

**Holger Hagemann e.K., Inh. Susanne Böhm
Haus- und Grundstücksmakler, Grundstücksverwaltung
Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt**

**Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft
Grüner Weg 69a, 22851 Norderstedt**

Versammlungstag	30.08.2023
Versammlungsort	Büroräume der Firma Holger Hagemann e.K. Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt
Versammlungsbeginn	17:02 Uhr
Versammlungsende	18:13 Uhr
Anwesend	3 Wohnungseigentümer mit 378 / 528stel Miteigentumsanteilen davon wird ein Eigentümer durch eine Vollmacht vertreten
Versammlungsleitung und Protokollführung	Kirsten Venegas

Tagesordnung

- 1. Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung**
- 2. Bericht über die bestehenden Hausgeldrückstände des Eigentümers der Wohnung 3 sowie über das laufende Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Norderstedt und die Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Eigentümergeinschaft**
- 3. Jahresabrechnung 2022**
 - o Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung
 - o Bericht der Rechnungsprüferin, Frau Voß, über die Belegprüfung
 - o Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 einschließlich Fälligkeitstellung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 05.08.2023, die sich ergebenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.
Die Nachschüsse sind bis zum 29.09.2023 auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen.
Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 29.09.2023.
Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 29.09.2023 auszuzahlen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

- 4. Vorschusszahlungsplan 2023**
 - o Vorstellung des Vorschusszahlungsplans
 - o Diskussion und Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelvorschusszahlungsplänen für das Jahr 2023 vom 05.08.2023 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 05.08.2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2023 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die Differenzbeträge bei den Hausgeldvorschüssen für die Monate Januar bis September sind zum 29.09.2023 fällig. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.10.2023 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

5. Entlastung der Verwaltung für die abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022

- o Diskussion und Beschlussfassung

6. Erneuerung der Hauseingangstür auf der Ostseite / Zugang zur Wohnung Nr. 4

- o Das Angebot der Tischlerei Lass wird bis zur Versammlung vorliegen
- o Diskussion und Beschlussfassung

7. Wechsel des Heizkostendienstleisters von der Fa. ista zu Fa. Brunata

- o Die Verwaltung erläutert die Hintergründe: Aufgrund einer schweren Cyberattacke / Hackerangriff gegen die Fa. ista im letzten Jahr sowie diverser neuerlicher Datenpannen haben sich die Dienstleistungen der Fa. ista extrem verschlechtert.
- o Diskussion und Beschlussfassung

8. Heizungsoptimierung und Hydraulischer Abgleich Heizungsanlage gemäß EnSimiMaV (Mittelfristenenergieversorgungsmaßnahmenverordnung)

- o Gaszentralheizungssysteme sind in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten bis zum 15. September 2024 hydraulisch abzugleichen
- o Es ist mit Kosten von ca. 900,00 € pro Wohneinheit zu rechnen
- o Diskussion und ggf. Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

9. Verschiedenes

- o Bericht der Verwaltung über den Abschluss eines neuen, günstigeren Gasvertrags mit der Fa. E.ON ab dem 01.01.2024
- o Bericht der Verwaltung über den Abschluss eines neuen Gartenpflegevertrags mit der Fa. Fernandez GaLaBau und Facility Management
- o Bericht der Verwaltung über die neuesten Gesetzesänderungen

TOP 1: Eröffnung**Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung**

Die Versammlungsleiterin eröffnet die Versammlung um 17:01 Uhr und begrüßt die Anwesenden zur ordentlichen Eigentümerversammlung.

Zur aufgestellten Tagesordnung gibt es von Seiten der Eigentümer keine Einwände. Die Tagesordnung wird genehmigt.

Gemäß Teilungserklärung wird das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen bemessen.

Die Versammlungsleiterin weist darauf hin, dass weitestgehend ein Beschlussprotokoll geführt wird.

TOP 2: Bericht über die bestehenden Hausgeldrückstände des Eigentümers der Wohnung 4 sowie über das laufende Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Norderstedt und die Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft

Für die Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen Herrn Hartmann wurden zwei Sicherungshypothesen im Grundbuch eingetragen und fristgerecht beim Amtsgericht Norderstedt angemeldet und die entsprechenden Titel vorgelegt.

Die Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft werden per Gesetz vorrangig behandelt und aus dem Versteigerungserlös befriedigt.

Bei den letzten drei Gerichtsterminen hat keine Versteigerung stattgefunden, da das abgegebene bare Meistgebot von der Bank gemäß Nichterreichens der 7/10 Grenze versagt wurde. Die Beschlagnahme der Wohnung blieb somit bestehen.

Am 22.08.2023 fand ein weiterer Versteigerungstermin statt. Die Wertgrenzen waren inzwischen hinfällig. Herr und Frau Lusizki erhielten den Zuschlag für die Wohnung nach einem Meistgebot in Höhe von 103.500,00 €. Herr und Frau Lusizki sind mit dem Zuschlagsbeschluss nun Eigentümer der Wohnung mit allen Rechten und Pflichten.

TOP 3: Jahresabrechnung 2022

Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung

Frau Venegas berichtet den Eigentümern über das Wirtschaftsjahr 2022 und die vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung 2022. Aus der Abrechnung ergibt sich eine negative Abrechnungsspitze in Höhe von 583,84 EUR.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 betrug 17.870,95 EUR.

Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt 4.730,04 EUR.

Aus der laufenden Instandhaltung wurden Rechnungen in Höhe von insgesamt 1.944,92 EUR beglichen.

Die Rechtskosten aufgrund des Zwangsversteigerungsverfahrens betrugen in 2022 EUR 2.144,20.

Bericht der Belegprüferin

Die Prüfung der Belege wurde am 30.06.2023 durch Frau Antje Voß in den Büroräumen der Verwaltung durchgeführt. Die Verwaltung bedankt sich bei Frau Voß, auch im Namen der Eigentümer.

