

24.11.2023

**WEG Kapitän-Dallmann-Str. 1
Protokoll der Eigentümerversammlung**

Sehr geehrter

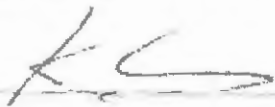
anliegend erhalten Sie das Protokoll der Eigentümerversammlung,
die am 21.11.2023 stattgefunden hat.

Unsere Verwaltung endet am 30.11.2023.

Ab 01.12.2023 erfolgt eine Selbstverwaltung der WEG durch Frau Benz (s. TOP 9).

Für evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Ellmer
Kaemena & Köpke GmbH
ke@kuk-bremen.de

Anlagen

Ostlandstr. 5
28790 Schwanewede
Tel: 04209 - 9 86 77 - 0
Fax: 04209 - 9 86 77 -29
www.kaemena-koepke-gmbh.de
zentrale@kuk-bremen.de
Amtsgericht Walsrode:
HRB 206529
Gerichtsstand Walsrode
Geschäftsführer:
Dr. Bettina Kaemena
Friederike Kaemena
Martin Köpke
St.-Nr.: 36/211/23603



Gliederung in den Verband der
Wohnungseigentümergemeinschaft
Kapitän-Dallmann-Str. 1
28779 Bremen

11.11.2023

Protokoll der ordentlichen Verbandsversammlung der
WEG Kapitän-Dallmann-Str. 1, 28779 Bremen,
die am Dienstag, den 21.11.2023 von 15.04 Uhr bis 16.08 Uhr,
im Hotel Schwanenberg, Danziger Str. 1, 28790 Schwanewede, stattgefunden hat.

1. Tagesordnung:

- 1) Feststellung der Beschlussfähigkeit, ggf. Gäste, wer unterschreibt das Protokoll.
Herr Ellmer stellt die form- und fristgerechte Einberufung der Versammlung fest.
Die Versammlung ist mit 9.062,00 / 10.000,00 MEA bzw. Stimmen anwesend oder vertreten
und beschlussfähig.
Die Anwesenheitsliste liegt im Original im Büro der Verwaltung und kann dort eingesehen
werden. Herr Ellmer führt den Vorsitz der Versammlung.

a.) Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, dass Herr Naschke (Begleiter von Frau Benz) als Gast an der
Versammlung teilnehmen darf.

9.062,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag ist angenommen.

b.) Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, dass das Protokoll von Frau Benz gegengelesen und unterschrieben
wird.

9.062,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag ist angenommen.

- 2) Erörterung und Beschlussfassung: Die Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten jeder
Miteigentumseinheit erfolgt – trotz Ablauf der Eichfristen der Zähleranlagen –
gemäß der abgelesenen Verbräuche bzw. analog der HeizKV unter Berücksichtigung
dieser durch die Firma Extern.

Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten jeder Mitigentumsseinheit erfolgt – trotz Ablauf der Eichfrist der Zähler – nach dem tatsächlichen Verbrauch gemäß der abgelesenen Verbräuche bzw. analog der HeizKV unter Berücksichtigung dieser durch die Firma Extern.

9.062,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

Um 15.09 Uhr erscheint noch Herr Günes, die Versammlung ist nunmehr mit 9.404,00 Stimmen vertreten.

3) Erörterung und Beschlussfassung über die Abrechnung des Jahres 2022.

a.) Genehmigung der Abrechnung 2022.

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen die Nachschüsse zur Kostentragung und zur Instandhaltungsrücklage, die aus der Jahresabrechnung des Jahres 2022 mit Druckdatum vom 09.10.2023 ergeben, genehmigt werden.

0 Ja- Stimmen, 9.404,00 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist abgelehnt.

b.) Entlastung der Verwaltung Kaemena & Köpke GmbH.

Beschlussantrag: Es wird die Entlastung der Hausverwaltung Kaemena & Köpke GmbH beschlossen.

0 Ja- Stimmen, 8.940,00 Nein- Stimmen, 464,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist abgelehnt.

c.) Entlastung vom Verwaltungsbeirat + Kassenprüfer.

Beschlussantrag: Es wird die Entlastung vom Verwaltungsbeirat und der Kassenprüfer beschlossen.

8.415,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 989,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

4) Erörterung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 bis zur nächsten Verbandsversammlung. Zahlungen der neuen Hausgelder haben rückwirkend ab dem 01.01.2023 zu erfolgen.

Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Instandhaltungsrücklage, die sich aus dem Wirtschaftsplan 2023 mit Druckdatum vom 09.10.2023 ergeben, genehmigt werden. Die Zahlungen der neuen Hausgelder haben in monatlich gleichen Teilbeträgen rückwirkend ab dem 01.01.2023 zu erfolgen, fällig zum 15.12.2023. Der Beschluss gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.

974,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 9.070,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

- 5) Erörterung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Fa. EXTERN-Haustechnik & K. gemäß Angebot Nr. A13100 vom 02.03.2023.
Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Fa. EXTERN-Haustechnik & K. gemäß Angebot Nr. A13100 vom 02.03.2023.

