KUHN
Hausverwaltung

Schmidt & Bethge Immobiliengruppe • Flachsland 23 • 22083 HH

Unternehmen der
Schmidt & Bethge Immobiliengruppe

Herrn Sebastian Schindler
c/o Picon GmbH
Lübeker Str. 101
22087 Hamburg

Ansprechpartner: Ina Buhr
Telefon: +49 40 500 61-531
Fax: +49 40 500 61-500
E-Mail: buhr@kuhn-verwaltung.de
www.sub-i.de

20. September 2023

Objekt 8067: WEG Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek
Ihre Wohnungsnummer: 8067.00811
(bitte bei Schriftwechsel und Zahlungsverkehr immer angeben)

Sehr geehrter Herr Schindler,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie das Protokoll über die 1.ordentliche Eigentümerversammlung 2023 am 07.09.2023 zum Verbleib bei Ihren Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Kuhn Verwaltungs- und
Vertriebsgesellschaft mbH

gez. I. Buhr gez. C. Westermann

PROTOKOLL

der 1. ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung 2023
der Wohnungseigentümergemeinschaft
Kolberger Str. 4a-10d, 22949 Ammersbek
am 07. September 2023

Versammlungsort:	„Tonis Sportsbar" Saseler Parkweg 14, 22393 Hamburg
Anwesend:	Diverse Miteigentümer bzw. deren Bevollmächtigte gemäß Anwesenheitsliste (beim Verwalter hinterlegt)
Von der Verwaltung:	Frau Buhr Herr Moll
Als Gast (zeitweise):	Herr Hessel Hessel & Horn Ingenieurgesellschaft
Beginn der Versammlung:	18.11 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 17.08.2023 ordnungsgemäß geladen und mit 505.989/1.000.000stel. anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen (47/96 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.

Frau Buhr stellt den Geschäftsordnungsantrag den Tagesordnungspunkt 6 vor Tagesordnungspunkt 3 vorzuziehen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Tagesordnungspunkt 6 vor Tagesordnungspunkt 3 vorzuziehen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	47
Nein - Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 2 - Bericht des Verwalters/Beirates zum Wirtschaftsjahr 2022 -

Der Verwalter berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2022 sind umgesetzt, darüber hinaus ergaben sich folgende Vorfälle.

1. Die Erneuerung der Hauszuwegung erfolgte durch die Fa. Klaus Hildebrandt. Ergänzend zu dem ursprünglichen Auftragsvolumen waren Nachträge erforderlich. Der erhöhte Aufwand ist hauptsächlich dadurch entstanden, dass nach Aufnahme des Altbelages sog. bindiger Boden festgestellt wurde, d.h. dieser nimmt ähnlich wie Lehm Wasser auf und verfügt dann nicht über die nötige Stabilität. Aufgrund einer großen Baumwurzel bei Haus 8 musste der Gehweg angepasst werden. Am Ende der Arbeiten wurden teilweise die Gehwege um einige Pflastersteine erweitert, um eine einheitliche Anordnung der Fahrradständer zu gewährleisten. Um die neuen Gartenbänke wurden Steine verlegt. Die Kosten haben sich, bedingt durch den Mehraufwand um knapp 10% (Gesamtkosten ca. € 202.000,- brutto).

2. Die Maßnahmen an der gemeinschaftlichen Elektrik wurden von der Fa. Ach-Tung Strom Elektrotechnik vorgenommen, die Rechnung liegt jedoch noch nicht vor.

3. Es wurde gemäß TOP 15, ETV 2021 zum Jahreswechsel ein weiteren Verwaltungskonto für die Gelder der Erhaltungsrücklage eingerichtet.

4. Der Anstrich der Trockenräume durch die Fa. Marco Rohde findet sich in den Reparaturkosten für das Jahr 2022.

5. 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. über die Belegprüfung

2. über die Baumaßnahme der Erneuerung der Zuwegung und der Installation der Fahrradständer (aktuell noch keine Sicherheitsmarkierungen vorhanden, der Ingenieur wird das nachfordern)

3. über die Möglichkeit die Eigentümerversammlung früher im Jahr durchführen zu lassen.

