

**Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen**

Eigentumsverwaltung

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

E-Mail:
schaefer@gewoba.de

GEWOBA Postfach 10 78 65 28078 Bremen

1A 305E 1F80 09 D000 0E41
DV 12.22 1,00 Deutsche Post



Herrn
Dr. Walid Khan
Riensberger Str. 56
28359 Bremen

Kundennummer
93796/4126/5/39

Unsere Zeichen
702v
Herr Schaefer

Durchwahl
36 72-332

Bremen
21.12.2022

WEG Bredaer Straße 1-5+17-21, Delfter Straße 1-11, 28259 Bremen 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.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen eine schöne Weihnachtszeit, besinnliche Festtage und einen "Guten Rutsch" in ein neues Jahr 2023!

Freundliche Grüße

Anlage

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen

i.V. Michaelis

i.V. Schaefer

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

GEWOBA Eigentumsverwaltung			
Eing.: 19. Dez. 2022			



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 12.10.2022 in den Räumen des Bürger- und Sozialzentrum Huchting, Amersfoorter Straße 8, 28259 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

Herr Lücke - technischer Leiter 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 16.09.2022 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 57.882 von 100.000 Miteigentumsanteilen (65 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: 15:05 Uhr

Versammlungsende: 18:37 Uhr

zu TOP 1 – Feststellung der Beschlussfähigkeit und Unterzeichnung des Protokolls

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

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

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

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 sind allen Eigentümern zugestellt worden.

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

Antrag: Die Eigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der Jahresgesamt-abrechnung 2020 insgesamt, sowie der Einzelabrechnungen 2020 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge.

Abstimmung: 28 Ja-Stimmen
31 Nein-Stimmen
4 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 zur Jahresabrechnung 2021 samt Fälligkeitstellung

Durch die nicht genehmigte Abrechnung 2020 und die mit den möglichen Änderungen einhergehende Einflussnahme auf die Stände der Rücklagen kann die Abrechnung 2021 in der vorliegenden Form zum jetzigen Zeitpunkt nicht beschlossen werden.

Nach erfolgter Prüfung und ggfs. Korrektur der Abrechnung 2020 werden mögliche Auswirkungen auf die Abrechnung 2021 geprüft. Sofern erforderlich wird eine neue Abrechnung 2021 erstellt und allen Eigentümern zugestellt. Eine Beschlussfassung erfolgt auf der nächsten möglichen Versammlung.

zu TOP 4 – Beschlussfassung über den Einbau und die Abrechnung von Funkheizkostenverteilern an den Heizkörpern sowie Kalt- und Warmwasserzählern auf Funkbasis in der Wohnanlage durch die Firma ista. Die jährlichen Kosten für Miete und Abrechnung belaufen sich auf 12.201,29 Euro gemäß dem Angebot vom 09.05.2022 mit der Nr. Quo-0418907-J6P3

Hinweis der Verwaltung:

Im Rahmen eines Widerspruchs gegen die Heizkostenabrechnung 2020, wurden wir von der ista darauf aufmerksam gemacht, dass in der Wohnanlage im Jahre 2016 keine neuen Wärmemengenzähler verbaut wurden, sondern Wasserzähler.

Die Wasserzähler können keinerlei Verbrauch für eine Heizkostenabrechnung erstellen und sind an dieser Stelle baulich falsch. Eine verbrauchsbasierende Heizkostenabrechnung ist so nicht möglich. Rechtlich gesehen, muss die Heizkostenabrechnung nach qm erfolgen.

Antrag: Die Eigentümer beschließen den Einbau und die Abrechnung von Funkheizkostenverteilern an den Heizkörpern sowie Kalt- und Warmwasserzählern auf Funkbasis in der Wohnanlage durch die Firma ista SE. Die jährlichen Kosten für Miete und Abrechnung belaufen sich auf 12.201,29 Euro gemäß dem Angebot vom 09.05.2022 mit der Nr. Quo-0418907-J6P3

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen
54 Nein-Stimmen
2 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 5a – Beschlussfassung über eine Kündigung des derzeitigen Abrechnungsvertrages mit Firma ista (Nachfolge von Firma delta-t) zum nächst möglichen Zeitpunkt.

