



Lübecker Hausverwaltung

Lübecker Hausverwaltung GmbH • Seestraße 56c • 23683 Scharbeutz

Thomas Blöß
Fünfhausen 2
23611 Bad Schwartau

Scharbeutz, 07.10.2025

**Protokoll der Eigentümerversammlung "Eigentümerversammlung 2025" vom 22.08.2025 der WEG
0212 - Triftstraße 40-42**

Sehr geehrter Herr Blöß,

in der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 vom 22.08.2025. Ein von den Mitgliedern des Verwalterbeirates unterzeichnetes Protokoll-Exemplar liegt dem Verwalter vor.

Mit freundlichen Grüßen

Lübecker Hausverwaltung GmbH

Anlagen

- Protokoll der ETV vom 22.08.2025.

Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****0212 - Triftstraße 40-42 / Triftstraße 40-42, 23554 Lübeck**

Versammlungsbeginn:	22.08.2025 16:30
Versammlungsort:	Media Docks, Willy-Brand-Allee 31a, 23552 Lübeck, Raum MF50-3
Versammlungsende:	22.08.2025 20:09
Versammlungsleitung:	Udo Kautz
Protokollführung:	Benjamin Bartels
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	0,000	28	30
von insgesamt	0,000	41	45
entspricht	0,00 %	68,29 %	66,67 %
Summe abwesend:	0,000	13	15
Gesamtsumme:	0,000	41	45

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (9)**TOP 9 Eröffnung und Begrüßung**

Inhalt	Der Verwalter begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich durch Anwesenheit oder Bevollmächtigung vertreten ist. Weiterhin ist die Wohnungseigentümergeinschaft beschlussfähig. Dennoch der Vermerk: Nach der neuen WEG Reform vom 01.12.2020, ist die Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer stets beschlussfähig.
---------------	--

TOP 1 Bericht der Verwaltung

Inhalt	Herr Bartels fragt die Eigentümer, ob jemand dagegen ist, dass an der Eigentümerversammlung Gäste teilnehmen. Darunter die Tochter von Frau Haase, die Tochter von Frau Steigerwald, die Begleitung von Frau Gerlach, sowie der Rechtsanwalt Herr Thilo Untermann. Keiner der anwesenden Eigentümer erhob Einwände gegen die Zulassung der genannten Gäste. Die Zulassung erfolgte einstimmig. Die Verwaltung erklärt den Ablauf der Versammlung, sowie die Auswahl der Tagesordnungspunkte.
---------------	---

TOP 2 Bericht des Beirates

Inhalt	Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende, Herr Blöß, gab einen Sachstandsbericht zur Belegprüfung ab. Er teilte mit, dass die Unterlagen stichpunktartig geprüft wurde und aus seiner Sicht ohne Beanstandungen geprüft werden konnten, da alle Belege erklärt und gestellte Fragen beantwortet wurden. Die Belegprüfung ist, nicht als abgeschlossen zu betrachten, da die Abrechnung des
---------------	---

Energieversorgers für Strom und somit die gesamte Heiz- und Warmwasserabrechnung. Sowie die Einzelabrechnungen für die Eigentümer fehlten. Auch gab es nicht korrigierte Fehlbuchungen in den Buchhaltungskonten.

Des Weiteren kritisierte er, die ihm durch die ETG zugetragene, zu späte/fehlende Kommunikation seitens der Verwaltung bei Anfragen.

Zum Abschluss bat Herr Blöß die anwesenden Eigentümer um eine Bewertung der Beiratsarbeit. Die Mehrheit der Miteigentümer beurteilte die Leistung des Beirats positiv und bedankte sich für das Engagement.

Anmerkungen des Beirats nach Mailverkehr vom 12.09.2025 zum Protokoll, das die Verwaltung mit aufnimmt, jedoch nicht während der Versammlung vernommen hat:

“Die Kosten für die Dachsanierung wurden nicht geprüft. Die Schlussrechnung und somit auch die Abrechnung der Dachsanierung ist nicht Teil der Prüfung 2024.