4. über die fehlende Qualität der Treppenhausreinigung, bzw. nicht vollständige Erfüllung des Leistungsverzeichnisses (Die Verwaltung wird mit der Firma sprechen)

TOP 6 - Diskussion und Beschlussfassung über die Ergebnisse des vorliegenden individuellen Sanierungsfahrplans (ISFP) und ggf. Beauftragung weiterführender Maßnahmen, sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Der ISFP (Individueller Sanierungsfahrplan) ist allen Eigentümern zugegangen.

Herr Hessel erläutert die dort beschriebenen stufenweise aufgeführten Maßnahmenpakete, durch die das Gebäude auf einen Effizienzhausniveau gebracht werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern Dämmmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden, im Anschluss die neue Heizungsanlage auf den sich daraus resultierenden neuen Energiebedarf des Gebäudes auszulegen ist.

Zudem ergeht der Hinweis, dass der unter dem Maßnahmenpaket 1 aufgeführte hydraulische Abgleich nicht mehr förderungsfähig ist. Die Förderungen wurden eingestellt, da nach der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung - EnSimiMaV) der hydraulische Abgleich für Heizungsanlagen mit Gas als Energieträger verpflichtend ist.

Es ist festzustellen, dass das Gebäude in einem recht schlechten energetischen Zustand ist, insbesondere die Dachflächen. Anders als in Hamburg gibt es zurzeit noch keine Novellierung des Schleswig-Holsteiner Klimaschutzgesetzes, welches bei einer Dachsanierung, Photovoltaik-Anlagen verpflichtend vorsieht.
Die Dachflächen des Hauses 4 weisen erhebliche Schäden auf. Herr Hessel führt aus, dass aufgrund der massiven Blasenbildung eine Reparatur durch eine neue Abdichtungsbahn nicht möglich sein wird. Es ist eine grundlegende Sanierung der Dachflächen erforderlich. Diese Sanierung hat dann entsprechend der Auflagen des GEG zu erfolgen.

Die Fassaden verfügen bereits über eine Dämmung, jedoch liegen an diesen Schäden am Putz und am Anstrich vor. Darüber hinaus gibt es Schäden an den Balkonplatten sowie der Balkonbeschichtung. Es ist zu überlegen, die Einrüstung des Hauses (Kosten ca. € 90.000,00) für eine zeitgleiche Sanierung der Dach- und Fassadenflächen zu nutzen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird voraussichtlich ab dem Jahr 2028 ein Anteil von 65% des Jahresnutzungswärmebedarfs durch regenerative Energien gefordert werden. Dies sollte aufgrund der vertraglichen Verpflichtung mit der Fa. Techem Solutions GmbH jedoch keine Auswirkungen auf die WEG haben.

Um den Energiebezug von Fa. Techem Solutions GmbH zu reduzieren, können in einem weiteren Schritt die Dachflächen mit einer PV-Anlage versehen werden und der durch die PV- Anlage geförderte regenerative Strom zum Betrieb einer Wärmepumpe als alternativer Energieerzeuger genutzt werden.

Sofern für den Austausch der Fenster Fördergelder in Anspruch genommen werden möchten, sind Fenster mit einer Dreifachverglasung einzubauen. Zudem muss der U-Wert der Fassade besser als der der Fenster sein. Dämmwert der Fassade und der Fenster sind aufeinander abzustimmen, um Schimmelschäden zu vermeiden. Bei einem Austausch der Fenster ist es in jedem Fall erforderlich zu prüfen, ob ein Lüftungskonzept zu erstellen ist. Herr Hessel sieht den Austausch der Fenster nicht vordringlich.

Der ISFP und die darin enthaltenen Maßnahmenpakete werden ausführlich diskutiert. Die Gemeinschaft beabsichtig auch die Dachflächen der weiteren Häuser auf Schäden überprüfen zu lassen und eine Dachsanierung nach Priorität voranzutreiben. Letztlich soll eine zeitlich gestaffelt Sanierung aller Häuser erfolgen.

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, das Ingenieurbüro Hessel & Horn mit der Ausführungsplanung für die Sanierung der Dachflächen (zurzeit Priorität 1, Haus 4), sowie dem Erneuerungsanstrich der Fassade und Balkoninstandsetzung (Austausch Balkonplatten) zu beauftragen. Des Weiteren sollen die Dächer der anderen Häuser im Zuge der Planung mit geprüft werden. Sofern sich bei der Begutachtung herausstellt, dass andere Dächer dringlicher sind, wird die Planung des dringenderen Dachs vorgezogen. Die Kosten für die Ingenieurleistungen belaufen sich auf ca. € 32.000, - brutto und werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Es wird ein Kostenbudget von € 35.000, - freigegeben.

Abstimmung:	Ja - Stimmen:	37
	Nein - Stimmen:	2
	Enthaltungen:	8

Damit ist der Antrag angenommen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, zu prüfen, ob ein hydraulischer Abgleich technisch möglich ist und rechtlich zwingend durchzuführen ist. Die Beauftragung zur Durchführung der Heizlastberechnung nach Verfahren B und des hydraulischen Abgleichs wird auf die nächste ordentliche Versammlung geschoben. Sollte die Gemeinschaft bis dahin in die dringende Verpflichtung durch die Behörde zur Durchführung kommen, soll die Beauftragung einer Fachfirma über einen Umlaufbeschluss beschlossen werden. Dieser Umlaufbeschluss ist nach neuer Rechtsprechung mit einfacher Mehrheit zu fassen.

Abstimmung:	Ja - Stimmen:	39
	Nein - Stimmen:	2
	Enthaltungen:	6

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 3 - Diskussion und Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze (Ergebnis) für das Wirtschaftsjahr 2022 -

Die vom Verwalter erstellte Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 wurde zunächst vom Beirat allein zu Hause und anschließend von Frau Wisch und Herrn Rönnbeck zusammen mit Frau Buhr am 02.06.2023 geprüft. Eine Kopie der Abrechnung erhielten alle Eigentümer zusammen mit der Einladung.

Der Beirat berichtet über die Belegprüfung: Buchungsunterlagen und Belege wurden ordnungsgemäß vorgelegt. Es ergibt sich ein erheblicher Nachzahlungsbetrag, da der aktualisierte Wirtschaftsplan erst mit Wirkung zum 01.01.2023 beschlossen wurde.
Detailfragen der Wohnungseigentümer werden beantwortet.

Die Verwaltung spricht vor allem noch mal die Position „Heizkosten" und den eventuellen Ungereimtheiten der Höhen in den Verbräuchen an. Die Gemeinschaft spricht sich mehrheitlich dafür aus, unabhängig von der Klärung der angezweifelten Höhe der Heizkosten in einigen Wohnungen, die vorliegende Abrechnung auf der heutigen Eigentümerversammlung zu beschließen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Nachschüsse bzw. Überschüsse (Abrechnungsspitzen) aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 mit Datum vom 15.08.2023 genehmigt und fällig gestellt werden. Der Einzug der Forderungen erfolgt nach Ablauf der Widerspruchsfrist zur 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:	36
Nein - Stimmen:	1
Enthaltungen:	10

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 4 - Information und ggf. Beschlussfassung über das Verfahren mit der Techem Solutions auf Darlegung der Richtigkeit des Energieverbrauchs sowie der Steigerung des Arbeitspreises, sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Anhand der seitens Herrn Schindler zur Verfügung gestellten Berechnungsgrundlage auf Basis des Index Erzeugerpreise konnte festgestellt werden, dass der seitens Techem Solutions für die Jahre 2020-2022 verlangte Arbeitspreis pro kWh korrekt ist. Über den RA Göttsche der Kanzlei Soth wurde die Fa. Techem aufgefordert, die gespeicherten Zwischenstände des Wärmemengenzählers für die einzelnen Monate/Quartale des Jahre 2021 und 2022 zur Verfügung zu stellen. Geschehen ist hierauf bis Juni 2023 nichts. Erst mit Datum vom 24.07.2023 wurden der Kanzlei Soth alle Zählerstände vorgelegt. Die Klage auf Herausgabe der Zählerstände wurde unsererseits zurückgezogen, als alle Zählerstände vorlagen. Einen entsprechenden Beschluss vom Amtsgericht liegt vor.

