

# PROTOKOLL

der ordentlichen WEG-Versammlung des  
Verbandes der Wohnungseigentümer  
**WEG Hardenstr. 36-44, Billhorner Mühlenweg 106 und  
Billwerder Neuer Deich 15-25**  
in  
**20539 Hamburg**

**Versammlungsort:** Hotel „NewLivingHome“  
Julius-Vossler-Str. 40  
22527 Hamburg  
Tel.: 040/40133-100

**Versammlungstag:** Montag den 14.03.2022

**Versammlungsleiter:** Andreas Ehrhorn

**Uhrzeit:** Beginn: 19.00 Uhr Ende: 21.05 Uhr

<b>TOP 1:</b>	<b>Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen und fristgerechten Ladung, Feststellung der Beschlußfähigkeit und Wahl eines Eigentümers zur Unterzeichnung des Protokolls.</b>
---------------	--

Es wird festgestellt, daß die Einladung frist- und formgerecht zugestellt wurde, es gibt keinen Widerspruch.

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Es sind 89 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.  
Damit ist die Versammlung um 19.00 Uhr beschlussfähig.

Wahl eines Eigentümers zur Protokollunterzeichnung:

gewählt wird: Herr Erik Matthes

<b>TOP 2:</b>	<b>Bericht des Verwalters:</b>
---------------	--------------------------------

Aktuelle Vermögenssituation am 08.03.2022:

Girokontostand	157.761,90 €
+ Tagesgeldkontostand	306.154,23 €
+ Nachzahlung aus Abrechnung 2021	0,00 €
+ Sonstiges	0,00 €
- Erstattung aus Abrechnung 2021	0,00 €
- Sonstiges	0,00 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>463.916,13 €</b>

Die Bewohner wurden bzw. werden direkt von der Verwaltung über die aktuellen und weiteren Maßnahmen bezügl. der Legionellen und des Bisphenol A durch Aushänge bzw. Schreiben informiert. Sofern Sie Details wissen müssen, werden wir Sie auch entsprechend informieren.

**Legionellenbefall und Bisphenol A:**

Das Gesundheitsamt hat sich an einen Eigentümer gewandt, mit dem Hinweis, daß der Mieter an Legionellose erkrankt ist und gebeten den Nachweis entsprechend der Trinkwasserverordnung zu erbringen, daß das Trinkwasser den Vorgaben entspricht.

Dieser Nachweis konnte nicht erbracht werden und es hat sich herausgestellt, daß der Legionellenbefall an einer absolut unerwarteten Stelle war und zwar an der Waschtischarmatur des Badezimmers im Kaltwasserbereich.

Daraufhin wurden weitere Proben gezogen die zum Teil keine, teilweise geringe oder auch eine extrem hohe Belastung ergaben.

Nach den ersten Maßnahmen, unter Anderem auch durch das Auswechseln der Armaturen und teilweisem Rückbau von Leitungen (Endstrangbelüfter) wurde schon ein sehr guter Erfolg erzielt. Das Gesundheitsamt hat auf Grund des Legionellenbefalls eine Gefährdungsanalyse gefordert, welche wir auch in Auftrag gegeben haben. (bisher, inkl. Gefährdungsanalyse ca. 17.000,-€).

Der erste Gefährdungsanalytiker hat die Analyse abgelehnt, mit dem Hintergrund daß die Beschichtung der Trinkwasserleitungen mit Kunstharz nicht erlaubt ist und auf direktem Wege das Gesundheitsamt informiert, daß er keine Chance sieht die Sanierung des Legionellenbefalls durchzuführen und auf ein Gerichtsurteil zu Lasten der Innenrohrbeschichtung mit Kunstharz hingewiesen.

Daraufhin haben wir eine andere Firma beauftragt um die Gefährdungsanalyse zu erstellen. Diese hat zwar diverse kleinere Maßnahmen dargestellt, jedoch mit Abarbeitungszeiten bis zu 1 Jahr.

Das Gesundheitsamt hat aber den Hinweis auf die nicht nach den anerkannten Regeln erstellte Rohrrinnenbeschichtung aufgegriffen und uns aufgefordert, Proben zur Unbedenklichkeit von Schadstoffen auf Blei und auf Bisphenol A für jede Whg. zu überprüfen und abzuliefern, obwohl größtenteils kein Blei vorhanden ist.

Die Ergebnisse für Blei ergaben keine Auffälligkeiten und die Proben für Bisphenol A (erhalten am 10.03.2022) überschreiten die zulässigen Werte teilweise nicht unerheblich.

Auf dieser Grundlage wird eine Komplettisanierung aller Trinkwasserleitungen sehr wahrscheinlich unausweichlich, welche voraussichtlich vom Gesundheitsamt kurzfristig abgefordert wird. Die Vorbereitungen für die Trinkwasserversorgung sind bereits angeschoben. Eine grundsätzliche Frischwasserentnahmestelle wird kurzfristig eingerichtet, Trinkwasserkanister sind bereits in Planung und auch die Notwasserleitungen für jedes Treppenhaus können zeitnah ausgeführt werden.

<b>TOP 3:</b>	<b>Aussprache und Beschlußfassung über die weitere Vorgehensweise auf Grund einer zu erwartenden Anordnung des Gesundheitsamtes auf Grund von bestätigtem Legionellenbefall und weiteren Überprüfungswünschen der Kunststoffinnenrohrsanierung und der Bleileitungen sowie der Abwehr der Forderungen des Gesundheitsamtes mittels Rechtsanwälten und die Finanzierung der gegebenen Maßnahmen (Kostenschätzung aktuell ca. 100.000,- bis 150.000,- € für die Sanierung auf Grund der festgestellten Legionellen) Beauftragte Prüfungsproben sollen am 14.03.2022 ausgewertet vorliegen.</b>
---------------	--

Es sind 89 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

<b>Antrag 1:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt bei entsprechender Notwendigkeit der separaten Trinkwasserversorgung auf Grund der festgestellten, erhöhten Werte durch Bisphenol A oder Anderen den Bewohnern, je Whg. einen Kanister mit Auslaufhahn zur Verfügung zu stellen. (Kosten ca. 3.000,- bis 4.000,-€).</b>
Abstimmung:	89 Ja 0 Enth. 0 Nein
<b>Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.</b>	

<b>Antrag 2:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt bei entsprechender Notwendigkeit der separaten Trinkwasserversorgung auf Grund der festgestellten, erhöhten Werte durch Bisphenol A oder Anderen für jeden Treppenaufgang eine Notwasserleitung mit entsprechenden Entnahmestellen, bestenfalls auf jeder Etage aber mindestens im Keller jedes Treppenhauses (Kosten ca. 25.000,-€).</b>
Abstimmung:	89 Ja 0 Enth. 0 Nein
<b>Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.</b>	

<b>Antrag 3:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt auf Grund der wahrscheinlichen Anordnung des Gesundheitsamtes auf Grund der weit überschrittenen Werte des Bisphenol A, für die komplett zu ersetzenden Trinkwasserversorgung im Gemeinschaftseigentum wie auch im Sondereigentum einen Fachplaner zu beauftragen um die Sanierung der sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Wasserleitung zu planen, ein LV- zu erstellen und Preisangebote einzuholen. Gleichzeitig soll den Sondereigentümer ein Sanierungsvorschlag (keine Sanierung selber) für Ihre individuelle Whg. mit unterbreitet werden.</b>
Abstimmung:	89 Ja 0 Enth. 0 Nein
<b>Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.</b>	

<b>Antrag 4:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt zur Abwehr und Überprüfung aller Ansprüche des Gesundheitsamtes auf Grund der wahrscheinlichen Anordnung des Gesundheitsamtes eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Wahrnehmung der Rechte der WEG zu beauftragen. Kosten hierfür vorerst 5.000,-€.</b>
Abstimmung:	88 Ja 0 Enth. 1 Nein
<b>Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen worden.</b>	

<b>Antrag 5:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt mit Hilfe eines Rechtsanwaltes die Schadenersatzansprüche gegen die Fa. R+Z Rohrsanierung GmbH zu prüfen. Kosten hierfür vorerst 3.000,-€.</b>
Abstimmung:	86 Ja 1 Enth. 2 Nein
<b>Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen worden.</b>	

<b>Antrag 6:</b>	<b>Der Verwalter wird berechtigt, sofern weitere Maßnahmen in Bezug auf den Legionellenbefall vom Gesundheitsamt gefordert werden, diese entsprechend umzusetzen. Die Kosten dieser weiteren Maßnahmen werden vorerst bis zu 70.000,- € freigegeben. Die Kosten für diese Maßnahmen werden aus der Instandhaltung genommen. Die bisher angefallenen Kosten werden über die laufende Jahresabrechnung abgerechnet.</b>
Abstimmung:	89 Ja 0 Enth. 0 Nein
<b>Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.</b>	

Westergellersen, den 16.03.2022

Hamburg, den 23.03.2022

Hamburg, den 21.03.2022

  
Andreas Ehrhorn  
Versammlungsleiter

  
Volker Vieth  
Beiratsvorsitzender

  
Erik Matthes  
Eigentümer