

GEWOBA

Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen

Eigentumsverwaltung

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

E-Mail:
fuhrmann@gewoba.de

GEWOBA · Postfach 10 78 65 · 28078 Bremen

1A 305E 1F80 FR 6000 08RC
DV 01.22 1.00 Deutsche Post



Herrn
Dr. Walid Khan
Riensberger Str. 56
28359 Bremen

Kundennummer
93796/4126/5/39

Unsere Zeichen
702fu

Durchwahl
36 72-572
Herr Fuhrmann

Bremen
28.01.2022

WEG Bredaer Straße 1-5, 17-21 / Delfter Straße 1-11 Niederschrift der letzten Eigentümerversammlung

Sehr geehrter Herr Dr. Khan,

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. Fuhrmann

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

J00188333 | B00900v | S0000143 | S1S0001 | BS00000 | B

Aufsichtsratsvorsitzende: Bürgermeisterin Dr. Maïke Schaefer
Vorstand: Peter Stubbe (Vorsitzender) · Manfred Sydow · Anja Passlack

Sitz der Gesellschaft: Bremen
Amtsgericht Bremen HRB 17359

Niederschrift

über die Beschlüsse der Versammlung der Eigentümer der Gemeinschaft Bredaer Straße 1-5, 17-21 / Delfter Straße 1-11 in 28259 Bremen Kd.-Nr. 4126, am 30.11.2021 in den Räumen des ATLANTIC Hotel Galopprennbahn, Ludwig-Roselius-Allee 2, 28329 Bremen.

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

für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen:

Herr Schaefer - stellv. Leiter der GEWOBA Eigentumsverwaltung

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 sind.

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Schaefer 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 21.10.2021 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 54.651 von 100.000 Miteigentumsanteilen (61 von 112 Stimmen) vertreten. Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 16 Abs. 1 der Miteigentümerordnung. Das bedeutet: Jedes Wohnungseigentum hat eine Stimme.

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

Versammlungsbeginn: 16:05 Uhr

Versammlungsende: 19:45 Uhr

Im Vorfeld der Bearbeitung der Tagesordnung wurde geäußert, dass es ein Schreiben aus Juni 2021 gibt, welches von 23 Eigentümern unterzeichnet wurde. In diesem Schreiben wurden Anträge zur Tagesordnung gestellt, welche dann dennoch keinen Einzug in die Tagesordnung gefunden haben.

Zunächst angedachte Anträge zur Änderung und Ergänzung der Tagesordnung um diese Punkte konnten im Gespräch bis auf weiteres verschoben werden, da dies in den schriftlich vorliegenden Abstimmungen vieler Miteigentümer keine Berücksichtigung gefunden hat.

Die beantragten Themen sollen dennoch geklärt werden und diese Klärung allen Eigentümern in der nächsten Versammlung vorgestellt werden.

zu TOP 1 – Unterzeichnung des Protokolls

Die Verwalterin wird gemäß § 24 Abs. 6 WEG ein Protokoll über die heutige Versammlung anfertigen. Diese Niederschrift ist von einem Wohnungseigentümer zu prüfen und gegenzuzeichnen. Hierfür stellen sich Herr Schuh und Herr Schalich zur Verfügung. Die Gemeinschaft gibt hierzu ihr Einverständnis und bedankt sich für die Übernahme der Aufgabe.

zu TOP 2 – Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2020 samt Fälligestellung sowie Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Hausgeldeinzelnabrechnungen vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 27.07.2021 zugestellt worden.

Eine Belegprüfung fand durch die Belegprüfer statt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt.

Es wurde bemängelt, dass es zu diversen Punkten der Abrechnung schriftlich von der Miteigentümerin Frau Böning-Konz Bedenken geäußert und Fehlbelastungen aufgezeigt wurde, diese aber nicht weiterbearbeitet wurden und somit die Abrechnung 2020 weiterhin inhaltlich falsch ist.

Hinweis im Nachgang der Versammlung:

Die Verwaltung hat Frau Böning-Konz mehrfach gebeten, ihr die ihrer Meinung nach „fehlerhaften Punkte“ aufzugeben. Dies ist bis heute (Stand 07.12.2021) nicht erfolgt.

Unter anderem wurde ein Beschluss zum Umgang mit dem Niederschlagswassergebühren aus dem Jahr 2019 nicht umgesetzt.

Klärungsversuche an dieser Stelle konnten mangels Kenntnis der Details seitens der Verwaltung nicht vorgenommen werden. In einigen der genannten Punkte kommt es zu Fehlinterpretationen der Sach- und Rechtslage. Diese Missverständnisse müssen im Vorfeld einer Beschlussfassung zu den Abrechnungen ausgeräumt werden.

Nach Teils intensiver Diskussion wurde aus den Reihen der anwesenden um Abstimmung gebeten.

Antrag: Die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 vom 27.07.2021 werden genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmung: 23 Ja-Stimmen
24 Nein-Stimmen
8 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Eine sachliche Klärung der offenen Fragen ist bis zur nächsten Versammlung vorzunehmen und der Beschluss zur Abrechnung 2020 erneut vorzutragen.

zu TOP 3 – Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages ab dem 30.11.2021 gemäß dem mit der Einladung vom 21.10.2021 allen Eigentümern zugestellten Vertragsmuster mit Druckdatum vom 20.10.2021, sowie Beschlussfassung über die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats oder zwei Eigentümern zur Vertragsunterzeichnung. Die mit dem Verwaltervertrag einhergehende Erweiterung der Befugnisse des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 WEG werden ausdrücklich beschlossen.

Mit diesem neuen Verwaltervertrag begegnen die Gemeinschaft und die Verwaltung gemeinsam den mit der Neuauflage des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 geschaffenen neuen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, alle Handlungsfelder der Verwaltung so transparent und eindeutig wie möglich für alle Beteiligten darzustellen und jederzeit nachvollziehbar zu machen und den gesetzlich vorgegebenen Handlungsspielraum in seinen wirtschaftlichen Ausmaßen zu begrenzen und dennoch die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft durch den Verwalter rechtssicher zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund wurde der neue Vertrag entworfen und gestaltet. Neben der klaren Darstellung eines eindeutigen Handlungsspielraums stellt der Vertrag eine Abkehr vom bisherigen „Pauschalvertrag“ hin zu einem leistungsgerechten, differenzierten Abrechnungssystem dar. Ziel dieser Veränderung ist es, der Gemeinschaft zum einen weiterhin die gewohnt professionelle und umfassende Betreuung im Bereich der gesetzlich geforderten Hauptleistungen zukommen zu lassen und zum anderen von der Gemeinschaft gewünschte oder von einzelnen Eigentümern benötigte bzw. verursachte Sonderleistungen erbringen und verbraucherbezogen abrechnen zu können.

Antrag: Die Eigentümersammlung beschließt den Abschluss eines neuen Verwaltervertrags ab dem 30.11.2021 gemäß dem mit Schreiben vom 21.10.2021 allen Eigentümern zugestellten Vertragsmuster mit Druckdatum vom 20.10.2021. Die mit dem Verwaltervertrag einhergehende Erweiterung der Befugnisse des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 WEG

werden ausdrücklich beschlossen. Herr Schuh wird den Verwaltervertrag als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft namens und in Vollmacht der Gemeinschaft unterzeichnen.

Abstimmung: 28 Ja-Stimmen
20 Nein-Stimmen
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 4 - Beschlussfassung über die Änderung des Kostenverteilungsbeschlusses zur Kostentragung der Sondervergütungsleistungen des Verwalters durch diejenigen Wohnungseigentümer/diejenige Wohneinheit, demgegenüber die Sonderleistungen des Verwalters erbracht und/oder durch diejenigen Wohnungseigentümer/diejenige Wohneinheit, der/die diese Sonderleistungen zurechenbar veranlasst und/oder verursacht hat.

