

### Niederschrift

über die Beschlüsse der 48. Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnanlage Columbus-Center, Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven, am Dienstag, den 12.12.2023 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 Stegmann, kaufm. Verwaltung

Frau Freymark, 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. Die Miteigentümerin Frau Schneider hat Herrn Dütsch als Begleitung mitgebracht. Der Versammlungsleiter befragt die anwesenden Eigentümer, ob Einwände an der Teilnahme bestehen. Da sich bei der Abstimmung eine Gegenstimme ergibt, verlässt Herr Dütsch die Versammlung. Sodann 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 13.11.2023 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind insgesamt 43.259/100.000stel Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten nach dem Wertprinzip 141 von insgesamt 334 stimmberechtigten Stimmen. Von der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ sind 7.354,09 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 13.892,44 m<sup>2</sup> anwesend. Diese vertreten nach dem Wertprinzip 92 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: 16:00 Uhr

Versammlungsende: 20:30 Uhr

## TAGESORDNUNG

**Der 48. ordentlichen Eigentümerversammlung der Gemeinschaft  
Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven vom 12. Dezember 2023  
WIE 1471**

---

- TOP 1 Beschlussfassung über die temporäre Änderung des Abstimmungsverfahrens der Tagesordnungspunkte dieser Eigentümerversammlung zur Vereinfachung der Stimmenauszählung unter Einhaltung und Berücksichtigung des Wertprinzips sowie Auszählung sämtlicher abgegebener Stimmen (Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Stimmenenthaltungen) zu den jeweiligen Beschlusspunkten innerhalb der Eigentümerversammlung (d.h. Subtraktionsmethode soll nicht angewandt werden).  
*Vorschlag: 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.*  
*Bei den Gewerbeeinheiten erhalten die 31.006 Miteigentumsanteile des Eigentümers Highstreet VII entsprechend 103 Stimmen, die 12.045 Miteigentumsanteile des Eigentümers Stägerund entsprechend 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.*
- TOP 2 Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2022 samt Fälligestellung
- TOP 3 Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
- TOP 4 a) Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr  
b) Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
- TOP 5 a) Neuwahl des Verwaltungsbeirates wegen Fristablauf  
*Hinweis der Verwaltung: Gemäß Beschluss unter TOP 11 der 27. Versammlung vom 29.10.2003 ist die Bestellung zum Verwaltungsbeirat auf vier Jahre begrenzt. Gemäß Novellierung des WEG´s zum 01.12.2020 ist die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder nicht mehr auf drei Personen beschränkt. Zur Wiederwahl stehen Frau Domsich und Herr Hinken vom derzeitigen Verwaltungsbeirat zur Verfügung. Die Kandidatur weiterer Eigentümer:innen ist innerhalb der Eigentümerversammlung möglich. Die Personen werden einzeln gewählt.*  
b) Neuwahl des Verwaltungsbeirates „Regieverwaltung“ wegen Fristablauf  
*Hinweis der Verwaltung: Die Bestellung zum Verwaltungsbeirat „Regieverwaltung“ ist ebenfalls auf vier Jahre begrenzt. Gem. § 8 Pkt. 2 der geltenden Miteigentümerordnung ist die Personenzahl für den Vertreter des Abschnittes im Verwaltungsbeirat „Regieverwaltung“ auf eine Person begrenzt. Hier stellt sich der Verwaltungsbeiratsvorsitzende Herr Hinken zur Wiederwahl.*
- TOP 6 a) Beschlussfassung über die Bestellung eines Abschnittsverwalters gemäß § 26 WEG ab dem 01.01.2024.  
*Hinweis der Verwaltung: Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen steht mit den Serviceleistungen bei Wiederbestellung zur Verfügung. Gemäß den Regelungen der geltenden Miteigentümerordnung (§ 9) betragen die Verwaltungskosten entsprechend der II. Berechnungsverordnung (§ 26) und auf Berechnungsgrundlage des Verbraucherpreisindex Oktober 2022 des Statistischen Bundesamtes 272,99 EURO netto pro Jahr und*

*Wohnung bzw. Teileigentum zzgl. geltender MwSt. (324,86 EURO inkl. MwSt.). (vgl. hierzu Wirtschaftsplan 2024)*

b) Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Verwaltervertrags ab dem 01.01.2024 gemäß dem mit dieser Einladung allen Eigentümern zugestellten Vertragsmuster mit Druckdatum vom 10.10.2023 sowie Beschlussfassung über die Bevollmächtigung eines Miteigentümers zur Vertragsunterzeichnung. Die mit dem Verwaltervertrag einhergehende Erweiterung der Befugnisse des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 WEG werden ausdrücklich beschlossen.

Hinweis der Verwaltung: *Mit diesem neuen Verwaltervertrag begegnen wir (Gemeinschaft und Verwaltung) gemeinsam den mit der Neuauflage des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 geschaffenen neuen Rahmenbedingungen. Dieser neue gesetzliche Rahmen wird bei allen professionellen Verwaltern und allen Eigentümergemeinschaften zu ähnlichen Verträgen führen. Unser Ziel ist es, alle Handlungsfelder der Verwaltung so transparent und eindeutig wie möglich für alle Beteiligten darzustellen und jederzeit nachvollziehbar zu machen und den gesetzlich vorgegebenen Handlungsspielraum in seinen wirtschaftlichen Ausmaßen zu begrenzen und dennoch die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft durch uns als ihrem Verwalter rechtssicher zu erhöhen.*

*Vor diesem Hintergrund wurde dieser als Anlage beigefügte neue Vertrag in Zusammenarbeit mit Ihrem Verwaltungsbeirat entworfen und gestaltet und abschließend durch den Fachanwalt Herrn Dr. Casser überprüft.*

- TOP 7 Beschlussfassung über die Überprüfung einer Jahresabrechnung der Regie- und Abschnittsverwaltung durch die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung Frau Astrid Schultheis entsprechend dem vorliegenden Angebot vom 15.08.2023 in Höhe von 4.998,00 EURO zzgl. Ersatz von Aufwendungen (Ankunft, Hotel o.ä.) nach tatsächlicher Abrechnung zu Lasten des Betriebskostenkontos „Allgemein“.
- Hinweis der Verwaltung: *Auf Vorschlag des Verwaltungsbeirates soll eine Überprüfung einer Hausgeldjahresabrechnung stattfinden. Bei gleichzeitiger positiver Beschlussfassung der nachbarlichen Eigentümergemeinschaft Obere Bürger 104+112 könnte eine hälftige Kostenteilung stattfinden. Das als Anlage beigefügte Angebot wurde vom Verwaltungsbeirat der Nachbaranlage Obere Bürger 104+112 eingeholt.*

- TOP 8 a) Diskussion über die künftige Art der TV-Signallieferung in den Wohnungen.

Hinweis der Verwaltung: *Eine Entscheidung der Eigentümergemeinschaft hat hier weitreichende Ausmaße für den Zeitraum ab 01.07.2024. Im Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz – kurz TKG – in Kraft getreten. Darin wird u.a. geregelt, dass Vermieter:innen die Kosten für die TV-Versorgung ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebs-/Nebenkosten (§2 Abs. 15 Be-trKV) auf Mieter:innen umlegen dürfen. Zurzeit wird das Kabelfernsehen in der Wohnanlage noch über einen gemeinschaftlichen Vertrag mit der Firma ImmoMediaNet gewährleistet. Nach letzten Informationen wird Fa. ImmoMediaNet dieses Vertragsverhältnis ab Juli 2024 nicht fortführen und kein Sammelinkasso mehr vornehmen. Eine Fortsetzung eines gemeinschaftlichen Kabelfernsehvertrages über den 01.07.2024 hinaus wird es somit nicht mehr geben. Es müsste sich jede/-r einzelne Miteigentümer/-in selbst um die TV-Versorgung in seiner Wohnung kümmern oder dies ggf. an den/die Mieter/-in/ bzw. an jede/-n Bewohner/-in übertragen. Die Eigentümergemeinschaft kann im Vorwege einen Gestattungsvertrag (Versorgungsvereinbarungen) abschließen. Der Gestattungsvertrag ist kostenlos für die Eigentümergemeinschaft. Für die weitere Nutzung des Kabelanschlusses ist der Abschluss eines Einzelteilnehmervertrages durch den jeweiligen Bewohner erforderlich. Das Einstiegspreisniveau wird sich voraussichtlich in der gleichen Höhe wie heute mit einem gemeinschaftlichen Mehrnutzervertrag bewegen. Der laufende Mehrnutzervertrag mit ImmoMediaNet sollte – sofern nicht ohnehin seitens Fa. ImmoMediaNet gekündigt wird - sodann bis zum 30. Juni 2024 gekündigt werden. Die Kündigung eines Mehrnutzervertrags kann nicht von einzelnen Eigentümer:innen vorgenommen werden. Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ muss hier einen Beschluss mit einfacher Mehrheit fassen.*

b) Beschlussfassung über die Beauftragung und Ermächtigung des Verwalters, namens und im Auftrage der Eigentümergemeinschaft, den mit der

Firma ImmoMediaNet bestehenden Mehrnutzervertrag zur TV-Grundversorgung zum Ablauf des 30. Juni 2024 zu kündigen. Um eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten digitalen Free-TV Programmen im Haus weiterhin zu erhalten, wird der Verwalter hiermit ermächtigt, sobald wie möglich einen neuen Vertrag, die sog. Versorgungsvereinbarung, mit ImmoMediaNet abzuschließen.

*Hinweis der Verwaltung: Für die Eigentümergemeinschaft entstehen aus diesem neuen Vertragsverhältnis keine direkten Kosten. Vertragsbeginn ist der 01.07.2024. Jedem Haushalt steht es frei, einen direkten Vertrag zur TV-Grundversorgung mit ImmoMediaNet auf Grundlage des noch folgenden Angebotes auf eigene Kosten abzuschließen.*

- TOP 9 a) Antrag des Miteigentümers Herrn Esin: Beschlussfassung über die Erstattung der bereits verauslagten Kosten für einen bereits durchgeführten Wohnungstüraustausch der Wohnung Nr. 194, 25. OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 in Höhe der von der Eigentümergemeinschaft nach Ausschreibung der Gesamtmaßnahme aufzubringenden Mittel für eine Wohnungseingangstür zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

*Hinweis der Verwaltung: Die tatsächlichen Kosten für einen Wohnungstüraustausch stehen erst nach Durchführung einer Ausschreibung und Festlegung der ausführenden Firma fest. Gemäß letztjährigem Eigentümersammlungsbeschluss unter TOP 5b liegen die Kosten für einen Wohnungstüraustausch bei rd. 3.500,00 EURO.*

- b) Antrag des Miteigentümers Herrn Dr. Gieloff: Beschlussfassung über die Erstattung der bereits verauslagten Kosten für einen bereits durchgeführten Wohnungstüraustausch der zusammengelegten Wohnungen Nr. 84/85, 11 OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 entsprechend der Rechnung der Fa. Fliegel Nr. 190398 vom 17.06.2019 in Höhe von 3.729,46 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

*Hinweis der Verwaltung: Diese Türen wurden bereits zu eigenen Lasten im Vorfeld ausgetauscht und entsprechen den geforderten Vorgaben einer feuerhemmenden und rauchdichten T30-Wohnungseingangstür. Diese Türen müssen bei einem Gesamtaustausch nicht mehr durch die Eigentümergemeinschaft getauscht werden.*

*Hinweis der Verwaltung: Die jeweiligen Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage beigefügt.*

- TOP 10 a) Antrag der Miteigentümerin Frau Batz: Beschlussfassung über alle anfallenden Kosten, einschließlich nötiger Ab- und Aufbau bei einer Sanierung, der Wintergärten und Balkonverglasung zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.

- b) Beschlussfassung über keine weiteren Genehmigungen für Wintergärten und Balkonverglasungen.

*Hinweis der Verwaltung: Das jeweilige Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage beigefügt.*

- TOP 11 Antrag der Miteigentümer Frau und Herrn Lemke: Beschlussfassung über eine nachträgliche Genehmigung des bereits seit Jahrzehnten befindlichen Fensters, stadtseitig in der Wohnung Nr. 113, Obere Bürger 20, 15. Etage.

*Hinweis der Verwaltung: Das Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage beigefügt.*

- TOP 12 Antrag der Miteigentümerin Frau Kopp: Beschlussfassung über die Einrichtung einer Videoüberwachung im Bereich Übergang Obere Bürger 18/20 (Laubengang in der 25. Etage) mit einem Kostenaufwand von rd. 750,00 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

*Hinweis der Verwaltung: Das Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage beigefügt.*

- TOP 13 a) Diskussion und Beschlussfassung über die Duldung des
1. aufgestellten Wintergartens
  2. vorgenommenen Wanddurchbruchs (Entfernung der Außenwand und Öffnung der Wohnung zum Wintergarten)
- mit Übernahme aller im Zusammenhang stehender Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, Reparatur und Erneuerung der Außenwand/Verglasung durch den Sondereigentümer der Wohnung Nr. 16, Obere Bürger 20 (Miteigentümerin Frau Klostermeyer)
- oder
- Geltendmachung und gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Rückbau des
1. aufgestellten Wintergartens
  2. vorgenommenen Wanddurchbruchs (Entfernung der Außenwand und Öffnung der Wohnung zum Wintergarten) mit Übernahme aller im Zusammenhang stehender Kosten des Rückbaus durch den Sondereigentümer der Wohnung Nr. 16, Obere Bürger 20 (Miteigentümerin Frau Klostermeyer) inkl. der Ermächtigung der Verwaltung zur Beauftragung eines Fachanwaltes/einer Fachanwältin mit der Durchsetzung und ggf. Klageerhebung in Bezug auf den Anspruch auf Rückbau und Abrechnung der Rechtsanwaltsgebühren nach dem gesetzlichen Streitwert.
- b) Antrag des Miteigentümers Herrn Kleppek: Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung zur Installation einer Loggienverkleidung auf der dazugehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 019, Obere Bürger 18 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum) zu eigenen Lasten.
- Hinweis der Verwaltung zu TOP 13b: Das Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage beigefügt.
- TOP 14 Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung zur temporären Befestigung einer sog. Slackline zum Aufbau der längsten Highline Deutschland zwischen der Sail City Plattform und dem Gebäude Obere Bürger 18/20.
- Hinweis der Verwaltung: Der Bremer Slackline Verein über Herrn Konrad Lochow möchte im Jahr 2024 die Highline balancierend zwischen den im Tagesordnungspunkt genannten Ankerpunkten in Höhe von ca. 90m und einer Länge von ca. 350m überqueren.
- TOP 15 Beschlussfassung über die Entfernung von sog. augenscheinlichen „Schrottfahrrädern“ aus den gemeinschaftlichen Fahrradräumen zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.
- Hinweis der Verwaltung: Nach entsprechender Beschlussfassung wird ein Ankündigungsschreiben mit Aufforderung der Kennzeichnung nicht zu entfernender Fahrräder innerhalb einer Frist versandt. Nach Ablauf der Frist werden ungekennzeichnete Fahrräder zunächst zwischengelagert und nach Ablauf einer weiteren Frist entsorgt.
- TOP 16 Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024
- Hinweis der Verwaltung: Ein entsprechender Entwurf des jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes ist als Anlage beigefügt.
- TOP 17 Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)
- Diskussion über den Vorschlag der Miteigentümerin Frau Kunze: Erhebung eines Eintrittsgeldes für das Schwimmbad

**Zu TOP 1 - Beschlussfassung über die temporäre Änderung des Abstimmungsverfahrens dieser Eigentümerversammlung zur Vereinfachung der Stimmenauszählung unter Einhaltung und Berücksichtigung des Wertprinzips sowie Auszählung sämtlicher abgegebener Stimmen (Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Stimmenthaltungen) zu den jeweiligen Beschlusspunkten innerhalb der Eigentümerversammlung (d.h. Subtraktionsmethode soll nicht angewandt werden).**

Der Versammlungsleiter erläutert das Abstimmungsverfahren zur Vereinfachung der Stimmenauszählung unter Verwendung von Stimmkarten und deren Wertigkeit. Gemäß der Miteigentümerordnung hat die Stimmenauszählung der allgemeinen Belange (Gewerbe- und Wohneinheiten) nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen. Bei ausschließlichen Beschlussangelegenheiten der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ nach Wohn- bzw. Nutzfläche. Aufgrund der Größe bzw. der großen Versammlungsteilnehmerzahl führt dieses zu langwierigen Stimmauswertungen bei den einzelnen Beschlusspunkten innerhalb der Eigentümerversammlung. Somit wird nachfolgendes Auszählungsverfahren vorgeschlagen. 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 Stägerund 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.

Die in den letztjährigen Eigentümerversammlungen durchgeführte Subtraktionsmethode wird nicht angewandt.

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt die temporäre Änderung des Abstimmungsverfahrens dieser Eigentümerversammlung zur Vereinfachung der Stimmenauszählung unter Einhaltung und Berücksichtigung des Wertprinzips sowie Auszählung sämtlicher abgegebener Stimmen (Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Stimmenthaltungen) zu den jeweiligen Beschlusspunkten innerhalb der Eigentümerversammlung (d.h. Subtraktionsmethode soll nicht angewandt werden) entsprechend des in der Tagesordnung angegebenen und vorgenannten Vorschlages, sofern eindeutige Abstimmungen vorhanden sind.

Abstimmung: 69 Ja-Stimmen  
54 Nein-Stimmen  
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 2 - Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2022 samt Fälligkeit**

Die Hausgeldeinzelabrechnungen des Rechnungsjahres 2022 sind den Wohnungseigentümern zugestellt worden. Die Hausgeldgesamtabrechnung des Rechnungsjahres 2022 wurde am 17.05.2023 von dem Verwaltungsbeirat geprüft. Die Belegprüfung durch den Beirat „Regie“ fand am 02.05.2023 statt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Status der Eigentümergemeinschaft weist zum 31.12.2022 Instandhaltungsrücklagen aus von

**683.743,11 EURO (Rücklage Allgemein)**  
**164.527,03 EURO (Rücklage Wohnturm)**  
**91.202,52 EURO (Rücklage Betonsanierung)**

Nach Abschluss aller Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Nachschüsse und Anpassungsbeträge aus der Jahresgesamtabrechnung 2022 und den Einzelabrechnungen 2022 mit Druckdatum vom 22.06.2023 werden genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmung: 134 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme  
6 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 der bei der Regieverwaltung angestellte Großprojektleiter Herr Frerichs zum 30.06.2023 gekündigt hat. Von einer Neueinstellung wird derzeit von der Regieverwaltung abgesehen, da das u.a. zur Einstellung geführte Großprojekt „Betonsanierung“ nahezu abgeschlossen ist. Die anderen von Herr Frerichs bearbeiteten Vorgänge werden größtenteils von den verbliebenen handelnden Personen ausgeführt. Etwaige Großprojekte (z. B. Dachsanierung) in den jeweiligen Abschnitten bzw. Eigentümergemeinschaften sollten sodann maßnahmenbezogen an ein Architekturbüro vergeben werden.

Weiter berichtet Herr Stegmann nochmals über den Ausgang der Beschlussanfechtungsverfahren und die geplante weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Dachsanierung der Ebene 4, Weserseite.

Weiter wird mitgeteilt, dass die Planungen für den Abriss des Karstadt-Gebäude konkretisiert wurden. Mit dem Abriss soll Anfang Januar 2024 begonnen werden. Die Regieverwaltung hat hierzu einen Rechtsanwalt beauftragt, um etwaige Wegerechte und Fluchtwegerfordernisse der betreffenden Eigentümergemeinschaften zu prüfen und ggf. Ansprüche an die Seestadt zu erheben.

Herr Schmidt berichtet über das Ergebnis der durchgeführten Begutachtung der Tellerventile. Es ist festzustellen, dass bei einigen Wohnungen Änderungsbedarf besteht und die betreffenden Wohnungseigentümer diesbezüglich angeschrieben werden.

Zum Thema des Austausches der Wohnungseingangstüren wurde von dem Miteigentümer Herrn Birkle in den Akten des Bauordnungsamtes ermittelt, dass ein Einbau ohne „Ü-Zeichen“ seinerzeit genehmigt worden sei. Der Ersteller des Brandschutzkonzeptes – Herr Buck – wird das Bauordnungsamt diesbezüglich kontaktieren und um schriftliche Stellungnahme bitten. Es wird im Rahmen der Eigentümerversammlung mitgeteilt, dass die Eigentümergemeinschaft in der nächstjährigen Eigentümerversammlung ggf. über die Aufhebung des letztjährigen Beschlusses zur Ausführungsvariante der Türen in einem Tagesordnungspunkt diskutieren sollte.

Als Verwaltungsbeiratsvorsitzender gibt Herr Hinken folgenden Bericht ab:

Verwaltungsbeirat im Columbus-Center Bremerhaven - BAI

Manfred Hinken  
Susanne Domsich



Bremerhaven den 23.10.2023

## Bericht Verwaltungsbeirat 2023

Am 23.05.2023 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.

Wir haben uns zu insgesamt 12 Beiratssitzungen getroffen. Bei 5 Sitzungen war auch die Verwaltung anwesend.

Hauptthema war die Ausarbeitung eines neuen Verwaltervertrages. Dazu haben wir uns dann, da das Thema zu komplex ist, einen Rechtsanwalt mit ins Boot geholt. Wir haben Dr. Casser aus Köln beauftragt. Dr. Casser kennt hier das Columbuscenter, da er schon einmal vor etwa 10 Jahren für uns Eigentümer gearbeitet hat. Er hält den uns jetzt vorliegenden Vertragsentwurf für uns Eigentümer akzeptabel.

Ebenso schlagen wir vor, wie zur Beschlussfassung vorgelegt, Top 7, eine Überprüfung der Jahresabrechnung durch Frau Schultheis. Diese Kosten würden wir mit BA2 teilen, da wir dieses dann gemeinsam betreiben. Frau Schultheiss ist auch den länger im Haus wohnenden Eigentümern bekannt, da sie auch schon einmal eine Überprüfung des Hausgeldes vorgenommen hat, dass mit großem Erfolg, und zu unserer vollsten Zufriedenheit.

Malerarbeiten wurden in der Umkleide Damen und Herren durchgeführt. Ebenso wurde die Beleuchtung im Vorraum auf LED umgestellt. Diese Arbeiten wurden vom Beirat engmaschig begleitet.

Bleiben oder werden Sie gesund  
Das wünscht Ihnen Ihr Beirat

Die Eigentümergeinschaft nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Zu TOP 4 - a) Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr**  
**b) Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr**

Antrag a): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 Entlastung.

Abstimmung: 118 Ja-Stimmen  
12 Nein-Stimmen  
11 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag b): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 Entlastung.

Abstimmung: 117 Ja-Stimmen  
15 Nein-Stimmen  
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 5 - a) Neuwahl des Verwaltungsbeirates wegen Fristablauf**  
**b) Neuwahl des Verwaltungsbeirates „Regieverwaltung“ wegen Fristablauf**

zu a) Gemäß Beschluss unter TOP 11 der 27. Versammlung vom 29.10.2003 ist die Bestellung zum Verwaltungsbeirat auf vier Jahre begrenzt. Gemäß Novellierung des WEG´s zum 01.12.2020 ist die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder nicht mehr auf drei Personen beschränkt.

Zur Wiederwahl stehen Frau Domsich und Herr Hinken vom derzeitigen Verwaltungsbeirat zur Verfügung. Zusätzlich erklären sich Frau Tippenhauser (in Abwesenheit), Herr Telge und Herr Birkle bereit, in diesem ehrenamtlichen Gremium mitzuwirken. Die Personen werden einzeln gewählt.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen werden folgende Anträge gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt Frau Domsich in den Verwaltungsbeirat.

Abstimmung: 48 Ja-Stimmen  
15 Nein-Stimmen  
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt Herrn Hinken in den Verwaltungsbeirat.

Abstimmung: 47 Ja-Stimmen  
9 Nein-Stimmen  
6 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt Frau Tippenhauer in den Verwaltungsbeirat.

Abstimmung: 61 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen  
5 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt Herrn Telge in den Verwaltungsbeirat.

Abstimmung: 48 Ja-Stimmen  
13 Nein-Stimmen  
5 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt Herrn Birkle in den Verwaltungsbeirat.

Abstimmung: 65 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

Zu b): Die Bestellung zum Verwaltungsbeirat „Regieverwaltung“ ist ebenfalls auf vier Jahre begrenzt. Gem. § 8 Pkt. 2 der geltenden Miteigentümerordnung ist die Personenzahl für den Vertreter des Abschnittes im Verwaltungsbeirat „Regieverwaltung“ auf eine Person begrenzt. Hier stellt sich der Verwaltungsbeiratsvorsitzende Herr Hinken zur Wiederwahl. Aufgrund der vorangegangenen Beiratsneuwahl wird vorgeschlagen, dass dieses Gremium intern bestimmt, wer in den Beirat „Regie“ mitwirkt. Der Beschlussantrag wird dementsprechend gestellt.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestellt ein innerhalb des Gremiums „Verwaltungsbeirat“ noch zu bestimmendes Mitglied des neuen Verwaltungsbeirates in den Verwaltungsbeirat „Regieverwaltung“.

Abstimmung: 132 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
7 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

**Zu TOP 6 - a) Beschlussfassung über die Bestellung eines Abschnittsverwalters gemäß § 26 WEG ab dem 01.01.2024.**  
**b) Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Verwaltervertrags ab dem 01.01.2024 gemäß dem mit dieser Einladung allen Eigentümern zugestellten Vertragsmuster mit Druckdatum vom 10.10.2023 sowie Beschlussfassung über die Bevollmächtigung eines Miteigentümers zur Vertragsunterzeichnung. Die mit dem Verwaltervertrag einhergehende Erweiterung der Befugnisse des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 WEG werden ausdrücklich beschlossen.**

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass gemäß Beschluss auf der Versammlung der Wohnungseigentümer am 20.06.2018 die Verwalterbestellung am 31.12.2023 endet. Somit ist eine Bestellung eines Abschnittsverwalters zum 01.01.2024 gem. § 26 WEG erforderlich.

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen steht mit den Serviceleistungen bei Wiederbestellung zur Verfügung. Gemäß den Regelungen der geltenden Miteigentümerordnung (§ 9) betragen die Verwaltungskosten entsprechend der II. Berechnungsverordnung (§ 26) und auf Berechnungsgrundlage des Verbraucherpreisindex Oktober 2022 des Statistischen Bundesamtes 272,99 EURO netto pro Jahr und Wohnung bzw. Teileigentum zzgl. geltender MwSt. (324,86 EURO inkl. MwSt.), die von Herrn Stegmann in der Eigentümerversammlung aufgezeigt werden.

Dieses entsprechend der Vorgaben der Miteigentümerordnung und der II. Berechnungsverordnung zustehende Honorar, gilt analog auch für die Vergütung des Regieverwalters je Wohn- bzw. Teileigentum.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen – Niederlassung Bremerhaven - wird wieder zum Verwalter der Wohnanlage bestellt und zwar mit Wirkung vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2028.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den Bestimmungen der für die Wohnanlage geltenden Verträge, der Miteigentümerordnung, einem vorhandenen Verwaltervertrag sowie den gegebenenfalls bestehenden Beschlüssen der Miteigentümer, im übrigen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Gemäß den Regelungen der geltenden Miteigentümerordnung (§ 9) betragen die Verwaltungskosten entsprechend der II. Berechnungsverordnung (§ 26) und auf Berechnungsgrundlage des Verbraucherpreisindex Oktober 2022 des Statistischen Bundesamtes derzeit







Nach der vorangegangenen Abstimmung wird eine ca. 15-minütige Versammlungspause eingelegt.

- Zu TOP 9 - a) Antrag des Miteigentümers Herrn Esin: Beschlussfassung über die Erstattung der bereits verauslagten Kosten für einen bereits durchgeführten Wohnungstüraustausch der Wohnung Nr. 194, 25. OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 in Höhe der von der Eigentümergeinschaft nach Ausschreibung der Gesamtmaßnahme aufzubringenden Mittel für eine Wohnungseingangstür zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**  
**b) Antrag des Miteigentümers Herrn Dr. Gieloff: Beschlussfassung über die Erstattung der bereits verauslagten Kosten für einen bereits durchgeführten Wohnungstüraustausch der zusammengelegten Wohnungen Nr. 84/85, 11 OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 entsprechend der Rechnung der Fa. Fliegel Nr. 190398 vom 17.06.2019 in Höhe von 3.729,46 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**

Zu a): Der Miteigentümer Herr Esin hat in seiner Wohnung Nr. 194, 25. OG, Obere Bürger 18 bereits eine Brandschutztür zu eigenen Lasten eingebaut. Aufgrund seines schriftlichen Antrages vom 02.01.2023 bittet er um Kostenerstattung in Höhe der von der Eigentümergeinschaft nach Ausschreibung der Gesamtmaßnahme aufzubringenden Mittel für eine entsprechende Wohnungseingangstür. Herr Stegmann teilt mit, dass die tatsächlichen Kosten für einen Wohnungstüraustausch erst nach Durchführung einer Ausschreibung und Festlegung der ausführenden Firma feststehen. Gemäß letztjährigem Eigentümersversammlungsbeschluss unter TOP 5b liegen die Kosten für einen Wohnungstüraustausch bei rd. 3.500,00 EURO.

