

**Niederschrift**

über die Beschlüsse der Versammlung der Eigentümer der Gemeinschaft Gelbsand 6-14 in 27476 Cuxhaven, Kd.-Nr. 0920, am 14.10.2020 in den Geschäftsräumen der GEWOBA im Columbuscenter, Bgm.-Smidt-Straße 20, 27568 Bremerhaven

---

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

für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft, Wohnen und Bauen:

Herr Fuhrmann	- kaufm. Verwaltung
Herr Seegelken	- 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. Die anwesenden Eigentümer erklären sich einstimmig mit der Anwesenheit der Gäste einverstanden.

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Fuhrmann 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 23.09.2020 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 6.354 von 10.000 Miteigentumsanteilen (72 von 120 Stimmen) vertreten. Das sind mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile. Die Versammlung ist gemäß § 18 Abs.3 der Miteigentümerordnung immer beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Miteigentümer anwesend oder vertreten sind.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 18.1 der Miteigentümerordnung. Das bedeutet: Jede Wohnung hat eine Stimme.

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

Versammlungsbeginn: 11:00 Uhr

Versammlungsende: 12:30 Uhr



**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 stellt sich Herr Cybucki zur Verfügung. Die Gemeinschaft gibt hierzu ihr Einverständnis und bedankt sich für die Übernahme der Aufgabe.

Die Verwalterin berichtet, dass der Auftrag für den Sachverständigen für E-Anlagen erteilt wurde. Zudem wird man sich hier bzgl. eine Gutachtens mit der DEKRA in Verbindung setzen.

Eine erste Kostenschätzung für die Sanierung der Fenster liegt der Verwalterin vor. In der nächsten normalen Versammlung wird diese vorgestellt.

Der Austausch der Briefkastenanlage erfolgt laut der ausführenden Firma noch in diesem Jahr.

Der Vertrag für die Elementarschadenversicherung wurde abgeschlossen. Die Verträge für die Funkantennen wurde entsprechend verlängert.

Der Verwaltervertrag vom 13.03.2012 zwischen der Eigentümergemeinschaft Gelbsand 6 - 14 und dem Verwalter (GEWOBA) gilt bis auf Weiteres.

**zu TOP 2 – Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamtabrechnung des Jahres 2019 nebst Einzelabrechnungen sowie Entlastung des Verwaltungsbeirates und des Verwalters.**

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 27.04.2020 zugestellt worden.

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

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2019 betrug 461.246,20 Euro.

Diverse Rechnungen wurden in der Versammlung nochmals geprüft. Eine Rechnung von Firma Ahlers wird mit Bezug auf die Fahrtkostenpauschale nochmal geklärt. Einzelne zu Lasten der Instandhaltungsrücklage vorgenommenen Buchungen (Zahlungsbeschleunigung) werden nach Abschluss der Vorgänge der Instandhaltungsrücklage wieder gutgeschrieben.

**Antrag:** Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Gesamtabrechnung nebst Einzelabrechnungen für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2019 mit Druckdatum vom 27.04.2020 in der vorgelegten Form. Sie entlastet den Verwalter und den Verwaltungsbeirat für diesen Zeitraum.

**Abstimmung:** 61 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen  
10 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.



**zu TOP 3 – Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten, die der Verwaltung im Zusammenhang mit dem Zensus 2021 entstehen.**

Im Rahmen des Zensusgesetzes 2021 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 16.05.2021. 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.

**Antrag:** Beschlussfassung Für die Vorbereitung und Zuarbeit im Rahmen des im Jahr 2021 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 2021 vom Konto der Eigentümergemeinschaft entnehmen. Die Kosten sind in die laufende Abrechnung einzustellen und werden nach Wohneinheiten verteilt.

**Abstimmung:** 55 Ja-Stimmen  
8 Nein-Stimmen  
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**zu TOP 4 - Beschlussfassung über den Gesamtwirtschaftsplan 2021 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne in vorgelegter Form**

**Antrag:** Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan 2021 mit Druckdatum vom 23.09.2020 in der vorgelegten Form und die hieraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne. Der beschlossene Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis ein neuer beschlossen wird.

**Abstimmung:** 60 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
12 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist einstimmig angenommen.



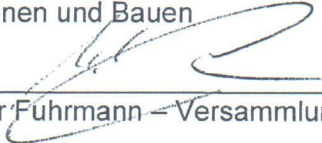
zu TOP 5 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

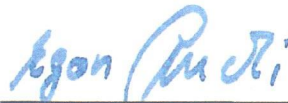
Der Kabelvertrag mit Immomedianet soll auf seine Laufzeit geprüft werden.

