

**Protokoll
der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Batteriestr. 57 a und Bütteler Str. 40-42 am 13. Dezember 2023
Objekt Nr. 131**

Versammlungsort:

Gaststätte Lindemanns, Meersenweg 50, 27619 Schiffdorf OT Spaden

Versammlungsbeginn:

17:00 Uhr

Teilnehmer:

Siehe Anwesenheitsliste und René Balzer für die Hausverwaltung

Tagesordnung:

Laut Einladung

Zu TOP 1:

Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit und Beschlussfähigkeit gem. §§23, 24 sowie 25 WEG

Herr Balzer begrüßt als Vorsitzender die Eigentümer. Einwände gegen Einladung oder Tagesordnung werden nicht erhoben. Herr Balzer stellt die Ordnungsmäßigkeit und Beschlussfähigkeit der Versammlung nach §§ 23, 24 sowie 25 WEG fest.

Das Stimmrecht regelt sich gem. Gemeinschaftsordnung Abschnitt B Punkt 3 Unterpunkt b) der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (Nr. 541 der Urkundenrolle Jahrgang 1972) vom 15. November 1972 des Notars Hans Nöhring, Bremerhaven, wonach „jeder Wohnungseigentümer nach Maßgabe seines Anteiles stimmberechtigt“ ist. In der Vergangenheit wurden die Abstimmungen nach dem Kopfprinzip nach WEG durchgeführt, bei dem jeder Eigentümer eine Stimme hat. Dieses Procedere soll so fortgeführt werden. Käme es in einer Abstimmung durch die Auswertung der Stimmen nach TeGo zu einem anderen Ergebnis als bei der Pro-Kopf-Abstimmung, wird dieses durch die Hausverwaltung berücksichtigt und auch im Protokoll das Ergebnis nach Miteigentumsanteilen abgebildet.

In den zurückliegenden Versammlungen bei den Vorverwaltern wurde offensichtlich nach dem im WEG verankerten Kopfprinzip (Jeder Eigentümer hat eine Stimme) abgestimmt. Nach Auffassung der Anke Kliebisch Hausverwaltung GmbH vertreten durch Herrn René Balzer ist dieses nicht korrekt. Über einen anderslautenden Beschluss ist weder den befragten Eigentümern etwas bekannt, noch ergab die Recherche in den vorliegenden Unterlagen eine hiervon abweichende Grundlage.

Zusammenfassung der Anwesenheit:

Batterie Str. 57 a:

- 18 Eigentümer anwesend (davon 9 Vollmachten)
- 6 Eigentümer nicht anwesend

Büttelstr. 40-42:

- 11 Eigentümer anwesend (davon 8 Vollmachten)
- 1 Eigentümer nicht anwesend

Gesamt:

- 29 Eigentümer anwesend (davon 17 Vollmachten)
 - 7 Eigentümer nicht anwesend
-

Zu TOP 2:

Wahl und Bestellung

- a. eines Versammlungsleiters

Zum Versammlungsleiter wird Herr René Balzer gewählt.

Herr Balzer nimmt die Wahl an.

- b. eines Schriftführers

Zum Schriftführer wird Herr René Balzer gewählt.

Herr Balzer nimmt die Wahl an.

- c. eines Protokollunterzeichners

Die Protokollunterzeichnung erfolgt durch die Beiratsmitglieder.

Hierzu besteht Einvernehmen.

Zu TOP 3:

Bericht des Verwaltungsbeirats und der Verwaltung

- a. der Verwaltung

- i. Unwägbarkeiten mit der ista (Verzögerte Erstellung der Abrechnung 2022)
- ii. Abwicklung des Wasserschadens in der Bütteler Str. 40-42
- iii. Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG, umgangssprachlich Heizungsgesetz)
- iv. Positive Entwicklung in der Kommunikation mit dem Eigentümer Wolfgang Otto
- v. Mängelbehebung im Sondereigentum Eheleute Otto am Estrich in 2024
- vi. Heizungswartungsfirma „Bösener“

- b. Belegprüfung am 20.11.2023 durch den Beirat

Zu a)

- i. Unwägbarkeiten mit der ista (Verzögerte Erstellung der Abrechnung 2022)

Hier geht Herr Balzer darauf ein, dass die Produktionszeit der Abrechnung ab dem Moment der Aufgabe der relevanten Werte durch die Hausverwaltung im März 2023 nicht dem Qualitätsstandard entspricht, der erwartet werden darf. Trotzdem entschuldigt sich Herr Balzer ausdrücklich für die späte Lieferung der Abrechnung nebst Einladung.

- ii. Abwicklung des Wasserschadens in der Bütteler Str. 40-42

Herr Balzer geht auf den Wasserschaden in den Einheiten Haderl, Lehmgrübner und Wiemers ein. Hier kam es durch einen Rohrbruch der Zirkulationsleitung im DG zu Feuchteschäden in den darunter liegenden Einheiten. Das Lokalisieren der Bruchstelle hat dabei erheblich Zeit in Anspruch genommen. Auch die Folgetätigkeiten der Gewerke war nicht als optimal einzustufen, was auch mit einer schlechten Reaktionszeit des Schadensgutachters der Versicherung zusammenhing und hängt. Der Vorgang ist nunmehr nahezu abgeschlossen, jedoch nicht zur Zufriedenheit der betroffenen Eigentümer.

- iii. Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG, umgangssprachlich Heizungsgesetz)

Herr Balzer geht kurz auf die wesentlichen Inhalte ein und verweist auf den Tagesordnungspunkt

- iv. Positive Entwicklung in der Kommunikation mit dem Eigentümer Wolfgang Otto

Aktuell kann Herr Balzer berichten, dass die Kommunikation mit dem Eigentümer Otto sich deutlich gebessert hat und in vielen Fällen sehr konstruktiv ist.

- v. Mängelbehebung im Sondereigentum Eheleute Otto am Estrich in 2024

Zudem geht Herr Balzer auf einen Mangel am Estrich in der Wohnung der Eigentümer Otto ein, der derart Stark ausgeprägt ist, dass eine Sanierung des Estrichs zwingend notwendig ist. Estrich ist zwingend Gemeinschaftseigentum, daher sind die Kosten durch die Untergemeinschaft der Eigentümer Büttelerstr. 40-42 zu tragen. Alle notwendigen Aufträge sind erteilt.

- vi. Heizungswartungsfirma „Bösener“

Hier kam es zuletzt in beiden Untergemeinschaften zu Beanstandungen was die Leistungsfähigkeit und Verfügbarkeit der Firma Bösener angeht. Insbesondere im Rahmen des Leitungswasserschadens stand diese nicht zur Verfügung und die Firma Genuttis wurde gezielt involviert. Über einen Wechsel sollte daher nachgedacht werden. Die Hausverwaltung wird vorbereitend zur nächsten Versammlung Angebote einholen. Aus Reihen der Eigentümer wird die Firma Vollerth & Goldbeck vorgeschlagen.

Zu b)

Der Beirat berichtet, dass in den Räumlichkeiten der Anke Kliebisch Hausverwaltung GmbH unter Einbindung von Herrn Balzer die Beleg- und Abrechnungsprüfung stattgefunden hat. Es wird empfohlen, die Abrechnungen wie vorgelegt zu beschließen. Dieses erfolgt jedoch mit dem Hinweis, dass eine Rechnung über 318,23€ für die Gangbarmachung eines Fensters im Sondereigentum Wachsmann zu Lasten der Untergemeinschaft Batteriestr. 57a abgerechnet wurde. Hier ergeht der Vorschlag der Korrektur in der Abrechnung 2023 vorzunehmen, indem ein Ausgleich unter den Gemeinschaften stattfindet.

Herr Otto weist darauf hin, dass die Kosten für den Anprallschaden der Tordurchfahrt zum Grundstück Bütteler Str. 40-42/ Batteriestr. 57a in Höhe von 613,15 € der Rücklagenbildung nicht zugeführt worden sind. Siehe hierzu auch TOP 4 Protokoll vom 06. September 2022.

Herr Balzer teilt hierzu mit, dass der Verursacher des Anprallschadens die Schuld anerkennt- die Schadenssumme trotz Mahnung nicht ausgeglichen hat. Die Hausverwaltung wird nunmehr unverzüglich einen Rechtsanwalt mit dem Einzug der Forderung beauftragen. Nach Eingang der Forderungssumme erfolgt die Zuführung des Betrags auf die Rücklagenkonten der Eigentümergemeinschaften.

Zu TOP 4:

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2022

- a. *Beschlussfassung über das Gesamtergebnis der Abrechnung*
- b. *Beschlussfassung über die Einzelergebnisse*

Antrag für die Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 18 von 36 möglichen Stimmen
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: 11 von 36 möglichen Stimmen
Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Aussprache zur Abrechnung der Untergemeinschaft Büttelerstr. 40-42:

Antrag für die Untergemeinschaft Büttelerstr. 40-42:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 9 von 36 möglichen Stimmen
Nein-Stimmen: 1 von 36 möglichen Stimmen
Enthaltungen: 20 von 36 möglichen Stimmen
Abwesend: 6 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Ferner wird folgender weiterer Antrag zum Beschluss gestellt.

Antrag für die Untergemeinschaft Bütteler Str. 40-42:

Die Eigentümer der Untergemeinschaft Bütteler Str. 40-42 erkennen die Richtigkeit der durch die ista für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022- 31.12.2022 erstellten Einzelabrechnungen der Energie- und Betriebskosten unter Vorbehalt der Geltendmachung von Schadenersatzansprüche durch die Hausverwaltung Anke Kliebisch GmbH, wegen nicht ordnungsgemäßer Erfassung und Abrechnung der Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser vorläufig, bis zur Prüfung und Klärung der Richtigkeit vorläufig an.

Die Hausverwaltung wird durch die Eigentümer beauftragt, zeitnah festzustellen bzw. feststellen zu lassen, ob alle in den Sondereigentumsräumen der Miteigentümer installierten Heizkörper zur ordnungsgemäßen Erfassung von Heizenergie zum Zeitpunkt der Verbrauchserfassung angeschlossen waren.

Die eichpflichtigen Geräte, für den Verbrauch von Heizkosten, Warm- und Kaltwasser die Eichfristintervalle nicht überschritten haben.

Auf den Wartungsvertrag der Hausverwaltung Anke Kliebisch GmbH mit der ista wird Bezug genommen.

Die Hausverwaltung hat die Miteigentümer der Häuser Bütteler Str. 40-42 vom Ergebnis der Prüfung zeitnah zu unterrichten.

Bei nicht ordnungsgemäßer Erfassung der Verbrauchswerte wird die Hausverwaltung beauftragt im Rahmen der Schadenabwehr für die Eigentümer der Verwaltungsobjekte Bütteler Str. 40-42 Schadenersatzansprüche gegen die ista zu stellen -oder, nach Erfolglosigkeit durch einen Fachanwalt für Wohnungseigentum und Mietrecht stellen zu lassen. Die Schadenersatzansprüche beziehen sich auf Bußgelder wegen Überschreiten der Eichzeit.

Die Kostenverteilung erfolgt nach MEA

Beschluss:

Ja-Stimmen: 9 von 36 möglichen Stimmen

Nein-Stimmen: 1 von 36 möglichen Stimmen

Enthaltungen: 20 von 36 möglichen Stimmen

Abwesend: 6 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Zu TOP 5:

Wirtschaftsplan 2024

a) Beschlussfassung über die Höhe des Wirtschaftsplanes

b) Beschlussfassung über die Laufzeit des Wirtschaftsplanes

Wirtschaftsplan der Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a

Antrag Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 (übersandt mit der Einladung zur Eigentümerversammlung) werden genehmigt. [Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2024.] Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 18 von 36 möglichen Stimmen

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 11 von 36 möglichen Stimmen

Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Wirtschaftsplan der Untergemeinschaft Bütteler Str. 40-42



Antrag Untergemeinschaft Büttelerstr. 40-42:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 (übersandt mit der Einladung zur Eigentümerversammlung) werden genehmigt. [Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Oktober 2024.] Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 9 von 36 möglichen Stimmen
Nein-Stimmen: 1 von 36 möglichen Stimmen
Enthaltungen: 20 von 36 möglichen Stimmen
Abwesend: 6 von 36 möglichen Stimmen
Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Zu TOP 6:

Beschlussfassung über die Entlastung

a) des Verwaltungsbeirats

Herr Balzer bittet um Entlastung des Verwaltungsbeirats.

Antrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird für die Tätigkeit für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2022 Entlastung erteilt.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 28 von 36 möglichen Stimmen
Nein-Stimmen: 0 von 36 möglichen Stimmen
Enthaltungen: 1 von 36 möglichen Stimmen
Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen
Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

b) der Verwaltung

Herr Balzer bittet um Entlastung der Verwaltung.

