

Niederschrift

über die Beschlüsse der 46. Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnanlage Columbus-Center, Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven, am Mittwoch, den 24.11.2021 im Tagungsraum „Kyoto“ im Klimahaus Bremerhaven

Außer den versammelten Wohnungs- und Teileigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern sind anwesend:

für den Regie- und Abschnittsverwalter GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Herr Schmidt, techn. Verwaltung
Herr Frerichs, techn. Verwaltung
Frau Freymark, kaufm. Verwaltung
Herr Stegmann, kaufm. 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.

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Stegmann 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 28.10.2021 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind insgesamt 75.912/100.000stel Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten nach dem Wertprinzip 249 von insgesamt 334 stimmberechtigten Stimmen. Von der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ sind 7.703,84 m² Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 13.892,44 m² anwesend. Diese vertreten nach dem Wertprinzip 97 von insgesamt 182 stimmberechtigten Stimmen. Die Versammlung ist beschlussfähig.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 22 Abs. 2 der Miteigentümerordnung. Das bedeutet: Auf jedes Wohnungs- und Teileigentum entfallen soviel Stimmen nach dem Wertprinzip, wie sich aus dem Zählerbruchteil seines Miteigentumsanteils ergibt. Abweichend von der Regelung des § 22 richten sich die Stimmrechtsverhältnisse gemäß § 23 der Miteigentümerordnung in den Unterhalts- und Beitragsgemeinschaften nach den Quadratmetern Wohn-/Nutzflächen der stimmberechtigten Wohnungs- bzw. Teileigentümer (pro m² Sondereigentumsfläche eine Stimme).

Zur Stimmenthaltung: Stimmenthaltungen werden entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht gewertet. Zur Vollständigkeit des Abstimmungsergebnisses werden diese dokumentiert.

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr

Versammlungsende: 20:10 Uhr

TAGESORDNUNG

Der 46. ordentlichen Eigentümerversammlung der Gemeinschaft Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven vom 24. November 2021 WIE 1471

- TOP 1 Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2020 samt Fälligestellung
- TOP 2 a) Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
 b) Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
- TOP 3 Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
- TOP 4 Beschlussfassung über die Verlängerung des bestehenden Miet-/Gestattungsvertrages über Mobilfunkantennen mit Vodafone GmbH bis zum 31.12.2030
Hinweis der Verwaltung: Die Vodafone GmbH möchte die Laufzeit des Vertrages gerne bis zum 31.12.2030 verlängern, um Planungssicherheit für die Zukunft gewährleisten zu können. Derzeit befindet sich der Vertrag in jährlicher Kündigungsfrist. Durch eine Verlängerung erhöht sich die monatliche Miete von derzeit monatlich netto 846,69 EURO auf monatlich netto 950,00 EURO.
- TOP 5 a) Sachstandsbericht über den Einbau von einbruchshemmenden Feuer-schutztüren (Wohnungseingangstüren)
 b) Beschlussfassung über die Beauftragung einer Bestandsaufnahme sämtlicher Wohnungseingangstüren der Eigentümergemeinschaft zur Ermittlung des Ist-Zustandes und Erstellung eines Katasters durch den Brandschutzbeauftragten Jens Timmler gemäß vorliegendem Angebot mit einem Kostenaufwand von 3.248,70 EURO zu Lasten der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“
Hinweis der Verwaltung: Als erster Schritt zum Einbau von einbruchshemmenden Feuer-schutztüren (Wohnungseingangstüren der Klassifizierung T30) ist zu ermitteln, was tatsächlich vorhanden ist und welche Türen auszutauschen sind. In der nächsten Eigentümerversammlung werden das Kataster der Eigentümergemeinschaft vorgestellt und die etwaigen hieraus resultierenden nächsten Schritte festgelegt.
- TOP 6 Diskussion über die Instandhaltungspläne und eventuelle Festlegung etwaiger nächster Sanierungsschritte
Hinweis der Verwaltung: Als Anlage erhalten Sie die entsprechenden Instandhaltungspläne.
- TOP 7 Beschlussfassung über die Kostenauflegung der Verwalterzustimmung bei Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums mittels Kostentragung durch die betroffene Sondereigentumseinheit gemäß § 16 Abs. 2 WEG
Hinweis der Verwaltung: Gemäß eines Rundschreibens der Bundesnotarkammer dürfen zukünftig im Falle der Veräußerung einer Sondereigentumseinheit die Kosten der Verwalterzustimmung nicht mehr direkt dem Veräußerer oder Erwerber auferlegt werden, sondern sind dem jeweiligen Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergemeinschaft aufzugeben. Infolge dessen können die Kostentragungen auf die betroffene Sondereigentumseinheit durch gesonderten Beschluss geregelt werden.
- TOP 8 a) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022

