

### Niederschrift

über die Beschlüsse der 47. Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnanlage Columbus-Center, Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven, am Montag, den 14.11.2022 im Conference Saal 1, ATLANTIC Hotel Sail City 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 Eigentümersammlung eine nicht-öffentliche Veranstaltung ist und somit Gäste nicht daran teilnehmen dürfen. Bei Anwesenheit von Gästen unterliegen die gefassten Beschlüsse einem erhöhten Anfechtungsrisiko. Zum TOP 4 hat die Verwaltung die RAin Frau Bressel und zu den TOP's 5 und 10 den Brandschutzbeauftragten Herrn Timmler eingeladen. Hierzu befragt der Versammlungsleiter die anwesenden Eigentümer, ob Einwände an der Teilnahme bestehen. Die anwesenden Eigentümer gestatten jeweils einstimmig die Teilnahme an der Versammlung.

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Stegmann den Versammlungsvorsitz 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 18.10.2022 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind insgesamt 80.325/100.000stel Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten nach dem Wertprinzip 268 von insgesamt 334 stimmberechtigten Stimmen. Von der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ sind 9.071,77 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 13.892,44 m<sup>2</sup> anwesend. Diese vertreten nach dem Wertprinzip 116 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 m<sup>2</sup> Sondereigentumsfläche eine Stimme).

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

Versammlungsbeginn: 17:05 Uhr

Versammlungsende: 22:15 Uhr

## TAGESORDNUNG

### **Der 47. ordentlichen Eigentümersammlung der Gemeinschaft Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven vom 14. November 2022 WIE 1471**

---

- TOP 1 Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2021 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 Ergänzungsbeschlüsse zur Beschlussfassung vom 12.11.2019 der 44. Eigentümersammlung, TOP 7 – Dachsanierung:  
a) Beschlussfassung über die grundsätzliche Durchführung der De- und Remontage der vorhandenen und durch die Eigentümergemeinschaft und durch das Bauordnungsamt genehmigten Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen der Wohnungen Nr. 14, 17 und 18 der Dachfläche 9, Ebene 4, Weserseite zur Sanierung der darunterliegenden Dachfläche auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.  
b) Beschlussfassung über die Erhöhung der Mittelfreigabe des unter TOP 7 gefassten Beschlusses vom 12.11.2019 der 44. Eigentümersammlung zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite von 440.000,00 EURO auf max. 692.000,00 EURO (Obergrenze im Falle der Festlegung der teuersten Anbieter unter TOP 4c) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Allgemein“.  
*Hinweis der Verwaltung:* Aufgrund der anhaltenden Preissteigerungen und der Mehrkosten des von der Eigentümergemeinschaft durchzuführenden Auf- und Abbaus etwaiger vorhandener Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen ist eine Erhöhung der Mittelfreigabe zur ursprünglichen Beschlussfassung notwendig.  
c) Beschlussfassung über die Festlegung der Vergabe bzw. der ausführenden Firmen pro Gewerk des unter TOP 7 gefassten Beschlusses vom 12.11.2019 der 44. Eigentümersammlung zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite.  
*Hinweis der Verwaltung:* Hierzu erhalten Sie als Anlage den entsprechenden Preisspiel der Ausschreibung zur Sanierungsmaßnahme der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite. Die Ausschreibungsunterlagen können bei der Verwaltung eingesehen werden  
d) Antrag der Miteigentümer Frau und Herrn Klintworth: Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung zur Installation eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung auf der dazugehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 020, Obere Bürger 18 entsprechend der beigefügten Skizze auf Kosten der Eigentümer.  
*Hinweis der Verwaltung:* Als Anlage erhalten Sie die entsprechenden Ausführungsskizzen.
- TOP 5 a) Informationen des Brandschutzbeauftragten Herrn Timmler und Vorstellung der Bestandsaufnahme und des Katasters zur Ermittlung des Ist-Zustandes der Wohnungseingangstüren.  
b) Beschlussfassung über die Festlegung der Ausführungsart der auszutauschenden Wohnungseingangstüren.  
*Hinweis der Verwaltung:* Hierzu erhalten Sie als Anlage eine Übersicht, Ansichtsfotos und Kostennoten über die jeweiligen möglichen Ausführungsvarianten.

c) Beschlussfassung über die Durchführung einer Ausschreibung, Mitwirkung am Vergabeprozess und KfW-Mittelabfrage zur möglichen Förderfähigkeit über die auszutauschenden Wohnungseingangstüren über Fa. Architekten und Gutachter Wiedenroth entsprechend dem vorliegenden Angebot vom 26.09.2022 mit einem Kostenaufwand von 1.133,12 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Hinweis der Verwaltung: Die Ausschreibung wird auf Grundlage der unter TOP 5b) festzulegenden Ausführungsvariante durchgeführt.

d) Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung der Eigentümergemeinschaft zur Installation von Wohnungseingangstüren mit höherer Widerstandsklasse (T90 mit Umfassungszarge 2-teilig) in gleicher optischer Güte wie unter TOP 5b) festgelegt, durch Übernahme der Mehrkosten zu einer mindestgeforderten Wohnungseingangstür mit einer Widerstandsklasse von T30 durch den jeweiligen interessierten Sondereigentümer.

Hinweis der Verwaltung: Eine Ausführung in T60 ist nicht möglich, da sie aktuell in Deutschland noch nicht zugelassen ist. Eine Ausführung in T90 mit einer Sanierungseckzarge (vgl. hierzu unter TOP 5b), Ausführungsvariante a)) ist ebenfalls noch nicht zugelassen.

Was bedeutet T30, T60 oder T90?: In diesem Fällen geht es um die Feuerwiderstandsklassen nach DIN 4102. Die DIN 4102 ist die den Bauordnungen zugeordnete Norm, die den Brennbarkeitsgrad von Baustoffen & die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen definiert. Die Anzahl hinter dem Buchstaben „T“ ist die im Prinzip wichtige Angabe. Hierbei handelt es sich um die Bezeichnung in Minuten, wie lange die Tür im Brandfall ihre Eigenschaft erfüllt.

TOP 6 Beschlussfassung über die Verlängerung des bestehenden Miet-/Gestattungsvertrages über Mobilfunkantennen mit Vantage Towers GmbH (ehem. Vodafone GmbH) bis zum 31.12.2030.

Hinweis der Verwaltung: Die Vantage Towers 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 7 a) Beschlussfassung über den Neuabschluss eines turnusmäßigen Aufzugsvollwartungsvertrages ab dem 01.01.2023.

b) Beschlussfassung über die Festlegung der Aufzugsfirma für einen neu abzuschließenden Aufzugsvollwartungsvertrag ab dem 01.01.2023.

Hinweis der Verwaltung: Sie erhalten hierzu als Anlage den Preisspiegel über die abgegebenen Angebote und eine Übersicht des Leistungsspektrums.

c) Beschlussfassung über die grundsätzliche Erneuerung von zwei austauschwürdigen Aufzugsantriebe (Aufzug-Nr.: 47NF3609 Obere Bürger 18 und Aufzugs-Nr.: 47NF3610 Obere Bürger 18) mit einem Kostenaufwand von max. rd. 81.700,00 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

d) Beschlussfassung über die Festlegung der Vergabe bzw. der ausführenden Firma.

Hinweis der Verwaltung: Sie erhalten hierzu als Anlage den Preisspiegel über die abgegebenen Angebote.

TOP 8 Antrag der Miteigentümerin Frau Behnke: Beschlussfassung über die Erteilung einer nachträglichen Genehmigung der im September 2020 zu eigenen Lasten durchgeführten Installation einer Balkonverglasung in der Wohnung Nr. 174, Obere Bürger 18, 21. Etage.

Hinweis der Verwaltung: Die Genehmigung wird seitens der Miteigentümerin beantragt, da eine andere Aufteilung als im generellen Genehmigungsbeschluss der 28.

