



Lübeck, den 30.05.2024

**WEG Schönböckener Str. 66a in 23556 Lübeck; Protokoll zur Wohnungseigentümersammlung vom 29. Mai 2024**

**1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die mit Schreiben vom 24.04.2024 einberufene Versammlung wurde um 17.00 Uhr eröffnet. Gemäß Anwesenheitsliste waren von 25 möglichen Wohnungserbbauberechtigten 15 erschienen, bzw. durch Vollmacht vertreten. Gemäß WEMoG war diese Versammlung beschlussfähig. Die Versammlung ist form- und fristgerecht einberufen worden.

**2. Beschluss: Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Abrechnung des Jahres 2023**

Die Abrechnungsspitzen der Wohngeldabrechnung des Jahres 2023 werden einstimmig genehmigt.

**3. Beschluss: Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024 / Hausgeldvorschüsse**

Der Wirtschaftsplan 2024 und die sich daraus ergebenden zu leistenden Hausgeldvorschüsse werden einstimmig genehmigt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gaspreise weiter steigen werden, auch durch den Wegfall der Energiepreisbremse, der Erhöhung der Mehrwertsteuer und der Steigerung der CO<sub>2</sub>-Steuer.

**4. Beschluss: Erhöhung der Bildung der Erhaltungsrücklage ab 01.01.2025**

Einstimmig wird beschlossen, die Bildung der Erhaltungsrücklage ab 01. Januar 2025 von derzeit € 12,- / m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Jahr auf € 16,- / m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Jahr zu erhöhen. Durch diesen Beschluss ändern sich die ab 01.01.2025 zu leistenden Wohngeldvorauszahlungen. In der Anlage zu diesem Protokoll finden Sie eine Aufstellung über die ab 01.01.2025 gültigen Wohngeldhöhen (auch unter Berücksichtigung eventueller Nachzahlungsbeträge aus der Abrechnung 2023). Eigentümer, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, unternehmen bitte nichts; die Zahlungsabwicklung übernimmt die Verwaltung. Alle anderen Eigentümer ändern bitte ihren Dauerauftrag bei der Bank.

**5. Beschluss: Entlastung des Verwaltungsbeirats**

Dem Verwaltungsbeirat wird einstimmig Entlastung erteilt.

**6. Beschluss: Entlastung des Verwalters**

Dem Verwalter wird einstimmig Entlastung erteilt.

**7. Beschluss: Durchsetzung der Wartung der Rauchwarnmelder in der Wohnung Buchholz**

In der Wohnung Buchholz konnte trotz mehrfacher Erinnerung die gesetzlich vorgeschriebene Wartung der Rauchwarnmelder (Gemeinschaftseigentum) nicht durchgeführt werden. Der Verwalter wird einstimmig ermächtigt, den Rechtsanwalt Herrn Christian Maske aus Lübeck mit der ggfs. gerichtlichen Durchsetzung der Forderung der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen.

**8. Verschiedenes:**

-Am 01. Januar 2024 ist das „neue“ Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten. Das Gesetz sieht vor, dass die Energie, die zur Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasser im Wohngebäudebestand benötigt wird, bis zum Jahr 2044 zu 100% aus erneuerbaren Energien erfolgen soll. Reparaturen bestehender Heizungsanlagen sind erlaubt; beim Austausch von Heizungsanlagen gelten strenge Vorschriften bezüglich des steigenden Anteils erneuerbarer Energien. In Schleswig-Holstein müssen neue Heizungsanlagen ab sofort mit einem Anteil von 15% erneuerbarer Energien betrieben werden. Ab 01.01.2035 müssen 30%, ab 01.01.2040 60% und ab 01.01.2045 100% erneuerbarer Energien zum Heizen verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht abzusehen ist, wie sich die Gaspreise und auch die CO2-Preise entwickeln werden; es ist von steigenden Kosten auszugehen. Der Verwalter informiert über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, Kostenrisiken durch CO2- und Brennstoffpreise und über die grüne Brennstoffquote. Sobald die kommunale Wärmeplanung vorliegt, sind bei einer Erneuerung der Heizungsanlage 65% erneuerbare Energien zu berücksichtigen. Die Eigentümer beschließen einstimmig, sich mit dieser Thematik weiter beschäftigen zu wollen, sobald die kommunale Wärmeplanung der Stadtwerke Lübeck vorliegt und dann zu entscheiden, wie künftig geheizt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der neuen Regelungen bezüglich der Wärmewende sehr kostenintensiv sein wird; vermutlich werden die Kosten nicht aus der laufenden Erhaltungsrücklage gezahlt werden können.

-Der Auftrag zur Umsetzung des gesetzlich vorgeschriebenen und von der WEG im Jahr 2023 beschlossenen Hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage wurde an die Firma Sell vergeben. Die Arbeiten in den Wohnungen werden vermutlich im Spätsommer ausgeführt.

-Für die Schließanlage der Allgemeintüren gab es keine Ersatzteile mehr. Die Erneuerung der Schließzylinder mit neuen Schlüsseln wurde beauftragt. Kosten ca. € 2.500,--.

-Wahrscheinlich müssen die Heizkostenverteiler in 2024 erneuert werden. Eine Funktechnik ist vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang sollen auch die Rauchwarnmelder in den Wohnungen auf Funktechnik umgerüstet werden (Vollausstattung).

Ende der Versammlung: 18.30 Uhr

  
-----  
Verwaltungsbeirat / Miteigentümer

Michael Freiberg  
Schäferstraße 5  
23564 Lübeck  
Tel. 0451 394031  
  
-----  
Verwalter / Versammlungsleiter