

Bremerhaven, 22.10.2025

Protokoll zur 3. Eigentümerversammlung 2025

Datum:	21.10.2025
Versammlungsort:	Klimahaus Bremerhaven, Raum „Bali“
Beginn:	15:00 Uhr
Versammlungsleitung:	Prof. Dr. Andreas D. Weise – MRICS, Herr Otfried Köhn, Sprecher Verwaltungsbeirat Frau Eve Drewitz
Anwesende Teilnehmer:	76
Davon durch Vollmacht vertreten:	22
Stimmberichtigte ET zu Beginn:	76

TOP 1: Begrüßung der Teilnehmer und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Bericht des Verwalters

Die Versammlung beginnt um 15:26 Uhr.

Es sind durch Teilnahme bzw. Vollmacht 76 Stimmen vertreten.

Die Versammlungsleitung stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Die Nicht-Öffentlichkeit wird hergestellt.

Einwände und weitere Änderungswünsche bzgl. der Tagesordnung gibt es nicht.

Danach wurden folgende Tagesordnungspunkte bearbeitet:

TOP 1.1 Information zur Mittelverwendung

Die Eigentümer wurden über die Mittelverwendung der Sonderumlagen informiert.

TOP 2 Vorstellung eines Konzeptes für eine Finanzierungsberatung

Herr Hohmann von der Bausparkasse Schwäbisch Hall war anwesend und stellte ein Konzept für individuelle Finanzierungsberatungen vor. Dieses Konzept entstand aus der Ansprache Herrn Köhns der GLS Bank, Bochum. Die Beratungen erfolgen auf der Basis einer Plattform von über 350 Banken und Sparkassen.

Herr Hohmann stellte Kontaktunterlagen und ein Formular zur Selbstauskunft zu Verfügung. Die Eigentümer:innen sind eingeladen, bei Interesse individuelle Beratungsgespräche zu vereinbaren.

Kontaktdaten: Dirk Hohmann

Mobil: 0152 22 68 30 95

E-Mail: dirk.hohmann@schwaebisch-hall.de

TOP 3 Beschlussfassung über die gesamthafte Durchführung der Strangsanierung in den Häusern Deichstraße 70 und 78 in einem Zug

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Durchführung der Strangsanierung in den Häusern Deichstraße Nr. 70 und 78 in einem Zug.

Die Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Elektroinstallation zur Stromversorgung der Wohn- und Geschäftseinheiten, einschließlich der Verlegung von Glasfaserkabeln vom Hausanschluss bis zu den Sondereigentumseinheiten,
- Erneuerung der Kalt- und Warmwasserversorgung der Wohn- und Geschäftseinheiten,
- Erneuerung der Abwasserentsorgungsleitungen der Wohn- und Geschäftseinheiten,
- Vorrichtung der Heizungsrohre der Wohn- und Geschäftseinheiten für eine zukünftige Heizungsmodernisierung.

Die unter dem Punkt „Maßnahmen zur Sanierung der Versorgungsstränge für Kalt-/Warmwasser, Abwasser, Heizungsrohre“ dargestellten Ausführungen sind ausdrücklich und vollständig Bestandteil dieses Beschlusses.

Beschluss: Ja: 69 ; Enthaltung 7; Nein: 0

TOP 3.1 Beschlussfassung über das Einzelgewerk Erw. Rohbau

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Beauftragung der Fa. Otto Spezialbau mit dem Einzelgewerk „Erweiterte Rohbauarbeiten“ gemäß Angebotswertung des Architekten Dipl.-Ing. (FH) Tammo Klein vom 18.02.2025 zu Netto-Kosten in Höhe von 59.822,92 € zzgl. möglicher Teuerung bis zu 15 % p. a. seit Angebotserstellung.

Nach Möglichkeit ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen.

Die Beauftragung erfolgt unter der Bedingung, dass die zur Finanzierung erforderliche Sonderumlage (TOP 4) beschlossen und die nötigen Mittel bereitgestellt werden.

Die Verwaltung erhält für die Betreuung der Maßnahme eine Sondervergütung gemäß Verwaltervertrag zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Kosten werden je zur Hälfte aus der Instandhaltungsrücklage der Häuser Deichstraße 70 und 78 entnommen.

Beschluss: Ja: 69; Enthaltung 7; Nein: 0

TOP 3.2 Beschlussfassung über das Einzelgewerk Trockenbau

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Beauftragung der Fa. Ordemann Tischlerei GmbH & Co. KG mit dem Einzelgewerk „Trockenbau“ gemäß Angebotswertung des Architekten Dipl.-Ing. (FH) Tammo Klein vom 18.02.2025 zu Netto-Kosten in Höhe von 265.080,35 € zzgl. einer möglichen Teuerung von bis zu 15 % p.a. seit Angebotserstellung.

Nach Möglichkeit ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen.

