

Beschluss-Sammlungen

Stand 28.04.2024

| <u>Lfd. Nr.</u> | <u>Beschlüsse</u> | <u>Gerichtsurteil / Anfechtung / Vermerk</u> |
|---------------------|--|--|
| | Ordentliche Eigentümerversammlung am 11.05.2022 im Hotel Wennhof, Seestraße 62 in 23683 Scharbeutz | |
| 1 | <p>Wahl eines Eigentümers/einer Eigentümerin zur Mitunterzeichnung des Beschlussprotokolls sowie der Vollmacht für die Hausverwaltung Gemäß § 24 Abs. 6 S. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist die Niederschrift über die gefassten Beschlüsse in der Versammlung von dem Vorsitzenden sowie einem Eigentümer/einer Eigentümerin zu unterschreiben. Um sich im Außenverhältnis gegenüber Dritten zu legitimieren, bittet die Verwaltung um Unterschrift der in der Einladung zugesandten Vollmacht durch einen Eigentümer.</p> <p>Beschluss Nr. 1 Die Eigentümergemeinschaft wählt Herrn Dittmer zur Unterzeichnung der Niederschrift zur Versammlung sowie der Vollmacht für die Verwaltung. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 594,5 MEA, Nein-Stimmen: 0 MEA, Enthaltungen: 0 MEA Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 2 | <p>Erörterung und Beschlussfassung über die Entscheidung zur Wahl eines Verwaltungsbeirates Ab ca. 20:00 Uhr, da zunächst zurückgestellt: Die Gemeinschaft diskutiert über die Notwendigkeit der Bestellung eines Verwaltungsbeirates. Herr Jungclaus würde sich zur Verfügung stellen. Seitens der anderen Eigentümer wird jedoch die Notwendigkeit aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten sowie der zusätzlichen Kosten nicht gesehen. In der nächsten Eigentümerversammlung soll das Thema erneut auf die Tagesordnung kommen.</p> <p>Beschluss Nr. 2:</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>Die Eigentümergeinschaft entscheidet sich gegen die Bestellung eines Verwaltungsbeirates. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 0/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 332/1.000, Enthaltung: 475/1.000 MEA Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich abgelehnt wird.</p> | |
| 3 | <p>Erörterung und Beschlussfassung über die Befugnisse der Verwaltung Die Versammlungsleiterin verweist auf den Entwurf zur Festlegung der Rechte und Pflichten der Verwaltung im Binnenverhältnis. Herr Dr. Seidner erhebt Einwände gegen die Punkte 6, 7 und 8, die er für nicht angemessen hält. Die anderen Eigentümer schließen sich dieser Meinung an. Hinsichtlich der Beitreibung von Hausgeldrückständen, Verstößen gegen die Haus- bzw. Gemeinschaftsordnung sowie bei Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft soll zunächst über persönliche Gespräche unter den Eigentümer:innen versucht werden, eine Problemlösung herbeizuführen. Über die Beiziehung eines Rechtsbeistandes wird vorab im Rahmen einer (außerordentlichen) Eigentümerversammlung entschieden.</p> <p>Beschluss Nr. 3: Die Eigentümergeinschaft beschließt die von der Verwalterin vorgelegte Festlegung der Rechte und Pflichten der Verwaltung im Binnenverhältnis nach Streichung der Punkte 6, 7 und 8. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 594,5/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 4 | <p>Erörterung und Beschlussfassung über die eventuelle Organisation eines Hausmeisterdienstes Die den Eigentümern bereits vorliegenden drei Angebote von verschiedenen örtlichen Hausmeisterdiensten werden eingehend erörtert. Aufgrund des Preis-Leistungsverhältnisses soll der Ostsee-Hausmeisterservice Clausnitzer beauftragt werden. Die Eigentümer wünschen sich jedoch eine Änderung bei dem Intervall der Treppenhausreinigung. Diese soll vom 01.04. bis 30.09. wöchentlich und vom 01.10. bis 30.03. des Jahres zweiwöchentlich stattfinden. Zudem soll sich der Hausmeisterdienst um das regelmäßige Auffüllen der Entkalkungsanlage kümmern. Die Verwaltung</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>wird sich diesbezüglich umgehend mit der Firma abstimmen. Mit der Pflege der Außenfläche sowie der Treppenhausreinigung soll erst nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums begonnen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, bis dahin den Mülltonnenservice zu organisieren.</p> <p>Beschluss Nr. 4: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung des Ostsee-Hausmeisterservices Clausnitzer mit dem Winterdienst, der Grünflächenpflege für die Gemeinschaftsflächen, dem Nachfüllen des Regenerationsalzes für die Entkalkungsanlage sowie der Treppenhausreinigung unter oben genannten Bedingungen und auf Grundlage des erstellten Angebots. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 594,5/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA. Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 5 | <p>Erörterung und Beschlussfassung über die Montage eines Wasserzählers für den Außenzapfhahn Den Eigentümern liegt eine Information über die Nutzung und Kosten eines zusätzlichen Wasserzählers für den Außenzapfhahn vor, der sich im Gemeinschaftseigentum (am Hauseingang) befindet. Die Eigentümer entscheiden, zunächst den tatsächlichen Verbrauch zu beobachten. Aktuell soll kein Zähler installiert werden. Herr Völkman berichtet, dass sich nach Aussage von Herr Burmester, der Gartenwasserzähler auf der anderen Hausseite im Sondereigentum von Herrn Anger befände und der Verbrauch über dessen Wohnungswasserzähler gezahlt würde. Herr Anger bestätigt, dass er seinerzeit um die Installation gebeten habe, um seine Grünfläche zu wässern. Er sei jedoch grundsätzlich bereit, den Zapfhahn mit den anderen Wohnungseigentümern im Erdgeschoss zu teilen. Er wird sich diesbezüglich mit diesen über die Nutzungsbedingungen abstimmen. Die Eigentümergeinschaft bittet die Verwaltung, umgehend zwei Gartenschläuche in wandbefestigter Hängeausführung zu kaufen. Die Kosten hierfür werden vom Hausgeldkonto gebucht und in der Jahresabrechnung unter der Position „Sonstige Verwaltungskosten“ aufgeführt.</p> <p>Beschluss Nr. 5: Die Eigentümergeinschaft beschließt, keinen Wasserzähler für den Außenzapfhahn im</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Gemeinschaftseigentum zu installieren. Beschlossen wird jedoch der Erwerb zweier Gartenschläuche in wandbefestigter Hängeausführung. Die Kosten hierfür werden vom Hausgeldkonto gebucht und in der Jahresabrechnung unter der Position „Sonstige Verwaltungskosten“ aufgeführt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA.</p> <p>Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 6 | <p>Erörterung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 und fortdauernde Gültigkeit</p> <p>Unter Berücksichtigung, dass sich die laufenden Kosten aufgrund des nicht abgeschlossenen Wartungsvertrags für die Heizungs- und Lüftungstechnik minimieren, entscheidet sich die Gemeinschaft für die Fortsetzung der Vorschüsse gemäß den Einzelwirtschaftsplänen mit Stand 02.04.2022. In dem Zusammenhang weist Herr Jungclaus darauf hin, dass zudem eventuell die Möglichkeit eines günstigen Gas-Versorgungs-Vertrags mit einer ihm bekannten Hamburger Firma bestehe und sich die aktuell sehr hohen Abschlagssummen, die der Grundversorger ZVO berechnet, ggf. reduzieren. Frau Völkmann wird Herrn Jungclaus umgehend den Bescheid über die aktuellen Abschlagszahlungen zur Information zusenden. Herr Jungclaus wird dann mit der Bitte um Angebotserstellung auf das Unternehmen zugehen.