

Beschluss-Protokoll

der Eigentümerversammlung der WEG Döhrbruch 21/Lausitzer Wende 5, 30559 Hannover

Zeitpunkt: 16. November 2021

Versammlungsort: Clubraum des TSV Bemerode,
Wilhelm-Göhrs-Straße 2, 30539 Hannover

Versammlungsbeginn: 16.35 Uhr

Versammlungsende: 18.35 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Bosco, WVG Lehmann

Tagesordnung: wird lt. Einladung vom 21.10.2021 übernommen

Herr Bosco begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die mit Einladung vom 21.10.2021 allen Eigentümern zugestellte Tagesordnung ohne Änderungen übernommen werden soll. Auf das Verlesen wird verzichtet.

Entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz leitet der Verwalter die Versammlung, wenn nichts anderes beschlossen wird. Da keine anderen Vorschläge gemacht werden, übernimmt Herr Bosco den Vorsitz der Versammlung.

Weiterhin wird festgelegt, dass die Protokollunterzeichnung – neben dem Versammlungsleiter - durch Herrn Stünkel, Herrn Hilker und erfolgt.

TOP 1 – Feststellen der Beschlussfähigkeit und ordnungsgemäßen Ladung

Gemäß der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 ist die Versammlung beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß geladen wurde.

Gemäß § 24, Abs. 4 WEG beträgt die Ladungsfrist zu einer Eigentümerversammlung mindestens drei Wochen. Es wird festgestellt, dass die Versammlung ordnungsgemäß und fristgerecht einberufen worden ist.

Eigentümerversammlungen sind nicht öffentlich abzuhalten. Laut Teilungserklärung kann sich ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung nur von dem Ehegatten oder einem anderen Miteigentümer vertreten lassen. Die Frage des Verwalters, ob alle Anwesenden Eigentümer bzw. ordnungsgemäß bevollmächtigt sind, wird bejaht.

Die Auszählung der Anwesenheitsnachweise ergibt, dass 8.297 von 10.000 Miteigentumsanteilen anwesend oder vertreten sind. Der Nachweis der anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer ist in den Unterlagen der Verwaltung einsehbar.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach § 27 der Teilungserklärung. Danach gewährt jeder Miteigentumsanteil dem Eigentümer eine Stimme. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Die jeweilige Versammlung kann auch nach Köpfen abstimmen – vertreten wären dann 15 Stimmen. Da auf Wunsch der Versammlung bei eindeutigen Stimmentscheidungen auf eine Auszählung der Anteile verzichtet werden soll, stimmen die Eigentümer hierzu über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Abstimmungen erfolgen nach Köpfen. Bei eindeutigen Stimmentscheidungen wird auf eine Auszählung der Anteile verzichtet.

Abstimmungsergebnis: 8.297 Befürwortungen
0 Gegenstimmen
0 Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet den Beschluss damit als angenommen.

TOP 2 – Allgemeiner Bericht des Verwalters und Verwaltungsbeirats

Über folgende Punkte wird berichtet:

- Die Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung wurden soweit erforderlich bzw. möglich umgesetzt. Zusätzlich wurden Maßnahmen zum Verschließen von Spechtlöchern in der Fassade erforderlich, welche von der Firma Krohn ausgeführt wurden.
- Zur abschließenden Klärung hinsichtlich evtl. noch bestehender Mängel, resultierend aus den durchgeführten Sanierungsarbeiten an den Balkonbrüstungen, hatte die Verwaltung um entsprechende Mitteilungen bis spätestens zum 20.11.2020 gebeten. Die evtl. noch bestehenden Mängel sollten anschließend von der Firma Schling Bauelemente im Rahmen der Gewährleistung abgearbeitet werden. In Absprache mit dem Verwaltungsbeirat wurde anschließend eine Einigung mit Firma Schling hinsichtlich einer noch vorzunehmenden Restzahlung in Höhe von € 1.750,00 erzielt. Gefordert waren € 2.487,56

Abschließend erklärt Herr Bosco, dass die Abrechnungsunterlagen 2019 am 27.02.2020 von Herrn Stünkel und Herrn Hilker geprüft wurden. Die Rechnungsprüfung für das Wirtschaftsjahr 2020 ist von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats in Form einer Fernprüfung durchgeführt worden - Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die Tagesordnung für die Versammlung wurde in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat aufgestellt.