Hinweis der Verwaltung: Ein entsprechender Entwurf des jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes ohne erhöhte Zuweisung zur Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ ist als Anlage beigefügt.

b) Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 5,00 EURO/pro m² (entspricht 69.462,96 EURO jährlich) auf 13,50 EURO/pro m² (entspricht 187.547,94 EURO jährlich) ab 01.01.2022

Hinweis der Verwaltung: Um den Austausch der Wohnungseingangstüren möglichst aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanzieren zu können, wird vorgeschlagen, die Zuweisung zu erhöhen und die finanziellen Mittel anzusparen.

Sie erhalten hierzu ebenfalls einen Entwurf Ihres jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes mit der erhöhten Zuweisung zur Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ auf 187.547,94 EURO.

TOP 9 Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Vor Eintritt in die Tagesordnung erläutert der Versammlungsleiter das Abstimmungsverfahren zur Vereinfachung der Stimmenauszählung unter Verwendung von Stimmkarten und deren Wertigkeit. Wohnungen, die zwischen 200 und 596 Miteigentumsanteile und entsprechend 51,56 m² und 143,92 m² Wohnfläche haben, erhalten je eine Stimme; somit gibt es insgesamt 182 Stimmen bei insgesamt 54.078 Miteigentumsanteile bzw. 13.892,44 m² Wohn-/Nutzfläche.

Die 31.006 Miteigentumsanteile des Eigentümers Highstreet VII entsprechen 103 Stimmen, die 12.045 Miteigentumsanteile des Eigentümers Stägrund entsprechen 40 Stimmen, der Regieverwalter erhält für seine 1.976 Miteigentumsanteile 6 Stimmen und Seestadt Bremerhaven für seine 895 Miteigentumsanteile 3 Stimmen. Dieses entspricht insgesamt 152 Stimmen bei insgesamt 45.922 Miteigentumsanteile bzw. 8.525,84 m² Nutzfläche.

Somit ergeben sich aufgrund der Wertigkeit insgesamt 334 Stimmenanteile bei 100.000 Miteigentumsanteile bzw. 22.418,28 m² Wohn-/Nutzfläche.

Zu TOP 1 - Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2020 samt Fälligstellung

Die Hausgeldeinzelabrechnungen des Rechnungsjahres 2020 sind den Wohnungseigentümern zugestellt worden. Die Hausgeldgesamtabrechnung des Rechnungsjahres 2020 wurde am 25.06.2021 von dem Verwaltungsbeirat geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Status der Eigentümergemeinschaft weist zum 31.12.2020 Instandhaltungsrücklagen aus von

467.913,74 EURO (Rücklage Allgemein)
52.548,08 EURO (Rücklage Wohnturm)
121.450,27 EURO (Rücklage Betonsanierung)

Nach Abschluss aller Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 vom 30.06.2021 werden genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmung: 140 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
109 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Zu TOP 2 - a) Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr b) Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

Antrag a): Die Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft erteilt der Verwaltung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 Entlastung.

Abstimmung: 120 Ja-Stimmen
23 Nein-Stimmen

106 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag b): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 Entlastung.

