

zu TOP 1 – Begrüßung 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 zu prüfen und gegenzuzeichnen. Hierfür stellten sich Herr Cybucki und Herr Just zur Verfügung. Die Gemeinschaft gibt hierzu ihr Einverständnis und bedankt sich für die Übernahme der Aufgabe.

Die Verwalterin berichtet über die Beschlüsse aus der Versammlung von 2018:

- Der beschlossene 6-Jahres-Vertrag mit der Firma Kalorimeta über die Funkmodule wurde geschlossen. Der Einbau der neuen Technik ist teilweise schon erfolgt. Einige Wohnungen konnten noch nicht begangen werden. Bitte stellen Sie den Zugang für diese Maßnahme sicher, damit eine zeitnahe Heizkostenabrechnung 2019 ermöglicht werden kann.
- Im Jahr 2020 werden die Wasseruhren ausgetauscht, da die Eichfrist 2020 ausläuft. Der Austausch wird frühzeitig angekündigt.
- Die beschlossene Gebäudeversicherung bei der Westfälischen Provinzial wurde zum 01.01.2019 beauftragt.
- Der beschlossene Gartenpflegevertrag mit Martin Schmidt wurde zum 01.01.2019 beauftragt.
- Die beschlossenen Treppenlifte im Gelbsand Nr. 8 und Nr. 10 wurden fachgerecht eingebaut.

Am 29.10.2019 fand eine Begehung der Wohnanlage mit ihrem Beirat und der Verwaltung statt. Folgendes wurde festgehalten:

- Umgehende Totholzentfernung im Wäldchen am Parkplatz. Hierbei handelt es sich um 4 Bäume, welche abgestorben sind.
- Vom Wäldchen reinragende Äste zum Parkplatz werden aus Verkehrssicherungsgründen entfernt.

zu TOP 2 – Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamtabrechnung des Jahres 2018 nebst Einzelabrechnungen sowie Entlastung des Verwaltungsbeirates und des Verwalters.

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 18.07.2019 zugestellt worden.

Am 18.07.2019 fand eine Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat statt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt.

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2018 betrug 342.942,08 Euro.

Herr Fuhrmann erläutert einige Kostenpositionen und macht die Eigentümer nochmal auf das Prinzip der Abgrenzung innerhalb der Kostenpositionen aufmerksam. Es gilt hier, dass Aufwendungen dann abgerechnet werden, wenn der Geldfluss anfällt. Einzige Ausnahme ist hier die Position der Heizkosten, welche immer abgegrenzt werden dürfen.

Nachdem alle Fragen beantwortet sind, wird folgender Beschluss gefasst.

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Gesamtabrechnung nebst Einzelabrechnungen für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2018 mit Druckdatum vom 18.07.2019 in der vorgelegten Form. Sie entlastet den Verwalter und den Verwaltungsbeirat für diesen Zeitraum.

Abstimmung: 82 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 3 - Beschlussfassung über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung bei der Generali Versicherungen AG für die jährliche Pauschale in Höhe von 4.724,33 EURO brutto

Herr Fuhrmann erläutert die abgesicherten Punkte aus der Elementarschadenversicherung:

- Überschwemmung, Rückstau, Witterungsniederschläge, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Antrag: Beschlussfassung über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung zum 01.01.2020 bei der Generali Versicherungen AG für die jährliche Pauschale in Höhe von 4.724,33 EURO brutto.

Abstimmung: 71 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
13 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 4a - Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung/Neumontage der Eingangstüranlage inklusive der Briefkasten- und Klingelanlage. Die Kosten in Höhe von ca. 93.000,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Dem Tagesordnungspunkt liegt ein Angebot der Tischlerei Ordemann, Beverstedt, zugrunde.