Hinsichtlich des Beginns der Eigentümerversammlungen wird seitens eines Eigentümers darauf hingewiesen, dass dieser auch weiter vorgezogen werden könnte - beispielsweise auf 15.00 Uhr. Auf Nachfrage erklären die anwesenden Eigentümer, hiergegen keine Einwände zu haben.

TOP 3 – Wirtschaftsjahr 2019; Festlegung über die Anpassung der Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Erhaltungsrücklagen aufgrund der vom Verwalter vorgelegten Gesamtabrechnung und den daraus entwickelten Einzelabrechnungen

Die aus den Hausgeldvorauszahlungen bestrittenen Ausgaben und sonstige Mittelabflüsse des Jahres 2019 betragen € 57.201,34. Aus der Abrechnung ergibt sich ein Guthaben von € 1.775,64.

Es gab im Jahr 2019 einen Abgang aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von € 3.397,16.

Gemäß Einladung zur Eigentümerversammlung wird über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Gesamtabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2019 mit Druckdatum vom 05.02.2020 weist einen Erstattungsanspruch gegenüber dem zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan von insgesamt € 1.775,64 aus.

In den Einzelabrechnungen mit Druckdatum vom 28.02.2020 wird die Nachschusspflicht bzw. der Erstattungsanspruch gegenüber den geleisteten Vorschüssen zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage für jedes Sonder-/Teileigentum als Abrechnungsspitze bezeichnet und ausgewiesen. Die Abrechnungsspitzen der Einzelabrechnungen werden beschlossen und mit dem Tag der Versammlung fällig gestellt.

Die Verrechnung der Abrechnungsspitzen erfolgt bei den Teilnehmern am Lastschriftzugsverfahren zum 01.12.2021. Sofern der Verwaltung keine SEPA-Einzugsermächtigung vorliegt, sind Nachschüsse bis zum 01.12.2021 auf das Konto der WEG einzuzahlen und Erstattungsansprüche werden, bei Vorliegen der Bankverbindung, bis zum 01.12.2021 erstattet, sofern keine Rückstände bei den Vorschusszahlungen bestehen.

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 3) damit angenommen ist.

TOP 4 – Wirtschaftsjahr 2020; Festlegung über die Anpassung der Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Erhaltungsrücklagen aufgrund der vom Verwalter vorgelegten Gesamtabrechnung und den daraus entwickelten Einzelabrechnungen

Die aus den Hausgeldvorauszahlungen bestrittenen Ausgaben und sonstige Mittelabflüsse des Jahres 2020 betragen € 57.314,12. Aus der Abrechnung ergibt sich ein Guthaben von € 1.605,88.

Es gab im Jahr 2020 einen Abgang aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von € 92,20.

Gemäß Einladung zur Eigentümerversammlung wird über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Gesamtabrechnung zum Wirtschaftsjahr 2020 mit Druckdatum vom 18.02.2021 weist einen Erstattungsanspruch gegenüber dem zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan von insgesamt € 1.605,88 aus.

In den Einzelabrechnungen mit Druckdatum vom 28.04.2021 wird die Nachschusspflicht bzw. der Erstattungsanspruch gegenüber den geleisteten Vorschüssen zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage für jedes Sonder-/Teileigentum als Abrechnungsspitze bezeichnet und ausgewiesen. Die Abrechnungsspitzen der Einzelabrechnungen werden beschlossen und mit dem Tag der Versammlung fällig gestellt.

Die Verrechnung der Abrechnungsspitzen erfolgt bei den Teilnehmern am Lastschriftzugsverfahren zum 01.12.2021. Sofern der Verwaltung keine SEPA-Einzugsermächtigung vorliegt, sind Nachschüsse bis zum 01.12.2021 auf das Konto der WEG einzuzahlen und Erstattungsansprüche werden, bei Vorliegen der Bankverbindung, bis zum 01.12.2021 erstattet, sofern keine Rückstände bei den Vorschusszahlungen bestehen.

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 4) damit angenommen ist.

TOP 5 a) – Wirtschaftsjahr 2021; Festlegung der Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage aufgrund des vom Verwalter vorgelegten Gesamtwirtschaftsplans und den daraus entwickelten Einzelwirtschaftsplänen

Der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne zum Wirtschaftsjahr 2021 liegen allen Eigentümern vor. Die Planansätze für das Jahr 2021 ergeben eine Steigerung von insgesamt € 1.183,17 oder durchschnittlich 2,01 % auf € 60.098,39 gegenüber den bisherigen Planansätzen (2019).

Die Steigerung resultiert vorrangig aus der Anpassung der Wasser- und Abwasserkosten.

Auf Nachfrage erklären die anwesenden Eigentümer den Wirtschaftsplan mit Wirkung zum 01.01.2022 beschließen zu wollen. Eine Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird nicht in Erwägung gezogen.

Zum Wirtschaftsplan stimmt die Gemeinschaft über folgenden Beschlussvorschlag ab:

Die sich aus dem Gesamtwirtschaftsplan und den sich daraus entwickelten Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Erhaltungsrücklagen mit Druckdatum vom 12.04.2021 werden genehmigt.

Die neuen Vorschüsse werden zum 01.01.2022 fällig und gelten solange fort, bis mittels Beschluss neue Vorschüsse festgelegt werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des Wirtschaftsjahres.

Die Anpassung der neuen Vorschusszahlungen erfolgt bei den Teilnehmern am SEPA-Lastschriftverfahren automatisch zum 01.01.2022

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu den TOP 5 a) damit angenommen ist.

TOP 5 b) – Anhebung der Verwaltervergütung zum 01.01.2022 um € 1,00 auf € 19,45 pro Wohnung und Monat zzgl. MwSt.

Eine Erhöhung der Verwaltervergütung richtet sich gemäß den Vereinbarungen des bestehenden Verwaltervertrags (§4 Abs. 5) nach den Tarifabschlüssen für die Angestellten aus der Wohnungswirtschaft. Die Anpassung basiert auf dem Tarifergebnis des Vorjahres, wobei lediglich 75 % des Tarifergebnisses in Ansatz gebracht werden. Eine Umsetzung der Anpassung ist jedoch an eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümerversammlung gebunden.

Herr Bosco erklärt, dass die Verwaltervergütung letztmalig zum 01.07.2017 erhöht wurde. Zurzeit beträgt die Verwaltervergütung € 18,45 je Wohnung und Monat zzgl. USt., sodass Herr Bosco die Versammlung um Zustimmung bittet, die Verwaltervergütung zum 01.01.2022 um € 1,00 je Wohnung und Monat zzgl. USt. auf € 19,45 zzgl. USt. anzuheben. Auf Nachfrage durch Herrn Richter erklärt die Verwaltung, die Vergütung für zwei Jahre festzuschreiben zu können.

Es wird über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Verwaltervergütung der WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5, 30559 Hannover, erhöht sich zum 01.01.2022 um € 1,00 je Wohnung und Monat zzgl. USt. auf € 19,45 je Wohnung und Monat zzgl. USt. Die Vergütung wird für zwei Jahre festgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 5 b) damit angenommen ist.

TOP 6.a) – Festlegung des weiteren Vorgehens hinsichtlich der Sanierung der Dachfläche des Hauses Döhrbruch 21 – Vorschlag: Beauftragung eines Sonderfachmanns für die Erstellung des erforderlichen Leistungsverzeichnisses sowie Einholung und Auswertung der Angebote; Finanzierung der Maßnahmen

In der Eigentümersammlung vom 21.03.2019 hatte die Verwaltung darüber berichtet, dass die Dachfläche des Hauses Döhrbruch 21 auf ihren Allgemeinzustand hin überprüft und einige Reparaturen ausgeführt wurden. Aufgrund der Feststellung der Dachdeckerfirma Gremmel wurde in der Versammlung der Beschluss gefasst, einen Sonderfachmann mit einer weiteren Überprüfung bzgl. des zu erwartenden Sanierungsbedarfs zu beauftragen. Die Verwaltung hat in Absprachen mit dem Verwaltungsbeirat daraufhin den Bausachverständigen Dipl.-Ing. Gerd H. Söffker mit einer weitergehenden Untersuchung beauftragt.

