

Eigentümerversammlung 2024 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

Wolfenbütteler Str. 40-46 / Wolfenbütteler Str. 40-46, 30519 Hannover

Versammlungsbeginn:	22.10.2024 17:05
Versammlungsort:	Paddel-Klub Hannover e.V., Schützenallee 30, 30519 Hannover
Versammlungsende:	22.10.2024 18:56
Versammlungsleitung:	Bettina von Nordeck
Protokollführung:	Bettina von Nordeck
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):	519,320	21	21
von insgesamt	1.000,000	40	41
entspricht	51,93 %	52,50 %	51,22 %
Summe abwesend:	480,680	19	20
Gesamtsumme:	1.000,000	40	41

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (10)

TOP 1 Begrüßung	
Inhalt	<p>Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung wird eröffnet. Die anwesenden Eigentümer werden begrüßt.</p> <p>Ab Top 5 ist eine Eigentümerin hinzugekommen.</p> <p>Ab Top 5 hat sich 1 Eigentümer verabschiedet.</p>
TOP 2 Genehmigung der Abrechnungsspitze/n der Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2023	
Beschlussantrag	Die sich aus der Gesamtabrechnung 2023 mit Datum vom 11.09.2024 ergebene Abrechnungsspitze in Höhe von € -4.938,11 wird genehmigt. Die sich aus den Einzeljahresabrechnungen 2023 mit Datum vom 11.09.2024 ergebenden Abrechnungsspitzen werden genehmigt. Die Nachzahlungs- bzw. Guthabenbeträge sind ab Beschlussfassung fällig und auszugleichen.
Beschluss	Die sich aus der Gesamtabrechnung 2023 mit Datum vom 11.09.2024 ergebene Abrechnungsspitze in Höhe von € -4.938,11 wird genehmigt. Die sich aus den Einzeljahresabrechnungen 2023 mit Datum vom 11.09.2024 ergebenden Abrechnungsspitzen werden genehmigt. Die Nachzahlungs- bzw. Guthabenbeträge sind ab Beschlussfassung fällig und auszugleichen.
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit
	Prinzip: Objektprinzip
	Abstimmung: offen
	Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 21
	Objektstimmen ja = 21
	Objektstimmen nein = 0
	Objektstimmen enthalten = 0
	100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2023

Beschluss	Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 21
		Objektstimmen ja	= 21
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 0
		100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Verwaltergebühr ab 01.01.2025

Beschlussantrag	Entscheidung über die Erhöhung der Verwaltergebühr ab 01.01.2025 auf monatlich € 22,00 zzgl. MwSt. je Wohnung und € 4,00 zzgl. MwSt. für den Kellerraum.		
Beschluss	Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Erhöhung der Verwaltergebühr ab 01.01.2025 auf monatlich € 22,00 zzgl. MwSt. je Wohnung und € 4,00 zzgl. MwSt. für den Kellerraum zu. Die Verwaltergebühr wird auf 3 Jahre festgeschrieben.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 21
		Objektstimmen ja	= 21
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 0
		100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren

Beschlussantrag	Entscheidung ob die Wohnungstüren in den kommenden Jahren erneuert werden sollen. Entscheidung über die Beauftragung eines Architekten mit den Planungsarbeiten und der Durchführung einer Ausschreibung.		
Beschluss	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, mit der Fa. Heuer & Schönberg einen Termin zu vereinbaren, an dem die Beiräte und die Verwaltung teilnimmt, um die Erfordernisse, Besonderheiten, und Anforderungen zu klären. Danach wird die Fa. Heuer & Schönberg ein aktualisiertes Angebot erstellen. Auf Grundlage dieses Angebots wird die Verwaltung ein weiteres Angebot anfragen. Der Schornsteinfeger Herr Grüne wird beauftragt, bei der nächsten Begehung zur Prüfung der Thermen, festzustellen, ob bei einem Einbau neuer Wohnungstüren in den Wohnungen eine zusätzliche Belüftung erforderlich ist. Die Entscheidung für die Beauftragung wird auf der nächsten Eigentümerversammlung getroffen.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 15
		Objektstimmen ja	= 15
		Objektstimmen nein	= 0

