

# 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 19.12.2023

**Versammlungsleiter:** Andreas Ehrhorn

**Uhrzeit:** Beginn: 19.05 Uhr Ende: 20.50 Uhr

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

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

Feststellung der Beschlußfähigkeit:

Es sind 83 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.  
Damit ist die Versammlung um 19.05 Uhr beschlussfähig.

Wahl eines Eigentümers zur Protokollunterzeichnung:

gewählt wird: Herr Christian Reschke

<b>TOP 2:</b>	<b>Bericht des Verwalters und des Beirats.</b>
---------------	--

Aktuelle Vermögenssituation am 21.11.2023:

Girokontostand	390.738,93 €
+ Tagesgeldkontostand	1.104.850,36 €
+ Nachzahlung aus Abrechnung 2022	0,00 €
+ Sonstiges	0,00 €
- Erstattung aus Abrechnung 2022	0,00 €
- Sonstiges	0,00 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.495.558,29 €</b>

HAUSGELDER:

Hier gibt es keine nennenswerten Hausgeldrückstände. Jedoch läuft gegen eine Eigentümerin wegen ungefähr 1.500,-€ Hausgeldrückstände ein Verfahren.

RECHTSSTREITIGKEITEN:

Aktuell laufen drei Gerichtsverfahren gegen nicht zahlenden Eigentümer wegen deren Sonderumlagen in einer Gesamthöhe von ca. 30.000,-€.

**BAUMAßNAHMEN:**

Trinkwasserleitungssanierung:

Die Sanierungsmaßnahme laufen fast termingerecht, so daß wir von einer Fertigstellung bis ca. Juni ausgehen. Aktuell sind die Arbeiten im Billwerder Neuer Deich 15-25 sowie Billhorner Mühlenweg 106 bis auf Kleinigkeiten abgeschlossen.

Zur Zeit sind nur geringe Mehrkosten von unter 10.000,- entstanden.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen werden wir alle neuen Leitungen überprüfen lassen und Ihnen eine entsprechenden Info schriftlich zukommen lassen, damit sie dann Ihre Wohnung „FREITESTEN“ lassen können.

**SONSTIGES:**

Die Heizkostenabrechnung der Fa. Brunata liegt seit heute Nachmittag vor.

Die beantragten Darlehen bei der IFB in Höhe von ca. 105.000,-€ sind alle bewilligt.

Arbeitspreis für die Fernwärme: 7,864 Ct/kWh (Stand 31.12.2022) + Mwst.

9,500 Ct/kWh (für 2023 durch Energiepreisbremse) + Mwst.

	<b>Bericht des Beirats.</b>
--	-----------------------------

Die Zusammenarbeit des Beirats und der Verwaltung ist auf Grund der jetzt statt findenden Sanierung seit der letzten Versammlung wesentlich ruhiger geworden.

Mit den beiden neuen Beiratsmitgliedern wurde die Belegprüfung durchgeführt, welche keinerlei Beanstandungen ergab. Die Belege waren alle okay. Die jetzige Zusammensetzung des Beirats aus Technik, Fachwissen und kaufmännischen Tugenden schein optimal zu sein.

<b>TOP 3:</b>	<p><b>Aussprache und vielleicht Beschlußfassung über die Abr. der Hausgeldvorschüsse 2022 (Abrechnungsspitze) und Entlastung des Beirats und der Verwaltung.</b></p> <p>Eine Beschlußfassung kann aktuell nicht erfolgen, da es sich bei der Abrechnung um eine vorläufige Abrechnung handelt, da die Brunata-Abrechnung uns immer noch nicht vorliegt (es sind die Verbräuche aus 2021 weiter in der Abrechnung berücksichtigt). Bitte informieren Sie Ihre Mieter entsprechend § 556 BGB über die vorläufige Abrechnung bezügl. der Heiz- und Wasserkosten der Brunata.</p> <p>Die Heizkosten sind um durchschnittlich ca. 60% gestiegen.</p> <p>Wir hoffen Ihnen bis zur Versammlung noch die Brunataabrechnung 2022 zur Verfügung stellen zu können.</p> <p><b>Hinweisbeispiel:</b></p> <p>Wenn der Hausverwalter selbst eine Rechnung nicht bekommen hat (manche Stadtwerke sollen bei der Abrechnung extrem langsam sein), darf die Hausverwaltung einen entsprechenden Teil noch nachschieben (Quelle Finanztip Forum, <a href="http://www.finanztip.de">www.finanztip.de</a>)</p>
---------------	---

Es sind \_\_\_ von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

<b>Antrag 1:</b>	<p>Eine Beschlußfassung kann aktuell nicht erfolgen, da es sich bei der Abrechnung um eine vorläufige Abrechnung handelt, da die Brunata-Abrechnung uns - erst seit heute - vorliegt (es sind die Verbräuche aus 2021 weiter in der Abrechnung berücksichtigt). Bitte informieren Sie Ihre Mieter entsprechend § 556 BGB über die vorläufige Abrechnung bezügl. der Heiz- und Wasserkosten der Brunata.</p>
<p>Abstimmung:                    ___                    Ja                    ___                    Enth.                    ___                    Nein</p>	
<p><b>Keine Abstimmung</b></p>	

**TOP 4: Aussprache und Beschlußfassung über die Hausgeldvorschüsse des Jahres 2024.**

Es sind 86 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

**Antrag 1:** Die „Hausgeldvorschüsse 2024“ mit Datum vom 20.09.2023 werden mit einer Plansumme von 670.000,- € beschlossen, wovon 540.000,-€ auf Kosten entfallen und 130.000,-€ als Zuführung zur Erhaltungsrücklage geplant sind und tritt ab dem 01.01.2024 in Kraft. Diese „Hausgeldvorschüsse 2024“ behalten solange ihre Gültigkeit bis über neue Hausgeldvorschüsse beschlossen wird. Die „Hausgeldvorschüsse 2024“ mit den persönlichen Hausgeldvorschüssen liegen den einzelnen Wohnungseigentümern vor.

Abstimmung: 86 Ja 0 Enth. 0 Nein

Damit ist der Antrag einstimmig angenommen worden.

**TOP 5: Aussprache und Beschlußfassung über die Weiterführung des Vertrages mit Willy.tel (Kabelgebühren) trotz Nichtzulässigkeit der Umlage der Kosten ab den 01.07.2024 an die Mieter (aktuelle mtl. Kosten ca. 0,10 € pro qm).**

Es sind 86 von 164 Wohnungseigentumsrechten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

**Antrag 1:** Der Verwalter wird berechtigt den mit Willy.tel geschlossenen Vertrag über Kabelfernsehen weiterzuführen. Die Eigentümer wurden darauf hingewiesen, daß auf Grund des - Gesetz zur Abschaffung des "Nebenkostenprivilegs" - für Kabelgebühren die Kosten ab dem 01.07.2024 nicht mehr von den Mietern bezahlt werden müssen.

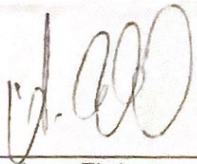
Abstimmung: 73 Ja 4 Enth. 9 Nein


Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen worden.

Westergellersen, den 20.12.2021

Hamburg, den 23.12.2023

Hamburg, den \_\_.12.2023

  
Andreas Ehrhorn  
Versammlungsleiter

  
Volker Vietheer  
Beiratsvorsitzender

  
Christian Reschke  
Eigentümer