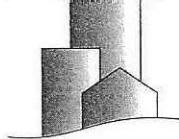


# Nachweis der Haushaltsnaheleistungen lt. Einkommenssteuergesetz §35a

<b>Eigentümer</b>		Herrn Kadima Jean-Marie Mbuyi c/o Herr Mavambu N'silu Schaumburgstr. 4B 30419 Hannover		<b>Objekt</b>	401349	Washingtonweg 1 A-B 30519 Hannover		<b>Verwalter</b>	Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH Bierweg 1 30459 Hannover		
				<b>Wohnung</b>	0039	Washingtonweg 1A III. OG 39					
				<b>PKto</b>	200391	MBUYI, KADIMA JEAN-MARIE C/O H					
<b>Zeitanteil</b>	<b>Eigentümer</b>	01.01.12	- 31.12.12	366 Tage				<b>berücksichtigter Zeitraum</b>	01.01.12	- 31.12.12	366 Tage
<b>Konto Nr</b>	<b>Kontobezeichnung</b>				<b>Verteilerschlüssel</b>	<b>Gesamtanteile</b>	<b>Einzelanteil</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Materialkosten</b>	<b>Arbeitskosten</b>	<b>anrechenbarer Kostenanteil</b>
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>											
4000	Hausmeister				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	27.125,00	88,40	27.036,60	294,70
4030	Schädlingsbekämpfung				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	1.019,16		1.019,16	11,11
4050	Gartenpflege				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	287,78	287,78		
4290	Aufzugsanlagen				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	2.623,10	440,32	2.182,78	23,79
4330	Heizkosten				Heizungs-Verbrauchswerte ET	62.384,500	659,890	62.384,50	59.660,11	2.724,39	28,82
4341	Abgasmessung				Abgasmessung	2.236,860	28,490	2.236,86		2.236,86	28,49
4999	Sonst. BK / Leuchtmittel				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	214,34	214,34		
<b>Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>								<b>95.890,74</b>	<b>60.690,95</b>	<b>35.199,79</b>	<b>386,91</b>
<b>Handwerkerleistungen für Renovierung</b>											
5010	Instandhaltung Gesamtobjekt				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	24.733,21	14.404,32	10.328,89	112,58
5020	Sanierung Fahrradport				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	29.834,33	18.053,33	11.781,00	128,41
5021	Sanierung KW-Leitung				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	1.971,21	656,26	1.314,95	14,33
5022	Instandhaltung Aufzug				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	621,19	417,83	203,36	2,22
5025	Instandhaltung Gasanlage				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	10.587,80	1.899,79	8.688,01	94,70
5026	Satellitenanlage				Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	109,000	12.887,70	11.312,70	1.575,00	17,17
<b>Summe: Handwerkerleistungen für Renovierung</b>								<b>80.635,44</b>	<b>46.744,23</b>	<b>33.891,21</b>	<b>369,41</b>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>756,32</b>					



Herrn  
Kadima Jean-Marie Mbuyi  
c/o Herr Mavambu N'silu  
Schaumburgstr. 4B  
D 30419 Hannover

Bei Rückfragen:  
Lothar Wolf  
Tel.-Nr. 0511 22 06 06 23

Unsere Telefonzeiten:

Mo-Fr: 09 - 12 Uhr  
Mo, Di, Do: 13 - 16 Uhr

Unsere Bürozeiten:

Mo-Do: 08 - 17 Uhr  
Fr: 08 - 14 Uhr

Hannover, 08.04.2013

**WEG 401349, Washingtonweg 1 A-B, 30519 Hannover**  
**Stammnummer: 401349. 39**  
**Einladung zur Eigentümerversammlung**

Sehr geehrter Herr Mbuyi,

hiermit laden wir Sie zur ordentlichen Eigentümerversammlung ein. Diese findet statt am:

**Mittwoch, 24. April 2013 um 18.00 Uhr**  
**in der Begegnungsstätte**  
**Am Mittelfeld 104, 30519**

Beigefügt erhalten Sie folgende Unterlagen:

1. Tagesordnung nebst Anlagen
2. Vollmacht
3. Abrechnung 2012
4. Wirtschaftsplan 2014

Sollten Sie an dieser Versammlung nicht teilnehmen können, bitten wir Sie unbedingt die beigefügte Vollmacht zu vergeben, um die Beschlussfähigkeit nicht zu gefährden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i.A. L. Wolf

gez. i.A. M. Funke

Wir sind  
Mitglied im



**Anlage**

Engelhardt & Woldenga  
Immobilien GmbH  
Bierweg 1  
30459 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 | 22 06 06-0  
Fax: +49 (0) 511 | 22 06 06-22  
E-Mail: [info@engelhardt-woldenga.de](mailto:info@engelhardt-woldenga.de)  
Internet: [www.engelhardt-woldenga.de](http://www.engelhardt-woldenga.de)

