

Tagesordnung WEG Ihme-Zentrum der großen außerordentlichen Eigentümersversammlung

Versammlung am: Do., 23. März 2023
Beginn der Versammlung: 17.00 Uhr (Einlass ab 16:00 Uhr)
Versammlungsort: Capitol Hannover
Schwarzer Bär 2
30449 Hannover

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung der Anwesenden und Information zur Anwesenheit.**
- TOP 2 Bericht der Verwaltung zum Stand der Arbeiten im Sockelgeschoss und im Bereich der Fassade.**
- TOP 3 Aussprache und Beschlussfassung über eine Liquiditätsumlage zur Sicherstellung der Bewirtschaftungen der Liegenschaft.**

Beschlussantrag:

Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover beschließt eine Liquiditätsumlage in Höhe von 5 Mio. EUR, um die Bewirtschaftung der Wohnungs- u. Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover sicherzustellen. Die Sonderumlage ist von allen Eigentümer*innen der insg. 1.001 Raumeinheiten nach dem Verteilerschlüssel, wie er sich aus der vierten Spalte der Anlage 1 zur Gemeinschaftsordnung ergibt, zu tragen. Die Verwaltung wird alle Eigentümer*innen der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover anschreiben und den jeweilig anfallenden Betrag ausweisen. Die Eigentümer*innen haben den jeweiligen entfallenden Anteil mit Fälligkeit 6. April 2023 auf das Hausgeldkonto der Gemeinschaft zu zahlen.

Die Cardea Immobilien GmbH, Ihmepassage 4, 30449 Hannover, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Torsten Jaskulski, wird ermächtigt, im Namen und mit Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover die fälligen und nicht gezahlten Sonderumlagen mit anwaltlicher Hilfe außergerichtlich, falls erforderlich gerichtlich sowie im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen. Die Cardea Immobilien GmbH wird ermächtigt, einen Rechtsanwalt im Namen und mit Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover zu beauftragen, um die fälligen, nicht gezahlten Sonderumlagen außergerichtlich, gerichtlich sowie im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen.

- TOP 4 Aussprache und Beschlussfassung über die Legitimation des Verwalters, bei einem Hausgeldrückstand von mehr als einem Monat, der Projekt IZ Hannover GmbH gegenüber der Eigentümergeinschaft, die Raumeinheiten der Projekt IZ Hannover GmbH nach vorheriger Ankündigung, von der Versorgung mit Wasser und Heizung abzutrennen.**

Beschlussantrag:

Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover beschließt, sofern die Projekt IZ Hannover GmbH mit der Zahlung der Hausgeldrate von mehr als einem Monat im Rückstand ist und erfolgen auch nach Zahlungserinnerung, verbunden mit der Androhung einer einzurichtenden Versorgungssperre, keine Zahlungen, ist der Verwalter grundsätzlich ermächtigt, dass jeweilige Sondereigentum der Projekt IZ Hannover GmbH unverzüglich von der Heiz-, Warmwasser- sowie Kaltwasserversorgung durch Einbau entsprechend zu verplombender und wieder entfernbaren Sperrvorrichtungen durch ein fachtechnisches Unternehmen abzutrennen.

Die Unterbrechung der Versorgung ist befristet bis zum Ausgleich der Hausgeldrückstände, im Fall rechtsgeschäftlicher Veräußerung oder eines gesetzlichen Eigentumsübergangs jedoch längstens bis zum Eigentumswechsel auf einen Nachfolger, im Falle einer Zwangsversteigerung bis zur Erteilung des Zuschlags an einen Ersteher.

Die Kosten für die erforderlichen Sperreinrichtungen werden aus der Erhaltungsrücklage vorfinanziert und nachfolgend im Wege des Schadensersatzes gegen die Projekt IZ Hannover GmbH – notfalls gerichtlich – geltend gemacht. Der Verwalter hat die technische Durchführung der Maßnahme dahingehend zu prüfen, dass kein anderer Raumeigentümer hierdurch Nachteile erleidet. Darüber hinaus ist der Gebäudeversicherer hierüber in Kenntnis zu setzen.

Für den Fall, dass es zur Durchsetzung der Versorgungssperre erforderlich ist, das Sondereigentum der Projekt IZ Hannover GmbH betreten zu müssen und dieser den Zutritt dem Verwalter oder dem von ihm beauftragten Fachunternehmer verweigert, wird der Verwalter ermächtigt, die Zutrittsmöglichkeit im Namen der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts gerichtlich durchzusetzen.

**TOP 5 Auf Antrag der Miteigentümerin Heike Schnell
Einleitung der Zwangsversteigerungsverfahren betreffend die Einheiten der
Projekt IZ Hannover GmbH durch einen Anwalt**

Beschlussantrag:

Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover ermächtigt den Verwalter, die Zwangsversteigerungsverfahren über die sich im zivilrechtlichen Eigentum der Projekt IZ Hannover GmbH befindlichen Raumeinheiten, einzuleiten. Hierfür wird der Verwalter ermächtigt, den Anwalt der Gemeinschaft zu beauftragen. Zur Finanzierung beschließt, die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover eine Sonderumlage in Höhe von 2,1 Mio. EUR. Die Sonderumlage ist von allen Eigentümer*innen der insg. 1.001 Raumeinheiten nach dem Verteilerschlüssel, wie er sich aus der vierten Spalte der Anlage 1 zur Gemeinschaftsordnung ergibt, zu tragen. Die Verwaltung wird alle Eigentümer*innen der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover anschreiben und den jeweilig anfallenden Betrag ausweisen. Die Eigentümer*innen haben den jeweiligen entfallenden Anteil mit Fälligkeit 18. April 2023 auf das Hausgeldkonto der Gemeinschaft zu zahlen.

Die Cardea Immobilien GmbH, Ihmepassage 4, 30449 Hannover, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Torsten Jaskulski, wird ermächtigt, im Namen und mit Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover die fällige und nicht gezahlten Sonderumlagen mit anwaltlicher Hilfe außergerichtlich, falls erforderlich gerichtlich sowie im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen. Die Cardea Immobilien GmbH wird ermächtigt, einen Rechtsanwalt im Namen und mit Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Ihme-Zentrum Hannover zu beauftragen, um die fälligen, nicht gezahlten Sonderumlagen außergerichtlich, gerichtlich sowie im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen.

TOP 6 Aussprache und Diskussion der Denkschrift der Ihmeplatz-7e-GmbH