Es wird mitgeteilt, dass nach der aktuellen Rechtsprechung grundsätzlich kein Erstattungsanspruch besteht. Die Eigentümergeinschaft kann jedoch entgegenkommend eine Erstattung in einer festzulegenden Höhe beschließen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt die Erstattung an den Miteigentümer Herrn Esin der bereits verauslagten Kosten für einen durchgeführten Wohnungstüraustausch der Wohnung Nr. 194, 25. OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 in Höhe (ca. 3.500,00 EURO) der von der Eigentümergeinschaft nach Ausschreibung der Gesamtmaßnahme aufzubringenden Mittel für eine Wohnungseingangstür zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen  
74 Nein-Stimmen  
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Zu b): Der Miteigentümer Herr Dr. Gieloff hat im Jahr 2019 ebenfalls in seinen zusammengelegten Wohnungen Nr. 84 und 85, 11. OG, Obere Bürger 18 bereits eine feuerhemmende und rauchdichte T30-Wohnungseingangstür zu eigenen Lasten eingebaut.

Aufgrund seines schriftlichen Antrages vom 19.06.2023 bittet er um Kostenerstattung in Höhe von insgesamt 3.729,46 EURO entsprechend der eingereichten Rechnung der Fa. Fliegel (RG-Nr.: 190398) vom 17.06.2019.

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt die Erstattung an den Miteigentümer Herrn Dr. Gieloff der bereits verauslagten Kosten für einen durchgeführten Wohnungstüraustausch der zusammengelegten Wohnungen Nr. 84/85, 11 OG, Obere Bürger 18 in der Ausführung T30 entsprechend der Rechnung der Fa. Fliegel Nr. 190398 vom 17.06.2019 in Höhe von 3.729,46 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen  
71 Nein-Stimmen  
9 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

**Zu TOP 10 - a) Antrag der Miteigentümerin Frau Batz: Beschlussfassung über alle anfallenden Kosten, einschließlich nötiger Ab- und Aufbau bei einer Sanierung, der Wintergärten und Balkonverglasung zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.**  
**b) Beschlussfassung über keine weiteren Genehmigungen für Wintergärten und Balkonverglasungen.**

Zu a): Die Miteigentümerin Frau Batz hat per 27.09.23 hierzu einen schriftlichen Antrag bei der Verwaltung eingereicht. Hiernach sollen alle anfallenden Kosten der Wintergärten und Balkonverglasungen, einschließlich notwendiger Ab- und Aufbaukosten im Falle einer Sanierung (vermutlich sind hier auch Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum gemeint) zu Lasten der jeweiligen (Sonder-)Eigentümer gehen. Die Verwaltung weist auf ein ggf. erhöhtes Anfechtungsrisiko einer solchen Beschlussfassung hin.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt, dass alle anfallenden Kosten, einschließlich notwendiger Ab- und Aufbauarbeiten der Wintergärten und Balkonverglasungen auch im Falle einer Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums zu Lasten der jeweiligen Sondereigentümer gehen.

Abstimmung: 76 Ja-Stimmen  
3 Nein-Stimmen  
55 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu b): In ihrem zweiten Antrag möchte die Miteigentümerin Frau Batz eine Beschlussfassung herbeiführen, dass – voraussichtlich zukünftig – keine weiteren Genehmigungen für Wintergärten und Balkonverglasungen seitens der Eigentümergeinschaft ausgesprochen werden.

Die Verwaltung weist auch hier auf ein ggf. erhöhtes Anfechtungsrisiko oder gar Nichtigkeit einer solchen dauerhaften Beschlussfassung hin, da jedem Eigentümer das Recht auf Antragstellung zu baulichen Veränderungen zusteht.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt keine weiteren Genehmigungen für Wintergärten und Balkonverglasungen zu erteilen.

Abstimmung: 27 Ja-Stimmen  
46 Nein-Stimmen  
58 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

**Zu TOP 11 - Antrag der Miteigentümer Frau und Herrn Lemke: Beschlussfassung über eine nachträgliche Genehmigung des bereits seit Jahrzehnten befindlichen Fensters, stadtseitig in der Wohnung Nr. 113, Obere Bürger 20, 15. Etage.**

Die Miteigentümer Frau und Herr Lemke haben hierzu per 24.09.23 einen schriftlichen Antrag bei der Verwaltung eingereicht. Hiernach bitten sie um nachträgliche Genehmigung des seit über 30 Jahren dort befindlichen Fensters. Der Antrag nebst zweier Fotos mit Darstellung des betreffenden Fensters wurde jedem Eigentümer mit der Einladung zugestellt.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die Installation des bereits seit mehreren Jahrzehnten befindliche Fensterelement auf der Balkonbrüstung der Wohnung Nr. 113, Obere Bürger 20, 15. Etage mit folgenden Auflagen:

- Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondereigentümer.
- Ein eventueller Rückbau ist fachgerecht auszuführen. Etwaige Schäden am Gemeinschaftseigentum durch einen Rückbau sind zu Lasten der Sondereigentümer auszuführen.
- Im Falle von Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durch die Eigentümergeinschaft, hat ein Abbau und ggf. Wiederaufbau des Fensterelementes durch und zu Lasten der Sondereigentümer zu erfolgen.
- Diese Auflagen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum.

