

Niederschrift

über die Beschlüsse der Versammlung der Eigentümer der Gemeinschaft Gelbsand 6-14 in 27476 Cuxhaven, Kd.-Nr. 0920, am 14.10.2021 in die Kugelbake-Halle, Strandstraße 80, 27476 Cuxhaven.

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 Sitzungsvorsitz 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 31.08.2021 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 81 von 120 Stimmen vertreten. Die Versammlung ist immer beschlussfähig.

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: 16:00 Uhr

Versammlungsende: 20:15 Uhr



zu TOP 1 – Unterzeichnung des Protokolls für 2021

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

zu TOP 2 – Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2020 samt Fälligestellung sowie Entlastung der Belegprüfer und des Verwalters.

Die Hausgeldeinzelabrechnungen vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 sind allen Eigentümern mit Druckdatum vom 04.05.2021 zugestellt worden. Eine Belegprüfung wurde durch den Beirat durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen und die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt.

Seitens der anwesenden Eigentümer, soll die Verwaltung sämtliche Wasseruhren und deren Ablesetechnik durch die Kalorimeta prüfen lassen. Es scheint hier nach Aussage einiger Eigentümer zu Fehlern in den abgelesenen Werten zu geben. Die Verwaltung wird sich umgehend mit der Kalorimeta in Verbindung setzen.

Antrag: Die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 vom 04.05.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Die Belegprüfer und der Verwalter werden für das Jahr 2020 entlastet.

Abstimmung: 53 JA-Stimmen
15 NEIN-Stimmen
13 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer werden die Tagesordnungspunkte 5, 6 und 7 vorgezogen.

zu TOP 5 – Ergebnisbericht des Elektrosachverständigen zur Überprüfung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum (TOP 5 aus 2019)

Herr Kutzner berichtet und referiert über den mit der Einladung bereits mitgelieferten Bericht über den Zustand der elektrischen Leitungen der Wohnanlage Gelbsand 6-14.

Herr Kutzner macht deutlich, dass die Leitungen nicht auf den aktuellen Stand sind und seiner Empfehlung nach getauscht / saniert werden müssen.

zu TOP 6 – Beschlussfassung über die Beauftragung eines Planungsbüros, zur Planung einer Modernisierung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum. Weiterhin zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und deren Ausschreibung an geeignete Fachunternehmen. Leistungsphasen 1-7 nach HOAI, Leistungsbild Technische Ausrüstung. Die Kosten in Höhe von ca. 61.000,00 EURO werden der Erhaltungshaltungsrücklage entnommen. Die erstellte Gesamtplanung sowie die Ausschreibungsergebnisse werden im Rahmen der Eigentümerversammlung 2022 vorgestellt. Nach positiver Beschlussfassung der Gemeinschaft kann dann mit der Modernisierung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum begonnen werden.

Das Honorarangebot des PLANUNGSBÜRO STEFAN HEISE GMBH ist dieser Einladung beigefügt. Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Auslastung weiterer Planungsbüros konnte bisher kein weiterer Anbieter gefunden werden.

Antrag: Beschlussfassung über die Beauftragung Planungsbüros Stefan Heise, zur Planung einer Modernisierung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum. Weiterhin zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und deren Ausschreibung an geeignete Fachunternehmen. Leistungsphasen 1-7 nach HOAI, Leistungsbild Technische Ausrüstung. Die Kosten in Höhe von ca. 61.000,00 EURO werden der Erhaltungshaltungsrücklage entnommen. Die erstellte Gesamtplanung sowie die Ausschreibungsergebnisse werden im Rahmen der Eigentümerversammlung 2022 vorgestellt. Nach positiver Beschlussfassung der Gemeinschaft kann dann mit der Modernisierung der elektrischen Anlage im Gemeinschaftseigentum begonnen werden. Die Maßnahme wird aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmung: 37 JA-Stimmen
36 NEIN-Stimmen
8 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 7 – Beschlussfassung über die Beauftragung eines Brandschutzsachverständigen. Die Kosten in Höhe von ca. 6.500,00 EURO werden der Erhaltungsrücklage entnommen.



Laut Hinweises des Elektrosachverständigen fehlen in den Brandwänden Brandschottungen. Dieses stellt einen erheblichen Mangel mit einem hohen Sicherheitsrisiko dar. Nach Auffassung des Verwalters sollte ein Brandschutzsachverständiger alle gemeinschaftlichen Bereiche nach Risiken und Mängeln im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes untersuchen und ggf. dokumentieren.

Antrag: Beschlussfassung über die Beauftragung eines Brandschutzsachverständigen. Die Kosten in Höhe von ca. 6.500,00 EURO werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmung: 67 JA-Stimmen
13 NEIN-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 3 – Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages ab dem 14.10.2021 gemäß dem mit der Einladung vom 31.08.2021 allen Eigentümern zugestellten Vertragsmuster mit Druckdatum vom 10.08.2021, sowie Beschlussfassung über die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats (Herr Cybucki, Herr Just, Herr Nehlsen) 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.