Hinweis der Verwaltung:

Bei diesem Tagesordnungspunkt geht es darum, dass die Kosten die ein einzelner Eigentümer verursacht hat (Kopierkosten, Mahnkosten etc.) auch nur diesem Eigentümer in Rechnung gestellt werden und nicht der gesamten Eigentümergemeinschaft.

Antrag: Soweit dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß dem Verwaltervertrag vom 20.10.2021 gemäß den Bestimmungen gemäß § 4 Ziff. 4.2.1.-4.2.3 Sondervergütungen zustehen, sind diese Kosten unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer/Wohneinheiten nur von denjenigen Wohnungseigentümern/Wohneinheiten zu tragen, denen gegenüber die Sonderleistungen des Verwalters erbracht und/oder durch welche diese Sonderleistungen zurechenbar veranlasst und/oder verursacht wurden. Die Kostenbelastung erfolgt im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung.

Abstimmung: 41 Ja-Stimmen
7 Nein-Stimmen
10 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 5 - Diskussion und Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten, die der Verwaltung im Zusammenhang mit dem Zensus 2022 entstehen.

Im Rahmen des Zensusgesetzes 2022 werden vom Verwalter Antworten zur Gebäude- und Wohnungszählung vom Statistischen Landesamt gefordert. Hier geht es insbesondere um die Übermittlung von Gebäude- und Eigentümerdaten zum Zensusstichtag, den 16.05.2022. Diese Leistungen sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten und sind mit 357 Euro pro Gesamtobjekt und 17,85 Euro pro Wohneinheit zu vergüten.

Einen Hinweis bezüglich des Datenschutzes, sowie ein Merkblatt zur Weitergabe an Ihre Mieter liegt dieser Einladung bei. Diese Kosten können nicht auf Mieter umgelegt werden.

Antrag: Für die Vorbereitung und Zuarbeit im Rahmen des im Jahr 2022 stattfindenden registergestützten Zensus (u.a. Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter Erhebungsdaten für die der Verwaltung vorliegenden Daten sowie für die Übermittlung eines Ansprechpartners an das statistische Landesamt zur Vervollständigung nicht bei der Verwaltung vorliegenden Daten) erhält der Verwalter eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von 357 Euro für das Gesamtobjekt. Weiterhin sind pro Einheit 17,85 Euro zu entrichten. Die Verwaltung darf die Aufwandsvergütung im Juni 2022 vom Konto der Eigentümergemeinschaft entnehmen. Die Kosten sind in die laufende Abrechnung einzustellen und werden nach Wohneinheiten verteilt.

Abstimmung: 27 Ja-Stimmen
21 Nein-Stimmen
12 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 6 – Beschlussfassung über die Umrüstung der Müllboxen auf Schließzylinder mit zusätzlicher Dreikantöffnung durch die Firma Völz GmbH für 2.942,23 EURO brutto (Angebot AN052100445). Die Maßnahme wird aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage finanziert.

Die anwesenden Eigentümer tauschen sich dazu aus, dass die bestehenden Probleme mit den hier zu beschließenden Arbeiten nicht gelöst werden würden.

Das Schloss der Müllbox der Delfter Straße 1-5 ist relativ neu und sehr schwer zu bedienen. Grund ist wohl die Rückhaltefeder des Schnappers. Mehrmalige Versuche der Verbesserung der Bedienbarkeit durch Firma Völz sind gescheitert.

Es soll nochmals geprüft werden, ob eine Möglichkeit besteht die Bedienbarkeit zu erleichtern. Eventuell ist auch die gesamte Tür verzogen und sorgt für die Probleme.

Da das Schloss selbst nicht repariert bzw. verändert werden kann, ist zu prüfen ob ein Schloss eines anderen Herstellers eingebaut werden kann um die Probleme zu lösen.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung verlassen.

zu TOP 7 – Beschlussfassung über die Lieferung und Montage einer elektrischen Schranke an der Parkplatzzufahrt zzgl. Legung der benötigten Stromleitungen durch die Firma Heyer zum Preis von 5.380,23 EURO brutto (Angebot 2120145A) und die Firma Suhr zum Preis von 1.249,50 EURO brutto (Angebot 2021109). Die Maßnahme wird zu 2/3 von dieser WEG aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage finanziert. Der Restbetrag wird durch die WEG Bredaerstr. 7-15 finanziert (Anteil 1/3).

Es wird eine ausgiebige Diskussion über den Nutzen und die Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme geführt.

Im Falle einer positiven Beschlussfassung müsste im Vorfeld noch die Vereinbarkeit einer Schranke mit den örtlichen Rettungs- und Angriffswegen der Feuerwehr geklärt werden.

Antrag: Beschlussfassung über die Lieferung und Montage einer elektrischen Schranke an der Parkplatzzufahrt zzgl. Legung der benötigten Stromleitungen durch die Firma Heyer zum Preis von 5.380,23 EURO brutto (Angebot 2120145A) und die Firma Suhr zum Preis von 1.249,50 EURO brutto (Angebot 2021109). Die Maßnahme wird zu 2/3 von dieser WEG aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage finanziert. Der Restbetrag wird durch die WEG Bredaerstr. 7-15 finanziert (Anteil 1/3).

Abstimmung: 9 Ja-Stimmen
42 Nein-Stimmen
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 8a – Beschlussfassung über die Kündigung des Gartenpflegevertrages mit der Firma Turner zum 31.12.2021 und Abschluss eines Gartenpflegevertrages mit der Firma Turner ab dem 01.01.2022 zum jährlichen Preis von 23.800,00 EURO brutto.

Antrag: Beschlussfassung über die Kündigung des Gartenpflegevertrages mit der Firma Turner zum 31.12.2021 und Abschluss eines Gartenpflegevertrages mit der Firma Turner ab dem 01.01.2022 zum jährlichen Preis von 23.800 Euro brutto.

Abstimmung: 57 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
6 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 8b – Beschlussfassung über die Kündigung des Gartenpflegevertrages mit der Firma Turner zum 31.12.2021 und Abschluss eines Gartenpflegevertrages mit der Firma Gartengestaltung Löwenzahn ab dem 01.01.2022 zum jährlichen Preis von 46.471,88. EURO brutto.

Aufgrund der positiven Abstimmung zu TOP 8a wird dieser Tagesordnungspunkt ohne Abstimmung verlassen.

zu TOP 9 – Beschlussfassung über die Beauftragung von Herrn RA Marcus Greupner zur Einholung des Betrages von 1.453,04 EURO brutto von der Vorverwaltung Justus Grosse GmbH.

Die Vergütung für die Durchführung einer außerordentlichen Versammlung, welche durch den Vorverwalter verschuldet wurde ist fraglich. Die GEWOBA hat die Justus Grosse GmbH bereits angeschrieben. Die Rückzahlung des genannten Betrages wurde durch die Justus Grosse GmbH abgelehnt.

Antrag: Beschlussfassung über die Beauftragung von Herrn RA Marcus Greupner zur Einholung des Betrages von 1.453,04 Euro brutto von der Vorverwaltung Justus Grosse GmbH.

Abstimmung: 21 Ja-Stimmen
29 Nein-Stimmen
12 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 10 – Beschlussfassung über die Anbringung eines zweiten Handlaufes an der Wand in der Delfter Str. 1 vom 1. OG bis ins 3. OG zu Lasten von Frau Edith Föste (Sondereigentum Nr. 55). Die Arbeiten werden durch eine Fachfirma ausgeführt. Für dadurch entstehende Schäden haftet der Eigentümer der Wohnung Nr. 55. Instandhaltungen und Instandsetzungen des 2. Handlaufs trägt der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 55. (Antrag Frau Edith Föste)

Antrag: Beschlussfassung über die Anbringung eines zweiten Handlaufes an der Wand in der Delfter Str. 1 vom 1. OG bis ins 3. OG zu Lasten von Frau Edith Föste (Sondereigentum Nr. 55). Die Arbeiten werden durch eine Fachfirma ausgeführt. Für dadurch entstehende Schäden haftet der Eigentümer der Wohnung Nr. 55. Instandhaltungen und Instandsetzungen des 2. Handlaufs trägt der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 55.

Abstimmung: 47 Ja-Stimmen

300186333|B00904V|S0000143|S160005|B50000|B

2 Nein-Stimmen
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung
Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.
zu TOP 11 – Beschlussfassung über die Neuerstellung der Hausgeldabrechnung 2019 (Antrag Böning-Konz)

Im Zusammenhang der Klärung der Fragen zu TOP 2 (Abrechnung 2020) sollen auch die offenen Punkte zur Abrechnung 2019 besprochen und geklärt werden.
Im Ergebnis dieser Klärung wird davon entschieden ob die Neuerstellung der Abrechnung 2019 notwendig und sinnvoll ist.

Auf einen Antrag zu diesem Tagesordnungspunkt wird verzichtet.

zu TOP 12 – Beschlussfassung über die Kündigung der ista. (Antrag Böning-Konz)

Die Kündigungsfristen der aktuellen Verträge mit der Firma ista betragen 31.12.2022 für den Abrechnungsservice, Wartungsvertrag Kaltwasserzähler 31.12.2022, Wartungsvertrag Warmwasserzähler 31.12.2021, Wartungsvertrag Wärmezähler 31.12.2024.

Aus den Reihen der Eigentümer wird angemerkt, dass die unterschiedlichen Laufzeiten nochmals zu prüfen sind. Die Verträge waren ursprünglich nur mit jährlicher Verlängerung abgeschlossen.

Nach Aussprache zu dem Thema entscheiden sich die Eigentümer mehrheitlich dazu, dass der Tagesordnungspunkt nicht abgestimmt wird. Es sollen für die nächste Versammlung entsprechende Angebote zur Ausrüstung der Zählerstruktur auf Funkbasis für alle Medien eingeholt werden. Bei den Angeboten soll die Anmietung der Zähler im Vordergrund stehen, aber zur besseren Vergleichbarkeit auch Kaufoptionen abgebildet werden.

zu TOP 13 – Beschlussfassung zur Vorgehensweise der Hausverwaltung gegenüber Sondereigentümern bei Nichteinhaltung der rechtlichen Regelungen der Gemeinschaft einschl. der Hausordnung. (Antrag Böning-Konz)

Herr Schaefer weist zu diesem Punkt darauf hin, dass die Inhalte der beabsichtigten Beschlussfassung nicht erkennbar sind.

Nach kurzer Diskussion wird der Punkt ohne Beschlussfassung verlassen.

zu TOP 14 – Beschlussfassung über die Änderung des Beschlusses TOP 9a (09.12.2020). (Antrag Herr Hünemörder)

„9a) Beschlussfassung über die Mittelfreigabe zur Herstellung des Brandschutzes und Nachbesserung der durchgeführten Fallstrangsanierung betreffend der Strangsanierung in der Delfter Straße 1 am Fallstrang. Die Mittelfreigabe beträgt 10.000 Euro und kann aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Hinweis der Verwaltung: Tagesordnungspunkt aus der vergangenen Eigentümerversammlung. Die durch die Firma Rodenburg GmbH durchgeführte Fallstrangsanierung in der Delfter Str. 1 ist gemäß Gutachten nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden, so dass eine Nachbesserung und die Herstellung des Brandschutzes notwendig wird für die eine Mittelfreigabe in Höhe von ca. 10.000 Euro benötigt wird.“

Es ergeht zunächst der Hinweis, dass der im Tagesordnungspunkt angesprochene Beschluss aus 2019 stammt.

Herr Schaefer erläutert, dass der eigentliche Hintergrund des Tagesordnungspunktes in dieser Form des Tagesordnungspunktes verfehlt werden würde.

Der Beschluss der Gemeinschaft aus 2019 ist erst einmal richtig und entsprechend umgesetzt worden. Eine „Änderung“ des Beschlusses ist nicht möglich. Es muss klar formuliert werden, welches Ziel verfolgt wird.

Ziel ist es, dass geprüft werden soll, ob die erforderlich gewordenen Arbeiten am Brandschutz und die damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten an den Zählern korrekt ausgeführt und beauftragt wurden, oder eine Regressnahmemöglichkeit seitens der Gemeinschaft besteht.

Ein entsprechender Tagesordnungspunkt ist für die Versammlung 2022 vorzubereiten und aufzunehmen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung verlassen.

zu TOP 15 – Beschlussfassung über die Abrechnung der Treppenhausreinigung für die Delfter Str. 7 ab dem 01.01.2022 über die Hausgeldabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft nach Miteigentumsanteilen des Hauses Delfter Str. 7. (Antrag Herr Buchwald)

Herr Schaefer erläutert, dass die Abrechnung von Kosten aus Verträgen die nicht von der Gemeinschaft geschlossen wurden ausgeschlossen ist.

Es wird der Wunsch aus den Reihen der Eigentümer geäußert, dass alle Treppenhausreinigungsverträge in einem normalen gemeinschaftlichen Vertrag zusammengeführt werden.

Hierzu sollen entsprechende Angebote eingeholt werden und für die Versammlung 2022 vorbereitet werden. Ziel ist es dann, dass alle Einzelverträge der Treppenhäuser gekündigt und ein gemeinsamer Vertrag abgeschlossen wird.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung verlassen.

zu TOP 16 – Beschlussfassung über die Neuwahl eines Verwaltungsbeirates

Die Frage nach Freiwilligen brachte keine Meldung seitens der Eigentümer.

Um aber künftige Prüfungen strukturierter angehen zu können, wird die Wahl eines offiziellen Belegprüfers vorgeschlagen. Hierzu erklärt sich Herr Schuh bereit.

Eine Wahl eines Belegprüfers war nicht Gegenstand der Tagesordnung und wird somit nur durch die anwesenden Eigentümerstimmen vorgenommen.

Antrag: Beschlussfassung über die Wahl von Herrn Schuh als Belegprüfer der Wohnanlage.

Abstimmung: 14 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
2 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 17 – Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022

Mit dem Entwurf des Wirtschaftsplanes 2022 würde es im Fall einer Beschlussfassung zu einer Reduktion der Hausgelder kommen. Viele Eigentümer fürchten, dass damit eine Nachzahlung für das Jahr 2022 einhergehen würde.

Neben der Diskussion über den zu geringen Umfang des Wirtschaftsplanes, weist Herr Schaefer auf den Stand der Rücklagen sowie die jährliche Zuführung hin. Beide Positionen sind für eine Anlage dieser Größe und des Baujahres deutlich zu gering. Neben den eventuell in Zukunft gewünschten energetischen Maßnahmen, werden künftige große und kostenintensive Projekte notwendig. Hierbei sind beispielsweise die Sanierung aller Versorgungsstränge, die Warmwasserbereiter, Kanalsanierungen oder die Aktualisierung der Elektroversorgung zu nennen. Um diesem Thema zu begegnen, wird es einen separaten Tagesordnungspunkt in 2022 geben zum Thema Rücklagenanpassung. Dieser wird hinterlegt mit einem Instandhaltungsplan.

Antrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 vom 21.10.2021 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung: 9 Ja-Stimmen
39 Nein-Stimmen
12 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Der bisherige Wirtschaftsplatz hat also weiterhin Bestand. Die Hausgelder bleiben über den 31.12.2021 hinaus unverändert.

zu TOP 18 – Verschiedenes

Die anwesenden Eigentümer werden um die Abgabe eines Meinungsbildes bezüglich der Zufriedenheit mit der Leistung des Hauswartes gebeten. Bei einer entsprechenden Meinungsäußerung würden die Leistungen des Hauswartes auf Basis des bestehenden Leistungsverzeichnisses neu ausgeschrieben werden. In der Tagesordnung für 2022 würde dann sowohl die Kündigung des bestehenden Vertrages sowie der Abschluss eines neuen Vertrages Einzug finden.

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

Bremen, 30.11.2021
702v

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen



(Versammlungsleitung – Herr Schaefer)

gez. Herr Jürgen Schuh

gez. Herr Matthias Schalich