Ausführungshinweis:

- 12-tlg. Kunststoff Tür-/Fensterelement, Farbe: Außen - anthrazitgrau, Innen – weiß,
- 2-fach Wärmeschutzglas, Ug 1,10 W/m²K, 32 dB
- Stoßgriff 8017gk, Edelstahl in gebogener Form von Hermat
- Elektro-Türöffner effeff 118 E.130 mit mechanischer Entriegelung
- Obertürschließer
- Durchwurf **Briefkastenanlage**, Fabrikat: JU, Einbau in das Türelement Seitenteil mit Wärme gedämmter Leichtmetallfront.
- Frontplatte und Einwurflappe aus Aluminium, voranodisiert und nach RAL Angabe pulverbeschichtet. Rückplatte aus feuerverzinktem Stahlblech, endbehandelt.
- Einwurklappen mit Soft-Close-System.
- **Klingelanlage**, Fabrikat: JU, für den Einbau in das Türelement Seitenteil mit wärme gedämmter Leichtmetallfront.
- LED Hinterleuchtung der Namensschilder
- LED Hinterleuchtung der Straßengravur „Gelbsand 6, etc.“
- Vorgerüstet für den späteren Einbau einer Kamera

Der durchschnittliche, auf die Fläche bezogene Uw-Wert der Elemente beträgt 1,3 W/m²K

Herr Seegelken teilt der Gemeinschaft mit, dass die Tür-, Klingel- und Briefkastenanlage keinerlei technische Mängel ausweist. Die Klingelanlage ist auch optisch in einem sehr guten Zustand. Lediglich die Briefkastenanlage ist optisch in keinem guten Zustand mehr. Zudem ist es nicht mehr möglich die Briefkastenklappen nachzubestellen, da diese Ausführung nicht mehr hergestellt wird.

Nach längerem Austausch über die Vor- und Nachteile wurde folgender Beschluss gefasst:

Antrag: Die Gemeinschaft beschließt über die Erneuerung/Neumontage der Eingangstüranlage inklusive der Briefkasten- und Klingelanlage. Die Kosten in Höhe von ca. 93.000,00 EURO werden der allgemeinen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen
82 Nein-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Zwei weitere Eigentümer sind zur Versammlung erschienen. Es waren nun 88 von 120 Stimmen anwesend.

zu TOP 4b - Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Briefkastenanlage. Die Kosten in Höhe von ca. 37.000,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Ausführungshinweis:

- Durchwurf Briefkastenanlage, Fabrikat: JU, Einbau in das vorhandene Türelement Seitenteil, mit Wärme gedämmter Leichtmetallfront.
- Frontplatte und Einwurflappen aus Aluminium, voranodisiert und nach RAL Angabe pulverbeschichtet. Rückplatte aus verzinktem Stahlblech, endbehandelt.
- Einwurflappen mit Soft-Close-System
- Ändern/anpassen des vorh. Seitenelementes zur Aufnahme der neuen BK-Anlage.

Herr Seegelken berichtet, dass die Maßnahme durchaus sinnvoll ist, da die Briefkästen optisch in einem unschönen Zustand sind. Zudem ist es nicht mehr möglich die Briefkastenklappen zu bestellen, da diese nicht mehr produziert werden.

Antrag: Die Gemeinschaft beschließt über die Erneuerung der Briefkastenanlage (BA JU Durchwurf-Briefkastenanlage) durch die Firma Ordemann (Beverstedt) zum Angebotspreis in Höhe von ca. 37.000,00 EURO brutto (Angebot 119166/A190213). Die Maßnahme wird im Frühjahr 2020 durchgeführt und aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmung: 67 Ja-Stimmen
14 Nein-Stimmen
7 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Auf der Versammlung 2020 soll unter einem beschlussfähigen Tagesordnungspunkt über den Anstrich der Hauseingangstürelemente gesprochen und beschlossen werden.

zu TOP 4c - Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Klingelanlage. Die Kosten in Höhe von ca. 32.000,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Ausführungshinweis:

- Klingelanlage, Fabrikat: JU, für den Einbau in das vorhandene Türelement-Seitenteil mit wärmegeämmter Leichtmetallfront.
- LED Hinterleuchtung der Namensschilder
- LED Hinterleuchtung der Straßengravur „Gelbsand 6, etc.“
- Vorgerüstet für späteren Einbau einer Kamera
- Ändern/anpassen des vorhandenen Fensterelementes zur Aufnahme der Klingelanlage
- Elektrischer Anschluss und Verdrahtung der Anlage

Antrag: Die Gemeinschaft beschließt über die Erneuerung der Klingelanlage. Die Kosten in Höhe von ca. 32.000,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen
78 Nein-Stimmen
8 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 5 - Diskussion und Beschlussfassung zur Überprüfung der elektrischen Anlage durch einen Elektrosachverständigen. Die Kosten in Höhe von ca. 7.500,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen. Antrag aus der Gemeinschaft.

