

Niederschrift

über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft Batteriestr. 57a / Bütteler Str. 40-42, 27568 Bremerhaven, anlässlich der außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung am 26.06.2025 im Havenhostel Bremerhaven, Bürgermeister-Smidt-Str. 209, 27568 Bremerhaven.

Die Versammlung wird um 17:05 Uhr von der Verwalterin, vertreten durch Herrn Eifler, eröffnet.

TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung

1. Die Einladung zu dieser Versammlung wurde unter dem Datum vom 27.05.2025 versandt. Die Frist gemäß WEG wurde somit eingehalten.
2. Die Beschlussfähigkeit richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Hiernach ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig.
3. Eine Vertretung in der Eigentümersammlung ist nach der Gemeinschaftsordnung nur durch Miteigentümer oder Ehegatten mit Vollmacht in Textform möglich.
4. Das Stimmrecht richtet sich nach der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung. Hiernach ist jede Eigentümerpartei nach Maßgaben seines Anteiles stimmberechtigt. Die Gemeinschaft ist damit einverstanden, dass aus Vereinfachungsgründen nach dem Objektprinzip abgestimmt werden soll und es sind 27 Stimmen anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.
5. Der Versammlungsleiter weist auf die Nichtöffentlichkeit der Eigentümersammlung hin und stellt fest, dass dies eingehalten ist.

Der TOP wird ohne Beschlussfassung verlassen.

TOP 2: Besprechung und eventuelle Beschlussfassung über das weitere Vorgehen in Bezug auf die Vorverwaltung

Wie allen Eigentümerparteien bekannt, konnte bisher die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 nicht beschlossen werden, da es hierzu Unklarheiten gibt, die nur von der Vorverwaltung aufgeklärt werden können. Weitergehend fehlten Rechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023.

Nach Anschreiben an die Vorverwaltung, Verträge und schlussendlich keinerlei „Aufklärung“, wurde in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat Herr Rechtsanwalt Straßburg beauftragt, die Vorverwaltung anzusprechen und aufzufordern, fehlende Unterlagen zu übergeben und die Rechnungslegung zu vollziehen.

Nach Ablauf der Frist meldete sich eine Mitarbeiterin der Vorverwaltung beim beauftragten Anwalt und teilte mit, dass noch weitere Unterlagen abgeholt werden könnten. Dies wurde von der Verwaltung veranlasst und es wurden alle fehlenden Rechnungen des Wirtschaftsjahres 2023 übernommen. Weitergehend wurden Rechnungen und Kontoauszüge der Vorjahre übergeben.

Die Originalkontoauszüge der Jahre 2023 und 2024 fehlen weiterhin. Die Verwaltung hat veranlasst, dass diese kostenpflichtig vom Kreditinstitut nachgedruckt werden.

Die Rechnungslegung für das Wirtschaftsjahr 2023 ist weiterhin nicht erfolgt und alle Niederschriften der Versammlungen vor 2022 sowie die Beschlussammlung fehlen noch immer.

Mit dem Verwaltungsbeirat wurde hierzu besprochen, eine außerordentliche Eigentümersammlung durchzuführen, um das weitere Vorgehen zu besprechen/zu beschließen.

Parallel wurde mit dem Beirat besprochen, dass die Vorverwaltung noch einmal vom beauftragten Rechtsanwalt angeschrieben und dazu unter Fristsetzung aufgefordert wird, die fehlenden Unterlagen zu übergeben und die Rechnungslegung nachzuholen. Hierauf erfolgte ebenfalls keine Reaktion.

In Bezug auf die Rücklagen teilt Herr Eifler mit, dass die Verwaltung nach Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2024 Auskunft darüber geben kann, ob die jeweils übernommenen Beträge stimmig sind. Das Wirtschaftsjahr 2024 muss erst vollumfänglich verbucht werden.

Es wird über diesen Punkt ausführlich diskutiert und dargestellt, dass sich in Bezug auf die Jahresabrechnung

2023 Unklarheiten zu Kostenpositionen in Höhe von insgesamt ca. 3.500,00 € ergeben haben. Teilweise wurden Rechnungsbeträge der Gemeinschaft berechnet, obschon es sich um Arbeiten am Sondereigentum gehandelt hat und beschlossene Auftragswerte wurden übergangen. Das letzte Anschreiben der Anwaltskanzlei wird hierfür mit zu der Niederschrift genommen.

Von Herrn Bauhammer wird angemerkt, dass es auch Unklarheiten (ca. 15.000 €) bei der Rücklagenhöhe gab, die ebenfalls aufzuklären sind. Herr Eifler merkt hierzu an, dass es sich wahrscheinlich um Heizöl handelt, welches ja bereits bezahlt ist und sich in den Öltanks befindet. Der jeweils komplett ausgewiesene Rücklagenbetrag kann dadurch nie vorhanden sein, da ja das vorhandene Öl ebenfalls einen Wert hat.

Die Frage nach den Rechtsanwalts- und Gerichtskosten bei einem eventuellen Prozess wird durchgesprochen sowie die eigentliche Verfahrensdauer.

Die Gemeinschaft ist sich einig, über das Thema jetzt nicht zu entscheiden und die Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2024 abzuwarten. Das Thema wird dann in der nächsten Eigentümerversammlung noch einmal besprochen und eine abschließende Festlegung hierzu wird getroffen.

Der TOP wird ohne Beschlussfassung verlassen.

TOP 3: Verschiedenes

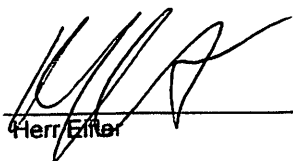
- Das Thema „Teilnahme an Eigentümerversammlungen in digitaler Form“ soll in der nächsten Eigentümerversammlung mit abgehandelt werden.
- Die Firma Möller soll aufgefordert werden, die Gartenpflegearbeiten ordnungsgemäß und regelmäßig auszuführen.
- In der nächsten Versammlung soll besprochen bzw. beschlossen werden, ob ein Energieberater beauftragt werden soll, sich mit dem Thema Heizungserneuerungen zu beschäftigen.
- Von Herrn Toth wird der ruhestörende Lärm in der darüber liegenden Wohnung angesprochen und darüber wird ausführlich diskutiert. Die Frage, ob unter dem Laminatboden Trittschalldämmung verlegt worden ist, wird von Familie Zerr, Vermieter der Wohnung über der von Familie Toth, geklärt. Herr Eifler teilt mit, dass eine Eigentümerpartei, die sich durch eine andere in der Nutzung des Sondereigentums gestört fühlt, rechtlich die Möglichkeit hat, eigenständig dagegen vorzugehen. Vermietende Eigentümerparteien haften hierbei für ihre jeweilige Mietpartei.
- Herr Reese teilt mit, dass das Thema „Balkon“ in der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden muss. Die Abdichtung des über seiner Wohnung liegenden Balkons ist undicht und Feuchtigkeit zieht in die Balkonplatte.

Der TOP wird ohne Beschlussfassung verlassen.

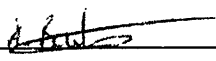
Versammlungsende

Der Versammlungsleiter beendet die Eigentümerversammlung um 18:20 Uhr.

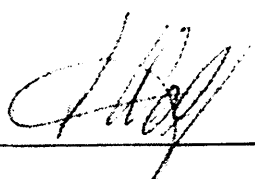
Versammlungsleiter und Protokollführer:


Herr Eifler

Verwaltungsbeirat (Vorsitzender):

02.07.2025 
Herr Bauhammer

Eigentümerin:

18.07.2025 
Frau Wolf