Objektstimmen enthalten = 6
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Ausgleich offener Verbindlichkeiten

Beschlussantrag	Entscheidung ob die offenen Verbindlichkeiten gegenüber Firma Deppe aus 2010 (Sicherheitseinbehalt) in Höhe von € 1.909,65 der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.		
	Entscheidung ob die Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken aus 2019 für das Haus 44 in Höhe von € 1.905,04 der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.		
	Entscheidung ob die Verbindlichkeiten gegenüber einzelnen ausgeschiedenen Eigentümern in Höhe von € 136,14 der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.		
Beschluss	Die offenen Verbindlichkeiten sollen der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 21
		Objektstimmen ja	= 21
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 0
		100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 7 Aufarbeitung der Rasenflächen

Inhalt	Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen und ist damit entfallen.
---------------	--

TOP 8 Wartungsvertrag Flachdach

Beschlussantrag	Entscheidung über die Beauftragung eines Dachdeckers zur Wartung der Flachdächer, über den Auftragsumfang, die Abwicklung und die Finanzierung.		
Beschluss	Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, für die Wartung der Flachdächer ein weiteres Angebot für die Wartung anzufragen. In Absprache mit dem Beirat wird entschieden, welche Firma beauftragt werden soll. Die Eigentümer*innen, die in den Wohnungen in den 4. Obergeschossen wohnen, möchten bitte prüfen, ob sie Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decken haben. Fall dies der Fall sein sollte, informieren Sie bitte die Verwaltung.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 20
		Objektstimmen ja	= 20
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 1
		100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 9 Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025

Vorbemerkung	Die den Wohnungseigentümern vorliegenden Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025 werden erläutert und besprochen. Folgende Abrechnungsposten sind aufgrund vorangegangener Beschlussfassungen anzupassen:
---------------------	---

- Verwaltergebühr Wohnungen
- Verwaltergebühr Keller

Aufgrund der Anpassungen ändert sich die Höhe der Gesamtkosten.

Beschlussantrag

Der Gesamtwirtschaftsplan 2025 mit Datum vom 11.09.2024 wird mit den kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von € 60.596,00 (zzgl. o.g. Anpassungen) und der Zuführung in die Erhaltungsrücklage in Höhe von € 65.000,00 genehmigt.

Die Einzelwirtschaftspläne 2025 mit Datum vom 11.09.2024 werden mit den jeweils im Voraus fälligen Vorschüssen zur Kostentragung sowie der beschlossenen Zuführung in die Erhaltungsrücklage genehmigt.

Trotz der Anpassungen einzelner Abrechnungsposten behalten der den Wohnungseigentümern vorliegende Gesamtwirtschaftsplan sowie die den Wohnungseigentümern vorliegenden Einzelwirtschaftspläne ihre Gültigkeit und werden nicht neu erstellt.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2025 sowie die Einzelwirtschaftspläne haben über das Wirtschaftsjahr 2025 hinaus solange Gültigkeit, bis ein Beschluss über neue Vorschüsse gefasst wird.

Die auf der Wohnungseigentümerversammlung am 16.02.2012 unter TOP 05.1 - 05.3 gefassten Organisationsbeschlüsse bleiben unverändert bestehen.

Beschluss

Der Gesamtwirtschaftsplan 2025 mit Datum vom 11.09.2024 wird mit den kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von € 60.596,00 (zzgl. o.g. Anpassungen) und der Zuführung in die Erhaltungsrücklage in Höhe von € 65.000,00 genehmigt.

Die Einzelwirtschaftspläne 2025 mit Datum vom 11.09.2024 werden mit den jeweils im Voraus fälligen Vorschüssen zur Kostentragung sowie der beschlossenen Zuführung in die Erhaltungsrücklage genehmigt.

