



Protokoll

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft XXX, am XXX in den Geschäftsräumen der Firma Werner Groth KG, Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45, 22085 Hamburg.

Beginn: 18.10 Uhr

Ende: 20.35 Uhr

Teilnehmer: Frau XXX
Herr XXX
Frau XXX, auch in Vollmacht für
Herrn XXX und
Frau XXX
Herr XXX in Vollmacht für
Herrn XXX
Herr XXX und Frau XXX

Gäste: Herr Dipl.-Ing. Seifert

Von der Verwaltung: Herr Yves Schade, auch in Vollmacht für
Frau XXX,
Herrn XXX,
Frau Susanne Penno

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schade eröffnet um 18.10 Uhr die Versammlung und stellt fest, dass mit der Einladung vom XXX zur Versammlung geladen wurde und die Versammlung gemäß Teilungserklärung beschlussfähig ist, da XXX/10.000stel Miteigentumsanteile persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind.

Die Gemeinschaft hat keine Einwände, dass die Eltern von Herrn XXX als Gäste an der Versammlung teilnehmen. Gleiches gilt für den Sohn von Frau XXX. Herr Schade macht in diesem Zuge noch einmal auf die Vertretungsregelung in der Teilungserklärung aufmerksam. Demnach darf nur der Verwalter oder ein anderer Miteigentümer bevollmächtigt werden.

Aufgrund der Vielzahl der Verkäufe in den vergangenen Monaten wird dem Protokoll eine aktuelle Eigentümerliste mit Kontaktdaten beigelegt.

TOP 2 Gem. TOP 9 a der ETV vom XXX: Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung der Arbeiten zur Abdichtung der straßenseitigen Kelleraußenwände sowie einer Dichtheitsprüfung und ggf. Erneuerung der straßenseitigen Siel-Leitungen auf Grundlage der Ausschreibung des Ingenieurbüros Seifert vom XXX mit Gesamtkosten in Höhe von ca. € XXX brutto - siehe Anlage

Herr XXX erscheint um 18.20 Uhr zur Versammlung. Ab diesem Zeitpunkt sind XX Stimmen vertreten.

Herr Dipl. Ing. Seifert erläutert den anwesenden Eigentümern ausführlich die durchzuführenden Arbeiten auf Grundlage der Ausschreibung/Baukostenzusammenstellung vom XXX.

Frau XXX erscheint um 18.50 Uhr zur Versammlung. Ab diesem Zeitpunkt sind XX Stimmen vertreten.

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, die Abdichtung der straßenseitigen Kelleraußenwände sowie die Durchführung einer Dichtheitsprüfung und ggf. die Erneuerung der straßenseitigen Siele gem. der aktuellen Ausschreibung des Architekturbüros Seifert noch in diesem Jahr durchzuführen. Herr Seifert wird vor Auftragsvergabe die Preise mit den günstigsten Anbietern verhandeln und die Arbeiten anschließend überwachen und abnehmen. Die Arbeiten sollen Anfang August XXX beginnen. Das max. Budget beläuft sich auf € XXX brutto (inkl. Ingenieur).

Die Treppe zum Keller soll mit einer Rampe versehen werden und die Steigung so niedrig wie möglich sein.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 3

Gem. TOP 9 c der ETV vom XXX: Diskussion und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise zu den Instandsetzungsarbeiten der straßenseitigen Fassade (Sanierung der Balkone, Erneuerung der Balkongeländer, Instandsetzung der Fassade) auf Grundlage der aktualisierten Baukostenschätzung des Ingenieurbüros Seifert mit Kosten von ca. € XXX - siehe Anlage

Im Rahmen der Balkonsanierung ist geplant, die alten Balkongeländer gegen neue im alten Design zu ersetzen und an der Stirnseite zu befestigen. Dadurch wird die oberseitige Abdichtung nicht mehr durch die Balkonfüße durchdrungen und ein neuralgischer Punkt vermieden. Die Korrosion der Stahlträger in den Balkonen führt an der Unterseite zu den teilweise schon sichtbaren Schäden (Risse, Betonabplatzungen). Die Korrosion entsteht durch eindringendes Wasser infolge einer mangelhaften oberseitigen Abdichtung. Nicht genau abgeschätzt werden kann der genaue Zustand der Stahlträger (sanierungs- oder austauschbedürftig). Deshalb ist eine genaue Bezifferung der Kosten nur auf Basis von Erfahrungswerten möglich. Herr Seifert empfiehlt, die Unterseiten der max. zwei am stärksten betroffenen Balkone von einem kleinen Gerüst aus öffnen zu lassen, um den Zustand der Träger besser beurteilen zu können. Im Rahmen der Balkonsanierung empfiehlt Herr Seifert auch die Sanierung der Fassade, da ein großer Teil der Fassade im Rahmen der Balkonsanierung schon eingerüstet ist.