Frau Voß berichtet kurz über die Belegprüfung. Es gibt keine Einwände gegen die vorgelegte Abrechnung.

Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 einschließlich Fälligkeitstellung

Antrag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 05.08.2023, die sich ergebenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.

Die Nachschüsse sind bis zum 29.09.2023 auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft zu überweisen.

Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 29.09.2023.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 29.09.2023 auszusahlen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

251/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 127/ 528stel MEA Stimmenthaltungen

zugestimmt.

TOP 4: Vorschusszahlungsplan 2023

Vorstellung des Vorschusszahlungsplans 2023

Erhöhung der Heizkostenvorschusszahlungen von 13.000,00 EUR auf 15.000,00 € aufgrund der hohen Gaspreise. Da ab 2024 wieder ein deutlich günstigerer Gasvertrag geschlossen werden konnte, werden die Kosten ab der Abrechnung 2024 voraussichtlich wieder sinken.

Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Antrag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelvorschusszahlungsplänen für das Jahr 2023 vom 05.08.2023 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 05.08.2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2023 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die Differenzbeträge bei den Hausgeldvorschüssen für die Monate Januar bis September sind zum 29.09.2023 fällig. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.10.2023 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

306/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 72/ 528stel MEA Stimmenthaltungen

zugestimmt.

TOP 5: Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 vollständige Entlastung zu erteilen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

einstimmig

zugestimmt.

Die Verwaltung bedankt sich bei den Eigentümern für das entgegengebrachte Vertrauen.

TOP 6: Erneuerung der Hauseingangstür auf der Ostseite / Zugang zur Wohnung Nr. 4

Es liegt ein Angebot der Tischlerei Lass in Höhe von 8.620,36 € vor.

Nach kurzer Diskussion entscheiden sich die Eigentümer für die Erneuerung der Hauseingangstür gemäß Angebot der Tischlerei Lass, jedoch ohne die Alternativposition 02 in Höhe von 820,00 € netto.

Antrag:

Die Eigentümer beschließen die Erneuerung der Hauseingangstür zur Wohnung Nr. 4 gemäß Angebot der Tischlerei Lass vom 15.08.2023, jedoch ohne die Pos. 02. Es ergibt sich somit eine Gesamtauftragssumme in Höhe von 7.644,56 EUR brutto.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

306 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 72/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

TOP 7: Wechsel des Heizkostendienstleisters von der Fa. ista zu Fa. Brunata

Die Verwaltung erläutert die Hintergründe: Aufgrund einer schweren Cyberattacke / Hackerangriff gegen die Fa. ista im letzten Jahr sowie diverser neuerlicher Datenpannen haben sich die Dienstleistungen der Fa. ista extrem verschlechtert.

Der Vertrag mit der ista wurde daher zum 31.12.2023 vorsorglich gekündigt. Eine Kündigungsbestätigung liegt inzwischen vor. Da es noch eine Restvertragslaufzeit gibt, würde bei Kündigung ein Restvertragswert von 1.169,11 € fällig. Dieser Betrag ist noch sehr hoch.

Bis zum 15.09.2023 lässt sich die Kündigung bei der Fa. ista wieder aufheben. Die Verwaltung empfiehlt daher die Rücknahme der Kündigung und eine erneute Kündigung zum 31.12.2024.

Die anwesenden Eigentümer sind mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden. Die Kündigung wird zunächst zurückgenommen und der Vertrag wird zum 31.12.2024 erneut gekündigt.

TOP 8: Heizungsoptimierung und Hydraulischer Abgleich Heizungsanlage gemäß EnSimiMaV (Mittel-fristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung)

Gemäß EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten bis zum 15. September 2024 hydraulisch abzugleichen.

Es ist mit Kosten von ca. 900,00 € pro Wohneinheit zu rechnen.

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der hydraulische Abgleich bis auf Weiteres nicht erfolgen soll.

TOP 9: Verschiedenes

- Bericht der Verwaltung über den Abschluss eines neuen, günstigeren Gasvertrags mit der Fa. E.ON ab dem 01.01.2024:

Es wurde ein neuer Gas-Sammelvertrag mit der Firma E.ON für die Belieferung ab 01.01.2024 – 31.12.2025 zu einem reinen Energiepreis von **6,623 ct/kWh** zzgl. Netzentgelt (ca. 2,3 - 2,5 ct/kWh) und 7 % MwSt. abgeschlossen. Daraus ergibt sich ein Endpreis von ca. **9,76 ct/kWh brutto**. (Im April 2024 erhöht sich die MwSt. voraussichtlich wieder auf 19% so dass der Endpreis dann bei ca. 10,85 € liegen würde.)

An diesem Preis hält sich die E.ON bis 31.12.2025 gebunden.

- Es wurde ein neuer Gartenpflegevertrag mit der Fa. Fernandez GaLaBau und Facility Management abgeschlossen, da sich Herr Voß zur Ruhe gesetzt hat. Die monatlichen Kosten liegen bei 208,25 €.
- Die Mieterin, Frau Urban, lagert noch immer Gegenstände und Hundefutter im Hausflur. Der Wohnungseigentümer soll Frau Urban nochmals schriftlich auffordern, die Gegenstände zu entfernen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich Frau Venegas bei den Eigentümern für ihr Erscheinen und schließt die Versammlung um 18:13 Uhr.

Norderstedt, 20.09.2023



Versammlungsleiterin
Frau Venegas



Wohnungseigentümer/in

Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co. KG
Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt

**Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft
Grüner Weg 69a, 22851 Norderstedt**

Versammlungstag	25.11.2024
Versammlungsort	Bürräume der Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co.KG Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt
Versammlungsbeginn	17:07 Uhr
Versammlungsende	18:30 Uhr
Anwesend	2 Wohnungseigentümer mit 306 / 528stel Miteigentumsanteilen ab TOP 4: 3 Wohnungseigentümer mit 378/ 528stel Miteigentums- anteilen
Versammlungsleitung und Protokollführung	Kirsten Venegas

Tagesordnung

1. Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung

- Vorstellung der neuen Eigentümer

2. Jahresabrechnung 2023

- Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung
- Bericht der Rechnungsprüferin, Frau Voß, über die Belegprüfung
- Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 einschließlich Fälligstellung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 20.09.2024, die sich ergebenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.

Die Nachschüsse sind bis zum 13.12.2024 auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen.

Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 13.12.2024.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 13.12.2024 auszusahlen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

3. Vorschusszahlungsplan 2024

- Vorstellung des Vorschusszahlungsplans
- Diskussion und Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelvorschusszahlungsplänen für das Jahr 2024 vom 20.09.2024 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 20.09.2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2024 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die Differenzbeträge bei den Hausgeldvorschüssen für die Monate Januar bis November sind zum 13.12.2024 fällig. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.12.2024 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

4. Entlastung der Verwaltung für die abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023

- Diskussion und Beschlussfassung

5. Information über die Änderung der Gesellschaftsform der Firma Holger Hagemann e. K. auf Holger Hagemann Immobilien GmbH + Co KG. Die Umfirmierung erfolgt rückwirkend zum 31.12.2023.

- Die bisher als Einzelunternehmen geführte Firma Holger Hagemann e.K., Inh. Susanne Böhm Grundstücksverwaltung wurde im August 2024 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH + Co KG übertragen. Die Übertragung erfolgte rückwirkend zum 31.12.2023.

6. Verwalterbestellung ab 01.01.2025

- Die Verwaltung bietet eine Verlängerung der Verwalterbestellung ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 bei einer Erhöhung der Verwaltergebühr auf 60,00 EUR netto pro Wohneinheit pro Monat (= 71,40 EUR brutto)
- Abschluss eines neuen Verwaltervertrags

7. Außenwandabdichtung

- Es wird Bezug genommen auf TOP 10 der Eigentümersammlung vom 26.09.2022 und die damals vorgelegte Skizze
- Erneute Diskussion und ggf. Beschlussfassung

8. Vergabe des Winterdienstes an einen Dienstleister z.B. an die Fa. Fernandez GaLaBau

- Diskussion und ggf. Beschlussfassung

9. Verschiedenes

- Bericht der Verwaltung über die neuesten Gesetzesänderungen
- Leckage unbekannter Ursache zwischen den Wohnungen 1 und 4
- Renovierungsarbeiten in den Wohnungen
- Klingeltableau und Briefkästen

TOP 1: Eröffnung**Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung**

Die Versammlungsleiterin eröffnet die Versammlung um 17:07 Uhr und begrüßt die Anwesenden zur ordentlichen Eigentümersammlung.

Zur aufgestellten Tagesordnung gibt es von Seiten der Eigentümer keine Einwände. Die Tagesordnung wird genehmigt.

Gemäß Teilungserklärung wird das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen bemessen.

Die Versammlungsleiterin weist darauf hin, dass weitestgehend ein Beschlussprotokoll geführt wird.

Frau Venegas teilt mit, dass es zwei neue Eigentümer gibt, Herrn Lauth und Frau Niemöller (ab 2025).

TOP 2: Jahresabrechnung 2023

Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung

Frau Venegas berichtet den Eigentümern über das Wirtschaftsjahr 2023 und die vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung 2023. Aus der Abrechnung ergibt sich eine negative Abrechnungsspitze in Höhe von 3.896,59 EUR.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 betrug 22.647,66 EUR. Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt 4.730,04 EUR.

Aus der laufenden Instandhaltung wurden Rechnungen in Höhe von insgesamt 169,66 EUR beglichen.

Es hat die turnusmäßige Trinkwasserbeprobung auf Legionellen stattgefunden. Es gab keinen Befund. Die Kosten betrugen 543,60 EUR.

Rechtskosten gab es in 2023 keine.

Bei einem Eigentümer ist ein Hausgeldrückstand zu verzeichnen. Inzwischen ist ein Anwalt eingeschaltet.

Bericht der Belegprüferin

Die Prüfung der Belege wurde am 26.04.2024 durch Frau Antje Voß in den Büroräumen der Verwaltung durchgeführt. Die Verwaltung bedankt sich bei Frau Voß, auch im Namen der Eigentümer.

Frau Voß berichtet kurz über die Belegprüfung. Es gibt keine Einwände gegen die vorgelegte Abrechnung.

Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 einschließlich Fälligkeitstellung

Antrag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 20.09.2024, die sich ergebenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.

Die Nachschüsse sind bis zum 13.12.2024 auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen.

Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 13.12.2024.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 13.12.2024 auszuführen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

306/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Stimmenthaltungen

zugestimmt.

TOP 3: Vorschusszahlungsplan 2024

Vorstellung des Vorschusszahlungsplans 2023

Der Vorschusszahlungsplan wurde an die Jahresabrechnung 2023 angepasst. Erhöhungen gibt es bei den

Müllgebühren, der Gebäudeversicherung sowie bei der Garten- und Grundstückspflege durch den neuen Dienstleister.

Die Heizkosten konnten aufgrund des neuen, deutlich günstigeren Gasvertrags von 15.000,00 € auf 13.000,00 € gesenkt werden.

Das Gesamtvolumen sinkt von derzeit 24.452,00 € auf 23.742,00 €.

Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Antrag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelvorschusszahlungsplänen für das Jahr 2024 vom 20.09.2024 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 20.09.2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2024 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.01.2025 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten. Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

306/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Stimmenthaltungen

zugestimmt.

Herr Heindorf kommt zur Versammlung hinzu, so dass 378 MEA anwesend sind.

TOP 4: Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023 vollständige Entlastung zu erteilen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

einstimmig

zugestimmt.

Die Verwaltung bedankt sich bei den Eigentümern für das entgegengebrachte Vertrauen.

TOP 5: Information über die Änderung der Gesellschaftsform der Firma Holger Hagemann e. K. auf Holger Hagemann Immobilien GmbH + Co KG. Die Umfirmierung erfolgt rückwirkend zum 31.12.2023.

Frau Venegas erläutert kurz die Hintergründe der Entscheidung.

Die bisher als Einzelunternehmen geführte Firma Holger Hagemann e.K., Inh. Susanne Böhm Grundstücksverwaltung wurde im August 2024 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH + Co KG übertragen. Die Übertragung erfolgte rückwirkend zum 31.12.2023.

TOP 6: Verwalterbestellung ab 01.01.2025

Die Verwaltung bietet eine Verlängerung der Verwalterbestellung ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 bei einer Erhöhung der Verwaltergebühr von 45,00 EUR auf 60,00 EUR netto pro Wohneinheit pro Monat (= 71,40 EUR brutto) an.

Familie Voß enthält sich bei den Anträgen der Stimme, da sie zum Jahreswechsel aufgrund des Verkaufs ihrer letzten Wohnung aus der Eigentümergemeinschaft ausscheiden.

Antrag a:

Die Eigentümer beschließen die Erhöhung der Verwaltergebühr von derzeit 45,00 € netto zzgl. USt. auf 60,00 € netto zzgl. USt. pro Wohnungseigentum pro Monat (= 71,40 € brutto).

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

213 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 165/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

Antrag b:

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co. KG, Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt, zum Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft Grüner Weg 69 a für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 zu bestellen bei gleichzeitiger Verlängerung des Verwaltervertrags.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

213 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 165/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

Aufgrund der WEG-Reform ist der alte Verwaltervertrag in einigen Punkten nicht mehr rechtskonform und muss an das neue Wohnungseigentumsrecht angepasst werden.

Die Eigentümer erhalten vorab einen Entwurf.

Antrag c:

Die Eigentümer beschließen, Herrn und Frau Lusizki sowie Herrn Heindorf zu bevollmächtigen, mit der Verwaltung einen neuen Verwaltervertrag zu schließen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

213 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 165/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

TOP 7: Außenwandabdichtung

Es wird Bezug genommen auf TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 26.09.2022 und die damals vorgelegte Skizze, die erneut an die Anwesenden verteilt wird. Herrn und Frau Lusizki haben ebenfalls Pläne mitgebracht.

Das aufgrund der derzeitigen Situation an den auf den Plänen gekennzeichneten Wänden Maßnahmen zur Abdichtung erfolgen müssen ist unstrittig und wird von allen Anwesenden befürwortet.

Nach kurzer Diskussion über die Vorgehensweise wird der folgende Antrag formuliert.

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, einen Sachverständigen mit einer Kurzstellungnahme zu beauftragen und basierend auf den Ergebnissen Angebote für die Abdichtungsmaßnahmen einzuholen. Die abschließende Entscheidung über die Beauftragung und die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit nach Vorlage der Angebote.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

213 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 165/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

TOP 8: Vergabe des Winterdienstes an einen Dienstleister, z.B. die Fa. Fernandez GaLaBau

Der Winterdienst wird bislang seit vielen Jahren immer von den Bewohnern selbst ausgeführt.

Bei der Verteilung der diesjährigen Schreiben bezüglich des Winterdienstes, waren jedoch nur noch zwei Briefkästen beschriftet, wobei ein Briefkasten übertoll und dadurch nicht mehr nutzbar war.

Die Durchführung des Winterdienstes kann jedoch nicht auf so wenigen Schultern lasten, wenn der Großteil der Eigentümer nicht vor Ort ist und zwei Wohnungen aktuell leer stehen.

Daher soll über die Vergabe an einen externen Dienstleister, vorzugsweise den aktuellen Gärtner, nachgedacht werden.

In der nachfolgenden Diskussion stellt sich heraus, dass die derzeitigen Bewohner sich bereit erklärt haben, den Winterdienst auch weiterhin in Eigenregie weiterzuführen.

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, dass der Winterdienst weiterhin von den Bewohnern durchgeführt werden soll.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

378 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Enthaltungen

Zugestimmt.

TOP 9: Verschiedenes

- Kurzer Bericht der Verwaltung über die neuesten Gesetzesänderungen: GEG; Heizkostenverordnung; CO2-Kostenaufteilungsgesetz
- Es erfolgt eine kleine Reparatur der Heizungsanlage durch die Fa. Gragert. Die Kosten betragen gemäß Angebot 895,24 €. Die Arbeiten werden zusammen mit der Heizungswartung durchgeführt.
- Leckage unbekannter Ursache zwischen den Wohnungen 1 und 4: Zwischen den Wohnungen Niemöller (Gäste WC) und Lusizki (Badewanne)
- Renovierungsarbeiten in den Wohnungen / gegenseitige Rücksichtnahme. Möglichst nicht am Wochenende oder in den späten Abendstunden.
- Klingeltableau und Briefkästen: Nach den Eigentümer- und Mieterwechseln sollte dies wieder einheitlich gestaltet werden. Die anwesenden halten dies derzeit nicht für erforderlich und kümmern sich selbst um die Namensschilder.
- Es wird berichtet, dass der neue Eigentümer der Wohnung von Cirsten Voß, Herr Arne Lauth, eine Wand zwischen Wohnzimmer und Küche entfernt hat. Um sicherzustellen, dass es sich nicht um eine tragende Wand gehandelt hat, soll der neue Eigentümer gebeten werden, einen entsprechenden Nachweis eines Statikers vorzulegen.

Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co. KG
Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Grüner Weg 69a, 22851 Norderstedt

Versammlungstag	29.10.2025
Versammlungsort	Büroräume der Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co.KG Rugenbarg 63, 22848 Norderstedt
Versammlungsbeginn	17:02 Uhr
Versammlungsende	20:20 Uhr
Anwesend	Eigentümer von 5 Wohneinheiten mit insgesamt 440 / 528stel Miteigentumsanteilen; davon wurde 1 Eigentümer per Vollmacht vertreten
Gäste	Mutter von Frau Niemöller Herr Wende von der Fa. Vollers Immobilien GmbH zu TOP 6
Versammlungsleitung und Protokollführung	Kirsten Venegas

Tagesordnung

1. Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung

- Vorstellung der neuen Eigentümer

2. Jahresabrechnung 2024

- Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung
- Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 einschließlich Fälligkeitstellung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 07.09.2025, die sich ergebenden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.

Die Nachschüsse sind bis zum 14.11.2025 auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen.

Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 14.11.2025.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 14.11.2025 auszuführen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

3. Vorschusszahlungsplan 2025

- Vorstellung des Vorschusszahlungsplans
- Diskussion und Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelvorschusszahlungsplänen für das Jahr 2025 vom 07.09.2025 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 07.09.2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2025 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die Differenzbeträge bei den Hausgeldvorschüssen für die Monate Januar bis November sind zum 14.11.2025 fällig. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.12.2025 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

4. Entlastung der Verwaltung für die abgelaufene Wirtschaftsjahr 2024

- Diskussion und Beschlussfassung

5. Wahl eines Verwaltungsbeirats

- Diskussion und Beschlussfassung

6. Verwalterbestellung ab 01.01.2026

- Die Fa. Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co.KG bietet keine Verlängerung der Verwalterbestellung an

7. Bericht der Verwaltung über den Sachstand zum Wasserschaden, den ein Handwerker in der Wohnung 06 der Eigentümer Lauth verursacht hat

- Der Schaden entstand in der Wohnung 6 und wurde durch einen Handwerker verursacht, der für den Eigentümer, Herrn Lauth, tätig war. Durch einen Fehler in der Montage einer Wasserleitung durch die Firma von Herrn Ata Akan kam es am 18.12.2024 zu einem erheblichen Wasserschaden, der fast das gesamte Haus betraf.
- Mit den Notmaßnahmen wurde die Fa. CSV / Cosawa beauftragt
- Von Seiten der Wohngebäudeversicherung wurde der Sachverständige, Herr Sandtmann, eingeschaltet und es hat ein Ortstermin stattgefunden.
- Da zum Zeitpunkt des Schadens gleich drei von sechs Wohnungen kernsaniert wurden und bereits vor dem Wasserschaden teilweise erheblichen Schimmelbefall und Durchfeuchtungen aufwiesen, lehnte der Sachverständige die Kostenübernahme für die Schimmelbeseitigung, die Wiederherstellungs- und Malerarbeiten in den Wohnungen ab. Lediglich die Trocknung und Malerarbeiten im Treppenhaus sollten als Folgekosten des Schadens übernommen werden.
- Die beauftragte Firma CSV lehnte die Trocknung jedoch ab, solange der Schimmel nicht beseitigt war, da sich dadurch die Sporen in der Luft weiter verteilen würden. Der Sachverständige konnte die Bedenken der Fa. CSV nicht nachvollziehen.
- Diskussion und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

8. Durchfeuchtung in der Wohnung der Eigentümer Lusizki

- Die beauftragte Leckageortung musste am 02.10.2025 aufgrund des mangelnden Zugangs zur Wohnung Nr. 6 zunächst abgebrochen werden.
- Eine technische Trocknung ist nach Feststellung und Beseitigung der Ursache der Leckage dringend erforderlich
- Der Schaden wurde der Wohngebäudeversicherung gemeldet
- Diskussion und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

9. Bauliche Veränderungen in der WE 06 der Eigentümer Lauth

- Es wurden bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen
- Der Estrich wurde aufgestemmt und eine Fußbodenheizung verlegt. Ob diese bereits in Betrieb ist und wie die Abrechnung erfolgen soll ist unklar.
- Eine Wand zwischen Wohnzimmer und Küche wurde entfernt. Ein Nachweis eines Statikers, dass es sich nicht um eine tragende Wand handelt, wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt
- Diskussion und ggf. Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

10. Verschiedenes

- Hausgeldrückstand WE 5

TOP 1: Eröffnung

Begrüßung der Eigentümer und Eröffnung der Versammlung

Die Versammlungsleiterin eröffnet die Versammlung um 17:02 Uhr und begrüßt die Anwesenden zur ordentlichen Eigentümerversammlung.

Frau Venegas begrüßt Frau Niemöller als neue Eigentümerin der Wohnung Nr. 4. Als Gast ist ihre Mutter anwesend.

Zu TOP 6, Verwalterbestellung, wurde Herr Wende von der Fa. Vollers Immobilien GmbH zur Versammlung eingeladen. Gegen die Anwesenheit der beide Gäste gibt es von Seiten der Eigentümer keinerlei Einwände.

Es liegt eine Vertretungsvollmacht von Herrn und Frau Lauth vor, die auf die Verwaltung ausgestellt ist.

Die vorliegende Tagesordnung wird genehmigt. Gemäß Teilungserklärung wird das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen ausgeübt. Es sind 440 / 528stel Miteigentumsanteile vertreten.

Die Versammlungsleiterin weist darauf hin, dass vorwiegend ein Beschlussprotokoll geführt wird.