Abstimmung: 146 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
103 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Zu TOP 3 - Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

Hierzu teilt Herr Stegmann als Nachfolger des langjährigen kaufmännischen Verwalters Herr Just mit, dass dieser zum 30.06.2021 in den wohlverdienten Ruhestand gegangen ist und offiziell zum 01.04.2021 die Nachfolge angetreten hat. Herr Stegmann freut sich auf diese anspruchsvolle Tätigkeit und die zukünftige Zusammenarbeit.

Es ist ein Erste-Hilfe-Kurs für alle Fa. BREWAG Mitarbeiter durchgeführt worden. Bewohner können Wohnungsschlüssel bei Fa. BREWAG in der Technischen Zentrale hinterlegen, damit im Notfall Zugang zur Wohnung gewährt wird und etwaige Erstmaßnahmen ergriffen werden können.

Herr Stegmann erläutert kurz die wesentlichen WEG-Neuerungen, die zum 01.12.2020 in Kraft getreten sind. Hiernach wurden beispielsweise die Eigentümerrechte gestärkt, durch einen gesetzlichen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen.

Weiter können nun sämtliche baulichen Maßnahmen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Verteilung von bestimmten Kostenarten können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Jede Eigentümerversammlung ist zukünftig immer beschlussfähig. Die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder kann flexibel festgelegt werden. Der Verwalter ist künftig im Außenverhältnis ausschließlicher Vertreter der Gemeinschaft.

Im Rahmen des Zensusgesetzes werden im Jahr 2022 vom Verwalter und Eigentümer Antworten zur Gebäude- und Wohnungszählung vom Statistischen Landesamt gefordert. Hier geht es insbesondere um die Übermittlung von Gebäude- und Eigentümerdaten zum geplanten Zensusstichtag, den 15.05.2022.

Als Verwaltungsbeiratsvorsitzender gibt Herr Hinken folgenden Bericht ab:

Verwaltungsbeirat im Columbus-Center Bremerhaven - BA I

Manfred Hinken
Susanne Domsich
Peter Klintworth



Bremerhaven den 02.10.2021

Bericht Verwaltungsbeirat 2021

Das Jahr 2020. hatte mehrere bedeutende Schwerpunkte.

Abnahme der neuen Lüftungsanlage im Schwimmbad. Wir wurden hierbei von einem externen Ingenieurbüro begleitet. Es wurden doch einige Fehler der Installation aufgedeckt und beseitigt. Wir können berichten, die Anlage läuft jetzt reibungslos.

Wegen der Pandemie Corona musste unser Schwimmbad leider geschlossen werden. Im nachhinein war das eine gute Entscheidung, denn wir hatten keine Coronafälle im Wohnturm. Wir waren ständig mit der Verwaltung im Informationsaustausch. Wir haben nochmal dafür Sorge getragen, dass die Aufzüge am Tag öfters desinfiziert werden, und vor dem Aufzug Desinfektionsspender aufgestellt wurden.

Jetzt wurde Herr Just verabschiedet, und wir konnten den neuen Verwalter Herrn Stegmann begrüßen. Einige Sitzungen waren nötig um uns kennen zu lernen. Wir haben mit Herrn Stegmann einen Verwalter, mit dem wir kooperativ zusammen Arbeiten können.

Schneller als gedacht musste auf einmal die Aufzugstechnik erneuert werden. Hier kam es leider zu einem längeren Ausfall des Aufzuges, da bei der Abnahme sich der Aufzugskorb unter Extrembelastung verkeilte. Auch diese Arbeiten wurden von uns und einem externen Ingenieurbüro begleitet.

Am 25.06.2021 haben wir in den Geschäftsräumen der GEWOBA die Belegprüfungen für das Wirtschaftsjahr 2020 vorgenommen. Geprüft wurden die Einnahmen und Ausgaben der Betriebs - und Instandhaltungskosten. Alle Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet. Stichprobenartig haben wir Rechnungen eingesehen und überprüft. Es lagen keine Beanstandungen vor.

Wir hatten 19 Beiratssitzungen zu denen wir uns in verschiedenen Räumen unter Einhaltung der Coronaregeln getroffen haben.

Leider kam es im Sep/Okt nochmals zu einem vierwöchigen Ausfall des großen Aufzuges in der OB.18 Das Getriebe vom Antrieb hatte großen Schaden genommen. Die Arbeiten haben nach unserer Einschätzung viel zu lange gedauert. Die Beschaffung von Ersatzteilen sowie Fachkräftemangel haben zu diesem langen Ausfall geführt. Das Getriebe konnte nur provisorisch repariert werden, sodass ein neues Getriebe beschafft werden muss. Es wird darüber nachgedacht den Aufzugsbetreiber zu wechseln.

Alles weitere besprechen wir gerne bei der Eigentümerversammlung. Bis dahin bleiben oder werden Sie gesund.

Ihr Beirat
Manfred Hinken

Die Eigentümergeinschaft nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Zu TOP 4 - Beschlussfassung über die Verlängerung des bestehenden Miet-/Gestattungsvertrages über Mobilfunkantennen mit Vodafone GmbH bis zum 31.12.2030

Die Vodafone GmbH möchte die Laufzeit des Vertrages gerne bis zum 31.12.2030 verlängern, um Planungssicherheit für die Zukunft gewährleisten zu können. Derzeit befindet sich der Vertrag in jährlicher Kündigungsfrist. Durch eine Verlängerung erhöhen sich die Mieteinnahmen von derzeit monatlich netto 846,69 EURO auf monatlich netto 950,00 EURO. Herr Stegmann teilt hierzu mit, dass die Vodafone GmbH diese Sparte ausgegliedert und an das 100%ige Tochterunternehmen „Vantage Towers AG“ umfirmiert hat.

Es kristallisiert sich im Zuge der Diskussion heraus, dass gewisse Befürchtungen über einen unkontrollierten Umbau auf einen eventuellen Ausbau der Mobilfunkantennen auf „5G“ und einer etwaigen höheren Strahlenbelastung. Darüber hinaus berichten Miteigentümer über derzeitige Arbeiten an den Mobilfunkantennen. Die Verwaltung wird gebeten, hierzu eine Stellungnahme von Vodafone bzw. Vantage Towers AG zu erhalten, ob und wann mit welchem eventuellen Umfang ein Ausbau auf „5G“ geplant ist. Weiter soll die Vantage Towers AG darauf hingewiesen werden, dass etwaige größere Umbauten vorab von der Eigentümergemeinschaft zu genehmigen sind.

Aufgrund dessen wird dieser Tagesordnungspunkt auf die nächstjährige Eigentümerversammlung vertagt und ohne Beschlussfassung verlassen.

Zu TOP 5 - a) Sachstandsbericht über den Einbau von einbruchshemmenden Feuerschutztüren (Wohnungseingangstüren)
b) Beschlussfassung über die Beauftragung einer Bestandsaufnahme sämtlicher Wohnungseingangstüren der Eigentümergemeinschaft zur Ermittlung des Ist-Zustandes und Erstellung eines Katasters durch den Brandschutzbeauftragten Jens Timmler gemäß vorliegendem Angebot mit einem Kostenaufwand von 3.248,70 EURO zu Lasten der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“

zu a): Hierzu teilt der Versammlungsleiter mit, dass bekanntlich sämtliche Beschlüsse zur Thematik zum Einbau von einbruchshemmenden Feuerschutztüren (Wohnungseingangstüren) angefochten und vom Amtsgericht Bremerhaven aufgehoben worden sind. Seitens des Bauordnungsamtes wurde ohne Setzen einer Frist geschrieben, dass die Wohnungseingangstüren den seinerzeitigen Vorgaben der Baugenehmigung (feuerfeste T30-Türen) entsprechen müssen. Nach Vorlage des Katasters wird die Grundlage eines ggf. zwingenden Austausches erörtert und ermittelt. Somit könnte die Eigentümergemeinschaft nach Vorlage einer Grundlage diese schrittweise umsetzen. Als erster Schritt ist eine Bestandsaufnahme sämtlicher Wohnungseingangstüren durchzuführen. Hierbei soll festgestellt werden, ob wirklich alle Wohnungseingangstüren auszutauschen sind. Seinerzeit wurde nur stichprobenartig eine Überprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass bei den überprüften Türen die Prüfplakette fehlte und somit die Zulassung erloschen sei. Man ging davon aus, dass die Plakette bei allen Türen fehlt. Als zweiter Schritt ist jeweils ein Beschluss über die Ausführungsart und die Durchführung einer Ausschreibung zu fassen. Als dritter Schritt ist sodann nach Vorlage des Ausschreibungsergebnisses jeweils ein Beschluss über den grundsätzlichen Austausch der Türen, die letztendliche Finanzierung der Maßnahme

und die Festlegung der ausführenden Firmen zu fassen. Sollte es zu positiven Beschlussfassungen kommen, ist ein weiterer Beschluss über den Abschluss eines Wartungsvertrages für die Wohnungseingangstüren notwendig.

In einer vergangenen Eigentümerversammlung wurde der Wunsch über die Möglichkeit des Erhalts von KfW-Fördermitteln geäußert. Hierzu teilt Herr Schmidt mit, dass dieser Sachverhalt ebenfalls überprüft und der Eigentümergemeinschaft zur Entscheidungsfindung vorgelegt wird.

Ebenfalls wird diskutiert, ob für interessierte Eigentümer eine Möglichkeit geschaffen werden kann, Türen mit höherer Widerstandsklasse (T60 oder T90) beispielsweise mit Übernahme der Mehrkosten durch den jeweiligen Sondereigentümer einzubauen. Hierzu teilt die Verwaltung mit, dass dieses sicherlich möglich wäre und einer entsprechenden Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft bedarf.

Zu b): Um nun den ersten Schritt zu vollziehen, sollte ein Beschluss über eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes und Aufnahme in ein Kataster sämtlicher Wohnungseingangstüren gefasst werden. Hier sollte der Brandschutzbeauftragte des Columbus-Centers Bremerhaven Herr Jens Timmler (Fa. Induklett) beauftragt werden. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wird sodann in der nächstjährigen Eigentümerversammlung vorgetragen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt als ersten Schritt die Beauftragung einer Bestandsaufnahme sämtlicher Wohnungseingangstüren der Eigentümergemeinschaft zur Ermittlung des Ist-Zustandes und Erstellung eines Katasters durch den Brandschutzbeauftragten Jens Timmler mit einem Kostenaufwand von 3.248,70 EURO entsprechend dem vorliegenden Angebot zu Lasten der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“. Die Kostenverteilung erfolgt nach dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel m² unter der Kostenposition „Rücklagenentnahme Wohnturm“.

Abstimmung: 91 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

TOP 6 - Diskussion über den Instandhaltungsplan und eventuelle Festlegung etwaiger nächster Sanierungsschritte

Hierzu teilt der Versammlungsleiter mit, dass mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung drei Instandhaltungspläne in Form von Excel-Tabellen allen Eigentümern übersandt worden sind. Grundsätzlich können in den Instandhaltungsplänen kurz-, mittel- und langfristige Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden, um auf Grundlage von Kostenschätzungen einen zeitlichen Umsetzungsrahmen in Hinblick auf die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Anhand dieser

Instandhaltungspläne kann die Eigentümergemeinschaft Prioritäten setzen und hierauf basierend weiterführende Entscheidungen treffen.

Herr Schmidt teilt mit, dass aufgrund der Anordnung des Bauamtes für die Rücklage „Wohnturm“ der Einbau der Wohnungseingangstüren derzeit aus Sicht der Verwaltung erste Priorität besitzt.

Mit der Einladung wurden zur Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ zwei Varianten eines Instandhaltungsplanes übersandt. Zum einen mit einer Zuweisung in bisheriger Höhe von 5,00 EURO/m² (insgesamt 69.462,96 EURO pro Jahr) und zum anderen mit einer Zuweisung in Höhe von 13,50 EURO/m² (insgesamt 187.547,94 EURO pro Jahr). Die vorgeschlagene Erhöhungssumme von 8,50 EURO/m² entspricht der seinerzeitigen Zuweisung zur Rücklage „Betonsanierung“. Über diese vorgeschlagene Erhöhung wird unter dem Tagesordnungspunkt „Wirtschaftsplan 2022“ nochmals diskutiert.