Antrag: Die Eigentümer beschließen eine Kündigung des derzeitigen Abrechnungsvertrages mit Firma ista SE (Nachfolge von Firma delta-t) zum nächst möglichen Zeitpunkt.

Abstimmung: 61 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 5b – Beschlussfassung über den Einbau und die Abrechnung von Funkheizkostenverteilern an den Heizkörpern sowie Kalt- und Warmwasserzählern auf Funkbasis in der Wohnanlage durch die Firma Brunata. Die jährlichen Kosten für Miete und Abrechnung belaufen sich auf 8.810,66 Euro gemäß dem Angebot vom 20.06.2022 mit der Nr. 149964

Antrag: Die Eigentümer beschließen den Einbau und die Abrechnung von Funkheizkostenverteilern an den Heizkörpern sowie Kalt- und Warmwasserzählern auf Funkbasis in der Wohnanlage durch die Firma Brunata. Die jährlichen Kosten für Miete und Abrechnung belaufen sich auf 8.810,66 Euro gemäß dem Angebot vom 20.06.2022 mit der Nr. 149964

Abstimmung: 63 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 6 – Beschlussfassung über die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen, Bremen) zur Prüfung und Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Vorverwaltung Justus Grosse und gegen die ista (Rechtsnachfolger von delta-t) in Bezug den Einbau falscher Wärmezähler und den daraus resultierenden Kosten. Die Kosten dürfen 5.000 Euro nicht übersteigen und werden nach Einheiten in der Abrechnung verteilt.

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen, Bremen) zur Prüfung und Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Vorverwaltung Justus Grosse und gegen die ista SE (Rechtsnachfolger von delta-t) in Bezug auf den Einbau falscher Wärmezähler und den daraus resultierenden Kosten. Die Kosten dürfen 5.000 Euro nicht übersteigen und werden nach Einheiten in der Abrechnung verteilt.

Abstimmung: 9 Ja-Stimmen
49 Nein-Stimmen
6 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 7 – Beschlussfassung über die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen, Bremen) zur Prüfung und Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Eigentümer der Wohnung 49 (Delfter Straße 1, EG links, Frau Böning-Konz) in Bezug auf die Verursachung von Kosten durch die nicht fachgerechte Strangsanierung (Brandschutz). Die Kosten dürfen 5.000 Euro nicht übersteigen und werden nach Einheiten in der Abrechnung verteilt.

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen, Bremen) zur Prüfung und Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Eigentümer der Wohnung 49 (Delfter Straße 1, EG links, Frau Böning-Konz) in Bezug auf die Verursachung von Kosten durch die nicht fachgerechte Strangsanierung (Brandschutz). Die Kosten dürfen 5.000 Euro nicht übersteigen und werden nach Einheiten in der Abrechnung verteilt.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen
33 Nein-Stimmen
13 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 8 – Beschlussfassung zur Installation eines Handlaufs am Eingangsbereich von allen Häusern bei entsprechender Bedarfsmeldung durch einen Eigentümer. Die Kosten in Höhe von ca. 500 Euro je Eingang gehen zu Lasten der jeweiligen Rücklage.

Hinweis der Verwaltung:

Ein entsprechender Genehmigungsbeschluss wurde bereits unter TOP 13 der Versammlung vom 24.02.2015 einstimmig gefasst. Dieser Beschluss umfasst allerdings nur die Installationsmöglichkeit für die Bredaer Straße 3 und Delfter Straße 5. Inzwischen gibt es Bedarf für diese Handläufe auch in anderen Hauseingängen.

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Installation eines Handlaufs am Eingangsbereich von allen Häusern bei entsprechender Bedarfsmeldung durch einen Eigentümer. Die Ausführung erfolgt analog der bereits vorhandenen Handläufe. Die Kosten in Höhe von ca. 500 Euro je Eingang gehen zu Lasten der jeweiligen Rücklage.