*Eigentümerversammlung vom 01.11.2004 unter TOP 7 verwandt worden ist. Ein Foto der Außenansicht der installierten Balkonverglasung ist als Anlage beigefügt.*

- TOP 9 Beschlussfassung über das Anbringen von insgesamt vier magnetischen Edelstahlfotafel in den Größen von 800mm bis 1.100mm x 800mm in den Eingangsbereichen der Ebenen 0 und 2 mit einem Kostenaufwand von 905,59 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.
- TOP 10 Beschlussfassung über die Beauftragung einer Bestandsaufnahme sämtlicher Tellerventile an den Dunstabzugshauben 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 Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.
- TOP 11 Diskussion und Beschlussfassung über die Ergänzung des Punktes 4. der bestehenden Hausordnung um den Passus: „Das Laden der Batterien bzw. Akkus von Pedelecs und E-Bikes hat innerhalb der Wohnung zu erfolgen und darf nicht im Keller- bzw. Lagerraum ausgeführt werden.“
- TOP 12 a) Grundsätzliche Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023.  
*Hinweis der Verwaltung: Ein entsprechender Entwurf des jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes ohne erhöhte Zuweisung Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ ist als Anlage beigefügt. D.h. Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ wie bisher in Höhe von 5,00 EURO/m<sup>2</sup> (insgesamt 69.462,96 EURO).*  
b) Ergänzungsbeschluss: Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 5,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 69.462,96 EURO jährlich) auf 10,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) ab 01.01.2023.  
*Hinweis der Verwaltung: Der Punkt 14b) wurde aufgrund der Meinungsabfrage der letztjährigen Eigentümerversammlung vom 24.11.2021 unter TOP 8b) in die Tagesordnung aufgenommen.*
- TOP 13 Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)  
*- Kein Gebäudeversicherungsschutz bei Wasserschäden durch undichte Silikonfugen*

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 m<sup>2</sup> und 143,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben, erhalten je eine Stimme; somit gibt es insgesamt 182 Stimmen bei insgesamt 54.078 Miteigentumsanteile bzw. 13.892,44 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Die 31.006 Miteigentumsanteile des Eigentümers Highstreet VII entsprechen 103 Stimmen, die 12.045 Miteigentumsanteile des Eigentümers Stägernd 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Somit ergeben sich aufgrund der Wertigkeit insgesamt 334 Stimmenanteile bei 100.000 Miteigentumsanteile bzw. 22.418,28 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

### **Zu TOP 1 - Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2021 samt Fälligkeit**

Die Hausgeldeinzelabrechnungen des Rechnungsjahres 2021 sind den Wohnungseigentümern zugestellt worden. Die Hausgeldgesamtabrechnung des Rechnungsjahres 2021 wurde am 04.04.2022 von dem Verwaltungsbeirat geprüft. Die Belegprüfung durch den Beirat „Regie“ fand am 22.03.2022 statt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Status der Eigentümergemeinschaft weist zum 31.12.2021 Instandhaltungsrücklagen aus von

**566.910,60 EURO (Rücklage Allgemein)**  
**93.498,99 EURO (Rücklage Wohnturm)**  
**114.549,17 EURO (Rücklage Betonsanierung)**

Nach Abschluss aller Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Nachschüsse und Anpassungsbeträge aus der Jahresgesamtabrechnung 2021 und den Einzelabrechnungen 2021 mit Druckdatum vom 24.05.2022 werden genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmung: 146 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
120 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung.

Abstimmung: 133 Ja-Stimmen  
15 Nein-Stimmen  
120 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag b): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für den Abrechnungszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung.

Abstimmung: 145 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
121 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

### Zu TOP 3 - Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

Hierzu teilt Herr Stegmann mit, dass Anfragen hinsichtlich eines Angebotes zur Erstellung einer Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie einer Photovoltaikanlage nicht beantwortet oder abgelehnt wurden. Weiter wurden bereits Begehungen mit der swb durchgeführt und in Bearbeitung, um etwaige Optimierungspotenziale der Zentralheizung zu erhalten. Herr Stegmann teilt mit, dass mit Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.12.2020 der bestehende Verwaltervertrag hieran angepasst werden sollte. Die Verwaltung wird hierzu im Zusammenhang mit der nächstjährigen Verwalterneubestellung den entsprechenden Entwurf zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Verwaltungsbeiratsvorsitzender gibt Herr Hinken folgenden Bericht ab:

Verwaltungsbeirat im Columbus-Center Bremerhaven - BA I

Manfred Hinken  
Susanne Domsich  
Peter Klintworth



Bremerhaven den 20.08.2022

#### **Bericht Verwaltungsbeirat 2022**

Am 04.04.2022, haben wir wieder in den Geschäftsräumen der Gewoba eine Belegprüfung durchgeführt. Geprüft wurden die Einnahmen und Ausgaben der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie den Kontoauszügen von unserem Hausgeldkonto. Stichprobenartig haben wir Rechnungen und Kontoauszüge eingesehen und überprüft. Alle Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet. Es gab keine Beanstandungen. Die Rechnungen waren sauber und übersichtlich sortiert.

Zur Belegprüfliste ist auffallend, dass die Kosten:

Technisches Personal von 2020 zu 2021	um € 2476 gestiegen
TZ Notbereitschaft	€ 9538 gestiegen
Sonderbewachung	€ 5202 gestiegen
Sonst. Betriebskosten	€ 5577 gestiegen
Lfd. Inst. Regie	€24901 gar verdoppelt

Wir haben uns zu insgesamt 16 Beratssitzungen getroffen. Bei 6 Sitzungen war auch die Verwaltung anwesend.

Da die Baukosten auch explodieren haben wir versucht einen Beginn der Dachflächensanierung zu beschleunigen. Eine rechtliche Überprüfung hat das ganze Jahr den Beginn verhindert.

Zu dem Thema Fahrstuhl aufzügen sollte dringend ein Getriebeaustausch bei OB18 stattfinden, damit ein langer Ausfall der Aufzüge verhindert werden kann. Dazu wird aber wegen der Kosten ein Eigentümerbeschluss notwendig

Die Sauberkeit in den Treppenhausfluren und im Schwimmbad wurde vom Beirat angemahnt. Die Fa. Söffke verspricht Besserung unter dem Verweis der wirtschaftlich schwierigen Situation

Das Schwimmbad war bei jeder Beiratssitzung ein Thema. Wir sollten unbedingt über einen Eigentümerbeschluss nachdenken um ein unbefugtes Betreten der Schwimmhalle zu verhindern. Nochmals möchte ich darauf hinweisen, dass viele Feriengäste nicht ordentlich im Schwimmbad eingewiesen werden. Es kommt im Schwimmbad oft zu Fehlverhalten seitens der Feriengäste.

Sollte Sie weitere Fragen haben sind wir natürlich gern bereit diese auf der Eigentümerversammlung zu beantworten.

Bleiben oder werden Sie Gesund,  
das wünscht Ihnen Ihr Beirat

Weiter berichtet Herr Frerichs über eine alternative Rohrrinnensanierung der Abwasser- und Regenfallrohre sowie der Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen.

Die Eigentümergemeinschaft nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

#### Zu TOP 4 - **Ergänzungsbeschlüsse zur Beschlussfassung vom 12.11.2019**

##### der 44. Eigentümerversammlung, TOP 7 – Dachsanierung:

a) Beschlussfassung über die grundsätzliche Durchführung der De- und Remontage der vorhandenen und durch die Eigentümergemeinschaft und durch das Bauordnungsamt genehmigten Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen der Wohnungen Nr. 14, 17 und 18 der Dachfläche 9, Ebene 4, Weserseite zur Sanierung der darunterliegenden Dachfläche auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.

b) Beschlussfassung über die Erhöhung der Mittelfreigabe des unter TOP 7 gefassten Beschlusses vom 12.11.2019 der 44. Eigentümerversammlung zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite von 440.000,00 EURO auf max. 692.000,00 EURO (Obergrenze im Falle der Festlegung der teuersten Anbieter unter TOP 4c) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Allgemein“.

c) Beschlussfassung über die Festlegung der Vergabe bzw. der ausführenden Firmen pro Gewerk des unter TOP 7 gefassten Beschlusses vom 12.11.2019 der 44. Eigentümerversammlung zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite.

d) Antrag der Miteigentümer Frau und Herrn Klintworth: Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung zur Installation eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung auf der dazugehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 020, Obere Bürger 18 entsprechend der beigefügten Skizze auf Kosten der Eigentümer.

Hierzu teilt der Versammlungsleiter einleitend mit, dass bekanntlich auf der 44. Eigentümerversammlung vom 12.11.2019 ein Beschluss über die Sanierung der Dachfläche 9, Ebene 4 Westseite gefasst worden ist. Die Sanierung sollte zur Ausführung kommen, wenn die finanziellen Mittel vorhanden sind. Hinsichtlich der auf der Dachfläche vorhandenen Wintergärten und Terrassenüberdachungen war man ursprünglich der Meinung, dass diese von den jeweiligen Sondereigentümern ab- und wieder aufzubauen seien. Hierüber herrschten im Laufe der Zeit unterschiedliche Meinungen, so dass die Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Rechtsanwältin Frau Bressel zwecks einer rechtlichen Bewertung aufgesucht hat.

Die Verwaltung hat hierzu Frau RAin Bressel zur diesjährigen Eigentümerversammlung eingeladen, um die rechtliche Situation zu erläutern und sich den Fragen der anwesenden Eigentümer zu stellen. Hiernach haben grundsätzlich die betreffenden Eigentümer die erforderlichen Erhaltungs- und Baumaßnahmen zu dulden. Dazu gehört auch das Entfernen, Wiederherrichtung oder auch „Zerstören“ von Sondereigentum oder Gegenständen, wobei die Eigentümergemeinschaft entsprechend Auftraggeber ist. Als Ausnahme sieht Frau Bressel in diesem Fall hieran etwaige nicht genehmigte Wintergärten oder Terrassenüberdachungen. In diesen Fällen ist der jeweilige Sondereigentümer kostenmäßig für den Auf- und Abbau zuständig. Dieses betrifft aktuell den Wintergarten der Wohnung Nr. 16, der Miteigentümerin Frau Klostermeyer. Bei den Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen der Wohnungen Nr. 14 (Frau und Herr Fromm), Nr. 17 (Herr Jerusel) und Nr. 18 (Frau Domsich) liegen entsprechende WEG-technische und baubehördliche Genehmigungen vor. Bei dem Wintergarten und der Terrassenüberdachung der Wohnung Nr. 20 (Frau und Herrn Klintworth) wurden seinerzeit keine ordnungsgemäßen Genehmigungen erteilt. Die Miteigentümer Frau und Herr Klintworth haben signalisiert, die Kosten für den Abbau und Wiederaufbau des Wintergartens und der Terrassenüberdachung selbst zu übernehmen (vgl. auch hierzu TOP 4d). Die Dachfläche im Bereich der Wohnung Nr. 19 (Eigentümer Kleppek) musste bereits als Notmaßnahme vorgezogen werden, um Schaden und Schadenersatzforderungen von der Eigentümergemeinschaft abzuwenden.

Zu a): Als Ergänzung zur Beschlussfassung aus dem Jahr 2019 hat nun die Eigentümergemeinschaft über die Übernahme der De- und Remontage der vorhandenen Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu entscheiden.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die grundsätzliche Durchführung der De- und Remontage der vorhandenen und durch die Eigentümergemeinschaft und durch das Bauordnungsamt genehmigten Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen der Wohnungen Nr. 14, 17 und 18 der Dachfläche 9, Ebene 4, Westseite zur Sanierung der darunterliegenden Dachfläche auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.

Abstimmung: 165 Ja-Stimmen  
34 Nein-Stimmen  
69 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu b): Aufgrund der anhaltenden Preissteigerungen und der Mehrkosten des von der Eigentümergemeinschaft durchzuführenden Auf- und Abbaus etwaiger vorhandener Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen ist eine Erhöhung der Mittelfreigabe zur ursprünglichen Beschlussfassung notwendig, um die Arbeiten ausführen zu können.

Die Maßnahme wäre im nächsten Frühjahr – selbst bei einer etwaigen Vergabe an die teuersten Anbieter - aus der Erhaltungsrücklage „Allgemein“ finanzierbar. Der voraussichtliche Stand der Erhaltungsrücklage „Allgemein“ beträgt per 31.12.22 rd. 675.000,00 EURO, wobei eine monatliche, rechnerische Zuweisung in Höhe von rd. 9.300,00 EURO hinzukommt.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Erhöhung der Mittelfreigabe des unter TOP 7 gefassten Beschlusses vom 12.11.2019 der 44. Eigentümerversammlung zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Westseite von 440.000,00 EURO auf max. 692.000,00 EURO (Obergrenze im Falle der Festlegung der teuersten Anbieter unter TOP 4c) inkl. etwaiger Kosten für Nebenarbeiten in Höhe von rd. 59.000,00 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Allgemein“.

Abstimmung: 205 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen  
62 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu c): Mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung wurde folgender Preis-  
spiegel versandt:

**Dachdeckerarbeiten:**

Fa. Wegner	Fa. Brummerhop	Fa. Brandes
494.552,11 €	544.504,98 €	kein Angebot abgegeben

**De- und Remontage Wintergärten  
der Wohnungen Nr. 14, 17 und 18:**

Fa. Ordemann	Fa. Fliegel	Fa. Warnke
88.491,97 €	kein Angebot abgegeben	kein Angebot abgegeben

**anfallende Kosten unabhängig vom ausführenden Dachdecker  
bzw. Nebenarbeiten:**

Trockenbau/Estrich- und Fliesenarbeiten	33.209,48 €
Lagercontainer inkl. Straßensperrungen und Kranstellung:	8.068,20 €
Aus-/Einräumarbeiten:	5.842,90 €
Projektsteuerung:	11.662,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b><u>58.782,58 €</u></b>

**Aufstellung Gesamtkosten:**

a) Fa. Wegner/Fa. Ordemann/Nebenarbeiten:	<u>641.826,67 €</u>
b) Fa. Brummerhop,/Fa. Ordemann/Nebenarbeiten:	<u>691.779,53 €</u>

Zur Durchführung einer Beschlussfassung zur Festlegung der Vergabe bzw. der ausführenden Firmen, wird folgende Abstimmung vorgenommen:

Dachdeckerarbeiten:

Fa. Wegner	268 Stimmen
Fa. Brummerhop	0 Stimmen
Fa. Brandes	kein Angebot abgegeben

De- und Remontage Wintergärten/Terrassenüberdachungen:

Fa. Ordemann	268 Stimmen
Fa. Fliegel	kein Angebot abgegeben
Fa. Warnke	kein Angebot abgegeben

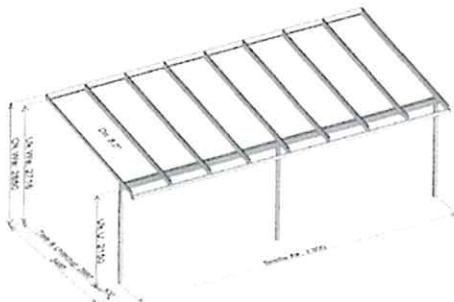
Aufgrund der vorangegangenen Willensbildung wird folgender Beschlussantrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Vergabe der unter TOP 7 der 44. Eigentümerversammlung vom 12.11.2019 beschlossenen Arbeiten zur notwendigen Sanierung der Dachfläche in der Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite an Fa. Wegner und Fa. Ordemann gemäß der vorliegenden Angebote zzgl. etwaiger Nebenarbeiten für Trockenbau, Estrich- und Fliesenarbeiten, Lagercontainer inkl. Straßensperrungen, Aus-/Einräumarbeiten und Projektsteuerung.

Abstimmung: 266 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen  
1 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu d): Die Miteigentümer Frau und Herr Klintworth stellen den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Installation eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung auf der Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 020, Obere Bürger 18 der Ebene 4, Weserseite auf eigene Kosten. Mit der Einladung wurden folgende Skizzen und Fotos versandt:





- Zu TOP 5 -**
- a) Informationen des Brandschutzbeauftragten Herrn Timmler und Vorstellung der Bestandsaufnahme und des Katasters zur Ermittlung des Ist-Zustandes der Wohnungseingangstüren.**
  - b) Beschlussfassung über die Festlegung der Ausführungsart der auszutauschenden Wohnungseingangstüren.**
  - c) Beschlussfassung über die Durchführung einer Ausschreibung, Mitwirkung am Vergabeprozess und KfW-Mittelabfrage zur möglichen Förderfähigkeit über die auszutauschenden Wohnungseingangstüren über Fa. Architekten und Gutachter Wiedenroth entsprechend dem vorliegenden Angebot vom 26.09.2022 mit einem Kostenaufwand von 1.133,12 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**
  - d) Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung der Eigentümergeinschaft zur Installation von Wohnungseingangstüren mit höherer Widerstandsklasse (T90 mit Umfassungszarge 2-teilig) in gleicher optischer Güte wie unter TOP 5b festgelegt, durch Übernahme der Mehrkosten zu einer mindestens geforderten Wohnungseingangstür mit einer Widerstandsklasse von T30 durch den jeweiligen interessierten Sondereigentümer.**

Zu a): Der Brandschutzbeauftragte und Berufsfeuerwehrmann Herr Timmler gibt zu Beginn allgemeine Hinweise und beantwortet Fragen zum Verhalten im Brandfall.

Weiter hatte die Eigentümergeinschaft bekanntlich in der letztjährigen Eigentümersammlung beschlossen, dass als erster Schritt eine Bestandsaufnahme über den Ist-Zustand der Wohnungseingangstüren durch Herrn Timmler und der Verwaltung durchgeführt wird. An mehreren Terminen wurde die Wohnanlage begangen und jede einzelne Wohnungseingangstür (sofern Zugang gewährt wurde) begutachtet und dokumentiert. Kurz vor dem Versammlungstermin fand ein erneuter Begutachtungstermin statt, um die restlichen, verbliebenen Türen zu erfassen. Hieraus ergibt sich zusammenfassend folgendes, aktualisiertes Ergebnis:

### **Auswertung Kataster Ist-Zustand Wohnungseingangstüren** **Obere Bürger 18+20**

Gesamtanzahl Wohnungen:	181
Anzahl Wohnungen mit austauschwürdigen Wohnungseingangstüren:	173
Anzahl Wohnungen, deren Wohnungseingangstüren nicht ausgetauscht werden müssen:	5
Anzahl Wohnungen, die noch nicht begutachtet werden konnten:	3

Hiernach ist festzustellen, dass ein Großteil der Wohnungseingangstüren auszutauschen ist.

Zu b): Als zweiten Schritt hat die Eigentümergemeinschaft in der diesjährigen Eigentümerversammlung eine Ausführungsvariante der Wohnungseingangstür festzulegen, die Grundlage für eine Ausschreibung sein wird.

Mit der Einladung wurden in Form von Fotos und Beschreibungen wie nachfolgend aufgeführt folgende drei zulässige Ausführungsvarianten allen Eigentümern zugestellt:

**Ausführungsvariante a): T30 Tür mit Sanierungseckzarge - Farbe weiß**



**Kostenpunkt pro Wohnungstür: rd. 3.500,- € inkl. MwSt.**

Pos. 1, LV-Pos. 1.1.30, - 450x T30-/RS-/SD32-/RC2-1-Türelement

- Produkt : FORM T30/RS/SD32/RC2-1-Brand-/Rauch-/Schall-/Einbruchschutztür, Modell 3.00 MSF  
 x % PEFC-zertifiziert TT-PEFC-COC119  
 Brandschutz nach DIN 4102, T30/RS-Zulassung: 2-6.20-1934  
 Rauchschutz nach DIN 18095  
 Schallschutz Rw (alt Rw,P) = 32dB nach DIN 4109, Gutachten Nr. G 02 05 03.1  
 Einbruchhemmung RC2 nach DIN EN 1627 (Zertifikat DIN CERTCO Reg.-Nr. 4T050)  
 geprüfte Angriffseite: Bandgegenseite  
 Klimaklasse II (Prüfklima "b" gemäß DIN EN 1121)  
 Mech. Beanspruchungsgruppe 4 ("E" Extrem) nach DIN EN 1192, Gutachten 255 411 33-1
- Türblatt : Türblattdicke ca. 50mm, gefälzt, für den Innenbereich
- Zarge : Stahl-Eckzarge, Blech verzinkt/gründiert, Dicke 2mm, verschweißt, in Massivwand,  
 Spiegelverbreiterung 70/12mm, Sicke Bandseite 25mm, in Nagel-Dübelanker-Befestigung,  
 Spezialdichtung grau, ohne Bodeneinstand  
 \* Sonderwunsch: Stahlsanierungseckzarge, Sondermaß Sickenkante Bandseite 35 mm, mit  
 schräger Verschraubung im Zargenfalz/Dichtungsfalz  
 \* Sonderwunsch: mit Gipseinlage auf Bandseite hinter Zargenspiegel
- Maße : LD 914x1933mm, BR 978x1965mm, ZF 944x1948mm, ZAM 1084x2018mm, PA 92mm, TA 962x1950mm, TF  
 936x1937mm, DIN rechts, Türblattgewicht ca. 66kg
- Oberfläche : Türblatt: CPL Solid-weißlack  
 Türblattkante Kunststoffkante 3-seitig (eckig) weiß FORM U 101
- Bänder : \* Sonderwunsch: 2x VN 3737/160 Compact, 3-dim. verstellbar, matt-verchromt/FI  
 \* Sonderwunsch: 2x Bandfräsung im Türblatt
- Schloss : Dreifachverriegelung KFV MFS A52372FS, PZ-gelocht, ohne Zylinder, Dorn 65mm, Nuss 9mm,  
 Entfernung Nuss/Zylinder 72mm, ohne Panikfunktion, Stulp verzinkt hell chromatiert,  
 Stulpbreite 20mm  
 KFV-Türspaltsicherung mit Sperrbügel, Dornmaß 65mm, Betätigungsknauf-Höhe 1365mm
- Drücker : Statt Standard-Schutzbeschlag: Standard-FS-Kunststoffdrücker U-Form mit Kurzschild,  
 schwarz (RAL 9005), Stife 9mm, beidseitig Drücker, OHNE Kurzschildbohrung, Drehknauf für  
 KFV-Türspaltsicherung mit Sperrbügel: FSB 03 0418 00208 0105 Alu F1-eloxiert auf  
 Bandseite
- Schließer : Gleitschienenschließer GEZE TS 3000, Normalmontage auf Bandseite, silberfarbig
- Zusatzausst.: 1 absenkbar Bodendichtung Schall-Ex L-15  
 Weitwinkelspion glanzvernickelt (lose mitgeliefert, Höhe Unterkante Türblatt bis Nische  
 Bohrung: 1400mm nach DIN 68706

POS	LV-Pos.	ME	ART	MODELL	DIN	BR-B	BR-H	LD-R	LD-H	TABG	TARS	TAH	NW/PA	EP Netto	Ges.Netto
1	1.1.30.	450	T30	3.00 MSF	R	978x1965	914x1933	962				1950	92PA 6		

**Ausführungsvariante b): T30 Tür mit Umfassungszarge 2 - teilig - Farbe weiß**



**Kostenpunkt pro Wohnungstür: rd. 3.750,-- € inkl. MwSt.**

- Produkt : FORM T30/RS/S032/RC2-1-Brand-/Rauch-/Schall-/Einbruchschutztür, Modell 3.00 MSF  
 x % PEFC-zertifiziert TT-PEFC-COC119  
 Brandschutz nach DIN 4102, T30/RS-Zulassung: z-6.20-1934  
 Rauchschutz nach DIN 18095  
 Schallschutz Rw (alt Rw,P) = 32dB nach DIN 4109, Gutachten Nr. G 02 05 03.1  
 Einbruchhemmung RC2 nach DIN EN 1627 (Zertifikat DIN CERTCO Reg.-Nr. 4T050)  
 geprüfte Angriffsseite: Bandgegenseite  
 Klimaklasse II (Prüfklima "b" gemäß DIN EN 1121)  
 Mech. Beanspruchungsgruppe 4 ("E" Extrem) nach DIN EN 1192, Gutachten 255 411 33-1
- Türblatt : Türblattdicke ca. 50mm, gefälzt, für den Innenbereich
- Zarge : Zweigeteilte Stahlzarge für nachträglichen Einbau, Laschen-Klemm-Befestigung  
 (Trapezanker), Blech verzinkt/gründiert, Dicke 2mm, zerlegt, in Massivwand, Spiegel  
 40/55mm, Sicke 15/15mm, Spezialdichtung grau, ohne Bodeneinstand
- Maße : WÖ 1010x2005mm, LD 936x1968mm, ZF 966x1983mm, ZAM 1046x2023mm, MW 270mm, TA 984x1985mm,  
 TF 958x1972mm, DIN rechts, Türblattgewicht ca. 69kg
- Oberfläche : Türblatt: CPL Solid-Weißlack  
 Türblattkante Kunststoffkante 3-seitig (eckig) weiß FORM U 101
- Bänder : 2x VLX 7939-160-18, 3-dim. verstellbar, Stahl matt vernickelt, mit Stiftsicherung  
 2x Bandaufnahme-Element VX 7611 (3-dim.) in der Zarge
- Schloss : Dreifachverriegelung KfV MFS AS2372FS, PZ-gelocht, ohne Zylinder, Dorn 65mm, Nuss 9mm,  
 Entfernung Nuss/Zylinder 72mm, ohne Panikfunktion, Stulp verzinkt hell chromatiert,  
 Stulpbreite 20mm
- Drücker : KfV-Türspaltsicherung mit Sperrbügel, Dornmaß 65mm, Betätigungsknauf-Höhe 1365mm  
 Statt Standard-Schutzbeschlag: Standard-FS-Kunststoffdrücker U-Form mit Kurzschild,  
 schwarz (RAL 9005), Stift 9mm, beidseitig Drücker, OHNE Kurzschildbohrung, Drehknauf für  
 KfV-Türspaltsicherung mit Sperrbügel: FSB 03 0418 00208 0105 Alu F1-eloxiert auf  
 Bandseite
- Schließer : Gleitschienen-schließer GEZE TS 3000, Normalmontage auf Bandseite, silberfarbig
- Zusatzausst.: 1 absenkbarer Bodendichtung Schall-Ex L-15  
 Weitwinkelspion glanzvernickelt (lose mitgeliefert, Höhe unterkante Türblatt bis Mitte  
 Bohrung: 1400mm nach DIN 68706

POS	LV-Pos.	ME	Art	MODELL	DIN	WÖ-B	WÖ-H	LD-B	LD-H	TARB	TABS	TAH	MW/PA	EP	Netto	Ges.Netto
2	T 30 ...	1	T30	3.00 MSF	R	1010x2005	936x1968	984				1985	270MW			

**Ausführungsvariante c): T90 Tür mit Umfassungszarge 2 - teilig - Farbe weiß  
(Hinweis: Optisch wie Ausführungsvariante b), allerdings  
in der Widerstandsklasse T90 ausgeführt!)**



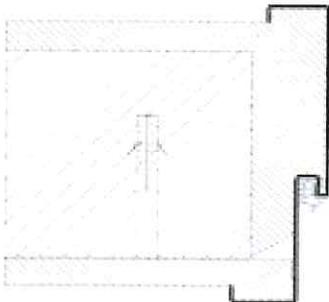
**Kostenpunkt pro Wohnungstür: rd. 5.800,-- € inkl. MwSt.**

pos. 3 LV-Pos. T 90 - 1x T90-/RS-/SD32-/RC2-I-Türelement.

T 60 ist nicht möglich, da aktuell in Deutschland noch nicht zugelassen.  
Wir bitten T 90 an aber mit Sanierungsumfassungszarge. Die Sanierungs - Eckzarge ist nicht zugelassen.

- Produkt** : FORM T90/RS/SD32/RC2-I-Brand-/Rauch-/Schall-/Einbruchschutztür, Modell 8.00 NSF  
x PEFC-zertifiziert TT-PEFC-COC119  
Brandschutz nach DIN 4102, T90/RS-Zulassung: Z-6.20-1933  
Rauchschutz nach DIN 18095  
Schallschutz  $R_w$  (alt  $R_w, P$ ) = 32dB nach DIN 4109, Gutachten Nr. G 02 05 03.17  
Einbruchhemmung RC2 nach DIN EN 1627 (Zertifikat DIN CERTCO Reg.-Nr. 4T051)  
geprüfte Angriffsseite: Bandgegenseite  
Klimaklasse II (Prüfklima "b" gemäß DIN EN 1121)  
Mech. Beanspruchungsgruppe 4 ("E" Extrem) nach DIN EN 1192, Gutachten 255 425 71
- Türblatt** : Türblattdicke ca. 70mm, gefälzt, für den Innenbereich
- Zarge** : Zweigeteilte Stahl-Sanierungszarge für nachträglichen Einbau (Wanddickenausgleich -5/+10mm), Blech verzinkt/gründiert, Dicke 2mm, verschweißt, in Massivwand, Spiegel 75/70mm, Sicke 15/15mm, Spezialdichtung grau, ohne Bodeneinstand
- Maße** : WÖ (= LD der Bestandszarge): 914x1986mm, LD der Sanierungszarge: 840x1949mm, ZF 870x1964mm, ZAN 1020x2039mm, NW 270mm, TA 888x1966mm, TF 862x1953mm, DIN rechts, Türblattgewicht ca. 99kg
- Bänder** : 2x VLX 7939-160-18, 3-dim. verstellbar, Stahl matt vernickelt, mit Stiftsicherung  
2x Bandaufnahme-Element VX 7611 (3-dim.) in der Zarge
- Schließer** : Gleitschienenschließer GEZE TS 5000, Ausführung EN 2-6, Normalmontage auf Bandseite, silberfarbig

Der Unterschied besteht hauptsächlich in der Ausführung der Zarge:



Stahl-Umfassungszarge



Stahl-Eckzarge T30

Die Umfassungszarge ist größer und wirkt optisch „klobiger“. Darüber hinaus ist die Ausführung mit einer Umfassungszarge rd. 250,00 EURO pro Wohnungseingangstür teurer.

Eine Wohnungseingangstür mit einer Feuerwiderstandsklasse T90 (Ausführungsvariante c) ist derzeit nur mit einer Umfassungszarge in Deutschland zugelassen. Sie ist optisch identisch wie die Ausführungsvariante b – T30 mit Umfassungszarge). Eine Tür in T90 mit Umfassungszarge ist mit ca. 5.800,00 EURO erheblich teurer. Ausführungen in T60 mit Sanierungseck- und Umfassungszarge sind derzeit ebenfalls in Deutschland noch nicht zugelassen.

Abschließend führt der Versammlungsleiter eine Abstimmung zur Meinungsabfrage über die jeweiligen Varianten und zur Beschlussantragsstellung mit folgendem Ergebnis durch:

Variante a) – T30/Sanierungseckzarge – rd. 3.500,00 EURO

 97 Stimmen

Variante b) - T30/Umfassungszarge – rd. 3.750,00 EURO

 18 Stimmen

Variante c) – T90/Umfassungszarge – rd. 5.800,00 EURO

 1 Stimme

Aufgrund der durchgeführten Willensbildung wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt als Festlegung der Ausführungsvariante der auszutauschenden Wohnungseingangstüren die Variante a) – T30 mit Sanierungseckzarge Türblattfarbe weiß - entsprechend des mit der Einladung übersandten Vorschlages und soll somit als Grundlage der noch zu beschließenden Ausschreibung gelten.

Abstimmung: 96 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme  
19 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu c): Aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung zur Festlegung der Ausführungsart, kann nun die Eigentümergeinschaft einen Beschluss über die Durchführung der Ausschreibung fassen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Ausschreibung, die Mitwirkung am Vergabeprozess und die KFW-Mittelabfrage zur möglichen Förderfähigkeit extern an das Büro „Gutachter und Architekten Wiedenroth“ entsprechend dem vorliegenden Angebot zu vergeben. Dieses wird vorgeschlagen, da aufgrund der in der Vergangenheit „Unstimmigkeiten“ zwischen Verwaltung und Eigentümergeinschaft zur Thematik Austausch der Wohnungseingangstüren vorherrschten.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Durchführung einer Ausschreibung, Mitwirkung am Vergabeprozess und KFW-Mittelabfrage zur möglichen Förderfähigkeit über die auszutauschenden Wohnungseingangstüren über Fa. Architekten und Gutachter Wiedenroth entsprechend dem vorliegenden Angebot vom 26.09.2022 mit einem Kostenaufwand von 1.133,12 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“. Sofern keine positive Beschlussfassung

zustande kommt, erfolgt die Ausschreibung über Abschnittseigentumsverwaltung.

Abstimmung: 96 Ja-Stimmen  
3 Nein-Stimmen  
17 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu d): In der letztjährigen Eigentümerversammlung wurde darüber diskutiert, dass interessierten Eigentümern die Möglichkeit einer höheren Feuerwiderstandsklasse eingeräumt werden soll. Dieses bedeutet nach derzeitigen Zulassungsstand eine Wohnungseingangstür in T90 mit einer Umfassungszarge. Es wird nochmals ausdrücklich seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine Umfassungszarge optisch von der unter TOP 5b) festgelegten Sanierungseckzarge abweicht. Sollte somit die Eigentümergemeinschaft diese Genehmigung erteilen, kann es zu etagenweisen optisch unterschiedlichen Ansichten kommen. Darüber hinaus muss sodann der interessierte Sondereigentümer die Mehrkosten zur der unter TOP 5b) festgelegten Variante von rd. 2.300,00 EURO übernehmen. Die höhere Klassifizierung ist sodann vom dem jeweiligen Sondereigentümer direkt bei der ausführenden Firma zu beauftragen, sofern die Firma diesem Verfahren zustimmt.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erteilung einer Genehmigung der Eigentümergemeinschaft zur Installation von Wohnungseingangstüren mit höherer Widerstandsklasse (T90 mit Umfassungszarge 2-teilig) in gleicher optischer Güte wie unter TOP 5b festgelegt, durch Übernahme der Mehrkosten zu einer mindestgeforderten Wohnungseingangstür mit einer Widerstandsklasse von T30.

Abstimmung: 46 Ja-Stimmen  
32 Nein-Stimmen  
38 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 6 - Beschlussfassung über die Verlängerung des bestehenden Miet-/Gestattungsvertrages über Mobilfunkantennen mit Vantage Towers AG (ehem. Vodafone GmbH) bis zum 31.12.2030**

Die Vantage Towers 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.

Aufgrund der letztjährigen Eigentümerversammlung hat die Verwaltung nach Planungen zu einem Umbau auf ein „5G-Netz“ nachgefragt. Hier sind derzeit keine

Umbaumaßnahmen geplant. Darüber hinaus wurde die Vantage Towers AG explizit nochmal darauf hingewiesen, dass etwaige Umbaumaßnahmen anzuzeigen und u. U. auch von der Eigentümergemeinschaft im Beschlusswege zu genehmigen sind.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Verlängerung des bestehenden Miet-/Gestattungsvertrages über Mobilfunkantennen mit Vantage Towers AG (ehem. Vodafone GmbH) bis zum 31.12.2030.

Abstimmung: 104 Ja-Stimmen  
155 Nein-Stimmen  
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

**Zu TOP 7 - a) Beschlussfassung über den Neuabschluss eines turnusmäßigen Aufzugsvollwartungsvertrages ab dem 01.01.2023.**  
**b) Beschlussfassung über die Festlegung der Aufzugsfirma für einen neu abzuschließenden Aufzugsvollwartungsvertrag ab dem 01.01.2023.**  
**c) Beschlussfassung über die grundsätzliche Erneuerung von zwei austauschwürdigen Aufzugsantriebe (Aufzug-Nr.: 47NF3609 Obere Bürger 18 und Aufzug-Nr.: 47NF3610 Obere Bürger 18) mit einem Kostenaufwand von max. rd. 81.700,00 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**  
**d) Beschlussfassung über die Festlegung der Vergabe bzw. der ausführenden Firma.**

zu a): Hierzu teilt der Versammlungsleiter mit, dass die derzeitige Aufzugswartungs-firma ThyssenKrupp (umfirmiert Fa. TKE) eine massive Erhöhung (siehe Preisspiegel) der jährlichen Wartungspauschale ab dem 01.01.2023 verlangt. Die Verwaltung hat hierzu Vergleichsangebote über einen Vollwartungsvertrag eingeholt. Um bei Fa. Kone einen angebotenen 5-jährigen Festpreis zu erhalten, wäre eine entsprechende Vertragslaufzeit zu vereinbaren. Dieses ist jedoch nach geltender Rechtsprechung für nur maximal 24 Monate zulässig. Sollte eine längere Vertragslaufzeit gewünscht sein, könnte dieses u. U. im Beschlusswege mit Haftungsausschluss der Verwaltung und unter Hinweis eines erhöhten Anfechtungsrisikos erfolgen.

Folgender Preisspiegel wurde an alle Eigentümer mit der Einladung versandt:

**Vollwartungsvertrag:**

<b>Firma:</b>	<b>Angebots-Nr.:</b>	<b>Angebotsdatum:</b>	<b>Gesamtbetrag brutto:</b>	<b>Hauseingang:</b>
Fa. Kone	T-0004994368_1	29.09.2021	11.509,68 €	Hs. 18
Fa. Kone	T-0004994368_1	29.09.2021	11.509,68 €	Hs. 20
			<b>23.019,36 €</b>	
Fa. Baumgart	220332	09.05.2022	15.493,80 €	Hs. 18
Fa. Baumgart	220332	09.05.2022	15.493,80 €	Hs. 20
			<b>30.987,60 €</b>	
Fa. TK Aufzüge	WP24335_WA	10.11.2021	18.609,22 €	Hs. 18
Fa. TK Aufzüge	WP24335-WA	10.11.2021	18.445,00 €	Hs. 20
			<b>37.054,22 €</b>	

Unter a) ist nun ein Beschluss über den grundsätzlichen Neuabschluss eines Vollwartungsvertrag zu fassen.

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Neuabschluss eines turnusmäßigen Aufzugsvollwartungsvertrages ab dem 01.01.2023.

Abstimmung: 107 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme  
8 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu b): Zur Beschlussfassung zur Festlegung der Vergabe der zukünftigen Auszugsvollwartung wird folgende Abstimmung vorgenommen:

**Vollwartungsvertrag:**

Fa. Kone 106 Stimmen  
Fa. Baumgart 1 Stimme  
Fa. ThyssenKrupp (TKE) 2 Stimmen

Hinsichtlich der Vertragslaufzeit stimmten die anwesenden Eigentümer mehrheitlich für die Annahme des Angebotes mit einer 5-jährigen Laufzeit.

Aufgrund der vorangegangenen Willensbildung wird folgender Beschlussantrag mit einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Vergabe des unter TOP 7a) beschlossenen neu abzuschließenden Aufzugsvollwartungsvertrages an Fa. Kone ab dem 01.01.2023 mit einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren. Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang auf das erhöhte Anfechtungsrisiko hin und wird von etwaigen in diesem Zusammenhang stehenden Haftungsrisiken, Schadenersatzansprüchen etc. freigehalten.

Abstimmung: 96 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimme  
18 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu c): Bekanntlich gab es im letzten Jahr größere Probleme mit einem Aufzugsgetriebe. Die Reparatur und Ersatzteilbeschaffung gestaltete sich schwierig und zeitaufwändig. Während dieser Zeit stand der Aufzug komplett still. Auf Hinweis der Aufzugswartungsfirma ist in naher Zukunft mit weiteren Ausfällen zu rechnen. Es somit empfehlenswert zumindest zwei Antriebe vorrätig zu erneuern. Die ausgebauten alten Antriebe könnten sodann als Übergangersatz oder Ersatzteilespender für die anderen Aufzüge dienen. Da diese Antriebe lange Lieferzeiten haben, kämen bei einem Ausfall neben der Austauschzeit auch noch die langen Lieferzeiten hinzu. Bei einer Bevorratung der alten Antriebe beträgt die Ausfallzeit nur den jeweiligen Austauschzeitraum.

Unter c) ist nun ein Beschluss über die grundsätzliche Erneuerung zweier Antriebe zu fassen.