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, Herrn Dipl.-Ing. Seifert mit der Prüfung der max. zwei am stärksten beschädigten Balkone zu beauftragen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird Herr Seifert gebeten, eine Ausschreibung für die straßenseitigen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dies betrifft die Sanierung der Balkone, Erneuerung der Balkongeländer (mit Blumenkästen), Instandsetzung der Fassade und die Erneuerung der Vorgartenmauern nebst Zaun. Anschließend soll im Herbst XXX eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden, auf der die Ausschreibungsergebnisse präsentiert und die Durchführung der Maßnahme beschlossen werden sollen. Ziel ist es, nach Möglichkeit bereits im Frühjahr XXX mit den Arbeiten zu beginnen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 4 Antrag Frau XXX: Diskussion und Beschlussfassung über die Feuchtigkeit im Keller

Herr Seifert teilt mit, dass er den betroffenen Keller bislang nicht besichtigen konnte, da eine Kontaktaufnahme zu dem Mieter von Frau XXX nicht möglich war bzw. dieser sich nicht zurückgemeldet hat. Herr Seifert wird weiterhin versuchen, den Keller von Frau XXX und auch den von Frau XXX zu besichtigen, so dass nach Möglichkeit zur nächsten außerordentlichen Eigentümerversammlung hierzu eine Aussage getroffen werden kann. Des Weiteren wird Herr Seifert gebeten, sich das Siel bzw. den Bodenablauf zwischen Haus XX und XX anzusehen. Sollten noch andere Mängel in den Kellern bestehen, werden die Eigentümer gebeten, diese rechtzeitig bekanntzugeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die einzelnen Kellerräume im Bereich des Sondereigentums stehen und etwaige Instandsetzungsarbeiten ggf. von dem jeweiligen Sondereigentümer durchgeführt und getragen werden müssen.

TOP 5 Gem. TOP 9 b der ETV vom XXX: Diskussion und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der Treppenhaussanierung, Vorstellung der möglichen Varianten durch den Treppenhaus-ausschuss, Übersicht siehe Anlage

Herr Schade bedankt sich zunächst bei dem Treppenhausausschuss für die gute Ausarbeitung des Konzeptes.

Aufgrund der derzeitigen Auftragslage und der Kurzfristigkeit liegen bislang noch keine konkreten Angebote vor. Erfahrungsgemäß ist jedoch davon auszugehen, dass sich für eine umfassende Treppenhaussanierung beider Häuser dieser Größenordnung die Kosten auf ca. € XXX belaufen werden. Aufgrund der anstehenden Sanierungsarbeiten soll erst auf der ordentlichen Eigentümerversammlung im kommenden Jahr über weitere Schritte beschlossen werden. Bis dahin werden jedoch alle Eigentümer gebeten, sich noch einmal intensiv mit dem vorliegenden Konzept auseinanderzusetzen und dem Treppenhausausschuss etwaige Wünsche oder Änderungsvorschläge bis zum XXX aufzugeben. Dieser wird anschließend der Verwaltung ein ggf. überarbeitetes Konzept rechtzeitig zur Verfügung stellen, so dass auf dieser Grundlage bis zur nächsten ordentlichen ETV die Angebote eingeholt werden können. Eine Ausführung wird derzeit für XXX angestrebt.

TOP 6 Gem. TOP 10 der ETV vom XXX: Diskussion und Beschlussfassung über das Aufstellen von weiteren Müllboxen (1.100 L)

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, jeweils 1 weitere Restmülltonne und 1 weitere Biomülltonne (1.100 l) aufzustellen. In diesem Zuge soll die Leerung der Restmülltonnen nur noch 1 x wöchentlich erfolgen. Die Kosten für die Aufstellung weiterer Müllboxen belaufen sich auf max. € XXX brutto.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag abgelehnt.

TOP 7 Antrag Herr XXX: Diskussion und Beschlussfassung über die zusätzliche Installation eines weiteren Rauchwarnmelders in den Fluren der Wohnungen

Beschluss

Herr XXX stellt den Antrag, in jeder Wohnung einen zusätzlichen Rauchwarnmelder in den langen Fluren zu installieren, um die allgemeine Sicherheit im Haus zu erhöhen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag abgelehnt.

TOP 8 Diskussion und Beschlussfassung über die Ausstattungspflicht der neuen Heizkostenverteiler, unabhängig von der Art des Heizkörpers

Die Verwaltung wurde von der neuen Heizkostenabrechnungsfirma Brunata darüber informiert, dass insbesondere aufgrund der Optik sich einige Eigentümer weigern, bestimmte Heizkörper mit den Heizkostenverteilern auszustatten.

