HAUSMEISTERVERTRAG

Zwischen der WEG Kolberger Str. 4a-10c, 22949 Ammersbek
vertreten durch den Verwalter:
Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbh
Flachsland 23, 22083 Hamburg

- nachstehend als Auftraggeber bezeichnet -

und Firma
Marc Fischer
Dweerblöcken 50b
22393 Hamburg

- nachstehend als Auftragnehmer/Hausmeister bezeichnet -

wird folgender Hausmeistervertrag abgeschlossen:

§ 1

Die Eigentümer übertragen dem Auftragnehmer den Hausmeisterservice für das Anwesen Kolberger Str. 4a-10c, 22949 Ammersbek.

§ 2

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den ihm anvertrauten Grundbesitz nach besten Kräften zu betreuen und alle in § 5 aufgeführten Arbeiten gewissenhaft auszuführen.

Um eine einwandfreie und ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten zu gewährleisten, verpflichtet sich der Auftragnehmer, die erforderlichen Arbeitskräfte zu stellen und dafür zu sorgen, dass Personalausfälle infolge Krankheit, Urlaub etc. nicht zu einer Beeinträchtigung der Arbeit führen.

Die Fa. Marc Fischer wird eine Erreichbarkeit im Rahmen der hauptberuflichen Dienstzeiten über eine Mobilfunknummer gewährleisten. Im Krankheits- und Urlaubsfall ist die Erreichbarkeit einer Vertretung sicherzustellen

Der Auftraggeber haftet nicht für Folgen von Unfällen und Gesundheitsschäden, die der Auftragnehmer und deren Mitarbeiter/Arbeitskräften bei der Ausführung des Vertrages zustoßen sowie Schäden Dritter, die der Auftragnehmer zu vertreten hat. Der Auftragsnehmer verpflichtet sich, zur Deckung aller Schäden aus ihrer Tätigkeit eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Abschluss der Versicherung und die Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes auf Anforderung jederzeit nachzuweisen.

§ 3

Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.05.2020 und kann beiderseits mit einer Frist von 4 Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Der Vertrag kann darüber hinaus von jedem Vertragstell aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

§ 4

Der Auftragnehmer erhält derzeit für die Ausführung der Hauswarttätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von € 335,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Vergütung erfolgt monatlich nach Rechnungsstellung.

§ 5

Der Hausmeister/Auftragnehmer hat folgende Aufgaben:

1. wöchentliche Leistungen:

- Kontrolle des optischen einwandfreien Zustands der Wohnanlage sowie des Grundstücks. Sauberhalten der auf dem Grundstück befindlichen Gehwege ggf. Absammeln von Unrat und Entsorgung in den hauseigenen Müllanlagen.
- Überwachung der technischen Einrichtungen wie Schlösser, Türen, Türschließer, Klingelanlage, Siele etc.
- Überprüfung sämtlicher Beleuchtungskörper in den Kellerräumen, den gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie der Gebäude- und Außenbeleuchtung. Bei evtl. Defekt sofortiges Auswechseln der Leuchtmittel.
- Kontrolle der Müllplätze.
- Leerung der zwei Müllbehältern im hinteren Gartenbereich.
- Kontrolle des Wasserstands und des Wasserdrucks bei den Heizungsübergabestationen in den Hausanschlussräumen
- Sämtliche festgestellte Mängel werden - soweit möglich - umgehend behoben. Ist die Behebung nicht möglich, werden diese unverzüglich gemeldet.

2. Leistungen nach Bedarf:

- Entsorgung von Sperrmüll und größeren Mengen Unrats. Sofern eine Entsorgung von Sperrmüll über externe Entsorgungsstätten (Wertstoffhöfe etc.) erforderlich ist, ist der zusätzliche Zeitaufwand sowie die Entsorgungskosten nach separater Rechnungsstellung vom Auftraggeber zu erstatten. Belege der Entsorgungsbetriebe sind der Rechnung beizulegen.
- Kontrolle und ggf. Reinigung der Stromanschlussräume.
- Leerung der Münzautomaten für Waschmaschine und Trockner, Weiterleitung der Einnahmen an die Verwaltung.
- Meldung der gemeinschaftlichen Zählerstände an die Verwaltung.
- Kontaktaufnahme zu den Bewohnern, Annahme, Erledigung und/oder Weitergabe von Beanstandungen bzw. Mängelmeldungen.

- Ausführung kleinerer Reparaturen, Instandhaltung/Wartung mechanischer Einrichtungen. Bei erhöhtem Zeitaufwand ist dieser inkl. Fahrtkosten gesondert in Rechnung zu stellen. Das Material für Leuchtmittel, Schlösser etc. wird dem Auftragnehmer nach Vorlage der Originalbelege erstattet.
- Beauftragung von Fremdfirmen nach vorheriger Rücksprache mit der Verwaltung. Bei Notfällen am Wochenende unverzüglich Meldung am Montag an die Verwaltung.
- Die Kontrolle der eingesetzten Arbeitskräfte beauftragter Fremdfirmen (z.B. Handwerksbetriebe).

3. monatlich Leistungen:

- Kontrolle der Gebäude auf Spechtlöcher und Meldung an die Verwaltung.
- Kontrolle der Gebäude und allgemeinen Anlagen auf Beschmutzungen wie z.B. Graffiti und Meldung an die Verwaltung.