Ein ebenso wichtiger nächster Sanierungsschritt betrifft die Aufzüge, da es hier vor kurzem zu nicht unerheblichen Ausfällen gekommen ist. Hierzu laufen bereits erste Gespräche mit der Vertragsaufzugsfirma und weiteren Aufzugsfirmen unter Einbindung des Verwaltungsbeirates. Etwaige Ergebnisse werden sodann der Eigentümergemeinschaft vorgestellt. Hierzu zählt auch ein eventueller Neuabschluss eines Wartungsvertrages.

Bezüglich des Instandhaltungsplanes der Rücklage „Allgemein“ steht als nächster Sanierungsschritt die Dachfläche 9, Ebene 4, Seeseite an. Hierzu wurde bereits im Jahr 2019 ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft gefasst, der umgesetzt werden sollte, wenn die finanziellen Mittel vorhanden sind. Es kristallisiert sich heraus, dass aufgrund von Preissteigerungen, die seinerzeitige Mittelfreigabe überschritten wird. Darüber hinaus bedarf es noch einer anwaltlichen Klärung, hinsichtlich der Kostentragung für den Auf- und Abbau der vorhandenen Wintergärten unter der Prämisse des neuen Wohnungseigentumsgesetzes seit dem 01.12.20. Somit hat die Eigentümergemeinschaft in der nächsten Eigentümerversammlung etwaige Beschlüsse zu dieser Thematik zu fassen.

Als zukünftiger großer Sanierungsschritt (Rücklage Allgemein) wird mittel- bis langfristig eine Erneuerung der Versorgungsleitungen sicherlich anzusehen sein. Hier werden bereits seitens der Verwaltung erste Überlegungen zu Sanierungsmöglichkeiten angestellt und Gespräche geführt. Da voraussichtlich in der Eigentümergemeinschaft Obere Bürger 63+67 (BA 5) vorzeitig eine Strangsanierung vollzogen werden könnte, können hieraus für die anderen Eigentümergemeinschaften Erkenntnisse und Erfahrungen zur Umsetzung einer solchen Maßnahme gewonnen werden.

In diesem Zusammenhang wird mitgeteilt, dass derzeit keine Gutachten über Asbestfunde in den Rohrleitungssystemen vorliegen. Weiter weist die Verwaltung in diesem Zusammenhang auf ihr Schreiben aus dem Frühjahr 2021 zur Thematik „Asbest“ hin. Bei Unsicherheit, ob sich ggf. Asbest in den Wohnräumen befindet (z. B. Floor-Flex-Platten, Kleber, Wandputz) können Sondereigentümer eine Beprobung beispielsweise durch das Ingenieurbüro Flügger + Partner, Schlachte 32, 28195 Bremen, Tel-Nr.: 0421/165 44 64 zu eigenen Lasten durchführen lassen.

Die anwesenden Eigentümer nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Hinweis der Verwaltung: Die Instandhaltungspläne haben wir diesem Protokoll als Anlage beigelegt. Bezugnehmend auf die Entscheidung unter TOP 8b – geplante Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage „Wohnturm“ – ist der Instandhaltungsplan Variante 2 (Diskussion über eine Erhöhung auf 10,00 EURO/pro m² also insgesamt 138.924,40 EURO ab Wirtschaftsplan 2023) überarbeitet worden.

TOP 7 - Beschlussfassung über die Kostenauflegung der Verwalterzustimmung bei Veräußerung eines Wohnungs- und Teileigentums mittels Kostentragung durch die betroffene Sondereigentumseinheit gemäß § 16 Abs. 2 WEG

Gemäß eines Rundschreibens der Bundesnotarkammer dürfen zukünftig im Falle der Veräußerung einer Sondereigentumseinheit die Kosten der Verwalterzustimmung nicht mehr direkt dem Veräußerer oder Erwerber durch den Notar auferlegt werden, sondern sind dem jeweiligen Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft aufzugeben. Infolge dessen können die Kostentragungen auf die betroffene Sondereigentumseinheit durch gesonderten Beschluss geregelt werden. Dieses soll ab dem 01.01.21 bzw. ab der Hausgeldabrechnung 2021 erfolgen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Auflegung der Kosten, die zu Lasten der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft für die vom Verwalter zu erteilende Veräußerungszustimmung entstehen (Notarkosten und eventuelle Verwaltergebühren) auf die betreffende Sondereigentumseinheit ab dem 01.01.2021 bzw. ab der Hausgeldabrechnung 2021.

Abstimmung: 237 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
12 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

TOP 8 - a) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022
b) Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 5,00 EURO/pro m² (entspricht 69.462,96 EURO jährlich) auf 13,50 EURO/pro m² (entspricht 187.547,94 EURO jährlich) ab 01.01.2022

zu a): Der Wirtschaftsplan 2022 – Vorschlag des Verwalters – ist schriftlich mit der Einladung zugestellt worden. Bei diesem Entwurf ist keine erhöhte Zuweisung (vgl. hierzu TOP 8b) zur Instandhaltungsrücklage „Wohnturm“ enthalten, sondern wie in den vergangenen Jahren eine Zuweisung von 5,00 EURO/pro m² (entspricht 69.462,96 EURO).

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 in der vorgelegten Form

mit Druckdatum vom 28.10.2021. Die Zuführung zur Rücklage „Wohnturm“ beträgt 5,00 EURO/pro m² (entspricht 69.462,96 EURO). Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis ein neuer beschlossen wird.

Abstimmung: 235 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu b): Um beispielsweise den Austausch der Wohnungseingangstüren möglichst aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanzieren zu können, wird vorgeschlagen, die Zuweisung von 5,00 EURO/pro m² (insgesamt 69.462,96 EURO) auf 13,50 EURO/pro m² (insgesamt 187.547,94 EURO) ab 01.01.2022 zu erhöhen. Die vorgeschlagene Erhöhung um 8,50 EURO/pro m² resultieren aus der seinerzeitigen separaten Zuweisung zur mittlerweile abgeschlossenen Betonsanierung. Mit der Einladung zu dieser Versammlung ist jedem Eigentümer ein entsprechender Entwurf des jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes mit der erhöhten Zuweisung zur Rücklage „Wohnturm“ übersandt worden.

Im Zuge der Diskussion kristallisiert sich heraus, dass die vorgeschlagene Erhöhung auf 13,50 EURO/pro m² als zu hoch angesehen wird. Es werden alternative Erhöhungssummen auf 8,00 EURO/pro m² und 10,00 EURO/pro m² genannt. Nach Durchführung einer Meinungsabfrage stellt sich das mehrheitliche Abstimmungsbild für eine mögliche Erhöhung auf 10,00 EURO/pro m² heraus.

Aufgrund der durchgeführten Meinungsabfrage wird für die nächstjährige Eigentümerversammlung im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 die vorgeschlagene Erhöhung auf 10,00 EURO/pro m² (insgesamt 138.924,40 EURO) erneut in einem separaten Tagesordnungspunkt der Eigentümergemeinschaft vorgelegt. Somit wird der Tagesordnungspunkt 8b) auf die nächstjährige Eigentümerversammlung vertagt und ohne Beschlussfassung verlassen.

Hinweis der Verwaltung: Als Anlage zu diesem Protokoll erhalten Sie Ihren jeweiligen ab 01.01.2022 gültigen Einzelwirtschaftsplan gemäß Beschlussfassung unter TOP 8a.

