

# Niederschrift

Ordentliche Eigentümerversammlung der  
WEG Am Wasserturm / Dr.-H.-Zassenhausstraße in Bützow  
Ort: Raststätte und Pension Holger Klähn in  
18246 Steinhagen, Katelbogener Straße 3  
Versammlungstag: 04.07.2024  
Uhrzeit: 18.00 Uhr

## TOP 1

### Begrüßung

Die Wohnungseigentümerversammlung wird um 18.15 Uhr eröffnet. Der Verwalter teilt mit:

- I. Zur ordentlichen Eigentümerversammlung wurde mit Brief / Mail vom 14.06.2024 geladen. Die Einladungsmodalitäten gem. § 24 Abs. 4 WEG wurden eingehalten.
- II. Gemäß WEG-Reform (01.12.2020) ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig, solange nur ein im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist.
- III. Von insgesamt **83** Eigentümern sind **42** Eigentümer persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten, die **63** Wohnungseigentume besitzen.
- IV. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung: Jedes Wohnungseigentum erhält eine Stimme.

### I. **Geschäftsordnungsbeschluss zur Protokollunterzeichnung:**

Gemäß Bestimmung des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG ist neben der Unterschrift des Versammlungsleiters und des Beiratsvorsitzenden bzw. dessen Vertreter, auch noch die Unterschrift eines weiteren Wohnungseigentümers erforderlich. Folglich fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Geschäftsordnung:

1

#### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 04.07.2023 ist von dem Wohnungseigentümer Herrn ██████ zu unterzeichnen.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 63 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

### II. **Geschäftsordnungsbeschluss zur Änderung der Tagesordnung:**

Aufgrund der Länge der Thematik beschließen die Eigentümer, den TOP 4 und 5 nach TOP 11 zur Diskussion zu stellen.

#### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 04.07.2023 ist von dem Wohnungseigentümer Herrn ██████ zu unterzeichnen.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 63 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

## TOP2 Haus A, B, C Hausgeldabrechnung

- a) Bericht des Verwalters und des Verwaltungsbeirates zur Hausgeldabrechnung 2023 mit Druckdatum v. 30.04.2024

Die Hausgeldabrechnung 2023 weist eine Abrechnungssumme i. H. v. 289.611,15 EUR aus, denen SOLL-Hausgeldvorschüsse i. H. v. 309.884,00 EUR gegenüberstehen. Das Gesamt-Abrechnungsguthaben beläuft sich auf 20.272,85 EUR

Bewirtschaftungskosten / Auffälligkeiten:

Rücklagenstand		
Haus A	31.12.2023	+ 83.174,61 EUR
Haus B	31.12.2023	+ 69.622,04 EUR
Haus C	31.12.2023	+ 83.073,67 EUR

**Kontostand**  
**Hausgeldgirokonto 31.12.2023 + 50.291,45 EUR**  
**DE02 1203 0000 1062 6123 02**

**Kontostand**  
**Rücklagenkonto 31.12.2023 + 185.126,92 EUR**  
**DE77 1203 0000 1062 6123 10**

Auffälligkeiten:

Hausgeldzahlungen wurden ordnungsgemäß durchgeführt. **Abrechnungsergebnisse aus den Vorjahren wurden im 1. Quartal 2024 ausgeglichen.**

2

### Beirat:

Der Beirat gibt seine Stellungnahme zur Abrechnungsprüfung 2023 und der Zusammenarbeit mit dem Verwalter ab. Die Abrechnung wurde von den Beiräten geprüft und es wird die Empfehlung zur Beschlussfassung abgegeben.

Bezüglich der Zusammenarbeit bittet der Beirat und auch der Verwalter, dass die bestellten Beiräte versuchen, an den Beiratssitzungen teilzunehmen.

- b) Beschlussfassung der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen 2023

### Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 30.04.2024 werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Nachschüsse erfolgt frühestens mit der nächsten Hausgeldzahlung. Auszahlungen aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – sofort vorzunehmen. Der Vermögensbericht wird den Eigentümern per Mail zur Verfügung gestellt.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 63 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

### TOP 3 a) Haus A, B, C - Entlastung Verwaltungsbeirat

Der Verwalter bedankt sich bei den Beiräten für die Zusammenarbeit und die kritische Auseinandersetzung mit den Unterlagen und dem Geschehen in der Eigentümergemeinschaft.

#### Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2023 und bedankt sich für den Einsatz.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 61 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 2

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

### TOP 3 b) Haus A, B, C – Neuwahl des Verwaltungsbeirat

Das Gesetz gibt nicht mehr vor, aus wie vielen Personen ein Beirat bestehen muss. Die Eigentümer wählen auch den Beirat mit einfacher Mehrheit aus denen sich zur Wahl stellenden Eigentümern.

