

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN

Baumeister-Verwaltungen GmbH, Saarbrücker Str. 40, 42289 Wuppertal

Herrn
Thomas Herold
Dieselstraße 5
42781 Haan

Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Telefon: 02 02- 2 54 23 15
Telefax: 02 02- 2 54 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de
UST-ID.Nr. DE 121009617



Mitglied im Verband der
nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.

09.06.2017

WEG Höfen 86 - 96, 42277 Wuppertal
Protokoll der ordentlichen ETV

Sehr geehrter Herr Herold, ,

in der Anlage erhalten Sie das Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 23. Mai 2017 für Ihre Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

BAUMEISTER-Verwaltungen GmbH
i.A. Jennifer Horn

**Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom
23. Mai 2017 der Wohnungseigentümergeinschaft
Höfen 86 - 96, 42277 Wuppertal**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Versammlung wurde mit der Begrüßung der Anwesenden eröffnet.
Zu Beginn der Versammlung wies die Verwaltung daraufhin, dass es sich bei dieser Versammlung um eine nicht öffentliche Veranstaltung handelt und grundsätzlich nur im Grundbuch eingetragene Eigentümer teilnehmen dürfen. Eine Vertretungsvollmacht kann auf eine weitere Person ausgestellt werden. In diesem Fall darf der Miteigentümer nicht teilnehmen.

Gegen die Anwesenheit von Gästen bestanden im heutigen Fall keine Einwände. Nach fristgerechter Einladung konnte die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt werden. Es waren 2.704,00 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend. Weitere Vollmachten mit 3.690,00 MEA lagen vor.
Beginn der Versammlung : 18.00 Uhr

2. Wohngeldabrechnung 2016, Bericht und Beschluss zur Annahme

Die Wohngeldabrechnung 2016 liegt allen Eigentümern vor. Insgesamt wurden Kosten in Höhe von 92.339,94 € (inkl. Ist-Rücklagenzuführung von 14.980,05 €) abgerechnet. Damit lagen die Kosten deutlich unter dem Ansatz des Wirtschaftsplanes. Der Verwalter erläuterte Einzelpositionen der Abrechnung, die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung, die Positionen der Bilanz sowie die haushaltsnahen Kosten. Die gesamten Abrechnungsunterlagen wurden vor der Eigentümerversammlung durch Herrn Pisano vollständig eingesehen und geprüft. Die Abrechnung enthält außerdem die Rückerstattung der Trinkwasserkosten (WSW) als Einnahmeposition. (Umlage nach Anzahl der WE)

Weitergehende Fragen zur Abrechnung wurden beantwortet.

Der Antrag zur Annahme der Gesamt- und Einzelabrechnung 2016, in der vorliegenden Form (Druckdatum 30.03.2017), wurde einstimmig angenommen. Die hieraus resultierenden Abrechnungsergebnisse sind zum 23. Juni 2017 fällig und entsprechend auszugleichen.

(Im Lastschriftinzugsverfahren erfolgt dies automatisch / SEPA Pre-Notification)

(6.394,00 / 0,00 / 0,00 von 6.394,00)

3. Entlastung der Verwaltung und des Beirates

Der Antrag auf Entlastung der Baumeister-Verwaltungen GmbH und des Beirates für die Gesamttätigkeit des vergangenen Wirtschaftsjahres 2016 wurde einstimmig angenommen.

(6.394,00 / 0,00 / 0,00 von 6.394,00)

4. Verwalterbestellung / Verwaltervertrag

Die mit der Baumeister-Verwaltungen GmbH beschlossene Bestellung und der damit verbundene Verwaltervertrag enden zum 31. Dezember 2017. Die Gemeinschaft beschloss bei Gegenstimmen (Smart Invest.GmbH) die Neubestellung

um weitere zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2019.

(5.915,00 / 479,00 / 0,00 von 6.394,00)

5. Erörterung und Beschluss zur Instandhaltung

5.1. Situation Einstellplätze, Installation von Absperrungen

In den letzten Jahren wurde immer wieder über das illegale Abstellen von abgemeldeten Autos auf dem Garagenhof gesprochen. Die Montage eines Einfahrttores erscheint aufgrund der Vielzahl der Anlieger und Nutzer nicht sinnvoll. In Vorgesprächen mit dem Beirat und Hausmeister wurde nun die Idee entwickelt, die defekten Fahrzeuge nochmals entfernen zu lassen und anschliessend umgehend an jeden Einstellplatz einen umlegbaren Absperrpfosten (mit Zylinderschloss) zu installieren. Die Kosten belaufen sich auf ca. 140,00 € / EP. Die Verantwortung des jeweiligen Zugangs und der Nutzung des Einstellplatzes obliegt sodann dem Miteigentümer (Stellplatz = Sondernutzungsrecht). Zudem werden die Markierungen erneuert.

Die WEG stimmte der Massnahme einstimmig zu.
Die Umsetzung wird Ende Juni 2017 erfolgen.

