

## Protokoll der Eigentümerversammlung

WEG Mellumstraße 16, 26382 Wilhelmshaven  
am 20.04.2022

Beschluss-Sammlung Nr.:	11
Ort:	Besprechungsraum der HAERTLE VVB Hausverwaltungsgesellschaft, Genossenschaftsstraße 138, 26389 Wilhelmshaven
Beginn:	16:00 Uhr
Ende:	17:12 Uhr
Versammlungsleiter(in):	Claudia Seuthe
Protokollführer:	Claudia Seuthe

### Organisatorischer Teil:

- Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.

Claudia Seuthe begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte die form- und fristgerechte Einberufung der Eigentümerversammlung fest.

Gem. abgegebener Anwesenheitsnachweise bzw. gem. Anwesenheitsliste sind bei Versammlungsbeginn die folgenden **7** Eigentümer/Einheiten\* anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten:

C

\* Gehört eine Einheit mehreren Eigentümern, so wird hier nur der erstgespeicherte Name aufgelistet.

Das entspricht **1.000.000,0000** Anteilen, die für die Ermittlung der Beschlussfähigkeit relevant sind.

Beschlussfähig: **ja**

Das Stimmrecht bestimmt sich grundsätzlich **Stimmrecht**. Mögliche anderweitige Abstimmungsvorgaben, die sich im Einzelfall aus dem Gesetz oder aus der Teilungserklärung ergeben, sind bei dem jeweiligen TOP berücksichtigt. Die einzelnen Abstimmungen wurden elektronisch festgehalten und sind Bestandteil der elektronisch geführten Beschlussammlung.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nicht abgegebene Stimmen in der Abstimmung nicht berücksichtigt sind und es somit zu Abweichungen zwischen der Summe aller Stimmen und der Anwesenheit kommen kann. Die Beschlussfähigkeit zu den einzelnen Punkten ist hiervon unberührt.

### Informeller Teil<sup>1</sup>:

- Berichte zum abgelaufenen Wirtschaftsjahr.
- Bericht über die finanzielle Situation auf Grund evtl. Hausgeldrückstände.

## Beschlusskompetenter Teil:

**Top 1:** Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2021

**Beschlussantrag:** Die Wohnungseigentümer genehmigen die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben für das Wirtschaftsjahr 01.01. bis 31.12.2021 (Gesamtabrechnung). Gleichzeitig genehmigen die Wohnungseigentümer die aus den vorgelegten Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01. bis 31.12.2021 resultierenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse (Nachzahlungen und Guthaben). Des Weiteren genehmigen die Wohnungseigentümer den Vermögensstatus mit dem ausgewiesenen Stand der Rücklage(n) sowie der Aufstellung über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen. Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan bleibt durch die Jahresabrechnung unberührt, evtl. aus dem Wirtschaftsplan bestehende Rückstände sind informativ aufgeführt, verlieren jedoch durch die Abrechnung nicht ihre Bestandskraft. Die Jahresabrechnung ist mit Beschlussfassung fällig. Die Guthabenbeträge werden den Eigentümern, sofern keine Rückstände bestehen, ausgezahlt. Nachzahlungen sind zu überweisen bzw. werden bei Teilnahme am Lastschriftverfahren eingezogen. Bei Vorliegen eines SEPA-Lastschriftmandates erfolgt der Einzug von Nachzahlungen durch die Hausverwaltung. Dies gilt als Vorankündigung gemäß den SEPA-Regularien.

### Abstimmungsergebnis *Stimmrecht:*

Ja-Stimmen	7,0000
Nein-Stimmen	0,0000
Enthaltungen	0,0000

**Beschlussergebnis:** *Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig angenommen.*

**Top 2:** Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates, der Rechnungsprüfer und der Verwaltung

**Beschlussantrag:** Der Verwaltungsbeirat, der Prüfer und die Verwaltung werden für die Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 entlastet.

### Abstimmungsergebnis *Stimmrecht:*

Ja-Stimmen	6,0000
Nein-Stimmen	0,0000
Enthaltungen	1,0000

**Beschlussergebnis:** *Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig angenommen .*

**Top 3:** Beschluss über die Fortführung des aktuellen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplanes aus 2021 auch für das Wirtschaftsjahr 2022

**Beschlussantrag:** Der bestehende Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan wird in der bestehenden Form so fortgeführt. Die Hausgelder bleiben so fortbestehen und sind jeweils zum Monatsersten an das Konto der Gemeinschaft zu entrichten. Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt, die Hausgelder bei Vorliegen eines SEPA-Lastschriftmandates entsprechend einzuziehen.

### Abstimmungsergebnis *Stimmrecht:*

Ja-Stimmen	7,0000
Nein-Stimmen	0,0000
Enthaltungen	0,0000

**Beschlussergebnis:** *Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig angenommen .*

**Top 4:**

Besprechung und eventuelle Beschlussfassung über Beauftragung der Hausmeisterdienstleistungen an einen externen Dienstleister (Angebote liegen aktuell noch nicht vor).

**Beschlussantrag:**

Es wird der Antrag gestellt, die Hausmeister-Tätigkeiten an eine externe Firma zu vergeben. Die Kosten sollen annähernd gleichgestellt sein wie aktuell bei dem Herrn . Das Leistungsverzeichnis soll folgende Punkte beinhalten:

- Fegen des Bürgersteiges, der Parkbucht und des Hofgeländes bei Verschmutzung einmal wöchentlich.
- Pflege der Anlagen auf dem Hof, solange es witterungsmäßig erforderlich ist. Die Anlage von Unkraut freihalten (Beete und Hofflächen). 1 x pro Jahr erfolgt ein Grundschnitt durch einen separaten Gärtner.
- Einmal in der Woche die Kellergänge, Trocken-, Fahrrad- und Zählerkeller fegen. Bei Verschmutzung feucht wischen, mindestens einmal im Monat.
- Bei Schnee bzw. Glätteisgefahr die Schneemassen entfernen und die Gehwege streuen. Hofeinfahrt, Garagenhof, Kellerniedergang und Zuwegung zum Keller und den Mülltonnen schneefrei halten und je nach Bedarf streuen. Die behördlichen Vorschriften der Schneeabseigerungs- und Streupflicht sind zu erfüllen. Aber einer Schneehöhe von ca. 10 cm hilft die Hausgemeinschaft dem Hausmeister bei der Räumung des Garagenhofes.
- Licht- und Heizungsanlage überwachen und Schäden sofort dem Verwalter melden.
- Nach Entleeren der Mülltonnen ist bei den Schränken auf Sauberkeit zu achten und einmal wöchentlich auszufegen.
- Die Zwischentüren vom Treppenhaus zum Keller, die Kellerhoftür und die Kellerfenster der Gemeinschaftsräume sind bei Verschmutzung zu reinigen, mindestens aber einmal im Vierteljahr.
- Die Abflüsse auf den Garagendächern sind sauber zu halten, ebenso die Dachflächen.
- Der Rasen ist nach Bewuchs zu mähen.

Die Auftragsvergabe soll in Abstimmung mit Ihrem Verwaltungsbeirat erfolgen. Die Gemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt die Hausverwaltung, entsprechende Verträge im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft zu erteilen.

Die Angebote sollen den Eigentümern übersandt werden und mittels eines Umlaufbeschlusses entschieden werden. Der Umlaufbeschluss soll mit einer einfachen Mehrheit gefasst werden.

**Abstimmungsergebnis *Stimmrecht:***

<b>Ja-Stimmen</b>	<b>7,0000</b>
<b>Nein-Stimmen</b>	<b>0,0000</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0,0000</b>

**Beschlussergebnis:**

***Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig angenommen.***

**Top 5:**

Besprechung und eventuelle Beschlussfassung über die Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Über die Funktion des Verwaltungsbeirates wurde gesprochen. Eine Neuwahl des Verwaltungsbeirates wurde nicht gewünscht. Für die Rechnungsprüfung soll im Haus angefragt werden, wer die Prüfung vornehmen möchte.

**Beschlussergebnis:**

***Der Tagesordnungspunkt ist ohne Beschlussfassung.***

**Top 6:**

**Allgemeiner Besprechungspunkte - ohne Beschlussfassung (Verschiedenes)**

- => Die Treppenhausreinigung soll an einen externen Dienstleister vergeben werden. Angebote sollen hierfür eingeholt werden und als Tagesordnungspunkt auf die nächste Eigentümerversammlung gesetzt werden.
  
- => Die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für die Beiräte soll auf Grund des Ergebnisses des Tagesordnungspunktes 5 gekündigt werden.
  
- => Das Pflaster auf dem Hof ist extrem abgesackt. Dies soll in Stand gesetzt werden. Angebote hierfür sollen eingeholt werden und entsprechend die Eigentümer informiert werden.
  
- => Bei den Garagen sollen die Schienen erneuert werden (Firma Eiben).

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Versammlung um 17:12 Uhr in Übereinstimmung mit den anwesenden Eigentümern durch den Verwalter beendet.

Wilhelmshaven, den 25. April 2022

Verwaltung

Verwaltungsbeirat/  
Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer

**Rechtlicher Hinweis:**

Die einzelnen Beschlüsse sind mit ihrer Verkündung in der Eigentümerversammlung gültig und wurden mit gleichem Datum in die Beschlussammlung der Gemeinschaft übernommen.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Jeder Eigentümer ist berechtigt, gem. § 23, Abs. 4 WEG innerhalb eines Monats seit der Beschlussfassung bei **Gericht** zu beantragen, Beschlüsse der Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären. Gem. § 43, Abs. 1 WEG entscheidet das zuständige Amtsgericht über deren Gültigkeit.

<sup>1</sup> Der informelle Teil ist ein nicht offizieller Teil der Eigentümerversammlung und wird daher im Protokoll nicht mit aufgenommen.