

Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche Versammlung) (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

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

Versammlungsbeginn:	27.11.2025 17:00
Versammlungsort:	Paddelclub, Schützenallee 30, 30519 Hannover
Versammlungsende:	27.11.2025 18:58
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):	591,810	22	23
von insgesamt	1.000,000	40	41
entspricht	59,18 %	55,00 %	56,10 %
Summe abwesend:	408,190	18	18
Gesamtsumme:	1.000,000	40	41

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (9)

TOP 1 Begrüßung

Inhalt	Die ordentliche Eigentümerversammlung wird eröffnet. Die anwesenden Eigentümer werden begrüßt.
---------------	--

TOP 2 Jahresabrechnung 2024

Beschlussantrag Die sich aus der Jahresabrechnung 2024 (bestehend aus Hausgeldabrechnung und Abrechnung Rücklage) mit Datum vom 14.10.2025 ergebende Abrechnungsspitze in Höhe von - € 2.503,57 wird genehmigt. Die Nachzahlungs- bzw. Guthabenbeträge (resultierend aus der Hausgeldabrechnung und der Abrechnung Rücklage) sind ab Beschlussfassung fällig und auszugleichen.

Beschluss Die sich aus der Jahresabrechnung 2024 (bestehend aus Hausgeldabrechnung und Abrechnung Rücklage) mit Datum vom 14.10.2025 ergebende Abrechnungsspitze in Höhe von - € 2.503,57 wird genehmigt. Die Nachzahlungs- bzw. Guthabenbeträge (resultierend aus der Hausgeldabrechnung und der Abrechnung Rücklage) sind ab Beschlussfassung fällig und auszugleichen.

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Objektprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	23
		Objektstimmen ja	=	23
		Objektstimmen nein	=	0
		Objektstimmen enthalten	=	0
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2024

Beschluss Dem Verwaltungsbeirat und der Rechnungsprüferin werden für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 23
 Objektstimmen ja = 23
 Objektstimmen nein = 0
 Objektstimmen enthalten = 0
 100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Verwaltergebühr

Inhalt Entfall

TOP 5 Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren

Vorbemerkung Vorstellung und Besprechung der vorliegenden Angebote der Firmen Heuer & Schönberg in Höhe von € 122.790,41 inkl. MwSt. und Firma Tischlerei Schenke in Höhe von € 127.244,80 inkl. MwSt. Die Angebote sind im Portal eingestellt.

Beschlussantrag Entscheidung über den Auftragsumfang, die Abwicklung und die Finanzierung.

Beschluss Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Fa. Heuer & Schönberg gemäß des vorliegenden Angebots Nr. 500544, für den Einbau der Wohnungstüren, zum Preis von € 110.764,25 brutto abzüglich 3 % Skonto und gemäß des vorliegenden Angebots Nr. 500549, für den Einbau der Fensterfalzlüfter, zum Preis von € 6.026,16 brutto, zu beauftragen.
 Für die Erneuerung der Schließanlage, wird die Fa. Alarm- und Sicherheit, gemäß des vorliegenden Angebots Nr. ANG-25110046, zum Preis von € 3.956,75 beauftragt. Der Einbau muss in Absprache mit dem Schornsteinfeger abgestimmt werden, damit er den Einbau der Fensterfalzlüfter im Rahmen seiner jährlichen Prüfung vornehmen kann.
 Der Einbau der Schließzylinder muss mit der Fa. Heuer & Schönberg und der Fa. Alarm- und Sicherheit abgestimmt werden.
 Für die Farbe der Türen, wir die Fa. Heuer & Schönberg eine Farbauswahl vorlegen. Eine Entscheidung trifft der Beirat mit Frau Marhenke.
 Mögliche Arbeiten nach dem Einbau der Türen in den Wohnungen, werden von den Eigentümern übernommen.
 Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel, sofern weitere Schlüssel gewünscht werden, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die Hausverwaltung.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 22
 Objektstimmen ja = 20
 Objektstimmen nein = 2
 Objektstimmen enthalten = 1
 90,91 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Erforderliche Arbeiten auf den Flachdächern

Vorbemerkung Im Rahmen der Angebotsanfrage für die Wartungsarbeiten auf dem Flachdach, hat die Dachdeckerfirma informiert, dass die WEG verpflichtet ist ein Sicherungssystem auf dem

	Dach installieren zu lassen, um eine gefahrenfreie Ausführung der Dacharbeiten sicherzustellen. 2 Angebot wurden angefragt. Die Angebote sind im Portal eingestellt. Es werden unterschiedliche Ausführungsvarianten angeboten. Eine gutachterliche Stellungnahme, wie umfangreich die Sicherungsmaßnahmen auf dem Flachdach ausfallen müssen, ist angefragt.		
Beschlussantrag	Entscheidung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen und die Finanzierung.		
Beschluss	Die Eigentümergemeinschaft beschließt ein weiteres Angebot für das Seilsicherungssystem auf dem Dach anzufragen. Wiedervorlage ETV 2026 Die Hausverwaltung wird bei der Fa. van der Velde anfragen, ob die erforderlichen Arbeiten auf dem Dach auch ohne das Seilsystem ausgeführt werden können.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 23
		Objektstimmen ja	= 23
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 0
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 7 Treppenhausreinigung

Vorbemerkung	Die derzeitige Reinigungsfirma reinigt nicht zur Zufriedenheit der Bewohner*innen. Auf der Versammlung werden die Angebote vorgestellt.		
Beschlussantrag	Entscheidung über das weitere Vorgehen.		
Beschluss	Namens und im Auftrag der Eigentümergemeinschaft, wird die Fa. Remo gemäß des vorliegenden Angebots Nr. AG0075, zum Preis von € 856,80 brutto je Monat, beauftragt die Treppenhausreinigung zu übernehmen. Der derzeitigen Fa. Wiegandt, wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Sobald der Zeitpunkt feststeht, wird die Fa. Remo ihre Tätigkeit aufnehmen.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Objektprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 23
		Objektstimmen ja	= 23
		Objektstimmen nein	= 0
		Objektstimmen enthalten	= 0
		100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Wirtschaftsplan 2026

Vorbemerkung	Die den Wohnungseigentümern vorliegenden Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2025 werden erläutert und besprochen. Folgende Abrechnungsposten sind aufgrund vorangegangener Beschlussfassungen anzupassen:
Beschlussantrag	Der Wirtschaftsplan 2026 mit Datum vom 14.10.2025 wird mit den kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von € 63.153,00 und der Zuführung in die Erhaltungsrücklage in Höhe von € 65.000,00 genehmigt. Trotz der Anpassungen einzelner Abrechnungsposten behält der den Wohnungseigentümern vorliegende Wirtschaftsplan seine Gültigkeit und wird nicht neu erstellt.

	Die auf der Wohnungseigentümerversammlung am 08.03.2012 unter TOP 05.1 - 05.3 gefassten Organisationsbeschlüsse bleiben unverändert bestehen.			
Beschluss	Der Wirtschaftsplan 2026 mit Datum vom 14.10.2025 wird mit den kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von € 63.153,00 und der Zuführung in die Erhaltungsrücklage in Höhe von € 65.000,00 genehmigt.			
	Der Wirtschaftsplan 2026 hat über das Wirtschaftsjahr 2026 hinaus so lange Gültigkeit, bis ein Beschluss über neue Vorschüsse gefasst wird.			
	Die auf der Wohnungseigentümerversammlung am 08.03.2012 unter TOP 05.1 - 05.3 gefassten Organisationsbeschlüsse bleiben unverändert bestehen.			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Objektprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	23
		Objektstimmen ja	=	23
		Objektstimmen nein	=	0
		Objektstimmen enthalten	=	0
	100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.			
	Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 9 Verschiedenes; bitte beachten Sie, dass unter diesem Punkt keine Beschlüsse gefasst werden können

Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Der Farbstreifen an der Fassade (Eingangsseite) wird im Frühjahr ausgebessert.- Alle Eigentümer der Sondernutzungsflächen (Gärten) werden gebeten den Rückschnitt der Hecken/Sträucher durchzuführen. Bitte halten Sie sich daran die vereinbarte Höhe der Sträucher und Büsche, die eine Höhe von 3m nicht überschreiten soll. Bitte informieren Sie Ihre Mieter*innen.- Die Treppenhäuser sind Fluchtwege und müssen freigehalten werden. Bitte entfernen Sie Gegenstände aus dem Treppenhaus und informieren Ihre Mieter*innen.
---------------	--

Versammlungsleitung:

gez. B. von Nordeck

Bettina von Nordeck

Beiratsvorsitz:

gez. F. Noster

Noster, Bettina & Noster, Frank

Eigentümer:

gez. R. Folkers

Folkers, Rafael

gez. J. Münstermann

Münstermann, Birgit & Münstermann, Jörg