

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 23.09.2025 der WEG Gabrielweg 10

Objekt: 00301, WEG Gabrielweg 10
Versammlung Nr.: 2
Datum: 23.09.2025
Ort: Seniorenzentrum Am Wulfter Turm, Hermann-Ehlers-Str. 7-9, 49082
Osnabrück
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 18:10 Uhr
Versammlungsleiter: [REDACTED]
Protokollführer: [REDACTED]

Die Abstimmung erfolgt nach Schlüssel MEA ges.. Aufgrund der anwesenden Eigentümer waren 1.000,0000 Stimmanteile vorhanden.

Anwesende Eigentümer waren: [REDACTED]

Es wurde Nachfolgendes laut Tagesordnung beschlossen:

Zu TOP 1: **Begrüßung und Information zur Bearbeitung des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 20.08.2025**

Beschlussstatus: ohne Beschluss

Zu TOP 2: **Jahresabrechnung 01.06.2024 - 31.12.2024 - Beschlussfassung**

Beschluss: Die Verwalterin verkündet den folgenden Beschluss:
Die Nachschüsse (Nachzahlungen) bzw. Überdeckungen (Guthaben) aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 mit Druckdatum vom 12.09.2025 werden hiermit genehmigt. Die Fälligkeit der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter, sofern kein anderer Rückstand besteht, zu diesem Termin auszus zahlen.

Abstimmungsergebnis: Stimmen Ja = 621,0000
Stimmen Nein = 0,0000
Enthaltungen = 379,0000

Beschlussstatus: Antrag angenommen

Zu TOP 3: Entlastung des Verwalters für das Jahr 2024 - Beschlussfassung

Beschluss: Die Verwalterin verkündet den folgenden Beschluss:
Der Sunhaus Verwaltungs GmbH wird für ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Stimmen Ja = 743,0000
Stimmen Nein = 0,0000
Enthaltungen = 257,0000

Beschlussstatus: Antrag angenommen

Zu TOP 4: Wirtschaftsplan 2025 - Beschlussfassung

Beschluss: Zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung erhielten die Eigentümer den Entwurf eines Wirtschaftsplanes, der eine Aufstellung der Gesamtkosten nebst daraus abgeleiteten Einzelkosten des jeweiligen Sondereigentums ausweist. Die aufgeführten Kostenpositionen werden unter den Anwesenden kurz erläutert. Es wird beantragt, die Gesamtheizkosten auf 15.000 € anzupassen.

Die Verwalterin verkündet den folgenden Beschluss:

Die Position Heizkosten wird auf 15.000 € angepasst. Der in dieser Weise geänderte Wirtschaftsplan 2025 mit Druckdatum 24.09.2025 wird allen Eigentümern übersandt.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 mit Druckdatum vom 24.09.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im November 2025. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Die Differenz zu dem bisher zum Soll gestellten Hausgeld für den Zeitraum 01.01.-31.10.2025 ist mit dem Zeitpunkt dieser Beschlussfassung von den Eigentümern nachzuzahlen bzw. wird ihnen erstattet, sofern keine Hausgeldrückstände bestehen.

Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorschüssen ganz oder teilweise in einer Höhe von 2 monatlichen Raten in Verzug, so ist der gesamte dann noch ausstehende Hausgeldvorschuss zur sofortigen Zahlung fällig. Dies gilt unter der auflösenden Bedingung der Veräußerung des Sondereigentums, der Anordnung der Zwangsverwaltung oder der Zwangsversteigerung über das jeweilige Sondereigentum sowie für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Sondereigentümers.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche auf Grund von rückständigen Hausgeldvorauszahlungen gerichtlich und außergerichtlich im Namen des Verbandes der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Abstimmungsergebnis: Stimmen Ja = 1.000,0000
Stimmen Nein = 0,0000
Enthaltungen = 0,0000

Beschlussstatus: Antrag angenommen

Zu TOP 5: Bestellung eines "Aufzugswärters" im Sinne der (BetrSichV) - Beschlussfassung

Beschluss: Die Verwalterin verkündet den folgenden Beschluss:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt den mit der Firma Kone geschlossenen Service-/Wartungsvertrag um die Inaugenscheinnahme sowie um das TÜV-Management zu erweitern. Die für die Mehrleistung veranschlagten Mehrkosten betragen ca. 760,00 € brutto. Die Verwaltung wird angewiesen, die Vertragsänderung zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: Stimmen Ja = 1.000,0000
Stimmen Nein = 0,0000
Enthaltungen = 0,0000

Beschlussstatus: Antrag angenommen

Zu TOP 6: Antrag der Nachbarn (Gabrielweg Nr. 8) auf Einzug eines Sichtschutzstreifens in den Doppelstabmattenzaun der WEG auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko / Festlegung der Art / Haftungsausschluss - Beschlussfassung

Beschluss: Die Verwalterin verkündet den folgenden Beschluss:

Die Gemeinschaft der Eigentümer genehmigt den Antrag des Nachbarn Gabrielweg 8, in den vorhandenen Doppelstabmattenzaun der WEG einen Sichtschutzstreifen einzuziehen. Die Kosten der Anschaffung, Anbringung und späteren Rückbaus trägt ausschließlich der antragstellende Eigentümer Gabrielweg 8. Der Sichtschutz ist in einer neutralen, zum Gesamtbild des Hauses und des Zaunes passendem Farbton (anthrazit Ral) zu wählen. Für Schäden am nachträglich eingebauten Sichtschutz soll ausschließlich der Eigentümer des Grundstückes Gabriele 8 haften.
Herr Wiebrecht erklärt sich bereit, bei der Entscheidung zur tatsächlichen Ausführung mitzuwirken, weil er Bedenken habe, dass sich ein vollflächiger Sichtschutz optisch nachteilig auswirken könnte.

Abstimmungsergebnis: Stimmen Ja = 896,0000
Stimmen Nein = 0,0000
Enthaltungen = 104,0000

Beschlussstatus: Antrag angenommen

Zu TOP 7:

Verschiedenes

Es wird besprochen, dass sich in der Baumgruppe links vom Haus Totholz befindet, welches aus Sicherheitsgründen kurzfristig entfernt werden sollte. Die Verwaltung hatte in Vorbereitung zur Eigentümerversammlung Herrn Quade um eine Einschätzung zur Standsicherheit gebeten sowie um die Kostenschätzung eines Rückschnitts. Herr Quade empfiehlt, die stark von Totholz befallenen Eiche zu fällen und die restlichen Bäume und Sträucher zurückzuschneiden. Für die Fällung aller Bäume veranschlagt er 1.190,00 € brutto und für den Rückschnitt 952,00 €. Die Kosten könnten aus dem laufenden Hausgeld bezahlt werden. Die Verwalterin erklärt, dass man vor einer Fällung unbedingt die Behörde informieren sollte, um mögliche Genehmigungen für eine Fällung einzuholen.

Anmerkung der Verwaltung:

Zwischenzeitlich hat ein Ortstermin mit Herrn Niemöller von der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Es wurde festgestellt, dass sich eine Eiche der Pflanzgruppe auf städtischem Grundstück befindet. Eine weitere Eiche, die sich auf dem Gemeinschaftsgrundstück befindet, ist in sehr gutem Zustand. Gleiches trifft auch auf einen Ilex und eine Eibe sowie auf die Unterbepflanzung, wie Hartriegel zu. Lediglich bei einer Stieleiche könnte aufgrund der Wurzelschädigung die Fällung in Betracht kommen. Eine Fällung könne zum jetzigen Zeitpunkt noch ohne Genehmigung der Behörde erfolgen. Dies könne sich jedoch nach Auskunft von Herrn Niemöller im neuen Jahr durch eine neue Satzung ändern. Die anwesenden Miteigentümer ([REDACTED]) sprechen sich für die Fällung der Eiche aus und die verbleibenden Bäume sollen stark eingekürzt werden. Ob das die übereinstimmende Meinung der restlichen Eigentümer ist, möge die Verwaltung in einem Umlaufverfahren feststellen lassen. Hierbei müssen alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Fällung zustimmen.

Beschlussstatus:

ohne Beschluss

Münster, den: 16.10.2025



Osnabrück, den: 09.10.2025