Geschäftsführer: Peter Engelhardt  
Thorsten Woldenga  
Handelsregister: AG Hannover B 59717  
Steuernummer: 25/211/15880

Stadtbahnlinie 3, 7, 17  
Buslinie 254, 360, 363, 365  
Haltestelle Wallensteinstraße  
kostenlose Parkmöglichkeiten

## WEG Washingtonweg 1A + 1B, 30519 Hannover

**Versammlung am:** Mittwoch, 24.04.2013

**Beginn der Versammlung:** 18.00 Uhr

**Versammlungsort:** Begegnungsstätte  
Am Mittelfeld 104  
30519 Hannover

### Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Bericht der Verwaltung.
- TOP 2 **Beschluss** über die Einzel- und Gesamtabrechnung des Jahres 2012.
- TOP 3 **Beschluss** über die Entlastung der Verwaltung, der Firma Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012.
- TOP 4 **Beschluss** über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2012.
- TOP 5 **Beschluss** über den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2014, er gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.
- TOP 6 Aussprache und **Beschluss** über die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Rauchwarnmeldern im Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie die Finanzierung der Maßnahme. Ein Rauchwarnmelder kostet p. a. ca. € 5,00 Miete incl. Wartung. Nach Empfehlung der Feuerwehr sollten alle Räume außer Küche und Bad ausgestattet werden, darüber hinaus auch die Treppenhäuser und Kellerbereiche.
- TOP 7 **Aussprache und Beschlussfassung** über die Erneuerung der Heizung:  
Ein Brenner ist bereits mit Totalschaden ausgefallen. Aktueller Stand. Möglichkeiten der Umstellung.
- a) Erneuerung der beiden Brenner (ohne Kessel), verbunden mit der Umstellung auf Gas.  
Kosten: ca. € 15.500,00 + Öltankstilllegung, ggf. Gasrohrverlegung, wenn der vorhandene Querschnitt nicht ausreicht.  
Finanzierung aus der Rücklage.
- b) Kompletterneuerung der Anlage mit Umstellung auf Gas als Contracting. (Miete einer Komplettanlage) Vertragslaufzeit: 15 Jahre. Kosten wie Anhang.
- TOP 8 **Beschluss** zur Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Prüfung der Dachflächen und Vorbereitung der Ausschreibung zur Dacherneuerung incl. Dämmung nach aktueller EnVo. Schätzkosten: € 6.000,00. Finanzierung aus der Rücklage.
- TOP 9 Anträge von Miteigentümern zur Erstattung von Pauschalbeträgen für selbst erneuerte Fenster. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.
- a) Miteigentümer Metelmann & Tanke 500,00 EUR
- b) Miteigentümer Herr Panknier 500,00 EUR
- TOP 10 **Beschluss**, dass zukünftig auf Grund eingetretener Verjährung auch keine Pauschalbeträge für Fenstererneuerung erstattet werden.

## Protokoll

über die Wohnungseigentümersversammlung der WEG Washingtonweg 1A + 1B,  
30519 Hannover, am Mittwoch, 24.04.2013, um 18.00 Uhr, Nachbarschaftstreff,  
Am Mittelfeld 104, 30519 Hannover

**Anwesende:** Die Liste der Anwesenden kann im Büro der Verwalterin eingesehen werden.

### Tagesordnung:

**TOP 1 Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Bericht der Verwaltung.**

Die Verwalterin, die Firma Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH, vertreten durch Herrn Wolf, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit mit 6.023 von 10.000 Miteigentumsanteilen fest.

Die Mülleinhausung und der Fahrradcarport wurden fertig gestellt.

**Hinweis:** Schlüssel sind bei Herrn Czok gegen Zahlung von 16,00 EUR zu erhalten. Nach einem Rohrbruch in der Hauptgasleitung (außen) mussten alle Gasleitungen und Anschlüsse im Haus auf Grund ges. Vorgaben auf Dichtheit geprüft werden. Kosten: 10.000,00 EUR.

Die Verwaltung hat ihren Internetauftritt erneuert. Neben Informationen für Eigentümer, können auch Formulare heruntergeladen werden.

Herr Wolf dankt dem Beirat, Frau Mißbullis, Frau Stier, Frau Bertkau und Herrn Müller für die Zusammenarbeit.

**TOP 2 Beschluss über die Einzel- und Gesamtabrechnung des Jahres 2012.**

Frau Mißbullis berichtet über die am 21.03.2013 durchgeführte Belegprüfung. Es gab keine Beanstandungen. Kleinere Umbuchungen wurden direkt durchgeführt. Der Beirat empfiehlt die Genehmigung der Abrechnung und die Entlastung des Verwalters.

Der Beschluss über die Einzel- und Gesamtabrechnung des Jahres 2012 mit Beschluss über die Fälligkeit der Abrechnungssalden zum 01.06.13 wird einstimmig gefasst.

**TOP 3 Beschluss über die Entlastung der Verwaltung, der Firma Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012.**

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung, der Firma Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 wird einstimmig gefasst.

**TOP 4 Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2012.**

Der **Beschluss** über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2012 wird, bei 4 Enthaltungen, einstimmig gefasst..

**TOP 5 Beschluss über den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2014, er gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.**

Der Beschluss über den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2014 mit Fälligkeit der neuen Vorauszahlungen ab 01.01.2014 wird einstimmig gefasst.

Dieser gilt so lange, bis ein neuer Plan beschlossen wird.

**TOP 6 Aussprache und Beschluss über die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Rauchwarnmeldern im Gemeinschafts- und Sonder Eigentum sowie die Finanzierung der Maßnahme. Ein Rauchwarnmelder kostet p. a. ca. € 5,00 Miete incl. Wartung. Nach Empfehlung der Feuerwehr sollten alle Räume außer Küche und Bad ausgestattet werden, darüber hinaus auch die Treppenhäuser und Kellerbereiche.**

Herr Wolf erläutert die gesetzliche Basis der durch die Niedersächsische Bauordnung vorgeschriebenen Ausrüstungspflicht mit Rauchwarnmeldern. Grundsätzlich müssen Schlaf-, Kinderzimmer und Flur (Fluchtweg) ausgerüstet werden.



Bei der Größe und dem Schnitt der Wohnungen kann es zu Abweichungen diese Anzahl kommen (ggf. weniger?). Es wird bei der Montage im Einzelfall entschieden. Kellergänge und Heizungsraum sollten mit ausgerüstet werden.

Der Beschluss über die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Rauchwarnmeldern im Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie in den Kellergängen und im Heizungsraum wird mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über Gerätemiete, die Auftragsvergabe mit dem Beirat. Die Mietkosten sind gezielt den Wohnungen zuzuordnen.

**TOP 7 Aussprache und Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizung: Ein Brenner ist bereits mit Totalschaden ausgefallen. Aktueller Stand. Möglichkeiten der Umstellung.**

**a) Erneuerung der beiden Brenner (ohne Kessel), verbunden mit der Umstellung auf Gas.**

**Kosten: ca. € 15.500,00 + Öltankstilllegung, ggf. Gasrohrverlegung, wenn der vorhandene Querschnitt nicht ausreicht.**

**Finanzierung aus der Rücklage.**

**b) Kompletterneuerung der Anlage mit Umstellung auf Gas als Contracting. (Miete einer Kompletanlage) Vertragslaufzeit: 15 Jahre. Kosten wie Anhang.**

Ein Ölbrenner ist ausgefallen und nicht mehr zu reparieren. Die Kessel können noch weiter betrieben werden. Es wäre die Möglichkeit, auf Gasversorgung umzustellen. Gas kann, im Gegensatz zu Öl, über entsprechende Verträge preiskonstant eingekauft werden. Der Öltank muss mit Sand gefüllt und „amtlich“ stillgelegt werden. Hier entstehen Zusatzkosten von ca. 3.500,00 EUR.

Im Lauf der Diskussion wird die Variante Contracting, auch auf Grund der langen Vertragsbindung, abgelehnt.

Die Abstimmung erfolgt zu TOP 7a:

Der Beschluss zur Erneuerung der beiden Brenner (ohne Kessel), verbunden mit der Umstellung auf Gas, Kosten: ca. € 15.500,00 + Öltankstilllegung, ggf. Gasrohrverlegung, wenn der vorhandene Querschnitt nicht ausreicht, wird einstimmig gefasst. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage

**TOP 8 Beschluss zur Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Prüfung der Dachflächen und Vorbereitung der Ausschreibung zur Dacherneuerung incl. Dämmung nach aktueller EnVo. Schätzkosten: € 6.000,00. Finanzierung aus der Rücklage.**

Um nach der Umstellung der Heizung weitere Maßnahmen zur Energie-/ Kosteneinsparung umzusetzen, sollte mit der Dachfläche begonnen werden, da hier sehr viel Heizenergie durch fehlende Dämmung entweicht.

Der Beschluss zur Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Prüfung der Dachflächen und Vorbereitung der Ausschreibung zur Dacherneuerung incl. Dämmung nach aktueller EnVo wird einstimmig gefasst. Die Schätzkosten betragen ca. € 6.000,00 und werden aus der Rücklage finanziert.

**TOP 9 Anträge von Miteigentümern zur Erstattung von Pauschalbeträgen für selbst erneuerte Fenster. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.**

**a) Miteigentümer Metelmann & Tanke 500,00 EUR**

**b) Miteigentümer Herr Panknier 500,00 EUR**

Herr Wolf verweist auf TOP 10 der heutigen Tagesordnung, mit dem das Thema Erstattungen abgeschlossen wird. Da Herr Panknier für neue Fenster nur 700,00 EUR aufgewendet hat, sieht die Verwaltung eine Erstattung in Höhe von 130,00 EUR als Empfehlung.

Beschlussfassung:

- a) Dem Antrag auf Erstattung von 500,00 EUR wird, bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung, mehrheitlich zugestimmt.
- b) Dem Antrag auf Erstattung wird mit der Erstattungssumme 130,00 EUR, bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung, mehrheitlich zugestimmt.

**TOP 10 Beschluss, dass zukünftig auf Grund eingetretener Verjährung auch keine Pauschalbeträge für Fenstererneuerung erstattet werden.**

Sollten noch Anträge gestellt werden, ist dieses auf den **31.05.2013** begrenzt.

Der Beschluss, dass zukünftig auf Grund eingetretener Verjährung auch keine Pauschalbeträge für Fenstererneuerung nach dem **01.06.2013** erstattet werden, wird, bei 1 Gegenstimme, mehrheitlich gefasst.

Aktuelles:

Eigentümer sollten sich zusammenschließen, um die Thermenwartung günstig zu beauftragen.

Die Wartung der Deckenlüfter soll durch eine andere Firma ausgeführt werden.

Der Verwalter wird die GBH auf den teilweise schlechten Pflegezustand des Nachbargrundstückes hinweisen.

Hannover, 06.05.2013

Für die Verwaltung

gez. Wolf

---

Für den Verwaltungsbeirat

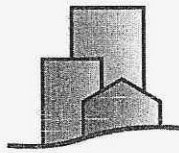
gez. Mißullis

---

Für die Eigentümer

gez. Stier

---



ENGELHARDT & WOLDENGA  
IMMOBILIEN

**Rücklagenentwicklung 2012 (01.01.12-31.12.12)**

Datum : 08.04.13 Ansprechpartner: Herr Beyer

Objekt: 401349-0039 / PK 200391 MBUYI, KADIMA JEAN-MARIE C/O H  
Objektlage: Washingtonweg 1 A-B, 30519 Hannover  
Washingtonweg 1A III. OG 39

Ihr Zeitraum: 01.01.12 - 31.12.12 (Ihr Anteil: 366 von 366 Tagen)

Seite: 1

**ZINSBESCHEINIGUNG**

Ihre Steuernummer 30/211/06082 für die Instandhaltungsrücklage

gemäß der uns vorliegenden Zinsbescheinigung bestätigen wir Ihnen, dass für die Eigentümergemeinschaft die nachfolgenden Zinserträge angefallen sind. Auf der Basis dieser Zinsen ergeben sich für Sie, die in der Spalte "Ihr Anteil" aufgeführten Zinserträge (Festgeldzinsen) zur Versteuerung in Ihrer Einkommensteuererklärung.

<b>Entwicklung Instandhaltungsrücklage Objekt 2012</b>	<b>Soll-Rücklage</b>	<b>Ist-Rücklage</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Istrücklage zum 01.01.2012	215.564,50	215.564,50	2.349,65
Instandhaltungsrücklage Objekt zum 01.01.2012	<b>215.564,50</b>	<b>215.564,50</b>	<b>2.349,65</b>
<b>+ Rücklagenzuführung</b>			
Zuf.Instandh.Rücklage	50.000,00	50.000,00	545,00
Zinsen	1.965,26	1.965,26	21,42
Erträge	3.486,20	3.486,20	38,00
	<b>271.015,96</b>	<b>271.015,96</b>	<b>2.954,07</b>
<b>./. Rücklagenentnahme</b>			
Kapitalertragsteuer	-491,32	-491,32	-5,36
Solidaritätsabgabe	-27,02	-27,02	-0,29
Entnahmen Instandhaltungsrücklage	-86.613,04	-86.613,04	-944,08
	<b>-87.131,38</b>	<b>-87.131,38</b>	<b>-949,73</b>
Instandhaltungsrücklage Objekt zum 31.12.2012	<b>183.884,58</b>	<b>183.884,58</b>	<b>2.004,34</b>

**Darstellung Bank- und Anlagekonten**

Konto	Bezeichnung	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Saldo	Endbestand
	in EUR	01.01.12				31.12.12
1200	Girokonto VOB 5000 8250 00	14.513,40	269.545,18	270.722,58	-1.177,40	13.336,00
1210	Festgeldkonto VOB 5000 8250 01	85.788,61	10.580,07	40.000,00	-29.419,93	56.368,68
1211	Festgeldkonto VOB 5000 8250 02	101.362,98	819,21	0,00	819,21	102.182,19