Antrag:

Der Firma Anke Kliebisch Hausverwaltung GmbH wird für die Tätigkeit als WEG-Verwalter auf der Grundlage des bestehenden Verwaltervertrages sowie der Bestimmungen des WEG für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2022 Entlastung erteilt.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 28 von 36 möglichen Stimmen
Nein-Stimmen: 0 von 36 möglichen Stimmen
Enthaltungen: 1 von 36 möglichen Stimmen
Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen
Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde und bedankt sich auch im Namen seiner Mitarbeiter.

Zu TOP 7:

Aussprache und ggf. Beschlussfassung über die die Anstellung des Eigentümers Herrn Sascha Wachsmann als Minijobber mit dem Leistungskatalog eines Hausmeisters (u.a. regeln.

Inaugenscheinnahme der Objekte, Ausführung einfacher Tätigkeiten)

- a. Lohn: 350,00€ zzgl. Berufsgenossenschaft und Knappschaft Bahn-See (Aufteilung: 200,00€ Batteriestr. 57a, 150,00€ Büttelerstr. 40/42 jeweils zuzüglich der anteiligen Lohnnebenkosten)

Herr Balzer geht auf den Hintergrund des Tagesordnungspunktes ein. Herr Wachsmann würde sich als Hausmeister im Rahmen einer Anstellung auf Basis geringfügiger Beschäftigung für beide Untergemeinschaften anbieten.

Nachdem die Tätigkeiten grundsätzlich erörtert wurden, verzichtet die Untergemeinschaft der Eigentümer Bütteler Str. 40-42 ausdrücklich auf eine Beschlussfassung.

Die Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a bittet Herrn Wachsmann um Hergabe eines Angebotes zum Verbringen der Müllbehälter.

Informativ: Im Nachgang zur Versammlung hat Herr Wachsmann mitgeteilt, kein Angebot abgeben zu wollen.

Zu TOP 8:

Aussprache und Beschlussfassung über die regelmäßige Inspektion der Flachdächer durch die Firma Dathe

- a. Untergemeinschafts Büttelerstr. 40/42
- b. Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a

Herr Balzer geht auf die Notwendigkeit der regelmäßigen Inspektion von Flachdächern ein. Es liegt ein mündliches Angebot der Firma Dathe Bedachungen, Bremerhaven vor. Die Kosten würden sich jährlich auf ca. 650,00€ belaufen. Herr Balzer bittet um Beschlussfassung für beide Untergemeinschaften:

Antrag:

Die Anke Kliebisch Hausverwaltung GmbH wird beauftragt, namens und für Rechnung der Gemeinschaft der Eigentümer Batteriestr. 57 a, Bütteler Str. 40-42 die jährliche Inspektion der Dachflächen bei der Firma Dathe Bedachungen, Bremerhaven zu beauftragen. Die Kosten liegen bei ca. 650,00€ für die gesamten Flachdachflächen und sollen nach Untergemeinschaften sowie MEA abgerechnet und aus laufender Rechnung werden.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 28 von 36 möglichen Stimmen

Nein-Stimmen: 0 von 36 möglichen Stimmen

Enthaltungen: 1 von 36 möglichen Stimmen

Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Zu TOP 9:

Aussprache und Festlegung eines Fahrplans im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

- a. Wesentliche Inhalte des GEG
- b. Strukturierung und zeitliche Abfolge wesentlicher Maßnahmen
- c. Einbindung eines Energieberaters zur Erstellung eines energetischen Gebäudesanierungskonzeptes (Kosten ca. 8.000,00€, diese werden mit 50% gefördert) oder zur Beantragung von Förderungen bei Einzelmaßnahmen (hier hat Herr Balzer im Vorfeld bereits ein Gespräch mit einem Energieberater bezogen auf die Objekte der Gemeinschaft der Eigentümer geführt und Wärmebilder angefertigt)
- d. Förderlandschaft ab 2024

Zu a.

Im Kern sieht das Gebäudeenergiegesetz vor, dass bei einer Erneuerung einer Heizungsanlage ab dem Jahr 2024, die Neuinstallation so vollzogen werden muss, dass 65% des Heizbedarfes aus erneuerbaren Energien (Wärmepumpe, Solarthermie etc.). Die Stadt Bremerhaven ist in diesem Kontext aber auch gefordert, ein Wärmeversorgungskonzept zu erarbeiten. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Objekte zukünftig über Fernwärme versorgt werden können, ist dabei hoch, da swb Netze unter anderem das Objekt Büttelerstr. 38 mit Fernwärme versorgt.

Zu b.

Wichtig ist es, dass die Gebäudehülle in einen Zustand versetzt wird, der den Wärmeenergieverlust minimiert.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

- ⇒ Erneuerung der Fenster
- ⇒ Dämmung der Gebäudehülle
- ⇒ Dachflächendämmung
- ⇒ Kellerdeckendämmung

Aktuell werden hier keine gemeinschaftlichen Maßnahmen gesehen.

Ferner bestehen die Überlegungen, die Hauseingangstür zu erneuern und die Nordseite zu dämmen. Dieser soll zukünftig weiterverfolgt werden. Angebote sind vorerst nicht einzuholen.

Zu c.

Die Einbindung eines Energieberaters wird für Einzelmaßnahmen in Verbindung mit einer Förderung als sinnvoll erachtet, sollte aber anlassbezogen erfolgen.

Zu d.

Hier führt Herr Balzer aus, dass energetische Maßnahmen grundsätzlich förderfähig sind, allerdings die Fördertöpfe aufgrund des Haushaltsnotstandes der Bundesrepublik in Ihrer Struktur und Förderhöhe nicht feststehen. Hierzu wird Herr Balzer während der nächsten Versammlung berichten, sofern es Neuigkeiten gibt.

Die Hausverwaltung ist bemüht Förderungen einzubeziehen, sofern es geht.

Zu e:

Es ergeht aber der Hinweis, dass das Dach der Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a in seiner Struktur Mängel aufweist, die zu Wasserschäden insbesondere in der Wohnung der Eigentümerin Fischer-Regul geführt haben.

Es ergeht ein Vorschlag aus der Gemeinschaft der Eigentümer Frau Fischer-Regul durch die Hausverwaltung für den entstandenen Schaden einen Betrag von 1.000,00€ anzuweisen.

Hierzu bittet Herr Balzer um Beschlussfassung:

Antrag der Untergemeinschaft Batteriestr. 57 a:

Die Anke Kliebisch Hausverwaltung GmbH wird angewiesen einen Betrag an die Eigentümerin Fischer-Regul anzuweisen. Die Kosten sollen nach MEA verteilt werden. Mit diesem Beschluss ergeht keine Anerkennung einer Schuld der Gemeinschaft der Eigentümer.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 28 von 36 möglichen Stimmen

Nein-Stimmen: 0 von 36 möglichen Stimmen

Enthaltungen: 1 von 36 möglichen Stimmen

Abwesend: 7 von 36 möglichen Stimmen

Gesamtstimmen: 36 von 36 möglichen Stimmen

Herr Balzer stellt fest, dass dieser Beschluss wirksam gefasst wurde.

Zudem besteht aus Sicht der Untergemeinschaft dringender Handlungsbedarf bzgl. der Flachdachfläche. Die Hausverwaltung wird daher gebeten folgende **Angebote** einzuholen und zur nächsten Versammlung zum Beschluss vorzulegen:

- ⇒ **Erneuerung der Abschlussflächen des Flachdaches**
- ⇒ **Aufbau einer Dämmung und Aufbringen einer Abschlussfläche**

Zu TOP 10:

Aussprache und Beschlussfassung zu den Beschlussanträgen der Eigentümer Otto (siehe Anlage)

- a. Kurzfassung: Abbildung der CO²-Umlage in der Heizkostenabrechnung nach den gesetzlichen Maßgaben

- b. Kurzfassung: Kündigung des bestehenden Kabelvertrages basierend auf dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechtes
- c. Kurzfassung: Kündigung des Vertrages mit der ista wegen Schlechtleistung
- d. Kurzfassung: Erschließung der Objekte (Untergemeinschaften) mit Glasfaser
 - i. Setzen eines Hausübergabepunktes
 - ii. Erschließung der Wohnung und Definition eines Leitungsführungsplanes
 - iii. Beschlussfassung gem. der gesetzlichen Vorgaben (privilegierter Beschluss)
 - iv. Förderlandschaft
- e. Kurzfassung: Installationen von Elektroladestationen (Kfz)
 - i. Notwendige Anpassung der Installation von Sicherungskästen etc.
 - ii. Lastenmanagementsysteme zur Sicherstellung der gleichmäßigen Versorgung der Wohnungen mit dem angeforderten Strombedarf
 - iii. Beschlussfassung gem. der gesetzlichen Vorgaben (privilegierter Beschluss)
 - iv. Förderlandschaft

Zu a:

Hierzu führt Herr Balzer aus, dass ab dem Abrechnungsjahr 2023 die CO₂-Umlage im Rahmen des Gaspreises nicht mehr voll umlagefähig auf den Mieter ist. Die Höhe der Teilung der Kosten zwischen Vermieter und Mieter richtet sich nach der Energieeffizienz des Gebäudes.

Die ista und alle anderen Abrechnungsdienste sind verpflichtet, dieses zu berücksichtigen und auszuweisen.

Zu b:

Hierzu besteht nach kurzer Diskussion Einigkeit, keine Kündigung vornehmen zu wollen. Aufgrund des Wegfalls der Umlagefähigkeit im Rahmen der Nebenkosten spricht Herr Balzer die Empfehlung, dieses mit den Mietern dahingehend zu kommunizieren, dass Kabel-TV zur Verfügung steht und den Mietpreis mit einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter um 10,00€ pro Monat anzuheben.

Zu c:

Die Sachlage ist klar. Herr Balzer wird den Vertrag und die Möglichkeiten überprüfen, den Vertrag zu kündigen und während der nächsten Versammlung berichten sowie ggf. Angebote zum Beschluss zu stellen.

Zu d:

Herr Balzer erörtert im Kontext zum WEG die sogenannten privilegierten Beschlüsse. Aktuell besteht seitens der Eigentümer kein Bedarf der Installation von Glasfaser.

Herr Balzer weist darauf hin, dass ein Antrag durch den entsprechenden Eigentümer zum Beschluss gestellt werden muss.

Zu e:

Hier Verhält es sich genauso wie zu d. Herausfordernd ist der Sicherungskasten, der voraussichtlich komplett erneuert werden müsste. Weiterhin Bedarf eines Lastenmanagementsystems.

Auch hierzu Bedarf es eines Antrages zum Beschluss. Die Kosten für die Erneuerung der Sicherungskästen würden per Beschluss durch die Eigentümer zu tragen sein, die eine Installation einer Box wünschen.

Zudem geht Herr Balzer darauf ein, dass nunmehr die sogenannten Balkonkraftwerke zu den privilegierten Beschlüssen zählen, selbst wenn diese die Optik der Liegenschaft verändern und damit eher baulicher Natur sind.

Zu Top 12

Aussprache und ggf. Beschlussfassung zur Fortführung der Anpassung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (Bildung von Untergemeinschaften)

Nach kurzer Erörterung des Themas und einer Testabstimmung zur Änderung der Teilungserklärung ergibt sich, dass sich keine Allstimmigkeit ergäbe. Der Tagesordnungspunkt verbleibt ohne Beschlussfassung.



Zu TOP 13:

Aussprache und Beschlussfassung zur Erneuerung der Fenster im Teileigentum Feinermann und deren Kostentragung sowie Beantragung etwaiger Förderungen
Auch hierzu erfolgt vereinbarungsgemäß keine Beschlussfassung.

Zu TOP 11:

Verschiedenes

Folgende weitere Themen wurden besprochen:

- Baumstatik ist zu prüfen

Auf dem Grundstück und angrenzend gibt es Baumbestand, der evtl. nicht mehr ausreichende Standkraft hat. Die Hausverwaltung wird gebeten, dieses mit der Stadt Bremerhaven (Untere Naturschutzbehörde) zu prüfen.

Weitere Wortmeldungen gibt es nicht.

Herr Balzer bedankt sich bei den Eigentümern und schließt gegen 19:30 Uhr die Versammlung.

Loxstedt, den 04.01.2023

Original-Unterschrift siehe Protokoll in der
Verwaltungsakte

.....
René Balzer
Vorsitzender und Schriftführer

.....
Herr Zielke
Protokollunterzeichner/Eigentümer

Original-Unterschrift siehe Protokoll in der
Verwaltungsakte

.....
Herr Wachsmann
Beiratsmitglied/Eigentümer