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

Bremerhaven, 14.10.2020  
702fu

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen

  
\_\_\_\_\_  
(Herr Fuhrmann - Versammlungsleitung)

 19.10.2020  
\_\_\_\_\_  
(Herr Cybucki - Verwaltungsbeirat)

## Der Zensus 15.05.2022

Zum Stichtag 15.05.2022 findet eine Volks- und Wohnraumzählung statt. Hiermit verbunden treffen Eigentümer\*innen und Verwalter diverse Pflichten.

Nachfolgende Daten werden angefordert:

- Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindegeschlüssel
- Art des Gebäudes
- Eigentumsverhältnisse
- Gebäudetyp
- Baujahr
- Zahl der Wohnungen
- Heizungsart
- Energieträger
- Art der Nutzung der Wohnung
- Leerstandsgründe
- Leerstandsdauer
- Fläche der Wohnung
- Zahl der Räume
- Nettokaltmiete
- Name und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen

Im Rahmen der WEG-Verwaltung verfügt Ihr WEG-Verwalter nur über einen Teil der Daten. Das Procedere sieht aber nicht vor, dass der WEG-Verwalter einen Teil der Daten übermittelt und die Eigentümer\*innen den verbleibenden Rest. Vielmehr wird nur ein Auskunftspflichtiger benannt, der sämtliche Angaben machen kann. Der Verwalter ist daher verpflichtet, Informationen in Form von Objekt- und Eigentümerlisten an das Statistische Landesamt weiterzugeben. Das Statistische Landesamt wird dann auf die Eigentümer\*innen zukommen, um die gemäß Zensusgesetz geforderten Daten abzufragen.

Ihre Verwaltung regelt für Sie:

1. Das Statistische Landesamt erhält von der Verwaltung Bestandslisten und pro Objekt die Namen und Anschriften der Eigentümer\*innen.
2. Die Eigentümer\*innen erhalten zusätzlich umfangreiche Informationen sowie einen Formulierungsvorschlag für deren Mieter\*innen über die Verwendung derer personenbezogenen Daten.
3. Die angeforderten und der Verwaltung vorliegenden Daten werden aus verschiedenen Datenquellen zusammengestellt und den Eigentümer\*innen bei Bedarf zur Verfügung gestellt.
4. Wir unterstützen Sie zu Ihren Fragen rund um den Zensus.

### Hinweise zum Datenschutz:

Mit diesem Schreiben informieren wir Sie, dass wir gemäß Zensusgesetz verpflichtet sind, Ihre persönlichen Daten (Name und Anschrift) an die zuständige Stelle des Landesamtes für Statistik weiterzuleiten. Aus dem Zensusgesetz ergibt sich ebenfalls eine Verpflichtung Ihrerseits, die persönlichen Daten Ihrer Mieter\*innen an die zuständige Stelle des Landesamtes für Statistik weiterzuleiten. Ihre Mieter\*innen sind hierüber zu informieren.





**Der Zensus 15.05.2022 – Datenschutzinformation für die  
Mieterinnen und Mieter**

Der Vermieter/die Vermieterin ist datenschutzrechtlich verantwortlich für die im Rahmen des Mietverhältnisses erforderliche Verarbeitung personenbezogener Daten. Aufgrund des Zensusgesetzes (ZensG 2021) sind Vermieter/-innen verpflichtet, bestimmte Angaben über die Mieter/innen den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder für Zwecke des Zensus 2022 zu übermitteln. Diese Übermittlung findet ihre Rechtsgrundlage in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit §10 Abs. 2 ZensG2021. Folgende Angaben sind gesetzlich zu übermitteln: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen. Diese Angaben gehen an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Diese haben die für die übermittelten Angaben die konkreten Lösungsfristen nach dem ZensG2021 einzuhalten.

Den Mieterinnen und Mietern stehen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der DS-GVO gegenüber den Vermieterinnen bzw. Vermietern das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer Daten zu (Artikel 15 bis 18 und 21 DS-GVO). Liegt aus Sicht des Mieters/der Mieterin ein Verstoß gegen die datenschutzrechtlichen Bestimmungen vor, besteht zudem das Recht, sich bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde über die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch den Vermieter/die Vermieterin zu beschweren (Artikel 77 DS-GVO).