

Beschlussprotokoll zur Versammlung **Eigentümerversammlung 2024**

Objekt

2000 WEG Grahnstr. 20

Zeitraum

Beginn: 24.10.2024 17:21

Ende: 24.10.2024 19:13

Versammlungsort

"Raumzeit" by Michael Wessel / Raum B2

Freundallee 23

30173 Hannover

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

> Informationspunkt

Die Versammlung ist unabhängig der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Beschlusstext

Es wird beantragt, die Tagesordnung zu genehmigen.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

3. Bericht über die durchgeführte Prüfung der Belege 2023

> Informationspunkt

Die Prüfung der Belege 2023 erfolgte stichprobenartig im Vorfeld der Versammlung.

Im Rahmen der Prüfung wurden die Bankanfangs- und -endbestände überprüft.

Diese stimmen mit der Buchhaltung der Hausverwaltung überein.

Die Belege waren ordnungsgemäß geführt. Die Zuordnung zu den jeweiligen Aufwandskonten wurde geprüft. Unstimmigkeiten wurden beseitigt.

Die Belege der Versicherung war nicht in den Kontenordnern. Diese sind nachzureichen.

4. Beschlussfassung zur Abrechnungsspitze aus der Hausgeldabrechnung 2023

Beschlusstext

Es wird beantragt, die Abrechnungsspitze aus der Hausgeldabrechnung 2023 vom 11.05.2024 zu genehmigen.

Gleichzeitig wird beschlossen, die Abrechnung spitzen, zur Zahlung fällig zu stellen.

Anmerkungen

Sofern Zahlungen in 2024 geleistet wurden, finden diese in der Abrechnung 2023 keine Berücksichtigung. So will es das Gesetz. Sofern seitens Einzelner Unstimmigkeiten oder Fragen dazu gibt, wenden sie sich bitte direkt an die Verwaltung.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

5. Wirtschaftsplan 2024/2025

Beschlusstext

Es wird beantragt, die Anpassung des Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 zu genehmigen.

Der Plan soll bis zur Vorlage eines neuen Plans gültig sein.

Anmerkungen

Der Wirtschaftsplan 2024 ist auf Basis der Verteilung 2023 mit den zu erwartenden bzw. bereits bekannten Kosten 2024/2025 erstellt.

Der Gesamtwirtschaftsplan ist angehängt. Wie dem Plan zu entnehmen ist ergibt sich eine Gesamtsteigerung von ca. 15%, was in erster Linie der Versicherung und den Lohnkosten geschuldet ist.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

6. Information und Diskussion über eine Instandhaltungsplanung

> Informationspunkt

Eine aktualisierten Plan finden Sie im Portal.

Im Zuge der Schornsteinsanierung wurde festgestellt, dass ein weiterer Schornsteinkopf abgängig ist. Die Verwaltung hat dafür bereits Angebote angefordert. Diese liegen allerdings noch nicht vor. Auch in dieser Position ist mit einer Kostensteigerung zu rechnen. Außerdem hat sich die Fa. Bößling nicht wirklich bewiesen, weshalb wir von einer Anfrage dort abgesehen haben. Die Kosten schätzen wir auf ca. 6.300,00 EUR. Der Betrag soll der Rücklage entnommen werden.

Nach Vorliegen des aktuellen Energieausweises ergeben sich viele neue Möglichkeiten Geld für energetische Sanierung auszugeben. Dazu müsste eine Sanierungsfahrplan aufgestellt werden.

Die Verwaltung hat mit den Eigentümern des Nachbarhauses (Grahnstraße 22) Kontakt aufgenommen, um eine Rodung der Tuyabepflanzung an der Grundstücksgrenze zu klären.

Für die Abdeckung der Mauer am Kellerabgang, ist ebenfalls die Aufbringung einer Weserwaben geplant. Gleiches ist für die Mauer vor dem Haus. Die Arbeiten werden für das Frühjahr 2025 eingeplant und in Eigenleistung umgesetzt.

Der Einbau des Fensterelements im Kellerabgang soll kostenmäßig aktualisiert werden. Die Umsetzung soll im Frühjahr 2025 erfolgen. Die Verwaltung wird Vergleichsangebote einholen und zur Beschlussfassung vorlegen. Die Beschlussfassung erfolgt im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit.

7. Instandsetzung der Mauerabdeckung (vor dem Haus)

Beschlusstext

Es wird beantragt, eine Maurer mit der Sanierung des Mauerkopfes mit Abdecksteinen zu beauftragen.

Entsprechend der Formulierung zu top sechs wird für das Frühjahr 2025 geplant zunächst die Abdeckung zu entfernen und dann gemeinsam zu entscheiden, inwieweit Maßnahmen als Eigenleistung erbracht werden können oder vergeben werden sollen.

Der Beschluss dazu soll im Umlaufverfahren einfacher Mehrheit erfolgen.

Anmerkungen

Da kein Beschluss zustande gekommen ist, wird an dieser Stelle noch einmal verbindlich beschlossen.

Da nicht die gesamte Mauerabdeckung zu erneuern ist, können die Arbeiten nur zu Nachweis vergeben werden. Die Kostenschätzung liegt bei 2.500,00 EUR (20 Std. x 75,00 EUR + Material)

Die Kosten sollen der Rücklage entnommen.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 0 Ja / 6 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

8. Wiederbestellung der Verwaltung bis 31.12.2025

Beschlusstext

Es wird beantragt, die Fa. ADVISA Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Wohnungsverwaltungs KG bis 31.12.2025 wiederzubestellen.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

9. Anpassung des Verwalterentgeltes ab 01.06.2024

Beschlusstext

Es wird beantragt, eine Anpassung des Verwalterentgeltes ab 01.06.2024 auf 30,00 EUR zzgl. MwSt. zu genehmigen.

Anmerkungen

Wie bereits in der letzten Eigentümerversammlung mitgeteilt, ist die Verwaltung zum aktuellen Preis nicht mehr möglich.

Wir bieten eine Fortsetzung zum Preis von 30,00 EUR zzgl. MwSt. an.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

10. Beauftragung eines Fachmann mit der Ermittlung der Heizlast

Beschlusstext

Es wird beantragt, einen Fachmann mit der Berechnung des Heizlast des Gebäudes im aktuellen Zustand zu beauftragen.

Die Kosten betragen ca. 800,00 EUR.

Anmerkungen

Aufgrund der geplanten Sanierungsmaßnahmen, die in Teilen auch einer energetischen Sanierung zugute kommen. Soll zunächst auf die Beauftragung verzichtet werden.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 0 Ja / 6 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

11. Beschlussfassung über die Erhebung einer Sondervergütung für die Umsetzung des § 71n GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Beschlusstext

Es wird beantragt, für die Verwalterin eine Sondervergütung für die Durchführung der Vorgaben in Höhe von 30,00 EUR zzgl. MwSt.= 35,70 EUR je Wohneinheit zu genehmigen.

Anmerkungen

Das GEG verlangt von Verwalter, die Eigentümer über den Inhalt des Gesetzes zu informieren. Dazu verweisen wir an dieser Stelle auf den entsprechenden Gesetzestext.

Darüber hinaus muss der Verwalter Daten zur aktuellen "Heizsituation" zu sammeln, aufzubereiten und in digitaler Form zur Weiterleitung an die zuständigen Stellen vorzuhalten. Dazu gehört ebenfalls die Abfrage an die Eigentümer und den Schornsteinfeger, eine Erinnerung, die Zusammenstellung der Daten und die Übermittlung.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

12. Beschlussfassung über das weitere Vorgehen, sofern die Verwalterin die notwendigen Daten zur Einhaltung der Vorgaben des § 71n GEG seitens des Schornsteinfegers oder der einzelnen Eigentümer trotz Aufforderung nicht erhält

Beschlusstext

Sofern die Verwalterin die notwendigen Daten zur Einhaltung der Vorgaben des § 71n GEG seitens des Schornsteinfegers oder der einzelnen Eigentümer trotz Aufforderung und Erinnerung nicht erhält, wird bei gegebener Veranlassung (z. B. Bußgeldandrohung) eine Beschlussfassung im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung oder bei Bedarf in einem mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEMoG vorgenommen.

Anmerkungen

Die Eigentümer signalisiere Kooperationsbereitschaft, daher ist eine Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht erforderlich.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 0 Ja / 6 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist nicht zustande gekommen

13. Installation einer Photovoltaik-Anlage

Beschlusstext

Es wird beantragt, eine Machbarkeit- und Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Installation einer Anlage zu beauftragen.

Es wird dazu bei Enercity angefragt. Kosten sollen dafür nicht entstehen.

Da aktuell die Situation hinsichtlich eines Verkaufs des Dachbodens nicht abschließend geklärt ist, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine weitere Diskussion zum Thema „Photovoltaik-Anlage“ verzichtet.

Unabhängig davon sollen die Eigentümer bis zur kommenden Eigentümerversammlung sich abschließend Gedanken darüber machen, ob der Dachboden tatsächlich verkauft wird. Die Preisfindung richtet sich nach Markt und notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, die in diesem Fall von den Eigentümern nicht erbracht werden müssten.

Anmerkungen

Es wird angeregt, eine Machbarkeit- und Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Installation einer Anlage zu beauftragen.

Nach Vorliegen der Auswertung kann optional über eine Vermietung der Dachfläche, Miete einer Anlage oder Gründung einer GbR für eine eigene Anlage nachgedacht werden.

Stimmbeteiligung: 6 von 6 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Einheiten)

Abstimmergebnis: 6 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen

14. Sonstiges

> Informationspunkt

Als Termin für die nächste Eigentümerversammlung ist der Donnerstag, der 15.05.2025.

Als top für die nächste Eigentümerversammlung ist die Vergabe der Gartenpflege vorzusehen. Die Verwaltung wird in Abstimmung mit Herrn Pechstein die durchzuführen, den Arbeiten abstimmen und entsprechende Angebote zur Beschlussfassung vorlegen.

Unterzeichner

Müller-Möll, Florian
Versammlungsleiter



Pechstein, Birgit
Eigentümer



Stegemeier, Björn
Eigentümer



di Michele, Daniel
Eigentümer