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die grundsätzliche Erneuerung von zwei austauschwürdigen Aufzugsantriebe (Aufzug-Nr.: 47NF3609 Obere Bürger 18 und Aufzugs-Nr.: 47NF3610 Obere Bürger 18) mit einem Kostenaufwand von max. rd. 81.700,00 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 103 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu d): Zur Beschlussfassung zur Festlegung der Vergabe der Erneuerung ist folgender Preisspiegel an alle Eigentümer mit der Einladung versandt worden:

Erneuerung von zwei Aufzugsantrieben:

Firma:	Angebots-Nr.:	Angebotsdatum:	Gesamtbetrag brutto:	Hauseingang:	Aufzug-Nr.:
Fa. Kone	T-0004999442_2	01.04.2022	36.687,70 €	Hs. 18	47NF3609
Fa. Kone	T-0005156510_1	01.04.2022	30.297,40 €	Hs. 18	47NF3610
			<u>66.985,10 €</u>		

Fa. Baumgart	22040	14.06.2022	43.435,00 €	Hs. 18	47NF3609
Fa. Baumgart	220405	14.06.2022	35.640,50 €	Hs. 18	47NF3610
			<u>79.075,50 €</u>		

Fa. TK Aufzüge	ETQ0121246	04.07.2022	43.509,42 €	Hs. 18	47NF3609
Fa. TK Aufzüge	ETQ0121247	04.07.2022	38.177,51 €	Hs. 18	47NF3610
			<u>81.686,93 €</u>		

Nach kurzer Diskussion wird zur Erneuerung von zwei Aufzugsgetrieben folgende Willensbildung vorgenommen:

Erneuerung von zwei Aufzugsgetrieben:

Fa. Kone	104 Stimmen
Fa. Baumgart	1 Stimme
Fa. ThyssenKrupp (TKE)	0 Stimmen

Aufgrund der vorangegangenen Willensbildung wird folgender Beschlussantrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Vergabe der unter TOP 7c) beschlossenen Erneuerung von zwei Aufzugsantrieben an Fa. Kone.

Abstimmung: 105 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

**TOP 8 - Antrag der Miteigentümerin Frau Behnke: Beschlussfassung über die Erteilung einer nachträglichen Genehmigung der im September 2020 zu eigenen Lasten durchgeführten Installation einer Balkonverglasung in der Wohnung Nr. 174, Obere Bürger 18, 21. Etage.**

Die Genehmigung wird seitens der Miteigentümerin beantragt, da eine andere Aufteilung als im generellen Genehmigungsbeschluss der 28. Eigentümerversammlung vom 01.11.2004 unter TOP 7 verwandt worden ist. Das folgende Foto der Außenansicht

der installierten Balkonverglasung wurde an alle Eigentümer als Anlage zur Einladung versandt.



Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

**Antrag:** Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Erteilung einer nachträglichen Genehmigung der im September 2020 zu eigenen Lasten durchgeführten Installation einer Balkonverglasung in der Wohnung Nr. 174, Obere Bürger 18, 21. Etage, Eigentümerin Frau Behnke.

**Abstimmung:** 53 Ja-Stimmen  
24 Nein-Stimmen  
191 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

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

**TOP 9 - Beschlussfassung über das Anbringen von insgesamt vier magnetischen Edelstahlinfotafel in den Größen von 800mm bis 1.100mm x 800mm in den Eingangsbereichen der Ebenen 0 und 2 mit einem Kostenaufwand von 905,59 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**

Hierzu teilt Herr Schmidt mit, dass auf Wunsch des Verwaltungsbeirates ein Großteil dieser Infotafeln im Vorweg ohne Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft bereits angebracht worden sind. Hierzu gab es im Nachgang zurecht Rückbauforderungen seitens Miteigentümer aufgrund fehlender Beschlussgrundlage. Um dem Wunsch des Beirates nachzukommen, wurde dieser Punkt in die Tagesordnung aufgenommen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

**Antrag:** Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt das Anbringen von insgesamt vier magnetischen Edelstahlinfotafeln in den Größen von 800mm bis 1.100mm x 800mm in den Eingangsbereichen der Ebenen

0 bis 2 mit einem Kostenaufwand von 905,59 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 54 Ja-Stimmen  
27 Nein-Stimmen  
35 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**TOP 10 - Beschlussfassung über die Beauftragung einer Bestandsaufnahme sämtlicher Tellerventile an den Dunstabzugshauben der Eigentümergeinschaft 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 Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**

Es sollte eine wohnungsweise Bestandsaufnahme und Überprüfung der in den Nasszellen und Küchen verbauten sog. Tellerventile erfolgen. Diese Tellerventile verschließen im Brandfall die Verbindung vom etagenübergreifenden Lüftungsschacht in die jeweilige Wohnung luftdicht ab. Somit ist das Eindringen gefährlicher Rauchgase weitestgehend unterbunden. Um das Vorhandensein und ein eventueller Verbau z. B. durch Anschluss an eine Dunstabzugshaube dieser lebensrettenden Einrichtung zu überprüfen, sollte der Ist-Zustand erfasst werden.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung einer Bestandsaufnahme und Überprüfung sämtlicher Tellerventile der Wohnungen der Eigentümergeinschaft 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 Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 98 Ja-Stimmen  
7 Nein-Stimmen  
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**TOP 11- Diskussion und Beschlussfassung über die Ergänzung des Punktes 4. der bestehenden Hausordnung um den Passus: „Das Laden der Batterien bzw. Akkus von Pedelecs und E-Bikes hat innerhalb der Wohnung zu erfolgen und darf nicht im Keller- bzw. Lagerraum ausgeführt werden.“**

Aufgrund eines Schwelbrandes eines E-Bike-Akkus in einem Kellerraum Anfang dieses Jahres wird empfohlen, diese zukünftig innerhalb der Wohnung beaufsichtigt zu laden. Ein entsprechender Passus könnte als Ergänzung in die Hausordnung aufgenommen werden.

Es wird innerhalb der Versammlung der Vorschlag gemacht, den Passus auf andere allgemeine akkubetriebene Fahrzeuge und Geräte zu ergänzen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die Ergänzung des Punktes 4. der bestehenden Hausordnung um den Passus: „Das Laden der Batterien bzw. Akkus von Pedelecs, E-Bikes und anderweitigen akkubetriebenen Fahrzeugen und Geräten hat innerhalb der Wohnung beaufsichtigt zu erfolgen und darf nicht im Keller- bzw. Lagerraum ausgeführt werden.“

Abstimmung: 214 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
52 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

*Hinweis der Verwaltung: Als Anlage erhalten Sie zu diesem Protokoll die geänderte bzw. ergänzte Hausordnung.*

**TOP 12 - a) Grundsätzliche Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023**  
**b) Ergänzungsbeschluss: Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 5,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 69.462,96 EURO jährlich) auf 10,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) ab 01.01.2023**

zu a): Der Wirtschaftsplan 2023 – 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 m<sup>2</sup> (entspricht 69.462,96 EURO). Hierbei handelt es sich somit um die grundsätzliche Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 in der vorgelegten Form mit Druckdatum vom 06.10.2022. Die Zuführung zur Rücklage „Wohnturm“ beträgt 5,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 69.462,96 EURO). Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis ein neuer beschlossen wird.

Abstimmung: 141 Ja-Stimmen  
9 Nein-Stimmen  
118 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu b): In der letztjährigen Eigentümerversammlung wurde aufgrund der durchgeführten Meinungsabfrage gewünscht, über eine Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage „Wohnturm“ zu diskutieren und zu beschließen. Hier wurde eine Erhöhung

auf 10,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (insgesamt 138.924,40 EURO) vorgeschlagen. Hierzu wurde mit der Einladung ein zweiter Einzelwirtschaftsplan jedem Wohnungseigentümer mit der Einladung übersandt. Hier können nun die Eigentümer des Wohnturms über eine Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ ergänzend zum grundsätzlichen Wirtschaftsplanbeschluss unter TOP 12a) beschließen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 5,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 69.462,96 EURO jährlich) auf 10,00 EURO/pro m<sup>2</sup> (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) ab 01.01.2023.

Abstimmung: 58 Ja-Stimmen  
23 Nein-Stimmen  
35 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

*Hinweis der Verwaltung: Als Anlage zu diesem Protokoll erhalten Sie Ihren jeweiligen ab 01.01.2023 gültigen Einzelwirtschaftsplan gemäß Beschlussfassungen unter TOP 12a und b.*

### **Zu TOP 13 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)**

Unter diesem Punkt werden folgende Angelegenheiten behandelt:

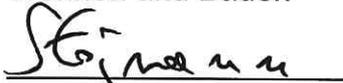
- Die Verwaltung informiert über eine wichtige Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Der BGH hat entschieden (Urteil vom 20.10.2021 – IV ZR 236/20), dass ein Wasserschaden aufgrund einer undichten Fuge im Bereich der Duschwanne nicht von der Wohngebäudeversicherung gedeckt ist. Das Urteil des BGH nehmen 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 mitzuteilen, damit wir die erforderlichen Maßnahmen einleiten können. Für die Abwicklung der Schäden im Bereich des Sondereigentums (z. B. Fliesen, Wandputz, Bodenbelag, Möbel, Malerarbeiten etc.) sind Sie als Wohnungseigentümer alleine verantwortlich. Schließlich müssen wir aufgrund des BGH-Urteils noch auf Haftungsgefahren hinweisen. Kommt es zu einem Wasserschaden, weil ein Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile (z.B. Abdichtungsfugen) nicht überprüft, gewartet oder instandgesetzt hat, besteht die Gefahr, dass die Wohnungseigentümergeinschaft oder ein geschädigter anderer Wohnungseigentümer Ersatz seines Schadens verlangt. Im Interesse sämtlicher Beteiligter sollte diese Gefahr so gering wie möglich gehalten werden.

- Es wird kurz über das Verschließen der Zugänge von der Mall (Ebene 2) um 21:00Uhr und über den anstehenden Abriss des alten Karstadt-Gebäude gesprochen.

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

Bremerhaven, 14.11.2022  
400sm

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen

  
\_\_\_\_\_  
Versammlungsleitung:

  
\_\_\_\_\_  
Verwaltungsbeirat:

  
\_\_\_\_\_  
Wohnungseigentümer:



**Wohnungseigentümergeinschaft  
Obere Bürger 18 + 20, Columbus-Center, Bremerhaven**

## **Hausordnung**

Die Hausordnung verfolgt den Zweck, Verhaltensmaßregeln zu geben, die im Interesse eines reibungslosen Zusammenlebens der Bewohner, zum Schutze des Gebäudes und zur allgemeinen Ordnung und Sicherheit notwendig ist.

**1. Werbesendungen und Drucksachen**

Hierfür ist neben der Briefkastenanlage ein großer Kasten mit der Aufschrift „Papier“ angebracht. Bitte machen Sie hiervon Gebrauch, damit der Hauseingang immer einen gepflegten und sauberen Eindruck macht.

**2. Aufzüge**

Mopeds gehören nicht in den Aufzug. Sie dürfen nicht mit auf die Etagen genommen werden. Das Rauchen in den Aufzügen ist nicht gestattet. Bei Ein- und Auszug ist eine Gebühr von jeweils 25,56 Euro vom Wohnungseigentümer zu entrichten.

**3. Abstellen von Gegenständen auf den Ebenen**

Sperrige Gegenstände, Fahrräder, Kinderwagen sowie auch Einkaufswagen dürfen nicht auf den Ebenen abgestellt werden. Hier wird an den eindringlichen Appell des Beauftragten der Feuerwehr erinnert.

**4. Fahrräder**

Für das Abstellen von Fahrrädern stehen in den Ebenen 0 und 1 Fahrradkeller zur Verfügung. Das Abstellen von Motorrädern und Mopeds ist in diesen Räumen nicht gestattet. Die Fahrradkeller sind stets verschlossen zu halten.

*Ergänzung gemäß Beschlussfassung der 47. Eigentümerversammlung vom 14.11.2022 unter TOP 11:*

Das Laden der Batterien bzw. Akkus von Pedelecs, E-Bikes und anderweitigen akkubetriebenen Fahrzeugen und Geräten hat innerhalb der Wohnung beaufsichtigt zu erfolgen und darf nicht im Keller- bzw. Lagerraum ausgeführt werden.

**5. Balkone / Terrassen / Freiflächen**

Blumenkästen dürfen aus Sicherheitsgründen nicht auf den Balkonbrüstungen abgestellt und auch nicht so befestigt werden, dass sie nach draußen hängen. Ferner ist das Herabwerfen von Papier, Zigarettenkippen (Sachbeschädigung und Brandgefahr) und sonstigem Unrat verboten. Dies ist eine Unsitte, die den übrigen Bewohnern die Nutzung ihrer Terrassen und Balkone unmöglich macht. Sollten Sie Ihren Balkon für das Trocknen von Wäsche benutzen, dann sind die Wäschestücke so aufzuhängen, dass sie nicht über die Balkonbrüstung hinausragen. Darüber hinaus ist das Abbrennen von Feuerwerk baupolizeilich und aus Gründen der Personensicherheit verboten.

**6. Füttern von Vögeln**

Das Füttern von Möwen und Tauben ist auf jeden Fall zu unterlassen. Erfahrungsgemäß scheiden die Vögel beim An- und Abflug Exkremente aus, die das Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum verschmutzen oder sogar beschädigen.

**7. Grillen auf den Balkonen**

Das Grillen auf den Balkonen ist nicht erlaubt, da es erhebliche Belästigungen für die übrigen Bewohner mit sich bringt. Der Gesetzgeber verbietet jede Art von Grillen auf dem Balkon.

**8. Sauberhaltung der Müllabwurfanlage**

Die Reinigung der Öffnung des Müllabwurfschachtes auf den Ebenen ist nicht Aufgabe der Reinigungsfirma. Die Anlage ist von den Bewohnern der Ebenen in Absprache untereinander sauber zu halten.

**9. Hundehaltung**

Es ist wiederholt beobachtet worden, dass Bewohner ihre vierbeinigen Hausgenossen aus Bequemlichkeit in den Ebenen 0 – 3 „**Gassi geführt**“ haben. Dieses ist unerträglich. Alle Hundehalter sind angehalten, darauf zu achten, dass ihre Vierbeiner unsere Wohnanlage nicht beschmutzen und die übrigen Bewohner nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar belästigt werden. Im Eingangsbereich und in den Aufzügen sind Tiere an der Leine zu halten.

**10. Musizieren**

Musizieren ist soweit erlaubt, als dadurch keinem anderen Wohnungsinhaber über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Das Gleiche gilt für Feiern und Partys, die in der Wohnung veranstaltet werden.

**11. Nutzung des Schwimmbades**

Das Schwimmbad steht den Bewohnern kostenlos zur Verfügung. Für die Benutzung der Sauna gelten die aktuellen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft. Die Badeordnung ist einzuhalten.

**12. Benutzung der Wasch- und Trockenräume**

Die im Waschraum aushängenden Richtlinien sind von den Benutzern genauestens zu befolgen. Insbesondere sind die Seifenmittelbehälter der Waschmaschinen nach den Waschgängen zu reinigen. Die Fenster und Türen des Waschraumes sind beim Verlassen zu schließen und das Leergut ist mitzunehmen. Die Inanspruchnahme der Waschanlage ist nur den Bewohnern der Oberen Bürger 18 und 20 vorbehalten.

**13. Ruhezeiten**

Die ortsüblichen Ruhezeiten gelten in der Regel von **13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr**. Ruhestörende Arbeiten, z. B. Bohren, sind werktags **ab 20:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen** generell unzulässig.

**14. Rauchen nicht gestattet**

Im Bereich des Wohnturmes Obere Bürger 18 und 20 ist das Rauchen in den Personenaufzügen, in den Hauseingangsbereichen, auf den Etagenfluren und sonstigen Gemeinschaftsräumen nicht gestattet.

**15. Technische Verwaltung**

Bei Störungen irgendwelcher haustechnischer Anlagen ist die Technische Verwaltung im Columbus Center zu benachrichtigen. Die Technische Verwaltung ist unter der Tel.-Nr. 0471/48 03-25 durchgehend zu erreichen.

Bremerhaven, Oktober 2015/November 2022

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen