



# Haus - und Grundverwaltung H.-J. Glawe

GmbH

Nordring 26 - 45894 Gelsenkirchen-Buer

Telefon: 0209 / 395151 - Fax: 0209 / 33549

H.-J. Glawe GmbH - Postfach 200308 - 45838 Gelsenkirchen-Buer

An die  
Wohnungseigentümer  
der Wohnanlage  
Wiehagen 12 - 16

45879 Gelsenkirchen

30. Juni 2021  
838-2021-06-30-102-Eigentümer

Vorangegangene Eigentümerversammlung am 29.06.2021 - Protokoll - neue monatliche Hausgeldvorauszahlung ab dem 01.08.2021 - Fälligkeit der Guthaben und Nachzahlungen aus der Abrechnung des Jahres 2020 (Abrechnungsspitze Hausgeldabrechnung 2020) zum 01.08.2021 - Ausstattung sämtlicher Wohnungen mit Rauchwarnmeldern durch Regieführung der Eigentümergemeinschaft - Informationen über die beschlossene Balkonsanierung der ca. 11 Balkone - Hinweise zum voraussichtlichen Arbeitsbeginn im Laufe des Monats September 2021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezug nehmend auf die vorangegangene Jahreseigentümerversammlung am 29.06.2021 übersenden wir Ihnen folgende Unterlagen mit der Bitte um Kenntnisnahme:

1. Protokoll über die Eigentümerversammlung am 29.06.2021
2. Rechtsauskunft des Rechtsanwaltes, Herrn Meyer-Dietrich, in Sachen Rauchwarnmelder
3. Bewohner- und Eigentümerinformationsschreiben in Sachen Durchführung der Balkonsanierungsarbeiten für die unteren 11 Balkone und wichtige Hinweise zum Entfernen von privat abgestellten Gegenständen im Treppenhausbereich u. a.
4. Aktennotiz über Zusatzarbeiten und Preisverhandlungen für die Balkonsanierungsarbeiten

Die Guthaben und Nachzahlungen (Abrechnungsspitze) aus der Abrechnung des Jahres 2020 werden zum 01.08.2021 fällig. Die neuen Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan werden auch zum 01.08.2021 fällig. Sofern Sie sich dem Bankeinzugsverfahren angeschlossen haben, werden Nachzahlungsbeträge automatisch eingezogen und Guthaben auf Ihr Konto überwiesen. Die neuen Vorauszahlungen werden dann auch automatisch per Lastschrift eingezogen. Sofern Sie sich dem Lastschriftverfahren nicht angeschlossen haben, wollen Sie bitte Nachzahlungen zum Fälligkeitszeitpunkt automatisch überweisen und Ihre monatlichen Vorauszahlungen zum 01.08.2021 anpassen. Guthaben werden bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren per Verrechnungsscheck ausgezahlt.

Des Weiteren werden sämtliche Wohnungen durch Regieführung der Eigentümergemeinschaft mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Rauchwarnmelder werden durch die Firma Kalorimeta installiert. Weitere Einzelheiten können Sie hierzu dem Protokoll und der beigefügten schriftlichen Stellungnahme des Rechtsanwaltes, Herrn Meyer-Dietrich, entnehmen. Bei dieser Gelegenheit möchten wir darauf hinweisen, dass sich die anwesenden Eigentümer auf der vorangegangenen Eigentümerversammlung für die Durchführung dieser Maßnahme durch Regieführung der Eigentümergemeinschaft entschlossen haben, da sich ansonsten erhebliche haftungsrechtliche Probleme im Falle eines Schadens für die

Sitz der Gesellschaft: Gelsenkirchen-Buer - Handelsregister: Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 3575 Geschäftsführer: Hans-Jürgen Glawe  
Prokuristin: Iris Glawe - Bürozeiten: Mo. - Do. 9.00 - 12.00 Uhr + 15.00 - 17.00 Uhr und Fr. 9.00 - 12.00 Uhr

# Haus- und Grundverwaltung H.-J. Glawe

GmbH

Blatt - 2 -

Eigentümergeinschaft ergeben könnten. Wir haben der Eigentümergeinschaft die dringende Empfehlung gegeben, diese Maßnahme auch durch Regieführung der Eigentümergemeinschaft in jedem Fall umzusetzen.

Des Weiteren teilen wir Ihnen mit, dass für die Eigentümergeinschaft ein gelber Wertstoffcontainer mit einem Fassungsvermögen von 1.100 l bestellt wurde. Dieser wird zukünftig am Ende der drei Müllcontainerboxen abgestellt. Die kleine 240 l gelbe Wertstofftonne wird zurückgegeben.

✗ Die Laubengangsanieierungsarbeiten und Treppenhausfenstererneuerungsarbeiten wurden bis zur nächsten Jahreseigentümersammlung im Folgejahr 2022 zurückgestellt.

✗ Des Weiteren teilen wir Ihnen mit, dass gemäß Eigentümerbeschluss die Balkonsanierungsarbeiten für die restlichen ca. 11 Balkone zur Durchführung kommen. Vermutlich erfolgt der Arbeitsbeginn im Laufe des Monats September. Die Regieführung für diese Maßnahme hat das Architekturbüro Rainer Weyers, Veilchenweg 76, Herne. Die Betreuung erfolgt voraussichtlich durch den Bauleiter, Herrn Peters. Die Hauptarbeiten werden durch die Bauunternehmung Liebing GmbH aus Gelsenkirchen ausgeführt. Die Zusatz- und Nebenarbeiten (Malerarbeiten, Gerüstaufstellung und Dachdeckerarbeiten usw.) werden voraussichtlich durch die Firmen Thiehoff GmbH aus Herne, AIS Gerüstbau aus Gelsenkirchen und durch die Dachdeckerfirma Brauer aus Gelsenkirchen oder Laschinger GmbH aus Dorsten ausgeführt. Die Auftragsvergaben werden in Kürze in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat der Eigentümergeinschaft erfolgen.

Des Weiteren wurden uns auf der vorangegangenen Eigentümersammlung Missstände in Sachen privat abgestellter Gegenstände im Bereich der Laubengänge mitgeteilt. Aus diesem Grunde werden alle Bewohner und Eigentümer mit einem Rundschreiben aufgefordert, privat abgestellte Gegenstände umgehend, spätestens jedoch bis zum 20.08.2021, zu beseitigen. Danach erfolgt eine Begehung durch die Hausmeisterfirma.

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Haus + Grundverwaltung  
H.-J. Glawe GmbH

0 alle Eigentümer

Anlage

-----  
- vorstehende Unterlagen



# Haus- und Grundverwaltung H.-J. Glawe

GmbH

A k t e n n o t i z

Termin/838

## Preisverhandlungen Balkonsanierungsarbeiten und Zusatzarbeiten

Dachdeckerarbeiten - Preisverhandlungen mit den Firmen Brauer und Laschinger GmbH

-----  
Die günstigsten Anbieter gemäß Ausschreibung aus dem Jahr 2019 waren die Firmen Brauer aus Gelsenkirchen und Laschinger GmbH aus Dorsten. Mit beiden Firmen wurden Preisverhandlungen aufgenommen.

## Dachdeckerarbeiten/Bauklempnerarbeiten

-----  
Angebotspreis Firma Brauer vom 12.07.2019 3.121,37 Euro  
Preisverhandlungen zwischen Herrn Glawe und Herrn Brauer  
am 30.06.2021 - Angebotspreis wird beibehalten (zu teuer 3.121,31 Euro)  
  
Angebotspreis Firma Laschinger GmbH vom 10.07.2019 2.324,26 Euro  
Ein neuer Angebotspreis wurde telefonisch am 30.06.2021 angefordert.  
Neues Angebot Fa. Laschinger 01.07.2021 2.587,86 Euro

## Maler und Betoninstandsetzung:

-----  
Angebotspreis Firma Thiehoff GmbH vom 02.07.2019 6.953,77 Euro  
Neuer Angebotspreis gemäß E-Mail vom 13.07.2021 9.700,00 Euro  
Preisverhandlungen Nachlass - 710,00 Euro  
am 13.07.2021 mit Herrn Thiehoff (jun.) 8.990,00 Euro

Anmerkung:

Durch Herrn Thiehoff wurde die Preiserhöhung damit begründet, dass sich die Betonschäden verstärkt haben und das ursprüngliche Angebot aus dem Jahr 2019 nicht kostendeckend kalkuliert war. Die Nachkalkulationen sollen ergeben haben, dass bereits die Preise im Jahr 2019 nicht ausreichend kalkuliert wurden.