Die anwesenden Eigentümer möchten diesen Vertrag so nicht beschließen. Die Eigentümer Herr Richter und Herr Cybucki teilen mit, dass dieser Vertrag so durch die Gemeinschaft nicht unterzeichnet werden sollte. Es sollte hier ein Gremium gebildet werden (Herr Cybucki, Herr Richter, Herr Grimm und Herr Turnau), welche sich mit dem Vertrag auseinandersetzen und die Änderungswünsche herausarbeiten. Diese sollen dann anschließend mit der Verwaltung besprochen werden. Auf der nächsten Eigentümersammlung soll dann erneut über den Vertrag beschlossen werden.

zu TOP 4 – Beschlussfassung über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels 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.

Antrag: Diese Kosten sind unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer/Wohneinheiten nur von denjenigen Wohnungseigentümergegen/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: 76 JA-Stimmen
0 NEIN-Stimmen
5 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

zu TOP 8 – Beschlussfassung über die Kündigung (1 Monat zum Jahresende) des Hausmeistervertrages mit Firma Uwe Laatzen zum 31.12.2021 und Abschluss des Hausmeistervertrages zum 01.01.2022 mit der Firma Martin Schmidt GmbH zum jährlichen Preis in Höhe von 17.481,30 EURO brutto (Angebotsnummer A21/000046).

Antrag: Beschlussfassung über die Kündigung (1 Monat zum Jahresende) des Hausmeistervertrages mit Firma Uwe Laatzen zum 31.12.2021 und Abschluss des Hausmeistervertrages zum 01.01.2022 mit der Firma Martin Schmidt GmbH zum jährlichen Preis in Höhe von 17.481,30 EURO brutto (Angebotsnummer A21/000046).



Abstimmung: 3 JA-Stimmen
78 NEIN-Stimmen
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 9 – Beschlussfassung zur Erweiterung der vorhandenen Mülleinhausung. Die Kosten in Höhe von ca. 20.000,00 EURO brutto werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die geplante Erweiterung soll der Freifläche, links (Richtung Parkplatz) von der vorhandenen Mülleinhausung erfolgen. Aufgrund der von der Stadt Cuxhaven ausgelieferten neuen Bio-Tonnen ist diese Erweiterung nötig geworden.

- Rodung der Baufläche
- Erd- und Pflasterarbeiten, Fundamente
- Elektroarbeiten (LED-Beleuchtung über Bewegungsmelder in der kompl. Müllbox)
- Einhausung: Bauform, Stützen, Dachträger, Doppelstabmatten, Dachgitter, etc., ähnlich
- der vorhandenen Einhausung. Stahl feuerverzinkt.

Seitens der anwesenden Eigentümer wird berichtet, dass die Einhausung aktuell ausreichend ist. Die übrigen Tonnen sind derzeit im Haizungsraum untergestellt, werden nun aber in das Waschhaus umgelagert.

Antrag: Beschlussfassung zur Erweiterung der vorhandenen Mülleinhausung. Die Kosten in Höhe von ca. 20.000,00 EURO brutto werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmung: 15 JA-Stimmen
65 NEIN-Stimmen
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 10 – Bericht zur Reinigung und Beschichtung der Fassade

Nach längerer Diskussion und Abwägung im Rahmen eines Treffens zwischen Verwaltungsbeirat, Verwaltung und einer Fachfirma, welches die beste Beschichtungsform für die Fassade ist, wurde sich darauf verständigt, dass Musterflächen mit Anstrichen verschiedener Anbieter und Bearbeitungsformen am Giebel Gelbsand 14 angebracht werden.

Dieses ist im Frühjahr 2020 mit 10 Musterflächen erfolgt. Im Frühjahr 2022 werden Verwaltungsbeirat und Verwalter eine Entscheidung darüber treffen, welche die (zu diesem Zeitpunkt) beste Material und Bearbeitungsform ist.

Auf Grundlage dieser Entscheidung werden verschiedene Anbieter um Angebotsabgabe gebeten. Eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft kann dann im Rahmen der Eigentümerversammlung 2022 erfolgen.

Für die nächsten Eigentümerversammlung soll Herr Segelken mögliche Farben berücksichtigen, die erneute Verfärbungen nach Neuanstrich besser absorbieren/kaschieren nicht zwingend weiß sind. *und*

zu TOP 11 – Beschlussfassung zur Erneuerung der Fahrradständer (Antrag Frau Becker / Frau Michaelis)

Die Eigentümer denken hier an möglichen U-Bügel vor den Hauseingängen, klappbare Fahrradschienen in den Treppenhäusern zum Keller und über Wegnahme der Sandkiste und Umbau zum Fahrradstellplatz.