Ausführungshinweis:

- Ortstermine zur Bestandsaufnahme
- Dokumentation der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten/Elektroanlage
- Erstellung eines Maßnahmenkataloges für ggf. Notwendig auszuführende Elektroarbeiten.

Antrag: Die Gemeinschaft beschließt die Überprüfung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum durch einen Elektrosachverständigen. Die Kosten in Höhe von ca. 7.500,00 EURO werden der allgemeinen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmung: 82 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
3 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Die Ergebnisse aus der Prüfung werden auf der Versammlung 2020 vorgestellt.

zu TOP 6 - Beschlussfassung über die Aufwertung der Treppenhausvorbauten Gelbsand 6-14 und des Giebels Gelbsand 14 mittels der Reinigung und Beschichtung der Fassadenteile durch die Firma Siebrecht zum Angebotspreis in Höhe von 45.607,50 EURO brutto (Angebot 44764 vom 13.06.2019) zzgl. ca. 7.000,00 EURO brutto an Baunebenkosten. Die Maßnahme soll aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
(Antrag Herr Cybucki)

Ausführungshinweis:

- Pflanzenfreischnitt für Gerüststellung
- Baustromanschluss
- Bauwasseranschluss
- Gerüststellung
- Reinigung und Beschichtung der Fassade
Die Fassade wird mit dem Osmose Glas- und Fassadenreinigungssystem abgewaschen. Dadurch werden anhaftende Verschmutzungen wie Grünspan und Algen entfernt. Verwitterungen, die in den Fassadenplatten bzw. in der Farbe eingewandert sind, können nur zum Teil entfernt werden. Nach dem reinigen der Fassade, grundieren der der Flächen mit pigmentierter, lösemittelfreier Grundierfarbe und eine Schlussbeschichtung mit Amphibolin-Fassadenfarbe im Farbton hellgetönt.
- Nach Gerüstabbau - Wiederaufarbeitung der Grünflächen

Herr Cybucki erklärt das Angebot dieser Maßnahme und befürwortet diese, da die Gebäudeteile optisch nicht mehr gut aussehen und vom Grünspan und Algen befallen sind.

Von den anwesenden Eigentümern wird berichtet, dass es hierzu kostengünstigere Möglichkeiten gibt den Befall von Grünspan und Algen zu entfernen bzw. dagegen vorzubeugen.

Antrag: Beschlussfassung über die Aufwertung der Treppenhausvorbauten Gelbsand 6-14 und des Giebels Gelbsand 14 mittels der Reinigung und Beschichtung der Fassadenteile durch die Firma Siebrecht zum Angebotspreis in Höhe von 45.607,50 EURO brutto (Angebot 44764 vom 13.06.2019) zzgl. ca. 7.000,00 EURO brutto an Baunebenkosten. Die Maßnahme soll aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Abstimmung: 9 Ja-Stimmen
78 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Die Verwaltung wird daher gebeten, dass zur Versammlung 2020 alternative Möglichkeiten unter einem beschlussfähigen Tagesordnungspunkt vorgestellt werden. Auch der hier aufgeführte Antrag wird erneut zur Beschlussfassung gestellt.

zu TOP 7 - Diskussion und ggf. Beschlussfassung zur bestehenden Parkplatzsituation und der Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes um die rechtliche Sachlage für die WEG Gelbsand 6-14 zu klären.

Herr Fuhrmann teilt mit, dass das offizielle Schreiben von Herrn Greupner noch nicht vorliegt.

In diesem Jahr wurde durch ihren Beirat Herrn Just sämtliche Unterlagen durchsucht und Listen von den Vorverwaltern abgeglichen, um einen aktuellen Sachstand zu den Parkplätzen zu erhalten. Einen aktuellen Sachstand, wer welchen Parkplatz nutzt, gibt es jetzt.

Herr Greupner teilte der Verwalterin in einem Vorgespräch mit, dass es laut Teilungserklärung 88 Sondernutzungsrechte an Parkplätzen geben soll. Tatsächlich gibt es nur 80 Sondernutzungsrechte an Parkplätzen, da die Baubecon nur 80 Sondernutzungsrechte vergeben hat.

