

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

Frau
Lotte Freese
Heilwigstraße 120
20249 Hamburg

Kundennummer
4062/1/7

Unsere Zeichen
702st

Durchwahl
36 72-396
Herr Stoffers

Bremen
18.05.2016

Eigentümergeinschaft: Hermann-Allmers-Straße 36
Verwaltungseinheit: 13388, Hermann-Allmers-Straße 36, DL
Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 01.01.2017 - 31.12.2017

Sehr geehrte Frau Freese,

nachstehend geben wir Ihnen den neuen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan bekannt.

Zusammenfassend ergeben sich für Ihr Sondereigentum folgende Beträge:

	WEG gesamt	Ihr Anteil
umlagefähige Kosten:	18.250,00 EUR	1.508,51 EUR
nicht umlagefähige Kosten:	2.813,16 EUR	342,72 EUR
Summe Kosten:	21.063,16 EUR	1.851,23 EUR
Summe Beiträge zur Rücklagenbildung:	12.000,00 EUR	1.212,84 EUR
Erträge:	0,00 EUR	0,00 EUR
Ergebnis:	33.063,16 EUR	3.064,07 EUR

Daraus ergibt sich ein zu leistendes Hausgeld in Höhe von monatlich 256 EUR.

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan

Verwaltungseinheit: 13388/4062/1/7
 Zeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017
 Alle Beträge in: EUR

Kosten-/Ertragsart	Anteilsberechnung			Wirtschaftsplan	
	Gesamt	Schlüssel	Einzel	Gesamt	Einzel
Heiz- und Wasserkosten		Einzelberechnung		12.500,00	873,51
Straßenreinigung	100000,000	MEA	10107,000	550,00	55,59
Gebäudereinigung	8,00	Einheiten	1,00	1.700,00	212,50
Gartenpflege	100000,000	MEA	10107,000	850,00	85,91
Strom/Beleuchtung	8,00	Einheiten	1,00	550,00	68,75
Gebäudeversicherung	100000,000	MEA	10107,000	1.400,00	141,50
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	100000,000	MEA	10107,000	650,00	65,70
sonstige Betriebskosten	100000,000	MEA	10107,000	50,00	5,05
Kosten umlagefähig				18.250,00	1.508,51
Verwaltergebühren	8,00	Einheiten	1,00	2.741,76	342,72
Verwaltergebühren Garagen	2,00	Objektausschluss		71,40	
Kosten nicht umlagefähig				2.813,16	342,72
Summe Einzelkosten				21.063,16	1.851,23
Rücklagenzuführung	100000,000	MEA	10107,000	12.000,00	1.212,84
Beiträge zur Rücklagenbildung				12.000,00	1.212,84
	100000,000				
Summe Einzelerträge				0,00	0,00
Summe jährlich				33.063,16	3.064,07
Summe monatlich				2.755,26	255,34

Nach Rundung des Hausgeldes auf volle ein Euro ergibt sich ein Betrag von 256,00 EUR. Gegenüber Ihrem alten Hausgeld von 219,00 EUR ergibt sich eine Erhöhung um 37,00 EUR.

Da Sie uns die Genehmigung zum Lastschriftzug erteilt haben, werden wir, vorbehaltlich weiterer schriftlicher Änderungen, ab dem 01.01.2017 monatlich bis zum jeweils 3. Werktag 256,00 EUR vom Konto DE44200400000603306200 bei der Commerzbank Frankfurt Main (BIC: COBADEFFXXX) mit der Mandatsreferenz 10225ZZZ0000009823 und der Gläubiger-ID DE21ZZZ00000462378 wiederkehrend einziehen.

Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis zu einer verändernden Beschlussfassung.

