

ANDREAS EHRHORN
Immobilienverwaltungs GmbH

ANDREAS EHRHORN - Adebarweg 4b - 21394 Westergellersen

Herrn Daniel Krajewski
c/o PICON GmbH
Lübecker Straße 101

22087 Hamburg

Adebarweg 4b
21394 Westergellersen
Tel.: 04135/ 870 120
Fax.: 04135/ 870 121

WEG-Versammlungsprotokoll

Datum: 27.12.22

Sehr geehrter Herr Krajewski,

anbei erhalten Sie das WEG-Versammlungsprotokoll vom 06.12.2022.

Sofern Sie eine Erstattung der Jahresabrechnung 2021 bekommen, werden wir Ihnen Ihre Erstattung zeitnah überweisen.

Sofern Sie Ihren Nachzahlungssaldo noch nicht ausgeglichen haben, möchten wir Sie bitten diesen bis zum **18.01.2023** auf nachfolgendes Konto zu überweisen.

Empfänger:	WEG Hardenstr.
IBAN:	DE88 2405 0110 0007 0078 34
BIC:	NOLADE21LBG
bei der	Sparkasse Lüneburg
Verwendungszweck:	Abrechnung 2021

**Wir wünschen Ihnen einen guten Rutsch ins neue Jahr
sowie alles Gute und Gesundheit für 2023.**

Mit freundlichen Grüßen aus der Nordheide

- Andreas Ehrhorn -

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: Dienstag den 06.12.2022

Versammlungsleiter: Andreas Ehrhorn

Uhrzeit: Beginn: 19.00 Uhr Ende: 21.05 Uhr

TOP 5:	Aussprache und Beschlußfassung über die Vergabe der Sanierungsausschreibung und der anschließenden Bau- bzw. Sanierungsüberwachung der Trinkwasserleitungen an eine Fachfirma.
---------------	---

Es sind 81 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Antrag 1:	Der Verwalter wird berechtigt auf Grund der Kündigung des Ing.-Büros E4U und dem anstehenden Rechtsstreit einen neuen Fachplaner zu beauftragen die komplett zu ersetzenden Trinkwasserversorgung im Gemeinschaftseigentum um die Sanierung der sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Wasserleitung zu planen, ein LV- zu erstellen und Preisangebote einzuholen, sowie zu einem späteren Zeitpunkt auch die Baubetreuung und Bauüberwachung vorzunehmen. Es liegt uns z.Zt. ein aktuelles Angebot der Fa. Vordermann GmbH über 99.399,22 € vor.
------------------	--

Abstimmung: 81 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

Antrag 2:	Die Maßnahme wird über das normale Hausgeldkonto bezahlt und mit den „Abr. Hausgeldvorschüssen“ des entsprechenden Jahres abgerechnet.
------------------	---

Abstimmung: 81 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

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

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

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Es sind 81 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 Christian Zinnemann

TOP 2:	Bericht des Verwalters und des Beirats.
---------------	--

Aktuelle Vermögenssituation am 01.12.2022:

Girokontostand	228.504,70 €
+ Tagesgeldkontostand	306.129,18 €
+ Nachzahlung aus Abrechnung 2021	17.109,00 €
+ Sonstiges	0,00 €
- Erstattung aus Abrechnung 2021	0,00 €
- Sonstiges	0,00 €
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>551.742,88 €</u>

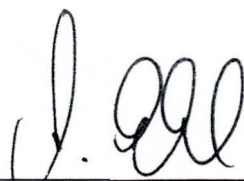
HAUSGELDER:

Hier gibt es keine nennenswerten Rückstände. Eine Klage gegen den Eigentümer Saaedi wurde nach Gerichtseinreichung anerkannt. Bei 2 weiteren Eigentümern Kordts und Chelminski bestehen bereits wieder geringe Rückstände.

Westergellersen, den 12.12.2022

Hamburg, den 20.12.2022

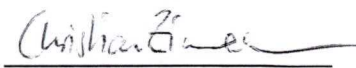
Hamburg, den 19.12.2022



Andreas Ehrhorn
Versammlungsleiter



Volker Vietheer
Beiratsvorsitzender



Christian Zinnemann
Eigentümer

RECHTSSTREITIGKEITEN:

Es gibt aktuell zwei Rechtsstreitigkeiten. Ein Eigentümer weigert sich die in seinen Wohnungen nicht vorhandenen Rauchwarnmelder der WEG zu erstatten. Ein Vergleich 50/50 ist gescheitert, da der Eigentümer noch weniger zahlen möchte. Der Prozeß wird jetzt durchgezogen.

Der zweite Rechtsstreit wird durch das beauftragte Ing.-Büro E4U GmbH für die Sanierung der Trinkwasserleitung gegen die WEG geführt, da wir überhöhte, nicht vereinbarte und nicht nachvollziehbare Honorarforderungen nicht bezahlt haben. Aktuell liegt das Verfahren beim Landgericht. Die Gegenseite fordert das komplette Honorar obwohl diverse Leistungen nicht erbracht wurden und bis heute keine detaillierten Nachweise erbracht wurden. Nach Stellungnahmen von zwei weiteren Ing.-Büros zur Arbeit und eines DVGW-Gutachters sind die Ausführungen sehr überzeugend. Das Ing.-Büro EU4 hat nur eine komplette Vollsanieung in Betracht gezogen ohne uns über Alternativen zu informieren.

Bisphenol A und Legionellen:

Der aktuelle Wasserverbrauch über den Außenwasserzaphahn liegt bei ungefähr 3 cbm pro Monat. Der Außenwasserhahn muß 14 täglich beprobt werden und hat bisher nur unauffällige Testergebnisse gezeigt.