</p> <p>Beschluss Nr. 6: Die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen gemäß den Einzelwirtschaftsplänen vom 02.04.2022 für das Jahr 2022 werden genehmigt. Sie sind im Voraus am jeweils dritten Werktag zur Zahlung fällig, beginnend zum 01.04.2022 und gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss hierzu gefasst wird. Bei den Eigentümern/Eigentümerinnen, die dem Lastschrifteinzug zugestimmt haben, werden auch sonstige Forderungen wie beispielsweise Nachschüsse mit einer vorherigen Ankündigung von mindestens 14 Tagen vom Konto eingezogen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA.</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 7 | <p>Hausordnung Die Eigentümergeinschaft diskutiert über verschiedene inhaltliche Änderungen.</p> <p>Beschluss Nr. 7: Dem Vorschlag von der Verwaltung, den Entwurf der Hausordnung im Treppenhaus auszuhängen wird gefolgt, jedoch sollen folgende Änderungen umgesetzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Punkt „Balkone“ wird wie folgt ergänzt: „Balkone/Terrassen“.2. Der letzte Satz bei Punkt „Tiere“ wird wie folgt geändert: „In den Gemeinschaftsräumen und den Gemeinschaftsflächen außerhalb des Gebäudes dürfen Tiere nicht frei herumlaufen“. <p>Die Hausordnung wird nach Vorgabe der Verwaltung im Treppenhaus aufgehängt. Dabei entstehende Materialkosten werden dem Hausgeldkonto entnommen und unter der Position „Sonstige Verwaltungskosten“ in der Jahresabrechnung aufgeführt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA</p> <p>Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| 8 | <p>Die Verwaltung leitet die Bitte von Herrn Burmester weiter, zu entscheiden, ob die Parkplatznummerierung durch einen Aufdruck auf dem Boden oder durch eine Beschilderung auf einem Ständer erfolgen soll. Zudem diskutiert die Gemeinschaft darüber, welche Maßnahmen ergriffen werden könnten, damit keine Fremden auf der Fläche parken.</p> <p>Beschluss Nr. 8: Die Gemeinschaft beschließt die Nummerierung mit Hilfe eines Schildes auf einem Ständer am Ende jedes einzelnen Parkplatzes. Zudem wird ein zusätzliches Schild mit der Aufschrift „Privat - Widerrechtlich geparkte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt“ am Eingang der Parkplatzzufahrt angebracht. Die bei Letzterem entstehenden Materialkosten werden dem</p> | |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>Hausgeldkonto entnommen und unter der Position „Sonstige Verwaltungskosten“ in der Jahresabrechnung aufgeführt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA</p> <p>Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> | |
| | <p>Ordentliche Eigentümerversammlung am 12.10.2023 im Hotel Wennhof, Seestraße 62 in 23683 Scharbeutz</p> | |
| 9 | <p>TOP 3: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG</p> <p>Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen der Wirtschaftsperiode 2022 mit Druckdatum 11.09.2023 werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen gemäß §28 Abs. 2 Satz 1 WEG genehmigt. Nachschüsse sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Eigentümer fällig.</p> <p>Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung bis spätestens zum 30.11.2023 zu leisten. Eigentümer, die dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Etwaige Guthaben aus den Jahreseinzelnabrechnungen werden zu diesem Zeitpunkt auf das der Völkman Immobilienmanagement GmbH & Co. KG bekannte Konto des jeweiligen Eigentümers überwiesen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0</p> <p>Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.</p> | |
| 10 | <p>TOP 4: Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2022</p> <p>Die Eigentümerversammlung beschließt, der Völkman Immobilienmanagement GmbH & Co. KG für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0</p> <p>Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig</p> | |

| | | |
|----|---|--|
| | angenommen. | |
| 11 | <p>TOP 5: Beschluss über die Erneuerung der Verwalterbestellung</p> <p>Die Verwalterbestellung für die Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co.KG läuft zum 29.02.2024 ab. Um über das Ablaufdatum hinaus rechtswirksam für die Gemeinschaft handeln zu können und wirksam Zustellungen an die Wohnungseigentümergeinschaft entgegennehmen zu können, ist eine Neubestellung erforderlich. Es wird der Beschlussantrag gestellt, die Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co.KG für die Dauer vom 01.03.2024 bis 28.02.2026 erneut zur Verwalterin zu bestellen. Der derzeit bestehende Verwaltervertrag behält so lange seine Gültigkeit, bis die Gemeinschaft mit der Hausverwaltung einen neuen Vertrag abschließt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.</p> | |
| 12 | <p>TOP 6: Diskussion und Beschluss über das Anbringen von Spitzen an den Seitendächern</p> <p>Herr Jungclaus stellt den Antrag, Spitzen an den Seitendächern anzubringen, damit sich dort keine Seemöwen oder Tauben hinsetzen können, womit auch erhebliche Verunreinigungen verhindert werden könnte. Die Maßnahme soll über die Erhaltungsrücklage finanziert werden. Ein Angebot wurde bei dem Nachunternehmer Spiess Holz-, Glas- und Metallbau angefordert, jedoch liegt dieses noch nicht vor.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 212,5, Nein-Stimmen: 576,7, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich abgelehnt.</p> | |
| 13 | <p>TOP 7: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über Maßnahmen im Treppenhaus</p> <p>Zweite Treppenhaus-Tür: Im Treppenhaus neben der Hauseingangstür befindet sich eine zweite Tür, die regelmäßig für den Personendurchgang genutzt wird und auch oft offen stehen bleibt. Um dies zukünftig zu verhindern, wird ein Türknäuf vorgeschlagen. Die Verwaltung wird gebeten, den eigenen Hausmeister oder die Firma Spiess zu beauftragen, den Türgriff zu demontieren und anstelle dessen eine Blindkappe darauf zu setzen.</p> <p>Hauseingangstür: Um dem schwindenden Putzschutz entgegenzuwirken, wird das Anbringen einer</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>Alu-Schiene vorgeschlagen. Die Verwaltung wird gebeten, den eigenen Hausmeister oder die Firma Spiess zu beauftragen, eine Schiene aus hochwertigem V4A-Edelstahl in der Farbe des Handlaufs im Treppenhaus anzubringen. Vorher soll eine Ausbesserung des Putzes vorgenommen werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.</p> | |
| 14 | <p>TOP 8: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über Reinigung der Außen-Fenster und Balkonverglasung</p> <p>Frau Seidner stellt zur Diskussion, die Außen-Fenster und Balkonverglasungen reinigen zu lassen. Die Firma Brückner Gebäudereinigung GmbH & Co. KG teilt auf Nachfrage per E-Mail vom 26.07.2023 mit, dass der Preis für eine Arbeitsstunde bei 57,72 € inkl. MwSt. zzgl. An- und Abfahrt liegt. Die tatsächliche Dauer würde die Firma beim ersten Einsatz ermitteln, da teilweise Leitereinsatz erforderlich ist.</p> <p>Alternativ liegt noch ein Angebot der Firma timwork für die Balkonglasreinigung vor: 59,50 € inkl. MwSt. pro Balkon zzgl. 47,60 € inkl. MwSt. Anfahrtspauschale.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt. Die Eigentümer/innen sind sich einig, dass für das Reinigen der Fenster und Balkonverglasungen jeder Eigentümer/jede Eigentümerin (bzw. die beauftragte Vermietungsagentur) selbst verantwortlich ist.</p> | |
| 15 | <p>TOP 9: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über die Installation eines gemeinschaftlichen Außenwasserhahn</p> <p>Es ist die Idee aufgekommen, einen gemeinschaftlichen Außenwasserhahn an dem vorhandenen Wasserauslass zu installieren, um zum Beispiel im Sommer die sandigen Füße abzuspülen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt.</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>Es besteht derzeit kein Interesse an dieser Maßnahme. Die Eigentümer/innen finden die derzeitige Situation mit der Möglichkeit der Nutzung des kleinen Besens ausreichend.</p> | |