Die bei der Untersuchung erfolgten Feststellungen hat Herr Söffker gemäß nachstehender Auflistung zusammengefasst:

1. Festgestellt ist ein bituminös gedichtetes Flachdach. Der leichte Oberflächenschutz in Form einer Beschiefung ist nur noch teilweise vorhanden.
2. Die Abdichtung ist nach Augenschein mehr als 15 Jahre alt.
3. Auf der Fläche steht an diversen Stellen Wasser.
4. Es sind eine größere Anzahl Blasen in der Abdichtung vorhanden.
5. Es sind Falten in der Abdichtung vorhanden.
6. Es sind Reparaturstellen festgestellt.
7. Das nach den Regeln des Dachdeckerhandwerks vorzusehende Gefälle von mindestens 2 % ist nicht festgestellt.
8. Feuchteschäden in Wohnungen sind derzeit nicht bekannt.
9. Aufgrund des Alters der Abdichtung ist davon auszugehen, dass die Wärmedämmung auf der Dachdecke bestenfalls nach dem Stand zum Zeitpunkt der Herstellung der Abdichtung ausgeführt ist.

Herr Söffker hatte aufgrund der vorgefundenen Situation empfohlen, die Dachabdichtung zurückzubauen und neu aufzubauen. Eine Überarbeitung der Abdichtung mit einer Reparaturbahn wäre zwar theoretisch möglich, würde aber nur eine kurze Verlängerung der Nutzungsdauer bewirken, weshalb hiervon abgeraten wurde.

Die Kosten des Neuaufbaus der Dachabdichtung und der Entwässerung schätzte Herr Söffker im Juli 2020 auf ca. € 140.000,00 inkl. der Planung, Koordinierung und Überwachung der Arbeiten. Vorgesehen wären die Herstellung eines ausreichenden Gefälles für die Dachfläche, eine an die aktuellen Anforderungen angepasste Dämmung sowie die Herstellung einer Außenentwässerung.

Für eine konkrete Beschlussfassung zur Sanierung wäre die Einholung mehrerer Kostenvoranschläge erforderlich. Für einen Vergleich macht dieses wiederum nur Sinn, sofern die Angebote auf einem einheitlichen Leistungsverzeichnis (LV) basieren. Die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat empfehlen daher, ein entsprechendes Leistungsverzeichnis von einem Sonderfachmann – ggf. Herrn Söffker, da er sich bereits in die Materie eingearbeitet hat - erstellen zu lassen.

Alternativ könnte eine ähnliche Leistung durch die Industrie/ Hersteller von Dachbahnen erbracht werden, welche dann natürlich auf die eigenen Produkte Bezug nimmt.

Für die Finanzierung der Maßnahmen ist derzeit von folgenden Eckdaten auszugehen:

Die Kosten für die Dachsanierung (inkl. Sonderfachmann) belaufen sich gemäß der Schätzung von Herrn Söffker auf insgesamt ca. € 140.000,00. Hinzu kommt eine nennenswerte, aber noch nicht kalkulierbare Kostensteigerung aufgrund der derzeitigen Marktlage. Der Rücklagenbestand beläuft sich derzeit auf rund € 130.000,00, sodass weitere Gelder für gemeinschaftliche Ausgaben und eine Reserve für Notfälle einkalkuliert werden müssen. Je nach Ausführungszeitpunkt und tatsächlicher Kosten wird von der Erhebung einer Sonderumlage ausgegangen werden müssen.

Söfern keine unvorhergesehenen Ausgaben anstehen, müssten bei einer Ausführung zum Ende nächsten Jahres voraussichtlich mindestens € 30.000,00 zusätzliche Gelder aufgebracht werden, wobei die „normalen“ Rücklagenzuführungen in Höhe von € 25.000,00 dann ggf. als Reserve angesehen werden könnten. Die zusätzlich erforderlichen Gelder können jedoch erst nach Feststellung der tatsächlichen Kosten ermittelt werden.

Bei einer angenommenen Sonderumlagenhöhe in Höhe von € 30.000,00 würden auf jeden Miteigentumsanteil € 3,00 entfallen. Für die kleinsten Wohnungen würde dies eine Belastung von einmalig € 1.041,00 bedeuten, für die größte Wohnung von € 2.229,00.

