

HAUT & JORDAN GmbH - Oberdörnen 7 - 42283 Wuppertal

Herr
Thomas Herold
Ohligserstr. 82
42781 Haan

WEG Schützenstr. 80, 80a, 42659 Solingen
Objekt – Nr.: 3530 Ihre Einheit: 1
Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.10.2017

Sehr geehrter Herr Herold,

anliegend übersenden wir Ihnen das Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.10.2017 zur weiteren Verwendung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Müller
Haut & Jordan Immobilien GmbH

*Diese Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf deshalb keiner eigenhändigen Unterschrift.

Anlage: Protokoll, Anwesenheitsliste

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal (Barmen)

Tel.: 0202 / 2 55 50 - 0
Fax: 0202 / 2 55 50 - 25
E-Mail: info@haut-jordan.de
Web: www.haut-jordan.de

Datum:
27.12.17
Ansprechpartner:
Uwe Müller

HAUSVERWALTUNGEN

- MIETVERWALTUNG
- WEG-VERWALTUNG
- INDUSTRIE UND
GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN

- IMMOBILIENVERWALTUNG
- AN+VERKAUF
- PROJEKTIERUNG
- BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE

- GARTENSERVICE
- REINIGUNGSSERVICE
- REPARATURARBEITEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE

zertifiziert gemäß:



Mitglied im:



Bundesfachverband
der
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband
Deutschland IVD Bundes-
verband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen e.V.

Sitz der Gesellschaft:
Oberdörnen 7
42283 Wuppertal

Geschäftsführer:
Michael Sieper
Torsten Großkurth

Amtsgericht Wuppertal
HRB 6671
UstID-Nr. DE 121102653
Steuer-Nr. 131 5913 0243

Protokoll über die ordentliche Eigentümersversammlung

der Wohnungseigentümergeinschaft Schützenstr. 80, 80A, 42659 Solingen, die am Mittwoch, 18.10.2017 in den Räumlichkeiten des Aufenthaltsraumes der IHK-Lehrwerkstatt, Schützenstr. 204, in 42659 Solingen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 14.09.2017. Die Einladung erging unter Einhaltung der Frist nach § 24 Abs. 4 WEG. Die Einberufung erfolgte somit ordnungsgemäß.

1. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich gemäß Ziffer 20. Punkt 7 der Teilungserklärung: Das Stimmrecht der einzelnen Raumeigentümer bestimmt sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile

2. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Verwalter um 17.00 Uhr eröffnet und um 19.00 Uhr geschlossen.

3. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Verwalter geprüft und zwar nach § 25 Abs. 3 WEG (mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile waren durch die erschienenen – oder rechtswirksam vertretenen – Eigentümer vertreten).

Die Prüfung ergab die Beschlussfähigkeit der Versammlung, da bei ihrer Eröffnung Stimmrechte vertreten waren, die 845/1.000stel Miteigentumsanteilen entsprechen.

Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

4. Versammlungsleitung

Versammlungsleiter gemäß § 24 Abs. 5 WEG war Herr Uwe Müller, er ist Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft.

5. Protokollführer

Die Protokollführung lag bei Frau Katja Göhring in Ihrer Eigenschaft als Mitarbeiterin der Verwaltungsgesellschaft.

6. Abstimmungsregelung

Die Versammlung einigte sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung durch Handzeichen erfolgen soll.

II. Beschlussprotokoll zu den Tagesordnungspunkten Beschlussanträge/Abstimmungsergebnisse

Tagesordnungspunkt 1

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Versammlungsleiter (VL) begrüßt die anwesenden Eigentümer und trifft die notwendigen Feststellungen, wie diese auf Seite 1 dokumentiert sind.

Herr Geldien stellt den Antrag an die Geschäftsordnung, die Tagesordnung um einen Punkt bezüglich der Elektro - und Sanitärinstallation in der Waschküche aufzunehmen.