Die Vergabe erfolgte nicht durch Festlegung und Zuordnung in der Teilungserklärung, sondern durch individuelle Zuordnung der Baubecon, wenn eine Wohnung verkauft wurde. Daher ist es möglich, dass zu einer Wohnung auch 2 Parkplätze gehören.

Die Verteilung durch die Baubecon ist niemals in die Teilungserklärung aufgenommen worden, allerdings sind die Sondernutzungsrechte an den Parkplätzen in den jeweiligen Grundbüchern hinterlegt.

Herr Greupner hat alle Grundbücher zu der Anlage Gelbsand 6-14 eingesehen und wird eine den Grundbüchern entsprechende Aufstellung anfertigen.

Diese Aufstellung sollte dann auch Basis für die Fragestellung der Kostentragung für Instandsetzungsmaßnahmen der Parkplätze und Verkehrsflächen des Parkplatzes sein. Grundsätzlich besagt das WEG-Gesetz, dass die Sondernutzungsberechtigten für die Instandsetzung ihres Sondernutzungsrechtes (hier der Parkplatz) selbst aufkommen müssen. Die Verkehrsflächen des Parkplatzes und die Schranken würden derzeit (laut Teilungserklärung) aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage instandgesetzt werden.

Die Eigentümer, welche keinen Parkplatz durch den Kauf ihrer Wohnung erhalten haben, sind somit aktuell an den Instandsetzungskosten der Verkehrsflächen des Parkplatzes beteiligt, obwohl sie keinen Parkplatz haben.

Auf der kommenden Versammlung 2020 soll daher unter einem beschlussfähigen Tagesordnungspunkt über die Kostentragung der Instandsetzung des gesamten Parkplatzes gesprochen und beschlossen werden. Hierzu soll eine Rücklage für den Parkplatz eingeführt werden, an der ausschließlich die Sondernutzungsberechtigten der Parkplätze zu beteiligen sind.

zu TOP 8a - Beschlussfassung über die Verlängerung des Vertrages (ursprünglicher Mietvertrag vom 07.09.2005) mit der Firma Vodafone GmbH über die Nutzung des Daches des Gelbsand 6-14 für die Erhaltung der vorhandenen Funkantenne zum jährlichen Mietpreis von 6.545,00 EURO brutto. Die GEWOBA AG wird ermächtigt den Vertrag für und im Namen der WEG Gelbsand 6-14 zu unterzeichnen.

Die anwesenden Eigentümer bitten den Verwalter nochmals bei der Vodafone GmbH zu erfrage, ob der Mietpreis nach oben angepasst bzw. eine kontinuierliche Erhöhung mit aufgenommen werden kann.

Antrag: Beschlussfassung über die Verlängerung des Vertrages (ursprünglicher Mietvertrag vom 07.09.2005) mit der Firma Vodafone GmbH über die Nutzung des Daches des Gelbsand 6-14 für die Erhaltung der vorhandenen Funkantenne zum jährlichen Mietpreis von 6.545,00 EURO brutto. Die GEWOBA AG wird ermächtigt den Vertrag für und im Namen der WEG Gelbsand 6-14 zu unterzeichnen. Die Verwalterin wird vor Unterzeichnung nochmals mit der Vodafone GmbH sprechen, um eine weitere Erhöhung des Mietpreises oder eine kontinuierliche Erhöhung zu erzielen.

Abstimmung: 82 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 8b - Beschlussfassung über die Verlängerung des Vertrages (ursprünglicher Mietvertrag vom 03.07.1998) mit der Firma Telefonica Germany GmbH & Co. OHG über die Nutzung des Daches des Gelbsand 6-14 für die Erhaltung der vorhandenen Funkantenne zum jährlichen Mietpreis von 6.000 EURO brutto. Die GEWOBA AG wird ermächtigt den Vertrag für und im Namen der WEG Gelbsand 6-14 zu unterzeichnen.

Die Verwalterin konnte hier bei erste Nachverhandlung bereits eine Erhöhung von 6.000,00 Euro auf 6.500,00 Euro erzielen.

Die anwesenden Eigentümer bitten den Verwalter nochmals bei der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erfrage, ob die Mietpreis nach oben angepasst bzw. eine kontinuierliche Erhöhung mit aufgenommen werden kann.

Antrag: Beschlussfassung über die Verlängerung des Vertrages (ursprünglicher Mietvertrag vom 03.07.1998) mit der Firma Telefonica Germany GmbH & Co. OHG über die Nutzung des Daches des Gelbsand 6-14 für die Erhaltung der vorhandenen Funkantenne zum jährlichen Mietpreis von 6.500 EURO brutto. Die GEWOBA AG wird ermächtigt den Vertrag für und im Namen der WEG Gelbsand 6-14 zu unterzeichnen. Die Verwalterin wird vor Unterzeichnung nochmals mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sprechen, um eine weitere Erhöhung des Mietpreises oder eine kontinuierliche Erhöhung zu erzielen.

Abstimmung: 82 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 9 - Diskussion und Beschlussfassung über die weitere Nutzung des Wasch-Hauses und ggf. Neuanschaffung einer Miele Waschmaschine. Die Kosten in Höhe von ca. 2.000,00 EURO werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass die Waschmaschine im Waschhaus funktioniert.

Die Verwalterin erklärte, dass der Defekt vom Hauswart mitgeteilt wurde und daher dieser Punkt besprochen werden sollte.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung verlassen.

zu TOP 10 - Beschlussfassung über den Gesamtwirtschaftsplan 2020 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne in vorgelegter Form

Antrag: Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan 2020 mit Druckdatum vom 27.09.2019 in der vorgelegten Form und die hieraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne. Der beschlossene Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis ein neuer beschlossen wird.

Abstimmung: 87 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 11 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Für den Austausch der Funkmodule durch die Firma Kalorimeta (Beschluss aus 2018) macht die Verwalterin nochmals darauf aufmerksam, dass der Firma bitte der Zugang gewährt wird.

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass man mit der Reinigung der Treppenhäuser durch die Firma Söffge nicht zufrieden ist.

Ende Oktober / Anfang November wurden diverse Eingänge nicht gereinigt. Die Firma Söffge hat hierfür eine Gutschrift zwecks Ausfalls angekündigt.

Auf der kommenden Versammlung 2020 soll unter einem beschlussfähigen Tagesordnungspunkt über den Wechsel der Reinigungsfirma gesprochen und beschlossen werden.

Die Verwalterin wurde im Vorfeld darauf Aufmerksam gemacht, dass es immer wieder dazu kommt, dass die Parkplätze durch andere Parkplatzbesitzer genutzt oder blockiert werden. Es wird darum gebeten, dass man bitte ausschließlich den Parkplatz nutzt, der einem auch gehört.

Einige Eigentümer scheinen Ihre Wohnung noch immer als Kurzzeitferienwohnung zu nutzen. Die Verwalterin macht nochmalig darauf aufmerksam, dass dies durch die Stadt Cuxhaven untersagt ist.

Es wird berichtet, dass fremder Müll in den Tonnen des Gelbsandes 6-14 entsorgt wird. Die Verwalterin bat die Eigentümer, dass man ihr diese Vorfälle benennt und aufgibt, wer dort seinen Müll entsorgt.

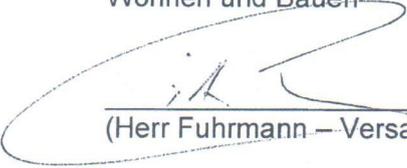
Herr Cybucki bittet darum, dass der Kabelvertrag (Laufzeit, Einsparungspotential, Sanierung) geprüft wird. Dieser Sachverhalt soll auf der nächsten Versammlung unter einem beschlussfähigen Tagesordnungspunkt besprochen werden.

Das Graffiti am Giebel der Nr. 14 wurde vom Hauswart ohne Absprache mit der Verwalterin entfernt. Die derzeitige Entfernung sieht nicht fachgerecht aus. Die Verwalterin hatte bereits einen Maler mit der Entfernung beauftragt. Dieser wird kurzfristig tätig werden.

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

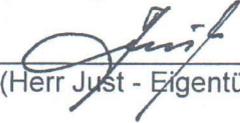
Bremerhaven, 07.11.2019
702fu

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen



(Herr Fuhrmann – Versammlungsleitung)

Egon Cybucki; 18./11.2019
(Herr Cybucki - Verwaltungsbeirat)



(Herr Just - Eigentümer)

