

## Niederschrift 01/20 über die Wohnungseigentümersversammlung der WEG Dodendorfer Str. 31, Magdeburg

Den Vorsitz und die Protokollführung übernahm ohne Gegenstimmen Peter Schneider, eröffnete in der Dodendorfer Str. 31, Magdeburg, im Ladenlokal des Miteigentümers Lars Krüger die Versammlung um 9<sup>00</sup> und stellte fest, dass die Versammlung nicht beschlussfähig ist, weil von 17 Stimmberechtigten 3 stimmberechtigte Miteigentümer/Vertreter anwesend waren. Um 9:30 eröffnete der Vorsitzende sodann 2. Versammlung, die gem. Hinweis in der Einladung v. 21.10.20 ungeachtet der Stimmenanzahl beschlussfähig war.

Wie schon in der am 21.10.20 fristwährend versandten Einladung angeregt, schlug der Vorsitzende vor folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Verabschiedung der Gesamthausgeldabrechnung, der Einzelhausgeldabrechnungen und der Gesamtheizkosten- und Einzelheizkostenabrechnungen für den Zeitraum vom 1.1.-31.12.19 sowie Fälligestellung von Nachzahlungen/Guthaben

Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1	X			V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		3				

Angenommen ja ☒

nein ☐

**Beschlussverkündung:** Die Hausgeld- und Heizkostengesamtabrechnung sowie Hausgeldeinzel- und Heizkosteneinzelabrechnungen für den Zeitraum 1.1.-31.12.19 werden verabschiedet. Nachzahlungen und Guthabenschriften sind bis 15.12.20 unverzinslich fällig. Danach werden 5% über dem Basisdiskontsatz geschuldet.

2. Entlastung des Verwalterbeirats

Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1			X	A
		1				
		1	X			V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		2				

Angenommen ja ☒

nein ☐

**Beschlussverkündung:** Dem Verwalterbeirat wird Entlastung erteilt.

3. Datenlieferung zum Zensus - Wohnungszählung 2021

Miteigentümer	WE	Stimme	a)	b)	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1		X		V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		2	2	1		

**Beschlussverkündung:**

☒ Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Datenlieferung zum Zensus 2021 ausschließlich durch die betreffenden Wohnungseigentümer erfolgt.

☐ Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Datenlieferung zum Zensus 2021 durch Verwalter erfolgen soll. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die fehlenden Daten bei den Eigentümern zu recherchieren und die Meldung im Mai 2021 (ggf. aufschiebend wegen angekündigter Verlegung) zu vollziehen. Als Verwaltersonderleistung erhält der Verwalter je Wohneigentum 35,00 € netto erstattet. Die Kostenverteilung erfolgt je Wohneigentum in der Jahresabrechnung aus den laufenden Hausgeldeinnahmen.

4. Hauswartwechsel

Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1	X			V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		3				

Angenommen ja ☒

nein ☐

**Beschlussverkündung:** Bestehender Hauswartvertrag mit Hr. Gericke wird zum 31.12.20 gekündigt. Ab 1.1.21 wird mit Hr. Sandrock ein Hauswartvertrag gem. seinem Angebot abgeschlossen.

5. Gewerberaumeinheit Nr. 2, gelegen im Hauptgebäude, Erdgeschoss links wird zu Wohnungszwecken umgenutzt.

Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1	X			V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		3				

Angenommen ja ☒

nein ☐

**Beschlussverkündung:** Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt einer bauordnungsrechtlichen und soweit erforderlich einer grundbuchamtlichen Nutzungsänderung zu. Werden etwaige Notardienstgänge der jeweiligen Miteigentümer erforderlich, werden die jeweiligen Miteigentümer bei Junior Immobilien, Nadin Utz, Catrin u. Jürgen Bock GbR keine Fahrt und Zeitkosten geltend machen. O. g. GbR trägt alle mit der Änderung einhergehend Kosten selbst. Dazu gehören m. u. Behördengebühren, insbesondere Ing.-u. Prüfung.-Kosten, Bauordnung-, Grundbuch- und Notargebühren (auch Nachgenehmigungskosten bei verschiedenen Notaren. Sollten in Verbindung mit der Nutzungsänderung weitere, heute unbenannte Kosten, wie z. B. Ertüchtigungs- u. o. Umbaumaßnahmen wegen Band- und Wärmeschutz anfallen oder neue entstehen, so hat o. GbR die Wohnungseigentümergeinschaft von solchen Kosten frei zu stellen.

6. Bauantragstellung zur Errichtung von 3 Balkonanlagen im Innenhofbereich und Beauftragung des Ing. Fleischfresser

Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1			X	V
		1	X			A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		2				

Angenommen ja ☒ nein ☐

**Beschlussverkündung:** Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt einen Bauantrag zur Genehmigung der Errichtung von 3 Balkonanlagen im Innenhofbereich durch Ing. Fleischfresser zu stellen. Sein Honorar und ca. 2.000-3.000€ Baugenehmigungsgebühren werden aus ☒ Instandhaltungsrücklage ☐ Sonderumlage, fällig bis 15.1.21

7. Wiederbestellung von AREA RealEstateServicing GmbH zur WEG-Verwalterin

8. Miteigentümer	WE	Stimme	ja	nein	enthalten	anwesend/ vertreten
		1	X			A
		1				
		1	X			V
		1			X	A
		4				
		1				
		1				
		2				
		5				
		2				

Angenommen ja ☒ nein ☐

**Beschlussverkündung:** AREA RealEstateServicing GmbH wird ab 1.1.21-31.12.25 zur WEG-Verwalterin bestellt.

Der Vorsitzende schloss um 10<sup>15</sup> die Versammlung.

