die laufenden Wohngelder beglichen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	25,0000
Nein	1,0000
Enthaltung	0,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 12: Erneute Beschlussfassung über die Sanierung der Abwasserleitungen.

Die Verwaltung informiert über den aktuellen Stand der Sanierung. In Rücksprache mit dem Beirat hat man sich dazu entschlossen, den Auftrag bei der Fa. HBE Hansa Bauberatung Entfeuchtung GmbH zu stornieren. Die Firma wirkte sehr unzuverlässig und verschob den Baustart immer weiter nach hinten. Zuletzt war die Fa. für die Verwaltung nicht mehr zu erreichen. Aktuell laufen die Angebotsabfragen wieder erneut. Nach erneuter Angebotsvorlage wird die Gemeinschaft wieder einen Beschluss fassen, solange werden die Abwasserleitungen regelmäßig gereinigt und durchgespült.

TOP 13: Nachträgliche Beschlussfassung über den Austausch der Fenster in der Einheit Thieme. Die Fenster wurden auf eigene Kosten ausgetauscht.



Die Verwaltung berichtet, dass die Eigentümer Thieme auf eigene Kosten einen Fensteraustausch in der Einheit vorgenommen haben. Die Außenansicht des Gebäudes wurde dadurch nicht verändert. Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass die Fenster zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind und die Eigentümer vor Austausch eines Fensters einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft benötigen. Außerdem ist darauf zu achten, dass das Gesamtbild der Liegenschaft nicht verändert wird.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt rückwirkend den Austausch der Fenster in der Einheit Thieme, auf Kosten des Sondereigentümers.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	21,0000
Nein	3,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 14: Beschlussfassung über die Kostentragung durch einen Wasserschaden, der nicht durch die Wohngebäudeversicherung getragener Kosten.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wurde bei der letzten ETV abgelehnt.

Die Verwaltung erläutert den Sachverhalt des Wasserschadens. Bei Starkregen ist Wasser durch die geschlossene Balkontür in die Wohnung des Eigentümers Herrn Urbanietz gelaufen und hat das Parkett beschädigt. Die Wohngebäudeversicherung hat die Schadensübernahme abgelehnt, sodass der Sondereigentümer selbst für den Schaden aufkommen müsste. Die Gemeinschaft ist sich schnell einig, dass dies zum einem jeden Eigentümer passieren könnte und ist daher bereit die Kosten in diesem Fall zu tragen, zum anderen soll eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen werden. Es kommt zu folgendem Beschluss:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt die Kostenübernahme zur Wiederherstellung des Parketts in der Einheit Urbanietz. Die Kosten liegen bei ca. 5.000,- netto. Außerdem soll die Verwaltung eine Elementarschadenversicherung abschließen. Die Kosten sollen über die laufenden Wohngelder beglichen werden.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	23,0000
Nein	1,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 15: Beschlussfassung über die Anlage eines Blühstreifens auf einem Teil der Rasenfläche inkl. Freigabe eines Kostenrahmens.



Der Feuerwehreinsatz wurde beendet, die Gemeinschaft geht wieder zurück in den angemieteten Veranstaltungsraum.

Die Verwaltung übergibt das Wort an Frau Burmeister, die diesen TOP auf die Tagesordnung gebracht hat. Die Eigentümerin erläutert, dass ein Blühstreifen zur Sieker Landstraße hin gepflanzt werden soll, hierzu muss nur die Rasensohle entfernt werden. Der Blühstreifen soll vorrangig insektenfreundlich bepflanzt werden. Sollte die Gemeinschaft keinen Gefallen an dem Blühstreifen haben, kann dieser in den kommenden Jahren abgemäht und wieder an dieser Stelle Gras gepflanzt werden. Nach kurzer Diskussion ist sich die Gemeinschaft schnell einig:

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt das Anlegen eines insektenfreundlichen Blühstreifens und gibt hierfür einen Kostenrahmen in Höhe von €500,- frei. Bei dieser Aktion wird Frau Burmeister federführend sein. Die Kosten werden über die laufenden Wohngelder beglichen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	19,0000
Nein	5,0000
Enthaltung	2,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen.

TOP 16: Beschlussfassung über die aus dem Gesamtwirtschaftsplan 2023 resultierenden Einzelwirtschaftspläne

Nach kurzer Diskussion kommt es zu folgender Beschlussfassung:

Beschluss: Die Versammlung beschließt, den Wirtschaftsplan 2023 sowie die Einzelwirtschaftspläne 2023 zu genehmigen. Der neue Wirtschaftsplan wird mit Wirkung zum 01.01.2024 gültig. Bei erteilter Einzugsermächtigung wird das neue Wohngeld durch die Hausverwaltung eingezogen.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja	23,0000
Nein	0,0000
Enthaltung	3,0000

Damit ist dieser Beschluss einstimmig angenommen.

TOP 17: Sonstiges

- **Gartenhaus:** Das Gartenhaus wurde gestrichen.
- **Reinigung der Balkonabwasserleitungen** erfolgt über den Hausmeister.
- **Casavi:** Die Onlineplattform wird für ihre Liegenschaft freigeschaltet, dort finden Sie Informationen und Unterlagen (z.B. Teilungserklärung, Protokolle) zu ihrer Liegenschaft. Die Einladung zu der Plattform erfolgt über einen E-Mail-Einladungslink.

- **Dachrinnen** Falleitungen sollen regelmäßig überprüft werden, um zu verhindern, dass sich dort das Wasser staut.
- **Kanalreinigung** der Abwasserleitung soll noch vor Weihnachten erfolgen.

Die Versammlung wurde um 20:04 Uhr geschlossen.


i.A. Sophie Schumacher
(Erna Tiedgen KG)


Miteigentümer


Beiratsvorsitzender

- **Dachrinnen** Falleitungen sollen regelmäßig überprüft werden, um zu verhindern, dass sich dort das Wasser staut.
- **Kanalreinigung** der Abwasserleitung soll noch vor Weihnachten erfolgen.

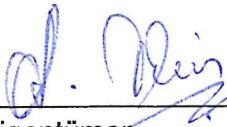
Die Versammlung wurde um 20:04 Uhr geschlossen.



i.A. Sophie Schumacher
(Erna Tiedgen KG)



Beiratsvorsitzender



Miteigentümer