Die Maßnahmen werden auf der nächsten Eigentümerversammlung vorgestellt.

zu TOP 12 – Beschlussfassung über die Kellerdeckendämmung (Antrag Frau Markgraf)

Herr Segelken berichtet, dass die Deckenhöhe eine Dämmung zulassen würde, jedoch verlaufen an der Decke sehr viele Rohre und Kabel, welche für eine Dämmung nicht förderlich sind, da Sie ausgespart werden müssten.

Eine Kellerdeckendämmung ist förderfähig und es müsste ein Energieberater hinzugezogen werden.

Antrag: Beschlussfassung über Vorbereitung einer Kellerdeckendämmung im Gelbsand 6-14.

Abstimmung: 1 JA-Stimme
74 NEIN-Stimmen
6 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

**zu TOP 13 – Bericht und ggf. Beschlussfassung zum Kabelvertrag mit Immo-
medianet (Antrag Herr Cybucki)**

Derzeit bezieht die Gemeinschaft Ihr Kabelfernsehen über das Unternehmen ImmoMediaNet. Dieser Vertrag läuft zum 30.09.2022 aus und würde sich automatisch um ein Jahr verlängern, wenn die Gemeinschaft nicht kündigt.

Die aktuellen Konditionen liegen bei 8,95 EURO netto je Wohnung/Monat. Die ImmoMediaNet bietet ab dem 01.11.2022 Konditionen von 7,50 EURO netto je Wohnung/Monat an.

Die Gesamtersparnis für das Jahr belaufen sich somit auf ca. 2.500,00 EURO brutto.

Seitens der Gemeinschaft soll dieses Thema auf der nächsten Versammlung erneut besprochen werden. Es soll zudem ein Vergleichsangebot eingeholt werden.

**zu TOP 14 – Beschlussfassung über die Abwahl der Verwaltung (Antrag Herr
Harten)**

Antrag: Beschlussfassung über die Abwahl der Verwaltung.

Abstimmung: 3 JA-Stimmen
67 NEIN-Stimmen
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

zu TOP 15 – Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022

Antrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 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: 76 JA-Stimmen
1 NEIN-Stimme
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

zu TOP 16 – Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Auf der nächsten Versammlung soll über den Verwaltungsbeirat gesprochen und beschlossen werden. Herr Turnau und Herr Grimm werden als Mitglieder im Verwaltungsbeirat vorgeschlagen.

Herr Fuhrmann teilt mit, dass die Westpfälische Provinzial die Gebäudeversicherung zum Jahresende, auf Grund der negativen Schadenquote gekündigt hat. Die Leitungswasserschäden der letzten 5 Jahre beliefen sich auf ca. 95.000,00 EURO.

Es wurden Angebote eingeholt und das günstigste bietet die Signal Iduna an, welches sich auf ca. 26.500,00 EURO beläuft.

Es wird sich in dem Zusammenhang über eine mögliche Sanierung der Frisch- & Abwasserleitungen erkundigt. Herr Seegelken teilt mit, dass hier mit ca. 650.000,00 EURO Sanierungskosten gerechnet werden muss.

Es wird berichtet, dass man sich langsam mit der Heizungsanlage beschäftigen muss, da der Wärmecontractingvertrag in den nächsten Jahren ausläuft. Die Verwaltung teilt mit, dass man hier rechtzeitig mit der Vorbereitung der Möglichkeiten beginnt.

Es wird sich über einen möglichen Fensteraustausch erkundigt. Herr Seegelken berichtet, dass dieser ca. 600.000,00 EURO brutto kosten könnte. Die Gemeinschaft möchte in der nächsten Versammlung über dieses Thema sprechen.

Herr Grimm teilt mit, dass es bei der neuen Briefkastenanlage zieht. Herr Seegelken und Herr Grimm werden sich dies vor Ort angucken.

Im Gelbsand 14 ist der Türfeststeller defekt. Eine Reparatur durch den Hauswart hilft nicht mehr. Herr Seegelken bestellt einen neuen Türfeststeller.

Frau Wiechert (Gelband 6) erkundigt sich nach der Anbringung von Rollläden. Herr Fuhrmann wird dies prüfen.



In der Anlage stehen vermehrt alte und nicht genutzte Fahrräder (Keller und vor dem Haus). Herr Fuhrmann wird diese mit dem Hauswart zusammen entfernen lassen. Vorab wird es hierzu ein Rundschreiben an alle geben.

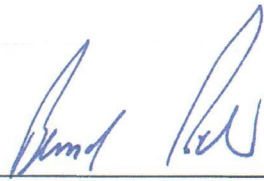
Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt die Versammlungsleitung, Herr Fuhrmann, den anwesenden Teilnehmern für die Wortbeiträge und schließt die Versammlung.

Cuxhaven, 14.10.2021


GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen


i.A. Fuhrmann

(Herr Fuhrmann - Versammlungsleiter)



(Eigentümer – Herr Richter)

 26./10. 2021

(Beirat – Herr Cybucki)