GHV
Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Vermögensverwaltung mbH

Bearbeiter: Ines Wille
Telefon direkt: +49 (0381) 25231118
E-Mail: wille@ghv-rostock.de
Sprechzeiten: Montag: 08:00-12:00 Uhr
Dienstag: 13:00-17:00 Uhr

GHV mbH * Schillerplatz 2 * 18055 Rostock

Herrn
Bernd Träger
Karwitzer Pfad 18F
13503 Berlin

Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 vom 14. September 2023
016027W - WEG Joliot-Curie-Allee 15-19, 18147 Rostock

Rostock, 18.09.2023

Sehr geehrter Herr Träger,

anbei erhalten Sie die Abschrift des Protokolls der **Eigentümerversammlung 2023** vom **14. September 2023**.

Gemäß § 24 Abs. 6 Wohneigentumsgesetz (WEG) ist über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu erstellen. Unabhängig von der Übersendung dieser Abschrift, haben Sie das Recht, die Niederschrift der Versammlung im Original einzusehen.
Die Richtigkeit der Niederschrift wurde von folgenden Personen durch Unterschrift bestätigt:

Frau Wille (Versammlungsleiter)
Frau Wille (Protokollführer)
Herr Harbarth (Vorsitzende(r) des Verwaltungsbeirats)
Herr Stuhr (Mitglied der Eigentümergemeinschaft)

Die Versammlungsniederschrift hat abgesehen von ihrer Beweiskraft keine konstituierende Wirkung. Die Beschlüsse sind unabhängig von Ihrer Niederschrift mit Beschlussfassung und Beschlussverkündung zustande gekommen.

Gemäß § 46 Abs. 1 Wohneigentumsgesetz (WEG) haben Sie das Recht, einen oder mehrere Beschlüsse innerhalb eines Monats **nach Beschlussfassung** durch Klage anzufechten. Die Klagebegründung muss spätestens 2 Monate nach Beschlussfassung erfolgen.
Ebenso kann eine Berichtigung der Niederschrift vom Ersteller der Niederschrift auf Antrag verlangt werden. Ein Protokollberichtigungsanspruch besteht, wenn
- der Antragssteller in seinem Persönlichkeitsrecht verletzt wurde
- der Inhalt der Niederschrift die Beschlüsse falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergibt.

Für die Anfechtungsklage bzw. den Antrag auf Protokollberichtigung ist das Amtsgericht des Bezirks zuständig, in dem sich das Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft befindet.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Team der Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Vermögensverwaltung mbH

i.A. Ines Wille

Anlagen: Abschrift der Versammlungsniederschrift

Am 14.09.2023 trafen sich die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft WEG Joliot-Curie-Allee 15-19, 18147 Rostock zur Eigentümerversammlung 2023.

Versammlungsort: **InterCityHotel Rostock, Herweghstraße 51, 18055 Rostock**
Sitzungsraum wie ausgeschildert

Versammlungsbeginn: **17:00 Uhr**

TOP 1: Begrüßung durch die Hausverwaltung und Ermittlung der Beschlussfähigkeit

Frau Wille von der Verwaltung begrüßt die Versammlungsteilnehmer.

Information über Eigentümerwechsel:

WE 11	Hr. Bahr	an Hr. Kruse	LNW: 01.01.2023
WE 19	Fr./Hr. Prüß	an Hr. St. Egelkraut	LNW: 01.08.2023
WE 25	Fr. Albrecht	an Frau Bayha	LNW: 27.01.2023

Die WEG hat 49 stimmberechtigte Eigentümer.

Nach Vergleich der Anwesenheitsliste wird festgestellt, dass 8 von 49 Eigentümern anwesend und 16 von 49 Eigentümern vertreten sind.

Die vorliegenden Stimmrechtsvollmachten wurden geprüft und sind gültig.

Gemäß § 17 Abs. 2 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung obliegt die Leitung der Versammlung dem Verwalter. Frau Wille stellt als Versammlungsleiter fest, dass alle Wohnungseigentümer durch Briefe vom 24.07.2023 fristgerecht geladen worden sind.

Nach § 17 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung hat jeder Eigentümer eine Stimme in der Eigentümerversammlung, es sind daher in der heutigen Versammlung **24 Stimmen** vorhanden.

Die Versammlung ist in allen Punkten beschlussfähig.

Auf Antrag von Herrn T. Egelkraut sind die Anwesenden damit einverstanden, dass der TOP 10 - Sonstiges - als erstes behandelt wird.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Reihenfolge bestätigt.

Gegen diese Feststellungen erhebt sich kein Widerspruch.

