

Eigentümerversammlung 2024 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

0212 - Triftstraße 40-42 / Triftstraße 40-42, 23554 Lübeck

Versammlungsbeginn:	05.12.2024 17:02
Versammlungsort:	Bürgerhaus Vorwerk-Falkenfeld, Elmar-Limberg-Platz 2-6, 23554 Lübeck
Versammlungsende:	05.12.2024 19:45
Versammlungsleitung:	Udo Kautz
Protokollführung:	Benjamin Bartels
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	0,000	25	25
von insgesamt	0,000	43	43
entspricht	0,00 %	58,14 %	58,14 %
Summe abwesend:	0,000	18	18
Gesamtsumme:	0,000	43	43

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (11)

TOP 1 Bericht der Verwaltung	
Inhalt	Die Verwaltung wird über den aktuellen Stand der Umsetzung der Beschlüsse aus der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung berichten.

TOP 2 Bericht des Beirates	
Inhalt	Der Beirat informiert über seine Tätigkeiten und Erfahrungen sowie über die Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Jahr 2024

TOP 3 Abrechnung 2023		
Beschluss	Die sich aus der vorgelegten Jahresabrechnung über die Vorschussleistungen gemäß Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 01.01.-31.12.2023 ergebenden Abrechnungsspitzen (Nachschüsse sowie Anpassung der beschlossenen Vorschüsse) in Höhe von insgesamt 25.131,71Euro werden genehmigt. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse sind sofort fällig und von den Eigentümern bis spätestens zum 01.02.2025 auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Soweit die Eigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt eine Auszahlung der Überschüsse (sofern keine Rückstände aus den gem. Wirtschaftsplan fälligen Vorschüssen für das betreffende Sonder- oder Teileigentum bestehen) bzw. ein Einzug der Nachschüsse im Laufe des Monats 02.2025.	
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit
	Prinzip:	Kopfprinzip
	Abstimmung:	offen
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 22 Kopfstimmen ja = 22 Kopfstimmen nein = 0

Kopfstimmen enthalten = 3
100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 01.01.-31.12.2025

Beschlussantrag Die sich aus dem vorgelegten Wirtschaftsplan mit einer Gesamtsumme in Höhe von Euro ergebenden Einzelvorschüsse (Hausgelder) für das Wirtschaftsjahr 01.01.-31.12.2025 werden genehmigt.
Der zuvor beschlossene Wirtschaftsplan endet zum 31.12.2024.

Die Vorschüsse gelten dem Grunde und in ihrer Höhe, solange fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Beschluss **Der Verwalter streicht den Tagesordnungspunkt und nimmt den Punkt auf die nächste Eigentümerversammlung.**

Feststellung und Verkündung Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 6 Erhöhung der Rücklage

Beschlussantrag Der Beirat stellt den Antrag, die Rücklage zu erhöhen um künftig notwendige Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude und an den gemeinschaftlich genutzten Anlagen abdecken zu können, ohne dass größere Einmalzahlungen erforderlich werden. Die Eigentümergemeinschaft möge über ein Abstimmen und die Höhe festlegen.

Beschluss **Es wird kein Beschluss gefasst. Für die nächste Eigentümerversammlung soll der Plan mit 65.000€ p.a. beschlossen wird.**

Feststellung und Verkündung Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 8 Weiterbestellung der Verwaltung ab 01.01.2025

Beschlussantrag Die Bestellung der Firma Lübecker Hausverwaltung GmbH, Seestraße 56c, 23683 Scharbeutz, als Verwalter endet gemäß dem geschlossenen Verwaltervertrag am 31.12.2024.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, die Firma Lübecker Hausverwaltung GmbH, Seestraße 56c, 23683 Scharbeutz, für zwei weitere Jahre, also vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026, erneut als Verwalter zu bestellen.

In diesem Zeitraum kann der Verwaltervertrag von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Beschluss **Die Bestellung der Firma Lübecker Hausverwaltung GmbH, Seestraße 56c, 23683 Scharbeutz, als Verwalter endet gemäß dem geschlossenen Verwaltervertrag am 31.12.2024.**

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt auf Grundlage des bisher bestehenden Vertrages, die Firma Lübecker Hausverwaltung GmbH, Seestraße 56c, 23683 Scharbeutz, für ein weiteres Jahr, also vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025, erneut als Verwalter zu bestellen.

Die Vergütung beträgt für den Zeitraum 30,00€ zzgl USt. je Verwaltungseinheit je Monat.

In diesem Zeitraum kann der Verwaltervertrag von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis: abgegebene Kopfstimmen = 22
Kopfstimmen ja = 21

Kopfstimmen nein = 1
Kopfstimmen enthalten = 3
95,45 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Bericht über den aktuellen Stand der Dachsanierung und Angebote

Inhalt

Im Rahmen der geplanten Dachsanierung möchten wir Ihnen einen Überblick über den aktuellen Stand der Maßnahmen und bisher über die eventuellen vorliegenden 3 Angebote zur Dachsanierung geben.

Die Verwaltung berichtete auf der Eigentümerversammlung zum Sachstand der Dachsanierung

Baufortschritt und Qualitätssicherung:

Die Dachsanierung verläuft planmäßig. Nach Einschätzung der Verwaltung und des Beirats werden die Arbeiten durch die Firma Pischke GmbH sach- und fachgerecht ausgeführt.

Zur Überwachung des Baufortschritts finden wöchentliche Baubesprechungen mit Vertretern der Firma Pischke GmbH (Herr Lachmann), dem Beirat und der Verwaltung statt. Die aktuellen Arbeiten werden dabei in Augenschein genommen und durch die Verwaltung fotografisch dokumentiert. Herr Lachmann erläutert den Anwesenden den aktuellen Stand der Arbeiten, die weitere Vorgehensweise und die voraussichtliche Fertigstellung einzelner Bauabschnitte.

Zusätzliche Maßnahmen:

Im Zuge der Dachsanierung wurden weitere bauliche Maßnahmen erforderlich:

Anhebung der Eingänge: Die Eingänge wurden durch die Firma Metzbaum um ca. 16 cm angehoben.

Sicherung des Sturzes am hinteren Ausgang: Die Firma Pischke GmbH stellte fest, dass der Sturz am hinteren Ausgang einsturzgefährdet war. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen wurden durch die Firma Metzbaum durchgeführt.

Demontage der Dachantenne: Die Dachantenne wurde für die Dauer der Arbeiten durch die Elektrikerfirma Suntec demontiert. Die Remontage der Antenne ist voraussichtlich Mitte Januar 2025 vorgesehen.

Einholung weiterer Angebote:

Um dem Urteil vom 06.11.2024 zugestellt an die Verwaltung am 03.12.2024 per Mail Rechnung zu tragen, holt die Verwaltung derzeit Angebote weiterer Dachdeckerfirmen ein. Die Angebote werden nach Ablauf der Anfechtungsfrist (4 Wochen) im Januar angefordert.

Vorlage der Angebote in der Eigentümerversammlung:

Sobald zwei weitere Angebote vorliegen, werden diese zusammen mit dem Angebot der Firma Pischke GmbH in der kommenden Eigentümerversammlung zur Abstimmung gestellt.

Anfragen von Eigentümern:

Während der Versammlung baten zwei Eigentümer um die Bereitstellung folgender Dokumente im Eigentümerportal (sofern vorhanden):

Produktdatenblätter sollen angefordert werden.

Entwässerungsberechnung

Brandschutz

Windsogberechnung

Statik

Zulassung (Gebäudehöhe)

Dämmung welche Stärke (Dämmwert)

Vertrag hochladen (Gewährleistungsvereinbarung)

TOP 11 Wohnungswiederherstellungsarbeiten der WE Behrens & Blöß

Vorbemerkung

Die Wohnungen von Familie Behrens und Herrn Blöß im 6. Obergeschoss sind durch die Wasserschäden, aus den Jahren 2021 und 2022 und teils auch, 2023, die durch das marode Dach verursacht worden sind, erhebliche Beeinträchtigungen erlitten.

Um die Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen, sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen unter anderem:

- **Entfernung der Decken und Laminatböden** die Deckenlammellen und die Laminatböden von Familie Behrens müssen entsorgt werden. Bei Herrn Blöß die Decklammellen.
- **Sanierung der Schäden:** Die durch das Wasser beschädigten Bauteile, wie z.B. Putz, Estrich und Deckenverkleidungen, müssen erneuert werden.
- **Malerarbeiten:** Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten müssen die betroffenen Bereiche neu gestrichen werden.

Beschlussantrag

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnungen von Herrn Behrens und Herrn Blödes im 6. Obergeschoss.

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnungen von Familie Behrens und Herrn Blödes im 6. Obergeschoss.

Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens drei Kostenvoranschläge für die Durchführung der Arbeiten einzuholen. Über die Beauftragung der Fachfirma entscheidet die Eigentümergeinschaft in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnungen von Herrn Behrens und Herrn Blöß im 6. Obergeschoss.

Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens drei Kostenvoranschläge für die Durchführung der Arbeiten einzuholen. Über die Beauftragung der Fachfirma entscheidet die Eigentümergeinschaft in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	17
Kopfstimmen ja	=	16
Kopfstimmen nein	=	1
Kopfstimmen enthalten	=	8
94,12 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Vorgehen bei dem Abwassersträngen

Inhalt

Sachverhalt:

Zwei Abwasserstränge (6 gesamt) weisen erhebliche Schäden auf und müssen schnellstmöglich saniert werden, um weitere Folgeschäden, wie z.B. Wasserschäden oder Rohrbrüche, zu vermeiden.

Vorgehen:

Bestandsaufnahme:

- Umfang der Schäden an den 6 Strängen feststellen (ggf. durch eine Fachfirma oder Sachverständiger)
- Zustand der weiteren Abwasserleitungen prüfen
- Dokumentation der Schäden (Fotos, Videos, Gutachten)
- Einholung von Sanierungskonzepten:

Mindestens drei Sanierungskonzepte von spezialisierten Fachfirmen einholen

Die Konzepte sollen verschiedene Sanierungsverfahren (z.B. Inliner-Sanierung, partielle Erneuerung) berücksichtigen und detaillierte Kostenvoranschläge enthalten.

Prüfung der Konzepte auf Wirtschaftlichkeit, Dauer der Maßnahme und Beeinträchtigung der Bewohner

Diskussion der Vor- und Nachteile der verschiedenen Verfahren

Weiteres Vorgehen bei der eventuellen Beauftragung der Sanierung

Überwachung der Sanierungsarbeiten durch die Verwaltung oder einen externen Sachverständigen (Bauingenieurbüros und Architekturbüros)

Regelmäßige Information der Eigentümer über den Fortschritt der Arbeiten

Abnahme der Sanierungsmaßnahme:

Prüfung der durchgeführten Arbeiten auf Mangelfreiheit

Dokumentation der Sanierung

Dringlichkeit:

Die Sanierung der Abwasserstränge S ist als dringlich einzustufen, um weitere Schäden und damit verbundene Kosten zu vermeiden.

TOP 14 Antrag zur Nutzung des ehemaligen Waschmaschinenraumes als Kinderwagenraum

Vorbemerkung

auf der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Waschmaschine aus dem Gemeinschaftsraum zu entfernen. Dadurch ist im Gemeinschaftsraum ein freier Platz entstanden.

Aktuell werden die Kinderwagen und Kinderfahrzeuge (Gokarts etc.) zusammen mit den Fahrrädern abgestellt. Dies schränkt die Beweglichkeit im Raum ein und behindert die Fluchtwege.

Um diese Situation zu verbessern, wird folgender Antrag gestellt:

Der ehemalige Waschmaschinenraum soll zukünftig als Kinderwagenraum genutzt werden.

Begründung:

- Die Nutzung des Waschmaschinenraumes als Kinderwagenraum schafft mehr Platz und Ordnung im Gemeinschaftsraum.
- Die Fluchtwege werden frei gehalten.
- Die Kinderwagen und -fahrzeuge sind geschützt und sicher untergebracht.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft stimmt darüber ab, ob der bisher als Waschmaschinenraum genutzte Raum künftig als Abstellfläche für Kinderwagen umfunktioniert werden darf.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	24
Kopfstimmen ja	=	24
Kopfstimmen nein	=	0
Kopfstimmen enthalten	=	1
100 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 15 Verschiedenes

Inhalt	Hausmeister - Stimmungsbild - Soll ein Hausmeisterservice oder ein Anwohner gewählt werden. Herr Brandt hatte sich beworben. Der derzeitige Mobile Hausmeisterdienst wird bis zur nächsten Eigentümerversammlung weiterhin auf Abruf eingesetzt. Betrag pro Stunde 42,95 EUR zuzüglich Fahrtkostenpauschale Mobilnummer von Herrn Kautz: +49 176 20931090
--------	---

Versammlungsleitung:

Udo Kautz

Beiratsvorsitz:

Thomas Blöß

Beiratsmitglieder:

Christoph Immanuel Rosenkranz

Regina Braune