Die jetzt vorgesehene Beschlussfassung dient der Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen – insbesondere der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Einholung von Angeboten. Die Honorarkosten für die Planung, Ausschreibung und Baubegleitung werden sich gemäß einer Mitteilung von Herrn Söffker auf ca. € 13.700,00 zzgl. MwSt. (in Summe also ca. € 16.300,00). Über die Vergabe und ggf. Festlegung von Ausführungsdetails wäre anschließend eine weitere Beschlussfassung erforderlich. Hinzu kommen dann voraussichtlich noch (im Zuge der Umsetzung der Arbeiten) weitere Honorarkosten für einen Energieeffizienzfachmann und einen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator. Die hierfür geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. € 6.500,00 zzgl. MwSt.

Auf Anregung der Eigentümer Grabenbauer sollte ggf. auch die Installation einer Photovoltaik-Anlage in Erwägung gezogen werden. Die Planungs- und Anschaffungskosten wären dann hinzuzurechnen.

In der hierzu einsetzenden Diskussion weist Herr Richter darauf hin, dass - gemäß ihm vorliegenden Informationen - die Aufbringung einer einfachen Reparaturlage mit ca. € 40.000,00 zu rechnen sei. Die Anwesenden erörtern die Argumente für die jeweiligen Lösungen und erklären abschließend mehrheitlich, dass eine Kompletterneuerung ihres Erachtens auf lange Sicht die bessere Lösung sei. Von daher solle ein Sonderfachmann mit der Planung der Sanierung beauftragt werden, wobei auch die Einbeziehung der Nutzung von Solarenergie optional berücksichtigt werden soll.

Es wird über folgende Beschlussvorschläge abgestimmt:

- a.1) Die WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5, 30559 Hannover, beauftragt die Verwaltung ein Leistungsverzeichnis für die Sanierung der Dachfläche des Hauses Döhrbruch 21 von einem Sonderfachmann erstellen und Kostenvoranschläge für die Durchführung der Arbeiten einholen und auswerten zu lassen. Ferner wird die Verwaltung ermächtigt ggf. notwendige Grundlagenermittlungen und Planungstätigkeiten einschließlich der Nutzung von Solartechnik von einem Sonderfachmann vornehmen zu lassen sowie den Sonderfachmann für die Baubegleitung - einschließlich der Abnahme - hinzuzuziehen. Die hierfür entstehenden Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.**

Abstimmungsergebnis:	13	Befürwortungen
	1	Gegenstimme
	1	Enthaltung

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 6 a.1) damit angenommen ist.

- a.2) Die WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5, 30559 Hannover, beschließt, dass die für die weiterführenden Entscheidungen im Zusammenhang mit Sanierung der Dachfläche des Hauses Döhrbruch 21 sowie den hiermit zusammenhängenden Planungsleistungen erforderlichen Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3, Satz 2 WEG mit einfacher Mehrheit gefasst werden können.**

Abstimmungsergebnis:	13	Befürwortungen
	2	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 6 a.2) damit angenommen ist.

TOP 6.b) – Aussprache und ggf. Beschlussfassung hinsichtlich der Hinzuziehung eines Sonderfachmanns für die Planungsaufgaben im Zusammenhang mit der Erneuerung der Haustüranlage des Hauses Döhrbruch 21; Finanzierung der Maßnahme

In der Versammlung vom 21.03.2019 hatte die Gemeinschaft festgelegt, dass Angebote für die Erneuerung der Hauseingangstüranlage des Hauses Döhrbruch 21 in Form eines vorgesetzten „Wintergartens“ inkl. der Briefkastenanlage sowie der Klingel- und Sprechanlage gemäß den in der Eigentümerversammlung festgelegten Vorgaben eingeholt werden sollen.

Für eine erste Einschätzung hatte die Verwaltung daraufhin Kostenvoranschläge für eine Erneuerung der Anlage angefordert. Da die vorliegenden Angebote aufgrund der derzeitige Marktlage überholt sind, wurde für eine grobe Orientierung nur das Angebot der Firma Gleue + Willeke überarbeitet. Die Kosten für die reine Haustüranlage würden sich demnach auf ca. € 16.200,00 belaufen. Eine Änderung des Eingangspodests wird gemäß einer Schätzung mit ca. € 4.300,00 bis € 5.000,00 anzusetzen sein. Hinzu kommen Kosten für die Bearbeitung des Vordaches.

