PROTOKOLL

der 1. ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung 2021
der Wohnungseigentümergemeinschaft
Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek
am 05. Dezember 2022

Versammlungsort:	Forum Alstertal Kritenbarg 18, 22391 Hamburg
Anwesend:	Diverse Miteigentümer bzw. deren Bevollmächtigte gemäß Anwesenheitsliste (beim Verwalter hinterlegt)
Von der Verwaltung:	Frau Buhr Herr Moll
Als Gast:	Herr RA Göttsche Kanzlei Soth (zeitweise)
Beginn der Versammlung:	17.15 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 09.11.2022 ordnungsgemäß geladen und mit 547.301/1.000.000stel. anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen (52/96 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.

Herr Schindler stellt den Geschäftsordnungsantrag den Tagesordnungspunkt 12 vor Tagesordnungspunkt 9 vorzuziehen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Tagesordnungspunkt 12 vor Tagesordnungspunkt 9 vorzuziehen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	52
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Damit ist der Antrag angenommen.

Es erscheint eine weitere Miteigentümerin (Frau Eggers (WE 15), so dass sich die anwesenden bzw. vertretenden Miteigenstumsanteile um 9.400/1.000.000stel auf 556.701.1.000.000stel (53/96 Stimmen) erhöhen.

TOP 2 - Bericht des Verwalters/Beirates zum Wirtschaftsjahr 2021 -

Der Verwalter berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2021 sind umgesetzt, darüber hinaus ergaben sich folgende Vorfälle.

1. Die mittels Umlaufbeschluss genehmigte Erneuerung der Zuwegung wird im Frühjahr 2023 ausgeführt, die Bauleitung erfolgt durch die Fa. Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft mbH.

2. Die Maßnahmen an der gemeinschaftlichen Elektrik werden derzeit durch die Fa. Ach-Tung Strom Elektrotechnik vorgenommen.

3. Die weiteren Trockenräume wurden durch die Fa. Rohde gestrichen.

4. Die Vordächer wurden ebenfalls durch die Fa. Rohde mit einem neuen Anstrich versehen. Das Vordach an Haus 4 weist Schäden auf, hier ist die Dachdeckerei Bendig mit der Überprüfung beauftragt.

5. Es erfolgte ein erneuter Wechsel der Gartenpflegefirma von der Fa. Eiffert zu der Fa. Mitschke, da die Leistungen der Fa. Eiffert nicht zufriedenstellend waren.

6. Des Weiteren hat Frau Reincke seit April 2022 die Hauswartung im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung übernommen.

7. Da die Berechnung von Verwahrzinsen bei Bankguthaben ab einer bestimmten Einlage nicht mehr berechnet werden dürfen, wird die Verwaltung den Beschluss unter TOP 15, ETV 2021 zum Jahreswechsel umsetzen.

8. Der Verwalter weist darauf hin, dass in Bezug auf die Wohnung Nr. 78 weiterhin nennenswerte Wohngeldrückstände bestehen.

Herr Rönnbeck als Beiratsvorsitzender berichtet ergänzend zum Wirtschaftsjahr:

1. Der Beirat hat im Mai einen Termin bei der Verwaltung sowie der Fa. Hessel & Horn bezüglich der Vergabeverhandlungen für die Erneuerung der Hauszuwegung wahrgenommen. Im Zuge dieses Termins wurden auch alle weiteren aktuellen Themen, wie Vergabe der Arbeiten an der Elektrik, der weitere Umgang mit der Fa. Techem Solutions, die malertechnische Instandsetzung der Vordächer sowie zukünftig anstehende Sanierungsmaßnahmen besprochen.

2. Es wurde angeregt im Zuge der Maßnahmen an der gemeinschaftlichen Elektrik, die Zählerräume mit einer Beleuchtung auszustatten. Nach Aussage der Fa. Ach-Tung Strom reduzieren sich die Kosten für den Hauptauftrag (weniger Kabelkanäle erforderlich als angeboten), die für diese Zusatzmaßnehmen verwendet werden können.

3. Herr Rönnbeck erklärt, dass die Prüfung der Belege zu keinen Beanstandungen geführt hat.

4. Es wird berichtet, dass Herr Woltmann Mitte des Jahres 2022 erklärt hat, dass er die Beiratstätigkeit aufgeben wird.

Es erscheint ein weiterer Miteigentümer (Herr Bunk in Vertretung seiner Ehefrau Frau Kahl (WE 54), so dass sich die anwesenden bzw. vertretenden Miteigenstumsanteile um 11.792/1.000.000stel auf 559.093.1.000.000stel (54/96 Stimmen) erhöhen.