## Gerüstarbeiten:

-----  
Angebotspreis Firma AIS Gerüstbau vom 22.07.2019 6.032,11 Euro  
Preismitteilung n. tel. Rücksprache per SMS 5.785,00 E + MWST 6.884,70 Euro  
Preisverhandlungen am 05.07.2021

Balkonsanierung mit Betonsanierung etc:

-----  
Angebotspreis Firma Liebing GmbH vom 27.07.2020 über  
54.626,45 Euro zzgl. MwSt. Bruttobetrag = 63.018,68 Euro  
Angebotspreis Firma Liebing GmbH vom 15.07.2021 über  
57.466,90 Euro zzgl. MwSt. Bruttobetrag = 68.385,61 Euro

## Balkosanierung ohne Betonsanierung etc:

-----  
berichtigter Angebotspreis Fa. Liebing GmbH laut Architekturbüro Weyers,  
Herr Peters, 42.339,45 Euro + MwSt. Bruttobetrag = 49.113,76 Euro  
(verschiedene Positionen in Sachen Betoninstandsetzung und Teilgerüst  
wurden herausgenommen)  
Berechnung wie vor 44.430,20 Euro + MwSt. Bruttobetrag = 52.871,94 Euro  
Preiserhöhung Fa. Liebing GmbH angefragt am 29.06.2021. Neues Angebot  
Wurde am 15.07.2021 zugestellt.

Gelsenkirchen-Buer, den 15.07.2021

(838-2021-07-13-103-Aktennotiz-Preisverhandlungen-Balkonsanierung)

0 Alle Eigentümer (Anlage zum Protokoll mit Begleitschreiben)

Dr. Bardelle u. Koll. Horster Str. 1-3 45897 Gelsenkirchen-Buer

Haus- und Grundverwaltung  
H.-J. Glawe GmbH  
Nordring 26  
45894 Gelsenkirchen

**Haus- und Grundverwaltung H.-J. Glawe GmbH -  
allgemeine Beratung-**

Sehr geehrter Herr Glawe,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf das geführte Gespräch.

Gemäß § 47 Abs. 3 BauO NRW müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben sein, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbar beschreibende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Mithin ist zunächst jeder Eigentümer verpflichtet, in seiner Wohnung entsprechende Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorzuhalten.

Durch den BGH wurde bereits mehrfach entschieden, dass die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in

**Dr. iur. Heinz Bardelle** (bis 2008)

**Dr. iur. Wolf-Dieter Kuhlmann**  
Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Strafverteidiger

**Uta Reinke**  
Fachwältin für Arbeitsrecht  
Fachwältin für Familienrecht

**Felix Meyer-Dietrich**  
Notar  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Joachim Schürmann**  
Notar  
Fachanwalt für Erbrecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)

**Alexander Wagner**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Sachbearbeiter:	RA Meyer-Dietrich
Sekretariat:	Frau Gerschermann
Durchwahl:	359747 - 40
Email:	meyer-dietrich@bardelle.de
Aktenzeichen:	1415/13 me/cg

**17.05.2021**

Telefon: 0209 / 35 97 47 - 0  
Telefax: 0209 / 35 97 47 - 47

E-Mail: info@bardelle.de  
Internet: www.bardelle.de

45897 Gelsenkirchen-Buer  
Horster Straße 1 - 3  
Steuer-ID-Nr: DE124976549



Zertifiziert nach ISO 9001:2015  
Kanzleimanagement  
Rechtsanwaltskanzlei

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN: DE68 4205 0001 0160 1620 33  
BIC: WELADED1GEK

Volksbank Ruhr-Mitte  
IBAN: DE34 4226 0001 0103 5889 01  
BIC: GENODEM1GBU



Wohnungen jedenfalls dann beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht (vgl. BGH Urteil vom 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11 sowie BGH Urteil vom 07.12.2018, Az.: V ZR 273/17).

Insoweit ist auch bereits entschieden, dass ein solcher Beschluss auch dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn durch den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Wohnungen einbezogen werden, in welchen bereits Rauchwarnmelder angebracht sind (vgl. BGH Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17). Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum (BGH, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11). Nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes werden gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob es sich um eine geborene oder gekorene Zuständigkeit im Sinne des alten Rechts handelt, nur noch durch die Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt (§ 9a Abs. 2 WEG n. F.).

Wir sind daher der Auffassung, dass jeder Wohnungseigentümer auch einen entsprechenden Anspruch hat, dass der Einbau der Rauchwarnmelder durch die Wohnungseigentümergeinschaft als gemeinsame Aufgabe wahrgenommen wird.

Eine Ausnahme könnte gelten für solche Wohnungseigentümergeinschaften, in welchen auch gewerbliche Einheiten vorhanden sind. Allerdings wurde auch bereits soweit entschieden, dass es jedenfalls den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn auch in solchen Gemeinschaften die Wohnungseigentümer einen Beschluss fassen.

Vor diesem Hintergrund bestehen unseres Erachtens nach haftungsrechtliche Probleme für die Wohnungseigentümergeinschaft, wenn kein entsprechender Beschluss gefasst wird, die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass vorliegend auch versicherungsrechtliche Fragen betroffen sein können, da der unterlassene Einbau von Rauchwarnmeldern eine Obliegenheitspflichtverletzung gegenüber der Gebäudeversicherung darstellen könnte.

Es ist daher den Gemeinschaften dringend anzuraten, entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Felix Meyer-Dietrich**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



# Haus - und Grundverwaltung H.-J. Glawe GmbH

Nordring 26 - 45894 Gelsenkirchen-Buer  
Telefon: 0209 / 395151 - Fax: 0209 / 33549

H.-J. Glawe GmbH - Postfach 200308 - 45838 Gelsenkirchen-Buer

An die  
Eigentümer und Mieter  
der Wohnanlage  
Wiehagen 12 - 16

45879 Gelsenkirchen

01. Juli 2021  
838-2021-07-01-100-Bewohner

**X** Ankündigung einer Balkonsanierungsmaßnahme für die Durchführung an den unteren 11 Balkonen der Wohnanlage mit einem voraussichtlichen Arbeitsbeginn im September 2021 – erforderliche Einrüstung an der Hauseingangsseite der ersten drei Balkonreihen oberhalb der Gewerbeeinheiten ab dem 1. OG bis zum 3. OG – Durchführung der Balkonsanierungsarbeiten an 11 Balkonen gemäß der beigefügten Zeichnung mit Ausnahme eines Balkones im 2. OG rechts (von der Hauseingangsseite von außen gesehen – siehe beiliegende Zeichnung) – erforderliche Freiräumung des kompletten Balkonbereiches bei Arbeitsbeginn

Wichtige Hinweise zur Nutzung der Laubengangbereiche – erforderliche Beseitigung von privat abgestellten Gegenständen mit Fristsetzung zum 20.08.2021 – Nachbegehung durch den Hausmeister

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Eigenschaft als Verwalterin Ihrer Wohnanlage teilen wir Ihnen mit, dass die Balkone vom ersten Obergeschoss bis zum dritten Obergeschoss komplett saniert werden. Ein Balkon wurde bereits in Vorjahren saniert und ist von dieser Maßnahme nicht betroffen. Es handelt sich um den rechten Balkon im 2. OG von der Hauseingangsseite aus gesehen. Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen eine Ansichtszeichnung über die betroffenen elf Balkone, die von der Sanierung betroffen und auch entsprechend nummeriert sind. Mit den Sanierungsarbeiten wird voraussichtlich im Monat September 2021 begonnen. Die Sanierungsarbeiten haben folgenden Umfang:

