



Protokoll

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2022
der Eigentümerversammlung Strandallee 90, 23683 Scharbeutz

Datum:

11.05.2022

Uhrzeit:

18:15 Uhr

Ort:

Hotel & Restaurant Wennhof, Seestr. 62, 23683 Scharbeutz

Versammlungsleiterin:

Vanessa Völkmann

Protokollführer:

Enno Völkmann

TOP 1)	<p>Begrüßung, Vorstellung der Verwaltung und des Verwaltungsvertrags sowie Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einberufung</p> <p>Frau Völkmann begrüßt die Anwesenden. Die Versammlung ist durch Einladung vom 23.04.2022 form- und fristgerecht einberufen worden. Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind zu Beginn 3 Eigentümer von 3 Wohneinheiten, die insgesamt 383,7/1.000 Miteigentumsanteile (im Folgenden MEA genannt) halten. Ab 18:25 Uhr nimmt ein vierter Eigentümer (jetzt insgesamt 594,5 MEA) und ab 19:40 Uhr ein fünfter Eigentümer (jetzt insgesamt 807 MEA) teil. Die Versammlung ist damit beschlussfähig. Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 der Gemeinschaftsordnung nach dem Grundbuch eingetragenen MEA. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Frau und Herr Völkmann stellen sich und ihr Unternehmen sowie den mit dem Bauträger geschlossenen Verwaltungsvertrag kurz vor. Den Eigentümern, die nicht das Kundenportal Hausify nutzen, sendet die Verwaltung im Nachgang der Veranstaltung den Verwaltungsvertrag per Post bzw. E-Mail zu.</p>
TOP 2)	<p>Wahl eines Eigentümers/einer Eigentümerin zur Mitunterzeichnung des Beschlusprotokolls sowie der Vollmacht für die Hausverwaltung</p> <p>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>Die Eigentümerversammlung wählt Herrn Dittmer zur Unterzeichnung der Niederschrift zur Versammlung sowie der Vollmacht für die Verwaltung.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 594,5 MEA, Nein-Stimmen: 0 MEA, Enthaltungen: 0 MEA</p> <p>Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p>
TOP 3)	<p>Erörterung und Beschlussfassung über die Entscheidung zur Wahl eines Verwaltungsvertrages</p> <p>Ab ca. 20:00 Uhr, da zunächst zurückgestellt: Die Gemeinschaft diskutiert über die Notwendigkeit der Bestellung eines Verwaltungsvertrages. Herr Jungclauss würde sich zur Verfügung stellen. Seitens der anderen Eigentümer wird jedoch die Notwendigkeit</p>

<p>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><u>Beschluss Nr. 2:</u> Die Eigentümerversammlung entscheidet sich gegen die Bestellung eines Verwaltungsrates. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 475/1.000 MEA Enthaltung: 332/1.000, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss mehrheitlich abgelehnt wird.</p>	<p>TOP 4)</p> <p><u>Erörterung und Beschlussfassung über die Befugnisse der Verwaltung</u> 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 Beziehung eines Rechtsbestandes wird vorab im Rahmen einer (außerordentlichen) Eigentümerversammlung entschieden.</p> <p><u>Beschluss Nr. 3:</u> Die Eigentümerversammlung 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>	<p>TOP 5)</p> <p><u>Bericht der Verwaltung</u> Frau Völkmann berichtet über die bisher durchgeführten Tätigkeiten der Verwaltung, insbesondere der Konteneröffnung, der abgeschlossenen Verträge sowie der Abschlusszahlungen an die Versorgungsunternehmen. Auf Nachfrage seitens der Eigentümer weist die Verwaltung darauf hin, dass die Hausratversicherung in die Zuständigkeit jedes einzelnen Eigentümers fällt. In diesem Zusammenhang könnte der Hinweis von Herrn Dittmer, in der Strandallee 90 seinen Erstwohnsitz zu haben, eine Rolle beim Preis der Versicherungsbeiträge spielen, da beim Erstwohnsitz davon auszugehen ist, dass das Haus ständig bewohnt ist und demnach das Versicherungswert Risiko minimiert ist.</p> <p>Die Versammlungsleiterin weist darauf hin, dass der Bauträger mit Vodafone einen Kabelvertrag für alle Wohnungen geschlossen hat, die Vorrüstung dafür auch installiert wurde, jedoch eine Beauftragung zum Anschluss an die Wohnung durch jede:n Eigentümer:in selbst durchgeführt werden muss (aufgrund unterschiedlicher Vertragsbedingungen, Datennutzung etc.).</p> <p>Frau Völkmann stellt drei Angebote für die Wartung der Heizungs- und Lüftungstechnik von unterschiedlichen Sanitärfirmen vor. Da diese erst kurz vor der Eigentümerversammlung vorliegen, sind diese den Eigentümern noch nicht bekannt. Die</p>
--	--	---

<p>Preise variieren zwischen jährlich rund 1.800 € bis 3.000 € mit einer Vertragsbindung von 2 Jahren. Es wird kontrovers diskutiert, ob eine jährliche Wartung zwingend erforderlich ist und die Kosten nicht gespart bzw. durch eine Beauftragung von einzelnen Wartungen minimiert werden kann. Herr und Frau Völkemann weisen auf die Gefahr hin, dass bei nicht ausreichenden Wartungsintervallen der Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Bauträger bzw. den Herstellerfirmen ggf. verloren geht. Herr Jungclauss teilt diese Bedenken. Die Verwaltung wird mit der Kontrolle der Revisionsunterlagen der Haustechnik beauftragt, um die zur Vermeidung des Verlustes der Gewährleistungsansprüche zwingend erforderlichen Wartungen an den technischen Anlagen durchführen zu lassen.</p>	
<p>Standortproblematik der Mülltonnen</p> <p>Die Verwaltung erläutert nochmals die Situation der Standortproblematik der Mülltonnen. Mehrere Gespräche und ein Vor-Ort-Termin mit dem zuständigen Entsorger ZVO führten zu keiner Lösung. Die Tonnen werden weiterhin ausschließl.ich vorne an der Strandallee abgeholt. Die Aufstellung von großen vierrädrigen Tonnen ist demnach nicht möglich. Die Verwaltung des Nachbarhauses hat nach Aussage von Frau Völkemann in einem Telefonat für das eigene Objekt (noch) keinen Handlungsbedarf gesehen. Die Eigentümer sind sich einig, dass zunächst die Entwicklung des Abfallaufkommens abgewartet werden soll. Ggf. käme zu einem späteren Zeitpunkt alternativ eine Bedarfsabholung in Betracht, um die unterschiedlichen saisonalen Schwankungen zu berücksichtigen.</p>	Top 6)
<p>Erörterung und Beschlussfassung über die eventuelle Organisation eines Hausmeisterdienstes</p> <p>Die den Eigentümern bereits vorliegenden drei Angebote von verschiedenen örtlichen Hausmeisterdiensten werden eingehend erörtert. Aufgrund des Preis-Leistungsverhältnisses soll der Ostsee-HausmeisterService Clausntzer 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 wird sich diesbezüglich umgehend mit der Firma abstimmen. Mit der Pfllege 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-HausmeisterService Clausntzer mit dem Winterdienst, der Grünflächenpflege für die Gemeinschaftsflächen, dem Nachfüllen des Regenerationsssalzes 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>	TOP 7)

<p>TOP 8)</p> <p>Außenzapfahn Den Eigentümern liegt eine Information über die Nutzung und Kosten eines zusätzlichen Wasserzählers für den Außenzapfahn vor, der sich im Gemeinschaftseigentum (am Hauseingang) befindet. Die Eigentümer entscheiden, zunächst den tatsächlichen Verbrauch zu beobachten. Aktuell soll kein Zähler installiert werden. Herr Völkmann berichtet, dass sich nach Aussage von Herr Burmester, der Gartenwasserzähler auf der anderen Hausseite im Sonderigentum von Herrn Anger befände und der Verbrauch über dessen Wohnungswasserzähler gezählt würde. Herr Anger bestätigt, dass er seinerzeit um die Installation gebeten habe, um seine Grünfläche zu wässern. Er sei jedoch grundsätzlich bereit, den Zapfahn 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 Hängelauführung zu kaufen. Die Kosten hierfür werden vom Hausgeldkonto gebucht und in der Jahresabrechnung unter der Position "Sonstige Verwaltungskosten" aufgeführt. <u>Beschluss Nr. 5:</u> Die Eigentümergeinschaft beschließt, keinen Wasserzähler für den Außenzapfahn im Gemeinschaftseigentum zu installieren. Beschlossen wird jedoch der Erwerb zweier Gartenschläuche in wandbefestigter Hängelauführung. Die Kosten hierfür werden vom Hausgeldkonto gebucht und in der Jahresabrechnung unter der Position "Sonstige Verwaltungskosten" aufgeführt. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA. Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p>	<p>TOP 9)</p> <p>Erörterung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 und fortdauernde Gültigkeit 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 Junglaus darauf hin, dass zudem eventuell die Möglichkeit eines günstigen Gas-Versorgungs-Vertrags mit einer ihm bekanntesten Hamburger Firma bestehe und sich die aktuell sehr hohen Abschlagssummen, die der Grundversorger ZVO berechnet, ggf. reduzieren. Frau Völkmann wird Herrn Junglaus umgehend den Bescheid über die aktuellen Abschlagzahlungen zur Information zusenden. Herr Junglaus wird dann mit der Bitte um Angebotsstellung auf das Unternehmen zugehen. <u>Beschluss Nr. 6:</u> 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 Lastschriftinzug 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. Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p>	
<p>Hausordnung</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft diskutiert über verschiedene inhaltliche Änderungen. <u>Beschluss Nr. 7:</u> Dem Vorschlag von der Verwaltung, den Entwurf der Hausordnung im Treppenhaus auszuhängen wird gefolgt, jedoch sollen folgende Änderungen umgesetzt werden: 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". 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. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p>	<p>TOP 10)</p>
<p>Verschiedenes</p> <p>Die Verwaltung leitet die Bitte von Herrn Burmester weiter, zu entscheiden, ob die Parkplatzzummerierung 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. <u>Beschluss Nr. 8:</u> 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 Hausgeldkonto entnommen und unter der Position "Sonstige Verwaltungskosten" in der Jahresabrechnung aufgeführt. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 807/1.000 MEA, Nein-Stimmen: 0/1.000 MEA, Enthaltungen: 0/1.000 MEA Beschlussverkündung: Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschluss einstimmig angenommen wird.</p> <p>Herr Anger berichtet, dass er einen grauen Parkplatzpoller für seinen Parkplatz bestellt habe, um Fremdparker fernzuhalten. Mit dem Ziel, ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, beauftragen die Eigentümer die Verwaltung, ein Angebot für die Ausstattung aller verbleibenden Parkplätze bei der Firma Drogemüller (Gartenbau) einzuholen. Herr Anger lässt der Verwaltung in den nächsten Tagen Informationen zu dem Artikel zukommen. Die Verwaltung klärt das Interesse der anderen Eigentümer und kümmert sich nach deren Zustimmung um die Beschaffung. Die Kosten hierfür werden den einzelnen Eigentümern gesondert in Rechnung gestellt.</p>	<p>TOP 11)</p>

Um zu vermeiden, dass nichtberechtigte Personen (z. B. Strandbesucher) den Weg am Haus vorbei als "Abkürzung" nutzen, wird die Verwaltung beauftragt, Angebote für die Herrichtung eines Gartentores an der Grundstücksgrenze zur Strandallee, zwischen den noch nicht in Gänze fertiggestellten Friesenwällen einzuholen. Zusätzlich sollte dort ein Schild mit der Aufschrift "Durchgang verboten" angebracht werden. Die Entscheidung hierfür soll durch einen Umlaufbeschluss erwirkt werden.

Die Verwalterin wird beauftragt, Angebote über eine beleuchtete Hausnummer einzuholen, die einen wertigeren Eindruck vermitteln als die zurzeit installierte Leuchte. Auch hierfür wird ein Umlaufbeschluss durchgeführt.

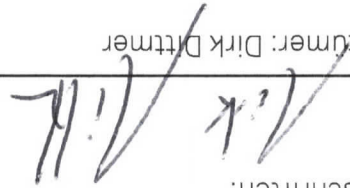
Herr Jungclaus erklärt sich bereit, der Verwaltung seinen Grundbuchauszug nach Umschreibung in Kopie zur Verfügung zu stellen. Dieser wird als Nachweis für das Bestehen der Eigentümergemeinschaft gegenüber der Bank sowie der Versicherung benötigt.

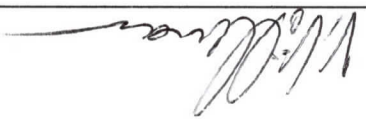
Die Gemeinschaft wünscht den gegenseitigen Austausch der Kontaktdaten, zum Beispiel um eine private WhatsApp-Gruppe zu erstellen. Die Verwalterin wird sich das Einverständnis hierfür in Textform einholen und die Daten anschließend der Gemeinschaft zur Verfügung stellen.

Die Verwaltung wird unter Zustimmung der Anwesenden nach Fertigstellung des Außenbereichs des Hauses, ein Objektfoto ohne Angabe der Adresse als Referenz auf der Internetseite www.voelkmann.immo und ggf. in zukünftigen Broschüren ihres Unternehmens veröffentlichen.

Die Sitzung endet um 20:56 Uhr.

Unterschriften:


Eigentümer: Dirk Dittmer


Verwalterin: Vanessa Völkmann