

Haut & Jordan Immobilien GmbH – Oberdörnen 7 – 42283 Wuppertal

Herr
Thomas Herold
Friedrichstr. 24
42781 Haan

Datum:
06.12.18
Ansprechpartner:
Uwe Müller

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
Hausordnung**

Ihr Objekt: 3530 Schützenstr. 80, 80a, 42659 Solingen
Ihr Personenkonto: 100101

Sehr geehrter Herr Herold,

Anbei erhalten Sie das Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.11.2018 zu Ihrem Verbleib.

Weiterhin müssen wir Sie ausgehend von der Eigentümerversammlung vom 28.11.2018 auffordern das Zusammenleben im Haus besser zu gestalten.

Diejenigen Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, wirken bitten auf Ihre Mieter entsprechend ein.

Immer wieder kommt es im Haus zu erheblichen Lärmbelästigungen durch laute Musik.

Das Abstellen von Möbeln oder anderen Dingen im Treppenhaus oder Kellergänge ist zu unterlassen. Jeder Eigentümer hat einen Kellerraum, dahin sind die Sachen zu verbringen.

Die Tierhaltung regeln Sie als Eigentümer mit Ihrem Mieter selbst, jedoch ist es zu unterlassen, Tiere im Haus frei Auslauf zu gewähren und deren Hinterlassenschaften (Urin und Kot) nicht zu beseitigen.

Auch sollten Sie es unterlassen im Treppenhaus zu rauchen. Im Interesse eines guten Zusammenlebens sollten Sie, oder Ihre Mieter sich an die Gepflogenheiten eines friedvollen Zusammenlebens halten.

Weiterhin haben wir noch folgende Bitte:

Auf der beigefügten Liste tragen Sie bitte hinter ihrem Namen, wenn sie haben, Ihre E-Mail-Adresse ein.

Weiterhin bitten wir Sie, den Namen und die Rufnummer ihres Mieters, einzutragen und die Liste an uns zurück zu senden.

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

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

Als letztes, bitten wir Sie, die in der Waschküche montierten Steckdosen mit Ihrem Namen oder dem Ihres Mieters zu versehen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Uwe Müller

Anlagen:

Protokoll

Liste für E-Mail-Adresse und Mieternamen

Name	E-Mailadresse	Name Mieter	Telefon-Nr. Mieter
Thomas Herold			
Angelo Ragusa			
Bernd Heim			
Tim Richardt			
Peter Richardt			
Keziban Turan			
Fabian Hupe			
Helmut Wischniewski			
Monika Forst			
Frank Geldien			
Ingrid von der Heide			
Andrea Mateblowski			

Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung

der Wohnungseigentümergeinschaft Schützenstr. 80, 80A, 42659 Solingen, die am Mittwoch, 28.11.2018 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 06.11.18. 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 Räum Eigentümer 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 800 /1.000stel Miteigentumsanteilen entsprechen.

Die Eigentümergeinschaft stimmte zu, dass Herr Lagesa, Freund von Herrn Ragusa an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf

Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

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 Herr Uwe Müller in seiner 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.

Tagesordnungspunkt 2

Information über das Klageverfahren Frau Mateblowski / WEG Schützenstr. bezüglich der Hausgeldabrechnung 2016

Der Verwalter und Frau Mateblowski erläuterten den Anwesenden die Intensionen für die Klage sowie den unerwarteten Ausgang seitens der Entscheidung des Gerichtes. Dass die Beschlüsse zur Abrechnung, zur Belegprüfung und zur Entlastung der Verwaltung aufgehoben wurden, da die Gesamt-abrechnung nach Ansicht des Gerichtes nicht vorlag.

Tagesordnungspunkt 3

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. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 4

Entlastung des Verwalters

Beschlussantrag:

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

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 5

Entlastung des Belegprüfers

Beschlussantrag:

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

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 6

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2017 als Gesamt- und Einzelabrechnung

Beschlussantrag:

Der Jahresabschluss 2017, als Gesamt- sowie die Einzelabrechnungen werden verabschiedet. Die verwendeten Kostenverteilerschlüssel werden bestätigt. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 7

Entlastung des Verwalters

Beschlussantrag:

Der Verwaltung Haut & Jordan Immobilien GmbH wird für das abgerechnete Wirtschaftsjahr 2017 uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Die Entlastung wird vorbehaltlich der Klärung der Kosten der Erhöhung der Versicherungsprämie erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 8

Entlastung der Belegprüfer

Beschlussantrag:

Den Belegprüfern, Frau Mateblowski und Herrn Heim, wurde für Ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2017 uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)
Enthaltungen:	0 /	800 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ mit Mehrheit angenommen

Tagesordnungspunkt 9**Wirtschaftsplan 2019**

Für 2019 wird kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen. Der bisher gültige Wirtschaftsplan, beschlossen in der Eigentümerversammlung 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:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	0 /	800 MEA
Enthaltungen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 10**Anstehende Reparaturen und Instandhaltungen****Anregungen aus dem Teilnehmerkreis**

Hierzu keine Beschlüsse lediglich Anregungen:

- Die Verwaltung soll die Dachdeckerfirma Jaenicke auf Erfüllung der Auftrag bis zum 15.12.2018 drängen, insbesondere, dass durch die fehlende bzw. ungenaue Abdichtung des Daches im Bereich der Gaube der Wohnung Geld in Wasser eindringen kann.
- Herr Hupe soll eine Überprüfung der Steckdosen in der Waschküche vornehmen und die ggf. fehlende Dose für die Wohnung Geld in nachträglich installieren und die ggf. noch auf dem Allgemeinstrom liegende Steckdose (Beschriftung 1.Og) demontieren.
- Das Leuchtmittel im ehem. Öltankraum ist zu entfernen.

Tagesordnungspunkt 11

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:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	0 /	800 MEA
Enthaltungen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 12

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:	718 /	800 MEA
Gegenstimmen:	0 /	800 MEA
Enthaltungen:	82 /	800 MEA (Herr Herold)

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag

☒ einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 13

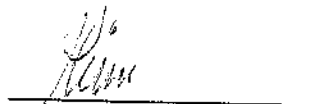
Sonstiges/Anregungen aus dem Teilnehmerkreis

Die Verwaltung wird gebeten alle Eigentümer anzuschreiben keinen Sperrmüll im Keller zu lagern sowie die Belästigung durch Lärm zu unterlassen und keine Tiere, insbesondere Katzen frei im Haus laufen zu lassen.

Das Protokoll wurde erstellt am: 29.11.2018 vom: U. Müller
Das Protokoll besteht aus 6 Seiten



Versammlungsleiter/
Protokollführer
Uwe Müller



Miteigentümer
Bernd Heim



Miteigentümerin
Andrea Mateblowski

Anwesenheits-/Unterschriftenliste nach Namen

Objekt-Nr. 3530
 Schützenstr. 80, 80a
 42659 Solingen
 Buchungsjahr 2018 (01.01.2018 - 31.12.2018)
 Verteiler-Schlüssel 300 W Miteigentumsanteile gesamt
 Personen-Fkt. 001 - 002

Objekt-Nr.: 3530
 Stichtag : 05.11.2018

Gesamtanteil : 1.000,000

Name	Info	PFkt	Whg	Anteil	in %	Voilm.	Unterschrift
Frost, Monika		002	0009	73,000	7,30		
Geldien, Frank		002	0011	82,000	8,20		<i>F. Geldien</i>
Heim, Helga u. Bernd		002	0003	74,000	7,40		<i>Heim, Helga u. Bernd</i>
Heroïd, Thomas		002	0001	43,000	4,30		
		002	0010	39,000	3,90		
				82,000	8,20	✓	<i>Thomas Heroïd</i>
Hupe, Fabian		002	0007	43,000	4,30		<i>F. Hupe</i>
Matebiowski, Andrea		002	0013	127,000	12,70		
		002	0014	94,000	9,40		
				221,000	22,10		<i>A. Matebiowski</i>
Ragusa, Concetta und Angelo		002	0002	72,000	7,20		<i>Ragusa</i>
Richardt, Peter		002	0005	84,000	8,40	✓	<i>P. Richardt</i>
Richardt, Tim Fabian		002	0004	43,000	4,30		
Turan, Keziban		001	0006	73,000	7,30	✓	<i>Keziban Turan</i>
von der Heide, Ingrid		001	0012	69,000	6,90		<i>Ingrid von der Heide</i>
Wischnewski, Helmut		001	0008	84,000	8,40		
Gesamtsumme				1.000,000	100,00		

Tagesordnung

Die Versammlung für die Eigentümergemeinschaft Schützenstr. 80, 80A,
42659 Solingen,
findet am Mittwoch, den 28.11.2018 um 17.00 Uhr
in den Räumlichkeiten des Aufenthaltsraumes der IHK- Lehrwerkstatt Schützenstr. 204,
42659 Solingen, statt.

TOP:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Information über das Klageverfahren Frau Mateblowski / WEG Schützenstr. bezüglich der Hausgeldabrechnung 2016
3. Beschlussfassung, über den Jahresabschluss 2016 als Gesamt- und Einzelabrechnungen
4. Entlastung des Verwalters
5. Entlastung des Belegprüfers
6. Beschlussfassung, über den Jahresabschluss 2017 als Gesamt- und Einzelabrechnungen
7. