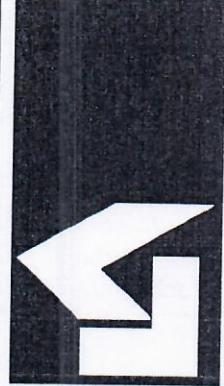


# Gies Wohnbau GmbH & Co. KG

Langenstr. 36 · 28195 Bremen · Tel. (0421) 146 69 · Fax 165 45 07 · info@gieswohnbaude



Gies Wohnbau GmbH & Co. KG · Langenstraße 36 · 28195 Bremen

## **An alle Eigentümer der Wohnanlage Parkallee 291-295**

Bremen, den 30.01.2018

Unser Zeichen:  
EinladungEVParkallee291-295

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen die Abrechnung per 30.09.2017 sowie den Wirtschaftsplan für das laufende Wirtschaftsjahr.

Die Eigentümerversammlung berufen wir in unsere Büroräume für

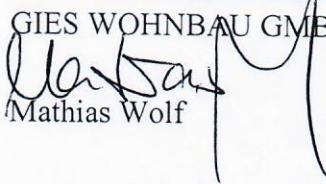
**Dienstag, 20. Februar 2018 um 17.00 Uhr**

mit folgender Tagesordnung ein:

1. Mitunterzeichnung des Protokolls
2. Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen per 30.09.2017
3. Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2017/2018 sowie Fortgeltung
4. Verwalterbestellung (sh. Briefrückseite)
5. Einbau von Zylinderschlössern in die FH-Türen im Keller, um den Durchgang in die einzelnen Treppenhäuser für unbefugte Personen zu erschweren.
6. Neuer Zaun an der Grundstücksgrenze zum Hotel Munte.
7. Hausordnungsangelegenheiten: A) Abstellen von privaten Dingen auf gemeinschaftlichen Flächen in den Treppenhäusern und Kellerräumen. B) Brandschutz in der Garage - Lagern von unzulässigen Gegenständen.
8. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

GIES WOHNBAU GMBH & CO. KG

  
Mathias Wolf

.....hier bitte ggfs. abtrennen.....

Sollten Sie verhindert sein, so bitten wir Sie, auch im Interesse der Beschlussfähigkeit der Versammlung, eine Miteigentümerin oder einen Miteigentümer oder auch uns unter Abtrennung dieses Abschnitts zu bevollmächtigen.

Hierdurch bevollmächtige ich ....., mich auf der für den ..... einberufenen Eigentümerversammlung zu vertreten.

Unterschrift + Name in Druckbuchstaben: .....

**Bankkonten:** Pro Wohnungseigentümergemeinschaft separate Treuhandkonten

Kommanditgesellschaft, Handelsregister Bremen HRA 16 739.

Pers. haft. Ges.: Gies Beteiligungsges. mbH für Grundbesitz, Bremen, Handelsregister Bremen HRB 5355, Geschäftsführer: Wolfgang Gies, Kirsten Gies, Mathias Wolf

## Briefrückseite

### Verwalterbestellung

Zu dem umseitig genannten Tagesordnungspunkt „Verwalterbestellung“ teilen wir Ihnen folgendes mit: Gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist die Bestellung eines Verwalters jeweils nur bis zu fünf Jahren möglich. Da unsere damalige Verwalterbestellung demnächst ausläuft, ist eine erneute Verwalterbestellung erforderlich.

Um keinen vertragslosen Zustand eintreten zu lassen, ist daher sowohl der Beschluss der Eigentümersversammlung als auch die Unterzeichnung eines Verwaltervertrages erforderlich. Den Entwurf dieses Verwaltervertrages fügen wir anliegend zu Ihrer Information bereits bei. Der Verwaltervertrag wird zur Legitimation gegenüber Behörden, bei Regulierungen von Versicherungsschäden und in vielen anderen Fällen benötigt. Der Vertragsabschluss ist daher für die ordnungsgemäße Verwaltung unbedingt erforderlich.

## **Verwaltervertrag** **für Wohnungseigentumsanlagen**

### **II. Vertragsbedingungen**

#### **1. Umfang der regulären Verwaltertätigkeit**

Der Umfang der Verwaltertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart wird.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und, soweit im Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet:

jährlich einmal eine ordentliche Eigentümersammlung einzuberufen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Tagen. Die Einladung enthält in einer Tagesordnung die Beratungsgegenstände, über die Beschluss gefasst wird.

Der ordentlichen Eigentümersammlung ist ein Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und eine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Beschlüsse der Versammlung hat der Verwalter zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift in angemessener Frist zu übersenden. Das Original des Protokolls und je eine Abschrift der Beschlussunterlagen hat der Verwalter sorgfältig aufzubewahren. Zur Durchführung der Beschlüsse ist er verpflichtet.

die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung und in sonstigen dringenden Fällen zur Erfüllung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.  
gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu verwahren.

Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.  
Zu den Lasten- und Kostenbeiträgen gehören

- alle Betriebskosten
- die Verwaltungsgebühren
- die Kosten für die laufenden Reparaturen
- die Beiträge für die Instandhaltungsanträge
- etwaige Sonderbeiträge zur Durchführung besonderer Maßnahmen, soweit sie von der Eigentümersammlung beschlossen oder von den Behörden angeordnet wurden

Eigentümergemeinschaft: *Bremen, Parkallee 291-295/Zur Munte 6 - 12*

Verwalter:  
*Gies Wohnbau GmbH & Co. KG,  
Langenstr. 36, 28195 Bremen*

#### **I. Vertragspartner und Verwaltungsobjekt**

#### **Wichtige Vorbemerkung**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Eigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäß Verwaltung ist jedoch in der Praxis nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen** werden.

Der Verwalter ist stets "Sachwalter für fremdes Vermögen". Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, wirtschaftlicher Geschäftsführung und aller einschlägigen privatrechtlichen Vorschriften beim Verwalter voraus.

Die Einforderung der monatlichen Haushaltzahlungen ist Sache des Verwalters.  
Die Berechnung von Vorschüssen für Sammelheizung und ggf. Warmwasserversorgung ist Sache des Verwalters.

Die jährliche Abrechnung der Kosten der Sammelheizung und der Warmwasserversorgung ist Sache des mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung beauftragten Instituts (z.B. Kalorimetra, Brunata etc.).  
Der Verwalter hat

alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die darüber hinaus mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.  
eine Instandhaltungsanträge zu bilden und auf einem verzinslichen Treuhandkonto anzulegen.  
objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen sowie mit der Versicherung die Schadensregulierung durchzuführen und die Entschädigungszahlung der Versicherung in Empfang zu nehmen.  
erforderliche Hilfskräfte (Hausmeister, Reinigungsfrauen etc.) einzustellen und zu entlassen.

\* Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentümer steht im Nachfolgenden auch für Teileigentum bzw. Teileigentümer

für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen alle sonst erforderlichen im Rahmen der Verwaltungsaufgaben liegenden Willenserklärungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft abzugeben oder entgegenzunehmen und entsprechende Handlungen vorzunehmen und die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich nach außen oder gegen einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer zu vertreten.

## 2. Verwaltergebühr

Die Verwaltergebühr für die Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums beträgt derzeit

|            |                     |
|------------|---------------------|
| EUR 280,99 | pro Wohnung         |
| EUR 27,50  | pro Garage          |
| EUR 92,73  | pro Einfamilienhaus |

per Kalenderjahr zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr jährlich höchstens einmal der Verwaltungskostenentwicklung anzupassen. Diese Anpassung bedarf der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Genehmigung der Nebenkostenabrechnung.

## 3. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr

Die Lasten- und Kostenbeiträge sind monatlich im voraus, spätestens am 1. Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das Verwaltungskonto der Eigentümergemeinschaft zu überweisen.

## 4. Vertretungsbefugnisse

Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekanntzugeben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter.

## 5. Laufzeit des Verwaltervertrages

Entsprechend der Verwalterbestellung hat dieser Vertrag eine Laufzeit von fünf Jahren, beginnend mit dem 23.4.2018. Wird der Vertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten durch die Wohnungseigentümer zum Ablauf gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtauflaufzeit von fünf Jahren. Die Wohnungseigentümer können den Vertrag aus wichtigem Grunde jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Bremen, den  
Verwaltervertrag Parkallee 291-295

**Verwalter:**

**Wohnungseigentümer:**

# Gies Wohnbau GmbH & Co. KG

Langenstr. 36 · 28195 Bremen · Tel. (0421) 146 69 · Fax 165 45 07 · info@gieswohnbau.de



Gies Wohnbau GmbH & Co. KG · Langenstraße 36 · 28195 Bremen

## PROTOKOLL

über die Beschlüsse der 41. Eigentümerversammlung  
vom 20.02.2018 der Wohnanlage Parkallee 291-295, Bremen

Außer den versammelten Wohnungseigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern war für die Verwalterin, die Gies Wohnbau GmbH & Co. KG, Herr Wolf anwesend. Herr Wolf übernahm den Versammlungsvorsitz, begrüßte die Anwesenden und stellte die Beschlussfähigkeit fest.

Einleitend wies Herr Wolf darauf hin, dass bei Abstimmungen nach der beim Grundbuchamt hinterlegten Teilungserklärung jedes Wohnungseigentum 10 Stimmen und jedes Teileigentum (Garagenplatz) 1 Stimme hat.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

### **TOP 1 – Mitunterzeichnung des Protokolls**

**Beschlussantrag:** Das über diese Versammlung geführte Protokoll soll außer vom Versammlungsleiter von Frau Neufeld für die Eigentümergemeinschaft unterzeichnet werden.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

### **TOP 2 – Genehmigung der Hausgeldabrechnungen**

Zunächst wurden die einzelnen Abrechnungspositionen erläutert. Die jährliche Rechnungsprüfung durch Frau Neufeld war bereits erfolgt.

