

Protokoll

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023

23683 SCHARBEUTZ, STRANDALLEE 90

am Donnerstag, 12.10.2023
um 16:00 Uhr
im Hotel Wennhof, 23683 Scharbeutz

Tagesordnung:

TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit

Frau Völkmann begrüßt die Anwesenden. Die Versammlung ist form- und fristgerecht einberufen worden. Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind zu Beginn 789,2 von 1.000 Miteigentumsanteilen (im Folgenden MEA genannt). Die Versammlung ist damit beschlussfähig. Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 der Gemeinschaftsordnung nach den im Grundbuch eingetragenen MEA. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Frau Völkmann und Herr Nägeli leiten gemeinsam die Versammlung und erstellen anschließend das Protokoll. Die Unterzeichnung des Protokolls seitens der Eigentümer wird Herr Anger vornehmen.

TOP 2: Bericht der Verwaltung

Frau Völkmann berichtet von weiteren Personaleinstellungen in ihrer Firma und gibt bekannt, dass sie auch das Nachbarhaus, die Strandallee 91, in die Verwaltung aufgenommen hat.

TOP 3: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG

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. 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 Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co. KG bekannte Konto des jeweiligen Eigentümers überwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 4: Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2022

Die Eigentümerversammlung beschließt, der Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co. KG für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 5: Beschluss über die Erneuerung der Verwalterbestellung

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 6: Diskussion und Beschluss über das Anbringen von Spitzten an den Seitendächern

Herr Jungclaus stellt den Antrag, Spitzten 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 212,5, Nein-Stimmen: 576,7, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich abgelehnt.

Die Eigentümer/innen sind sich einig, dass sich jede/r Sondereigentümer/in selbst um die Entfernung des Schmutzes kümmern soll.

TOP 7: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über Maßnahmen im Treppenhaus

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 Türknauf 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.

Hauseingangstür: Um dem schwindenden Putzschutz entgegenzuwirken, wird das Anbringen einer 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 8: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über Reinigung der Außen-Fenster und Balkonverglasung

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. Alternativ liegt noch ein Angebot der Firma timwork für die Balkonglasreinigung vor: 59,50 € inkl. MwSt. pro Balkon zzgl. 47,60 € inkl. MwSt. Anfahrtspauschale.

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.

TOP 9: Abfrage/Diskussion und evtl. Beschluss über die Installation eines gemeinschaftlichen Außenwasserhahn

Es ist die Idee aufgekommen, einen gemeinschaftlichen Außenwasserhahn an dem vorhandenen Wasserauslass zu installieren, um zum Beispiel im Sommer die sandigen Füße abzuspülen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt.

Es besteht derzeit kein Interesse an dieser Maßnahme. Die Eigentümer/innen finden die derzeitige Situation mit der Möglichkeit der Nutzung des kleinen Besens ausreichend.

TOP 10: Beschluss über den Wirtschaftsplan 2023

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 576,7, Nein-Stimmen: 212,5, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

TOP 11: Beschluss über die Korrespondenz mit der Hausverwaltung per E-Mail

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 576,7, Nein-Stimmen: 212,5, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann 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.

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 Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co. KG künftig ohne Beschluss der Wohnungseigentümer berechtigt ist, folgende Maßnahmen zu treffen:

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 14: Vorstellung der hybriden Eigentümerversammlung und ggf. Beschlussfassung

Die Verwaltung bietet auf Wunsch die Möglichkeit einer hybriden Versammlung an. Dies ist an bestimmte Bedingungen bzw. Voraussetzungen geknüpft:

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.

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0, Nein-Stimmen: 789,2, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann 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 möglich sind, soll die Verwaltung eine einfache, praktikable Möglichkeit anbieten, die Versammlung in Online-Form anzubieten.

TOP 15: Erörterung und Beschluss über den Verbleib von nicht aufbewahrungspflichtigen Unterlagen

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.

Die Entscheidungsbefugnis über die Verwaltungsunterlagen kommt somit ausschließlich den Wohnungseigentümern durch Mehrheitsbeschlussfassung im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu.

Dabei sind nach ihrer Aufbewahrungsdauer drei Gruppen zu unterscheiden:

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).

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 789,2, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

Frau Völkmann verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 16: Verschiedenes

Ab 17:00 Uhr Anwesenheit der Eigentümerin Frau Seidner

- Frau Nolte und Herr Anger weisen auf den aus ihrer Sicht sehr hohen Verbrauch an Entkalkungstabletten hin, der ggf. darauf hindeutet, dass die Anlage nicht richtig eingestellt ist. Die Eigentümer wünschen, dass die zukünftigen Wartungen durch die Herstellerfirma BWT durchgeführt werden.