Abstimmung: 57 Ja-Stimmen  
12 Nein-Stimmen  
66 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 12 - Antrag der Miteigentümerin Frau Kopp: Beschlussfassung über die Einrichtung einer Videoüberwachung im Bereich Übergang Obere Bürger 18/20 (Laubengang in der 25. Etage) mit einem Kostenaufwand von rd. 750,00 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.**

Die Miteigentümerin Frau Kopp beantragt die Installation einer Kamera im Laubengang in der 25. Etage zum Übergang Obere Bürger 18/20, da sich in diesem Bereich des Öfteren unbefugte Dritte zum Verzehr von Speisen, Getränken und Zigaretten aufhalten sowie Sachbeschädigungen herbeiführen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass vor Installation der „Datenschutz Nord“ befragt und um Freigabe gebeten werden muss. Ebenso haben die beiden betreffenden Miteigentümer der dort befindlichen Wohnungen ihre Zustimmung zu erteilen. Nur wenn diese Zustimmungen vorliegen, kann eine positive Beschlussfassung umgesetzt werden.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt die Einrichtung einer Videoüberwachung (Kamera) im Bereich des Überganges Obere Bürger 18/20 (Laubengang in der 25. Etage) mit einem Kostenaufwand von rd. 750,00 EURO zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“. Bedingung für die Umsetzung des Beschlusses bzw. der Installation ist die vorherige Zustimmung und Unbedenklichkeitserklärung von „Datenschutz Nord“, sowie die schriftliche Zustimmung der betreffenden beiden Wohnungseigentümer der 25. Etage.

Abstimmung: 52 Ja-Stimmen  
19 Nein-Stimmen  
18 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 13 - a) Diskussion und Beschlussfassung über die Duldung des**  
**1. aufgestellten Wintergartens**  
**2. vorgenommenen Wanddurchbruchs (Entfernung der Außenwand und Öffnung der Wohnung zum Wintergarten)**  
**mit Übernahme aller im Zusammenhang stehender Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, Reparatur und Erneuerung der Außenwand/Verglasung durch den Sondereigentümer der Wohnung Nr. 16, Obere Bürger 20 (Miteigentümerin Frau Klaustermeyer)**  
**oder Geltendmachung und gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Rückbau des**  
**1. aufgestellten Wintergartens**  
**2. vorgenommenen Wanddurchbruchs (Entfernung der Außenwand und Öffnung der Wohnung zum Wintergarten) mit Übernahme aller im Zusammenhang stehender Kosten des Rückbaus durch den Sondereigentümer der Wohnung Nr. 16, Obere Bürger 20 (Miteigentümerin Frau Klaustermeyer) inkl. der Ermächtigung der Verwaltung zur Beauftragung eines Fachanwaltes/einer**





Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft beschließt den Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 in der vorgelegten Form mit Druckdatum vom 18.10.2023. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis ein neuer beschlossen wird.

Abstimmung: 130 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme  
4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**Zu TOP 17 - Antrag des Miteigentümers Herrn Sappelt: Beschlussfassung über die WEG-Mitgliedschaft bei „Wohnen im Eigentum“**

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass der Antragsteller Herr Sappelt im Vorwege zu dieser Eigentümerversammlung seinen Antrag zurückgezogen hat. Somit wird dieser Tagesordnungspunkt ohne Beschlussfassung verlassen.

**Zu TOP 18 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)**

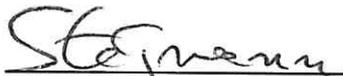
Unter diesem Punkt werden folgende Angelegenheiten behandelt:

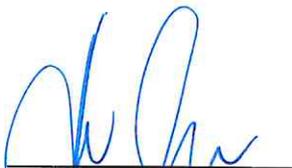
- Herr Stegmann teilt mit, dass die Miteigentümerin Frau Kunze eine E-Mail zur Erhebung eines Eintrittsgeldes für das Schwimmbad per E-Mail zugesandt hat. Die Eigentümergeinschaft hat hierzu bereits in der 29. Eigentümerversammlung einen ablehnenden Beschluss zur Installation eines Drehkreuzes und Einführung eines Chipkartensystems gefasst. Weiter teilt der Versammlungsleiter mit, dass es fraglich ist, ob die Eigentümergeinschaft überhaupt wirksam die Einführung eines Eintrittsgeldes beschließen kann, da jede/r Miteigentümer/in grundsätzlich einen Anspruch auf Mitgebrauch und ohnehin die Kosten hierfür zu tragen hat. Anschließend teilt der Versammlungsleiter mit, dass Frau Kunze ebenfalls im Vorwege zu dieser Eigentümerversammlung den Antrag zurückgezogen hat.

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

Bremerhaven, 12.12.2023  
400sm

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen

  
Versammlungsleitung:

  
Verwaltungsrats-  
vorsitzender:

  
Wohnungseigentümer: