

18.03.2023

Protokoll

zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023
der Wohneigentümergeinschaft
"WEG Fährhaus"
Seestraße 16 in 18586 Sellin

Ort: Cliff- Hotel in 18586 Sellin

Datum: 18. März 2023

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 11:50 Uhr

Anwesende: Eigentümer per Vollmacht gemäß Anwesenheitsliste, die der Originalniederschrift beigefügt ist.

8 Eigentümer waren persönlich anwesend

4 Eigentümer haben sich online zugeschaltet

4 Eigentümer waren per Vollmacht vertreten

Familie Greiner-Eigentümer Wohnung 14 stellt sich den Eigentümern vor ✓

Tagesordnung TOP 1 Begrüßung, Beschlussfähigkeit ✓

TOP 2 Durchgeführte Maßnahmen 2022 ✓

TOP 3 Jahresabrechnung 2022

TOP 4 Entlastung des Beirates für Jahr 2022

TOP 5 Neuwahl des Verwaltungsbeirates

TOP 6 Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2022

TOP 7 Verwalterbestellung

TOP 8 Verwaltervertrag

TOP 9 Wirtschaftsplan 01.01.23-31.12.2023

TOP 10 Verschiedenes

TOP 1

Begrüßung, Beschlussfähigkeit

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 wird jede Eigentümerversammlung beschlussfähig sein, solange nur ein Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist.

Die Versammlung wurde form- und fristgerecht eingeladen.

TOP 2

- Montage einer Außenlampe – Kosten 528,36 €
- Haus 1 Balkonverkleidung erneuert laut Beschluss – Kosten 3.453,38 € Entnahme aus der Enthaltungsrücklage Haus 1
- Haus 2 Balkonverkleidung erneuert laut Beschluss – Kosten 5.180,01 € Entnahme aus der Enthaltungsrücklage Haus 2
- Erneuerung der Palisaden am Haus 2 laut Beschluss – Kosten 4.519,18 €
- Tausch der Kaltwasserzähler in den Wohnungen – bei den alten Zählern war die Eichzeit abgelaufen

Familie Greiner stellt sich als neuen Eigentümer der Wohnung 14 vor.

In diesem Zuge bemängelt Herr Dilk die Nicht-Information an alle Eigentümer, wenn eine Wohnung verkauft wird. Frau Gerlitzki erläutert, dass auch die Verwaltung nicht über einen Verkauf informiert wird. Die Verwaltung stimmt lediglich dem Kauf zu, wenn dieser bereits vollzogen ist.

TOP 3

Jahresabrechnung 01.01.2022-31.12.2022

Die erstellten Gesamt- und Einzelabrechnungen 2022 und die zugrunde liegenden Daten und Belege wurden von Frau Heine-Thomas geprüft.

Beschlussantrag 63-2023:

Auf Grundlage der den Wohnungseigentümer vorliegenden Jahresgesamtabrechnung und der jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen der Wirtschaftsperiode 01.01.2022-31.12.2022 mit Druckdatum 20.02.2023 werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen nach § 28 Abs.2 Satz 1 WEG genehmigt.

Die sich auf der Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufes durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten.

Wohnungseigentümer, die dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben für ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Die sich auf Grundlage der jeweils beschlossenen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden ausgezahlt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 891,00 MEA = 16 Köpfe
Nein-Stimmen
Enthaltungen

Beschlussergebnis: einstimmig genehmigt

TOP 4

Entlastung des Beirates für die Tätigkeit im vergangenen Abrechnungsjahr

Beschlussantrag 64-2023: Die Hausverwaltung auf Rügen GmbH schlägt die Entlastung des Beirates für 2022 vor.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	603,00 MEA = 12 Köpfe
Nein-Stimmen	
Enthaltungen	288,00 MEA = 4 Köpfe

Beschlussverkündung: Damit mehrheitlich mit vier Enthaltungen entlastet.

TOP 5

Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Die derzeitigen Beiratsmitglieder sind Frau Heine-Thomas, Herr Prof. Dr. Thiesing sowie Herr Dilk.

Beschlussantrag 65-2023

- a) Die Wohnungseigentümer bestellen Frau Heine-Thomas zur Verwaltungsbeirätin.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 792,00 MEA = 14 Köpfe

Nein Stimmern:

Enthaltungen: 99,00 MEA = 2 Köpfe

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Mehrheitlich

Der Beschluss wurde angenommen.

Beschlussantrag 66-2023:

- b) Die Wohnungseigentümer bestellen Herrn Hortien zum Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 828,00 MEA = 15 Köpfe

Nein Stimmern:

Enthaltungen: 63,00 MEA = 1 Kopf

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Mehrheitlich

Der Beschluss wurde angenommen.

