

Niederschrift

über die Beschlüsse der 49. Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnanlage Columbus-Center, Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven, am Donnerstag, den 14.11.2024 im Klimahaus Betriebsgesellschaft mbH, (Raum „Kyoto“), Am Längengrad 8, 27568 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. Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Stegmann den Sitzungsvorsitz übernimmt und die Niederschrift erstellt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung trifft der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Zur Einladung: Die Einladung zu dieser Versammlung ist schriftlich erfolgt. Die Einladungsschreiben sind unter dem 14.10.2024 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind insgesamt 77.659/100.000stel Miteigentumsanteile vertreten. Von der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ sind 8.126,02 m² Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 13.892,44 m² anwesend. Die Versammlung ist beschlussfähig.

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

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

Versammlungsbeginn: 16:20 Uhr

Versammlungsende: 18:40 Uhr

TAGESORDNUNG

Der 49. ordentlichen Eigentümersammlung der Gemeinschaft Obere Bürger 18 + 20, 27568 Bremerhaven vom 14. November 2024 WIE 1471

- TOP 1 Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2023 samt Fälligestellung
- TOP 2 Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
- Thema mittel- und langfristige Erneuerung der technischen Anlagen der
 Regieverwaltung
- TOP 3 a) Entlastung der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
 b) Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
- TOP 4 Antrag der Miteigentümer Frau Dierks und Herrn Pleinert: Beschlussfas-
 sung über die Verlängerung der Öffnungszeiten des Schwimmbades von
 05:00 bis 22:00Uhr.
 Hinweis der Verwaltung: Das Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage bei-
 gefügt. Eine Verlängerung der Öffnungszeiten des Schwimmbades wäre nur an den Tagen
 Dienstag, Donnerstag, Samstag und Sonntag möglich, da dann keine Saunazeit ist.
- TOP 5 Antrag der Miteigentümerin Frau Klaustermeyer:
 a) Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung
 zur Installation des vorhandenen Wintergartens auf der dazugehörigen
 Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 016, Obere Bürger 20
 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung,
 Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschafts-
 eigentum, eventueller späterer Rückbau) zu eigenen Lasten.
 b) Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung
 zur Entfernung des Außenfensters zur Terrassenfläche des Wohnungs-
 eigentums Nr. 016, Obere Bürger 20 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten
 (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von
 Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rück-
 bau) zu eigenen Lasten.
 Hinweis der Verwaltung: Das Antragsschreiben haben wir dieser Einladung als Anlage bei-
 gefügt.
- TOP 6 Antrag des Miteigentümers Herrn Kleppek: Beschlussfassung über die
 nachträgliche Erteilung einer Genehmigung zur Installation der vorhande-
 nen Loggienverkleidung auf der dazugehörigen Terrassenfläche des Woh-
 nungseigentums Nr. 019, Obere Bürger 18 inkl. Übernahme sämtlicher Kos-
 ten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von
 Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rückbau)
 zu eigenen Lasten.
 Hinweis der Verwaltung: Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der letztjährigen Eigentü-
 mersammlung vertagt. Das Antragsschreiben vom 17.08.2023 haben wir dieser Einla-
 dung als Anlage beigefügt.
- TOP 7 Beschlussfassung über den Austausch der Deckenbeleuchtung des
 Schwimmbades durch LED-Einbaustrahler mit einem Kostenaufwand von
 1.369,10 EURO entsprechend dem vorliegenden Angebot der Fa. Elektro

Schöpf GmbH Nr. 20244137 vom 21.03.2024 zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

- TOP 8 Beschlussfassung über die Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern der Häuser Obere Bürger 18+20 mit einem Kostenaufwand von 66.337,86 EURO (bei Vergabe an den günstigsten Anbieter) bis 73.910,90 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.
- TOP 8.1 a) Beschlussfassung über die Auftragsvergabe an die Firma Elektro Schöpf GmbH mit der Durchführung der Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern gemäß TOP 8) als günstigsten Anbieter, entsprechend der im übersandten Preisspiegel genannten Angebote.
b) Beschlussfassung über die Auftragsvergabe an die Firma Elektrotechnik HASO KG mit der Durchführung der Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern gemäß TOP 8) als zweitgünstigsten Anbieter, entsprechend der im übersandten Preisspiegel genannten Angebote.
c) Beschlussfassung über die Auftragsvergabe an die Firma Elektrotechnik Heinen mit der Durchführung der Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern gemäß TOP 8) als teuersten Anbieter, entsprechend der im übersandten Preisspiegel genannten Angebote.
Hinweis der Verwaltung: Hierzu erhalten Sie als Anlage den entsprechenden Preisspiegel der Ausschreibung. Die Originalangebote können bei Bedarf bei der Verwaltung eingesehen werden.
- TOP 9 a) Grundsätzliche Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2025.
Hinweis der Verwaltung: Ein entsprechender Entwurf des jeweiligen Einzelwirtschaftsplanes ohne erhöhte Zuweisung Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ ist als Anlage beigelegt. D.h. Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ wie bisher in Höhe von 10,00 EURO/m² (insgesamt 138.924,40 EURO).
b) Ergänzungsbeschluss: Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 10,00 EURO/pro m² (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) auf 15,00 EURO/pro m² (entspricht 208.386,60 EURO jährlich) ab 01.01.2025.
Hinweis der Verwaltung: Der Punkt 9b) wurde auf Vorschlag des Verwaltungsbeirates in die Tagesordnung aufgenommen.
- TOP 10 Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

Zu TOP 1 - Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2023 samt Fälligstellung

Die Hausgeldeinzelabrechnungen des Rechnungsjahres 2023 sind den Wohnungseigentümern zugestellt worden. Die Hausgeldgesamtabrechnung des Rechnungsjahres 2023 wurde am 11.07.2024 von dem Verwaltungsbeirat geprüft. Die Belegprüfung durch den Beirat „Regie“ fand am 14.05.2024 statt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Status der Eigentümergemeinschaft weist zum 31.12.2023 Erhaltungsrücklagen aus von

808.127,26 EURO (Rücklage Allgemein)
273.374,83 EURO (Rücklage Wohnturm)
15.094,77 EURO (Rücklage Betonsanierung)

Nach Abschluss aller Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Nachschüsse und Anpassungsbeträge aus der Jahresgesamtabrechnung 2023 und den Einzelabrechnungen 2023 mit Druckdatum vom 15.07.2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

Abstimmung: 43.066 Ja-Stimmen (MEA)
1.268 Nein-Stimmen (MEA)
33.325 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP - 2 Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

Hierzu teilt Herr Stegmann mit, dass er am 24.04.2024 erfolgreich die IHK-Prüfung zum „Zertifizierten Verwalter“ gem. § 26a Wohnungseigentumsgesetz absolviert hat.

Weiter berichtet Herr Stegmann, dass diverse Großprojekte im Bereich der Regieverwaltung u.a. aufgrund von TÜV- und VdS-Mängeln angeschoben werden mussten. Diese betreffen hauptsächlich Mängel an den teilweisen asbesthaltigen Brandschutzklappen der Lüftungsanlagen, Trinkwassertrennung der Wandhydranten und Austausch alter nicht mehr zulässiger Sprinklerköpfe. Darüber hinaus sind notwendige Reparaturen und Modifikationen an den Unterstationen der Heizanlage durchgeführt worden.

Hinsichtlich der Dachfläche Ebene 4, Dachfläche 9, Weserseite teilt Herr Stegmann mit, dass ein Tagesordnungspunkt für die diesjährige Eigentümerversammlung nicht aufgenommen werden konnte, da die Ausschreibungsergebnisse zum Einladungsversand unter Einbeziehung der Ladungsfrist nicht vorlagen. Somit wurde mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt, dass nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse kurzfristig zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, deren Kosten zu Lasten der Eigentümergemeinschaft gehen, ausschließlich mit dieser Thematik eingeladen wird.