Nachtrag: Am 13.03.2023 hat bereits eine Wartung durch die Firma BWT stattgefunden. Das Wartungsprotokoll wird dem Versammlungsprotokoll zur Info beigefügt.

- Die Eigentümer/innen wünschen, dass der Schlüssel des Fensters im Heizungskeller zukünftig im Raum aufgehängt wird, damit ab und zu gelüftet werden kann. Die Verwaltung wird sich darum kümmern.
- Herr Anger bittet die Verwaltung darum, dass die Reinigungskräfte, die in der Strandallee 91 tätig sind, den Müll nicht in den Tonnen der Strandallee 90 entsorgen, wie bereits einmal geschehen. Die Verwaltung wird diesbezüglich Kontakt mit den Nachbarn aufnehmen.
- Herr Feldsien wird Herrn Burmester ansprechen bezüglich dessen Aussage in der Vergangenheit, dass sich der Bauträger einen Kabelkanal oder ähnliches montiert, um die Kabel für die zukünftigen Wallboxen zu ordentlich zu verstauen.
- Herr Anger und Frau Seidner erinnern daran, dass der Handlauf am Außengeländer der Hangabsicherung sowie am Treppenabgang und der Türgriff an der Haustür stark angerostet sind. Anmerkung von Herrn Feldsien: Es wurde vermutlich minderwertiger Edelstahl verwendet. Herr Feldsien wird diesbezüglich auf Firma Spiess zugehen.
- Herr Feldsien schlägt vor, zur zusätzlichen Absturzsicherung Spannseile am Geländer rechts vom Gehweg in Richtung Haustür anzubringen. Er wird der Verwaltung ein Angebot zukommen lassen. Die Eigentümer sind sich einig, dass diese Maßnahme im Rahmen der Verkehrssicherungs- bzw. Instandhaltungspflicht umgesetzt werden soll.
- Die Eigentümer weisen darauf hin, dass immer noch Rostflecken auf dem Estrichboden des Kellers zu sehen sind und Mörtelreste an dem Türrahmen des Heizungskellers. Herr Feldsien wird diesbezüglich Herrn Burmester ansprechen.
- Herr Anger bittet Herrn Feldsien, dass sein Architekturbüro erneut die Thematik „Feuchtigkeitsflecken am Balkon nach Regenfällen“ prüft. Die Verwaltung leitet die Fotos dazu von Herrn Anger weiter.
- Alle Eigentümer werden gebeten, darauf zu achten, dass keine Fahrräder durch das Treppenhaus transportiert werden bzw. dort abgestellt werden

(Brand- und Unfallgefahr sowie Verschmutzung der Wände!). Die Eigentümer werden gebeten, dies auch den von ihnen beauftragten Vermietungsagenturen mitzuteilen. Zum Abstellen der Fahrräder ist ausschließlich der Fahrradabstellplatz auf dem Parkplatz zu nutzen (bzw. der eigene KFZ-Stellplatz).

- Da die Eigentümer/innen vermuten, dass ein Gartentörchen nicht verhindern wird, dass fremde Personen weiterhin über das Grundstück laufen, sind sich die Eigentümer einig, dass aktuell kein Bedarf an der Beschaffung und Montage eines Gartentörchen an der Grundstücksgrenze zur Strandallee besteht.

Ende der Versammlung: 17:24 Uhr

21.10.2023

Eigentümer Christian Anger

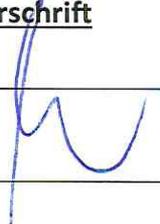
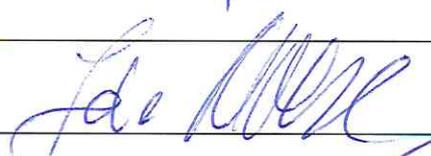
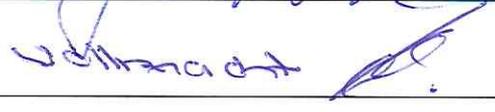
18.10.2023

Völkmann
Völkmann Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, Vanessa Völkmann

Anwesenheitsliste

Objekt: WEG Strandallee 90, 23683 Scharbeutz

Eigentümerversammlung am 12.10.2023 im Hotel Wennhof

<u>Wohneinheit Nr.</u>	<u>Name Eigentümer</u>	<u>MEA</u>	<u>Unterschrift</u>
01	Anger Christian	121,2	
02	Feldsien Nils	193,0	
03	Dittmer Dirk	124,7	
04	Seidner Babette	210,8	
05	Nolte Julia	137,8	
06	Jungclaus Boris	212,5	
Anwesende Miteigentumsanteile		789,2	von 1.000,00 Miteigentumsanteilen