Alle anwesenden Eigentümer waren mit der Erweiterung einverstanden. Der Tagesordnungspunkt ist vor der Beschlussfassung zu TOP 1 aufzunehmen.

Tagesordnungspunkt 1.a

Beratung und Beschlussfassung zur Überprüfung und Erweiterung der Elektroinstallation sowie der Sanitärinstallation in der Waschküche und im Keller

1. Beschlussantrag:

Die Verwaltung soll einen Elektriker (Herr Hupe) beauftragen, die beiden Steckdosen, die derzeit auf dem Allgemeinstrom angeschlossen sind, auf die entsprechenden Wohnungen anzuschließen, sowie für die noch fehlenden 5 Wohnungen jeweils einen Stromanschluss von der Wohnung in der Waschküche zu erstellen. Das gleiche trifft für die Sanitärinstallation zu. Hier soll eine Sanitärfirma noch weitere 5 Plätze herstellen.

Die Kosten dafür gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer. Herr Hupe ist Elektriker und wird die Arbeiten ausführen.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

2. Beschlussantrag:

Weiterhin soll Herr Hupe die Elektroinstallation im Keller überprüfen, defekte Leuchtmittel und Leuchten erneuern und die Schaltung auf das Treppenhaus legen, sodass die Kellerbeleuchtung an die Zeitschaltung des Treppenhauses gekoppelt wird.

Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Gemeinschaft und werden aus der Rücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 2

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2016 als Gesamt- und Einzelabrechnung

Beschlussantrag:

Der Jahresabschluss 2016, als Gesamt- sowie die Einzelabrechnungen werden verabschiedet. Die verwendeten Kostenverteilerschlüssel werden bestätigt und sollen für die nächste Abrechnung wieder verwendet werden. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	7 Stimmen =	624 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	2 Stimmen =	221 /	1.000 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 3

Entlastung des Verwalters

Beschlussantrag:

Der Verwaltung Haut & Jordan Immobilien GmbH wird für das abgerechnete Wirtschaftsjahr 2016 uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 4

Entlastung des Belegprüfers

Beschlussantrag:

Dem Belegprüfer, Herrn Heim, wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2016 uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 5

Wirtschaftsplan 2018

Für 2018 wird kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen. Der bisher gültige Wirtschaftsplan, beschlossen in der Eigentümersammlung an 14.09.2016, bleibt bis zur Aufstellung eines nächsten Wirtschaftsplans gültig. Die Wohnungseigentümer stellen das Jahreswohngeld gemäß Wirtschaftsplan zum 3. Januar eines jeden Jahres fällig. Den Wohnungseigentümern wird es nachgelassen, hierauf gleichhohe monatliche Vorauszahlungen zu leisten, bis zum 1. eines jeden Monats. Kommt ein Wohnungseigentümer mit Beträgen in Zahlungsverzug, der zwei Monatsraten entspricht, entfällt das Recht auf Ratenzahlung. Scheidet der Eigentümer während des Jahres aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; dies gilt auch entsprechend wenn während des Jahres das Zwangsversteigungs- oder Insolvenzverfahren über das Vermögen des Wohnungseigentümers eröffnet wird. Kommt ein Wohnungseigentümer mit zwei Monatsraten ganz oder teilweise in Zahlungsverzug, wird ihm gegenüber das Wohngeld für die nächsten zwölf Monate fällig.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 6

Beratung und Beschlussfassung über die Dämmung der Speicherdecke entsprechend der ENEV auf der Grundlage des Angebotes der Firma Jaenicke

Beschlussantrag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, entsprechend dem Angebot der Firma Jaenicke vom 27.07.2017 in Höhe von € 5.343,40 netto, die Dämmung des Speichers auszuführen.

Weiterhin soll die Verwaltung die Firma Jaenicke beauftragen, die Dachpfannen welche unterhalb der straßenseitigen Gaube der Wohnung Geldien sich befinden, neu zu verlegen, um den Wassereintritt zu verhindern sowie eine generelle Überprüfung und Reparatur der kleineren Schäden an der Dach-eindeckung vorzunehmen.

Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 7

Beratung und Beschlussfassung über die Neumontage der rückwärtigen Regenwasserleitung entspr. dem Angebote der Firma Jaenicke

Die Eigentümergeinschaft beschließt, entsprechend dem Angebot der Firma Jaenicke vom 27.07.2017 in Höhe von € 495,30 netto, die Regenrohrentwässerung zu ändern.

Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

 einstimmig angenommen**Tagesordnungspunkt 8****Beratung über die Vergabe der Arbeiten zur Renovierung des Treppenhauses sowie der Beseitigung der Putzschäden an der Straßenfassade auf der Grundlage der Angebote**

Da die kontaktierten Handwerker bis auf die Firma Hauser keine Angebote abgegeben haben und das Angebot der Firma Hauser zum Zeitpunkt der Versammlung nur mündlich in Form von zwei Summen vorlag, fasst die Gemeinschaft folgende Beschlüsse:

8.1. Beschlussvorlage:

Die Firma Hauser wird beauftragt, bis zu einem Maximalpreis von € 2.500,00 die Schäden an der Straßenfront zu reparieren.

Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

 einstimmig angenommen**8.2. Beschlussvorlage:**

Die Verwaltung holt von der Firma Hauser, sowie von noch zwei weiteren Malerfirmen detaillierte Angebote zur Renovierung des Treppenhauses ein. Die Gemeinschaft gibt der Verwaltung eine Freigabe für die Arbeiten bis maximal € 4.000,00.

Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

 einstimmig angenommen**Tagesordnungspunkt 9****Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Treppenhausreinigung**

Die Gemeinschaft beschließt, den Immobilienservice Deutschland mit der Reinigung des Treppenhauses entsprechend dem vorgelegten Angebot ab dem 01.01.2018 zu beauftragen. Das Angebot ist noch um das Herausstellen der Mülltonnen zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0/	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 10

Information zur Montage von Rauchwarnmeldern

Die Eigentümer erhalten von der Verwaltung mit dem Versand des Protokolls zwei Formblätter sowie ein Merkblatt zur Rauchwarnmelderpflicht. Die Formblätter sind jährlich auszufüllen und der Verwaltung jedes Jahr zur Eigentümerversammlung zu übergeben.

Tagesordnungspunkt 11

Vorsorglicher Klagebeschluss gegen die Eigentümerin Frau Frost zur Beseitigung der Möbel im Treppenhaus und zum Abschluss des Versicherungsschadens

Hierzu keine Beschlussfassung

Frau Frost wurde von der Verwaltung und den Miteigentümern aufgefordert, bis zum 27.10.2017 der Verwaltung schriftlich mitzuteilen, welche Schäden noch in ihrer Wohnung zu beheben sind. Möbel aus den betroffenen Zimmern in ihrer Wohnung kann sie nach Freigabe des ehemaligen Ölkellers, in diesem zeitweise zu abstellen.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage der Angaben von Frau Frost, entsprechende Handwerksfirmen mit der Beseitigung der Folgeschäden beauftragen.

Sollte Frau Frost den Termin verstreichen lassen oder erneut die abgestimmten Termine zur Besichtigung mit den Handwerkern nicht wahrnehmen, wird die Verwaltung die weiteren Arbeiten zur Beseitigung der Folgeschäden einstellen und Frau Frost muss diese in eigener Verantwortung organisieren und durchführen lassen.

Tagesordnungspunkt 12

Beschlussfassung zur Meldepflicht bei Änderung der im Sondereigentum lebenden Personen durch den jeweiligen Eigentümer

Beschlussantrag:

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, der Verwaltung die Änderung der in seiner Wohnung lebenden Personenzahl umgehend **schriftlich** mitzuteilen. Das betrifft die selbstgenutzten Wohnungen sowie auch zur Kapitalanlage vermietete Wohnungen.

Sollte eine Hausgeldabrechnung auf Grund fehlerhafter Personenzahlen nicht anerkannt und neu erstellt werden müssen, trägt die Kosten dafür derjenige Eigentümer, der der Verwaltung die Änderung der Personenzahl nicht mitgeteilt hat.

Die Kosten für die erneute Erstellung der Abrechnung (Lohnkosten) werden mit einem Stundenverrechnungssatz von 45,00 € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer berechnet.

Die Kosten für Material und Porto richten sich nach dem Verbrauch.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

 einstimmig angenommen**Tagesordnungspunkt 13****Vorsorglicher Klagebeschluss für die Situation rückständiger Wohngelder/Abrechnungsbeträge/Sonderumlagen****Beschlussantrag:**

Die Verwaltungsgesellschaft wird ermächtigt, rückständige Wohngeldvorauszahlungen, rückständige Beträge aus Wohngeldabrechnungen und von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Sonderumlagen gegenüber säumigen Wohnungseigentümern im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft unter zur Hilfenahme eines Rechtsanwaltes gerichtlich geltend zu machen. Die der Wohnungseigentümergemeinschaft hierdurch entstehenden Kosten, insbesondere die bei der Verwaltung durch die Führung des Rechtsstreits anfallende Mehraufwand sowie auch die anfallenden Anwalts- und Gerichtskosten werden hierbei dem säumigen Miteigentümer im Rahmen der Wohngeldabrechnung entsprechend der Kostenquote belastet, die seitens des Gerichtes in dem zu führenden Rechtsstreit bei Abschluss des Verfahrens ausgesprochen wird.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	9 Stimmen =	845 /	1.000 MEA
Gegenstimmen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA
Enthaltungen:	0 Stimmen =	0 /	0 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

 einstimmig angenommen**Tagesordnungspunkt 14****Sonstiges/Anregungen aus dem Teilnehmerkreis**

Hierzu kein Gesprächsbedarf

Das Protokoll wurde erstellt am: 20.10.2017 vom: U. Müller

Das Protokoll besteht aus 7 Seiten



Versammlungsleiter/
Protokollführer
Uwe Müller



Miteigentümer
Bernd Heim



Miteigentümerin
Andrea Mateblowski

Anwesenheits-/Unterschriftenliste nach Namen

Objekt-Nr. 3530
 Schützenstr. 80, 80a
 42659 Solingen
 Buchungsjahr 2017 (01.01.2017 - 31.12.2017)
 Verteiler-Schlüssel 300 W Miteigentumsanteile gesamt
 Personen-Fkt. 001 - 002

Objekt-Nr.: 3530
 Stichtag : 19.09.2017

Gesamtanteil : 1.000,000

Name	Info	PFkt	Whg	Anteil	in %	Vollm.	Unterschrift
Frost, Monika		002	0009	73,000	7,30		<i>[Handwritten Signature]</i>
Geldien, Frank		002	0011	82,000	8,20		<i>[Handwritten Signature]</i>
Heim, Helga u. Bernd		002	0003	74,000	7,40		<i>[Handwritten Signature]</i>
Herold, Thomas		002	0001	43,000	4,30		
		002	0010	39,000	3,90		
				82,000	8,20		
Hupe, Fabian		002	0007	43,000	4,30	✓	<i>[Handwritten Signature]</i>
Mateblowski, Andrea		002	0013	127,000	12,70		
		002	0014	94,000	9,40		<i>[Handwritten Signature]</i>
				221,000	22,10		
Maus, Judith							
David Maus		002	0006	73,000	7,30		
Purder, Richard		002	0002	72,000	7,20	✓	<i>[Handwritten Signature]</i>
Richardt, Peter		002	0004	43,000	4,30		
		002	0005	84,000	8,40		
				127,000	12,70	✓	<i>[Handwritten Signature]</i>
von der Heide, Ingrid		001	0012	69,000	6,90		<i>[Handwritten Signature]</i>
Wischnewski, Helmut		001	0008	84,000	8,40		<i>[Handwritten Signature]</i>
Gesamtsumme				1.000,000	100,00		

845