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, dass alle Eigentümer dazu verpflichtet werden, ihre Heizkörper mit Heizkostenverteilern auszustatten. Nur so ist eine gerechte Abrechnung der Heizkosten möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sogenannte Fernfühler an betroffenen Heizkörpern zu installieren. Diese werden hinter den Heizkörpern angebracht und sind somit nicht sichtbar. Die betroffenen Eigentümer haben die Möglichkeit, sich diese Fernfühler durch die Firma Brunata installieren zu lassen. Die Mehrkosten werden von dem jeweiligen Sondereigentümer getragen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen.

TOP 9 Genehmigung der Wohngeldgesamt- und -einzelabrechnungen XXX

Die Belegprüfung ist durch Herrn XXX erfolgt. Beanstandungen hat es nicht gegeben.

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, die Wohngeldgesamt- und -einzelabrechnung XXX mit Gesamtkosten in Höhe von € XXX zu genehmigen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 10 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr XXX und Fortschreibung des Wirtschaftsplans XXX für das Kalenderjahr XXX

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, den vorgelegten Wirtschaftsplan XXX mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von € XXX und die sich daraus ergebenden Einzelwirtschaftspläne unter der Voraussetzung zu genehmigen, dass die Zuführung der Instandhaltungsrücklage auf € XXX erhöht wird. Die Wirtschaftspläne gelten rückwirkend ab dem XXX bis auf weiteres fort, solange nicht über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird. Zusammen mit dem Protokoll erhalten alle Eigentümer einen korrigierten Wirtschaftsplan.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 11 Entlastung des Verwalters für XXX

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, der Verwaltung für das Kalenderjahr XXX Entlastung zu erteilen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 12 Entlastung des Verwaltungsbeirates für XXX

Die anwesenden Eigentümer und die Verwaltung bedanken sich bei allen Beiratsmitgliedern für Ihr Engagement im Jahr 2012.

Beschluss 12 a

Es wird der Antrag gestellt, dem Beirat, bestehend aus Frau XXX, Herrn XXX und Herrn XXX, für das Jahr XXX Entlastung zu erteilen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

Herr XXX teilt mit, dass er aus persönlichen Gründen aus dem Beirat austreten möchte und schlägt Frau XXX als neues Beiratsmitglied vor.

Beschluss 12 b

Es wird der Antrag gestellt, Frau XXX, Frau XXX und Herrn XXX in den Beirat bis auf weiteres zu wählen.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 13 Diskussion und Beschlussfassung über die Finanzierung der beschlossenen Maßnahmen durch eine Sonderumlage

Beschluss

Es wird der Antrag gestellt, die unter TOP 2 beschlossene Maßnahme für max. € XXX durch eine Sonderumlage zu finanzieren. Die Sonderumlage verteilt sich gemäß der Teilungserklärung im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Da die Arbeiten bereits im August XXX beginnen sollen, wird auch die Sonderumlage auf erste Anforderung der Verwaltung, spätestens jedoch bis zum XXX, fällig.

Ja-Stimmen XX Nein-Stimmen XX Enthaltungen XX

Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 14 Sonstiges

Frau XXX macht darauf aufmerksam, dass sie im Aufzug bereits mehrfach Verunreinigungen durch Hunde feststellen musste. Die betroffenen Eigentümer werden aufgefordert, darauf zu achten, dass keine „Hinterlassenschaften“ ihrer Hunde im Aufzug entstehen oder bleiben. Ggf. ist eine umgehende Reinigung durch den jeweiligen Bewohner selbstverständlich.

Des Weiteren wurde erneut festgestellt, dass die gemeinschaftliche Dachfläche seitens der Dachgeschoseigentümer individuell genutzt wird. Es ist seitens der Gemeinschaft nicht gewünscht, dass das Gemeinschaftseigentum - in welcher Form auch immer - in das Sondereigentum mit einbezogen wird. Sämtliche Gegenstände, wie Blumenkübel, Auflagenkisten etc., sind daher bis zum Ende Mai XXX zu entfernen. Andernfalls werden die Gegenstände kostenpflichtig entsorgt und die Kosten auf die Dachgeschoseigentümer umgelegt.

Wegen der Geruchsbelästigung auf dem Dach der Wohnung von Herrn XXX wird sich ein Klempner mit Herrn XXX in Verbindung setzen. Die Verwaltung bittet jedoch, keine eigenmächtigen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum/Dachlüfter durchzuführen, um die Geruchsbelästigung abzuwenden.

Herr Schade bedankt sich bei den Teilnehmern und schließt um 20.35 Uhr die Versammlung.

Hamburg, XXX
SM/Kt

.....
XXX (Unterschrift Verwaltung)

.....
XXX (Unterschrift Beirat)

.....
XXX (Unterschrift Verwaltung)

.....
XXX (Unterschrift Beirat)