TOP 3- Diskussion und Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze (Ergebnis) für das Wirtschaftsjahr 2021 -

Die vom Verwalter erstellte Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde zunächst vom Beirat alleine zu Hause und anschließend von Herrn Rönnbeck zusammen mit Frau Buhr am 04.11.2022 geprüft. Eine Kopie der Abrechnung erhielten alle Eigentümer zusammen mit der Einladung.

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

Wie bereits im Einladungsschreiben vermerkt, wurden, trotz anwaltlicher Vertretung, die im Februar 2022 an die Techem Solutions GmbH gestellten Fragen, nicht beantwortet. Es wurde darum gebeten, den Mehrverbrauch von rund 74 Megawattstunden und die Steigerung des Arbeitspreises um ca. 140% zu erläutern. Um den Eigentümern eine Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 vorlegen zu können, wurde die Heizkostenabrechnung nun auf Basis der (noch fraglichen) Kosten gemäß Schlussrechnung vom 09.02.2021 erstellt. Eine spätere Korrektur der Abrechnung im Bereich der Heizkosten ist somit möglich.

Detailfragen der Wohnungseigentümer werden beantwortet.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Nachschüsse bzw. Überschüsse (Abrechnungsspitzen) aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 mit Datum vom 09.11.2022 genehmigt und fällig gestellt werden. Der Einzug der Forderungen erfolgt 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:	41
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	13

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 4- Neuwahl bzw. Ergänzungswahl Verwaltungsbeirat -

Herr Woltmann stellt sein Amt, bedingt durch einen Wohnortwechsel, zur Verfügung.
Herr Rönnbeck und Herr Schmitt, stehen weiterhin für das Amt des Verwaltungsbeirates zur Verfügung.

Frau Wisch stellt sich zusätzlich zur Wahl.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, Frau Wisch, Herrn Rönnbeck und Herrn Schmitt als Verwaltungsbeirat für eine Laufzeit von zwei Jahren zu wählen. Herr Rönnbeck wird als Beiratsvorsitzender gewählt.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	42
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	12

Damit ist der Antrag angenommen.

Der Beirat nimmt die Wahl an.

TOP 5- Diskussion und Beschlussfassung darüber, die Verwaltung unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes (zurzeit Kanzlei Soth) zu bevollmächtigen, Klage gegen die Fa.Techem Solutions auf Darlegung der Richtigkeit des Energieverbrauchs sowie der Steigerung des Arbeitspreises einzureichen, sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwaltung zu bevollmächtigen mit anwaltlicher Vertretung durch die Kanzlei Soth, Ochsenzoller Str. 179, 22848 Norderstedt weitere Maßnahmen gegen die Fa. Techem Solutions auf Darlegung der Richtigkeit des Energieverbrauchs sowie der Steigerung des Arbeitspreises einzuleiten und in letzter Instanz Klage gegen die Fa. Techem Solutions einzureichen.

Des Weiteren wird die Verwaltung bevollmächtigt, einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen, der bei der Kontrolle der Preisgefüge beratend tätigt wird.

Die Kosten für diese Maßnahme sind zurzeit nicht kalkulierbar und werden aus dem laufenden Etat finanziert.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	51
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 6- Diskussion und Beschlussfassung darüber, die Verwaltung zu bevollmächtigen, juristisch prüfen zu lassen, ob tatsächlich eine Verpflichtung besteht, die Heizenergie für die Wohnanlage ausschließlich auf dem Grundstück der Astorias Immobilien-, Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH mittels Heizwerks erzeugen zu lassen. Ferner soll geprüft werden, ob und inwiefern die WEG die Möglichkeit hat (Heiz-)Energie zumindest teilweise regenerativ selbst zu erzeugen bzw. erzeugen zu lassen, sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Herr Bunk erläutert den gestellten Antrag zur Tagesordnung und die von ihm bereits recherchierten Informationen. Herr RA Göttsche ergänzt, dass nach erster Einschätzung, die Gemeinschaft berechtigt ist, (Heiz) Energie teilweise regenerativ selbst zu erzeugen.

Des Weiteren ist zu prüfen nach welcher Laufzeit gesetzlich die Möglichkeit besteht, den Vertrag mit der Fa. Techem Solutions bzw. Astorias Immobilien-, Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH zu beenden. Ergänzend ist zu prüfen und zu bewerten, welche Verpflichtungen sich hinsichtlich der Abnahme von (Heiz)Energie aus dem Heizwerk der Fa. Astorias Immobilien-, Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH aus der Teilungserklärung bzw. Grunddienstbarkeiten ergeben.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwaltung zu bevollmächtigen, juristisch prüfen zu lassen, ob tatsächlich eine Verpflichtung besteht, die Heizenergie für die Wohnanlage ausschließlich auf dem Grundstück der Astorias Immobilien-, Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH mittels Heizwerks erzeugen zu lassen bzw. von der Fa. Techem Solutions abzunehmen. Ferne soll geprüft werden, ob und inwiefern die WEG die Möglichkeit hat (Heiz-) Energie zumindest teilweise regenerativ selbst zu erzeugen bzw. erzeugen zu lassen. Die Kosten sind derzeit nicht kalkulierbar und werden aus dem laufenden Etat finanziert.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	50
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	4

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 7 - Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Ingenieurbüros welches auch den Bereich der Energieberatung abdeckt mit der Beurteilung der Gebäude und Erstellung eines Konzeptes inkl. Kostenschätzung für anstehende Erhaltungs- und energetische Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden sowie Finanzierung dieser Maßnahme

Der ISFP (individuellen Sanierungsfahrplan) ist sozusagen das Nachfolgekonzept zum bedarfsorientierten Hamburger Energiepass, wobei dieses Konzept weit umfangreicher ist.

Das Angebot der Fa. Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft mbH beinhaltet zwar nicht die Erstellung eines Lüftungskonzept (zu berücksichtigen bei der Erneuerung von Fenstern), jedoch die Mengenermittlung und Kostenschätzung für die mittelfristig anstehende Sanierung der Balkone inkl. der asbesthaltigen Balkonplatten. Es wird darauf hingewiesen, dass der ISFP für jeden Gebäudekomplex separat erstellt werden muss. Das Angebot der Fa. Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft mbH erstreckt sich nur auf das Gebäude Kolberger Str. 4a - 4d. Die Ergebnisse können, da die Gebäude baugleich sind, auch für die weiteren Gebäude verwendet werden. Das Haus Kolberger Str. 10a-10d hat bereits ein neues Dach bekommen.

Die Erstellung des ISFP wird von der BAFA (Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gefördert.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Fa. Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (ISFP) sowie der Erstellung einer Kostenschätzung für die Sanierung der Balkone sowie Anstrich der Fassadenflächen, exemplarisch für den Gebäudekomplex 4a-4d, gemäß dem vorliegenden Angebot Nr. P21-033B zu beauftragen. Zusätzlich wird die Fa. Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, das Ergebnis auf der Eigentümerversammlung 2023 vorzustellen.

Für die Kosten inkl. Zusatzkosten z.B. für die Einholung von Bauunterlagen etc. wird ein Budget in Höhe von € 5.500,00 freigeben und aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Der von der BAFA erhaltene Förderbetrag wird der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	47
Nein - Stimmen:	1
Enthaltungen:	6

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 8 - Diskussion und Beschlussfassung, über die Installation von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Anlage sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Bedingt durch den Beschluss unter TOP 7, **erfolgt zu diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlussfassung.**

TOP 12 - Diskussion uns Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022/2023

Frau Buhr berichtet über die finanzielle Situation der Gemeinschaft. Das Guthaben in der Jahresabrechnung 2021 ist trügerisch, da die Schlussrechnung der Fa. Techem Solution noch nicht gezahlt wurde. Des Weiteren wurden im Jahr 2022 zweimal die Abschlagszahlungen für die Heizenergie erhöht.

Allen Eigentümern ist ein Entwurf über einen neuen Wirtschaftsplan zusammen mit der Einladung zugegangen. Detailfragen der Eigentümer werden beantwortet, des Weiteren wird angeregt diskutiert ob es erforderlich ist den Wirtschaftsplan rückwirkend zu beschließen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorgelegten Einzelwirtschaftspläne 2023 (mit der Korrektur in der Position Müllgebühren um EUR 20.000,- weniger, da fälschlicherweise zu hoch kalkuliert wurde) ab dem 01.01.2023 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.
Die korrigierten Einzelwirtschaftspläne erhalten die Eigentümer mit diesem Protokoll der diesjährigen ordentlichen Eigentümerversammlung 2022.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	45
Nein - Stimmen:	3
Enthaltungen:	6

Damit ist der Antrag angenommen.

Herr Schindler verlässt die Versammlung und übergibt die Vertretung seiner Stimme der Verwaltung.

TOP 9 - Diskussion und Beschlussfassung, den Eigentümern der Wohnung Nr. 55+56, Eheleute Rönnbeck, die fachmännische Ausführung/Anbringung eines Kaminabzugsschachtes an der balkonseitigen Außenwand zur Nutzung eines fachmännisch aufgebauten Innenkamins. Dazu wird ein Wanddurchbruch für das Abzugsrohr mit mehreren Befestigungsvorrichtungen an der Außenwand hergerichtet/angebracht. Der Antragssteller übernimmt alle hierfür anfallenden Kosten und trägt entsprechende Mängelbeseitigungen. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Mitbenutzung des Kaminschachts für die in den Etagen 1 und 2 gelegenen Wohnungen bei gleichem Nutzungsvorhaben zu genehmigen -

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nach Rücksprache mit Herrn RA Göttsche, die Genehmigung lediglich einer Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit bedarf.
Grundsätzlich ist der Beschluss jedoch anfechtbar, sofern sich ein Eigentümer durch diese Maßnahme über das normale Maß hinaus beeinträchtigt fühlt.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Eigentümern der Wohnung Nr. 55+56, zurzeit Eheleute Rönnbeck, die fachmännische Ausführung/Anbringung eines Kaminabzugsschachtes an der balkonseitigen Außenwand zur Nutzung eines fachmännisch aufgebauten Innenkamins zu genehmigen. Dazu wird ein Wanddurchbruch für das Abzugsrohr mit mehreren Befestigungsvorrichtungen an der Außenwand angebracht.