Aufnahme vorhandener Fliesenbeläge einschließlich Estrich bis auf die Betondecke. Herstellung eines neuen Balkonaufbaus mit einem neuen Estrich, einer Abdichtungsebene und eines neuen Fliesenbelags. Mit Durchführung der Balkonsanierungsarbeiten erfolgen auch Veränderungen an der Balkonentwässerung durch eine Dachdeckerfirma sowie Maler- und Anstricharbeiten durch die Firma Thiehoff GmbH. Vor Beginn der Arbeiten erfolgt die Einrüstung der drei Balkonreihen. Die Einrüstungsarbeiten werden durch die Firma AIS Gerüstbau aus Gelsenkirchen ausgeführt. Die Balkonsanierungsarbeiten werden durch die Bauunternehmung Liebing aus Gelsenkirchen ausgeführt. Die komplette Regieführung, Bauleitung und Bauendabnahme erfolgen durch das Architekturbüro Rainer Weyers, Veilchenweg 73, Herne-Wanne, Ansprechpartner: Bauleiter Herr Peters. Der genaue Arbeitsbeginn wird Ihnen noch per Anschreiben oder Aushang bekannt gegeben.

Wir bitten Sie, vor Beginn der Sanierungsarbeiten mit Durchführung der Einrüstungsarbeiten die Balkone freizuräumen. Bei Durchführung der Arbeiten dürfen bei Arbeitsbeginn keine Gegenstände mehr auf den Balkonen stehen. Weitere Informationen erhalten Sie vor Durchführung der Arbeiten entweder durch unsere Gesellschaft oder durch das Architekturbüro.

Sitz der Gesellschaft: Gelsenkirchen-Buer - Handelsregister: Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 3575 Geschäftsführer: Hans-Jürgen Glawe  
Prokuristin: Iris Glawe - Bürozeiten: Mo. - Do. 9.00 - 12.00 Uhr + 15.00 - 17.00 Uhr und Fr. 9.00 - 12.00 Uhr



# Haus- und Grundverwaltung H.-J. Glawe

GmbH

Blatt - 2 -

Wir hoffen in dieser Angelegenheit auf Ihr Verständnis. Bitte beachten Sie, dass Einrüstungsarbeiten gegebenenfalls auch der Hausratversicherung angezeigt werden müssen, sofern dies in den Versicherungsbedingungen festgelegt ist. Ansonsten könnte der Diebstahlversicherungsschutz aus der Hausratversicherung erlöschen.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir nochmals alle Bewohner und Eigentümer darauf hinweisen, dass es verboten ist, private Gegenstände im Bereich der Laubengänge abzustellen oder zu lagern. Die Laubengänge sind im Falle eines Brandes auch Rettungswege bzw. Fluchtwege. Im Bereich der Rettungs- und Fluchtwege im Bereich der Laubengänge und im Treppenhaus ist es aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verboten, irgendwelche Gegenstände abzustellen und zu lagern (wie zum Beispiel Papier, Pappe, Trockenblumen, Holz, Kunststoffe usw.). Wir bitten Sie, privat abgestellte Gegenstände umgehend, spätestens jedoch bis zum 20.08.2021, zu entfernen. Danach wird eine Begehung durch den Hausmeister erfolgen.

Bei der vorangegangenen Begehung wurde festgestellt, dass einige Fensterbänke einzelner Wohnungen im Bereich der Laubengänge extreme Verschmutzungen aufwiesen. Wir bitten die Nutzer bzw. Eigentümer der entsprechenden Wohnungen dafür Sorge zu tragen, dass diese Verschmutzungen beseitigt werden.

Wir hoffen in dieser Angelegenheit auf Ihr Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Haus + Grundverwaltung  
H.-J. Glawe GmbH

0 alle Eigentümer (Anlage zum Protokoll)

0 alle Bewohner (Verteilung über den Verwaltungsbeirat)