Festgestellt wurde, dass wie beschlossen ein eigenes Konto eingerichtet wurde. Die Abschlagsrechnungen der Firma Pischke und die Zusatzarbeiten der anderen Gewerke wurden mit dem vorhandenen Geld bezahlt. Die Rechnungen der Firma Pischke wurde dahin gehend bemängelt, dass die Zahlungsfristen und Skontobeträge nicht ersichtlich waren. Es konnte daher nicht geprüft werden, ob bei den Abschlagszahlungen die Skontofristen eingehalten wurden. Aufgrund falscher Kontozuordnungen wurden die Umlagezahlungen in Form einer Liste zur Verfügung gestellt. Diese zeigte, dass viele Eigentümer die Umlage gezahlt haben, sodass alle Kosten gedeckt waren.“

Ende der Anmerkung

TOP 3 Stellungnahme zur Umsetzung der Beschlussanfechtung durch RA Untermann

Inhalt

1. Einleitung und Sachstandsbericht durch RA Untermann

Der Rechtsanwalt Herr Thilo Untermann stellte sich als Rechtsbeistand der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vor und erläuterte den aktuellen Sachstand bezüglich der laufenden Beschlussanfechtung. Er fasste den bisherigen Ablauf zusammen und stellte fest, dass eine Maßnahme ohne gültige Rechtsgrundlage umgesetzt wurde. In seiner detaillierten Erklärung beantwortete er Fragen der Anwesenden und skizzierte verschiedene Handlungsoptionen sowie deren Erfolgsaussichten für die WEG.

2. Unterstellungen und Vorwürfe von Herrn Robert Maier

Während der Ausführungen von RA Untermann warf Herr Robert Maier diesem in unfreundlichem Ton vor, nicht im Auftrag der WEG, sondern für die Verwaltung tätig zu sein. Diese Anschuldigung kam, nachdem Herr Untermann dargelegt hatte, dass nach seiner Einschätzung keine Veruntreuung von Geldern vorläge, da diese zweckgebunden für die WEG verwendet wurden.

Folgende Passage wird vom Beirat negiert:

“Der Beirat hatte zwar zuvor in seinem Bericht zur Belegprüfung mitgeteilt, dass die geprüften Unterlagen und Rechnungen – auch in Zusammenhang mit der Firma Pischke – keine Auffälligkeiten aufwiesen. Er kommunizierte jedoch nicht ausdrücklich, dass es zu keiner Veruntreuung gekommen sei. Obwohl dem Beirat die Vorwürfe bekannt waren. Damit blieb eine klare Feststellung aus, obwohl der Beirat aufgrund seiner Prüfung die interne Veruntreuung ausschließen konnte. Der Beirat teilte lediglich mit, dass die Belegprüfung nicht vollständig abgeschlossen werden konnte, da die Heizkostenabrechnung noch fehlte.“

Anmerkungen des Beirats nach Mailverkehr vom 12.09.2025 zum Protokoll:

“(Der Beirat kann das juristisch gar nicht beurteilen. Auch wurde klar gesagt, dass der Beirat die Dachsanierung nicht geprüft hat. Zur Rechnungsprüfung wurde sich umfassend geäußert.) “

3. Verunsicherung und Ängste unter den Eigentümern

Mehrere Eigentümer, darunter namentlich Frau Schlüter, äußerten offen ihre Sorge und Angst, sich durch das Fassen von Beschlüssen in der aktuellen Situation strafbar zu machen. Sie begründeten diese Ängste mit einem Rundschreiben von Herrn Vogler und der Kommunikation im Vorfeld der Versammlung. Die Angst, "privatrechtlich angreifbar" und "strafrechtlich haftbar" gemacht zu werden, wurde von der Mehrheit der Anwesenden durch zustimmendes Nicken und gleichlautende Äußerungen bestätigt.

Herr Maier unterstützte diese Bedenken, indem er wiederholt andeutete, "es sei einiges im

Hintergrund am Laufen". Konkretisieren konnte oder wollte er diese Behauptung jedoch nicht.

4. Diskussion über Dachsanierung und Sachverständigengutachter

Einige Teilnehmer brachten den Vorwurf auf, es seien bei der Dachsanierung falsche Materialien verwendet worden, die nicht den Baustandards entsprechen. Diese Behauptung sei bereits dem Bauamt zur weiteren Prüfung vorgelegt worden, da angeblich Genehmigungen fehlten und Vorschriften nicht eingehalten wurden.

RA Untermann entgegnete, dass er den Sachverständigen Herrn Knabe aus Gerichtsverfahren kenne und ihm aufgrund seines guten Rufs vertraue. Herr Maier wiederum zweifelte die Qualifikation und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen an. Keiner der Eigentümer, die diese Behauptungen aufstellten, konnte jedoch Nachweise oder Belege vorlegen, um seine Aussagen zu untermauern.

Herr Untermann erklärte auch, dass für die Umsetzung die Fachfirma zuständig sei.

Sollte, z. B. die Bodendämmung nicht die erforderliche Brandklasse haben, ist hier die Fachfirma in Regress zu nehmen.

5. Rechtliche Klärung zu Strafanzeigen

RA Untermann stellte unmissverständlich klar, dass eine einzelne Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft keine Auswirkungen auf die Beschluss- und Handlungsfähigkeit der WEG habe. Er betonte, dass die WEG weiterhin voll handlungsfähig sei. Eine Strafanzeige sei eine persönliche Angelegenheit eines Bürgers und habe nichts mit den heutigen Beschlussfassungen zu tun. Er wies darauf hin, dass jeder Bürger eine solche Anzeige stellen könne, unabhängig von ihrer Rechtfertigung. Daher mache sich keiner der anwesenden Eigentümer strafbar oder haftbar, wie es behauptet wurde, da sonst die Entscheidungsfindung jeder WEG durch eine einzelne Person blockiert werden könnte. Herr Maier widersprach dieser Ausführung lautstark und wiederholte seine Andeutung, dass "einiges am Laufen" sei.

6. Diskussion über das Angebot der Firma Timmermann

Herr Maier behauptete lautstark, die Eigentümer hätten 80.000 € zu viel für die Dachsanierung bezahlt. Er bezog sich dabei auf ein günstigeres Angebot der Firma Timmermann. Die Verwaltung erläuterte, dass dieses Angebot nur auf ausdrücklichen Wunsch von Eigentümern eingeholt wurde. Die Firma Timmermann hatte ursprünglich erklärt, basierend auf dem vorliegenden Leistungsverzeichnis kein Angebot erstellen zu können. Nachdem ihr jedoch eine Prämie von 1.000 € für die Angebotserstellung angeboten wurde, reichte sie ein Angebot ein, das 80.000 € unter dem der Fa. Pischke lag allerdings eine Ausführung erst in sechs Monaten erfolgen könnte. Die Verwaltung betonte, dass das Angebot mit den Einladungen versendet wurde, um dem Vorwurf der Intransparenz entgegenzuwirken.

7. Einschätzung zu einem möglichen Rechtsstreit mit der Hausverwaltung

RA Untermann bewertete die Erfolgsaussichten eines Rechtsstreits gegen die Hausverwaltung als gering, da dieser für die WEG nicht lukrativ wäre. Für ihn als Anwalt schon wegen der Höhe des Streitwertes. Er erklärte, dass in einem solchen Verfahren ein weiterer Gutachter beauftragt werden müsste, um die damaligen Entscheidungen zu prüfen. Er gab zu bedenken, dass Abweichungen von bis zu 10 % in der Regel als akzeptabel gelten und die Realität zeige, dass das günstigste Angebot oft am Ende das teuerste sei, da es zu Nachforderungen und Fehlkalkulationen kommen könne. Außerdem ist die WEG nicht dazu verpflichtet, das günstigste Angebot zu wählen.

8. Anmerkungen des Beirats nach Mailverkehr vom 12.09.2025 zum Protokoll:

Hier fehlt mir der Hinweis, dass es zwei verschiedene Vorgänge sind.

Der strafrechtliche Vorgang der Veruntreuung und den zivilrechtlichen bezüglich der Beschlüsse/Schadensersatzforderungen.

Mit dem strafrechtlichen Vorgang hat die ETG nichts zu tun. Zivilrechtlich kann zwar nicht der einzelne Eigentümer in die Pflicht genommen werden, jedoch aber die ETG.

Ob das erfolgreich ist, steht auf einem anderen Blatt

Auch finde ich es erwähnenswert, dass der RA den Unterschied so klar benannt hat.

Nämlich, dass der Beschluss durch den Widerruf „ungültig“, aber nicht „nichtig“ war.

Das ist ein wichtiger Hinweis für die juristische Einordnung.

Anmerkung Ende*

TOP 4 Beschlussantrag Dachsanierung**Vorbemerkung**

Das Gericht hat im Rahmen des Anfechtungsverfahrens ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei der zu erwartenden Größenordnung der Bausumme für die Dachsanierung unerlässlich ist, mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen, um eine solide Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten und die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu wahren.

Dieser Anforderung sind wir seitens der Hausverwaltung umfassend nachgekommen. Um ein möglichst breites Spektrum an potenziellen Anbietern zu erreichen und ein faires sowie transparentes Angebotsverfahren zu gewährleisten, wurden alle 164 in der Handwerkskammer eingetragenen Dachdeckerfirmen unserer Region identifiziert und kontaktiert. Von diesen haben 39 Unternehmen per E-Mail abgesagt. Erfreulicherweise zeigten sich 7 Firmen bereit, ein Angebot abzugeben. Schlussendlich wurden uns von diesen Unternehmen jedoch nur zwei konkrete und detaillierte Angebote fristgerecht übermittelt.

Um trotz der geringen Rücklaufquote an vollständigen Angeboten ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit zu erzielen und den Anbietern eine fundierte Kalkulationsbasis zu bieten, wurde den interessierten Firmen das detaillierte Leistungsverzeichnis des bereits vorliegenden Angebots der Firma Pischke – selbstverständlich ohne Preisangaben – zur Verfügung gestellt. Auf dieser einheitlichen Grundlage konnten die Unternehmen ihre individuellen Angebote erstellen.

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, eines der drei in der Einladung zur Versammlung als Anlage beigefügten Angebote zur Dachsanierung zu wählen und auf dessen Grundlage die entsprechenden Maßnahmen zu beauftragen.

Beschluss

Der Beschlussantrag wird zurückgezogen und der Antrag wird durch einen Rechtsanwalt neu formuliert und bei der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen.

21 Stimmen sind dafür

0 Stimmen dagegen

Rest ist Enthalten

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 5 Schadensersatz Wohnung Hr. Blöß im 6. Stock**Vorbemerkung**

Vorbemerkung:

Das zum Gemeinschaftseigentum gehörende Dach des Objekts ist seit längerer Zeit sanierungsbedürftig. Durch den unterlassenen rechtzeitigen Beschluss über die Instandsetzung kam es insbesondere in den Dachgeschosswohnungen zu anhaltendem Feuchtigkeitseintritt und infolgedessen zu erheblicher Schimmelbildung.

Betroffen ist auch die Wohnung Nr. 40, die im Eigentum der Grundstücksgemeinschaft Blöß, Wehrend und Winsel steht. Diese war in dem maßgeblichen Zeitraum 2022 bis 2024 vermietet. Aufgrund der massiven Schimmelbelastung und wiederholtem Wassereintritt kündigte der Mieter das Mietverhältnis fristlos. Eine Beseitigung der Mängel durch die Vermieterin war nicht möglich, da deren Ursache im gemeinschaftlichen Dachbereich lag.

Der ehemalige Mieter macht nun über seinen anwaltlichen Vertreter Schadensersatz- und Minderungsansprüche in Höhe von insgesamt 35.646,47 € geltend. Das entsprechende Schreiben vom 28.05.2025 ist den Wohnungseigentümern bekannt und wird in der Eigentümerversammlung nochmals zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Zugleich wird in diesem Schreiben ein Vergleich über 10.000 € gegen Generalquittung und mit Kostenaufhebung angeboten. Sollte dieser Vergleich nicht zustande kommen, ist mit einer Klage gegen die Miteigentümerin zu rechnen, die voraussichtlich zu einem Regress und Streitverkündung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft führen würde.

Der Verwalter wurde über sämtliche Vorgänge mit anwaltlichem Schreiben vom 02.07.2025 umfassend informiert.

Durch einen Vergleich lässt sich die Angelegenheit für die Gemeinschaft planbar und wirtschaftlich beenden. Der vorgeschlagene Beschluss soll dazu dienen, die Risiken eines offenen Rechtsstreits zu vermeiden und die mögliche Kostenbelastung der WEG vorab zu begrenzen und planbar machen.

Durch die Abgabe der Generalquittung wird die Miteigentümerin die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 nicht mehr gegenüber dem Mieter geltend machen können. In den Vorjahren lagen die Nachzahlungen aus den Abrechnungen regelmäßig im Bereich von 4.000 bis 5.000 €, insbesondere wegen zusätzlichen Heizbedarfs infolge von Feuchtigkeit und Wärmeverlust. Da die Betriebskostenbelastung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zustand des Gemeinschaftseigentums steht, ist es folgerichtig, dass auch diese Kosten – sofern sie ordnungsgemäß abgerechnet werden – von der WEG getragen werden.