4. Sonstige Leistungen

- Öffnen der Außenwasseranschlüsse im April
- Schließen der Außenwasseranschlüsse im Oktober
- Entfernung des Unkrautes auf den versiegelten Flächen (3x jährlich)

Sind bestimmte Sonderarbeiten, die im vorgenannten Arbeitsumfang nicht aufgeführt sind, auszuführen, haben sich der Auftragnehmer und die Verwalter zuvor darüber abzustimmen.

§ 6

Der Auftragnehmer stellt alle zur Durchführung der vertraglichen Arbeiten erforderlichen Geräte. Die dem Hausmeister übergebenen Schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren. Bei seinem Ausscheiden aus dem Vertrag sind die Schlüssel zurückzugeben.

§ 7

Es besteht Einigkeit, dass Vereinbarungen außerhalb dieses Vertrages zwischen den Parteien nicht getroffen sind. Abänderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Hamburg/Ammersbek, den 17.04.2020

.....
Hausmeister/Auftragnehmer

KUHN VERWALTUNGS-
UND VERTRIEBSGES. MBH
Flachsland 23
22083 Hamburg
TEL: 040/611 88 66-0

.....
Auftraggeber/WEG Kolberger Strt. 4a-10c als Verwalter Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH

PROTOKOLL

der 1. ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung 2021
der Wohnungseigentümergemeinschaft
Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek
am 01. Juli 2021

Versammlungsort:	„Bolzplatz" der Wohnanlage Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek
Anwesend:	Diverse Miteigentümer bzw. deren Bevollmächtigte gemäß Anwesenheitsliste (beim Verwalter hinterlegt)
Von der Verwaltung:	Frau Buhr Herr Moll
Beginn der Versammlung:	17.17 Uhr

TOP 1 - Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung -

Frau Buhr begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Versammlung mit Einladungsschreiben vom 16.06.2021 ordnungsgemäß geladen und mit 608.862/1.000.000stel. anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen (58/96 Stimmen) gemäß § 25 Abs. 1 WEG n. F. sowie § 15 (4) der Teilungserklärung beschlussfähig ist. Gegen das Zustandekommen der Versammlung und die Tagesordnung erfolgt kein Widerspruch.

Aus dem Kreis der anwesenden Miteigentümer wird der Verwaltungsbeirat gemäß § 24 Abs. 6 WEG um Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls gebeten.

Das Stimmrecht auf dieser Versammlung ergibt sich aus § 25 Abs. 2 WEG sowie § 15 (5) der Teilungserklärung. Danach hat jedes Wohnungseigentumsrecht eine Stimme.
Enthaltungen sind möglich.

TOP 2 - Bericht des Verwalters/Beirates zum Wirtschaftsjahr 2019 und 2020 -

Der Verwalter berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2019 sind umgesetzt, darüber hinaus ergaben sich folgende Vorfälle.

1. Im Zuge der Überprüfung der Dachflächen durch die Fa. Peter Bendig & Söhne wurden einige kleinere Schadstellen repariert. Größere Schäden wurden nicht festgestellt.

2. Die Heizkörper in den Trockenräumen wurden von der Fa. Jankwitz mit Behördenventile versehen.

3. In Absprache mit dem Beirat wurden die Beete nach der Grundreinigung mit neuen Bodendecker bepflanzt (€ 4.999,60). Es besteht die Möglichkeit darüber hinaus, blühende Pflanzen zu setzen, der Vorschlag von der Fa. Kleinvogel & Finnern ist Hortensien. Hiervon wurde zunächst Abstand genommen. Die Fa. Kleinvogel & Finnern hat ihre Befürchtung geäußert, dass bei längeren Trockenphasen, die Bodendecker eine Bewässerung benötigen. Der Beirat würde ein Bewässerungsservice durch die Fa. Kleinvogel & Finnern bevorzugen (ca. € 250,00 netto/Bewässerung) jeweils nach Bedarf im Falle extremer Trockenzeiten. Alternativ würde Herr Fischer für € 30,00 netto/Stunde zur Verfügung stehen.

4. Es wurden bereits alle Eigentümer über den Wechsel bei der Gartenpflege informiert. Leider gab es einige Startschwierigkeiten mit der Fa. Eiffert. Herr Eiffert hat sich gegenüber der Verwaltung dahingehend geäußert, dass er sein Angebot modifizieren muss, um den Ansprüchen der Gemeinschaft gerecht zu werden. Leider liegt noch kein Ergänzungsangebot vor. Die Anfrage kam erst nach Versand der Einladung, bzw. Ablauf der Ladungsfrist. Nach Vorlage des Angebots werden sich Beirat und Verwaltung beraten. Festzuhalten ist, dass die derzeitigen Kosten für die Ausführung durch die Fa. Eiffert geringer sind als bei der Fa. Fischer.

5. Die Verträge mit Herrn Fischer über die Hauswartung und Gartenpflege (Vertrag bereits aufgekündigt) wurden zusammen mit dem Beirat und Herrn Fischer modifiziert und neu abgeschlossen. Für die regelmäßige Überprüfung der Hausübergabestationen bittet Herr Fischer um eine monatliche Erhöhung des Endgeltes von € 30,00 netto. Weiteres hierzu unter TOP 11.