TOP 2: Jahresabrechnung 2024

Bericht der Verwaltung und Vorstellung der Abrechnung

Frau Venegas berichtet den Eigentümern über das Wirtschaftsjahr 2024 und die vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung 2024. Aus der Abrechnung ergibt sich eine Abrechnungsspitze in Höhe von 563,02 EUR.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 betrug 23.365,69 EUR. Aus der Rücklage entnommen wurden 7.644,56 EUR für die neue Hauseingangstür der Wohnung 4. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage betrug 7.359,87 EUR.

Aus der laufenden Instandhaltung wurden Rechnungen in Höhe von insgesamt 1.246,74 EUR beglichen (Dachleakage und Heizungsreparaturen).

Es wurde eine Sonderumlage in Höhe von 937,50 EUR geleistet (Liquiditätsengpass aufgrund der Zwangsversteigerung der Whg. Hartmann).

Bei einem Eigentümer besteht nach wie vor ein Hausgeldrückstand, da nicht nach aktuellem Wirtschaftsplan gezahlt wird. Es wurde ein Anwalt eingeschaltet. Dadurch sind Rechtskosten von 159,82 EUR entstanden.

Es gibt keine Einwände gegen die vorgelegte Abrechnung. Alle Fragen der Eigentümer wurden beantwortet.

Beschlussfassung über die Erhebung von Nachschüssen bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aufgrund der Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 einschließlich Fälligkeitstellung

Antrag:

Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 07.09.2025, die sich ergebenen Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diese werden hiermit genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt.

Die Nachschüsse sind bis zum 14.11.2025 auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen. Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Abbuchung per SEPA-Basislastschrift unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer am 14.11.2025.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sind bis zum 14.11.2025 auszuzahlen, es sei denn, das Guthaben kann mit bereits bestehenden Rückständen verrechnet werden.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

440/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Stimmenthaltungen

zugestimmt.

TOP 3: Vorschusszahlungsplan 2025

Vorstellung des Vorschusszahlungsplans 2025

Der Vorschusszahlungsplan wurde an die Jahresabrechnung 2024 angepasst. Erhöhungen gibt es bei den Müllgebühren, der Gebäudeversicherung sowie bei der Garten- und Grundstückspflege.

Die Heizkosten konnten aufgrund des günstigeren Gasvertrags auf 13.000,00 € gesenkt werden.

Das Gesamtvolumen erhöht sich von 23.742,00 € auf 25.105,60 €.

Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse

Antrag:

Die Eigentümer beschließen die Kostenvorschüsse und Zuführung zur Rücklage, wie diese sich aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelschusszahlungsplänen für das Jahr 2025 vom 07.09.2025 ergeben. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 07.09.2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Der sich für die jeweiligen Wohnungseinheiten aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebende Jahresbetrag ist beginnend mit Januar 2025 in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Die Differenzbeträge bei den Hausgeldvorschüssen für die Monate Januar bis November sind zum 14.11.2025 fällig. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.12.2025 zu zahlen.

Die Vorschusszahlungen sind bei nicht erteiltem SEPA-Mandat jeweils zum 3. Werktag des Monats auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

Bei erteiltem SEPA-Mandat erfolgt die Abbuchung der Hausgeldvorschüsse unter Angabe der Mandatsreferenz- und Gläubiger Identifikationsnummer jeweils zum 3. Werktag des Monats.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

440/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Stimmenthaltungen

zugestimmt.

TOP 4: Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024 vollständige Entlastung zu erteilen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

378/ 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 62/ 528stel Stimmenthaltungen

zugestimmt.

Die Verwaltung bedankt sich bei den Eigentümern für das entgegengebrachte Vertrauen.

TOP 5: Wahl eines Verwaltungsbeirats

Die Eigentümer entscheiden sich nach kurzer Diskussion dafür, die Wahl eines Verwaltungsbeirats zunächst zu vertagen, da sich kein Eigentümer zur Wahl stellen möchte.

TOP 6: Verwalterbestellung ab 01.01.2026

Die Firma Holger Hagemann Immobilien GmbH & Co.KG bietet keine Verlängerung der Verwalterbestellung an.

Es liegt ein Angebot der Fa. Vollers Immobilien GmbH, Eichenstraße 3, 20255 Hamburg vor.

Die Versammlungsleiterin begrüßt Herrn Wende von der Fa. Vollers Immobilien GmbH. Herr Wende stellt sich den Eigentümern vor. Nach kurzer Diskussion wird die Bestellung der Fa. Vollers Immobilien GmbH von den Eigentümern befürwortet. Auf weitere Angebote wird verzichtet.

Die anwesenden Eigentümer entscheiden sich dafür, den auf der Versammlung vorgelegten Verwaltervertrag gemeinschaftlich zu unterzeichnen, da kein Beirat gewählt wurde, der bevollmächtigt werden kann, dies im Namen der Gemeinschaft zu tun.

Die Versammlungsleiterin weist rein vorsorglich darauf hin, dass ein Beschlussanfechtungsrisiko besteht.

Abschließend werden die nachfolgenden Anträge gestellt:

Antrag a:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Firma Vollers Immobilien GmbH, Eichenstr. 31, 20255 Hamburg, als Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Grüner Weg 69 a in 22851 Norderstedt für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 als Verwalter zu bestellen. Die Grundvergütung beträgt 50,00 EUR netto pro Wohneinheit pro Monat zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (59,50 EUR brutto) für den o.g. Bestellzeitraum.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

378 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 62/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

Antrag b:

Da es keinen Verwaltungsbeirat gibt, beschließen die Wohnungseigentümer, dass alle auf der Versammlung anwesenden Eigentümer den vorgelegten Verwaltervertrag gemeinsam auf der Versammlung unterzeichnen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

378 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 62/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

Frau Venegas und die Eigentümer verabschieden Herrn Wende und bedanken sich für die Verwaltungsvorstellung.

TOP 7: Bericht der Verwaltung über den Sachstand zum Wasserschaden, den ein Handwerker in der Wohnung 06 der Eigentümer Lauth verursacht hat

Der Schaden entstand in der Wohnung 6 und wurde durch einen Handwerker verursacht, der für den Eigentümer, Herrn Lauth, tätig war. Durch einen Fehler in der Montage einer Wasserleitung durch die Firma von Herrn Ata Akan kam es am 18.12.2024 zu einem erheblichen Wasserschaden, der fast das gesamte Haus betraf.

Mit den Notmaßnahmen wurde die Fa. Hattendorf und schließlich die Sanierungsfirma CSV / COSAWA beauftragt. Von Seiten der Wohngebäudeversicherung bei der Provinzial wurde der Sachverständige, Herr Sandtmann, eingeschaltet. Am 08.01.2025 fand ein Ortstermin zur Schadenaufnahme statt.

Das von der Fa. CSV vorgelegte Angebot zur Schadenbeseitigung hielt der Sachverständige für überhöht. Die dort ausgeführten Arbeiten würden in keinsten Weise zum Schadenbild passen.

Da zum Zeitpunkt des Schadens gleich drei der sechs Wohnungen kernsaniert wurden und die Schimmelbildung bereits vor dem Wasserschaden aufgetreten sein muss, lehnte der Sachverständige die Kostenübernahme für die Schimmelbeseitigung sowie für die Wiederherstellungs- und Malerarbeiten in den Wohnungen ab. Lediglich die Trocknung und die Malerarbeiten im Treppenhaus sollten als Folgekosten des Schadens übernommen werden.

Die beauftragte Firma CSV lehnte die Trocknung ohne vorherige Schimmelbeseitigung jedoch ab, da sich dadurch die Sporen in der Luft im ganzen Haus verteilen würden. Der Sachverständige konnte die Bedenken der Fa. CSV nicht nachvollziehen. Die Fa. CSV brach daraufhin die Arbeiten ab und stellte die Schlussrechnung, die von der Provinzial jedoch erst Wochen später reguliert wurde.

Ein Bericht des Sachverständigen wurde der Gemeinschaft nicht vorgelegt. Die Erreichbarkeit von Herrn Sandtmann, der von seiner Meinung auch nicht abweichen wollte, war sehr schwierig. Herr Sandtmann behauptete dies im Gegenzug auch von der Fa. CSV, die sich angeblich bei ihm nicht mehr gemeldet hätte, um das Angebot noch einmal durchzugehen.

Erschwerend hinzu kam die mangelnde Unterstützung durch den zuständigen Versicherungsmakler GENIUS, Herr Schudlig. Auch Herrn Lauth zu erreichen gestaltete sich schwierig.

In der nachfolgenden Diskussion wird über das weitere Vorgehen diskutiert. Abschließend wird der folgende Antrag gestellt:

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, dass erneut an die Provinzial Versicherung herangetreten werden soll. Diese soll sich bis zum 15.11.2025 im Hinblick auf ihre Einstandspflicht dem Grunde nach erklären und die Anspruchsgrundlage der Gemeinschaft anerkennen.

Es soll darauf hingewirkt werden, einen neuen Ortstermin mit einem objektiven Versicherungssachverständigen zur Bestandsaufnahme zu erhalten. Es soll ein Angebot zur Schadenbeseitigung bei einer neuen Wasserschadensanierungsfirma eingeholt werden, um den Schaden der Höhe nach beziffern zu können. Das Angebot soll nach der Erstellung bei der Provinzial Versicherung zwecks Freigabe eingereicht werden.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer mit

378 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 62/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

TOP 8: Durchfeuchtung in der Wohnung der Eigentümer Lusizki

Herr und Frau Lusizki berichten, dass inzwischen eine neue Durchfeuchtung in ihrer Wohnung aufgetreten ist. Die Verwaltung hat daraufhin eine Leckageortung in Auftrag gegeben und es wurde in Abstimmung mit Fam. Lusizki ein Termin vereinbart. Herr und Frau Lauth wurden über den Termin informiert. Sie teilten daraufhin mit, dass sie sich bis Ende Dezember im Ausland befinden. Sie wollten aber eine Vertretung informieren, die zum vereinbarten Termin am 02.10.2025 den Zugang zur Wohnung ermöglicht. Einer Bauteilöffnung in der Wohnung wurde jedoch ausdrücklich nicht zugestimmt.

Zum angekündigten Termin ist dann jedoch kein Vertreter von Fam. Lauth erschienen. Die Leckageortung musste ohne Ergebnis abgebrochen werden. Ein weiterer Termin konnte bis zur Versammlung nicht vereinbart werden. Der Leckageorter empfahl eine technische Trocknung, die aber nur nach vorheriger Beseitigung der Schadenursache sinnvoll ist, die jedoch mangels Zugang zur Wohnung der Eigentümer Lauth nicht festgestellt und somit auch nicht beseitigt werden konnte. Daher ist derzeit unklar, wie es weitergeht

TOP 9: Bauliche Veränderungen in der WE 06 der Eigentümer Lauth

Es wurden bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen. Der Estrich wurde großflächig aufgestemmt und im Badezimmer Heizschleifen für eine Fußbodenheizung verlegt. Nach Angaben von Herrn Lauth wurden diese nach dem Sachverständigentermin sofort wieder entfernt. Ihm sei nicht bewusst gewesen, dass eine solche Maßnahme einer Genehmigung und Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft bedarf. Überprüfen ließ sich die erfolgte Entfernung der Heizschleifen jedoch bislang nicht.

