



Immobilien & Verwaltung Adam, Podbielskistr. 131, 30177 Hannover

Herrn

Immobilienmaklerin & Hausverwalterin

Inna Adam

Podbielskistr. 131

30177 Hannover

Telefon: +0511 655 884 58

Info@immobilien-adam.de

Finanzamt Hannover-Nord

Steuer-Nr.: 25/101/29087

Hannover, den 5. Oktober 23

Niederschrift zur Eigentümerversammlung 2023

WEG Dreihornstr. 3A 30659 Hannover

Sehr geehrter Herr ,

hiermit erhalten Sie die Niederschrift zur Eigentümerversammlung vom 14.09.2023.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Thies-Michalik

Immobilien & Verwaltung Adam

Niederschrift

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft WEG
Dreihornstr. 3A in 30659 Hannover am Donnerstag, den 14.09.2023 um 17:00 Uhr in
den Büroräumen Podbielskistr. 131 in 30177 Hannover.

- TOP 1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Stimmberechtigten**
- TOP 2. Bericht des Verwalters**
- TOP 3. Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse (Gesamt-und Einzelabrechnung 2022)**
- TOP 4. Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2022**
- TOP 5. Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2022**
- TOP 6. Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und Rücklagen (Wirtschaftsplan 2024)**
- TOP 7. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.075,64 € gemäß Rechnung Nr. 22-0019 vom 28.01.2022 von der Firma Seidler Bedachungen e.K. aus der Erhaltungsrückstellung**
- TOP 8. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.200,70 € gemäß Rechnung Nr. 411514 vom 21.12.2021 von der Firma Ehrhard Großmann Sanitär- und Heizungstechnik GmbH aus der Erhaltungsrückstellung**
- TOP 9. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 3.780,94 € gemäß Rechnung Nr. 22-0107 vom 26.01.2022 von der Firma Springmann Haustechnik aus der Erhaltungsrückstellung**
- TOP 10. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.172,26 € gemäß Rechnung Nr. 22-1365 vom 23.08.2022 von der Firma Springmann Haustechnik aus der Erhaltungsrückstellung**
- TOP 11. sonstiges**



Erläuterungen und Beschlussvorschläge

zur ordentlichen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft WEG
Dreihornstr. 3A in 30659 Hannover.

zu TOP 1. **Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Stimmberechtigten**

Der Verwalter eröffnet um 17:06 Uhr die ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer. Der Vorsitz der Wohnungseigentümerversammlung steht gemäß § 24 Abs. 5 WEG dem Verwalter zu.

Gemäß § 24 Abs. 4 WEG hat der Verwalter die form- und fristgerechte Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit festzustellen. Diese Eigentümerversammlung wurde durch das an alle Eigentümer versandte Einladungsschreiben vom 16.08.2023 mit dreiwöchiger Ladungsfrist einberufen.

Gemäß des neuen Wohnungseigentumsgesetzes ist eine Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der erschienen und/oder vertretenden Eigentümer immer beschlussfähig.

Die Präsenz beträgt 1.000 / 1.000 Miteigentumsanteile, vertreten durch insgesamt 6/ 6 stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter.

Protokollunterzeichner: Frau Adam und Herr Franck

zu TOP 2. Bericht des Verwalters

aktuelle Kontostände

Hausgeldkonto: 3.554,49 €
Erhaltungsrückstellung: 10.300,14 €

Immobilien & Verwaltung Adam ist als neuer Verwalter gewählt wurden und hat seine Tätigkeit zum 01.01.2023 aufgenommen.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind folgende Reparaturarbeiten im Objekt vorgenommen wurden.

- 1.) Firma Seidler Bedachungen e.K. hat die Reparatur des Daches durchgeführt
- 2.) Firma Ehrhard Großmann Sanitär- und Heizungstechnik GmbH hat die Reparatur der Trinkwasserleitung durchgeführt
- 3.) Firma Springmann Hautechnik hat die Reparatur des Warmwasserspeichers durchgeführt
- 4.) Firma Springmann Haustechnik hat die Reparatur der Heizungsanlage durchgeführt

zu TOP 3. Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse (Gesamt-und Einzelabrechnung 2022)

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse aus der Einzelabrechnungen für das Kalenderjahr 2022 -(Druckdatum vom 16.08.2023) werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach der Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin auszukehren.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 4. Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2022

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Verwalter für seine Tätigkeiten in dem Geschäftsjahr 2022 Entlastung.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 5. Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2022

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine Tätigkeiten in dem Geschäftsjahr 2022 Entlastung.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 6. Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und Rücklagen (Wirtschaftsplan 2024)

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Vorschüsse zur Kostentragung und den Rücklagen aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2024 (Druckdatum vom 16.08.2023) werden genehmigt.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über die Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst werden.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 7. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.075,64 € gemäß Rechnung Nr. 22-0019 vom 28.01.2022 von der Firma Seidler Bedachungen e.K. aus der Erhaltungsrückstellung

Erörterung:

Die Kosten der Firma Seidler Bedachung zur Reparatur des Daches, sollen nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Gemeinschaft beschließt durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.075,64 € der Firma Seidler Bedachungen e.K. nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung zu finanzieren.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 8. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.200,70 € gemäß Rechnung Nr. 411514 vom 21.12.2021 von der Firma Ehrhard Großmann Sanitär- und Heizungstechnik GmbH aus der Erhaltungsrückstellung

Erörterung:

Die Kosten der Firma Ehrhard Großmann Sanitär- und Heizungstechnik GmbH zur Reparatur der Trinkwasserleitung, sollen nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Gemeinschaft beschließt durch Entnahme der Kosten in Höhe von 1.200,70 € der Firma Ehrhard Großmann Sanitär- und Heizungstechnik GmbH nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung zu finanzieren.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 9. Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch Entnahme der Kosten in Höhe von 3.780,94 € gemäß Rechnung Nr. 22-0107 vom 26.01.2022 von der Firma Springmann Haustechnik aus der Erhaltungsrückstellung

Erörterung:

Die Kosten der Firma Springmann Haustechnik zur Reparatur des Warmwasserspeichers, sollen nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

Die Gemeinschaft beschließt durch Entnahme der Kosten in Höhe von 3.780,94 € der Firma Springmann Haustechnik nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung zu finanzieren.

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den
Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 10. **Beschlussfassung über die nachträgliche Legitimation durch
Entnahme der Kosten in Höhe von 1.172,26 € gemäß Rechnung Nr.
22-1365 vom 23.08.2022 von der Firma Springmann Haustechnik
aus der Erhaltungsrückstellung**

Erörterung:

Die Kosten der Firma Springmann Haustechnik zur Reparatur der Heizungsanlage,
sollen nachträglich aus der Erhaltungsrückstellung finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung stimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über folgenden
Beschlussantrag ab:

***Die Gemeinschaft beschließt durch Entnahme der Kosten in Höhe von
1.172,26 € der Firma Springmann Haustechnik nachträglich aus der
Erhaltungsrückstellung zu finanzieren.***

JA	6	Stimmen
NEIN	0	Stimmen
Enthaltungen	0	Stimmen

Der Beschluss ist somit einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den
Versammlungsleiter verkündet.

zu TOP 11. sonstiges

Die Eigentümer mögen Ihre Mieter darüber informieren, dass es verboten ist die Brandschutztür im Keller zu verkeilen.

Des Weiteren ist es strengstens untersagt, im Treppenhaus Fahrräder und andere Gegenstände anzustellen. Dafür sind die vorhandenen Kellerräume gedacht.

In beiden Fällen wird die Versicherung im Brandfall oder bei Flüchten aus dem Haus keine Kosten übernehmen.

Die Verwaltung wird dazu noch Aushänge fertigen.

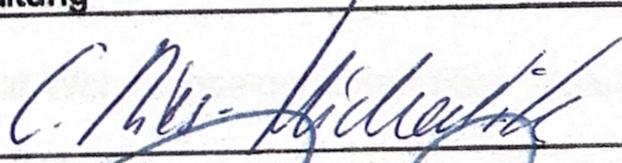
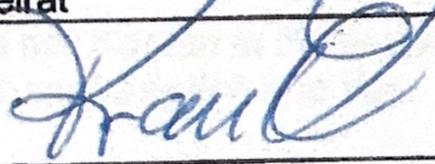
Herr Saka wird die tropfenden Stellen im Kellerbereich beobachten und bei erneuter Feuchtigkeit die Verwaltung informieren. Die Verwaltung wird dann anschließend weitere Maßnahmen unternehmen.

Die Verwaltung wird mit einem Dachdecker vor Ort die Regenrinne an den Balkonen überprüfen. Der Vorschlag ist, dass die anliegende Regenrinne ein wenig nach vorne versetzt wird, damit das Wasser in die Regentonne richtig fließen kann.

Des Weiteren werden die Abflüsse beider Hauseingänge überprüft.

Die Verwaltung wird sich vor Ort die Beschilderung der Klingelanlage und der Briefkastenanlage anschauen. Die Gemeinschaft wünscht ein einheitliches Aussehen.

**Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der
Versammlungsleiter bei den Eigentümern und schließt die Versammlung um
18:01 Uhr.**

Verwaltung	
Christina Thies-Michalik	
Verwaltungsbeirat	
Thorsten Franck	
Wohnungseigentümer	
Inna Adam	