


**Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen**

Eigentumsverwaltung

Rembertiring 27 · 28195 Bremen
Telefon 0421 36 72-0
Telefax 0421 36 72- 211
www.gewoba.de

E-Mail:
stoffers@gewoba.de

GEWOBA · Postfach 10 78 65 · 28078 Bremen

1A 305E 1F80 3E 9000 0016
DV 08.19 1.55 Deutsche Post 

Frau
Lotte Freese
Heilwigstraße 120
20249 Hamburg



Kundennummer
13388/4062/1/7

Unsere Zeichen
702st

Durchwahl
36 72-396
Herr Stoffers

Bremen
16.08.2019

WEG Hermann-Allmers-Straße 36 Niederschrift der letzten Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Frau Freese,

als Anlage übersenden wir Ihnen die Niederschrift über die Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung.

Bitte heben Sie die Niederschrift auf, da die Beschlüsse für alle Wohnungseigentümer verbindlich sind, auch für diejenigen, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlage

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen

i.V. Michaelis

i.A. Stoffers

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

J00025334 | B000051 | S000001 | S150001 | B50000 | s

Niederschrift

über die Beschlüsse der ordentlichen Versammlung der Eigentümer der Gemeinschaft Hermann-Allmers-Str. 36 in 28209 Bremen, Kd.-Nr. 4062, am 29.07.2019 in den Räumen der GEWOBA, Rembertiring 27, 28195 Bremen.

Außer den versammelten Eigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern sind anwesend:

für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft, Wohnen und Bauen:

Herr Stoffers - kaufm. Verwaltung
Herr Beneke - techn. Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Eigentümerversammlung eine nicht-öffentliche Veranstaltung ist und somit Gäste nicht daran teilnehmen dürfen. Bei Anwesenheit von Gästen unterliegen die gefassten Beschlüsse einem erhöhten Anfechtungsrisiko. Es wurde festgestellt, dass keine Gäste anwesend waren.

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Stoffers den Vorsitz übernimmt und die Niederschrift erstellt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung trifft der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Zur Einladung: Die Einladung zu dieser Versammlung ist schriftlich erfolgt. Die Einladungsschreiben sind unter dem 11.07.2019 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 77.172 von 100.000 Miteigentumsanteilen (6 von 10 Stimmen) vertreten. Das sind mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile. Die Versammlung ist somit gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlussfähig.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 25, Abs. 2 WEG. Das bedeutet: Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.

Zur Stimmenthaltung: Stimmenthaltungen werden entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht gewertet.

Versammlungsbeginn: 17.00 Uhr

Versammlungsende: 19.10 Uhr

SS bpa

zu TOP 1 – Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamtabrechnung des Jahres 2018 nebst Einzelabrechnungen

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 26.04.2019 zugestellt worden.

Am 26.04.2019 fand eine Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat statt. Die Prüfung erfolgte durch Frau Schmidt und Herrn Bergmann. Dabei ergaben sich folgende Punkte: (Antrag auf SWB-Förderung – Ergebnis berichten, Förderhöhe prüfen – bis spätestens zur Belegprüfung 2020). Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt.

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2018 betrug 15.159,27 Euro.

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Gesamtabrechnung nebst Einzelabrechnungen für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2018 mit Druckdatum vom 26.04.2019 in der vorgelegten Form.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für den Zeitraum 01.01.-31.12.2018.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwalter Entlastung für den Zeitraum 01.01.-31.12.2018.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

ES
HJM

zu TOP 2 – Beschlussfassung über die Sanierung des Steildaches an der Hauseingangsseite vom Balkon bis zur linken Gebäudeecke, einschließlich Gerüststellungen, Kosten ca. 6.500,00 Euro zu Lasten der Instandhaltungsrücklage

Bei der Überprüfung der Putzschäden über dem Balkon der Wohnung im 2. OG links durch Fa. Hustedt wurde festgestellt, dass der Ringanker durchnässt ist. Folgende Arbeiten stehen an:

- Regenrinne erneuern, Dachrand und die Dachgrate instand setzen
- Putzschäden instand setzen, Anstrich erneuern

Grundlage ist das Angebot der Fa. Stickelmann & Heldt GmbH

Antrag: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Instandsetzung des Dachrandes an der Hauseingangsseite links vom Balkon der Wohnung von Frau Schmidt auf Grundlage des Angebotes der Fa. Stickelmann & Heldt. Kosten ca. 6.500,00 Euro zu Lasten der Instandhaltungsrücklage. Im Nachgang werden die Putzschäden durch Fa. Hustedt instand gesetzt - diese Arbeiten sollen nach entsprechender Beschlussfassung beauftragt werden, wenn bei der Überprüfung aller Rinnen gemäß Beschluss zu TOP 3 kein weiterer Instandhaltungsbedarf festgestellt wird.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 3 – Information und ggf. Beschlussfassung über die Sanierung des Daches im Übergang zum Nachbargebäude Fitgerstr. 21 an der Brandwand

Die Nachbarin Frau Koch, Fitgerstr. 21, hatte im Zuge ihrer Sanierung der Terrasse und Wintergarten auf die überlaufende Rinne an der Brandwand der H.-Allmers-Str. 36 aufmerksam gemacht. Die Rinnenreinigung ist vom Dach aus nicht möglich.

Die Reinigung mittels Gerüststellung ist nicht möglich, da das Gerüst auf dem Nachbargrundstück stehen müsste, was von der Nachbarin abgelehnt wird.

Fa. Stickelmann & Heldt hat mit der Kranfirma Sommer ein Angebot für die Reinigung der rückseitigen und giebelseitigen Rinnen mittels Autokran, Ausleger, Arbeiten von einem Korb aus, erstellt, Kosten ca. 4.500,00 Euro.

Antrag: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Reinigung und Überprüfung aller Rinnen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage, Kosten ca. 4.500,00 Euro auf der Basis des Angebotes der Fa. Stickelmann und Heldt. Es sollen zusätzlich alle weiteren Dachrinnen gereinigt und geprüft werden.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen



SS bju

0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 4 Information, Erörterung und ggf. Grundsatzbeschlussfassung über den Einbau eines sogenannten Plattformliftes im Treppenauge mit fünf Haltestellen (Eingang, EG, 1. OG 2. OG und DG)

Die Miteigentümerin Frau Schmidt hat über Fa. H & R Aufzüge GmbH die Möglichkeit der Installation eines Plattformliftes (Aufzug ohne Kabine) erkundet:

- Vorstellung des Angebotes, Erläuterung der notwendigen Arbeiten (Elektroinstallation, Änderung Geländer), Genehmigungsverfahren (Baugesuch, Brandschutzgutachten, Statik, Gewerbeaufsicht, TÜV-Abnahme)
- Finanzierung der Herstellungskosten und Kostenverteilung
- Laufende Kosten (Wartung, Prüfungen, Instandhaltung) und deren Verteilung
- *Hinweis:* Nach Auffassung der Verwaltung hat der Tagesordnungspunkt eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG zum Gegenstand. Zur wirksamen Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt bedarf es einer doppelt qualifizierten Mehrheit. Das bedeutet, dass mindestens 75 % aller Eigentümer nach Köpfen und mehr als 50 % der Miteigentumsanteile für den Beschlussantrag stimmen müssen.

Frau Schmidt und Herr Bergmann stellten die Informationen zum Einbau eines Plattformliftes vor:

Im Gegensatz zu Aufzügen ist keine Kabine, sondern lediglich eine Plattform, die an einer Spindel bewegt wird, vorhanden. Die Umfassung besteht aus verglasten Paneelwänden.

Die Wände können auf den vorhandenen Bodenbelag (ca. 5 cm Schwelle mit Rampe) oder auf die Betonsohle gestellt werden. Die Version 1 wird bevorzugt, um bei der Version 2 notwendige Stemmarbeiten für eine ca. 135 x 86 x 5 cm große Ausschachtung zu vermeiden. Das Treppengeländer muss dem Aufzugsturm angepasst werden.

Der Lift ist für zwei Personen bzw. eine Last von 250 KG zugelassen. Das Befahren mit einem Rollator und einer Person ist möglich, mit einem Rollstuhl eher schwierig (Türbreite 80 cm an der Längswand). Während einer Fahrt ist der Fahrtaster gedrückt zu halten.