Folgende Eigentümer stellen sich zur Wahl:

Haus A - Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
-

Haus B - Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]

Haus C - Fr. [REDACTED]  
- Fr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]

#### Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:

Die Eigentümer bestellen

Haus A - Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
-

Haus B - Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]

Haus C - Fr. [REDACTED]  
- Fr. [REDACTED]  
- Hr. [REDACTED]

zum Beirat.

Der Beiratsvorsitzende wird in der kommenden Beiratssitzung bestimmt.

Der Verwalter wird beauftragt, eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung für die Beiräte abzuschließen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 130,00 EUR/Jahr für die Eigentümergemeinschaft.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 60 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 3

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

Frau [REDACTED] bittet um Übersendung der Unterlagen zum Schaden in Bützow, Dr.-H.-Zassenhausstr. 2 i. H. v. 3.674,41 EUR und 2.107,49 EUR.

## **TOP 6 Haus A, B, C – Wirtschaftsplan 2025**

Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse zum Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2025, mit Druckdatum v. 30.04.2024 samt Fälligkeitsrechnung (§28 Abs. 1 u 3 WEG)

### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 mit Druckdatum vom 30.04.2024 werden genehmigt. Sie sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2025

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Die Vorschüsse sind auf das Konto der WEG zu zahlen. Ist ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt, erfolgt der Einzug durch den Verwalter zum genannten Fälligkeitstermin.

Befindet sich ein Eigentümer mit einem Betrag in der Höhe von zwei monatlichen Vorschüssen in Verzug, oder bestehen anderweitige Rückstände in dieser Höhe, etwa aus Vorjahren, werden die gesamten bzw. noch ausstehenden Vorschüsse für dieses Kalenderjahr zur sofortigen Zahlung fällig. Einer vorhergehenden Mahnung durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Verwaltung bedarf es nicht.

Die Außenstände sind sodann durch die Verwaltung unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts zunächst außergerichtlich geltend zu machen, hilfsweise gerichtlich beizutreiben, zu titulieren und mittels Sicherungshypothek im Wohnungsgrundbuch des säumigen Eigentümers zu sichern.

Etwaige notwendigen Vollmachten zur gerichtlichen Beitreibung von Außenständen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung werden hiermit der Verwaltung erteilt.

Die nicht gerichtlich geltend gemachten Kosten der Beitreibung und der Besicherung werden der Sondereigentumseinheit des säumigen Eigentümers über die Jahresabrechnung direkt belastet (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) jedoch durch die WEG vorfinanziert.

Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Vorschüsse bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers eröffnet wird.

### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 63 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

## **TOP 7 Haus A – Beratung und Beschlussfassung über den Treppenhausestrich**

Beratung und Beschlussfassung zum Anstrich der Treppenhäuser gem. Angebot A2406107 der Steinberg Faszination Raum GmbH v. 12.06.2024. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.133,67 EUR und sind aus der Rücklage des Hauses A zu begleichen. Im Falle der Zustimmung und nach Rücksprache mit den Eigentümern, wird der Verwalter max. zwei weitere Vergleichsangebote einholen.

### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Eigentümer beauftragen die Firma Steinberg Faszination GmbH auf Basis des Angebotes vom 12.06.2024 zum Preis von 8.534,68 EUR mit der des Anstrichs der Treppenhäuser in den Aufgängen Am Wasserturm 35, Am Wasserturm 36, Am Wasserturm 37 und Am Wasserturm 38 in 18246 Bützow. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage des Hauses A. Die Rücklage hat nach Abschluss einen Stand von ca. 107.656,01 EUR

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 21 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0  
**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

#### **TOP 8 Haus B – Beratung und Beschlussfassung über den Treppenhauseanstrich**

##### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Eigentümer stellen den Antrag zum Anstrich der Treppenhäuser in Bützow, Dr.-H.-Zassenhausstr. 1-4 zurück.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 19 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0  
**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

#### **TOP 9 Haus C – Beratung und Beschlussfassung über den Treppenhauseanstrich**

Beratung und Beschlussfassung zum Anstrich der Treppenhäuser gem. Angebot A2406107 der Steinberg Faszination Raum GmbH v. 12.06.2024. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.133,67 EUR und sind aus der Rücklage des Hauses C zu begleichen. Im Falle der Zustimmung und nach Rücksprache mit den Eigentümern, wird der Verwalter max. zwei weitere Vergleichsangebote einholen.

##### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Eigentümer beauftragen die Firma Steinberg Faszination GmbH auf Basis des Angebotes vom 12.06.2024 zum Preis von 8.534,68 EUR mit der des Anstrichs der Treppenhäuser in den Aufgängen Dr.-H.-Zassenhausstr. 5, Dr.-H.-Zassenhausstr. 6, Dr.-H.-Zassenhausstr. 7, Dr.-H.-Zassenhausstr. 8 in 18246 Bützow. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage des Hauses C  
Die Rücklage hat nach Abschluss einen Stand von ca. 111.195,71 EUR

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 21 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0  
**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

#### **TOP 10 Weiterbestellung des Verwalters**

Beratung und Beschlussfassung über die Weiterbestellung des Verwalter ImmoMV Inh. Steven Holtz, dienstansässig in 18273 Güstrow, Glasewitzer Chaussee 16. Zeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2028. Die Verwaltervergütung erhöht sich von brutto 142,80 EUR/Jahr/Eigentümer auf brutto 157,08 EUR/Jahr/Eigentümer.

##### **Beschlussfassung / Abstimmungsergebnis:**

Die Eigentümer bestellen die ImmoMV Inh. Steven Holtz, ansässig in 18273 Güstrow, Glasewitzer Chaussee 16, für weitere vier Jahre (Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2028) als Verwalter der Eigentümergemeinschaft Am Wasserturm 35-38 / Dr.-H.-Zassenhausstr. 1-8 in Bützow. Die Verwaltervergütung erhöht sich auf brutto 157,08 EUR/Jahr. Die übrigen Vereinbarungen aus dem Verwaltervertrag vom 20.12.2018 bleiben bestehen.

Wohnungseigentum: JA-Stimmen: 62 NEIN-Stimmen: 0 Enthaltungen: 1  
**Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.**

### TOP 11 Online-Verwaltung

Der Verwalter erläutert die Möglichkeit der Online-Verwaltung und der Dokumenteneinsicht über Desktop und App. Hierzu erhalten die Eigentümer einen Zugang zum Online-Portal in dem es möglich ist, Unterlagen der WEG (Abrechnungen, Niederschriften, Schriftverkehr, Angebote, Wirtschaftspläne usw.) einzusehen, Anfragen zu stellen und Aufträge einzusehen.

### TOP 4 Haus B – Bericht zu aktuellen Leitungswasserschäden

Dr.-H.-Zassenhausstr. 3 v. 14.10.2023	230712	20.002,56 EUR
[REDACTED]		
<b>Abgeschlossen</b>		
Dr.-H.-Zassenhausstr. 4 v. 11.12.2023	230858	19.842,92 EUR +
[REDACTED]		
<b>Noch nicht abgeschlossen</b>		
Dr.-H.-Zassenhausstr. 2 v. 29.11.2023		2.107,49 EUR
[REDACTED]		
<b>Abgeschlossen</b>		
Dr.-H.-Zassenhausstr. 2 v. 29.11.2023		3.674,41 EUR
[REDACTED]		
<b>Abgeschlossen</b>		
Dr.-H.-Zassenhausstr. 2 v. 22.02.2023		Haftpflichtschaden
[REDACTED]		
<b>Abgeschlossen</b>		
Dr.-H.-Zassenhausstr. 3 v. 30.04.2024		neuer Schaden (6.276,71 EUR + .....)
Leerstand, [REDACTED]		
<b>Noch nicht abgeschlossen</b>		

6

### TOP 5 Beratung Leitungswasserschäden

Gemeinsam mit den Beiräten wurde in der vergangenen Sitzung über die weitere Vorgehensweise, aufgrund der Anzahl an Wasserschäden diskutiert. Der Sachverständige der Zürich Versicherung sprach bereits von einer möglichen Sanierungsaufgabe. Bisher ist diese nicht eingegangen. Im Falle der Nichtumsetzung, droht der Ausschluss von Leitungswasserschäden. Erneut wird den Miteigentümern geraten, über die Sanierung der Leitungsstränge nachzudenken.

Folgender Vorschlag:

Sofern sich das Einverständnis von vier übereinanderliegenden Parteien findet, wird der Verwalter Angebote zur Strangsanierung einholen. Im Rahmen einer außerordentlichen Versammlung wird über die Kosten, die Verfahrensweise und Finanzierung beraten und entsprechende Beschlüsse herbeigeführt.

### TOP12 Sonstiges

- Dachrinnenreinigung  
Der Verwalter teilt mit, dass die Dachrinnenreinigung an die Firma Habedank vergeben wurde
- Alle Eigentümer und Mieter über Ablauf und Verfahrensweise zur Entsorgung von Sperrmüll Informieren
- Aushang für Glasfaser zur Information aller Mieter anbringen

- **Parkplatzbeschriftung**  
Herr [REDACTED] erklärt sich bereit, die Parkplatzbeschilderung (Erstellung  
Parkplatznummerierungen) bei der JVA Bützow zu erfragen und zu beauftragen.
- **Ausschreibung Hausmeistertätigkeit**  
Die Eigentümer des Hauses C beauftragen den Verwalter, Bewerber für den  
Hausmeisterdienst zu kontaktieren und den Beirat in Kenntnis zu setzen.
- **Der Verwalter wird beauftragt, Angebote für eine mögliche Balkonverglasung des Hauses B  
einzuholen.**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wird die Versammlung um 20.30 Uhr geschlossen.

gez. Steven Holtz  
Datum/Unterschrift  
Verwalter

gez. [REDACTED]  
Datum, Unterschrift  
Verwaltungsbeirat

Datum, Unterschrift  
Miteigentümer