Mit der Fa. Eden Water hat es teils sehr große Probleme gegeben. Aktuell sollten die Rechnungen jetzt auf jeden Eigentümer umgeschrieben werden und eine direkte Zuordnung stattfinden. Der Lieferrhythmus soll 14-tägig am Freitag erfolgen. Es nehmen ca. 50 Whg. an der Lieferung teil. Viele Bewohner nehmen das Trinkwasser aus dem Innenhof und einige versorgen sich selbst über den Lebensmitteleinzelhandel.

Die letzte größere Beprobung vom 08.09.2022 ergab bereits keine Legionellen mehr im Warmwasserspeicher und der Zirkulationsleitung im Heizraum. 2 Whg. hatten leichten Befall und 1 Whg. starken Befall (wegen Leerstands), welche aber nach der neuesten Beprobung (18.11.2022) auch unter 2 (also nicht nachweisbar) lag.

Die Beprobung des 1. sanierten Strang stimmt äußerst zuversichtlich, da keinerlei Befall von Legionellen, kein erhöhter Wert von Bisphenol A im Kaltwasser und die Befallwerte im Warmwasserbereich sind weniger als die Hälfte wie vor der Sanierung. Die Kosten hierfür dürften sich auf etwa 40.000,-€ belaufen.

Insgesamt sind bisher in die Planungs- und Sanierungsarbeiten ca. 130.000,-€ geflossen.

Grundsätzlich müssen die Trinkwasserleitungen bei Leerstand oder längerer Abwesenheit alle 72 Std. gespült bzw. Wasser ablaufen gelassen werden.

BAUABNAHMEN:

Trinkwasserleitungssanierung:

Die Findung einer Firma die diese Ausschreibung überhaupt machen bzw. ausführen und begleiten würde, hat Kontakt mit über 30 Ing.-Büros und Architekturbüros bedurft. Ab Mitte 2023 oder 2024 wären wieder Kapazitäten frei, so die meisten Aussagen.

Die Ausschreibung und die Baubegleitung und Bauüberwachung soll jetzt beauftragt werden und die Ausschreibung dürfte im Frühjahr fertig sein. Danach wird dann in einer außerordentlichen WEG-Versammlung die Auftragsvergabe beschlossen

Fassaden- und Balkonsanierung:

Eine Drohnenbefliegung wegen Mängel an der Fassade des 1. Bauabschnitts hat stattgefunden und es konnten so auch diverse Mängel an der Fassade festgestellt werden. Die Mängel sind bereits an den Auftragnehmer Fa. Nüthen gemeldet worden.

Sanierung Dach Hardenstr. (WEG I)

Wir haben dort ein Angebot der Fa. Rautenberg über 122.737,24 € aus 2021 vorliegen. Auf Grund der aktuellen Situation würden wir zur Zeit nur notwendige Reparaturen beauftragen, bis die Trinkwassersanierung abgeschlossen ist.

SONSTIGES:

Auf Grund diverser Pannen der Prüflabore und des Wasserlieferanten sind mittlerweile alle Whg. mit der jeweiligen Whg.-Nr. versehen. Aktuell sind wir an den Kellerräumen dran.

Bericht des Beirats.

Der Beirat wurde sehr intensiv in die Maßnahmen involviert und auch bei diversen Gesprächen mit dabei, speziell im Bereich Bisphenol A. Die Kontoauszüge wurden kontrolliert, im besonderen Anfangs- und Endstand. Rechnungen wurden stichprobenartig kontrolliert und ergaben keinerlei Unklarheiten. Der Beirat wurde über die Entscheidungen zeitnah informiert und möchte sich bei dem Hausmeister Herrn Qualmann und Herrn Ehrhorn bedanken.

TOP 3: Aussprache und Beschlußfassung über die Abrechnung der Vorschüsse des Jahres 2021 (Abrechnungsspitze) und Entlastung des Beirats und der Verwaltung.

Es sind 81 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Antrag 1: Die „Abr. Hausgeldvorschüsse 2021“ mit der jeweiligen persönlichen Abrechnungsspitze mit Datum vom 07.08.2022 wird genehmigt. Die „Abr. Hausgeldvorschüsse 2021“ liegt jedem Eigentümer vor.

Abstimmung: 81 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

Antrag 2: Die Verwaltung beantragt die Entlastung des Beirats für das Jahr 2021 Der Beirat wird für das Wirtschaftsjahr 2021 entlastet.

Abstimmung: 79 Ja 2 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

Antrag 3: Der Beirat beantragt die Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2021. Die Firma Andreas Ehrhorn Immobilienverwaltungs GmbH wird für die Jahresabrechnung 2021 und die Verwaltertätigkeit für 2021 entlastet.

Abstimmung: 81 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

TOP 4: Aussprache und Beschlußfassung über die Hausgeldvorschüsse des Jahres 2023.

Es sind 81 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Antrag 1: Die „Hausgeldvorschüsse 2023“ mit Datum vom 15.09.2022 werden mit einer Plansumme von 620.000,- € beschlossen, wovon 490.000,-€ auf Kosten entfallen und 130.000,-€ als Zuführung zur Erhaltungsrücklage geplant sind und tritt ab dem 01.01.2023 in Kraft. Diese „Hausgeldvorschüsse 2023“ behalten solange ihre Gültigkeit bis über neue Hausgeldvorschüsse beschlossen wird. Die „Hausgeldvorschüsse 2023“ mit den persönlichen Hausgeldvorschüssen liegen den einzelnen Wohnungseigentümern vor.

Abstimmung: 81 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.