**Beschlussantrag:** Die Gesamt- und Einzelabrechnungen per 30.09.2017 werden genehmigt.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

### **TOP 3 – Genehmigung der Wirtschaftspläne**

Nach entsprechenden Erläuterungen erfolgte die Abstimmung über folgenden

**Beschlussantrag:** Die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr vom 01.10.2017 bis zum 30.09.2018 werden genehmigt und sollen fortgelten, bis neue Wirtschaftspläne beschlossen werden.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

**Bankkonten:** Pro Wohnungseigentümergemeinschaft separate Treuhandkonten

Kommmanditgesellschaft, Handelsregister Bremen HRA 16 739.

Seite 1 von 3

## **TOP 4 - Verwalterbestellung**

**Beschlussantrag:** Die Firma Gies Wohnbau GmbH & Co. KG, Langenstr. 36, 28195 Bremen wird für die Zeit ab 23.04.2018 für die Dauer von fünf Jahren zur Hausverwalterin gemäß Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

Ein Verwaltervertrag wurde unterzeichnet.

## **TOP 5 – Einbau von Zylinderschlössern in den FH-Türen im Keller**

**Beschlussantrag:** An den FH-Türen im Keller sollen neue Beschläge mit jeweils einem Knauf an der Treppenhausseite und einer Türklinge an der Kellerseite angebracht werden. Weiterhin sollen gleichschließende Profilzylinder in alle FH-Türen eingebaut werden, wobei aber die Riegel in den Schlössern festgesetzt werden sollen, sodass das Öffnen der Türen von den Kellerseiten aus durch die Türklinken gewährleistet bleibt und die Türen nicht abgeschlossen werden können. Auch sollen die Türschließer in den FH-Türen eingestellt und dort, wo erforderlich, erneuert werden. Zu jeder Wohnung sollen zwei Schlüssel ausgegeben werden.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Angenommen mit 174 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen.

## **TOP 6 – Zaun zum Hotel Munte**

**Beschlussantrag:** An der Grundstücksgrenze zum Hotel Munte soll ein neuer Zaun in der gleichen Ausführung wie jetzt vorhanden gesetzt werden. Die Pfosten sollen jedoch zusätzlich feuerverzinkte Bodeneinschlaghülsen (Pfostenschuhe) erhalten.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Angenommen mit 174 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen.

## **TOP 7 - Hausordnungsangelegenheiten**

### **7.1. Abstellen von privaten Dingen auf gemeinschaftlichen Flächen**

**Beschlussantrag:** In die Hausordnung wird aufgenommen, dass das Abstellen von privaten Dingen auf gemeinschaftlichen Flächen in den Treppenhäusern und Kellerräumen nicht zulässig ist.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

## **7.2. Lagern von unzulässigen Gegenständen in der Garage**

**Beschlussantrag:** Da aus Brandschutzgründen in der Garage keine unzulässigen Gegenstände gelagert werden dürfen, soll der Verwalter bei Verstößen entsprechende Garagenplatzeigentümer schriftlich mit einer Fristsetzung von vier Wochen auffordern, die Gegenstände zu entfernen. Ist dies nach Fristablauf nicht erfolgt, so sollen die genannten Gegenstände zu Lasten des betreffenden Eigentümers von einer Firma abgefahren werden.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

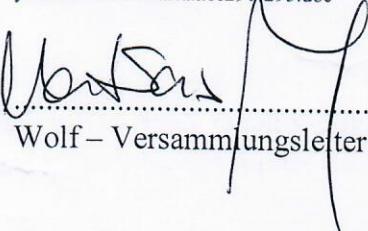
## **TOP 8 - Verschiedenes**

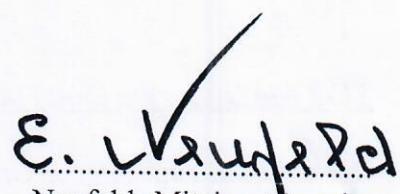
**Beschlussantrag:** Die Absperrpfähle an der Hauszuwegung zu den Straßenseiten Parkallee und Zur Munte sollen vom Maler gestrichen werden.

**Verkündetes Abstimmungs- und Beschlussergebnis:** Einstimmig angenommen.

Als Tagesordnungspunkt für die nächste Eigentümerversammlung soll notiert werden: Streichen der Hausrückseite.

Bremen, den 21.02.2018  
yProtokoll2018Parkallee291\_295.doc

  
Wolf – Versammlungsleiter

  
E. Neufeld - Miteigentümerin