Die in der Anlage aufgestellten Kosten sind Richtwerte, die im oberen Kostenbereich angesetzt wurden. In der anliegenden Kostenaufstellung hat Frau Schmidt einen KfW – Förderungsbetrag von 5.000,00 Euro angesetzt. Besonders ist darauf hinzuweisen, dass Frau Schmidt den Lifteinbau mit einem Betrag in Höhe von 10.000,00 Euro „unterstützt / fördert“. Mögliche Finanzierungsarten der Maßnahme sind ebenfalls in der

SS Wj

Anlage dargestellt. Eine Aufstellung der Sonderumlage und ein Finanzierungsbeispiel über WEG-Kredit ist zusätzlich beigelegt.

Die anwesenden Eigentümer machen den Vorschlag, die Kosten des Lifteinbaus nach Wohnungsanzahl umzulegen und die Folgekosten ebenfalls nach Anzahl der Wohnungen zu verteilen. Dazu könnte ein Kostenkonto „Lift“ in die Abrechnung und den jeweiligen Wirtschaftsplan aufgenommen werden, an dem die Garagen nicht beteiligt werden, d. h., diese sind von den anfallenden Kosten des Liftes ausgenommen.

Die Kosten der Herstellung, Finanzierung und Instandhaltung könnten über ein Instandhaltungskonto „Lift“ abgewickelt werden.

Die anwesenden Eigentümer erzielen Einigkeit, dass die Verwaltung das Thema Lift in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Herbst zur Beschlussfassung stellen soll.

zu TOP 5 - Beschluss über die Kosten der Verwalterzustimmung bei Veräußerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums, Vergütung für den Verwalter, Kostentragung durch die betroffene Sondereigentumseinheit gemäß § 21 Abs. 7 WEG

Hinweis: Gemäß eines Rundschreibens der Bundesnotarkammer dürfen zukünftig im Falle der Veräußerung einer Sondereigentumseinheit die Kosten der Verwalterzustimmung nicht mehr direkt dem Veräußerer oder Erwerber auferlegt werden, sondern sind dem Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft aufzugeben. Infolge dessen müssen die Verwaltervergütung und Kostentragung durch gesonderten Beschluss geregelt werden.

Antrag: Die Eigentümergeinschaft beschließt Kostentragungspflichten des Miteigentümers / des Verursachers gemäß § 21 Nr. 7 WEG; Regelung der Abrechnung vereinbarter Sondervergütungen für den Verwalter. Soweit kraft Beschluss / im Verwaltervertrag Ansprüche auf Mahngebühren, sonstige Sondervergütungen oder Aufwendungsersatz für Tätigkeiten (z.B. Wohnungswechselgebühr, Verwalterzustimmung, Kopierkosten, Mahngebühren, Sondervergütung unberechtigt gelagerte Gegenstände, etc.) vereinbart sind, die gegenüber einzelnen Miteigentümern erbracht oder von diesen veranlasst wurden, oder wenn Miteigentümer aus anderen Gründen einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, haben die betreffenden Miteigentümer die dadurch anfallenden Kosten der Gemeinschaft zu erstatten. Die Gemeinschaft kann diese Kosten (z.B. Wohnungswechselgebühr, Verwalterzustimmung, Kopierkosten, Mahngebühren, Sondervergütung unberechtigt gelagerte Gegenstände, etc.) den betreffenden Miteigentümern in der nächsten Jahresabrechnung berechnen (Einzelbelastung).

SS bpm

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 6 - Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2020

Die anwesenden Eigentümer sind sich einig, diesen Tagesordnungspunkt auf eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Herbst 2019 zu verschieben, wenn die Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 4 vorliegen.

zu TOP 7 – Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Informationen zu Brandlasten / Fluchtwegen: z.B. Aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, Verkehrssicherungspflicht) dürfen in gemeinschaftlichen Treppenhäusern, Kellergängen und Fluren keine Gegenstände (insbesondere Sperrmüll, Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Reifen, Räder, Schlitten etc.) abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sind grundsätzlich nur auf den hierfür vorgesehenen Plätzen (bzw. bezogen auf Fahrräder in den hierzu bestimmten Räumen oder Flächen auf dem Grundstück) oder innerhalb des Sondereigentums (des eigenen Kellers) zu deponieren. Diese Informationen wurden von Herrn Stoffers nochmals allen Bewohnern des Hauses ans Herz gelegt, um ein weiterhin gutes und einvernehmliches Zusammenleben zu gewährleisten.

Der Verwalter trug vor, dass im Zuge einer voranschreitenden Elektromobilität diverse Beschlussfassungen z.B. über die Schaffung von entsprechenden Standplätzen und über die Schaffung von Stromanschlüssen notwendig sind, kurzfristige Lösungen in dieser Sache regelmäßig nicht möglich sind. Zudem sind baurechtliche Voraussetzungen zu prüfen und ggf. umzusetzen. Gleiches gilt ebenso für die Schaffung von Standflächen für Rollatoren, elektrische Roll- und Fahrstühle u.ä. Die notwendigen Beschlussfassungen hierzu sind auf die notwendigen Stimmenerfordernisse zu prüfen: ist Allstimmigkeit notwendig (bauliche Veränderung) oder ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit ausreichend (Modernisierung – z.B. Wohnwerterhöhung).

Herr Bergmann informierte den Verwalter, dass der Gärtner bisher 6 X Gartenpflege ausführte, gem. Vertrag jedoch 11 Pflegegänge hätten durchgeführt werden müssen. Der Verwalter sagte zu, dass er die Gärtnerei Tietjen schriftlich auffordert, die vertraglich zugesicherte 14-tägige Gartenarbeit zu erledigen, oder bei Nichterfüllung die Kosten entsprechen zu kürzen. Eventuell würde auch ein Gärtner-Wechsel in Frage kommen, entsprechende Angebote sollen eingeholt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt die Versammlungsleitung, Herr Stoffers, den anwesenden Teilnehmern für die Wortbeiträge und schließt die Versammlung.

SS bpa

Bremen, 30.07.2019
702st



GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(Herr Stoffers – Versammlungsleitung)

[Handwritten signature]

(Verwaltungsbeirat)

[Handwritten signature]

(Eigentümer)

Plattformlift Hermann-Allmers-Str. 36

Baukosten

| | | |
|---|--------------------|-----------|
| H & R-Aufzüge | 45.445,00 € | |
| Schlosser + Elektriker | 4.000,00 € | geschätzt |
| Architekt | 2.600,00 € | |
| Sonstiges (Maurer, Maler, Statiker, Bauordnungsamt) | 5.100,00 € | geschätzt |
| | <u>57.145,00 €</u> | |
| | | |
| Gewoba 5% | 2.855,00 € | |
| | <u>60.000,00 €</u> | |
| | | |
| abzgl. KfW 10% | -5.000,00 € | |
| abzgl. Schmidt bar | ca. -10.000,00 € | |
| | <u>45.000,00 €</u> | |

als Sonderumlage pro Wohnung (ohne Garagen) 5.625,00 € einmalig

oder:

Finanzierung 45.000,00 €, Zinssatz 3% angenommen

Laufzeit 10 Jahre monatl. pro Wohnung 55,00 €

Laufzeit 15 Jahre monatl. pro Wohnung 40,00 €

zahlbar aus der Instandhaltungsrücklage

laufende Kosten

| | | |
|--|---------------------|----------------|
| Notrufaufschaltung | 743,00 € | |
| Wartung 2 x jährlich | 655,00 € | |
| TÜV | 290,00 € | |
| Sonstiges (Strom, Reinigung, Versicherung) | 800,00 € | geschätzt |
| | <u>2.488,00 €</u> | |
| | | |
| 2488,00 € geteilt durch 8 Parteien | 311,00 € | |
| 311,00 € geteilt durch 12 | monatl. pro Wohnung | <u>26,00 €</u> |

nicht berücksichtigt:

evtl. Mehrkosten für Auflagen des Bauordnungsamtes und Brandschutz

28.07.2019