

Protokoll für Eigentümerversammlung

Beschluss-Protokoll Nr. 01/2021

der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft **Straße des Aufbaues 2/4/6 in Trebsen**, die am **08.12.2021** auf dem **Parkplatz des Objektes Straße des Aufbaus 2/4/6, 04687 Trebsen** stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellung des Verwalters und Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 17.11.2021. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG. Die Einberufung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus **der Teilungserklärung**.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlungsdauer wurde vom Versammlungsleiter um 17.30 Uhr eröffnet und um 18.45 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung ist jetzt immer beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend und vertreten sind. Das ergibt sich aus dem Wegfall von § 25 Abs. 3 WEG-alt über die Beschlussfähigkeit. Ausreichend wäre es demzufolge, dass nur ein Wohnungseigentümer zur Versammlung erschienen ist oder dort vertreten wird.

Die Prüfung ergab die Beschlussfähigkeit der Versammlung, da bei Eröffnung Stimmrechte vertreten waren, die **875,51/1.000** Miteigentumsanteilen entsprachen. Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

5. Abstimmungsregeln

Die Versammlung einigte sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung **durch Handzeichen** erfolgen soll.

6. Versammlungsleitung

Zur Versammlungsleiterin stellt sich Sie ist der Vertreter

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, zur Versammlungsleiterin zu bestellen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

7. Protokollführer

Als Protokollführerin wird ebenfalls vorgeschlagen.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, zur Protokollführerin zu bestellen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

II. Beschlüsse

Hinweis der Verwaltung, dass die Tagesordnung den Eigentümern fristgerecht vorliegt, mit gleichzeitiger Anfrage, ob die Eigentümer Zusätze zur Tagesordnung wünschen. Die Eigentümer erklären sich mit der Tagesordnung einverstanden.

TOP 1: Rechenschaftsbericht des Verwalters zum Abrechnungsjahr 2020, Stellungnahme der prüfenden Eigentümer und Erläuterungen zu den Einzelabrechnungen. Beschlussfassung zur Gesamtabrechnung 2020, Beschlussfassung zur Entlastung des Verwalters zum Abrechnungsjahr 2020

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Gesamtabrechnung des Jahres 2020 und erteilt der Verwaltung Entlastung für das vergangene Wirtschaftsjahr. Guthaben und Nachzahlungsbeträge sind mit der nächsten Hausgeldzahlung FÄLLIG: Sollte sich die Bankverbindung bei einzelnen Eigentümern geändert haben oder diese durch Eigentumswechsel noch nicht vorliegen, so bittet die Verwaltung um deren Mitteilung. Nachzahlungsbeträge sind **bis zum 31.12.2021** auf das Konto

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

TOP 2: Beschlussfassung zur Entlastung der Eigentümerversammlung 2020

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung der Eigentümerversammlung.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

TOP 3: Beschlussfassung zur Einhausung der Müllplätze

Es wird Bezug genommen auf den Wunsch einiger Wohnungseigentümer, die Mülltonnensituation neu zu ordnen und eine Einhausung für die Mülltonnen zu errichten. Hinsichtlich der genauen Position der Einhausung wird auf den anliegenden Lageplan (M) verwiesen.

Zur Beschlussfassung liegen 2 Angebote von Fachunternehmen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein drittes Vergleichsangebot aufgrund des Fachkräftemangels nicht eingeholt werden konnte. Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Preiserhöhung von bis zu 15 % bei Ausführung der Arbeiten im nächsten Jahr erfolgen kann.

Beschluss:

3.1. Firma

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Auftragsvergabe an
 erfolgt. Dem Angebot Nr. 21/062 vom
 brutto wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt den Auftrag an die Firma zu erteilen.

Die vorgezeichnete Maßnahme ist über die Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszählung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

3.2. Firma

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Auftragsvergabe an die Firma
Firma erfolgt. Dem Angebot 002/2021 vom
brutto wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt den Auftrag an die Firma zu erteilen.

Die vorgezeichnete Maßnahme ist über die Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszählung**

Ja-Stimmen	0/1.000 MEA
Nein-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit abgelehnt.