Eine Wand zwischen Wohnzimmer und Küche wurde entfernt. Ein Nachweis eines Statikers, dass es sich nicht um eine tragende Wand handelt, wurde vom Eigentümer nur in Form eines Screenshots vorgelegt. Dieser wird von den anwesenden Eigentümern jedoch nicht als geeigneter Nachweis akzeptiert.

Da Herr und Frau Lauth nicht anwesend sind und vor der Versammlung kein Zugang zur Wohnung bestand, kann dieses Thema nicht abschließend diskutiert werden.

TOP 10: Verschiedenes

Es wurden nach Ablauf der Ladefrist zur Versammlung noch zwei Anträge von Herrn und Frau Lusizki sowie von Herrn Heindorf und Herrn Siegle gestellt.

Die Versammlungsleiterin weist vorsorglich darauf hin, dass ggf. gefasste Beschlüsse zu diesen Anträgen anfechtbar sind, da die Tagesordnung bereits versendet wurde und die Ladefrist abgelaufen war.

Antrag a auf Zustimmung zum Einbau bodentiefer Fenster in den Erdgeschosswohnungen:

Antrag:

Die Eigentümer beschließen, den Erdgeschossbewohnern den Einbau einer einflügeligen Balkontür oder alternativ eines bodentiefen Fensters auf eigene Kosten zu genehmigen sowie der Eigentümerin der Wohnung 4 zu genehmigen, die Dachterrassenfenster auf eigene Kosten bodentief zu legen. Die Ausführung erfolgt außen mahagonifarben und nach innen weiß sowie aus dem Material Kunststoff.

Sämtliche Kosten für die Anschaffung, die Montage sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung der bodentiefen Fenster bzw. Balkontüren gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer. Bei Veräußerung des Wohnungseigentums ist diese Verpflichtung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Diesem Antrag haben die anwesenden und stimmberechtigten Wohnungseigentümer

378 / 528stel MEA Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 62/ 528stel MEA Enthaltungen

zugestimmt.

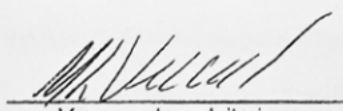
Antrag b auf Änderung der Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche zur Straßenseite. Dies betrifft die Gartenfläche vor der Wohnung der Eigentümer Heindorf/ Siegle und die Gartenfläche zur Wohnung Nr. 3 (ehemals Hartmann) der Fam. Lusizki.

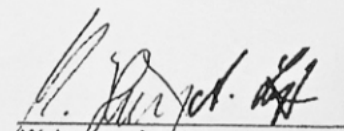
Dieser Antrag wird aufgrund der entgegenstehenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung bis auf Weiteres vertagt.

- Information der Eigentümer über den Hausgeldrückstand des Eigentümers der WE 5. Es ist ein Anwalt beauftragt (siehe dazu auch die Ausführungen unter TOP 2)

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich Frau Venegas bei den Eigentümern für ihr Erscheinen und schließt die Versammlung um 20:20 Uhr.

Norderstedt, 20.11.2025


Versammlungsleiterin
Frau Venegas


Wohnungseigentümer/in

Betreff: Erläuterungen und Bestätigungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir es zeitlich leider nicht geschafft haben an einer der Versammlungen der letzten Jahre teilzunehmen, möchten wir Ihnen gerne folgende Punkte erläutern und verbindlich bestätigen:

1. **Bauliche Veränderungen (Grundriss):** Es wurden alle nötigen Nachweise durch eine Statikerin erbracht, der WEG-Verwaltung zugesendet und die Nachweise befinden sich auch in den Ihnen übersendeten Unterlagen.
2. **Bauliche Veränderungen Heizschleifen:** Die Heizschleifen im Bad wurden vor der Inbetriebnahme wieder entfernt, dies wurde der WEG-Verwaltung mitgeteilt. Gerne bestätigen wir Ihnen dies auch hiermit nochmal schriftlich.
3. **Wasserschaden 2024:** Der Wasserschaden, der während unserer Renovierung 2024 entstanden ist, ist vollständig getrocknet. Es handelt sich hierbei um einen normalen Versicherungsschaden. Sollte die Versicherung die im Flur beschädigte Tapete nicht bezahlen, bestätigen wir hiermit schriftlich, dass wir diese Kosten tragen werden. Die Tapete wird vor Übergabe durch einen Fachbetrieb instandgesetzt. Es wurden keine bewohnten Wohnungen vom Wasserschaden betroffen, unsere Wohnung und die zwei Wohnungen unter uns (von Herrn Lusizki) waren zu diesem Zeitpunkt leer bzw. befanden sich im „Rohbau“ der Renovierung (Glück im Unglück könnte man sagen).
4. **Wohnungen im EG von Herrn Lusizki:** Die zwei Wohnungen im EG von Herrn Lusizki haben oder hatten Probleme mit Schimmel, nach Rückfrage wurde uns mitgeteilt, dass die Ursache aufsteigende Feuchtigkeit im EG aus dem Boden ist. Die Kosten einer Dampfsperre trägt Herr Lusizki selbst bzw. hat diese bereits selbst getragen. Wir möchten hiermit ausdrücklich darauf hinweisen, dass es in unserer Wohnung im OG (WE Nr. 6) keine Probleme mit Schimmel gab oder gibt. Am 02.10.2025 hatte Herr Lusizki eine feuchte Stelle in seiner Wohnung und wollte prüfen, ob die Ursache in unserer Wohnung liegt. Mittlerweile hat er bestätigt, dass es keine Undichtigkeiten in unserer Wohnung geben kann, da die feuchte Stelle nach kurzer Trocknung endgültig verschwunden ist (das ist bereits ca. ein halbes Jahr her).

Norderstedt, 27.05.2026



Arne Lauth