6. Der Verwalter weist darauf hin, dass nennenswerte Wohngeldrückstände bestehen (Whg.34 (Alteigentümer) / Whg.78). Der Alteigentümer der Wohnung Nr. 34 hat Privatinsolvenz angemeldet, so dass der Rückstand im Jahr 2021 ausgebucht wird. Die Rückstände des Alteigentümers der Wohnung Nr. 78 wurden bereits im Jahr 2020 ausgebucht und befinden sich in der Rücklage unter der Position Entn. uneinbringliche Forderungen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bereits seit 2015 die Vorgänge anwaltlich und gerichtlich begleitet wurden. Im Jahr 2019 hat die Verwaltung den Rechtsanwalt gewechselt. Die Kanzlei Soth hat jetzt kürzlich festgestellt, dass der Eigentümerwechsel im Jahr 2015, die Wohnung Nr. 78 betreffend, bis heute nicht im Grundbuch eingetragen wurde. Dies wurde weder von den vorherigen Anwälten noch vom Gericht bislang geprüft und festgestellt. Die Kanzlei Soth ist hier entsprechend aktiv.

3. Es wurden seitens eines Miteigentümers die in den Treppenhäusern abgestellten Gegenstände hingewiesen. Herr Rönnbeck und Herr Schmitt berichten, als ausgebildete Brandschutzbeauftragte, dass nicht fest mit dem Gebäude verbundene Gegenstände auch im Bereich der Fluchtwege zulässig sind. Dabei muss die Mindestbreite des Fluchtweges eingehalten werden (90 cm, laut Herrn Rönnbeck).

Versammlungsende: 20:36 Uhr

Hamburg, den 01.07.2021

gez. Buhr
.....
Fr. Buhr Verwalter

gez. Rönnbeck
.....
Hr. Rönnbeck Beiratsvorsitzender / Miteigentümer

gez. Woltmann
.....
Hr. Woltmann Beiratsmitglied / Miteigentümer

gez. Schmitt
.....
Hr. Schmitt Beiratsmitglied / Miteigentümer

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorgelegten Einzelwirtschaftspläne 2021- auch für die Folgejahre bis zu einer verändernden Beschlussfassung zu genehmigen. Das Wohngeld ist sofort und in einer Summe fällig. Es wird jedem Eigentümer jedoch nachgelassen, die Wohngelder in gleichen Teilen (wie im Einzelwirtschaftsplan ausgewiesen) jeweils zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu Händen der Verwaltung zu zahlen. Gerät ein Eigentümer mit der Zahlung von mindestens 2 Wohngeldraten in Verzug, so wird das gesamte noch offene Jahreswohngeld fällig.

Scheidet ein Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Wohngelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt dann auch wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	41
Nein - Stimmen:	2
Enthaltungen:	15

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 20 - Neuwahl bzw. Ergänzungswahl des Verwaltungsbeirates

Frau Bestmann steht nicht mehr zur Verfügung. Herr Rönnbeck und Herr Schmitt erklären sich bereit die Beiratstätigkeit weiterhin auszuführen. Herr Woltmann stellt sich als neuer Beirat zur Wahl.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, Herrn Rönnbeck, Herrn Woltmann und Herrn Schmitt als Verwaltungsbeirat für eine Laufzeit von 2 Jahren zu wählen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	40
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	18

Damit ist der Antrag angenommen.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates nehmen die Wahl an.

TOP 21 - Verschiedenes -

1. Die Kosten für die Heizungen in den Trockenräumen sind für 2020 noch nicht vergleichbar. Muss bei der Heizkostenabrechnung 2021 geprüft werden.

2. Beirat und Verwaltung haben sich im vergangenen Jahr über die Möglichkeiten von Solarthermie und/oder Photovoltaik beschäftigt. Eine Umsetzung von Solarthermie ist nur mit der Fa. Astorias/Techem möglich. Die Fa. Techem würde dies grundsätzlich unterstützen. Eine Investition macht jedoch nur Sinn, wenn auf eine zentrale Warmwasserversorgung umgestellt wird. Die Folge ist eine komplette Sanierung des Leitungssystems auch aller weiteren Häuser (5Stück), die an dem Heizhaus angeschlossen sind. Photovoltaik wäre auch möglich, die Fa. Sager & Deus würde hier bei Interesse die Gemeinschaft bei der Planung unterstützen.

Herr Rönnbeck als Beiratsvorsitzender berichtet ergänzend zum Wirtschaftsjahr 2019-2020.

1. Die Belegprüfung 2019 erfolgte am 30.05.2020 und für das Jahr 2020 am 28.05.2021 und ergab keine Beanstandungen. Belege lagen alle vor.

2. Es wurden diverse Malerarbeiten, Beseitigung von Fassadenschäden, Entfernung von Graffiti ausgeführt.

3. Das Thema mit dem durch Astoria verlegten Rollrasen wurde anwaltlich geklärt. Seitens der Gemeinschaft bestehen keine Ansprüche auf Nacharbeiten durch die Fa. Astorias.

4. In dem neuen Hausmeistervertrag wurde die regelmäßige Prüfung der Fassadenflächen auf Spechtschäden verankert, um Schäden an der Fassade durch Spechtlöcher frühzeitig festzustellen und zu beseitigen.

5. Der Beirat hat sich um Angebote von anderen Verwaltungen bemüht und die Eckpunkte der Angebote zusammengestellt. Die Angebote und die Übersicht wurden nur von wenigen Eigentümern abgefordert.

6. Das Abhalten der Versammlung im Außenbereich ist, im Vergleich zum letzten Jahr, erst aufgrund eines Gerichtsurteils in diesem Jahr möglich. Somit konnte die heutige Versammlung 2021 auf dem Fußballplatz des Objekts stattfinden. Ausreichend große Räumlichkeiten sind schwer zu bekommen und mit hohen Kosten für die Anmietung verbunden.

