



Protokoll über die Versammlung des Verbandes der Wohnungseigentümer Kirchbachstr. 214-220, Bremen, am Montag, dem 03.06.2024, um 16.00 Uhr im Hotel Heldt, Friedhofstr. 41, 28213 Bremen.

Anwesend bzw. vollmachtlich vertreten waren 12 von 24 WE und 8 von 15 GA mit gesamt 5.006/10.000stel Miteigentumsanteilen und 20 von 39 möglichen Stimmen. Die Versammlung wurde geleitet von Frau Birgit Büsing, Mitarbeiterin der Dorle Herrmann Wohnungsverwaltung. Sie begrüßte die Anwesenden, stellte die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest und bekam Zustimmung zur vorgeschlagenen Tagesordnung.

Enthaltungen werden lt. WEG nicht gewertet und deshalb nicht mit aufgeführt.

TOP 1 – Verwaltungsabrechnung 2023

Die Verwalterin erläuterte die Verwaltungsabrechnung 2023 und beantwortete Fragen. Die Herren Stiels und Dürkop hatten am 22.04.2024 die Rechnungsprüfung im Hause der Verwaltung durchgeführt. Hierzu berichtete Herr Riedl, dass alle Belege ordnungsgemäß vorlagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss **einstimmig**, die auf Grundlage der vorgelegten Einzeljahresabrechnungen vom 15.04.2024 ermittelten Abrechnungsspitzen und entlastete die Verwaltung sowie die Rechnungsprüfer. Die Abrechnungsergebnisse werden abgebucht bzw. ausgezahlt.

TOP 2 – Wirtschaftsplan 2024, inkl. Antrag der Verwaltung auf Erhöhung der Verwaltergebühr um € 1,67/WE/Monat netto zzgl. gesetzl. MwSt.

Nach Durchsprache wurde der Wirtschaftsplan 2024 **einstimmig** genehmigt und wie folgt beschlossen. *Beschluss: Der Wirtschaftsplan 2024 wird, inkl. der Erhöhung der Verwaltergebühr um netto € 1,67/WE/Monat zzgl. gesetzl. MwSt., gesamt fällig gestellt und ist bis zur nächsten Jahresversammlung in Kraft. Die Gemeinschaft genehmigt zinslose, monatliche Ratenzahlung, solange die Raten kontinuierlich gezahlt werden. Die monatlichen Raten sind bis zum 3. Werktag e. M. zur Zahlung fällig. Kommt ein Eigentümer mit mehr als 2 Raten in Verzug, wird der Gesamtbetrag aus dem Wirtschaftsplan sofort fällig. Somit ist der Wirtschaftsplan rückwirkend ab 01.01.2024 in Kraft. Die Verwaltung wird ermächtigt, Hausgeldrückstände ggf. unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes im Namen der WEG gerichtlich Beitreiben zu lassen.*

Die Verrechnung erfolgt zum 01.07.2024.

TOP 3 – Erhaltungsmaßnahmen 2024

a) Erneuerung von Dehnungsfugen an den Balkonen

Da hier noch kein Kostenvoranschlag vorliegt, wird dieser Punkt zur nächsten Eigentümerversammlung erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

b) Erneuerung der Lüftungsgitter

Die Erneuerung der Lüftungsgitter (22 Stck.) durch die Fa. Warncke wurde **einstimmig** bei 3 Enthaltungen beschlossen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

c) Sonstige Themen

Entfällt

TOP 4 – Anträge der Miteigentümer Eheleute Stiels:

1. Anbringung eines zweiten Handlaufs im Treppenhaus bis zum 1. OG im Haus 220

Die anwesenden Eigentümer erzielten darin Einigkeit, dass alle Treppenhäuser mit einem zusätzlichen Handlauf versehen werden sollen. Hier soll zur nächsten Versammlung ein Angebot eingeholt werden.

2. Reinigung der Balkonverkleidungen

Die Reinigung der Balkonverkleidungen soll ausgeführt werden. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Beschlossen mit: 36 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen

3. Grundreinigung und evtl. Neuanstrich der äußeren Eingangsbereiche

Die Reinigung wurde bereits beauftragt.

Es wurde **einstimmig** bei 3 Enthaltungen beschlossen, dass, sofern nach der Reinigung ein Anstrich erforderlich ist, dieses nach Rücksprache mit dem Beirat in Auftrag gegeben werden soll. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

TOP 5 – Anträge der Miteigentümerin Frau Stubbe:

1. Energetische Sanierung Außenwände

Herr Stubbe (Sohn von Frau Stubbe) berichtete über die Schimmelbildung in der WE 1 und teilte mit, dass lt. Gutachten von Herrn Dipl. Ing. Ulrich Schäfer die Außenwände im Bereich der Schalenfuge feuchtigkeitsbelastet ist. Des Weiteren schlägt Herr Schäfer eine Bauteilöffnung an der Westfassade vor, um festzustellen, ob Nässe in der Schalenfuge vorhanden ist. Es folgte eine kontroverse Diskussion bezüglich möglicher Maßnahmen zur Sanierung des Mauerwerks ohne Beschlussfassung.

Frau Büsing schlug vor, bei Interesse, zur nächsten Versammlung einen entsprechend vorformulierten schriftlichen Antrag einzureichen.

2. Erneuerung der Heizung

Es wurde bemängelt, dass einige Wohnungen nicht ausreichend geheizt werden können. Herr Riedl wird mit der Heizungsfirma vereinbaren, dass die Vorlauftemperatur von derzeit 65°C auf 75°C erhöht wird.

Herr Riedl bittet zukünftig um Information durch die Eigentümer, wenn Heizkörper gewechselt werden, da im Nachgang Wasser auf die Heizung gefüllt werden muss.

TOP 6 – Wahl eines dritten Beiratsmitgliedes

Herr Stiels ist ausgeschieden. Frau Büsing bedankte sich für die Zusammenarbeit der letzten Jahre. Herr Wenderhold stellte sich lt. Herrn Riedl zur Verfügung, konnte aber leider persönlich nicht an der Versammlung teilnehmen.

Es wurde **einstimmig**, bei 2 Enthaltungen, beschlossen Herrn Wenderhold als 3. Mitglied zum Beirat zu wählen. Herr Riedl nahm die Wahl im Namen von Herrn Wenderhold an.

Der Verwaltungsbeirat besteht nun aus Herrn Dürkop, Herrn Riedl und Herrn Wenderhold.

TOP 7 – Sonstige Themen

- Im Bodenbereich der hinteren Eingänge bröckelt Farbe ab. Hier soll mit einem Maler geklärt werden, ob ein langfristig haltender Anstrich möglich ist.
- Die Ansicht der Klingelanlagen wurde erneut bemängelt. Herr Dürkop erklärte sich bereit, die Schilder für die Klingel-/und Briefkastenanlage (außen) gegen Erstattung der Kosten auszutauschen. Ein Schild kostet € 10,00. Die Eigentümer werden gebeten, sich zukünftig per Mail an Herrn Dürkop (a.duerkop@web.de) zu wenden, um die Namen der Bewohner aufzugeben, sowie den Kostenausgleich zu klären.

TOP 8 – Antrag der Verwaltung auf Bestellung ab dem 01.01.2025

Einstimmig wurde die Dorle Herrmann Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG ab dem 01.01.2025 für fünf Jahre, also bis zum 31.12.2029, bestellt. Frau Büsing bedankte sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herr Riedl und Herr Sandhövel erklärten sich bereit, dass Protokoll beim Notar zu unterzeichnen.

Um 17.10 Uhr schloss die Verwalterin die Versammlung und bedankte sich für die Mitarbeit.


Dorle Herrmann
Wohnungsverwaltung
GmbH & Co. KG