Beschluss

Die Eigentümerversammlung beschließt, der Miteigentümerin, der Grundstücksgemeinschaft Blöß, Wehrend und Winsel, im Falle eines Vergleichs mit dem ehemaligen Mieter der Wohnung Nr. 40 (Moustafa Almahmud) über die im Schreiben vom 28.05.2025 geltend gemachten Forderungen die dabei entstehenden Kosten bis zu einem Betrag von 10.000 € sowie die damit verbundenen notwendigen Anwaltskosten (Verfahrens- und Einigungsgebühr) zu erstatten.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Vergleich eine abschließende Generalquittung enthält und die Miteigentümerin gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zugleich erklärt, dass im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis (Moustafa Almahmud) mit Ausnahme der Betriebskosten 2024 keine weiteren Regressansprüche wegen Schadensersatz, Mietminderung oder sonstiger Ansprüche gegenüber der WEG geltend gemacht werden. Etwaige verbleibende Forderungen betreffen insbesondere die Instandsetzungskosten der Wohnung sowie den durch den Leerstand eingetretenen Mietausfall. Über die Behandlung solcher Ansprüche wurde bzw. wird gesondert entschieden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft erkennt an, dass die im Zuge des Vergleichs gegenüber dem Mieter (Moustafa Almahmud) untergegangenen Betriebskostenforderungen für das Jahr 2024 von der Gemeinschaft zu tragen sind, sofern die Miteigentümerin eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt und diese dem Verwalter vorlegt.

Die Auszahlung der Vergleich- und Rechtsanwaltskosten erfolgt erst nach Vorlage einer Kopie des unterzeichneten Vergleichs einschließlich der Generalquittung sowie einer schriftlich vorgelegten Honorarabrechnung der beauftragten Anwaltskanzlei.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 26
	Kopfstimmen ja = 6
	Kopfstimmen nein = 20
	Kopfstimmen enthalten = 2
	23,08 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 6 Verwaltervertrag / Verwalterweiterbestellung ab 01.09.2025**Vorbemerkung**

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung vom **6. Dezember 2024** beantragte die Hausverwaltung ihre Wiederbestellung ab dem **1. Januar 2025**. Der Einladung zur

Beschluss

Versammlung war zu diesem Zweck ein neuer Verwaltervertrag beigelegt. Da jedoch festgestellt wurde, dass keine vorherigen Vertragsverhandlungen zwischen dem Beirat und der Hausverwaltung stattgefunden hatten, beschloss die Eigentümergemeinschaft, die Wiederbestellung der Hausverwaltung auf Grundlage des **bestehenden Verwaltervertrags** zu den aktuellen Konditionen von **30,00 € pro Wohneinheit** bis zum **31. Dezember 2025** vorzunehmen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Hausverwaltung, Lübecker Hausverwaltung GmbH, Seestraße 56c, 23683 Scharbeutz, für eine weitere Amtszeit von drei Jahren, beginnend am 1. September 2025 und endend am 31. August 2028, weiter zu bestellen.

Die Bestellung erfolgt auf Grundlage des mit dem Verwaltungsbeirat verhandelten und in der Einladung zur heutigen Versammlung beigelegten neuen Verwaltervertrages. Die monatliche Vergütung für die Leistungen der Hausverwaltung wird auf 30,00 € pro Wohneinheit festgelegt.

Begründung:

Vorgezogene Bestellung: Durch die nunmehr erfolgte Verhandlung des neuen Verwaltervertrages mit dem Verwaltungsbeirat und die transparente Prüfung desselben ist eine frühere Bestellung ab dem 1. September 2025 sinnvoll und im Interesse einer kontinuierlichen und planbaren Verwaltung.

Verhandelter Vertrag: Der vorliegende Vertrag wurde im Vorfeld mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt, um die Interessen der Eigentümergemeinschaft bestmöglich zu berücksichtigen.

Klare Konditionen: Die Fortführung der Bewirtschaftung zu den festgesetzten Konditionen von 30,00 € pro Wohneinheit bietet weiterhin eine transparente und planbare Kostenstruktur für die Eigentümergemeinschaft.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 24
	Kopfstimmen ja = 7
	Kopfstimmen nein = 17
	Kopfstimmen enthalten = 4
	29,17 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 7 Bestellung eines Bauleiter und eines Energieberater**Vorbemerkung**

Das Wohnungseigentumsobjekt in der **Triftstraße** weist einen erheblichen Sanierungsstau auf. Um dieser Herausforderung zu begegnen und die langfristige Werterhaltung sowie Sicherheit der Immobilie zu gewährleisten, hat die Eigentümergemeinschaft auf ihrer Versammlung vom **24. Mai 2024** folgende wichtige Beschlüsse gefasst:

- **Sanierung der Außenfassade:** Aufgrund akuter Sicherheitsrisiken durch Steinausbrüche ist eine umgehende Sanierung der Außenfassade erforderlich.
- **Sanierung der Balkone:** Die umfassende Instandsetzung der Balkonanlagen wurde beschlossen.
- **Sanierung der Abwasserrohre:** Ein Antrag auf Sanierung von sechs Abwassersträngen vom Erdgeschoss bis in den Keller wurde genehmigt.