Herr Schmidt berichtet über den derzeitigen Sachstand der durchgeführten Begutachtung der Tellerventile. Es ist festzustellen, dass weiterhin bei einigen Wohnungen Änderungsbedarf besteht und die betreffenden Wohnungseigentümer diesbezüglich angesprochen werden.

Vom Verwaltungsbeirat gibt Herr Telge folgenden Bericht ab:

Verwaltungsbeirat im Columbus-Center Bremerhaven - BA I

Susanne Domsich
Sandra Tippenhauer
Manfred Hinken
Christian Birkle
Hr. Telge



Bremerhaven den 02.10.2024

Rechenschaftsbericht Verwaltungsbeirat BA1 2024

Am 14.05.24 fand mit dem Vertreter von BA2 und unserem Beiratsmitglied die Belegprüfung der Regie statt. Es wurden keine Beanstandungen oder Fehler seitens der Regieverwaltung festgestellt. Somit konnte dann am 11.07.2024 die Belegprüfung für unseren Wohnturm stattfinden.

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.

Insgesamt hat die Verwaltung kooperativ mit dem Beirat zusammengearbeitet.

Wir haben uns in diesem Jahr zu 12 Beiratssitzungen getroffen. 5 davon in großer Runde mit der Verwaltung.

Ein Gedankenaustausch der Wohnungseigentümer untereinander fand am 18.07.24 in der Schiffergilde statt. Dieses war keine Veranstaltung des Beirates. Ca. 20 Eigentümer waren gekommen um miteinander über die Verwaltung Wohnturm zu diskutieren.

In diesem Jahr soll wie in der Teilungserklärung vorgesehen nach Wohnungsanteilen abgestimmt werden. Auch hier hat der Beirat entscheidend mitgewirkt.

Ihr Beirat
Manfred Hinken

Die Eigentümergeinschaft nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Zu TOP 3 - 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung.

Abstimmung: 41.473 Ja-Stimmen (MEA)
2.264 Nein-Stimmen (MEA)
33.922 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag b): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung.

Abstimmung: 41.118 Ja-Stimmen (MEA)
2.264 Nein-Stimmen (MEA)
34.277 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 4 - Antrag der Miteigentümer Frau Dierks und Herrn Pleinert: Beschlussfassung über die Verlängerung der Öffnungszeiten des Schwimmbades von 05:00 bis 22:00Uhr.

Hierzu teilt Herr Stegmann mit, dass ein schriftlicher Antrag von den Miteigentümern bei der Verwaltung eingereicht worden ist. Dieser Antrag ist ebenfalls jedem Eigentümer mit der Einladung zugestellt worden. Hiernach wird beantragt, die Öffnungszeiten für das Schwimmbad von 05:00 bis 22:00Uhr zu verlängern.

Derzeit ist das Schwimmbad nach Beschlussfassung aus dem Jahr 2013 wie folgt geöffnet:

montags	Schwimmen	6:30-14:00 Uhr	Sauna Damen	15:00-20:30 Uhr
dienstags	Schwimmen	6:30-20:30 Uhr		
mittwochs	Schwimmen	6:30-14:00 Uhr	Sauna Herren	15:00-20:30 Uhr
donnerstags	Schwimmen	6:30-20:30 Uhr		
freitags	Schwimmen	6:30-14:00 Uhr	Sauna gemischt	15:00-20:30 Uhr
samstags	Schwimmen	6:30-20:30 Uhr		
sonntags	Schwimmen	6:30-20:30 Uhr		

Da an den Tagen montags, dienstags und freitags Saunabetrieb ist, könnte eine Verlängerung der Schwimmbadöffnungszeiten hier nicht erfolgen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt eine Änderung der Öffnungszeiten des Schwimmbades auf täglich

beginnend ab 05:00Uhr und eine Verlängerung an den Wochentagen Dienstag, Donnerstag, Samstag und Sonntag von 20:30Uhr bis 22:00Uhr ab 01.01.2025.

Abstimmung: 2.024,44 Ja-Stimmen (m²)
 5.159,28 Nein-Stimmen (m²)
 924,30 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (m²)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Zu TOP 5 - Antrag der Miteigentümerin Frau Klostermeyer:

a) Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung zur Installation des vorhandenen Wintergartens auf der dazu-gehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 016, Obere Bürger 20 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rückbau) zu eigenen Lasten.

b) Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung zur Entfernung des Außenfensters zur Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 016, Obere Bürger 20 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rückbau) zu eigenen Lasten.

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass seitens der Miteigentümerin Frau Klostermeyer über Ihren Anwalt ein schriftlicher Antrag eingereicht worden und mit der Einladung an alle Eigentümer übersandt worden ist. In der letztjährigen Eigentümerversammlung ist dieser Sachverhalt vertagt worden. Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates wurde dieser Antrag in a) und b) aufgegliedert, den der Anwalt von Frau Klostermeyer zugestimmt hat.

Es wird der Form halber darauf hingewiesen, dass Frau Klostermeyer diese baulichen Veränderungen nach Erwerb der Wohnung im Jahr 2013 nicht vorgenommen hat, sondern der Voreigentümer.

Zum einen ist ein Wintergarten installiert und zum anderen ist die Außenfensterfront zur Terrassenfläche entfernt worden.

Vor dem Hintergrund der Entfernung der Fensterfront stellt sich die Frage, inwieweit dieses ggf. eine Vergrößerung der Wohnfläche darstellt. Dass es sich bei der Entfernung der Fensterfront um eine bauliche Veränderung handelt, ist indes unstrittig. Darüber hinaus ist die Terrassenfläche in der Wohnflächenberechnung - wie die Balkone - entsprechend der rechtlich zulässigen Anteile berechnet worden. Letztendlich verbleiben der Eigentümergemeinschaft zwei Möglichkeiten: Zum einen die jeweilige Erteilung einer Genehmigung und Duldung der baulichen Veränderungen und zum anderen jeweils die Einforderung eines Rückbaus.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf das vermutlich erforderliche Vorhandensein einer Baugenehmigung des Wintergartens hingewiesen. Herr Stegmann erläutert

in diesem Zusammenhang die zwei Rechtsbeziehungen eines bauwilligen Sondereigentümers. Zum einen Sondereigentümer zur Eigentümergemeinschaft (Genehmigungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich) und zum anderen Sondereigentümer zum Bauordnungsamt (Baugenehmigung erforderlich).

Die derzeitige äußere Ansicht stellt sich wie folgt dar:



Dieser Punkt wird ausgiebig und kontrovers diskutiert.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen werden folgende Anträge gestellt:

Antrag a): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die bauliche Veränderung in Form des vorhandenen Wintergartens auf der dazugehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 016, Obere Bürger 20 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rückbau) zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Dieses gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger im Wohneigentum.

Abstimmung: 20.354 Ja-Stimmen (MEA)
19.005 Nein-Stimmen (MEA)
38.065 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Antrag b): Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die bauliche Veränderung in Form der Entfernung der Außenfenster bzw. der Fensterfront zur dazugehörigen Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 016, Obere Bürger 20 inkl. Übernahme sämtlicher Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Auf- und Abbau im Falle von Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, eventueller späterer Rückbau) zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Dieses gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger im Wohneigentum.

Abstimmung: 20.351 Ja-Stimmen (MEA)
19.551 Nein-Stimmen (MEA)
37.757 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 6 - Antrag des Miteigentümers Herrn Kleppek: Beschlussfassung über die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung zur Installation der vorhandenen 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, eventueller späterer Rückbau) zu eigenen Lasten.

Auch dieser Tagesordnungspunkt wurde auf der letztjährigen Eigentümerversammlung vertagt. Das Antragsschreiben wurde ebenfalls mit der Einladung an alle Eigentümer erneut versandt.

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass von dem Miteigentümer Herrn Kleppek, die von der Eigentümergeinschaft verauslagten Kosten für die De- und Remontage und die Entfernung und Wiederaufbringung der im Sondereigentum befindlichen Terrassenplatten erstattet worden sind.

Unterhalb der Terrassenfläche des Wohnungseigentums Nr. 019 musste die Sanierung der darunterliegenden gemeinschaftlichen Dachfläche vorgezogen werden, um das in das Wohngebäude eindringende Wasser abzuschotten und größeren Schaden von der Eigentümergeinschaft abzuwenden.

Im Zuge der Diskussion hinsichtlich der generellen Dachsanierung und der hierauf befindlichen Wintergärten oder Loggienverkleidungen ist hier aufgefallen, dass die Eigentümergeinschaft für das Wohnungseigentum Nr. 019 noch keinen formellen Genehmigungsbeschluss über diese bauliche Veränderung gefasst hat. Dieses soll nun nachgeholt werden.

Die derzeitige äußere Ansicht stellt sich wie folgt dar:



Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die bauliche Veränderung in Form der Installation der vorhandenen 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, eventueller späterer Rückbau) zu eigenen Lasten. Dieses gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger im Wohneigentum.

Abstimmung: 26.208 Ja-Stimmen (MEA)
14.175 Nein-Stimmen (MEA)
37.276 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 7 - Beschlussfassung über den Austausch der Deckenbeleuchtung des Schwimmbades durch LED-Einbaustrahler mit einem Kostenaufwand von 1.369,10 EURO entsprechend dem vorliegenden Angebot der Fa. Elektro Schöpf GmbH Nr. 20244137 vom 21.03.2024 zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Auf Vorschlag des Verwaltungsbeirates sollen die vorhandenen Deckenbeckenrandbeleuchtungen des Schwimmbades durch LED-Einbaustrahler ersetzt werden. Nach dem vorliegenden Angebot der Fa. Schöpf belaufen sich die Kosten hierauf auf 1.369,10 EURO. Aus dem Kreise der anwesenden Eigentümergeinschaft wird gewünscht, etwaige andere austauschwürdige Leuchten in der Decke des Schwimmbades ebenfalls in diesem Zusammenhang mit auszutauschen und die Leuchtmittel in warmweiß auszuführen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt den Austausch der Deckenbeleuchtung des Schwimmbades durch LED-

Einbaustrahler (Leuchtmittel in warmweiß) mit einem Kostenaufwand von 1.369,10 EURO (zzgl. anderer austauschwürdiger Deckenleuchten des Schwimmbades in der durch Fa. Schöpf angebotenen Ausführungsart) entsprechend dem vorliegenden Angebot der Fa. Elektro Schöpf GmbH Nr. 20244137 vom 21.03.2024 zzgl. etwaiger anderer austauschwürdiger Leuchten zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 7.454,78 Ja-Stimmen (m²)
115,14 Nein-Stimmen (m²)
556,10 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (m²)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 8 - Beschlussfassung über die Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern der Häuser Obere Bürger 18+20 mit einem Kostenaufwand von 66.337,86 EURO (bei Vergabe an den günstigsten Anbieter) bis 73.910,90 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Hierzu teilt Herr Schmidt mit, dass auf Empfehlung des TÜVs die Fluchttreppenhäuser mit einer akkugepufferten Notbeleuchtung ausgestattet werden können. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Empfehlung und keinen wesentlichen Mangel.

Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates soll diese Empfehlung der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vorgelegt werden, wobei die Verwaltung hierzu drei Angebote eingeholt hat. Der entsprechende folgende Preisspiegel wurde an alle Eigentümer mit der Einladung versandt.

Firma:	Angebots-Nr.:	Angebotsdatum:	Gesamtbetrag brutto:	Hauseingang:
Fa. Schöpf	20244345	12.08.2024	34.417,30 €	Hs. 18
Fa. Schöpf	20244353	19.08.2024	31.920,56 €	Hs. 20
			66.337,86 €	
Fa. Haso	2024048	21.08.2024	36.361,05 €	Hs. 18
Fa. Haso	2024049	21.08.24	32.434,64 €	Hs. 20
			68.795,69 €	
Fa. Heinen	20240146	21.08.2024	39.258,10 €	Hs. 18
Fa. Heinen	20240147	21.08.2024	34.652,80 €	Hs. 20
			73.910,90 €	

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt die Installation einer Notbeleuchtung in den Fluchttreppenhäusern der Häuser Obere Bürger 18+20 mit einem Kostenaufwand von rd. von 66.337,86 EURO (bei Vergabe an den günstigsten Anbieter) bis 73.910,90 EURO (bei Vergabe an den teuersten Anbieter) zu Lasten der Erhaltungsrücklage „Wohnturm“.

Abstimmung: 1.306,12 Ja-Stimmen (m²)
6.501,55 Nein-Stimmen (m²)
318,35 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (m²)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt.

Aufgrund der ablehnenden Beschlussfassung kann der Tagesordnungspunkt 8.1 a-c) über eine Auftragsvergabe entfallen.

Zu TOP 9 - a) Grundsätzliche Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2025.

Der Wirtschaftsplan 2025 – Vorschlag des Verwalters – ist schriftlich mit der Einladung zugestellt worden. Etwaige einzelne Positionen werden erläutert.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 in der vorgelegten Form der Variante ohne Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ (vgl. hierzu TOP 9 b) mit Druckdatum vom 30.09.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung: 36.850 Ja-Stimmen (MEA)
5.831 Nein-Stimmen (MEA)
34.978 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (MEA)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 9 - b) Ergänzungsbeschluss: Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 10,00 EURO/pro m² (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) auf 15,00 EURO/pro m² (entspricht 208.386,60 EURO jährlich) ab 01.01.2025.

Auf Vorschlag des Verwaltungsbeirates sollte u.a. vor dem Hintergrund der mittel- und langfristigen technischen Revision der Regieanlagen, aber auch der abschnittsinternen Anlagen und Einrichtungen eine Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ beschlossen werden. Hier wird eine Erhöhung von 10,00 EURO/pro m² auf 15,00 EURO/pro m² vorgeschlagen.

Nach Abschluss sämtlicher Wortmeldungen wird folgender Antrag gestellt:

Antrag: Die Unterhalts- und Beitragsgemeinschaft „Wohnturm“ beschließt eine Erhöhung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage „Wohnturm“ von derzeit 10,00 EURO/pro m² (entspricht 138.924,40 EURO jährlich) auf 15,00 EURO/pro m² (entspricht 208.386,60 EURO jährlich) ab 01.01.2025.

Abstimmung: 4.113,12 Ja-Stimmen (m²)
3.473,51 Nein-Stimmen (m²)
244,36 Stimmen enthalten sich der Abstimmung (m²)

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

Hinweis der Verwaltung: Als Anlage zu diesem Protokoll erhalten Sie Ihren jeweiligen Einzelwirtschaftsplan 2025.

Zu TOP 10 - Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

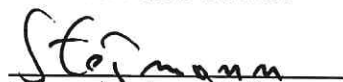
Unter diesem Punkt werden folgende Angelegenheiten behandelt:

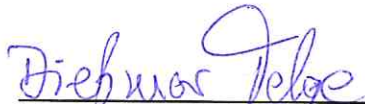
- Herr Schmidt teilt mit, dass die Eingangstüren im Bereich des Parkhauses (Ebene 0 und 1) bei Sturm nicht vollumfänglich schließen. Es wurden bereits diverse Einstellungsmöglichkeiten ausprobiert und anderweitige Lösungsmöglichkeiten mit den Fachfirmen eruiert. Eine abschließende Lösung des Problems liegt nach derzeitigen Bearbeitungsstand jedoch noch nicht vor.
- Frau Domsich zeigt sich über das Abstimmungsergebnis unter TOP 5 verwundert, nachdem es im Vorfeld so viel Unmut über das Thema gegeben hatte.
- Es werden allgemeine Fragen beantwortet.

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

Bremerhaven, 14.11.2024
400sm

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen


Versammlungsleitung:


Verwaltungsbeirat:


Wohnungseigentümer: