

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
16.05.2017

Eigentümergeinschaft: Hermann-Allmers-Straße 36
Verwaltungseinheit: 13388, Hermann-Allmers-Straße 36, DL
Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 01.01.2018 - 31.12.2018

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:	19.375,81 EUR	1.755,18 EUR
nicht umlagefähige Kosten:	3.030,28 EUR	366,44 EUR
Summe Kosten:	22.406,09 EUR	2.121,62 EUR
Summe Beiträge zur Rücklagenbildung:	8.000,00 EUR	808,56 EUR
Erträge:	0,00 EUR	0,00 EUR
Ergebnis:	30.406,09 EUR	2.930,18 EUR

Daraus ergibt sich ein zu leistendes Hausgeld in Höhe von monatlich 244 EUR.

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan

Verwaltungseinheit: 13388/4062/1/7
 Zeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018
 Alle Beträge in: EUR

Kosten-/Ertragsart	Anteilsberechnung			Wirtschaftsplan	
	Gesamt	Schlüssel	Einzel	Gesamt	Einzel
Heiz- und Wasserkosten		Einzelberechnung		12.575,81	1.014,06
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	2.700,00	272,89
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	100000,000	MEA	10107,000	400,00	40,43
sonstige Betriebskosten	100000,000	MEA	10107,000	50,00	5,05
Kosten umlagefähig				19.375,81	1.755,18
Verwaltergebühren	8,00	Einheiten	1,00	2.798,88	349,86
Verwaltergebühren Garagen	2,00	Objektausschluss		71,40	
Kontoführungsgebühren	100000,000	MEA	10107,000	60,00	6,06
Sonstiger Aufwand	96094,000	MEA	10107,000	100,00	10,52
Kosten nicht umlagefähig				3.030,28	366,44
Summe Einzelkosten				22.406,09	2.121,62
Rücklagenzuführung	100000,000	MEA	10107,000	8.000,00	808,56
Beiträge zur Rücklagenbildung				8.000,00	808,56
	100000,000				
Summe Einzelerträge				0,00	0,00
Summe jährlich				30.406,09	2.930,18
Summe monatlich				2.533,84	244,18

Somit errechnet sich ein Betrag von 244,18 EUR. Gegenüber Ihrem alten Hausgeld von 256,00 EUR ergibt sich eine Minderung um 11,82 EUR.

Da Sie uns die Genehmigung zum Lastschriftzug erteilt haben, werden wir, vorbehaltlich weiterer schriftlicher Änderungen, ab dem 01.01.2018 monatlich bis zum jeweils 3. Werktag 244,18 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.

SS / bpm

GEWOBA

Niederschrift

über die Beschlüsse der ordentlichen Versammlung der Eigentümer der Gemeinschaft Hermann-Allmers-Str. 36 in 28209 Bremen, Kd.-Nr. 4062, am 31.05.2018 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. [Hinweis auf Gäste, bzw. „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 07.05.2018 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 87.130 von 100.000 Miteigentumsanteilen (8 von 9 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: 18.35 Uhr

SE / byk

zu TOP 1 – Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamtabrechnung des Jahres 2017 nebst Einzelabrechnungen

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 09.05.2018 zugestellt worden.

Am 23.04.2018 fand eine Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat statt. Die Prüfung erfolgte durch Frau Schmidt und Herrn Bergmann. Dabei ergaben sich folgende Beanstandungen wie z.B. Konto 80902 (Umbuchung Bergmann / Stücke, Nachfragen zum LW-Schaden WE 3). Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt.

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2017 betrug 23.757,62 Euro.

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Gesamtabrechnung nebst Einzelabrechnungen für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2017 mit Druckdatum vom 09.05.2018 in der vorgelegten Form.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Die vom Beirat angemahnten Fördergelder (KfW + swb) für die 2016 neu eingebaute Gasheizungsanlage werden lt. Herrn Stoffers und Herrn Beneke im laufenden Jahr 2018 der Instandsetzungsrücklage der WEG Hermann-Allmers-Strasse 36 zugeführt.

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für den Zeitraum 01.01.-31.12.2017.

Abstimmung: 8 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.-31.12.2017.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

SS/16/17

zu TOP 2 – Dauerbeschlüsse mit Regelungen zur Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs, Vorfälligkeitsregelung mit Verfallklausel zum Wirtschaftsplan, kurzfristiger Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage bei Liquiditätsengpässen in der laufenden Wirtschaftsperiode, Prozessfinanzierung



Antrag:

Die nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldzahlungen sind in 12 gleichen Beträgen jeweils zum dritten Werktag eines Monats zur Zahlung fällig.

Ein beschlossener Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis ein neuer beschlossen wird.

Ist ein Eigentümer mit der Zahlung von Hausgeld in Höhe von insgesamt mindestens 2 monatlichen Raten in Rückstand, wird die gesamte für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu zahlende Restsumme auf einmal fällig. Scheidet der 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 Hausgeldraten bis zum Monat seines Ausscheidens zu bezahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Im Falle von Teilzahlungen auf das nach dem jeweiligen Wirtschaftsplan geschuldete Hausgeld werden diese zunächst auf die Bewirtschaftungskosten bzw. als Beitrag zu den Lasten und Kosten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbucht und sodann als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Zinsen, die aus dem Geld der Instandhaltungsrücklage erwirtschaftet werden, sollen dieser zugeführt werden.

Gelder der Instandhaltungsrücklage darf der Verwalter ohne vorhergehenden Beschluss der Gemeinschaft nach folgender Maßgabe zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen verwenden: Bis maximal zur Höhe von $\frac{1}{4}$ des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans (Bewirtschaftungskosten, ohne Zuführung zur Rücklage) für das laufende Jahr und maximal so viel, dass in der Instandhaltungsrücklage noch ein Betrag in Höhe von $\frac{1}{4}$ ihres am Jahresanfang vorhandenen Bestands verbleibt. Die der Instandhaltungsrücklage entnommenen Gelder sind spätestens bis zum Ende des Wirtschaftsjahres wieder der Instandhaltungsrücklage zuzuführen. Soweit dies aus tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, wird der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung zur Erhebung einer Sonderumlage einberufen. Wenn der Verwalter im Zuge einer Beschlussanfechtungsklage für die beklagten Eigentümer einen Rechtsanwalt beauftragt, darf er die auf

SS / bym

Seiten der beklagten Eigentümer entstehenden Verfahrenskosten aus Gemeinschaftsmitteln bezahlen („vorfinanzieren“). In der nächsten Jahresabrechnung ist diese Ausgabe nur unter den beklagten Eigentümern zu verteilen.

- Abstimmung:** 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
- Verkündung:** Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 3 – Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan 2019 mit Druckdatum vom 07.05.2018 in der vorgelegten Form und die hieraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne mit folgender Änderung: Die Zuführung zur Rücklage soll 12.000 Euro betragen.

- Abstimmung:** 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
- Verkündung:** Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 4 – Beschlussfassung über die Sanierung der Abdichtung am Flachdach und der Firstpfannen, Sanierung der Gaubendächer und Erneuerung der Regenrinnen, einschließlich Gerüststellungen, Kosten ca. 20.000 Euro zu Lasten der Instandhaltungsrücklage

Bei der jährlichen Überprüfung sind etliche Fehlstellen bei den Anschlüssen der Dachabdichtung sowie lose Firstpfannen festgestellt worden

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Sanierung der Abdichtung am Flachdach und der Firstpfannen, Sanierung der Gaubendächer und Erneuerung der Regenrinnen, einschließlich Gerüststellungen, Kosten ca. 20.000 Euro zu Lasten der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird zwei Vergleichsangebote einholen, die Vergabe erfolgt an den preisleistungsgünstigsten Bieter. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt bis Ende September 2018.

- Abstimmung:** 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
- Verkündung:** Der Beschluss ist einstimmig angenommen

Herrn Fettes jun. Wunsch nach einer Dachdämmung im Rahmen der zu erfolgenden Dachsanierung¹⁵⁶ von Herrn Beneke wegen zu hoher finanzieller Aufwendung und bei weitem nicht ausreichender Energieeffizienz (Dachschrägen können nicht mitgedämmt

SS/1/12

werden, nur Flachdachdämmung ist zu wenig) als nicht realisierbar und nicht empfehlenswert bewertet worden.

zu TOP 5 – Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)



Herr Beneke informierte die anwesenden Eigentümer über die gebrochene Begrenzungsmauer am Beet vorne. Es soll die Möglichkeit einer Instandsetzung mit Firmen geprüft werden.

Die anwesenden Eigentümer und der Verwalter bedankten sich bei Herrn Stücke und Herrn Junker für die hervorragend geleisteten Arbeiten und dem Beirat für die hervorragende Ausübung des Verwaltungsbeiratsamtes.

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

Bremen, 31.05.2018
702st

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen

(Herr Stoffers – Versammlungsleitung)

(Verwaltungsbeirat)

(Eigentümer)

J269219|B000008|S0001|SIS0004|BS|v