8.749,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 655,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

- 6) Erörterung und Beschlussfassung über Sanierung bzw. Austausch der Klingel- und Sprechanlage. Auftragsvergabe an die Fa. Norbert Bera gemäß Angebot vom 09.08.2023 über 3.017,96 € (brutto). Finanzierung durch Sonderumlage von 3.000,- € entsprechend MEA.
Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die Sanierung bzw. Austausch der Klingel- und Sprechanlage. Auftragsvergabe an die Fa. Norbert Bera gemäß Angebot vom 09.08.2023 über 3.017,96 € (brutto). Finanzierung durch Sonderumlage von 3.000,- € entsprechend MEA, fällig zum 15.12.2023.

9.404,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

- 7) Erörterung und Beschlussfassung über den Abschluss einer erweiterten Gebäudeversicherung (inkl. Elementarschäden) gemäß Angebot Nr. 0602-539.351.036 der ÖVB vom 06.10.2023. Finanzierung durch Sonderumlage von 5.000,- € entsprechend MEA.
Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen den Abschluss einer erweiterten Gebäudeversicherung (inkl. Elementarschäden) gemäß Angebot Nr. 0602-539.351.036 der ÖVB vom 06.10.2023. Finanzierung durch Sonderumlage von 5.000,- € entsprechend MEA.

0 Ja- Stimmen, 9.070,00 Nein- Stimmen, 334,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist abgelehnt.

- 8) Erörterung und Beschlussfassung über den Antrag von Herrn von Stackelberg: Regelmäßige Reinigung aller Regenrinnen, um das Risiko von Schäden am Gebäude durch Feuchtigkeit zu reduzieren.
Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die regelmäßige Reinigung aller Regenrinnen, um das Risiko von Schäden am Gebäude durch Feuchtigkeit zu reduzieren.
Ausführung bei Bedarf und mit mehrheitlicher Zustimmung vom Beirat der WEG.

9.404,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

- 9) Erörterung und Beschlussfassung über die Bestellung von einem neuen Verwalter der WEG zum 01.01.2024. (Name eines Eigentümers) wird als Verwalter bestellt. Sein Amt beginnt am 01.01.2024. Der Verwalter wird unentgeltlich, ehrenamtlich tätig. Hinweis: Der bisherige Verwaltervertrag wurde von der Hausverwaltung Kaemena & Köpke GmbH mit Schreiben vom 12.06.2023 fristlos gekündigt, bis spätestens zum 31.12.2023. Am 30.10.2023 wurde dann dem Beirat der WEG per Email mitgeteilt, dass die Verwaltung in seiner Tätigkeit (aus gegebenen Anlässen) bereits zum 30.11.2023 beenden wird. Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen die Bestellung von einem neuen Verwalter der WEG zum 01.12.2023. Frau Britta Benz wird als Verwalterin bestellt. Ihr Amt beginnt am 01.12.2023. Der Verwalterin wird unentgeltlich, ehrenamtlich tätig.

9.070,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 334,00 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.
Frau Benz nimmt die Wahl an.

- 10) Erörterung und Beschlussfassung: Um den neuen Verwalter in seiner Tätigkeit zu unterstützen, wird mit der Matera Deutschland GmbH ein Vertrag geschlossen, beginnend ab dem 01.01.2024. Der zu 9. genannte Eigentümer wird bevollmächtigt, den Vertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft mit der Fa. Matera zu schließen. Der Vertrag liegt den Unterlagen bei. Beschlussantrag: Die Eigentümer beschließen, dass mit der Matera Deutschland GmbH ein Vertrag geschlossen wird, beginnend ab dem 01.01.2024. Die zu 9. genannte Eigentümerin Frau Benz wird bevollmächtigt, den Vertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft mit der Fa. Matera zu schließen. Der Vertrag liegt den Unterlagen bei.

9.404,00 Ja- Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen.

Verkündetes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag ist angenommen.

11) Sonstiges:

- Information zur anstehenden Zwangsversteigerung der Wohnung von Herrn Brindisi.
- Thema Sperrmüll im Haus.
- Thema Blumentöpfe auf den gemeinschaftlichen Dachflächen = inzwischen erledigt.

Hinweise der Verwaltung:

- Ohne ausreichende Liquidität darf die Verwaltung keine Aufträge erteilen!
- Die Verwaltung übernimmt keine Haftung, auch nicht bei Beschlussanfechtungen, aufgrund nicht hinreichend begründeter und/oder nicht konkreter Anträge von Eigentümern.

Schiffdorf, 24.11.2023
Ort/ Datum

Kaemena & Köpke
GmbH

Treuhand &

Hausverwaltungsgesellschaft

Verwaltung Ostlandstr. 5, 28790 Schwanewede
Tel: 04209-98 677-0, Fax: 04209-98 677-29
info@kaemena-koepke-gmbh.de

Frau Benz