7. Der Bericht des Beirats kann jederzeit eingefordert werden.

Die Verwaltung wird mit dem Protokoll das aktuelle Leistungsverzeichnis des Hausmeisters an alle Eigentümer versenden.

TOP 3- Diskussion und Beschlussfassung über das Ergebnis für das Wirtschaftsjahr 2019

Die vom Verwalter erstellte Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 wurde vom Verwaltungsbeirat am 30.05.2020 geprüft. Eine mit Prüfungsvermerk des Beirates versehene Kopie der Abrechnung erhielten alle Eigentümer im Jahr 2020.

Der Beirat berichtet über die Belegprüfung. Buchungsunterlagen und Belege wurden ordnungsgemäß vorgelegt.

Detailfragen der Wohnungseigentümer werden beantwortet.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Nachschüsse bzw. Überschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2019 vom 23.06.2020 genehmigt und fällig gestellt werden. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	46
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	12

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 4- Diskussion und Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze (Ergebnis) für das Wirtschaftsjahr 2020

Die vom Verwalter erstellte Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde erst vom gesamten Verwaltungsbeirat und anschließend von Herrn Rönnbeck zusammen mit der Verwaltung am 28.05.2021 geprüft. Eine mit Prüfungsvermerk versehene Kopie der Abrechnung erhielten alle Eigentümer zusammen mit der Einladung.

Der Beirat berichtet über die Belegprüfung. Buchungsunterlagen und Belege wurden ordnungsgemäß vorgelegt.

Die Verwaltung hat die Abrechnung um den sog. Vermögensstatus ergänzt. Uneinbringliche Forderungen/Verbindlichkeiten die bereits verjährt sind, wurden als Pos. Uneinbringliche Forderungen der Instandhaltungsrücklage entnommen. Einen Betrag in Höhe von € 22,28 konnte nicht geklärt werden, es ist angedacht diesen im Jahr 2021 auf zu buchen.

Detailfragen der Wohnungseigentümer werden beantwortet.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Nachschüsse bzw. Überschüsse (Abrechnungsspitzen) aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2020 vom 16.06.2021 genehmigt und fällig gestellt werden. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	44
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	14

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 5- Verwalterwahl gemäß § 26 WEG

Die Verwalterbestellung endet zum 01.07.2021. Die Verwaltergebühr beträgt derzeit € 18,00 pro Wohnungseigentum zzgl. MwSt.

Der Vorschlag seitens der Fa. Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH ist eine Bestellung auf 5 Jahre zu Konditionen von monatlich € 19,00 pro Wohnungseigentum zzgl. MwSt.

Der Entwurf über den neuen Verwaltervertrag mit der Fa. Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH wurde zusammen mit der Einladung an alle Eigentümer versandt.

TOP 17 - Diskussion und Beschlussfassung zum Thema Müllentsorgung (Sperrmüll, Information der Bewohner, Vorgehen bei illegaler Müllentsorgung, Verhalten gegenüber dem Müllentsorger usw.)

Die Verwaltung weist darauf hin, sofern der Verursacher ermittelt werden kann und diesem die Ablage von Sperrmüll etc. nachgewiesen werden kann, die Kosten für die Entsorgung des Sperrmülls weiterbelastet werden. Herr Fischer ist hier stets bemüht und gibt der Verwaltung hinweise. Es gab aber im vergangenen Jahr Vorfälle, die durch nicht in der Wohnanlage wohnende Personen hervorgerufen wurden. Es sind Personen mit PKW`s angefahren, die illegal den Müll entsorgt haben. Hinweise auf Kennzeichen wurden seitens der Verwaltung polizeilich nachgegangen, jedoch ohne Erfolg.

Bedingt durch die Pandemie hat sich das Müllvolumen erhöht. Die Verwaltung hat bei der Müllabfuhr eine wöchentliche Abfuhr der Wertstoffgefäße beantragt (derzeit 14-tätig). Leider führt die Müllabfuhr diesen Service nicht aus und hat alternativ die Bereitstellung weiterer Müllgefäße angeboten. Die Müllplätze haben leider keinen Platz für weitere Gefäße. Wenn die Gefäße außerhalb der Müllplätze aufgestellt werden, ist mit mehr Problemen durch Fehlbefüllungen (Sonderleerungen sind kostenpflichtig) und/oder Mülltourismus zu rechnen. Gemäß Rücksprache sind jedoch die Restmüllgefäße am Leerungstag nicht voll, sodass diese bei vollen Wertstoffgefäßen ersatzweise genutzt werden können.

Die Verwaltung wird gebeten, Aushänge/Hinweisschilder anzubringen, dass sofern Bewohnern Sperrmüllentsorgungen beauftragen, die zu entsorgenden Gegenstände erst am Tag der Abholung rausgestellt werden dürfen.

TOP 18 - Diskussion und Beschlussfassung zum Thema Nutzung des Grundstückes Kolberger Str. 4-10 von Personen und anderen Lebewesen, die nicht auf dem Grundstück wohnen

Beirat und Verwaltung weisen darauf hin, dass das Grundstück neben Haus 10 Eigentum der Fa. Astorias ist. Hier besteht lediglich ein Überfahrtsrecht für die WEG Kolberger Str. 4a-10d. Hier können somit keine Schilder aufgestellt werden. Von einem Zaun auf dem Grundstück der WEG wurde aus Kostengründen bislang abgesehen. Zudem nutzen auch diverse Miteigentümer und Mieter diese Abkürzung um zum Naturschutzgebiet zu kommen.

Die Firma Kuhn Verwaltungs- und Vertriebs GmbH wird beauftragt sowohl ein Hinweisschild im hinteren Bereich zum Naturschutzgebiet, als auch im Eingangsbereich zur Wiese an Block 10 aufstellen zu lassen. Also hinter der Fläche von Fa. Astoria.

TOP 19 - Diskussion und Beschlussfassung über die neuen Vorschüsse gem. Einzelwirtschaftsplan 2021 oder Fortführung des aktuellen Wirtschaftsplans (Vorschüsse bleiben unverändert)

Frau Buhr berichtet über die finanzielle Situation der Gemeinschaft. Allen Eigentümern ist ein Entwurf über einen neuen Wirtschaftsplan zusammen mit der Einladung zugegangen. Auf der Versammlung 2019 wurde angeregt, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu reduzieren. Verwaltung und Beirat empfehlen dieses nicht, da noch weitere Erhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, die finanziert werden müssen. Dennoch konnte das Gesamtjahreswohngeld bei gleichbleibender Zuführung zur Rücklage reduziert werden.

TOP 15 - Diskussion und Beschlussfassung über die Umstellung des Instandhaltungsrücklagenkontos
A) Umstellung des Sparbuchs auf ein weiteres Girokonto bei der Hamburger Sparkasse
B) Auflösung des Sparbuches auf dem die Gelder der Instandhaltungsrücklage sind sowie darüber hinaus zukünftig nur ein Girokonto zu führen. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage wird buchhalterisch getrennt von den Kosten des laufenden Etats geführt.

Herr Moll erläutert der Eigentümergemeinschaft die aktuelle Handhabung des Rücklagenkontos (Sparbuch). Aufgrund des logistischen Aufwands ggfs. bei Bedarf Geld vom Sparbuch auf das Girokonto zu transferieren (der Geschäftsführer muss persönlich zur Bank) und der Tatsache, dass auf einem Sparbuch schon seit längerem keine Zinsen mehr zu bekommen sind, sowie der unzeitgemäßen Behandlung eines Rücklagenkontos, schlägt die Verwaltung die Eröffnung eines weiteren Girokontos bei der Hamburger Sparkasse. Die monatlichen Gebühren zur Verwaltung dieses Kontos belaufen sich hierbei auf EUR 12,-. Die Vorteile sind, dass über das Haspa Online Programm Sfirm die Verwaltung direkten Zugriff auf die Rücklage hat und somit schneller reagieren und agieren kann.

Alternativ wird auf ein weiteres Konto verzichtet und die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage wird rein buchhalterisch geführt.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Firma Kuhn Verwaltungs- und Vertriebs GmbH zu beauftragen ein weiteres Girokonto für die Instandhaltungsrücklage zu eröffnen und zeitgleich das Sparbuch zu schließen. Das neue Girokonto wird ein offenes Treuhandkonto, auf das die Verwaltung und deren Angestellte im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Zugriff haben darf. Das Konto wird auf den Namen der WEG Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek lauten.

Abstimmung:	Ja - Stimmen:	40
	Nein - Stimmen:	0
	Enthaltungen:	18

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 16 - Diskussion und Beschlussfassung über die Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten von Räumlichkeiten die zum Gemeinschaftseigentum gehören (Anschlussraum, Fahrradräume, ehemals von der Heizungsfirma genutzte Räume, Waschkeller usw.

Herr Tissier zieht den Antrag zurück, da die Problematik sich durch die Handhabung der Stromzählerablesung durch Herrn Fischer erübrigt hat.

Des Weiteren konnten die Angebote von weiteren Verwaltern bei dem Verwaltungsbeirat abgefordert werden.

Herr Rönnbeck übernimmt und erläutert, dass es neben dem Angebot von Fa. Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH noch drei weitere Angebote vorliegen. Leider haben sich die Eigentümer im Vorwege die Angebote kaum abgeholt, um sich vorzubereiten. Auch bei der Fa. Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH wurden seitens des Beirat und der Eigentümer vorab und auf der Versammlung keine Fragen zu dem vorgelegten Vertragsentwurf gestellt.

Frau Paulke erläutert kurz die Aufstellung für alle anwesenden Eigentümer, damit ein grober Überblick geschaffen wird.

Frau Buhr und Herr Moll erhalten die Möglichkeit, darauf hinzuweisen, dass gemäß aktueller Rechtsprechung die Gemeinschaft jetzt dem Verbraucherschutz unterliegt, so dass der Verwaltervertrag über eine maximale Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen werden darf. Diese Laufzeit ist jedoch unabhängig von der Verwalterbestellung zu betrachten. Der Verwaltervertrag verlängert sich nach Abschluss der Laufzeit automatisch um ein weiteres Jahr sofern dieser Vertrag nicht innerhalb der Kündigungsfrist gekündigt wird und ein neuer Vertrag beschlossen wird. Zum 31.12.2025 endet der Verwaltervertrag jedoch automatisch.

Es ergibt sich folgende Abstimmung:

Stimmen:	**14**	**Stimmenenthaltung**
Stimmen:	**5**	**Bestellung der Fa. Wobau-Hamburg**
Stimmen:	**0**	**Bestellung der Fa. MM Hamburger Residenzbau GmbH**
Stimmen:	**16**	**Bestellung der Fa. Gerstel KG**
Stimmen:	**23**	**Bestellung der Fa. Kuhn Verwaltungs- und Vertriebs GmbH**

Nach Bekanntgabe der o.g. Abstimmung und Wiederaufnahme der Versammlungsleitung durch Frau Buhr ergeht folgende Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Firma Kuhn Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Flachsland 23, 22083 Hamburg für die Zeit vom 01.07.2021 bis 31.12.2025 zum Verwalter gemäß § 26 WEG zu bestellen. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtig den zur Versammlung vorliegenden und allen Eigentümern zugegangene neuen Verwaltervertrag abzuschließen.

Die monatliche Vergütung des Verwalters für den Bestellzeitraum wird mit € 19,00 je Wohnungseigentum zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart.

Abstimmung:	Ja - Stimmen:	23
	Nein - Stimmen:	7
	Enthaltungen:	28

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 6- A) Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der gesamten Hauszuwegung inkl. Treppen und rückwertigen Weg sowie Finanzierung dieser Maßnahme
B) Diskussion und Beschlussfassung, einen unabhängigen Ingenieur/sachverständigen mit der Prüfung der vorliegenden Angebote (Inkl. Vergabeempfehlung), der Erstellung des Bauvertrages sowie Abnahme der Bauleistungen zu beauftragen und Finanzierung dieser Maßnahme

Die vorliegenden Angebote werden diskutiert, die nicht unmittelbar mit einander vergleichbar sind. Eine Firma hält den derzeitigen Untergrund für ausreichend verdichtet, Fa. Johannsen empfiehlt die vorherige Bearbeitung des Untergrunds. Somit wird seitens Beirat und Verwaltung vorgeschlagen das Ingenieurbüro Hessel & Horn mit der Prüfung der Angebote inkl. Vergabeempfehlung zu beauftragen. Des Weiteren soll im Vorwege geprüft werden, ob der vorhandene Unterbau des Weges ausreichend ist oder dieser vor Verlegung des neuen Pflasters erneuert werden muss.

Gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Hessel & Horn liegen die Kosten für die Leistungsphasen 7 und 8 der HOAI bei € 16.088,34 inkl. Nebenkosten. Die für die Berechnung der Bausumme angesetzten Kosten sind im Angebot recht hoch angesetzt. Sofern sich die tatsächliche Bausumme reduziert, werden sich auch die Ingenieurkosten reduzieren.

Die Verwaltung berichtet, dass nach Versand der Einladung ein drittes Angebot eingegangen ist. Dieses liegt preislich in den Einzelpositionen unter den bereits vorliegenden Angeboten, es sind jedoch einige Positionen nicht berücksichtigt.

TOP 6 A) Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Maßnahme der kompletten Sanierung der Zuwegung, inkl. rückwertigen Weg zu den Spielplätzen, Treppenstufen und neuen Fahrradständern auszuführen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	38
Nein - Stimmen:	8
Enthaltungen:	12

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 6B) Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das Ingenieurbüro Hessel & Horn mit der Prüfung der vorliegenden Angebote sowie ggf. noch weitere bis zum 01.09.2021 eingehende Angebote (inkl. Vergabeempfehlung), zu beauftragen. Die Abrechnung der Ingenieurkosten erfolgt auf Basis der HOAI, auf Grundlage des vorliegenden Angebotes der Fa. Hessel & Horn vom 04.06.2021. Für die Finanzierung dieses Auftrages wird ein Kostenrahmen in Höhe von € 4.000,00 freigegeben. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	37
Nein - Stimmen:	9
Enthaltungen:	12

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 13 - Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung bzw. Instandsetzung der im Objekt befindlichen Parkbänke und ggf. Reduzierung der Anzahl der Parkbänke sowie Finanzierung dieser Maßnahme

In der Wohnanlage befinden sich zurzeit 9 Parkbänke.

Nach Aussage von Malereifachbetrieben ist ein Anstrich der Parkbänke nicht mehr sinnvoll. Es bestehen die Möglichkeiten lediglich die Sitz- und Lehnflächen zu erneuern oder den Austausch der gesamten Bank vorzunehmen.

Die Kosten für die Erneuerung der Sitz- und Lehnflächen belaufen sich pro Bank auf ca. € 780,64 (Ausführung Kiefer). Eine Bank in gleicher Stabilität wie die vorhandenen Bänke komplett zu erneuern, verursacht Kosten pro Bank von ca. € 1.800,00.

Alternativ besteht die Möglichkeit andere, kostengünstigere Bänke aufzustellen. Diese sind jedoch nicht so stabil und witterungsbeständig wie die vorhandenen. Die Verwaltung und der Beirat empfehlen fest im Boden verankerte Bänke.

Die Eigentümergemeinschaft wünscht, dass die Erneuerung der Bänke im Rahmen der Gehwegsanierung berücksichtigt wird.

TOP 14 - Diskussion und Beschlussfassung über die zukünftige Vorgehendweise bei der Instandsetzung der Balkon- und Loggiengeländer sowie die dazugehörigen Brüstungsplatten sowie Finanzierung dieser Maßnahme

Die Balkongeländer und Brüstungsplatten sind in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Es zeigt sich an einer Vielzahl der Geländer und Brüstungsplatten Farbabplatzungen und Rostflecken. Bei einer malertechnischen Instandsetzung, würden sich Farbunterscheide zeigen. Gemäß Instandhaltungsmaßnehmen im Jahr 2013 handelt es sich bei den Balkonplatten um Eternietplatten (Faserzementplatten). Diese wurden bis zum Jahr 1993 unter Verwendung von Asbestfasern hergestellt.

Die verschiedenen Möglichkeiten werden unter den anwesenden Eigentümern diskutiert. Die Verwaltung berichtet, welche Meinungen über die Vollmachten vertreten werden. Die meisten Eigentümer haben sich zu diesem Punkt enthalten, ansonsten wird mehrheitlich eine malertechnische Überarbeitung häuserblockweise bevorzugt. Nur wenige Eigentümer befürworten die Planung eines kompletten Austauschs.

Maßnahmen zur Erhaltung oder Erneuerung der Balkon- und Loggiengeländer sowie der Brüstungsplatten soll im Zusammengang mit den mittelfristig wieder anstehenden Fassadenarbeiten vertagt werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung

TOP 11 - Diskussion und Beschlussfassung, der von der Fa. Fischer gewünschten Preisanpassung um netto € 30,00/Monat für die Überprüfung der vier Übergabestationen (Heizung) zuzustimmen, die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Etat.

Diese Leistungen sind bereits Bestandteil des neu formulierten Hausmeistervertrages. Der Beirat wollte die seitens Herrn Fischer gewünschte Preisanpassung jedoch nicht ohne Beschlussfassung der Eigentümerversammlung zustimmen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, der von der Fa. Fischer gewünschten Preisanpassung um netto € 30,00/Monat für die Überprüfung der vier Übergabestationen (Heizung) zuzustimmen. Die Kosten werden aus dem laufenden Etat finanziert.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	33
Nein - Stimmen:	13
Enthaltungen:	12

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 12 - Diskussion und Beschlussfassung darüber, den Schuppen, welcher bislang zum Unterstellen des Aufsitzrasenmähers etc. genutzten wurde, den Bewohnern des Hauses 8 als Fahrradraum zur Verfügung zu stellen

Der Schuppen wird durch den Gärtner aufgrund der Kündigung von Herrn Fischer nicht mehr genutzt.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Schuppen, welcher bislang zum Unterstellen des Aufsitzrasenmähers etc. genutzten wurde, den Bewohnern des Hauses 8 als Fahrradraum zur Verfügung zu stellen. Die Bewohner des Hauses 8 werden gebeten, die Schlüssel in Eigenregie zu vervielfältigen. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer, welche einen Schlüssel möchten.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	42
Nein - Stimmen:	7
Enthaltungen:	9

Damit ist der Antrag angenommen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, nach Auswertung der vorliegenden Angebote durch die Fa. Hessel & Horn und nach Absprache mit dem Beirat eine Vergabeempfehlung auszusprechen. Auf Grundlage dieser Vergabeempfehlung soll mittels eines Umlaufbeschlusses über die Beauftragung des auszuführenden Unternehmens, den konkreten Arbeitsumfang sowie deren Finanzierung, auch der Ingenieurkosten für die Baubetreuung, entschieden werden. Bei diesem Umlaufbeschluss reicht eine einfache Mehrheit für eine Entscheidung aus. Eine Allstimmigkeit ist aufgrund der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.12.2020 nicht erforderlich.

Folgende Eckpunkte werden bereits festgelegt:

1. Die Sanierung soll auch den rückwertigen Weg an den Spielplätzen mit umfassen
2. Die Ausführung soll im Rechteckpflaster, Größe und Farbe sind noch festzulegen, erfolgen.
3. Es sollen jeweils rechts und links zu den Hausaufgängen neue, fest im Boden verankerte, Fahrradständer geschaffen werden.
4. Bei den Treppenaufgängen zu den Häuserreihen sollen die Rampen, ausreichend für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen etc. verbreitert werden.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	42
Nein - Stimmen:	7
Enthaltungen:	9

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 7- Diskussion und Beschlussfassung über die Instandsetzung der gemeinschaftlichen elektrischen Anlagen (Auftrennung der Stromkreise, Installation neuer Taster sowie fachgerechter Anschluss der Sicherungsverteilung) sowie Finanzierung dieser Maßnahme.

Die Verwaltung erläutert zum vorliegenden Angebot der Fa. Ach-Tung-Strom, dass es sich bei der Pos. 4 um die vordringliche Maßnahme handelt. Hier spielt die Sicherheit eine große Rolle, da zurzeit die Gefahr besteht, dass Personen an der Sicherungsverteilung einen Stromschlag bekommen.

Unter der Pos. 5 sind die Maßnahmen zur Trennung der Stromverteilung für Kellerbeleuchtung, Gegensprechanlage, etc. aufgeführt. Dieses könnte als zweiter Schritt ausgeführt werden. Die Positionen 1 + 2, kommen nur ggf. zum Tragen und sind als Sicherheit (Reserve) mit in die Kostenkalkulation aufzunehmen. Vor ein paar Jahren haben die Netzbetreiber umgestellt, so dass bereits bei einem Leuchtmittelausfall die Sicherung herausspringt. Da die Verteilung zurzeit nicht getrennt ist, fallen das Kellerlicht, die Gegensprechanlage, etc. zusammen aus. Dieses wäre bei der Trennung dann nicht mehr der Fall.

Nach Aussage der Fa. Ach-Tung-Strom ist mit dekorativen Folgeschäden im Treppenhaus nicht zu rechnen. Die Leitungen können über vorhandene Kabelkanäle verlegt werden. In den Kellerräumen hingegen ist mit optischen Anpassungen zu rechnen.

Bei der Pos. 6 handelt es sich um den Vorschlag, in den E-Räumen eine Stromquelle mit LED-Leuchtmitteln zu installieren, da die E-Räume zurzeit über keine Beleuchtung verfügen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwaltung zu beauftragen für alle vorgeschlagenen Maßnahmen zwei Vergleichsangebote einzuholen. Nach Vorlage dieser soll über die Ausführung dieser Maßnahme sowie dessen Finanzierung mittels Umlaufbeschluss entschieden werden. Bei diesem Umlaufbeschluss reicht eine einfache Mehrheit für eine Entscheidung aus. Eine Allstimmigkeit ist aufgrund der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.12.2020 nicht erforderlich.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	46
Nein - Stimmen:	3
Enthaltungen:	9

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 8 - Diskussion und Beschlussfassung über die malertechnische Instandsetzung der Trockenräume sowie Finanzierung dieser Maßnahme

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Trockenräume der Häuser 6, 8 und 10 gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Marco Rohde malertechnisch instand setzenzulassen. Die Kosten hierfür betragen gemäß dem vorliegenden Angebot ca. € 4.140,00 inkl. MwSt. Als Finanzierungsrahmen wir ein Betrag in Höhe von € 4.700,00 inkl. MwSt. freigegeben. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Etat. Aufgrund der bestehenden Schwierigkeiten Angebote zu erhalten, da die Firmen voll ausgelastet sind und für die Angebotserstellung keine freien Kapazitäten haben, wird auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	34
Nein - Stimmen:	11
Enthaltungen:	13

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 9 - Information und ggf. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die vorhandenen Wärmebrücken an den Wänden unterhalb der Fenster angrenzend zu den Loggien sowie Finanzierung dieser Maßnahme

Zunächst war hier von eindringender Feuchtigkeit auszugehen. Dieses hat sich jedoch nicht bestätigt. Die Leckortung hat keine eindringende Feuchtigkeit bestätigt und die Vermutung geäußert, dass eine Wärmebrücke ursächlich ist. Somit wurde im Februar, bei für die Untersuchung erforderlichen Witterungsverhältnissen (kalte Außentemperaturen) eine thermografische Messung vorgenommen. Parallel wurde die Fa. Töpper mit der Begutachtung des Fensters, sowie der Erstellung eines Angebots für ein besser wärmegedämmtes Fensterelement beauftragt. Dieses Angebot ist allen Eigentümern zusammen mit der Einladung zugegangen.

Des Weiteren hat die thermografische Untersuchung gezeigt, dass die wärmegedämmte Außenfassade keine Schad- bzw. Schwachstellen aufweist. Außerdem wurden die erforderlichen Innenwandtemperaturen (Taupunkt) nicht unterschritten. Schimmelflecken konnten nicht festgestellt werden. Nach Aussage der Fa. Herrmann Nord sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es in 2020 eine Gesetzesreform im Wohnungseigentumsrecht mit gültig seit 01.12.2020, das sogenannte WeMoG, gegeben hat. Darin festgehalten wurde unter anderem, dass eine Eigentümergemeinschaft die Kostentragungsregelung bei Erneuerungen von Fenstern und (Balkon-)Türen entgegen der geltenden Teilungserklärung beschließen kann. Die aktuelle Kostentragungsregelung gem. der Teilungserklärung (§ 7, Abs. 1 + 2b) besagt, dass die Gemeinschaft die Kosten tragen muss, wenn ein Fenster oder eine Wohnungs- bzw. Balkontür nicht mehr zu reparieren ist, sondern ausgetauscht werden muss.

Nach neuer Rechtsprechung vom 01.12.2020 gem. §16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. ist es nun möglich, dass die Eigentümergemeinschaft eine Regelung abweichend der bisherigen Regelung aus der geltenden Teilungserklärung und dem geltenden Gesetz beschließen kann. Beispielsweise trägt jeder Eigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Erneuerung der Fenster zugehörig zu seinem Sondereigentum selbst.

Die zwingende Zuordnung der Fenster zum Gemeinschaftseigentum bleibt hiervon unberührt, so dass weiterhin auf einen optischen einheitlichen Gesamteindruck geachtet werden muss.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung.

TOP 10 - Diskussion und Beschlussfassung über die Vergabe der Treppenhausreinigung an eine Reinigungsfirma

Zunächst wird anhand der weisungsgebundenen Vollmachten und den anwesenden Eigentümern ein Meinungsbild abgefragt. Es wird festgestellt, dass die Mehrheit für die Vergabe der Treppenhausreinigung an eine Reinigungsfirma ist. Der Beirat berichtet, dass es diese Mehrheit in der Vergangenheit nicht gegeben hat.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwaltung zu beauftragen zwei weitere Angebote für die Reinigung der Treppenhäuser einzuholen. Des Weiteren wird die Verwaltung ermächtigt, in Absprache mit dem Beirat einen Reinigungsvertrag mit einem der Bieterfirmen abzuschließend. Das Angebot der Fa. Gebäudereinigung Wolff GmbH gilt hier als Basis für die auszuführenden Leistungen. Außerdem wird für die zukünftige Ausführung der Reinigungsarbeiten ein Kostenrahmen von max. € 13.500,00 p.a. freigegen. Der Vertrag wird zunächst für maximal ein Jahr abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Etat.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	36
Nein - Stimmen:	16
Enthaltungen:	6

Damit ist der Antrag angenommen.