Für jeden dieser Beschlüsse ist die Einholung von jeweils **drei Vergleichsangeboten** vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer effizienten und reibungslosen Umsetzung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen wird die Bestellung eines **externen Bauleiters** erfolgen. Dessen

Aufgaben umfassen insbesondere:

- Die **koordinierte Einholung** der erforderlichen Angebote für die beschlossenen Gewerke.
- Die **Erstellung eines detaillierten Sanierungsplans**.
- Die **Beaufsichtigung und Koordination** der ausführenden Unternehmen während der gesamten Bauphase.

Ergänzend hierzu soll ein **Energieberater** beauftragt werden. Seine Aufgabe ist es, die **Energieeffizienz des Objekts zu analysieren** und **potenzielle Fördermöglichkeiten** für die anstehenden Sanierungen zu prüfen und aufzuzeigen.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt folgende Maßnahmen zur Behebung des Sanierungsstaus im Objekt Triftstraße:

Bestellung eines externen Bauleiters:

Es wird ein externer Bauleiter bestellt, dessen Aufgaben die koordinierte Einholung von jeweils drei Vergleichsangeboten für die bereits beschlossenen Sanierungen der Fassade, der Balkone und der sechs Abwasserstränge umfassen.

Der Bauleiter ist ferner für die Erstellung eines detaillierten Sanierungsplans sowie die Beaufsichtigung und Koordination der ausführenden Unternehmen während der gesamten Bauphase verantwortlich.

Die Hausverwaltung wird beauftragt, geeignete Bauleiterangebote einzuholen und diese der Eigentümergemeinschaft in einer der nächsten Versammlungen zur Beschlussfassung über die Beauftragung vorzulegen.

Beauftragung eines Energieberaters:

Ein Energieberater wird beauftragt, eine umfassende Analyse der Energieeffizienz des Objekts durchzuführen.

Des Weiteren ist der Energieberater beauftragt, potenzielle Fördermöglichkeiten für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu prüfen und der Eigentümergemeinschaft aufzuzeigen.

Die Hausverwaltung wird beauftragt, mit dem Beirat gemeinsam, Angebote von qualifizierten Energieberatern einzuholen und diese zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Das Wohnungseigentumsobjekt in der Triftstraße weist einen erheblichen Sanierungsstau auf, der dringend behoben werden muss, um die Sicherheit, den Werterhalt und die Wohnqualität langfristig zu sichern. Die auf der Eigentümerversammlung vom 24. Mai 2024 bereits beschlossenen Maßnahmen zur Sanierung der Außenfassade (aufgrund von Sicherheitsrisiken durch Steinausbrüche), der Balkone sowie der sechs Abwasserstränge erfordern eine professionelle und koordinierte Umsetzung.

Die Bestellung eines Bauleiters ist unerlässlich, um eine effiziente und reibungslose Abwicklung der komplexen Sanierungsprojekte zu gewährleisten, die Einhaltung der Qualitätsstandards zu überwachen und die Kommunikation zwischen allen Beteiligten zu koordinieren. Die Beauftragung eines Energieberaters ermöglicht es zudem, energetische Potenziale zu identifizieren und mögliche Fördergelder zu nutzen, was langfristig die Betriebskosten der Gemeinschaft reduzieren und den Wert der Immobilie steigern kann.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Kopfprinzip	
Abstimmung:	offen	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 26

Kopfstimmen ja	=	16
Kopfstimmen nein	=	10
Kopfstimmen enthalten	=	2

61,54 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Tops der kommenden Eigentümerversammlung

Inhalt

- Rohrfreilegung
- Hausmeister oder Hausmeisterservice
- Abstimmung Angebote Bauleiter und Energieberater
- Beschlussfassung der Kostenübernahme Behrens / Paul (3 Angebote) liegen vor.

HINWEIS: bis zur Einladung der Eigentümerversammlung können weitere Tops dazukommen.

Versammlungsleitung:

Udo Kautz

Beiratsvorsitz:

Thomas Blöß

Beiratsmitglieder:

Regina Braune