TOP 4: Beschlussfassung zur Grünflächenaufteilung

Die Nutzung, z. B. Bepflanzung, der Grünfläche vor und hinter dem Objekt erfolgte bisher vorrangig ohne Absprache der Wohnungseigentümer untereinander. Um eine unsachgemäße Nutzung hinsichtlich der uneindeutigen Aufteilung der Grünfläche zu verhindern, wird angeregt, diese den jeweilig angrenzenden Hauseingängen 2, 4 und 6, sowohl gartenseitig als auch straßenseitig in der Nutzung zuzuordnen.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Aufteilung der Grünfläche für die Nutzung auf die jeweiligen Hauseingänge (von Dachrinne zu Dachrinne).

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszählung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

TOP 5: Beschlussfassung zur Grünflächenpflege

Im Jahr 2021 wurde durch einige Eigentümer ein Rasenmäher auf eigene Kosten angeschafft. In unregelmäßigen Abständen kommt es damit durch einige Bewohner zu Mähmaßnahmen auf den Grünflächen vor und hinter dem Haus. Dieser Umstand führt zu Diskrepanzen mit der für diese Aufgaben beauftragten Firma Deren Leistungsverzeichnis listet dabei folgende Arbeiten für die Außenanlagen:

- 1 x monatlich Kehren der gesamten Pflasterfläche, Stellplätze und Zufahrten (im Oktober und November 2 x monatlich Kehren)
- 4 x jährlich Rasenmähd gartenseits
- 2 x jährlich Rasenmähd Bahnhofstr.
- 2 x jährlich Unkrautentfernung hinter dem Haus (Bahnhofstr.)
- 2 x jährlich Büsche und Sträucher zurück schneiden
- 2 x jährlich Regenwassereinläufe reinigen

Um weitere Meinungsverschiedenheiten zu teilweise bereits durchgeführten Maßnahmen zu vermeiden, wird angeregt, den Vertrag mit zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.

Beschluss:

- 5.1. Die Eigentümergeinschaft beschließt, das Vertragsverhältnis mit der Firma zu beenden und die Hof- und Gartenpflege eigentümerseits durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	0/1.000 MEA
Nein-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit abgelehnt.

- 5.2. Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Intervalle zur Rasenmahd zur Gartenseite auf 6 x jährlich und zur Seite Bahnhofstr. auf 4 x jährlich zu erhöhen sind, ggf. auch nach Bedarf.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszählung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

TOP 6: Umlageschlüssel

Im Laufe der Jahre sind mehrere Beschlüsse gefasst worden, die einen Umlageschlüssel für die Abrechnung nur zeitlich bestimmen. Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft zeigt dazu, dass „ein angemessenes und in der Wohnungswirtschaft übliches Umlegungsverfahren“ für einzelne Kostenarten mit Wirkung für das folgende Wirtschaftsjahr 2022 beschlossen werden kann.

Es wird daher angeregt die Kostenpositionen Gartenpflege, Hausreinigung, Winterdienst und nach Wohnfläche, Miteigentumsanteilen oder Wohnungsanzahl festzulegen und damit einen einheitlichen Umlageschlüssel zu verwenden.

Beschluss:

- 6.1. Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Kostenpositionen Gartenpflege, Hausreinigung, nach Wohnfläche umzulegen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenausählung**

Ja-Stimmen	0/1.000 MEA
Nein-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit abgelehnt.

- 6.2. Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Kostenpositionen Gartenpflege, nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenausählung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

6.3. Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Kostenpositionen Gartenpflege,

[REDACTED]
nach der Wohnungsanzahl umzulegen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	0/1.000 MEA
Nein-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit abgelehnt.

TOP 7: Verwalterbestellung

Die Verwalterbestellung läuft zum 31.12.2021 aus. Die anwesenden Eigentümer sind sich darüber einig, dass die Verwalterbestellung der Firma [REDACTED]

[REDACTED] nicht verlängert werden soll. Es soll die Firma [REDACTED] zu den bisherigen Konditionen für einen Zeitraum von 3 Jahren bestellt werden.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Firma [REDACTED]
[REDACTED] zu den bisherigen Konditionen als Verwalter auf die Dauer von 3 Jahren zu bestellen. Der Verwaltungsbereite wird ermächtigt, den entsprechenden Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

ermittelt durch **Stimmenauszahlung**

Ja-Stimmen	875,51/1.000 MEA
Nein-Stimmen	0/1.000 MEA
Stimmenthaltung	0/1.000 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen.

TOP 8: Sonstiges

- Trockenlegung Waschmaschinenraum Eingang 6
- Trockenlegung Kellergang Eingang 2