Die Fa. Techem Solutions behauptet nun, dass die Herausgabe der Zählerstände erst mit Klageeinreichung ausgesprochen wurde und sie sich somit nicht in Verzug befand. Dem Gericht wurden alle Anforderungsschreiben der Verwaltung und der Kanzlei Soth eingereicht. Diese Schreiben sind Belege dafür, dass bereits seit Februar 2022 die Zählerstände abgefordert wurden. Die Entscheidung des Gerichts, wer für die angefallenen Anwalts- und Gerichtskosten zu tragen hat, ist noch nicht gefallen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung

TOP 5 - Diskussion und Beschlussfassung über das Ergebnis der juristischen Prüfung, 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 wurde geprüft, ob und inwiefern die WEG die Möglichkeit hat, (Heiz-) Energie zumindest teilweise regenerativ selbst zu erzeugen bzw. erzeugen zu lassen sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Der mit der juristischen Prüfung beauftragte Rechtanwalt Göttsche der Kanzlei Soth hat dazu folgende Stellungnahme abgegeben (nicht Wortlaut):

Die Bezugsverpflichtung der Heizenergie ist durch die in den Grundbüchern eingetragene Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ammersbek Blatt 2257 gesichert.

Ein Anspruch auf Löschung einer Grunddienstbarkeit, sprich Anspruch auf Aufhebung der Bezugsverpflichtung für die Heizenergie, besteht nur, wenn in der Folge der Veränderung eines der betroffenen Grundstücke ihre Ausübung dauerhaft ausgeschlossen hat, der Vorteil für das herrschende Grundstück in der Folge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und endgültig weggefallen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Erlöschen einer Grunddienstbarkeit einen Ausnahmefall darstellt und die Voraussetzungen entsprechend restriktiv auszulegen sind.
Das heißt es kann z.B. nicht wie bei einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit darauf abgestellt werden, dass der zugrundeliegende Vertrag, hier der Vertrag mit der Firma Techem Solutions GmbH, beendet worden ist und damit die Grundlage der Bezugsverpflichtung ebenfalls.

Gemäß § 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme kann der Kunde eine Anpassung der Leistung, die eine Reduktion um mehr als 50% im Vergleich zu den vertraglich vereinbarten Leistungen darstellt oder eine Kündigung des Versorgungsvertrages mit zweimonatiger Frist vornehmen, sofern er die Leistung durch den Einsatz erneuerbarer Energien ersetzen will. Er hat dabei zu belegen, dass erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen.

Die WEG hat somit auch als Verbraucher das Recht, eine Anpassung der Leistung, also der Liefermenge, zu verlangen, und zwar insbesondere dann, wenn die Leistung durch den Einsatz erneuerbarer Energien ersetzt werden soll. Somit kann eine Wärmeerzeugung mit regenerativen Energien bei zukünftigen energetischen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung

TOP 7 - Diskussion und Beschlussfassung darüber, einen Bausachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Fassade Haus 8a, linksseitig – hier sind Risse und Abplatzungen vorhanden – sowie Darlegung geeigneter Sanierungsmaßnahmen zu beauftragen sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Aufgrund der Beschlussfassung unter Top 6 der diesjährigen Versammlung gibt es hierzu keinen Beschluss zu fassen.

Die Verwaltung wird aber mit dem Ingenieur Herrn Hessel sprechen, dass er sich genau diesen Bereich anschauen soll, wenn er zur Planung der Dachsanierung in der Anlage ist.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung.

TOP 8 - Diskussion und Beschlussfassung über die Wiederherstellung der bei der Erneuerung der Hauszuwegung beschädigten Rasenflächen sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Die Erneuerung der Hauszuwegung erfolgte im Februar 2023 durch die Fa. Klaus Hildebrandt. Bedingt durch die feuchten Witterungsverhältnisse, kam es durch die schweren Gerätschaften zu weitreichenden Beschädigungen der Rasenflächen (insbesondere vor Haus 10).

Die Gemeinschaft diskutiert darüber, wer für die Wiederherstellung der Rasenflächen die Kosten tragen muss. Aus Sicht der Gemeinschaft sollte die ausführende Firma die Wiederherstellung auf eigene Kosten durchführen muss, da diese für den Schaden verantwortlich ist.

