



Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der WEG Am Ochsenmarkt 21/ 21a am 19.07.2023

Zu TOP 1 (Begrüßung):

Herr Hergenröder begrüßte als Vertreter des Verwalters die anwesenden Wohnungseigentümer. Als Gast war der Sohn von Frau Brüggemann anwesend; hiergegen gab es keine Einwendungen seitens der anwesenden Eigentümer. Gegen Form und Frist der Einladung und die Tagesordnung wurden ebenfalls keine Einwendungen erhoben.

Herr Hergenröder eröffnete die Versammlung um 16.00 Uhr.

Zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2022):

Die Jahresabrechnung 2022 war den Eigentümern mit der Einladung zugegangen. Herr Hergenröder erläuterte die Positionen, bei denen sich Veränderungen gegenüber dem Wirtschaftsplan 2022 ergeben haben. Herr Dahm, welcher zusammen mit Herrn Köhne und Herrn Braendeskov für die Gemeinschaft die Belege geprüft hatte, berichtete kurz und bekundete keine Beanstandungen. Die Eigentümer beschlossen daraufhin bei 2 Enthaltungen einstimmig: die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 08.06.2023 (Datum der Druckfassung) werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – auszukehren. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 3 (Entlastung des Verwalters):

Die Eigentümer beschlossen bei 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen mehrheitlich die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2022. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 4 (Entlastung Belegprüfer/ Verwaltungsbeirat):

Herr Hergenröder dankte den Verwaltungsbeiräten Herrn Köhne, Herrn Braendeskov und Herrn Dahm im Namen der Verwaltung und im Namen der Eigentümergemeinschaft für die im Wirtschaftsjahr 2022 geleistete Arbeit und beantragte deren Entlastung. Die Eigentümer beschlossen bei 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen mehrheitlich die Entlastung des Verwaltungsbeirats für 2022. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 5 (Feuerwehruzufahrt):

Herr Hergenröder erläuterte die beiden vom Architekturbüro Hansen in Zusammenarbeit mit Feuerwehr, Beiräten und Verwaltung entwickelten Planungsvarianten für die zwingend vorgeschriebene Erweiterung der Feuerwehruzufahrt. Herr Hergenröder erklärte, die Maßnahme sei vorgeschrieben und unumgänglich, die Stadt Flensburg habe eine Frist zur Einreichung des Bauantrages bis zum 26.07.2023 gesetzt.

Nach Abwägung des Für und Wider beschlossen die Eigentümer bei 6 Enthaltungen, 1 Gegenstimme und bei 5 Stimmen für Variante A, mit 18 Stimmen mehrheitlich die Beauftragung der Variante B. Die Finanzierung soll zu 50.000 € aus der Rücklage erfolgen, der Rest per Sonderumlage. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 6 (Austausch von Fenstern und Türen im Bereich der zu sanierenden Wärmedämmung):

Herr Hergenröder und Herr Dahm erläuterten die Sinnhaftigkeit einer Fenstersanierung vor Ausführung der bereits 2022 beschlossenen Sanierung des Wärmedämmverbundsystems im westlichen Bereich der Anlage. Die Eigentümer beschlossen bei 1 Gegenstimme und 6 Enthaltungen mit 21 Stimmen mehrheitlich die Beauftragung der partiellen Fenstersanierung. Die Finanzierung soll per Sonderumlage erfolgen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 7 (Neuanstrich der Treppenhäuser)

Die Eigentümer kamen überein, diese Maßnahme zunächst zurück zu stellen und beschlossen bei 2 Stimmen dafür, bei 2 Enthaltungen und bei 24 Nein-Stimmen mehrheitlich, die Maßnahme NICHT ausführen zu lassen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 8 (Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, Klingel- und Lichttaster)

Die Eigentümer kamen überein, diese Maßnahme zunächst zurück zu stellen und beschlossen bei 2 Stimmen dafür, bei 2 Enthaltungen einstimmig, die Maßnahme NICHT ausführen zu lassen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Es wurde ein Gremium aus Eigentümern gebildet, um die konkrete Sanierung der Treppenhäuser zukünftig zu planen, dieses soll aus Frau Köhne, Frau Mau, Frau Lewerenz sowie dem Verwaltungsbeirat bestehen.

Zu TOP 9 (Information zur Gebäudeversicherung)

Herr Hergenröder erklärte, die Gebäudeversicherung habe aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen die Prämie um 14,73 % angehoben. Haus und Grund konnte durch Verhandlungen mit dem Versicherer jedoch einen Nachlass von 10% erwirken.

Zu TOP 10 (Neugestaltung der TV-Grundversorgung)

Herr Hergenröder erläuterte die beiden Beschlussvorschläge und die gesetzlichen Hintergründe des TKG, insbesondere, dass die Kosten für die TV-Versorgung ab dem 01.07.2024 nicht mehr auf Mieter umgelegt werden dürfen. Die Eigentümer beschlossen bei 2 Enthaltungen und 2 Stimmen für Beschlussvorschlag Nr. 2 mit 24 Stimmen mehrheitlich den Beschlussvorschlag Nr. 1. Die Situation bleibt also unverändert und es soll weiterhin ein Mehrnutzervertrag mit der Vodafone GmbH bestehen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 11 (Kündigung des laufenden Verwaltervertrages)

Herr Hergenröder erläuterte, dass seitens des Antragstellers Knutzen auch auf Nachfrage durch die Verwaltung keine Angebote für eine Nachfolge in der WEG-Verwaltung eingereicht worden sind. Die Verwaltung hat daher selber bei insgesamt sieben WEG-Verwaltern Angebote angefragt.

Weiter erklärte Herr Hergenröder, dass – für den Fall, dass die Eigentümer keinen Verwalterwechsel beschließen sollten – die Verwaltung ihr Amt zum 31.12.2023 niederlegen wird.

Nach kurzer Diskussion wurde folgendes Vorgehen festgelegt: die Eigentümer können **bis zum 31.07.2023** Angebote von weiteren WEG-Verwaltern bei der Verwaltung einreichen. Mit den am 31.07.2023 vorliegenden Angeboten soll dann auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein neuer Verwalter gewählt werden. Ein Beschluss erfolgte an dieser Stelle nicht.

Zu TOP 12 (Installation eines Zaunes an der östlichen Grundstücksgrenze)

Herr Hergenröder übergab das Wort an die Antragstellerin Frau Zwickert. Diese erklärte, das Thema sei derzeit nicht mehr akut. Ein Beschluss wurde daher an dieser Stelle nicht gefasst.

Zu TOP 13 (Ladestationen E-Autos)

Die Thematik wurde allgemein erörtert. Man kam überein, das Thema bei Bedarf erneut aufzugreifen. Ein Beschluss wurde an dieser Stelle nicht gefasst.

Zu TOP 14 (Grundsätzliche Erlaubnis von Balkonkraftwerken)

Die Eigentümer beschlossen bei 10 Enthaltungen und 4 Stimmen dafür mit 13 Gegenstimmen mehrheitlich, KEINE grundsätzliche Erlaubnis zur Installation von Balkonkraftwerken zu erteilen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss. Die Eigentümer waren der Auffassung, es gäbe zu viele ungeklärte Fragestellungen zu dem Thema. Unter Vorlage detaillierter Planungen durch einen Antragsteller soll der Tagesordnungspunkt bei Bedarf erneut behandelt werden.

Herr Josten stellte den Antrag, für die nächste Eigentümerversammlung einen ausführlichen Musterbeschluss zu diesem Thema auf die Tagesordnung zu nehmen, um darüber abstimmen zu können.

Zu TOP 15 (Reparatur der Dachkonstruktion am Hauseingang des Hauses 21a)

Die Eigentümer beschlossen bei 2 Enthaltungen und 1 Gegenstimme mehrheitlich die Beauftragung der Reparatur gemäß vorgelegtem Angebot der Fa. George. Die Finanzierung soll per Sonderumlage erfolgen. Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 16 (Wirtschaftsplan 2023):

Der Wirtschaftsplan 2023 einschließlich aller Einzelwirtschaftspläne war den Eigentümern mit der Einladung übersandt worden. Herr Hergenröder erläuterte die Positionen, bei denen sich Abweichungen zum Vorjahr ergeben haben. Die Eigentümer beschlossen dann einstimmig: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 08.06.2023 (Datum der Druckfassung) werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Die Eigentümer kamen überein, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage um 10 % zu erhöhen. Die Hausgelder sollen dementsprechend angepasst werden (rückwirkend zum 01.01.2023).

Herr Hergenröder verkündete diesen Beschluss.

Zu TOP 17 (Verschiedenes):

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Hausordnung nicht von allen Bewohnern eingehalten werde. Die Ruhezeiten zwischen 22 und 7 Uhr und zwischen 13 und 15 Uhr sind unbedingt einzuhalten! Bitte weisen Sie auch Ihre Mieter stets darauf hin und überreichen als Anlage zum Mietvertrag zwingend die Hausordnung. Diese finden Sie zum Download in unserem Portal. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgten, schloss Herr Hergenröder die Versammlung um 18:20 Uhr.

Flensburg, den 20.07.2023 /AO

Verwalter

Eigentümer/Beirat

Eigentümer/Beirat