Beschlussantrag 67-2023

- c) Die Wohnungseigentümer bestellen Herrn Prof. Dr. Thiesing zum Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 828,00 MEA = 15 Köpfe

Nein Stimmern:

Enthaltungen: 63,00 MEA = 1 Kopf

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Mehrheitlich

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6

Entlastung der Verwaltung für die Tätigkeit im vergangenen Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag 68-2023: Die Eigentümergemeinschaft entlastet die Hausverwaltung auf Rügen GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	891,00 MEA = 16 Köpfe
Nein-Stimmen	

Enthaltungen

Beschlussverkündung: Damit einstimmig entlastet.

TOP 7

Verwalterbestellung

Die Hausverwaltung auf Rügen GmbH möchte sich gerne durch die Eigentümerversammlung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2026 zum Verwalter für die WEG Fährhaus Sellin bestellen lassen.

Der derzeitige Beststellungszeitraum endet am 31.12.2023.

Beschlussantrag 69-2023:

Die Hausverwaltung auf Rügen GmbH wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2026 zum Verwalter für die WEG Fährhaus Sellin bestellt.

✓ Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 891,00 MEA = 16 Köpfe

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Beschlussverkündung: Damit einstimmig genehmigt.

TOP 8

Verwaltervertrag

Verwaltervertrag für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026

✓ Vorstellung der Eckpunkte des Verwaltervertrages – Verwaltergebühr 23,00 € / Monat / Einheit Netto

Beschlussantrag 70-2023:

Der Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung auf Rügen GmbH und der WEG Fährhaus Sellin wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2026 geschlossen. Das Verwaltungsentgelt beträgt 23,00 € netto pro WE/Monat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 891,00 MEA = 16 Köpfe

Nein-Stimmen:

Enthaltungen :

Beschlussverkündung: Damit einstimmig angenommen.

TOP 9

Wirtschaftsplan 01.01.2023 - 31.12.2023

Erläuterung der einzelnen Positionen des Wirtschaftsplanes durch den Verwalter

Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Festlegung des Zeitpunktes für die Verrechnung zwischen den alten und den neuen Hausgeldern.

Beschlussantrag 71-2023 :

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 22.02.2023 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2023, bis die Wohnungseigentümer über

Ordentliche Eigentümerversammlung **WEG Fährhaus**, 18. März 2023

eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird zum 01.04.2023 mit den Eigentümern verrechnet, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	891,00 MEA = 16 Köpfe
Nein-Stimmen	
Enthaltungen	

Beschlussverkündung: Damit einstimmig angenommen.

Gültigkeit des Wirtschaftsplans 72-2023:

Soweit die Gemeinschaftsordnung keine Regelung vorsieht, wonach ein Wirtschaftsplan bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans gültig bleibt, bietet sich folgender ergänzender Beschluss an:

Beschlussantrag

"Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 bleibt gültig bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans."

Abstimmung:

Ja-Stimmen	891,00 MEA = 16 Köpfe
Nein-Stimmen	
Enthaltungen	

Beschlussverkündung: Damit einstimmig angenommen.

Der Verteilerschlüssel der Verwaltergebühr wird von Miteigentumsanteil auf Wohneinheit geändert. Die Eigentümer, die einen Mehrwertsteuerausweis benötigen, möchten dies der Verwaltung mitteilen.

TOP 10

Verschiedenes

Herr Prof. Dr. Thiesing bittet um eine aktuelle Eigentümerliste. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich dafür aus. Die nichtanwesenden Eigentümer werden aus der Liste geschwärzt und die Verwaltung wird den Eigentümern die Aufstellung per Mail zukommen lassen.

Für die nächste Eigentümerversammlung wird der TOP „Verwalterzustimmung trägt der Verkäufer“ aufgenommen.

Herr Hortien teilt der Verwaltung mit, dass die Dachkästen und das Dach mit Flechten verschmutzt sind. Die Verwaltung wird zur nächsten Eigentümerversammlung Angebote zur Reinigung und neuen Anstrich bzw. Beschichtung einholen. Die Verwaltung wird die Hausmeisterfirma Rujana mit der Reinigung der Dachkästen beauftragen.

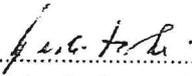
Frau Thiesing spricht die Sauberkeit der Parkplätze an und hinterfragt die Zuständigkeit. Laut Teilungserklärung § 2 gehört der Parkplatz zum Sondernutzungsrecht des einzelnen Eigentümers und laut § 5 ist jeder Eigentümer für die Instandsetzung verantwortlich.

Herr Hortien wird einen Plan für die Hausmeisterfirma Rujana erstellen, was diese als „Frühjahrsputz“ durchführen kann.

Ebenfalls wird Herr Hortien die Weiden im Winter entsprechend beschneiden.

Herr Prof. Dr. Thiesing spricht erneut das Problem einer Unterstellmöglichkeit für Fahrräder an. Da es bisher zu keiner Einigung gekommen ist, wird jeder Eigentümer sich zur nächsten Eigentümerversammlung Gedanken machen.

Termin der Eigentümerversammlung 22.03.2024 um 13.00 Uhr im Cliff - Hotel


.....
Versammlungsleiterin, Frau Ariane Gerlitzki