Die Genehmigung gilt vorbehaltlich der Einhaltung aller behördlichen Auflagen und/oder Genehmigungen (z.B. vom Bezirksschornsteinfeger, Einhaltung des Brandschutzes). Die Arbeiten haben von einem Fachbetrieb unter Einhaltung der handwerklichen Fachregeln zu erfolgen.

Die Eigentümer der Wohnung Nr. 55+56 verpflichten sich, alle mit der Maßnahme verbundenen Kosten und Folgekosten selbst zu tragen. Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum und/oder dem Sondereigentum sind unaufgefordert, fachgerecht und auf Kosten des Eigentümers der Wohnung Nr. 55+56 zu beseitigen. Die Kaminanlage geht nicht ins das Gemeinschaftseigentum über, so dass die Kosten für zukünftige Reparatur und Erhaltungsmaßnahmen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers der Wohnung Nr. 55+56 gehen.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 55+56 ist verpflichtet, diese Regelungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Über die Mitnutzung des Kaminschachtes durch die Eigentümer der darüberliegenden Wohnungen im 1. und 2.OG bedarf es einer gesonderten Beschlussfassung.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	12
Nein - Stimmen:	33
Enthaltungen:	9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

TOP 10 - Diskussion und Beschlussfassung über die Vergabe der Treppenhausreinigung an eine Reinigungsfirma sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Die Verwaltung hat gemäß Beschlussfassung auf der ETV 2021 weitere Angebote eingeholt. Hierbei ist festzustellen, dass das beschlossene Budget für eine Beauftragung nicht ausreicht.

Die Eigentümer erhielten eine Übersicht über die vorliegenden Angebote.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwaltung zu beauftragen mit der Fa. Glas- und Gebäudereinigung WolffGmbH einen Vertrag über die Reinigung der Treppenhäuser auf Basis des Angebotes vom 11.10.2021 mit einer Laufzeit von einem (1) Jahr abzuschließen.

Für die Reinigung der Treppenhäuser durch eine Reinigungsfirma wird ein Budget in Höhe von € 18.000,- p.a. freigegeben. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Etat.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	39
Nein - Stimmen:	6
Enthaltungen:	9

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 11 - Information und ggf. Beschlussfassung darüber, den Vereinigte Stadtwerke Media GmbH zu genehmigen, einen Anschluss an das Glasfasernetz von der Straße bis in die einzelnen Häuser zu legen sowie Finanzierung dieser Maßnahme

Die Verwaltung hat mit den vereinigte Stadtwerke Media GmbH Kontakt aufgenommen. Zurzeit sind noch keine konkreten Maßnahmen zur Verlegung des Glasfasernetzes geplant, da die erforderlichen Prozentanzahl an interessierten Haushalten noch nicht erreicht ist.

Eigentümer die Interesse an der Nutzung multimedialer Dienste aus dem Glasfasernetz haben, sollten sich direkt an die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH wenden und sich über die Konditionen von Einzelnutzerverträgen informieren.

Die Genehmigung für den Abschluss der Häuser sowie auch die Bedingungen für die Verkabelungen der Wohnungen an das Glasfasernetz muss wiederum durch die Gemeinschaft mittels Beschlusses erfolgen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung

TOP 13 - Verschiedenes -

1. Herr Boller (Vertretung von ET WE 14) erwähnt die Nutzung des eigentlichen Gemeinschaftskellers Hs. 4c und fragt, ob es möglich ist die Kellerräume zu tauschen. Da dies mit einer Änderung der Abgeschlossenheitserklärung verbunden wäre, wird Herr Boller gebeten, den Gemeinschaftskeller wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzubauen.

2. In Haus 8 funktioniert eine der Waschmaschinen nicht, da kein Strom ankommt. Der rechte Münzzähler ist vermutlich defekt.

3. Es wird angeregt unter der Gartenfläche zwischen den Häusern eine Tiefgarage zu bauen um weitere Parkplätze zu schaffen. Die Verwaltung bitten hierzu einen entsprechenden Antrag einzureichen.

Versammlungsende: 19.50 Uhr

Hamburg, den 05.12.2022

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

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

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