

# PROTOKOLL

zur 7. ordentliche Eigentüerversammlung der  
Wohnungseigentümergeinschaft

Kaiserbreite 2, 4, 6 in 38855 Wernigerode

W.-Pramme-Str. 24 in 38855 Wernigerode  
am 14.06.2023 um 14:05 Uhr  
Ende der Versammlung: 15:22 Uhr

Versammlungsleiter: Dirk Rühr  
Protokollführer: Jana Matzke

## 1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Versammlung / Beschlussfähigkeit

Die Einberufung der Versammlung erfolgte ordnungsgemäß mit der Einladung vom 05.05.2023.

Die Beschlussfähigkeit wurde mit 7 anwesenden Eigentümern und 8 Vollmachten festgestellt.

Die Versammlung ist beschlussfähig unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer.

Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

### 1.1 Bestimmung des Versammlungsleiters

Als Versammlungsleiter wird Herr Rühr vorgeschlagen.

Ja: 15,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

### 1.2 Bestimmung des Protokollführers

Als Protokollführer wird Frau Matzke vorgeschlagen.

Ja: 15,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## 2. Abstimmung über das Zahlenwerk Hausgeldabrechnung 2022

### 2.1 Bericht über die Belegprüfung vom 20.04.2023 durch den Verwaltungsbeirat

Die Belegprüfung hat am 20.04.2023 in den Räumen der Verwaltung stattgefunden. Am 24.05.2023 wurde explizit die Rücklagen durch Herrn Ziemens geprüft.

Weder bei der Belegprüfung noch bei der Prüfung der Rücklagen ist es zu Beanstandungen gekommen.

## **2.2 Diskussion und Beschlussfassung über das Zahlenwerk der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2022**

Das Zahlenwerk für die Hausgeldabrechnung 2022 liegt der Einladung bei.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt auf Grundlage des vorliegenden Zahlenwerkes zur Abrechnung 2022 (Druckdatum 05.05.2023) die Anpassung der Vorschüsse und die Einforderung der Nachschüsse für die jeweilige Wohnung. Die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse, die verkündet wurden, sind Anlage des Protokolls.

Die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse werden sofort fällig gestellt und sind bis zum 31.07.2023 auszugleichen.

Ja: 14,0000

Nein: 1,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## **2.3 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Abrechnungsjahr 2022**

Der Verwaltungsbeirat bittet um Entlastung für das Abrechnungsjahr 2022.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt dem Verwaltungsbeirat für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 Entlastung zu erteilen.

Ja: 14,0000

Nein: 1,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## **2.4 Entlastung der Eigentumsverwaltung für das Abrechnungsjahr 2022**

Die Eigentumsverwaltung bittet um Entlastung für das Abrechnungsjahr 2022.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt der Eigentumsverwaltung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 Entlastung zu erteilen.

Ja: 14,0000

Nein: 1,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## **3. Diskussion und Beschlussfassung zum Zahlenwerk des Wirtschaftsjahres 2024**

Der Entwurf für den Wirtschaftsplan 2024 liegt der Einladung bei.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Vorschüsse aus dem Zahlenwerk für das Wirtschaftsjahr 2024 (Druckdatum 05.05.2023) mit der Fälligkeit zum 01.01.2024. Die monatlichen Vorschüsse, die verkündet wurden, sind Anlage des Protokolls.

Die Vorschusszahlungen aus diesem Zahlenwerk behalten ihre Gültigkeit bis zum Beschluss einer neuen gültigen Vorschusszahlung.

Ja: 15,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## **4. Mitarbeit im Verwaltungsbeirat**

Bedauerlicherweise ist unser Miteigentümer und Beiratsvorsitzender Herr Legler verstorben. Unser aufrichtiges Beileid richten wir an seine Ehefrau und Familie.

Es wird angeregt den Verlust durch ein neues Beiratsmitglied zu ersetzen.  
Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie an der Mitarbeit im Beirat interessiert sind.

#### **4.1 Diskussion und Beschlussfassung über den neuen Verwaltungsbeirat**

Dieser Tagesordnungspunkt kommt zum Tragen, sobald sich ein Eigentümer zur Mitarbeit im Verwaltungsbeirat bereit erklärt, der dem jetzigen Verwaltungsbeirat noch nicht angehört.

Zur Wahl stellt sich Herr Lindner, Eigentümer der WE 070.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass Herr Lindner zukünftig als 3. Beiratsmitglied den Verwaltungsbeirat unterstützt.

Ja: 7,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

#### **4.2 Diskussion und Beschlussfassung über die Wahl des Beiratsvorsitzenden**

Zur Wahl stellt sich Herr Ziemens

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt Herrn Ziemens, Beiratsmitglied seit 2022, als Beiratsvorsitzenden zu wählen.

Ja: 7,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

### **5. Diskussion und Beschlussfassung über den Abschluss eines Vertrages zur Eigentumsverwaltung**

Gemäß Verwaltervertrag mit Ende zum 31.12.2023 ist nach dem Zeitraum von 5 Jahren die Verwalterbestellung neu zu beschließen. Ein Entwurf zum Verwaltervertrag ist der Einladung beigefügt.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Abschluss eines Vertrages zur Wohneigentumsverwaltung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026 mit der Firma IFOS Immobilien und Hausverwaltung.

Der Vertrag wird durch die Eigentümer Herr Ziemens und Herr Untersteiner unterzeichnet.

Ja: 15,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

### **6. Diskussion und Beschlussfassung zur Genehmigung von Mini-PV Anlagen**

Von den Miteigentümer Knappe wird angeregt auf Grund der aktuellen Energiekrise die Installation von Mini-PV Anlagen/Solaranlagen bis 400Wp mit einem Abmaß vom max. 1800 mm x 1100mm an den Balkonen bzw. Wintergärten zu genehmigen.

Alle in diesem Zusammenhang stehenden Arbeit müssen von Fachfirmen ausgeführt werden. Die Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer/Mieter.

In der aktuell gültigen Hausordnung ist es den Eigentümern/Mietern nicht gestattet. Die Hausordnung müsste entsprechend angepasst werden. Ein Vorschlag zu Anpassung liegt der Einladung bei.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation und den Betrieb von

Mini-PV Anlagen/Solaranlagen mit den Maßen 1800mm x 1100 mm und einer Leistung gemäß Gesetzgebung zuzulassen. Alles Kosten für die Anschaffung, Installation, Betrieb und Wartung hat der jeweilige Eigentümer zu übernehmen. Die Hausordnung wird dahingehend angepasst und dem Protokoll beigefügt.

Ja: 5,0000

Nein: 8,0000

Enthaltung: 2,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit nicht angenommen (die Ja-Stimmen sind niedriger als die Nein-Stimmen)

## **7. Diskussion und Beschlussfassung zur Herstellung der Infrastruktur für E-Ladesäulen**

Von den Miteigentümern Knappe wird angeregt die Infrastruktur für E-Ladesäulen an allen Außen- und Innenstellplätzen zu schaffen. Die Kosten soll die Eigentümergemeinschaft tragen.

Bereits in der Eigentümerversammlung 2021 war die Herstellung von Lademöglichkeiten von E-Autos Thema. Gemäß WEMOG hat jeder Eigentümer nach Antragstellung die Möglichkeit sich die Lademöglichkeit auf seinem Stellplatz herzustellen. Sämtlich Kosten für Antragstellung, Genehmigung und Herstellung sind durch den Eigentümer zu tragen.

Eine Kostenschätzung einer Fachfirma fügen wir der Einladung bei.

Folgende Eigentümer sind an der Installation einer E-Ladesäule interessiert: Fr. Dr. Benkert  
Anhand der Anzahl der interessierten Eigentümer kann bei der Firma Con TEC ein konkretisiertes Angebot eingeholt werden.  
Welche Kapazität sollen die Ladepunkte haben 230W über Zähler oder 11 KW über Hausanschluss??  
Für die ETV 2024 wird bei den Stadtwerken Wernigerode eine Anfrage gestellt, ob eine allgemeine und öffentliche Ladesäule auf dem Reservestellplatz im Außenbereich erreicht werden kann. Die Kosten sowie das Abrechnungsproblem läge dann bei den Stadtwerken. Die Ladesäule wäre aber auch von allen anderen Personen nutzbar.  
Beschluss: entfällt!

Ja:

Nein:

Enthaltung:

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit nicht angenommen (die Ja-Stimmen sind niedriger als die Nein-Stimmen)

## **8. Diskussion und Beschlussfassung über die Vernichtung von Unterlagen nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist**

Gemäß § 34 Abs. 5 WEG sind die Unterlagen der WEG mindestens 10 Jahre aufzubewahren. Nach Ablauf dieser gesetzlichen Pflicht können die Unterlagen (ausgenommen Bankunterlagen) vernichtet werden, sofern keine gesetzliche oder vertragliche Aufbewahrungspflicht mehr besteht.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass WEG Unterlagen (außer Bankunterlagen) nach der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren vernichtet werden können.

Ja: 15,0000

Nein: 0

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Ja-Stimmen sind höher als die Nein-Stimmen)

## **9. sonstiges**

Leider ist auch die IFOS Immobilien und Hausverwaltung auf Grund der stark gestiegenen Energie- und Lohnkosten dazu gezwungen, die Preise für die Leistungen der Treppenhausreinigung, Hausmeister Tätigkeit sowie Rasenmähd ab dem 01.06.2023 anzuheben.

· Hausmeister Tätigkeit neu € 150,00 zzgl, Mwst. --> seit 2016 unverändert

- Rasenmähd je Mähdurchgang neu € 165,00 zzgl. Mwst -> hier sind die Preise seit 2005
- Rasenmähd Stellplätze je Durchgang neu € 50,00 zzgl. Mwst -> hier sind die Preise seit 2005 unverändert
- Treppenhaus- und Kellerreinigung neu 415,00 zzgl. Mwst -> unverändert seit 2019

TOP 6 Wiedervorlage für die ETV 2024. Es soll ein Angebot einer Fachfirma eingeholt werden um einheitliches Erscheinungsbild der Module zu schaffen.

---

Unterschrift Versammlungsleiter

---

Unterschrift Eigentümer

---

Unterschrift Verwaltungsratsmitglied, falls vorhanden