Magdeburg, 6.11.20

! Bitte nur Originalurkunden einsenden !

<sup>1</sup>Name:

Vorname:

PLZ+Ort:

Straße:

Tel. privat:

Tel. gesch.

Funktel.:

Telefax:

e-mail:

An der Versammlung der WEG Dodendorfer Str. 31 in Magdeburg am 6.11.20 kann ich persönlich nicht teilnehmen und erteile hiermit Stimmrechtsvollmacht:

Verwalterbeirat

☒ der WEG Verwalterin AREA wie folgt:

1. Verabschiedung der Gesamthausgeldabrechnung, der Einzelhausgeldabrechnungen und der Gesamtheizkosten- und Einzelheizkostenabrechnungen, die Sie in der Anlage finden, für den Zeitraum 1.1.-31.12.19 sowie Fälligkeitstellung von Nachzahlungen/Guthaben zum 15.12.20

☒ ja ☐ nein ☐ Enthaltung  
☐ keine Unterweisungen ☐ mit folgenden Unterweisungen

2. Entlastung des Verwalterbeirats.

☒ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

3. Datenlieferung zum Zensus - Wohnungszählung 2021 (**nur ja oder nein zulässig!**)

a) ☐ ja ☒ nein ☐ Enthaltung  
b) ☒ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

4. Hauswartwechsel

☒ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

5. Zustimmung zur Nutzungsänderung W2, EGL VH

☒ ja ☐ nein ☐ Enthaltung  
☐ keine Unterweisungen ☐ mit folgenden Unterweisungen:

<sup>1</sup> Bitte in Druckschrift

6. Beantragung einer Balkonbaugenehmigung

☐ ja

☐ nein

☐ keine Unterweisungen

☐ Enthaltung

☐ mit folgenden Unterweisungen:

7. Wiederbestellung von AREA

☒ ja

☐ nein

☐ keine Unterweisungen

☐ Enthaltung

☐ mit folgenden Unterweisungen:

Meine Wohnungsnummer/n : 4

02/11/20 .20

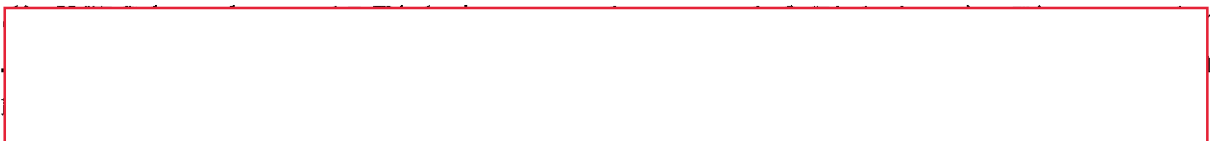
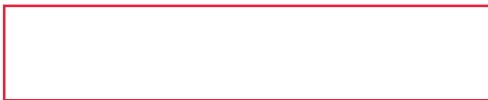


☐ BuH ☐ Sof ÜW  
☐ wartet  
RELO. \_\_\_\_\_ zahn \_\_\_\_\_  
☐ MI ☐ GS ☐ WV  
LECT \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 20 KTO \_\_\_\_\_



Hamburg, den 25. Oktober 2020

**WEG Dodendorfer Straße 31 in Magdeburg**



Für diese beiden Mitglieder der WEG bitte ich darum, die von Ihnen auf den 6. November anberaumte ordentliche Versammlung nicht durchzuführen, den Termin also aufzuheben.

Diese Bitte begründe ich wie folgt:

Die Infektionszahlen steigen auch in Sachsen-Anhalt weiter an. Die Landesregierung hat deshalb unter dem 22. dieses Monats weitere Einschränkungen erlassen. Wenn diese auch noch nicht die Durchführung der Versammlung verbieten, steht der Gedanke dieser Einschränkungen der Durchführung der Versammlung aber deutlich entgegen.

§ 13 der Teilungserklärung gibt einer Gruppe von Miteigentümern, die mindestens 25 % der Einheiten repräsentieren das Recht, eine Versammlung durchzuführen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine solche Gruppe sich auch der Durchführung einer Versammlung widersetzen kann. Dabei hat jede Einheit eine Stimme. Ich verlange also mit meinen 9 Stimmen, die 52 % der Einheiten repräsentieren, die Versammlung nicht durchzuführen.

Es wäre auch höchst undemokratisch, die Versammlung durchzuführen. Wie Sie wissen, hat die „Junior“ ihre 5 Einheiten den Eheleuten Hans-Jürgen und Alessia Thieme verkauft. Die Übergabe ist bereits erfolgt, nicht jedoch schon die Eigentumsumschreibung. Diese steht unmittelbar bevor. Ob sie noch bis zum erfolgt, kann nicht gesagt werden. Die Eheleute Thieme sind wegen einer Rehabilitationsmaßnahme nicht in der Lage, den Termin vom 6. November wahrzunehmen. Es wäre höchst undemokratisch, damit ihre Belange zu beschneiden.

Letztlich ist es ein Affront, die Versammlung um 9.00 Uhr morgens durchführen zu wollen, wenn Sie doch wissen, dass zumindest die beiden durch mich vertretenen Mitglieder der WEG eine recht lange Anfahrt haben.

Bitte geben Sie mein heutiges Schreiben allen Mitgliedern der WEG zur Kenntnis und bestätigen dies mir und geben mir eine aktuelle Liste der Miteigentümer her, die neben den üblichen Daten auch die e-mail-Anschriften ausweist.

Mit freundlichen Grüßen,  
Ihr



Dieses Schreiben erhalten Sie per Post, vorab aber auch per e-mail.