Zu TOP 9 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Unter diesem Punkt werden folgende Angelegenheiten behandelt:

- Bezüglich einer schriftlichen Eingabe möge die Vertretung des Eigentümers der Gewerbeeinheiten über die Vermietungsbemühungen berichten. Leider ist zu diesem Zeitpunkt der Eigentümerversammlung der Vertreter nicht mehr anwesend.
- Ebenfalls aufgrund einer schriftlichen Eingabe berichtet die Verwaltung über die Novellierung des am 01.12.2021 in Kraft tretenden Telekommunikationsgesetzes. Hiernach sind die Kabelfernsehgebühren ab 01.07.2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Die Neuregelung hat ebenfalls Auswirkungen für die Eigentümergemeinschaft, da der geschlossene Kabelfernsehvertrag weiterläuft und der Vermieter weiterhin die Bereitstellungspflicht gegenüber dem Mieter hat. Den Mietern und Eigentümern sollen

zukünftig selbst eine Wahlmöglichkeit für den Fernsehempfang eingeräumt werden. Inwieweit der bestehende Vertrag ggf. außerordentlich mit welcher Mehrheit gekündigt werden kann und wie etwaige Alternativen umsetzbar sind, bleibt zu prüfen.

- Aufgrund des vor kurzem über einen längeren Zeitraum ausgefallenen Aufzug in der Oberen Bürger 18 teilt die Verwaltung mit, dass in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat mit der Aufzugsvertragsfirma Gespräche geführt werden, um eine größere Betriebssicherheit zu gewährleisten. Analog hierzu wurde von der Aufzugsfirma bereits eine Erhöhung der Vergütung des Vollwartungsvertrages angekündigt. Die Verwaltung ist derzeit dabei, Angebote von alternativen Aufzugsfirmen einzuholen. Die weitere Vorgehensweise wird in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat und letztendlich in einer der nächsten Eigentümerversammlung festgelegt.
- Im Zusammenhang mit der der Thematik der Aufzüge wird über verstärkte Vandalismusschäden in den Aufzugskabinen und über Personen im Übergangsbereich von Haus 18 und 20 berichtet. Es soll die Installationsmöglichkeiten von weiteren Kameras geprüft werden.
- An die an Feriengäste vermietenden Eigentümern wird appelliert, für eine ordnungsgemäße Einweisung in die „Gepflogenheiten“ der Wohnanlage Sorge zu tragen.
- Es werden weitere allgemeine verwaltungstechnische Fragen beantwortet.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, bedankt sich Herr Stegmann bei den anwesenden Eigentümern und schließt die Versammlung.

Bremen, 24.11.2021
400sm

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen



Versammlungsleitung:



Verwaltungsbeirat:



Wohnungseigentümer:

WEG Obere Bürger 18/20, BAI, Rücklage Wohnturm VE 1471		Vorschlag des Verwalters (Variante 1 - Ziweisung 5,00 €/m² pro Jahr) Kurz-, mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung inkl. Finanzierungsplanung								
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Instandhaltungsrücklage per 01.01.	Schätzkosten	52.548,08 €	92.011,04 €	161.474,00 €	230.966,96 €	300.429,92 €	369.892,88 €	439.385,84 €	508.878,80 €	
1. Wohnungseingangstüren mit Zarge in T - 30 der Ebene 4-25	600.000,00 €									
2. Wohnturm 18/20 Aufzüge, Antriebe	140.000,00 €									
3. Installation der Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern 18/20	48.000,00 €									
4. Eargetriebene Türen OB 18/20 auf den Ebenen 0-1	90.000,00 €									
5. Erneuerung der Auslegeware auf den Etagenfluren	150.000,00 €									
6. Schwimmbadsanierung	250.000,00 €									
Rücklagenentnahmen		30.000,00 €								
Gesamtkosten für vorstehende Maßnahmen		30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Zuweisung zur Rücklage	5,00 € pro m²	69.462,96 €	69.462,96 €	69.492,96 €	69.462,96 €	69.462,96 €	69.492,96 €	69.492,96 €	69.462,96 €	
Instandhaltungsrücklage per 31.12		52.548,08 €	161.474,00 €	230.966,96 €	300.429,92 €	369.892,88 €	439.385,84 €	508.878,80 €	578.341,76 €	

GEWOBA
Wohnen und Bauen
Aktiengesellschaft
aufgestellt: 4.03.21