| 16 | <p>TOP 10: Beschluss über den Wirtschaftsplan 2023</p> <p>Die Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2023 mit Druckdatum vom 11.09.2023 sind den Eigentümern mit der Einladung zugestellt worden. Die neuen Hausgeldvorschüsse sollen rückwirkend ab dem 01.01.2023 genehmigt werden und gelten so lange bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird zum 30.11.2023 mit den Eigentümern verrechnet, welche ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Alle anderen Eigentümer sorgen für eine fristgerechte Zahlung des Differenzbetrags auf das Konto der WEG. Etwaige Guthaben werden zu diesem Zeitpunkt von der Hausverwaltung auf das ihr bekannte Konto des jeweiligen Eigentümers ausgezahlt. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab 01.12.2023 monatlich zu überweisen bzw. werden von der Hausverwaltung per Lastschrift eingezogen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 576,7, Nein-Stimmen: 212,5, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.</p> | |
| 17 | <p>TOP 11: Beschluss über die Korrespondenz mit der Hausverwaltung per E-Mail</p> <p>Mehrheitlich liegt der Hausverwaltung von den Eigentümern eine E-Mail-Adresse vor. Es wird der Antrag gestellt, künftig sämtlichen Schriftverkehr (zum Beispiel auch Einladungen, Versammlungsprotokolle, allgemeine Korrespondenz) grundsätzlich per E-Mail stattfinden zu lassen. Bei der Nutzung von Mail-Verteilern werden die E-Mail-Adressen aus Datenschutzgründen im Cc nicht sichtbar sein. Diese Einwilligung kann jeder Eigentümer jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen. Eine Weitergabe dieser Daten an Dritte – auch an die anderen Miteigentümer der WEG – erfolgt nicht. Auf Wunsch einzelner Eigentümer wird die Verwaltung diesen die Unterlagen per Post zusenden.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 576,7, Nein-Stimmen: 212,5, Enthaltungen: 0 Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| 18 | <p>TOP 12: Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Wahl eines Verwaltungsbeirates In der Eigentümerversammlung 2022 vom 11.05.2022 wurde dieser Beschluss mehrheitlich abgelehnt, mit der Aufforderung, in der nächsten Versammlung 2023 die Wahl des Verwaltungsbeirates erneut auf die Tagesordnung zu setzen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0 Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt. Aktuell besteht kein Bedarf an einem Verwaltungsbeirat. Der TOP wird jedoch als Wiedervorlage auf die Tagesordnung der Versammlung 2024 gesetzt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass nach vorheriger Terminabsprache jede/r Eigentümer/in in den Büroräumen der Verwaltung Einsicht in die Hausunterlagen nehmen kann.</p> | |
| 19 | <p>TOP 13: Beschluss über zukünftige Befugnisse des Verwalters Da der vorliegende Verwaltervertrag nicht sämtliche Belange der Gemeinschaft berücksichtigt, sollten die Rechte und Pflichten der Verwaltung konkretisiert werden. Daher wird beantragt, dass gemäß § 27 Abs. 2 WEG die Völkman Immobilienmanagement GmbH & Co. KG künftig ohne Beschluss der Wohnungseigentümer berechtigt ist, folgende Maßnahmen zu treffen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind, bis zu einem Betrag von 5.000,00 Euro brutto je Maßnahme.2. Zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen die Erhaltungsrücklage ohne Beschluss der Eigentümer in Höhe von maximal 5.000,00 € in Anspruch zu nehmen, um den finanziellen Bedarf abzudecken. <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0 Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| 20 | <p>TOP 14: Vorstellung der hybriden Eigentümerversammlung und ggf. Beschlussfassung</p> <p>Die Verwaltung bietet auf Wunsch die Möglichkeit einer hybriden Versammlung an. Dies ist an bestimmte Bedingungen bzw. Voraussetzungen geknüpft:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede- sowie Stimmrecht per Audio/Video-Funktion ausüben. Die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software ist durch die Verwaltung zu treffen. Die Kosten für den technischen/personellen Mehraufwand der Verwaltung hat die Eigentümergemeinschaft zu erbringen.2. Unabhängig von der konkreten Software oder des Kommunikationsmittels hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen.3. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.4. Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen. <p>Da die Hausverwaltung durch die hybride Form einen erhöhten Vorbereitungsaufwand hat, das technische Equipment wie 360-Grad-Kamera, Beamer, Leinwand, Laptop, beschafft und gewartet werden muss sowie der Internetzugang und die Zoom-Lizenz (über den Anbieter connect4video) Kosten verursacht, stellt die Hausverwaltung diese Dienstleistung mit einem Pauschalpreis von 119,00 € inkl. MwSt. je Versammlung in Rechnung. Die Verwaltung bietet an, als Präsenzraum ihre Büroräume zur Verfügung zu stellen. In diesem Fall fällt keine zusätzliche Raummiete an. Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Teilnahme an zukünftigen Eigentümerversammlungen auch zusätzlich in hybrider Form möglich ist.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0</p> <p>Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt. Die Eigentümergemeinschaft wünscht grundsätzlich Präsenzveranstaltungen. Ausnahme: Sollte sich erneut eine Pandemie oder ähnliche Situation ergeben, in der keine Präsenzveranstaltungen</p> | |
|----|--|--|

| | | |
|----|---|--|
| | möglich sind, soll die Verwaltung eine einfache, praktikable Möglichkeit anbieten, die Versammlung in Online-Form anzubieten. | |
| 21 | <p>TOP 15: Erörterung und Beschluss über den Verbleib von nicht aufbewahrungspflichtigen Unterlagen</p> <p>Verwaltungsunterlagen bestehen zum einen aus Dokumenten in Papierform und zum anderen aus elektronischen/digitalen Dokumenten. Verwaltungsunterlagen sind ein Bestandteil des Verwaltungsvermögens und stehen daher im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband.</p> <p>Die Entscheidungsbefugnis über die Verwaltungsunterlagen kommt somit ausschließlich den Wohnungseigentümern durch Mehrheitsbeschlussfassung im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu.</p> <p>Dabei sind nach ihrer Aufbewahrungsdauer drei Gruppen zu unterscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Akten, die nicht vernichtet werden dürfen: Versammlungsniederschriften, Beschluss-Sammlung, Beschlussbücher, Gerichtsunterlagen, Notarverträge & Urkunden, Unterlagen mit Originalunterschrift, Dokumente mit Wasserzeichen.2. Aufbewahrungsfrist von zehn Jahren: Jahres- & Einzelabrechnungen, Jahres- & Einzelwirtschaftspläne, Heizkostenabrechnung, Buchungsbelege, Journale, Rechnungen, Lieferscheine, Gutschriften Quittungen, Kassenbücher und Bankkontoauszüge (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).3. Aufbewahrungsfrist von sechs Jahren: Schriftverkehr mit Dritten und Eigentümern, Aktenvermerke, Angebote, Gutachten, Kalkulationsunterlagen, Protokolle von Beiratssitzungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit). <p>Der Verwalter stellt den Antrag, einerseits nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht die physischen Objektunterlagen nach den obigen Punkten 2. & 3. datensicher zu vernichten. Andererseits stellt der Verwalter den Antrag, die physischen Originalunterlagen, nachdem sie datensicher digitalisiert wurden, nach den obigen Punkten 2. & 3. zu vernichten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0 Frau Völkman verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig</p> | |