(6.394,00 / 0,00 / 0,00 von 6.394,00)

5.2. Sonstige Instandhaltung

Die Kelleraussentür im Haus 96 ist noch nicht erneuert, was nun zeitnah geschieht.

Die WE Werwein beklagt Feuchtigkeitsschäden, die zunächst durch die Fa. Kehde überprüft werden.

6. Gartenpflege, Rückschnitt / Fällung

Im Zuge einer Begehung wurde festgestellt, dass der grosse Ahorn – hinten links – als nicht mehr standsicher angesehen werden muss und daher entfernt werden sollte. Weitere Bereiche sollten zumindest zurückgeschnitten werden.

Die Gemeinschaft einigte sich letztlich auf den folgenden Umfang :

Ahorn – hinten links - fällen
Ahorn – mitte - zurückschneiden
Kiefer – vorne links - fällen
Buche – vorne links - bleibt erhalten
diverse Sträucher im Bereich der Wiese zurückschneiden.

(6.394,00 / 0,00 / 0,00 von 6.394,00)

Zu dem vorliegenden Angebot werden zwei weitere eingeholt und die Massnahme im Herbst ausgeführt.

7. Externe Vergabe des Winterdienstes

Der Winterdienst wurde bisher ausschliesslich durch den Hausmeister Buonocore erledigt, was künftig auch so bleiben soll. Allerdings wurde festgelegt, dass die Fa. Els im Falle der Verhinderung des Hausmeisters die Arbeiten im Einzelfall übernehmen kann.

8. Wirtschaftsplan 2017, Erläuterung und Beschluss

Der neue Wirtschaftsplan 2017 liegt allen Eigentümern vor. Die Kosten wurden anhand der Vorjahreszahlen und Verbräuche ermittelt.

Der Antrag zur Annahme des neuen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans 2017, (Druckdatum 30.03.2017) in der vorliegenden Form und einer Gültigkeit bis zu einem Beschluss eines neuen Plans, wurde einstimmig angenommen. (SEPA Pre-Notification: Die neu festgesetzten monatlichen Beträge sind beginnend mit Juni 2017 jeweils zum Monatsersten fällig - auf die Erläuterungen in dem vorliegenden Wirtschaftsplan wird ausdrücklich hingewiesen) Für den Fall von Teil- oder Minderzahlungen wird zunächst der geforderte Rücklagenteil des Wohngeldes ausgeglichen.


Ein Miteigentümer befindet sich in Verzug, wenn mindestens die Höhe von zwei Monatsraten rückständig sind. Für diesen Fall wird die gesamte Jahresleistung gem. laufenden Wirtschaftsplan fällig. Die Gemeinschaft ermächtigt schon jetzt die Verwaltung, einen Rechtsanwalt zu beauftragen und die Forderung der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen. Dies beinhaltet zudem die Eintragung titulierter Forderungen als Sicherungshypothek und insbesondere auch deren Löschung mittels notarieller Löschungsbewilligung.

(6.394,00 / 0,00 / 0,00 von 6.394,00)

9. Verschiedenes

Die Stromverbräuche wurden aufgeklärt. Die gesamte Aussen- und Hofbeleuchtung läuft über den Zähler 90a. Abrechnungstechnisch werden allerdings ohnehin alle Häuser zusammengefasst.

Ende der Versammlung : 19.00 Uhr

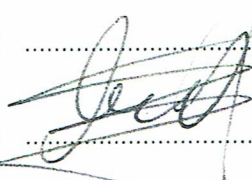
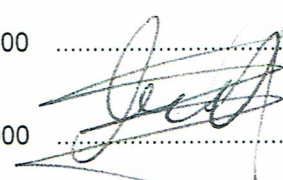
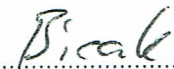






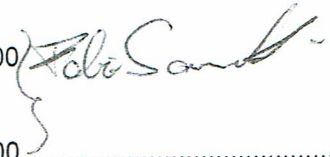


.....
- Verwaltung -


.....
- Eigentümer -





.....
- Beirat -

Erläuterung :
(JA / NEIN / ENTHALTUNG von GESAMT)








1. Eigentümersammlung am 23.05.2017

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
869620530-Alecci	53-GARAGE	29,000	
8820340-Aliatidis	34-88 EG	210,000	
8620461-Bayam, Burhanettin	46-86 1. OG	180,000	
9020331-Bicak, Hasan	33-90 4. OG (MV)	250,000	
8620510-Biebert	51-86 4. OG (MV)	120,000	
869620760-Biebert	76-GARAGE (MV)	23,000	
8820390-Bieniek	39-88 3. OG (MV)	150,000	
8620490-Boujdani	49-86 3. OG	120,000	
9220180-Buonocore	18-92 EG (90a)	370,000	
869620700-Buonocore	70-GARAGE	23,000	
869620780-Buonocore	78-GARAGE	23,000	
8620481-Chasim, Bachar	48-86 2. OG	160,000	
9620021-Grasso, D'Urso, Farr...2-96 1. OG		180,000	 
869620541-Grasso, D'Urso, F... 54-GARAGE		23,000	
869620740-Haubrich	74-GARAGE	23,000	
869620750-Haubrich	75-GARAGE	23,000	

1. Eigentümerversammlung am 23.05.2017

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
869620770-Haubrich	77-GARAGE	23,000	
869620800-Haubrich	80-GARAGE	23,000
869620731-Heering, Ernst	73-GARAGE	23,000
9020280-Helmer	28-90 2. OG (MV)	210,000	
9220220-Herling / Münker	22-92 3. OG (MV)	180,000	
9220240-Herling / Münker	24-92 4. OG (MV)	180,000	
9420170-Herold	17-94 4. OG	150,000	
9020260-Herold	26-90 A EG	360,000	
9020310-Herold	31-90 3. OG	170,000	
8820361-Herold	36-88 1. OG	130,000	
8620430-Herold	43-86 EG	140,000	
8620440-Herold	44-86 EG	110,000	
8620470-Herold	47-86 2. OG	120,000	
8620500-Herold	50-86 3. OG	160,000	
8620520-Herold	52-86 4. OG	160,000
9020320-Hoffmann J	32-90 4. OG (MV)	120,000	

1. Eigentümersversammlung am 23.05.2017

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
9220190-Hohmann	19-92 1. OG (90a)	360,000	
869620710-Hohmann	71-GARAGE	23,000	
869620790-Hohmann	79-GARAGE	23,000	
8820400-Kanngiesserova	40-88 3. OG	120,000	
8820410-Koch O	41-88 4. OG	150,000	
8820380-Könnel	38-88 2. OG (MV)	120,000	
9620031-Kolesnik	3-96 1. OG	130,000	
869620551-Kolesnik	55-GARAGE	23,000	
9020290-Kontogianni	29-90 2. OG	190,000	
869620671-Koprek	67-GARAGE	23,000	
9420140-Kullik	14-94 3. OG	120,000	
869620660-Kullik	66-GARAGE	23,000	
9420151-Masciotra, Debora	15-94 3. OG	150,000	
869620691-Masciotra, Debora	69-GARAGE	23,000	
8820350-Müller Ho	35-88 1. OG	170,000	
8620450-Munscheid	45-86 1. OG (MV)	130,000	



1. Eigentümerversammlung am 23.05.2017

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
9420130-Naujokat	13-94 2. OG	150,000	
869620650-Naujokat	65-GARAGE	23,000	<i>F. Neple</i>
9620060-Pisano	6-96 3. OG	160,000	
9620070-Pisano	7-96 3. OG	120,000	
869620580-Pisano	58-GARAGE	23,000	
869620590-Pisano	59-GARAGE	23,000	
9220230-Riedel J	23-92 3. OG	180,000	<i>J. Riedel</i>
9620040-Romberg	4-96 2. OG	160,000	<i>Romberg</i>
869620560-Romberg	56-GARAGE	23,000	
9620050-Rudigier	5-96 2. OG (MV)	120,000	
869620570-Rudigier	57-GARAGE (MV)	23,000	<i>Rudigier</i>
9620010-Sahler	1-96 EG (MV)	340,000	<i>Sahler</i>
8820371-Sarica	37-88 2. OG	150,000	
8820420-Schäfer R	42-88 4. OG (MV)	120,000	<i>Schäfer</i>
9020272-Schoppmann	27-90 A 1. OG	350,000	
9620081-Serceci-Elezi, Gül	8-96 4. OG	280,000	

Anwesenheitsliste Eigentümerversammlung

340-Höfen 86 - 96

23.05.2017 - Seite 5

1. Eigentümerversammlung am 23.05.2017

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
869620601-Serceci-Elezi, Gül	60-GARAGE	23,000
9420111-Smart Investments G... 11-94 1. OG (MV)		170,000	
9420121-Smart Investments G... 12-94 2. OG (MV)		120,000	
9420161-Smart Investments G... 16-94 4. OG (MV)		120,000	
869620631-Smart Investments... 63-GARAGE (MV)		23,000	
869620641-Smart Investments... 64-GARAGE (MV)		23,000	
869620681-Smart Investments... 68-GARAGE (MV)		23,000	<i>[Handwritten Signature]</i>
9420100-Stosiek	10-94 1. OG (MV)	130,000	
869620620-Stosiek	62-GARAGE (MV)	23,000	<i>[Handwritten Signature]</i>
9020300-Stroh	30-90 3. OG (MV)	200,000	<i>[Handwritten Signature]</i>
9420090-Tam	9-94 EG	330,000	
869620610-Tam	61-GARAGE	23,000	<i>[Handwritten Signature]</i>
9220252-Wartig, ehem. Ferst...	25-92 4. OG	180,000	<i>[Handwritten Signature]</i>
9220202-Werwein, Irina	20-92 2. OG	200,000	<i>Werwein</i>
9220212-Werwein, Tatiana + ...	21-92 2. OG	200,000	
869620722-Werwein, Tatiana ...	72-GARAGE	23,000	<i>Werwein</i>
Gesamt: 44 Eigentümer / 80 Einheiten		10.000,000	