Im Zusammenhang mit den hierzu geführten Gesprächen hat sich jedoch ergeben, dass die Umsetzung der Maßnahme einer umfangreicheren Planung bedarf. Insbesondere Details wie die Tragfähigkeit des Podestes, Abdichtungsmaßnahmen und die Vermeidung von Kondensatbildungen wurden hierbei angesprochen. Hierfür ist eine übergeordnete Planung zur Abstimmung der Gewerke erforderlich, da nach Einschätzung der Verwaltung sonst keine Gewähr für eine einwandfreie Detailumsetzung sowie ein sinnvolles Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen gegeben werden kann.

Nach ausführlicher Diskussion verständigen sich die anwesenden Eigentümer darauf, das Vorhaben aus finanziellen Gründen vorerst zurückzustellen. Allerdings müsse eine Lösung geschaffen werden, die Tür wieder ordnungsgemäß feststellen zu können. Zurzeit wird oftmals die Abtrittmatte als Türstopper unter die Tür geklemmt, was u. a. zu einer Beschädigung der Matte führt. Die Verwaltung schlägt vor, einen neuen Türschließer mit Feststellfunktion installieren zu lassen. Die anwesenden Eigentümer stimmen dem Vorschlag zu.

Auf Wunsch der Versammlung wird der Tagesordnungspunkt ohne Beschlussfassung verlassen.

TOP 6 c) – Festlegung des Umfangs der Gartenpflegearbeiten und bei Bedarf Kündigung des bestehenden Vertrages sowie Neuvergabe der Tätigkeiten

Die Firma Pirouz hatte die Ausführung der Gartenpflegetätigkeiten ca. Mitte 2018 einstellen müssen. In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wurde anschließend die Firma Grewe mit der Durchführung der Gartenpflege beauftragt.

Zwischenzeitlich gab es jedoch immer wieder Meldungen hinsichtlich einer nicht zufriedenstellenden Ausführung der Pflegearbeiten. Für einen Vergleich wurde ein Angebot bei der Firma Schulze Gartengestaltung angefordert. Diese hat im vergangenen Jahr ein entsprechendes Angebot erstellt, welches sich jedoch nicht exakt an dem derzeitigen Leistungsverzeichnis orientiert, sondern gemäß einer Begutachtung der Liegenschaft vor Ort erstellt wurde. Die Kosten würden sich hierbei auf rund € 6.000,00 p. a – also ca. 50 % mehr als die derzeitigen Kosten - belaufen, wobei eine einmalige Vorbereitung als erforderlich angesehen wird. Diese würde dann nach Aufwand separat in Rechnung gestellt.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich nach kurzer Diskussion für die sofortige bzw. schnellstmöglich Kündigung des bestehenden Vertrages aus. Die Vorgaben für die auszuführenden Arbeiten sollen durch die Eigentümergemeinschaft selbst festgelegt werden. Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses sollen Frau Eilers und Frau Kramer vornehmen, welche sich bereit erklären, die Aufgabe zu übernehmen. Anregungen und Unterstützung seitens der übrigen Eigentümer werden natürlich gern aufgenommen.

Die Verwaltung weist ergänzend darauf hin, dass in der Übergangszeit bis zur Klärung keine Gartenpflegearbeiten ausgeführt werden würden. Die Gemeinschaft erklärt, sich dessen bewusst zu sein und verweist darauf, dass eine Neuvergabe zum Frühjahr hin erreicht werden solle.

Es wird hierzu über folgende Beschlussvorschläge abgestimmt:

- c.1) Die WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5 in 30559 Hannover, beauftragt die Verwaltung, Angebote für die Neuvergabe der Gartenpflege auf Basis des von der Eigentümergemeinschaft hierfür aufzustellenden Leistungsverzeichnisses einzuholen.**

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 6 c.1) damit angenommen ist.

c.2) Die WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5, 30559 Hannover, beschließt, dass die für die weiterführenden Entscheidungen im Zusammenhang mit der Neuvergabe der Gartenpflege erforderlichen Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3, Satz 2 WEG mit einfacher Mehrheit gefasst werden können.

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 6 c.2) damit angenommen ist.

c.3) Die WEG Döhrbruch 21/ Lausitzer Wende 5 in 30559 Hannover, beauftragt die Verwaltung, den mit der Firma Grewe Grünflächenservice geschlossenen Vertrag über die Durchführung der Gartenpflege zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.

Abstimmungsergebnis:	15	Befürwortungen
	0	Gegenstimmen
	0	Enthaltungen

Die Verwaltung verkündet, dass der Beschlussantrag zu TOP 6 c.3) damit angenommen ist.

TOP 7 – Wirtschaftsjahr 2022 – Festlegung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage

Herr Bosco gibt die derzeitige Zuführung zur Erhaltungsrücklage und den Bestand zum Jahresanfang bekannt. Aus der Versammlung gehen keine Anträge ein, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage im nächsten Wirtschaftsjahr zu verändern. Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung verlassen.

TOP 8 – Verschiedenes

Die Verwaltung berichtet über den Zensus 2021 und die damit verbundenen Auskunftspflichten. Das Bundeskabinett hat inzwischen am 02.09.2020 die Verschiebung des geplanten Zensus 2021 um ein Jahr beschlossen. Als neuer Termin wurde nun der 15. Mai 2022 genannt.

In einem ersten Schritt ist von Seiten des Landesamts für Statistik in Niedersachsen (LSN) eine sogen. Bestandsliste angefordert worden. Darin sind die Anschriften der verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften aufgeführt. Diese Bestandsliste wurde dem LSN bereits übermittelt.

Im zweiten Schritt ist dem LSN eine Aufstellung über die Gebäudeausstattung zu übermitteln.

Da die Verwaltung keine Angaben über die Anzahl der in den jeweiligen Wohnungen lebenden Personen und über die Ausstattung der Wohnungen geben kann, wird dem LSN eine Eigentümerliste mit den jeweiligen Namen und Anschriften der Eigentümer übersandt. Dies erfolgt selbstverständlich unter Berücksichtigung der DSGVO.

Der Vermieter/die Vermieterin ist allerdings datenschutzrechtlich verantwortlich für die im Rahmen des Mietverhältnisses erforderliche Verarbeitung personenbezogener Daten. Aufgrund des Zensusgesetzes 2021 (ZensG 2021) sind Vermieter/-innen verpflichtet, bestimmte Angaben über die Mieter/-innen den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder für Zwecke des Zensus 2021 zu übermitteln. Diese Übermittlung findet ihre Rechtsgrundlage in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 10 Abs. 2 ZensG 2021. Folgende Angaben sind gesetzlich zu übermitteln: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen. Diese Angaben gehen an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Diese haben für die übermittelten Angaben die konkreten Löschungsfristen nach dem ZensG 2021 einzuhalten.

Den Mieterinnen und Mietern stehen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der DS-GVO gegenüber den Vermieterinnen bzw. Vermietern (das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer Daten zu (Artikel 15 bis 18 und 21 DS-GVO). Liegt aus Sicht des Mieters/ der Mieterin ein Verstoß gegen die datenschutzrechtlichen Bestimmungen vor, besteht zudem das Recht, sich bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde über die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch den Vermieter/ die Vermieterin zu beschweren (Artikel 77 DS-GVO)

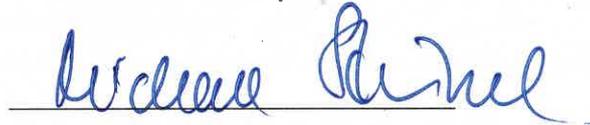
- Hinsichtlich der Müllentsorgung im Bereich des Hauses Lausitzer Wende 5 ergeht der Hinweis, dass insbesondere für die Entsorgung des Altpapiers und des Verpackungsmülls eine neue Einhausung erforderlich wäre. Die Verwaltung schlägt vor, das Thema gemeinsam mit der neuen Gartenpflegefirma aufzugreifen.

- Im Treppenhaus Lausitzer Wende 5 steht das Öfteren das oberste Fenster offen. Hierzu ergab sich die Frage, ob dieses geschlossen werden könne, oder ob es einen triftigen Grund für das Offenstehen gebe. Die Anwesenden erklären, dass das Fenster geschlossen werden könne.

Da keine weiteren Wortmeldungen anstehen, schließt Herr Bosco die Versammlung um 18.35 Uhr.

Laatzen, 25.11.2021

Herr Stünkel
(Vorsitzender des Verwaltungsbeirates)



Herr Hilker
(Mitglied des Verwaltungsbeirats)



Herr Bosco
(Versammlungsleiter)