Die Beauftragung erfolgt unter der Bedingung, dass die für die Maßnahme erforderliche Sonderumlage gemäß TOP 4 beschlossen und die erforderlichen Geldmittel bereitgestellt werden.

Die Verwaltung erhält für die Betreuung der Maßnahme eine Sondervergütung gemäß Verwaltervertrag zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Kosten werden hälftig aus den Instandhaltungsrücklagen der Häuser Deichstraße 70 und 78 entnommen.

Beschluss: Ja: 69; Enthaltung 7; Nein: 0

TOP 3.3 Beschlussfassung über das Einzelgewerk Schadstoffanalyse

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Beauftragung der Fa. GIS GmbH mit dem Einzelgewerk „Schadstoffanalyse“ gemäß Angebotswertung des Architekten Dipl.-Ing. (FH) Tammo Klein vom 18.02.2025 zu Netto-Kosten in Höhe von 109.440,18 € zzgl. einer möglichen Teuerung von bis zu 15 % p. a. seit Angebotserstellung.

Nach Möglichkeit ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen.

Der Beschluss steht unter der Bedingung, dass die zur Finanzierung erforderliche Sonderumlage unter TOP 4 beschlossen und die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Für die Betreuung und Abwicklung der Maßnahme erhält die Verwaltung eine Sondervergütung gemäß Verwaltervertrag zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Kosten der Maßnahme werden jeweils zur Hälfte aus der Instandhaltungsrücklage der Häuser Deichstraße 70 und 78 entnommen.

Beschluss: Ja: 69; Enthaltung 7; Nein: 0

TOP 3.4 Beschlussfassung über das Einzelgewerk Heizung, Lüftung, Sanitär

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung der Fa. Dieter Schelm mit dem Einzelgewerk „Heizung, Lüftung, Sanitär“ gemäß Angebotswertung des Ingenieurbüros Scholz, Dipl.-Ing. Thomas Barlage, vom 29.04.2025 sowie der Auftragsverhandlung mit Architekt Dipl.-Ing. (FH) Tammo Klein vom 26.03.2025 zu Netto-Kosten in Höhe von 1.940.000,00 € zzgl. einer möglichen Teuerung von bis zu 15 % p.a. seit Angebotserstellung.

Nach Möglichkeit ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen.

Der Beschluss steht unter der Bedingung, dass die zur Finanzierung erforderliche Sonderumlage gemäß TOP 4 beschlossen und die notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung erhält für die Betreuung und Abwicklung der Maßnahme, einschließlich Teilnahme an Vergabe- und Baustellenbesprechungen, eine Sondervergütung gemäß Verwaltervertrag zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Kosten werden hälftig aus den Instandhaltungsrücklagen der Häuser Deichstraße 70 und 78 entnommen.

Beschluss: Ja: 69; Enthaltung 7; Nein: 0

Hinweis zur Versammlung

Fr. Grochwoski Frau hat die Versammlung verlassen, jedoch bei den restlichen Abstimmungen für alle Punkte ihre Zustimmung mit Ja erteilt, gemäß Vollmachtzettel.

TOP 4 Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der erforderlichen Arbeiten zur Umsetzung der Strangsanierung in einem Zug in den Häusern Deichstraße 70 und 78

Beschluss:

Die Arbeitsgruppe „Sanieren“ stellt den Antrag zur Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der geplanten Strangsanierung in den Häusern Deichstraße 70 und 78.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von **EUR 340,00 je Miteigentumsanteil** für die Häuser Deichstraße 70 und Deichstraße 78. Die Sonderumlage ist von den jeweiligen Miteigentümern der beiden Häuser zu leisten und fließt den jeweiligen **Erhaltungsrücklagen der Häuser Deichstraße 70 bzw. 78** zu.

Die Sonderumlage dient vorrangig der Sicherstellung der Liquidität für anstehende Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere für die Umsetzung der Strangsanierung in einem Zug in den genannten Gebäuden.

Die Hausverwaltung wird beauftragt, die Sonderumlage gemäß nachfolgendem Verfahren einzufordern und entsprechend des Beschlusses einzusetzen:

- a) Der Abruf der Sonderumlage erfolgt durch die Hausverwaltung bis zum 01.03.2026, mit Fälligkeit der Zahlung zum 01.04.2026.
- b) Die Zahlung ist in voller Höhe auf das jeweilige persönliche Hausgeldkonto zu überweisen.
- c) Bei Zahlungsausfall ist die Verwaltung berechtigt, offene Beträge ohne weitere Mahnung sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich geltend zu machen.
- d) Die Verwaltung darf Aufträge zur Planung und Umsetzung der Strangsanierung erst erteilen, wenn die Sonderumlage vollständig eingezahlt wurde bzw. die dafür notwendige Liquidität gesichert ist.

Beschluss: Ja: 68; Enthaltung 8; Nein: 0

Hinweis zur Versammlung

Herr Bicen und Taxi-Lloyd haben die Versammlung um 17:55 Uhr verlassen.

Frau Hillmann und Herr Hotze haben die Versammlung um 17:59 Uhr verlassen.

Herr Seegelken, Herr Bremers und eine weitere Person haben die Versammlung um 18:04 Uhr verlassen.

Herr Woltering hat die Versammlung um 18:06 Uhr verlassen.

Aktuelle Anwesenheit: 68

TOP 5 Beschlussfassung über die Durchführung einer mehrstufigen Balkonprüfung an einer Stichprobe von 10 – 13 Balkonen der Häuser Deichstraße 70 und 78

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem Vergabevorschlag zu folgen und die Fa. **IfMB – Institut für Materialprüfung und Bauwerkserhaltung GmbH**, Zeughausstraße 15, 26121 Oldenburg, mit der Durchführung der Prüfung zu beauftragen. Die Angebotssumme beträgt **16.547,84 € brutto**.

Vor Auftragsvergabe soll ein Vergabegespräch mit dem Anbieter geführt werden, um den Leistungsumfang und die Durchführung der Maßnahme abzustimmen.

Die Kosten werden hälftig aus den Instandhaltungsrücklagen der Häuser Deichstraße 70 und 78 entnommen.

Hinweis zur Versammlung

2 Eigentümer haben die Versammlung um 18:22 Uhr vor der Abstimmung verlassen.

Aktuelle Anwesenheit: 66

Beschluss: Ja: 48; Enthaltung 8; Nein: 10

TOP 6 Information und ggfls. Beschlussfassung über Aufteilung der Kellerräume in Haus Deichstraße 70

Beschluss:

Es wurde festgestellt, dass bei der Kellerzuordnung ein erhebliches Durcheinander besteht. Die aktuelle Aufteilung entspricht teilweise nicht der Teilungserklärung. Zudem gibt es mindestens eine Eigentümerin, die derzeit keinen Keller zugeordnet bekommen hat. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, für die Häuser Deichstraße 70 und 78 die Kellerabteile entsprechend der aktuellen Belegung / Nutzung neu zu nummerieren.

Hierbei ist zu beachten, dass jede Wohnung auch ein Kellerabteil erhält. Gemäß Aufteilungsplan sind ausreichend Kellerabteile vorhanden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Neunummerierung vorzubereiten und die erforderlichen Schritte zur Umsetzung einzuleiten.

Hinweis zur Versammlung

Ein Eigentümer hat die Versammlung um 18:33 verlassen.

Aktuelle Anwesenheit: 65

Beschluss: Ja: 60; Enthaltung 5; Nein: 0

Hinweis zur Versammlung

Fr. Heidari verlässt die Versammlung um 18.40 Uhr

Herr Hißner und Frau Hißner verlassen die Versammlung um 18:43 Uhr.

Hinweis zur Versammlung

Insgesamt 21 Personen verlassen die Versammlung.

Aktuelle Anwesenheit: 41

TOP 7 Information zur Hofnutzung

Die Eigentümer wurden über die aktuelle Situation der Hofnutzung informiert.

TOP 8 – 10 Verschiebung auf nächste WE-Versammlung

Die folgenden Tagesordnungspunkte wurden aufgrund von Zeitmangel nicht behandelt und auf eine zukünftige Eigentümerversammlung verschoben:

- TOP 8: Beschlussfassung über die Kommunikation und Dokumente
- TOP 9: Beschlussfassung über die Digitalisierung der Verwalterunterlagen
- TOP 10: Beschlussfassung über Online/Hybride-Eigentümerversammlung

TOP 11 Sonstiges

Heizkostenabrechnung

Mit Kalorimeta gab es einen Vor-Ort-Termin, um in ausgewählten Wohnungen mit besonders hohen Heizkosten / Verbrauchswerten, die Heizkörper und Faktoren zur Erfassung / Berechnung aufzunehmen. Laut Kalorimeta ist eine komplette Auflistung der Werte zu arbeitsintensiv. Die Hausverwaltung hat dennoch diese Werte angefordert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Versammlungsleiter den anwesenden Teilnehmern für die Wortbeiträge und schließt die Versammlung.

Ende der Versammlung: 18:59 Uhr

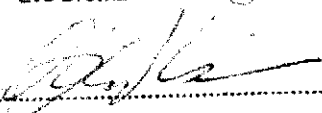
Bremerhaven, 21.10.2025

Versammlungsleitung



<Eve Drewitz>

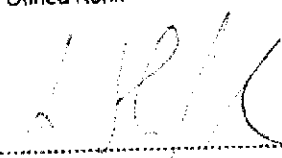
Verwaltung



Otfried Köhn

Verwaltungsbeirat

Eigentümer



Lukas Hißner

Verwaltungsbeirat



<Dieter Rehrbehn>