

Niederschrift

über die Beschlüsse der 37. Versammlung der Wohnungseigentümer
Den Haager Str. 2-16, Kd. Nr. 0848,
am Mittwoch, dem 04. Dezember 2024
in dem Saal vom Bürger- und Sozialzentrum Huchting, Amersfoorter Str. 8, 28259 Bremen

Außer den versammelten Wohnungseigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern sind anwesend:
für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Herr Herrmann, kfm. Sachbearbeiter

Herr Pape, techn. Sachbearbeiter

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Herrmann den Vorsitz übernimmt und auch die Niederschrift erstellt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Eigentümerversammlung eine nicht-öffentliche Veranstaltung ist und somit Gäste nicht daran teilnehmen dürfen. Bei Anwesenheit von Gästen unterliegen die gefassten Beschlüsse einem erhöhten Anfechtungsrisiko.

Vor Eintritt in die Tagesordnung trifft der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Zur Einladung: Die Einladung zu dieser Versammlung ist schriftlich erfolgt. Die Einladungsschreiben sind unter dem 07.11.2024 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 48.281 /100.000 Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten 31 von 64 Stimmen für die Wohnungen und 0 von 20 Stimmen für die Garagen. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 17 der Miteigentümerordnung. Das bedeutet: Jedes Wohnungseigentum hat eine Stimme. Jedes Teileigentum hat nur eine Stimme, wenn der Teileigentümer nicht zugleich auch ein Wohnungseigentümer ist.

Stimmenthaltungen werden entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht gewertet.

Versammlungsbeginn: 17:08 Uhr

Versammlungsende: 19:04 Uhr

Die Tagesordnung ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.



TOP 1a) Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2023 samt Fälligestellung

Hinweis der Verwaltung:

Am 24.04.2024 fand um 15:00 Uhr in den Räumen der GEWOBA, Rembertiring 27, 28195 Bremen eine Belegprüfung über die Rechnungslegung des Jahres 2023 statt.

Es waren folgende Belegprüfer anwesend:

Geprüft wurden die Einnahmen und Ausgaben der Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die angefallenen Belege wurden geprüft; die sich daraus ergebenden Salden wurden mit der von der GEWOBA erstellten Abrechnung über die Verwendung des Hausgeldes verglichen.

Die in der Schlussbilanz zum 31.12.2023 aufgeführten Bestände wurden erläutert und zur Kenntnis gegeben. Zudem wurde über die laufenden Mahnverfahren informiert.

Es ergaben sich keine Beanstandungen:

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 betrug für die Wohnungen 565.330,79 Euro und 10.154,68 Euro für die Garagen.

Antrag: Die Eigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der Jahresgesamtabrechnung 2023 insgesamt, sowie der Einzeljahresabrechnungen 2023 mit Druckdatum vom 26.04.2024 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge.

Abstimmung:

30	Ja-Stimmen
	Nein-Stimmen
1	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

TOP 1b) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Entlastung der Belegprüfer für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

Abstimmung:

27	Ja-Stimmen
	Nein-Stimmen
2	Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
Die Stimmen des Beirats werden nicht gewertet.

TOP 1c) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Entlastung des Verwalters für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

Abstimmung:

30	Ja-Stimmen
	Nein-Stimmen
1	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

TOP 2) Beschlussfassung über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats
Schriftlicher Antrag , Den Haager Str. 4 (VE 13)

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Wahl von Herrn Bördner in den Verwaltungsbeirat ab sofort.

Abstimmung: 18 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen
5 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Wahl von L. in den Verwaltungsbeirat ab sofort.

Abstimmung: 18 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen
5 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Wahl von L. in den Verwaltungsbeirat ab sofort.

Abstimmung: 13 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen
9 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Wahl von L. in den Verwaltungsbeirat ab sofort.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen
8 Nein-Stimmen
9 Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

TOP 3) Beschlussfassung über die Änderung der Umlageschlüssels für die Treppenhausreinigung von derzeit Miteigentümeranteilen auf Wohneinheiten ab dem 01.01.2025
Antrag durch den Beirat



Antrag: Die Eigentümer beschließen die Änderung der Umlageschlüssels für die Treppenhausreinigung von derzeit Miteigentümeranteilen auf Wohneinheiten ab dem 01.01.2025

Abstimmung:

24	Ja-Stimmen
5	Nein-Stimmen
2	Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

TOP 4) Orientierungsbeschluss über die Beauftragung einer neuen Firma für die Gartenpflege, Straßenreinigung und Winterdienst.