Freundliche Grüße

GEWOBA
 Aktiengesellschaft
 Wohnen und Bauen

Stubbe Sydow

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

Niederschrift

über die Beschlüsse der Versammlung der Wohnungseigentümer der Wohnanlage
Hermann-Allmers-Straße 36, 28209 Bremen, K.-Nr. 4062, am 01.06.2017 in den Räu-
men der GEWOBA, Rembertring 27 in 28195 Bremen

Außer den versammelten Wohnungseigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertre-
tern waren anwesend:

für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft, Wohnen und Bauen:

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

Zunächst einigten sich die Anwesenden darauf, dass Herr Stoffers den Versammlungs-
vorsitz übernimmt und die Niederschrift erstellt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung traf der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Zur Einladung: Die Einladung zu dieser Versammlung ist schriftlich erfolgt. Die Einla-
dungsschreiben sind unter dem 16.05.2017 versandt worden. Damit wurde die Frist ge-
mäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind zu Beginn der Versammlung 99.349 von 100.000 Mitei-
gentumsanteilen (8 von 8 Stimmen) vertreten. Das sind mehr als die Hälfte der Mitei-
gentumsanteile. Damit ist die Versammlung 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: 19.45 Uhr

SS 10/17

Zu TOP 1 – Genehmigung der Hausgeldgesamt- und -einzelabrechnungen 2016 sowie Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirates

Eine Belegprüfung erfolgte am 08.05.2017 im Hause der GEWOBA, für den Verwaltungsbeirat waren Frau Schmidt und Herr Bergmann anwesend.

Die IST-Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2016 insgesamt **24.250,92 Euro**.

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Hausgeldgesamt- und -einzelabrechnungen für das Jahr 2016 mit der Maßgabe, die Verteilung der Heizkosten (Berechnung Nutzer 1) neu vorzunehmen, Dem Verwaltungsbeirat und dem Verwalter werden Entlastung erteilt.

Abstimmung: Der Antrag wurde einstimmig angenommen mit

8 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 0 Enthaltungen

Zu TOP 2 – Information zur bestehenden Gebäudeversicherung

Der Verwalter und Herr Bergmann informierten die anwesenden Eigentümer über den erfolgten Versicherungsvertrag auf Grund der hohen Schadensquote seit 2011. Um den Versicherungsschutz zu garantieren, wurden verwalterseitig Angebote eingeholt und eine vergleichbare Wohngebäudeversicherung bei der Allianz ohne Selbstbehalt mit den bestmöglichen Konditionen zu einem Jahresbeitrag von rund 2.700 Euro abgeschlossen. Der Verwalter überreichte eine Übersicht der versicherten Gefahren. Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft bzw. Änderungen der Versicherungsbedingungen wünscht, wird ein entsprechender Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die nächste Tagesordnung genommen.-

Zu TOP 3 - Beschlussfassung über die Einrichtung einer Barkasse für den Verwaltungsbeirat, die Abrechnung erfolgt jährlich zu Lasten der Gemeinschaftskosten

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Einrichtung einer Kasse mit einem Bestand in Höhe von 500 Euro für den Verwaltungsbeirat (für Auslagen lfd. Reparaturen), per Überweisung an Herrn Bergmann, die Abrechnung erfolgt jährlich zu Lasten der Gemeinschaftskosten

Abstimmung: Der Antrag wurde einstimmig angenommen mit
7 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 1 Enthaltungen

Zu TOP 4 - Erörterung und ggf. Beschlussfassung über die Kündigung des Vertrages mit der Fa. Brunata über Wärmezähler und Heizkostenverteiler (Laufzeit bis 31.12.2021) und Abschluss eines Neuvertrages (Abrechnung der Heizkosten)

Auf Grund der hohen Ablösekosten von ca. 3.000 Euro und der Vertragslaufzeiten bis 2021 sind sich die anwesenden Eigentümer einig, diesen Tagesordnungspunkt zu vertragen auf die Eigentümerversammlung 2020.

Zu TOP 5 – Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 sowie über die Vorfälligkeit von Hausgeldern bei zwei ausstehenden Hausgeldzahlungen, sofern im laufenden Jahr kein Eigentümerwechsel stattfindet oder Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet werden

Der Gesamt-Wirtschaftsplan 2018 – Vorschlag des Verwalters – ist allen Wohnungseigentümern mit der Einladung zugegangen.

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Gesamtwirtschaftsplan 2018 in der vorgelegten Form mit der Maßgabe, die Heizkosten an die Neuberechneten Heizkosten 2016 gem. TOP 1 anzupassen. Den Eigentümern wird die Zahlung des Hausgeldes in 12 gleichen jeweils zum dritten Werktag zahlbaren Monatsraten nachgelassen. Geleistete Teilzahlungen auf das Hausgeld werden zunächst auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage angerechnet. Der Verwalter ist berechtigt, zur Bezahlung von Bewirtschaftungsrechnungen vorübergehend Mittel der Instandhaltungsrücklage zu verwenden. Darüber hinaus sollen Aufwendungen für die laufende Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Befindet sich ein Eigentümer mit zwei Hausgeldraten im Verzug, so wird das gesamte Jahreshausgeld fällig. Scheidet ein Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatlichen Zahlungsverpflichtungen leben auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Abstimmung: Der Antrag wurde einstimmig angenommen mit

7 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 1 Enthaltungen

Zu TOP 6 – Verschiedenes

Die anwesenden Eigentümer erörterten in Bezug auf das vom Verwalter übersandte Schreiben zu den Regelungen im Haus die Möglichkeiten, insbesondere der Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Räder sollen grundsätzlich im eigenen Kellerraum abgestellt werden. Eine weitere Möglichkeit für ein Fahrrad bestünde im Waschraum.

Auf Nachfrage erläuterte der Verwalter, Schuhe jeder Art (auch Kinderschuhe) und Regale sind nicht im Treppenhaus vor den Wohnungseingängen abzustellen.

Müllgefäße und sonstige Abfallbehälter sollen ausschließlich in den eigenen Sondereigentumsbereichen wie den eigenen Kellerraum abgestellt werden - keinesfalls außerhalb des Hauses wegen der Gefahr von Ungeziefer- und Rattenbefall auf dem Grundstück.

Die Eigentümer werden gebeten, ihre Mieter entsprechend zu informieren.

Der Waschraum soll vorerst „geordnet“ werden. Dies wird in Eigeninitiative durch Herrn Bergmann, Herrn Stücke und Herrn Juncker übernommen. Weitere Vorschläge sollen auf der Eigentümerversammlung 2018 erörtert werden.

Herr Bergmann sprach die im Zusammenhang mit der Heizungserneuerung möglichen Förderungen wie z.B. von der swb an. Herr Beneke berichtete, dass die Einholung der möglichen Förderungen auch beim Energieberater in Arbeit ist. In 2018 ist ein neuer Energieausweis einzuholen. Der verbrauchsorientierte Ausweis aus 2008 läuft nach 10 Jahren aus.

Die anwesenden Eigentümer erörterten bestehende Fensterschäden insbesondere in den Wohnungen 3 und 6. Allgemein wurde festgestellt, dass ein Großteil der Fenster als erneuerungsbedürftig (Zugluft!) einzustufen sei, eine Gesamterneuerung aller Fenster gegenwärtig jedoch nicht umsetzbar ist, da die Instandhaltungsrücklage nicht genügend Mittel bereithält, die zu erwartenden Kosten von grobgeschätzt ca. 30.000 Euro zu decken.

Für die defekten Scheiben der Fenster in den Wohnungen 3 (Schlafzimmer) und 6 (Küchenfenster) wurde folgender **Antrag** gestellt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Austausch der defekten Fensterscheiben, sofern die Kosten weniger als 25 % der Kosten einer Fenstererneuerung betragen. Sind die Kosten des Austausches höher als 25 % der Kosten der Fenstererneuerung, werden die beiden betroffenen Fenster insgesamt ausgetauscht. Herr Beneke wird eine Begutachtung vornehmen und eine Beurteilung abgeben. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmung: Der Antrag wurde einstimmig angenommen mit

7 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 1 Enthaltungen

Der Verwalter wies auf die Beschlussfassung zur Verwalterbestellung in 2016 hin – hier wurde antragsgemäß beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2017 erhält. Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft dies Sonderkündigungsrecht in Anspruch nehmen möchte, wird der Verwalter hierzu eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen. Frau Schmidt und Herr Bergmann übten Kritik an der Arbeit des Verwalters hinsichtlich des Zeitraumes der Umsetzung von Beschlüssen, der Belegbuchungen sowie die nicht optimale telefonische Erreichbarkeit. Im Nachgang zu den Ausführungen können sich die anwesenden Eigentümer eine Fortführung der Zusammenarbeit mit der GEWOBA über den 31.12.2017 hinaus vorstellen.