Die Gemeinschaft entscheidet, dass die Verwaltung zusammen mit Herrn Bunk den Zustand der Rasenflächen und das damalige LV bzw. Angebot prüft, um zu klären, ob die Fa. Klaus Hildebrandt wirklich in der Pflicht ist, die Schäden auf eigene Kosten zu beheben.

Sollte die Gemeinschaft die Kosten tragen müssen, kann die Verwaltung im Kostenrahmen des Verwaltervertrags den Auftrag ohne Beschlussfassung, aber in Rücksprache mit dem Beirat erteilen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung.

TOP 9 - Diskussion uns Beschlussfassung über die Modernisierung der Zähleranlage in Haus 4b und ggf. in weiteren Häusern sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Frau Paulke erläutert den Grund Ihres Antrages, es wurde festgestellt, dass die Leitungen bei der gemeinschaftlichen Zähleranlage in Haus 4b, Schadstellen aufweist.

Baualter bedingt, sind derzeit vieradrige Kabel verlegt. Dem heutigen technischen Standard entsprechen fünfadrige Leitungen, die fünfte Ader wird für die Erdung verwendet. Derzeit sind die Leitungen zur Erdung an die Wasserleitung angeschlossen.

Sofern die Gemeinschaft eine Modernisierung der gemeinschaftlichen Zähleranlage vornimmt, ergibt sich grundsätzlich eine Verpflichtung die gesamte Stromverteilung auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen, d.h. die Verteilungsleitungen zu den Wohnungen sind ebenfalls zu erneuen. Nach Aussage von Herrn Huynh der Fa. Ach-Tung Strom Elektrotechnik kann dieses in zwei Schritten erfolgen, sollte aber zeitlich nicht aus den Augen verloren gehen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich in einigen Wohnungen noch alte Sicherungskästen mit Drehsicherungen und ohne FI-Schutzschalter befinden. Welche und wie viele Wohnungen hiervon betroffen sind, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung, da es sich hier um Sondereigentum handelt.

Die Kosten für die Erneuerung der Verteilungsleitungen sowie für den Austausch der Sicherungskästen in den Wohnungen ist nicht Bestandteil des Angebotes Nr. An-2060283/2023 vom 07.07.2023.

Die Alternativpositionen 14+15 kommen zum Tragen, wenn die vorhandenen Leitungen zu kurz sind (der tatsächliche Aufwand wird nach Stückzahl abgerechnet). Außerdem müssen mit weiteren Kosten in maximaler Höhe von € 1.000,00 seitens der Stadtwerke für den neuen Hausanschlusskasten gerechnet werden.

Die Kosten für die Verteilungsleitungen und ggf. Erneuerung der Sicherungskästen in den Wohnungen sind dem Zusatzangebot Nr. An-2060327/2023 zu entnehmen. Hier handelt sich um Kosten, die von dem jeweiligen Sondereigentümer selbst zu tragen sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass zu erwarten ist, dass alle weiteren Häuser dem gleichen technischen Stand entsprechen.

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, die Verwaltung zu beauftragen zwei Vergleichsangebot für die Modernisierung der gemeinschaftlichen Zähleranlage nebst Modernisierung der Wohnungen zur Eigentümerversammlung 2024 einzuholen. Für die Angebotserstellung wird ein Kostenrahmen in Höhe von € 2.000,00 – finanziert aus dem laufenden Etat – freigegeben.

Bei der Ausschreibung soll nicht nur das Haus 4b, sondern alle Häuser berücksichtigt werden.

Sollte sich herausstellen, dass die Modernisierung der gemeinschaftlichen Zähleranlage nebst Modernisierung der Wohnungen dringend kurzfristig durchgeführt werden muss, wird die Verwaltung bevollmächtigt, die Auftragserteilung über einen Umlaufbeschluss zu beschließen. Dieser Umlaufbeschluss ist nach neuer Rechtsprechung mit einfacher Mehrheit zu fassen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	39
Nein - Stimmen:	2
Enthaltungen:	6

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 10 - Diskussion und Beschlussfassung über die Totholzentfernung an den Bäumen entlang des rückwärtigen Weges (im Bereich des Spielplatzes) sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Die Bäume entlang des rückwertigen Weges im Bereich des Spielplatzes weisen erhebliches Totholz auf, welches für Passanten in diesem Bereich ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Die Entfernung von Totholz bedarf keiner Genehmigung durch das Naturschutzreferat. Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht die Entfernung zu beauftragen. Gemäß Rücksprache mit der Fa. Mitschke, ist der Preis aus dem Angebot Nr. 1219 vom 21.02.2023 noch gültig.

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, die Totholzentfernung an den Bäumen entlang des rückwärtigen Weges auf Basis des Angebots Nr. 1219 der Fa. Mitschke nach Einholung von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot im Rahmen der Verkehrssicherheitspflicht in Absprache mit dem Beirat durchführen zu lassen. Unter der Berücksichtigung, dass sich seit Angebotserstellung weiteres Totholz gebildet hat, wird ein Kostenrahmen in Höhe von € 17.000,00 freigegeben. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	41
Nein - Stimmen:	2
Enthaltungen:	4

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 11 - Diskussion und Beschlussfassung über die Verkleidung der Müllboxen der Häuser 4 und 6 mit einem Sichtschutz, wie bei der Müllbox für die Häuser 8 und 10 bereits vorhanden ist sowie Finanzierung dieser Maßnahme -

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, an der Müllboxanlage der Häuser 4 und 6 einen Sichtschutz - analog zu der Müllboxanlage für die Häuser 8 und 10 - anbringen zu lassen. Die Auftragsvergabe erfolgt an die Fa. Mitschke GmbH. Die Kosten hierfür belaufen sich gemäß Angebot und unter Berücksichtigung etwaiger Steigerung der Materialpreise auf ca. € 1.000,00 und werden aus dem laufenden Etat finanziert.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	42
Nein - Stimmen:	4
Enthaltungen:	1

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 12 - Diskussion und Beschlussfassung über die Änderung des Verteilerschlüssels für die Heizkosten von derzeit 50% nach m²-Wohnfläche und 50% nach Verbrauch auf 30% nach m²-Wohnfläche und 70% nach Verbrauch

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verteilerschlüssel für die Heizkosten von derzeit 50% nach m²-Wohnfläche und 50% nach Verbrauch auf 30% nach m²-Wohnfläche und 70% nach Verbrauch zu ändern. Die Änderung soll erstmalig in der Heizkostenabrechnung 2023 zum Tragen kommen.

Abstimmung:

Ja - Stimmen:	27
Nein - Stimmen:	15
Enthaltungen:	5

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 13 - Diskussion uns Beschlussfassung über die bestehenden Vorschüsse gem. Einzelwirtschaftsplan 2022/2023 (Fortschreibung des bestehenden Wirtschaftsplans)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Einzelwirtschaftspläne 2022/2023 mit Wirksamkeit ab dem 01.01.2023 auch für die Folgejahre bis zu einer verändernden Beschlussfassung fortzuschreiben. Das Wohngeld ist sofort und in einer Summe fällig.

Es wird jedem Eigentümer jedoch weiterhin 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:	4

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 13 - Verschiedenes -

1. Frau Wisch bittet alle Eigentümer, nochmals die Platten im Bereich der Zuwegung nach der Erneuerung zu prüfen, da teilweise (u. a. Haus 8) der Sand ausgespült wurde.

2. Es wird drum gebeten, in der Einzelabrechnung den Text „üblicherweise umlagefähig" mit aufzunehmen, um den Eigentümer die Zuordnung der Betriebskosten noch deutlicher zu machen.

Versammlungsende: 21:26 Uhr

Hamburg, den 07.09.2023

gez. Buhr

.....

Fr. Buhr Verwalter

gez. Rönnbeck

.....

Hr. Rönnbeck Beiratsvorsitzender / Miteigentümer

gez. Schmitt

.....

Hr. Schmitt Beiratsmitglied / Miteigentümer

Gez. Wisch

.....

Fr. Wisch Beiratsmitglied / Miteigentümer