Hinweis der Verwaltung:

Durch einen Orientierungsbeschluss wird eine Maßnahme noch nicht beschlossen, sondern es wird festgelegt, ob die Maßnahme grundsätzlich geplant werden soll und welche Voraussetzungen für einen Beschluss vorliegen müssen.

Derzeitige Kosten

- | | |
|--|----------------|
| ○ für die Gartenpflege: Garten- & Landschaftspflege Stefan Hahn: | 15.351 Euro |
| ○ für die Straßenreinigung: Grewe Bremen GmbH: | 3.946,24 Euro |
| ○ für den Winterdienst: Grewe Bremen GmbH: | 1.954,87 Euro |
| <u>Vergleichsangebot WJ Dymski Handwerkservice</u> | |
| Garten: | 25.760 Euro |
| Straßenreinigung und Winterdienst: | 10.924,20 Euro |

Antrag: Die Eigentümer beschließen die Vorbereitung des Tagesordnungspunkts auf der ordentlichen Versammlung 2025 anhand dreier Angebote

Abstimmung:

5	Ja-Stimmen
22	Nein-Stimmen
4	Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

TOP 5) Beschlussfassung über die Setzung von 5 Pollern auf der Zufahrt an den Häusern 2-4 (siehe Foto)

Hinweis der Verwaltung:

Die Zufahrt an den Häusern 2-4 wird ständig einseitig zugeparkt. Dadurch verengt sich die Zuwegung

Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund der Neuordnung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 01.12.2020 sind Maßnahmen, die eine bauliche Veränderung zum Gegenstand haben, nur noch unter bestimmten Voraussetzungen aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren. Voraussetzung ist, dass mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen der Maßnahme und Finanzierung aus der Rücklage zustimmen und diese Stimmen müssen mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile auf sich vereinen. Sollte diese erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden, kann die Maßnahme dennoch umgesetzt werden, wenn die Kosten nur auf die Eigentümer verteilt werden, die der Maßnahme zugestimmt haben.



Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter Antrag 1 aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Antrag 1: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung der Maßnahme, die Setzung von 5 Pollern auf der Zufahrt an den Häusern 2-4 durch Beauftragung des Angebotes 20240084 der Firma Gartenbau Hahn

Abstimmung:

3	Ja-Stimmen
25	Nein-Stimmen
3	Enthaltungen

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

Antrag 2: Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter Antrag 1 aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Kein Beschluss, da nicht einmal eine Mehrheit die Maßnahme wünscht.

Grundsätzlich besteht ein Parkplatzproblem. Das Ziel sollte nicht sein, das Problem durch Poller zu vergrößern. Vielmehr wünschen die anwesenden Eigentümer mögliche zusätzliche Alternativen zu diskutieren. Aus diesem Grund soll die Hausverwaltung zusammen mit dem Beirat Vorort mögliche Alternativen erörtern. Sofern zusätzlicher Parkraum geschaffen werden könnte, wünschen die anwesenden Eigentümer die kostenpflichtige Ausarbeitung und Vorbereitung für die ordentlichen Versammlung 12025 durch die Hausverwaltung



TOP 6) Gestattungsbeschluss , Den Haager Str. 10 (VE 36) in Bad und Küche die Fenster auf eigene Kosten zu erneuern. Die neuen Fenster werden sich harmonisch an den Gesamteindruck der Fassaden anpassen und hinsichtlich der Optik und Beschaffenheit den übrigen Fenstern entsprechen.

Antrag : Die Eigentümer gestatten | Den Haager Str. 10 (VE 36) in Bad und Küche die Fenster auf eigene Kosten zu erneuern. Die neuen Fenster müssen sich an den Gesamteindruck der Fassaden anpassen und hinsichtlich der Optik und Beschaffenheit an übrigen Fenstern entsprechen

Abstimmung: 30 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen
 1 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen

Im Zuge der Diskussion konkretisieren die Antragsteller, dass der Austausch der Fenster im Zuge einer Bad- und Küchensanierung geplant sei. Somit müssen auch die gemeinschaftlichen Hauptstränge gemäß Top 5 der Eigentümerversammlung vom 17.11.2004 durch die Gemeinschaft saniert werden.

TOP 7) Beschlussfassung über die Entfernung der nicht mehr benötigten außenliegenden, alten Fernwärmeleitungen durch die Wesernetz Bremen GmbH

Hinweis der Verwaltung:

Seitens des Setzmanagement der Wesernetz Bremen GmbH hat die Hausverwaltung am 29.02.2024 folgende Information erhalten:

„In den jüngst bereits erfolgten Netzsanierungsvorhaben mit GEWOBA haben wir die Altleitungen aus guten Gründen nicht zurückgebaut.