TOP 2: (TOP 10) Sonstiges

Information des Verwalters zum Stand der Umrüstung auf Wärmetauscherkompaktstation durch die Stadtwerke

Ankündigung der Maßnahme durch Aushang an der Informationstafel (29.06.2023)
Beginn der hausseitigen Arbeiten durch die Firma Grünwald Anfang August 2023
Inbetriebnahme der neuen Anlage durch die Stadtwerke am 28.08.2023
Abnahme des hausseitigen Anschlusses mit Herrn Illmann von der Firma Grünwald am 06.09.2023
offen ist noch die Wiederherstellung des Trockenraumes (Montage der Hakenleiste und neue Leine)
Kosten Firma Grünwald: 23.587,06 € (bezahlt aus ERL)
Kosten Stadtwerke: 6.545,00 € (noch nicht berechnet - Zahlung erfolgt aus ERL)

Information zur Erhöhung der Kabel-TV-Gebühren (01.07.2023)
10,39 € pro Anschluss bisher
10,57 € pro Anschluss ab 01.07.2023

Information zu Versicherungsschäden
Wasserschaden_26.01.2023_WE14_WE16
Wasserschaden_25.05.2023_WE 19 und div. WE
Die Schadenregulierung erfolgt jeweils über die Gebäudeversicherung.
Die hohe Schadenquote wird voraussichtlich zur Erhöhung des Versicherungsbeitrages und zur Erhöhung des Selbstbeteiligung führen.

Alle vermietenden Eigentümer werden aufgefordert, neue Mieter mit mehr Sorgfalt auszuwählen!

Hinweis auf internen Zugang für Wohnungseigentümer:
www.ghv-rostock.de
Interner Login
Benutzername: jcurie1519
Passwort: oli-3ae

TOP 3: (TOP 2) Beschlussfassung Jahresabrechnung 2022

Frau Wille erläutert die Jahresabrechnung 2022:
Die Gesamtkosten betragen 139.445,60 € und liegen mit 4.128,02 € unter den Kosten des Vorjahres. Die Abrechnung entspricht einer Belastung von durchschnittlich 3,07€/ m² Wfl. und Monat (Vorjahr 3,16 €).

Die Kosten für Fernwärme, Warmwasser, Trinkwasser, Abwasser- und Abrechnungskosten betragen 2022 mit 52.630,54 € durchschnittlich 1,16 EUR/ m² Wfl. und Monat (Vorjahr 1,26 €).

Für Reparaturen sind im Jahr 2022 Kosten in Höhe von insgesamt 2.512,88 € angefallen (Plan: 6.000,00 €).

Aus der Erhaltungsrücklage wurden Maßnahmen mit Kosten in Höhe von 95.291,86 € finanziert.

Entwicklung der Erhaltungsrücklage:
Der Rücklagenbestand lt. Abrechnung per 31.12.2021 beträgt 87.291,46 €. Im Jahr 2022 stehen der Zuführung zur ERL in Höhe von 32.021,34 € aus Zahlungen der Eigentümer Entnahmen für Instandhaltungen in Höhe von 95.327,86 € gegenüber. Daraus ergibt sich per 31.12.2022 ein IST-BESTAND in Höhe von 23.984,94 €.

Die Belegprüfung erfolgte durch den Verwaltungsbeirat ohne Beanstandungen.

Frau Wille bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen bei allen Eigentümern und insbesondere beim Verwaltungsbeirat.

Zur Jahresabrechnung 2022 bleiben keine Fragen offen.

Beschlussantrag

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2022 erstellten Jahresabrechnung (01.06.2023) beschließen die Eigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassungen der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistenden Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die sich ergebenden Guthaben werden mit dem auf Grundlage des geltenden Wirtschaftsplanes zu zahlenden Hausgeldvorschüssen verrechnet. Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Aufrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von

drei Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Diejenigen Eigentümer, die dem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben bis zu diesem Zeitpunkt für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwe-senheit	JA	NEIN	Enthal-tung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	24	0	0	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 4: (TOP 3) Beschlussfassung Entlastung Verwaltungsbeirat Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen auf ihrer Versammlung am 14.09.2023 die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwe-senheit	JA	NEIN	Enthal-tung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	24	0	0	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 5: (TOP 4) Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2024

Frau Wille erläutert den Wirtschaftsplan ab 01.01.2024:
Im Wirtschaftsplan 2024 werden Kosten in Höhe von 94.451,00 € für Hausgeld, Heizkosten in Höhe von 73.683,00 € und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 32.000,00 €, zusammen 200.134,00 €, kalkuliert, das entspricht einer Belastung von durchschnittlich 2,08 €/ m² Wfl. und Monat bei den Kosten für Hausgeld, 1,62 €/m² Wfl. und Monat bei den Heizkosten und unverändert 0,70 €/m² Wfl. bei der Erhaltungsrücklage.
Im Wirtschaftsplan 2024 wird eine Steigerung der Heiz-/Wasserkosten auf der Grundlage der Abrechnungsergebnisse von 2022 um 40 % berücksichtigt.

Der Verwalter wird beauftragt, bezüglich der Hausmeisterdienstleistungen ein neues Angebot einzuholen.

Es bleiben keine Fragen offen.

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf der Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne vom 01.06.2023 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage und der Rücklage für

Beschlussklagen. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge geltend ab den Zeitraum vom 01.01.2024, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird zum 01.01.2024 mit den Eigentümern verrechnet, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Die übrigen Miteigentümer sorgen bitte zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass sie ihre Daueraufträge bzw. Zahlungen entsprechend anpassen.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	23	0	1	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 6: (TOP 5) Beschlussfassung Ausrüstung mit Kaltwasserzählern und Warmwasserzählern nach Ablauf der Eichfrist und Ausrüstung mit Heizkostenverteilern

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen auf ihrer Versammlung am 14.09.2023 die Neuausrüstung der Kaltwasser- und Warmwasserzähler wegen Ablauf der Eichgültigkeitsdauer und die Neuausrüstung der Heizkostenverteiler. Die Kosten betragen gemäß Angebot vom 19.07.2023 für Miete einschließlich Montage 2.810,78 €.
Der Verwalter wird beauftragt, die Firma BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG gemäß vorliegendem Angebot mit der Ausführung zu beauftragen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft aus den laufenden Hausgeldern. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß Heizkostenverordnung. Der Verwalter wird beauftragt, die bestehenden Verträge mit Ista zu kündigen.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwesenheit	JA	NEIN	Enthaltung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	23	0	1	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 7: (TOP 6) Beschlussfassung Beauftragung Abrechnungsdienst Heizung/Warmwasser/Wasser

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen auf ihrer Versammlung am 14.09.2023 den Wechsel des Abrechnungsdienstes für die Abrechnung der Wasser- und Heizkosten zur Firma BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG. Der Verwalter wird beauftragt, den bestehenden Vertrag mit Ista zum 31.12.2023 zu kündigen und mit BRUNATA einen neuen Abrechnungsservicevertrag auf der Grundlage des Angebotes vom

19.07.2023 abzuschließen. Die Kosten für den Abrechnungsdienst betragen gemäß vorliegendem Angebot 2.383,22 €. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft aus den laufenden Hausgeldern. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß Heizkostenverordnung.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwe-senheit	JA	NEIN	Enthal-tung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	23	0	1	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 8: (TOP 7) Beschlussfassung Neuausrüstung Rauchwarnmelder

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen auf ihrer Versammlung am 14.09.2023 die Neuausrüstung Rauchwarnmelder (fernprüfbar/Miete). Die Kosten betragen gemäß Angebot vom 19.07.2023 für Miete einschließlich Montage 1.080,82 €. Der Verwalter wird beauftragt, die Firma BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG gemäß vorliegendem Angebot mit der Ausführung zu beauftragen.
Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft aus den laufenden Hausgeldern. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach Anzahl der Geräte. Der Verwalter wird beauftragt, die bestehenden Verträge mit Ista zu kündigen.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.

Abstimmungsprinzip	Anwe-senheit	JA	NEIN	Enthal-tung	Mehrheit bei	Ergebnis	
Kopfprinzip (nach Stimmen)	24	23	0	1	50,01 %	**100,00 %**	**angenommen**

Das Abstimmungsergebnis wurde durch Stimmenauszählung und ohne direkte Zuordnung zum einzelnen Eigentümer ermittelt.

TOP 9: (TOP 8) Beschlussfassung Dienstleistung fernprüfbarer Rauchwarnmelder

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen auf ihrer Versammlung am 14.09.2023 den Wechsel des Rauchwarnmelderservice zur Firma BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG. Die Servicekosten betragen gemäß Angebot vom 19.07.2023 für die Rauchmelderprüfung gemäß vorliegendem Angebot 483,79 €. Der Verwalter wird beauftragt, den bestehenden Vertrag mit Ista zum 31.12.2023 zu kündigen und mit BRUNATA einen neuen Servicevertrag auf der Grundlage des Angebotes vom 19.07.2023 abzuschließen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft aus den laufenden Hausgeldern. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach Anzahl der Geräte.

Abstimmungsergebnis

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Diese Abstimmung wurde nach folgendem Modus durchgeführt: **Einfache Mehrheit nach Kopfprinzip**.