

PROTOKOLL

zur 6. ordentliche Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft

Kaiserbreite 2, 4, 6 in 38855 Wernigerode

W.-Pramme-Str. 24 in 38855 Wernigerode
am 01.06.2022 um 14:00 Uhr
Ende der Versammlung: 15:50 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 10.05.2022.

Die Beschlussfähigkeit wurde mit 6 (ab TOP 2.2 7) anwesenden Eigentümern und 14 Vollmachten festgestellt.

Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

1.1 Bestimmung des Versammlungsleiters

Zum Versammlungsleiter wird Herr Rühr vorgeschlagen.

Ja: 18,0000

Nein: 0

Enthaltung: 2,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

1.2 Bestimmung des Protokollführers

Zum Protokollführer wird Frau Matzke vorgeschlagen.

Ja: 18,0000

Nein: 0

Enthaltung: 2,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

2. Abstimmung über das Zahlenwerk Hausgeldabrechnung 2021

2.1 Bericht über die Belegprüfung vom 27.05.2022 durch den Verwaltungsbeirat

Die Belegprüfung hat am 27.04.2022 in den Räumen der Verwaltung stattgefunden.

Die Belegprüfung ist ohne Beanstandungen verlaufen.

2.2 Diskussion und Beschlussfassung über das Zahlenwerk der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2021

Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt auf Grundlage des vorliegenden Zahlenwerkes zur Abrechnung 2021 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 30.06.2022 auszugleichen.

Ja: 20,0000

Nein: 1,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

3. Entlastung der Eigentumsverwaltung für das Abrechnungsjahr 2021

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, der Eigentumsverwaltung für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung zu erteilen.

Ja: 20,0000

Nein: 1,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

4. Diskussion und Beschlussfassung zum Zahlenwerk des Wirtschaftsjahres 2023

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Vorschüsse aus dem Zahlenwerk für das Wirtschaftsjahr 2023 mit der Fälligkeit zum 01.01.2023. 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: 21,0000

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 die Einführung einer jährlichen Grundreinigung der Treppenhäuser

Die Verwaltung sowie der Verwaltungsbeirat empfehlen die Durchführung einer jährlichen Grundreinigung der Treppenhäuser durch eine Fachfirma. Der Einladung liegt ein entsprechendes Angebot bei.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt auf Grundlage dieses Angebot die Vergabe der jährlichen Grundreinigung der Treppenhäuser an die DGD-Service GmbH.

Ja: 16,0000

Nein: 3,0000

Enthaltung: 2,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

6. Diskussion und Beschlussfassung über die Installation eine Sitz- und Haltestange

In der Eigentümerversammlung 2021 hat Herr Barnack den Antrag auf Installation einer Sitz- und Haltestange gestellt. Die Umsetzung wurde in einem Vorort Termin mit Herrn Weber ermittelt. Ein entsprechendes Angebot ist der Einladung beigefügt.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Herstellung und Installation eines Geländerelementes gemäß Angebot am Standort Süd/Ost Ecke Eingang 6 Parkplatz, angewinkelter Handlauf.

Ja: 10,0000

Nein: 7,0000

Enthaltung: 4,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

7. Diskussion und Beschlussfassung zur Auskunftspflicht im Rahmen der Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für nicht vereinbar mit dem Gleichheitssatz aus Art. 3 GG erklärt. Aus diesem Grund wird es umfassende gesetzliche Änderungen geben. Ab dem 01.01.2025 ist dann der bis dahin neu festzustellende Grundsteuerwert Grundlage für die zu entrichtende Grundsteuer.

Im Zeitraum 01.07.2022 bis 31.10.2022 muss jeder Sondereigentümer zunächst eine Feststellungserklärung beim zuständigen Finanzamt abgeben. Diese soll in elektronische Form über elster.de erfolgen.

Diese Aufgaben sind nicht Bestandteil der ordnungsgemäßen Wohneigentumsverwaltung. Somit müssen wir den entstehenden Aufwand (€ 35,00 zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt je WE) dem Sondereigentümer in Rechnung stellen.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der gesonderte Aufwand bei Inanspruchnahme des Sondereigentümers für die Grundsteuerreform mit € 35,00 zzgl. MwSt je Wohneinheit vergütet wird.

Ja: 18,0000

Nein: 2,0000

Enthaltung: 0

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

8. Mitarbeit im Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat besteht aktuell nur aus 2 Eigentümern. Es wird die Mitwirkung von 3 Eigentümern angestrebt. Aus diesem Grund bitten wir Sie, uns mitzuteilen ob Sie an einer Mitarbeit im Beirat interessiert sind.

Herr Ziemens hat sich zur Wahl zum Verwaltungsbeirat gestellt.

8.1 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.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass Herr Ziemens zukünftig als 3. Beiratsmitglied den Verwaltungsbeirat ergänzt.

Ja: 7,0000

Nein: 0

Enthaltung: 14,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

9. Diskussion und Beschlussfassung über die Überprüfung und Ausbesserung der Pflasterflächen

Der Verwaltungsbeirat hat in der Belegprüfung angemerkt, dass im Bereich der Hauseingänge, Zuwegung zum Parkplatz und Mülleinhausung ein Teil der Pflastersteine abgesunken sind und Stolperstellen verursachen. Die entsprechenden Stellen wäre im

Rahmen der allgemeinen Reparaturen auszubessern.

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Ausbesserung der Pflasterung im Bereich der Hauseingänge sowie den Zuwegungen zum Parkplatz und Mülleinhausung. Die Kosten werden aus den laufenden Reparaturen bestritten.

Ja: 20,0000

Nein: 0

Enthaltung: 1,0000

Beschlusserfordernis: Einfache Mehrheit

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

10. Sonstiges

1. Die Eigentümerin Frau Knape hat im Vorfeld der Versammlung angemerkt, dass es auf Grund des geringen Gefälles der Abwasserhauptleitung vom Eingang 6 zum Hauptwasserkanal in der Vergangenheit zu Rückstau in der Wohnung gekommen ist. Um dieses Risiko zukünftig zu minimieren, ist es ratsam in regelmäßigen Abständen die Abwasserleitung prüfen zu lassen. Nach Diskussion wird eine Kamerabefahrung durchgeführt um den aktuellen Zustand zu prüfen. Je nach Zustand wird in der Eigentümerversammlung 2023 über die regelmäßige Reinigung der Abwasserleitung beschlossen.
2. Neuvorlage und Auswertung der jährlichen Grundreinigung der Treppenhäuser in 2022 und Beschlussfassung über die Fortführung.

Unterschrift Versammlungsleiter

Unterschrift Eigentümer

Unterschrift Verwaltungsbeirat, falls vorhanden