Zunächst besteht nach Auskunft unserer Juristen ein Rückbauanspruch des jeweiligen Grundstückseigentümers nur, wenn die nicht mehr genutzten Leitungen die Grundstücksnutzung beeinträchtigen, was nach unserer Einschätzung meistens nicht der Fall ist. Mit Blick auf die latente Alllastenproblematik insbesondere bei ehemaligen "Neue Heimat" Grundstücken ist zudem von nicht zwingend gebotenen Tiefbaumaßnahmen abzuraten. GEWOBA und wesernetz haben nicht zuletzt deshalb bereits im Jahr 2015 eine Vereinbarung getroffen, nach der GEWOBA die über reine Verlege- bzw. Reparaturkosten hinausgehenden Kosten für z.B. den ggf. erforderlichen Bodenaustausch wegen vorgefundenen Asbests zu 66,6 (schwach gebundener Asbest), bzw. 100 % (fest gebundener Asbest) trägt.

Sie empfehlen vor diesem Hintergrund, die WEG von einem Verbleib der aus unserer Sicht nicht störenden Altleitungen zu überzeugen.“

Antrag: Die Eigentümer beschließen den auf Rückbau der alten Fernwärmeleitungen durch die Wesernetz Bremen einzufordern

Abstimmung: 24 Ja-Stimmen
 3 Nein-Stimmen
 4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

TOP 8) Information über die Abschaltung der Fernwärmeversorgung durch die GEWOBA zum 30.06.2025

Hinweis der Verwaltung:

Die Fernwärmeversorgung durch die GEWOBA soll zum 30.06.2025 abgeschaltet werden. Da die swb als örtlicher Energiedienstleister keine Direktabrechnung mit den einzelnen Verbrauchern anbietet, werden die Heizkosten künftig über das Hausgeld abzurechnen sein. Die vorhandenen Messeinrichtungen der GEWOBA können vermutlich übernommen werden. Ein Angebot dazu liegt allerdings noch nicht vor. Gegebenenfalls werden weitere Alternativangebote von anderen Dienstleistern eingeholt. Zusätzlich wird es erforderlich sein, einen Vertrag über die künftige Ablesung und Abrechnung der Messeinrichtungen durch einen Messdienstleister abzuschließen. Zwecks Regelung der Fernwärme (Energieeinsparung) müssen vermutlich Hausanschlussstationen installiert werden. Auch hierfür wird die Verwaltung Angebote einholen. In der nächstjährigen Eigentümersammlung sollen rechtzeitig erforderliche Beschlüsse gefasst werden.

Nachrichtliche Mitteilung der Verwaltung:

Die Maßnahme soll erst zum 30.06.2026 umgesetzt werden

TOP 9) Orientierungsbeschluss über die Sanierung der Rissbildungen in den Fassaden

Hinweis der Verwaltung:

Durch einen Orientierungsbeschluss wird eine Maßnahme noch nicht beschlossen, sondern es wird festgelegt, ob die Maßnahme grundsätzlich geplant werden soll und welche Voraussetzungen für einen Beschluss vorliegen müssen.

Hinweis der Verwaltung:

Es gibt vermehrt Meldungen über Schimmelbildung in Wohnungen der Den Haager Straße 2-4. In 2019 wurden die Beschlussfassungen zur Sanierung der Fassaden abgelehnt. In der zugrunde liegenden Energieberatung wurde auf die Rissbildung und das eindringende Wasser in den Fassaden hingewiesen. Dieses verschlechtert die Dämmeigenschaft des Gebäudes drastisch und führt zu den Schimmelbildungen. Eine Riss- und Wärmedämmung ist daher dringend anzuraten. Eine Riss- und Fassadensanierung ist über eine entsprechende Angebotseinholung im nächsten Jahr möglich. Für eine Fassadendämmung würde die Hausverwaltung einen Energieberater vorab empfehlen um die Fördermittel beantragen zu können.

Antrag 1: Die Eigentümer beschließen die Vorbereitung der Riss- und Fassadensanierung. Dieser Orientierungsbeschluss dient zunächst nur der Einholung und Auswertung entsprechender Angebote durch die Verwaltung. Die konkrete Auftragsvergabe unter Zugrundelegung der eingeholten Angebote, des Ausführungszeitpunkts sowie der Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen einer weiteren Beschlussfassung auf der folgenden Eigentümersammlung. Für die Vorbereitung (Konkretisierung der Aufgabenstellung, Angebotseinholung, Angebotsauswertung, Ergebnisvorstellung, Beschlussherbeiführung) der Maßnahme erhält die Verwaltung gemäß Verwaltungsvertrag eine Sondervergütung in Höhe von 3 % zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten (bei Ausführung) beziehungsweise auf das günstigste durch die Verwaltung eingeholte Angebot.