Trotz der Anpassungen einzelner Abrechnungsposten behalten der den Wohnungseigentümern vorliegende Gesamtwirtschaftsplan sowie die den Wohnungseigentümern vorliegenden Einzelwirtschaftspläne ihre Gültigkeit und werden nicht neu erstellt.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2025 sowie die Einzelwirtschaftspläne haben über das Wirtschaftsjahr 2025 hinaus solange Gültigkeit, bis ein Beschluss über neue Vorschüsse gefasst wird.

Die auf der Wohnungseigentümerversammlung am 16.02.2012 unter TOP 05.1 - 05.3 gefassten Organisationsbeschlüsse bleiben unverändert bestehen.

Es handelt sich um die folgenden Beschlüsse:

- Im Fall eines erkennbaren, nur kurzen Liquiditätsengpasses auf dem gemeinschaftlichen Girokonto während der laufenden Wirtschaftsperiode (z.B. Ausgleich offener Rechnungen Dritter, Hausgeldrückstände, Unterdeckungen aufgrund des Abrechnungsergebnisses) wird der Verwalter ermächtigt, der Instandhaltungsrücklage den Betrag zu entnehmen.

- Die Zinserträge aus den Geldanlagen werden in Zukunft der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Der anteilige Solidaritätsbeitrag und die Kapitalertragssteuer werden von der Instandhaltungsrücklage gezahlt.

- Sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden in Zukunft aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Objektprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Objektstimmen	=	21
Objektstimmen ja	=	21
Objektstimmen nein	=	0
Objektstimmen enthalten	=	0
100,00 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 10 Verschiedenes; bitte beachten Sie, dass unter diesem Punkt keine Beschlüsse gefasst werden können

Inhalt

- Herr Fendler, unser Hausmeister wird gebeten, 2 x jährlich den Giersch unter den Hecken und auf den Rasenflächen zu entfernen.

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist sehr unzufrieden mit der Reinigung der Treppenhäuser. Die Verwaltung wird gebeten für die nächste Versammlung 2 Angebote vorzulegen. Außerdem soll die derzeitige Reinigungsfirma darauf hingewiesen werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft mit den Arbeiten unzufrieden ist, um der Firma die Möglichkeit zu geben bis zu nächsten Eigentümerversammlung seine Leistungen entsprechend dem vereinbarten Leistungsverzeichnisses auszuführen.
- Herr Swider regt an im Bereich des Müllplatzes einen Bewegungsmelder zu installieren. Außerdem sollte an den Häuser 40 und 46 eine beleuchtete Hausnummer angebracht werden. Es sollten Solarleuchten installiert werden. Der Kontakt von Herr Swider wird an den Elektriker gegeben.
- Die Eigentümer*innen werden gebeten in den Fahrradkeller Fahrräder, Rollatoren, wenn nötig Kinderwagen abzustellen. Andere Gegenstände verwahren Sie bitte in Ihren privaten Kellerräumen. Bitte informieren Sie Ihre Mieter*innen.
- Kostenvergleich der Fußwegreinigung unserer Reinigungsfirma Helms zur Reinigungsfirma der Nachbar WEG Wolfenbütteler Str. 32-38.
- Termin mit Enercity für ein gemeinsames Treffen mit den Beiräten, der Verwaltung und den Beiräten der Nachbar WEGs Wolfenbütteler Str. 32-38 und 24-30, für ein Nahwärmekonzept.
- Der Nachbar (Gewerbe) wird von der Verwaltung aufgefordert sein Grundstück in einem vernünftigen Zustand zu halten.
- Die Eigentümer *in der WE 61.31, Mieter Nova Lernzentrum, werden gebeten einen Rückschnitt des Rosenbusches zur Hildesheimer Str. hin durchzuführen.

Hannover, den 28.10.2024

Ort, Datum

gez. von Nordeck

Bettina von Nordeck

(Versammlungsleitung)

gez. Folkers

Eigentümer 1 Herr Folkers

gez. Noster

Eigentümer 2 Herr Noster