

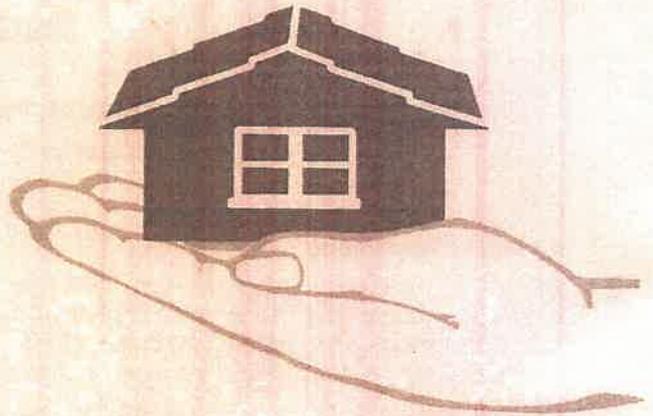
Mi 27.09.2023

# Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH

Ein Unternehmen der  
VR Bank in Holstein eG



Haus- und Grundstücksverwaltungsges. Bad Bramstedt mbH  
Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt



Eheleute  
Veronika und Hubert Maltry  
Fritz-Reuter-Str. 45  
22844 Norderstedt

Objekt	Mandant	Wohnung	Datum
Galgenweg 11+13 24558 Henstedt-Ulzburg	96	10-HS.13-EG,re	20.09.2023

## - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.09.2023

Sehr geehrte Frau Maltry, sehr geehrter Herr Maltry,

als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie das Protokoll der diesjährigen Eigentümerversammlung vom 19.09.2023.

Beschlussgemäß haben wir einen neuen Wirtschaftsplan mit einer Rücklagenzuführung in Höhe von EUR 20.000 jährlich erstellt, diesen erhalten Sie ebenfalls anbei.

Gemäß Beschluss der Eigentümer werden die Vorauszahlungen des beigefügten Wirtschaftsplans zum **01.10.2023** erstmals zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftverfahren passen wir die Höhe der Wohngeldeinzüge automatisch an.

Die Nachzahlungen sowie die Guthaben aus der Wohngeldabrechnung 2022 werden am **01.10.2023** zur Zahlung fällig (und ebenfalls bei den Teilnehmern am Lastschriftverfahren automatisch berücksichtigt). Zur Auszahlung etwaiger Guthaben teilen Sie uns bitte Ihre Bankverbindung mit, sofern Sie nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen.

Sämtliche Wohngeldzahlungen und Nachzahlungen überweisen Sie bitte ausnahmslos an:  
**WEG Galgenweg 11+13, IBAN: DE22 1203 0000 1017 6894 96, DKB**

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter (eventuell im Rahmen der Mieterabrechnung) auf folgende Punkte aus der Eigentümerversammlung hinzuweisen:

- Änderung des Abfallgebührenmodells
- Beendigung der gemeinsamen TV-Versorgung am 31.12.2023

Wir bedanken uns für das von Ihnen bisher entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit im neuen Wirtschaftsjahr.

Mit freundlichen Grüßen

  
Angela Ferk

Hausanschrift: Bleek 29, 24576 Bad Bramstedt Email: [Info@Hausverwaltung-BBr.de](mailto:Info@Hausverwaltung-BBr.de)  
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Thomas Wiese, Bankdirektor Andreas Jeske Telefon: (0 41 92) 50 08 - 911/-912  
Unternehmenssitz: Bad Bramstedt, AG Kiel HRB 3375NM, USt-Id.DE 812034292 Telefax: (0 41 92) 50 08 - 919  
Aufsichtsbehörde: IHK zu Lübeck, Gewerbeurteil nach §34c Abs.1 GewO

Mi 27.09.2023



## Ergebnis-Protokoll

### zur Eigentümerversammlung vom 19. September 2023 in Bad Bramstedt WEG Galgenweg 11 + 13, Henstedt-Ulzburg

#### zu Pkt. 1) Begrüßung

Die Hausverwaltung, vertreten durch Frau Ferk, begrüßt die persönlich anwesenden Eigentümer, stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung fest und eröffnet um 16.00 Uhr die Eigentümerversammlung der Wohnanlage Galgenweg 11-13, Henstedt-Ulzburg. Die Versammlung ist beschlussfähig gem. Gem.O. Vertreten sind 16 Wohnungen mit 8.899 von 10.000 Miteigentumsanteilen persönlich oder durch Vollmacht.

Gemäß Teilungserklärung gewährt jedes Wohnungseigentum jeweils eine Stimme.

Frau Ferk berichtet zu den Punkten der letzten Eigentümerversammlung:

Die Firma Alzen Elektrotechnik hat nach Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG festgestellt, dass die bestehende Hausanschlussleitung ausreichend dimensioniert ist und die Erneuerung der Steigeleitungen keine Leistungserhöhung erfordert. Dementsprechend wurden keine neuen Kabel verlegt.

Herrn Schwittay wurde beschlussgemäß genehmigt, auf eigene Kosten die Leitungen vom Keller bis in die Wohnung neu zu verlegen.

2022 gab es einen Rohrbruch in der Warmwasserleitung im Haus 11 zwischen EG und Keller, der Schaden wurde über die Versicherung abgewickelt.

Frau Ferk berichtet über das neue Abfallgebührenmodell des WZV Segeberg: Der Wegezweckverband des Kreises Segeberg hat sein Gebührenmodell komplett überarbeitet. Neben einer Grundgebühr, die sich nach der Anzahl der Wohnungen richtet und einer jährlichen Gebühr für die Biotonne berechnen sich die Gebühren nach der Anzahl der Leerungen des 1.100 l-Restmüllcontainers. So sollen sich die Gebühren über das Trennverhalten beeinflussen lassen.

Kostenfreie Sperrmüllcontainer sind nicht mehr buchbar, die Kosten für Transport, Anlieferung und Abholung betragen rd. EUR 180,00, hinzu kommen die Kosten für die Entsorgung in Höhe von EUR 178,50 pro Tonne, wobei kg-genau abgerechnet wird. Sofern Restmüll im Sperrmüll mit entsorgt wird, wird der gesamte Müll als Restmüll berechnet (EUR 214,20/Tonne). Jede/r Bewohner/in kann beliebig oft Sperrmüll zur Straßenabholung bestellen, max. 6 cbm pro Abholung, wobei je 2 cbm EUR 20,00 berechnet werden. Die anmeldenden Bewohner/innen sind dann auch dafür verantwortlich, dass eventuell dazu gestellter und nicht abgeholter Sperrmüll selbst entsorgt wird. Ferner können bis zu 2 cbm Sperrmüll bei einem der Recyclinghöfe kostenfrei abgegeben werden, auch mehrmals im Jahr.

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter über die Änderungen zu informieren.

Es hat sich herausgestellt, dass der Kellerplan für das Haus 11, so wie er Teil der Abgeschlossenheitserklärung und damit der Teilungserklärung ist, nicht dem tatsächlichen Zustand entspricht.

Bei der Einreichung der Bauunterlagen zum Nachweis der Abgeschlossenheit wurde nicht der vorhandene Zustand, also Nutzung des Gerätekellers als Keller der Wohnung 7 und Nutzung des Kellers der Wohnung 7 als Gemeinschaftskeller mit Durchgang zum Trockenraum und installiertem Waschbecken, berücksichtigt.

Die Firma Refflinghaus & Röllinghoff wird auf eigene Kosten diesen Mangel beseitigen (Schließen des Durchgangs, Umlegung des Waschbeckens in den vorderen Bereich des Trockenraums, ggf. Umverlegung der Stromversorgung), um den genehmigten Zustand herzustellen.

#### zu Pkt. 2) Gesamtabrechnung 2022

Frau Ferk erläutert einzelne Punkte der Gesamtabrechnung:

- Die umlagefähigen Kosten entsprachen weitest gehend den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten, Einsparungen gab es durch einen verringerten Strom- und Wasserverbrauch.
- Die Nachzahlungsbeträge ergeben sich insbesondere aus den erhöhten Heizkosten. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2022 war noch nicht abzusehen, wie erheblich die Erhöhung der Gaskosten ausfallen würde. Hinzu kommt, dass bis zum 30.09.2022 noch der Wirtschaftsplan 2021 mit einem noch geringeren Betrag für die Heizung gültig war.

Bis zum 30.09.2022 betrug der Gaspreis über den durch die Verwaltung abgeschlossenen Rahmenvertrag 4,7 Ct. netto pro kWh, ab dem 01.10.2022 betrug der Arbeitspreis 24,73 Ct. netto pro kWh. Trotz der Dezember-Soforthilfe und eines verringerten Verbrauchs (Galgenweg 11 -2,3 %, Galgenweg 13 -15,5 %) konnte diese Erhöhung nicht aufgefangen werden.

- Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten Kosten für kleinere Reparaturen (Elektro, Heizung).
- Die Beratungskosten beinhalten die Kosten für die Erstellung der Steuerbescheinigung gem. § 35a EstG und die Zensusmeldung an das Statistische Landesamt und die Prämie für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat.
- Auf Seite 3 sind der Vermögensbericht, die Entwicklung der Erhaltungsrücklage sowie die Kontenentwicklung abgebildet.
- Der Rücklage sind planmäßig 34.999,80 EUR zugeführt worden.
- Ausgaben aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von EUR 1.967,53 gab es im Jahr 2022 für:

Fa. Biehl, Auffüllen Sickerschächte, Erneuerung Wäschepfähe	EUR 720,18
Fa. Steinert, Erneuerung Gasarmatur, Reinigung Falleitung	EUR 572,39
Fa. Schiefer, Parkplatzbeschriftung	EUR 674,96
	<u>EUR 1.967,53</u>
- Die Erhaltungsrücklage wies zum 31.12.2022 einen Stand in Höhe von EUR 153.657,15 auf.
- Auf Seite 4 ist eine Auflistung über die geleisteten Hausgeld-Vorauszahlungen und Rücklagenzahlungen zu finden.
- Die Seite 5 dient als Bescheinigung über steuerbegünstigte Aufwendungen gem. §35a EstG.
- Wohngeldrückstände bestanden bei den aktuellen Eigentümern per 31.12.2022 nicht.

Die Verwaltungsbeiratsmitglieder, die Herren D. und H. Maltry, sowie Frau Dangeleit, Mitarbeiterin der Firma Bauwerk (Sondereigentumsverwalterin der Wohnungen der Firma Refflinghaus & Röllinghoff) haben die Unterlagen am 16.08.2023 im Büro der Verwaltung geprüft.

Herr H. Maltry und Frau Dangeleit berichten, dass die Unterlagen nachvollziehbar waren und es keine Beanstandungen gab.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss **einstimmig**: Die Nachzahlungen (Nachschüsse) und Guthaben (Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse) aus den Jahreseinzela abrechnungen 2022 vom 03.08.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Guthaben sind bis zum 01.10.2023 an die Eigentümer auszuzahlen. Nachzahlungen sind bis zum 01.10.2023 zu leisten.

(Bei Lastschriftteilnahme erfolgt der Kontenausgleich automatisch.)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt, dass aus einer Jahresabrechnung Nachzahlungsansprüche der WEG nur gegenüber solchen Wohnungseigentümern begründet werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch auch eingetragen sind. Gleiches gilt für die Auszahlung von Guthaben, auch diese stehen dem Wohnungseigentümer zu, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist. Etwa abweichende kaufvertragliche Vereinbarungen wirken nicht gegenüber der WEG.

Die Eigentümer beschließen im Anschluss **einstimmig**: Die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bad Bramstedt mbH wird für ihre Tätigkeit in 2022 entlastet.

### zu Pkt.3) Wirtschaftsplan 2023

Frau Ferk erläutert den Wirtschaftsplan 2023:

- Im Wesentlichen wurden die Beträge aus den bereits vorliegenden Rechnungen und Bescheiden entnommen und entsprechende Erhöhungen bereits mit eingearbeitet.
- Die Müllgebühren wurden anhand des Modellrechners des WZV auf Basis der Leerungen in 2022 berechnet.
- Bei den Heizkosten sind die Werte aus 2022 übernommen worden. Für die Berechnung der Heizungsreserve wurden die Vorauszahlungen an die Stadtwerke Kaltenkirchen, in denen bereits die Gaspreisbremse berücksichtigt wurde, angesetzt. Eingeplant ist, dass der Wirtschaftsplan erst ab dem 01.10.2023 gilt und die Jahresreserve somit in 3 Monaten angespart werden muss.
- Für 2023 wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat erneut eine Rücklagenbildung in Höhe von EUR 35.000 vorgeschlagen. Aktuell stehen keine dringend erforderlichen großen Erhaltungsmaßnahmen an,

das Dach weist keine Mängel auf. Es sollte aber weiter in dieser Höhe angespart werden, damit bei mittel- bis langfristigen anfallenden größeren Erhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage zur Verfügung steht (2021 wurden die Kosten für die Erneuerung der Dächer inklusive der Gauben auf ganz grob EUR 200.000 pro Dach geschätzt).

Es erfolgt aus der Versammlung der Vorschlag, die Rücklagenzuführung zu senken. Nach ausführlicher Diskussion erfolgt folgende Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen **einstimmig**: Die Vorauszahlungen (Vorschüsse für Wohngeld und Rücklagenbildung) aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 04.08.2023 werden mit folgender Änderung genehmigt: Die Bildung der Rücklage wird auf EUR 20.000 jährlich gesenkt.

Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig zum 01.10.2023.

Die Eigentümer erhalten mit dem Protokoll den geänderten Wirtschaftsplan.

#### zu Pkt. 4) Wahl/Wiederwahl des Verwaltungsbeirates

Frau Ferik bedankt sich für die sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat.

Der Verwaltungsbeirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr **einstimmig** entlastet.

Der Verwaltungsbeirat Herr Mohr, Mitarbeiter der Firma Bauwerk, (Sondereigentumsverwalterin für die Wohnungen der Firma Refflinghaus & Röllinghoff) hat die Firma verlassen, Ansprechpartnerin dort ist zurzeit Frau Dangeleit, die aber die Firma Bauwerk ebenfalls wieder verlassen wird.

Es wird vorgeschlagen, zunächst keine/n Mitarbeiter/in der Firma Bauwerk als Verwaltungsbeirat zu wählen, sondern zu den Beiratsitzungen und Ortsterminen den/die jeweilige Sachbearbeiter/in mit einzuladen.

Zum Verwaltungsbeirat werden **einstimmig** die Herren Hubert und Dominik Maltry gewählt. Zu den Beiratsitzungen und Ortsterminen wird jeweils der/die Sachbearbeiter/in der Firma Bauwerk mit eingeladen.

#### zu Pkt. 5) neue Vertragsgestaltung mit Vodafone für die TV-Versorgung

Im Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft getreten. Darin wird u.a. geregelt, dass jeder Wohnungsnutzer die freie Anbieterwahl für seine TV-Versorgung hat, ähnlich wie bei Strom, Telefon und Internet. Kosten für die TV-Versorgung dürfen ab Juli 2024 nicht mehr über die Betriebsnebenkosten (§2 Abs. 15 BetrKV) auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Satellitenempfangsanlagen sind dadurch weiterhin nicht automatisch erlaubt. Die Montage einer Satellitenanlage bedarf als Bauliche Veränderung weiterhin der Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft.

Bisher besteht für die TV-Versorgung ein ausschließlicher Vertrag mit Vodafone für die Versorgung aller Wohnungen, vodafone ist auch Eigentümerin der Hausverteilanlage. Die Kosten werden der WEG berechnet und im Rahmen der Wohngeldabrechnung auf alle Eigentümer verteilt, die Kosten betragen z. Z. EUR 1.657,91 jährlich.

Damit das Vodafone-Kabelnetz im Haus für TV und Internet weiterbetrieben wird und das klassische Fernsehen ohne Zusatzgeräte wie gewohnt über den Kabelanschluss empfangen werden kann, können neue Verträge abgeschlossen werden.

Vodafone bietet hierzu den Abschluss einer Versorgungsvereinbarung an. Bei der Versorgungsvereinbarung gestattet die WEG Vodafone die Installation bzw. den Betrieb einer Breitbandkommunikationsanlage sowie, dass Vodafone mit Wohnungsinhabern Einzelnutzerverträge für die Versorgung mit TV-Signal der unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programme abschließen darf. Damit bleibt weiterhin eine sichere TV-Versorgung im Haus möglich. Für die WEG entstehen dadurch keine Kosten. Bewohner regeln die Freischaltung von TV-Signalen durch individuelle Einzelverträge direkt mit Vodafone. Buchung und Abrechnung erfolgen immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern, die einen Einzelvertrag abschließen. Mit der Versorgungsvereinbarung werden Sonderkonditionen für etwaige Einzelverträge zwischen Bewohnern und Vodafone für die TV-Grundversorgung festgelegt (z.Zt. brutto 9,99 € je Wohneinheit), sodass die Bewohner Planungssicherheit haben.

Die Eigentümer beschließen **einstimmig**, den Verwalter zu beauftragen, den mit Vodafone bestehenden Vertrag zur TV-Grundversorgung bereits zum 31.12.2023 zu kündigen. Um eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten digitalen Free-TV-Programmen im Haus weiterhin zu erhalten, wird der Verwalter hiermit beauftragt, einen neuen Vertrag, die sog. Versorgungsvereinbarung, mit Vodafone abzuschließen. Für die Woh-

nungseigentümergeinschaft entstehen aus diesem neuen Vertragsverhältnis keine direkten Kosten. Vertragsbeginn ist 01.01.2024, 10 Jahre Laufzeit.

Jedem Haushalt steht es frei, einen direkten Vertrag zur TV-Grundversorgung mit Vodafone zu Sonderkonditionen in Höhe von z.Zt. brutto 9,99 € je Wohneinheit abzuschließen.

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter entsprechend zu informieren.

## zu Pkt. 6) Erhaltungsmaßnahmen

Es stehen 2023 keine größeren Erhaltungsmaßnahmen an, über die in diesem Jahr beschlossen werden muss

In der Wohnung 4 (Haus 11) ist im letzten Winter Schimmel an der bisher nicht gedämmten Außenwand aufgetreten. Da weder in der Wohnung darunter noch in der Wohnung darüber entsprechende Probleme aufgetreten sind, soll diese Problematik zunächst weiter beobachtet werden und gegebenenfalls im nächsten Jahr über die weitere Vorgehensweise beraten und beschlossen werden.

## zu Pkt. 7) Verschiedenes

Es gibt keine Wortmeldungen.

Frau Ferk schließt die Eigentümerversammlung um 17.15 Uhr.

Genehmigt von Eigentümern:

gez. A. Ferk  
(Verwaltung)

gez. D. Maltry  
(Beirat/Eigentümer)

gez. H. Maltry  
(Beirat/Eigentümer)

Anwesende Eigentümer auf der Eigentümerversammlung gem. Anwesenheitsliste.