Abstimmung: 52 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimme
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 9 – Beschlussfassung über die Beauftragung einer Gefährdungsbeurteilung für die Aufzugsanlage Bredaerstr. 17 zum Preis von ca. 750 Euro brutto. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage der Bredaerstr. 17 finanziert.

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung einer Gefährdungsbeurteilung für die Aufzugsanlage Bredaerstr. 17 zum Preis von ca. 750 Euro brutto. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage der Bredaerstr. 17 finanziert.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen
8 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 10 – Beschlussfassung zur Reinigung der Treppenhäuser aller Eingänge durch die Firma Löwenzahn zum Preis von 2.396,99 Euro brutto (Angebot 2220017 vom 14.08.2022). Die Einzelverträge der Eingänge werden entsprechend gekündigt.

Antrag: Die Eigentümer beschließen eine Vergabe der Reinigung der Treppenhäuser aller Eingänge an Firma Löwenzahn zum Preis von 2.396,99 Euro brutto (Angebot 2220017 vom 14.08.2022) ab dem 01.12.2022. Die Einzelverträge der Eingänge werden entsprechend durch die jeweiligen Eigentümer gekündigt. Die Kosten werden zunächst auf die beiden Kostenstellen Bredaer Straße 17 und übrige Eingänge verteilt und dann nach Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten abgerechnet.

Abstimmung: 56 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 11 – Beschlussfassung über die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen) bzgl. der nicht aufhörenden Ruhestörung der Mieter Nowak Delfter Str. 7 (Eigentümer Herr Aba).

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung von Rechtsanwalt Marcus Greupner (Kanzlei Heberling und Kollegen) bzgl. der nicht aufhörenden Ruhestörung der Mieter Nowak Delfter Str. 7 (Eigentümer Herr Aba).

zu TOP 14b – Beschlussfassung über die Erhöhung der Erhaltungsrücklage ab dem 01.01.2023 für die Bredaer Straße 1-5+19-21, Delfter Straße 1-11 von derzeit 40.000 Euro jährlich auf 66.000 Euro jährlich

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Erhöhung der Erhaltungsrücklage ab dem 01.01.2023 für die Bredaer Straße 1-5+19-21, Delfter Straße 1-11 von derzeit 40.000 Euro jährlich auf 66.000 Euro jährlich

Abstimmung: 19 Ja-Stimmen
26 Nein-Stimmen
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 15 – Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023

Antrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 vom 16.09.2022 werden mit einer Anpassung der Rücklagenzuführungen gemäß Beschluss zu TOP 14a+b, sowie der Positionen Treppenhausreinigung gemäß Beschluss zu TOP10 genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung: 62 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen
1 Stimme enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 16 – Verschiedenes

- **Hinweis der Verwaltung:**

Im Rahmen dieser Einladung zur Eigentümerversammlung möchten wir Sie über eine wichtige Entscheidung des Bundesgerichtshofs informieren. Der BGH hat entschieden (Urteil vom 20.10.2021 – IV ZR 236/20), dass ein Wasserschaden aufgrund einer undichten Fuge im Bereich der Duschwanne nicht von der Wohngebäudeversicherung gedeckt ist.

Das Urteil des BGH nehmen wir zum Anlass, auf folgende Punkte aufmerksam zu machen und bitten Sie um entsprechende Beachtung: Die Fugen im Bereich von Badewanne, Duschwanne, etc., wie grundsätzlich auch der Badewannen- und Duschablauf gehören zum Sondereigentum. Diese Bereiche führen häufig zu Wasserschäden, weshalb wir Ihnen dringend empfehlen, diese Bereiche regelmäßig durch einen Fachmann überprüfen und warten und lassen.

Kommt es zu einem Leitungswasserschaden, ist dieser uns unverzüglich schriftlich mitzuteilen, damit wir die erforderlichen Maßnahmen einleiten können. Die