Abstimmung: 26 Ja-Stimmen
 4 Nein-Stimmen
 4 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen
Eine Vollmacht ohne Stimmenabgabe.

Antrag 2.1: Die Eigentümer beschließen die Vorbereitung der Riss- und Fassadensanierung **mit einem Energieberater**. Dieser Orientierungsbeschluss dient zunächst nur der Einholung und Auswertung entsprechender Angebote durch die Verwaltung. Die konkrete Auftragsvergabe unter Zugrundelegung der eingeholten Angebote, des Ausführungszeitpunkts sowie der Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen einer weiteren Beschlussfassung auf der folgenden Eigentümerversammlung. Für die Vorbereitung (Konkretisierung der Aufgabenstellung, Angebotseinholung, Angebotsauswertung, Ergebnisvorstellung, Beschlussherbeiführung) der Maßnahme erhält die Verwaltung gemäß Verwaltungsvertrag eine Sondervergütung in Höhe von 3 % zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten (bei Ausführung) beziehungsweise auf das günstigste durch die Verwaltung eingeholte Angebot.

Abstimmung: 23 Ja-Stimmen
 7 Nein-Stimmen
 7 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist einstimmig angenommen
Eine Vollmacht ohne Stimmenabgabe.

Antrag 2.2: Die Eigentümer beschließen die Vorbereitung der Riss- und Fassadensanierung **ohne einem Energieberater**. Dieser Orientierungsbeschluss dient zunächst nur der Einholung und Auswertung entsprechender Angebote durch die Verwaltung. Die konkrete Auftragsvergabe unter Zugrundelegung der eingeholten Angebote, des Ausführungszeitpunkts sowie der Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen einer weiteren Beschlussfassung auf der folgenden Eigentümerversammlung. Für die Vorbereitung (Konkretisierung der Aufgabenstellung, Angebotseinholung, Angebotsauswertung, Ergebnisvorstellung, Beschlussherbeiführung) der Maßnahme erhält die Verwaltung gemäß Verwaltungsvertrag eine Sondervergütung in Höhe von 3 % zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten (bei Ausführung) beziehungsweise auf das günstigste durch die Verwaltung eingeholte Angebot.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen
 19 Nein-Stimmen
 5 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

Eine Vollmacht ohne Stimmenabgabe.

- TOP 10) Beschlussfassung über die Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab dem 01.01.2025 von derzeit**
- a) 40.000 Euro um 24.000 Euro auf 64.000 Euro.
 - b) 40.000 Euro um 16.000 Euro auf 56.000 Euro
 - c) 40.000 Euro um 8.000 Euro auf 48.000 Euro

Hinweis der Verwaltung:

Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 565.330,79 Euro

Antrag a): Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage Wohnungen ab dem Jahr 2025 von derzeit 40.000 Euro um 24.000 Euro auf 64.000 Euro

Abstimmung:

16	Ja-Stimmen
13	Nein-Stimmen
1	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

Eine Vollmacht ohne Stimmenabgabe.

Über weitere Alternativen wird nicht abgestimmt.

- TOP 11) Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2025**

Hinweis der Verwaltung:

Im Entwurf sind die höchstmögliche Kostensteigerung gemäß TOP 10 berücksichtigt.

Antrag: Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 06.11.2024 werden unter Berücksichtigung des geänderten Umlageschlüssels gemäß TOP 3 genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmung:

25	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen
5	Stimme enthält sich der Abstimmung

Verkündung: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen

Mit dem Protokoll wird der geänderte Wirtschaftsplan 2025 verschickt



TOP 12) Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

- (VE 3) fragt, ob die Fenster im Treppenhaus der Den Haager Str. 2 vom 1.10.2024 bis 1.3.2025 geschlossen gemäß Aushang bleiben müssen.

Die Hausordnung gibt vor, dass Treppenhaus, Keller- und Bodenfenster nachts sowie bei Sturm, bei Regenwetter und während der kalten Jahreszeit (zur Vermeidung von Frostschäden) zu schließen sind. Eine kurzfristige Lüftung ist nicht untersagt!

Weitere Wortmeldungen lagen nicht vor.

Bremen, 04.12.2024
702hn

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen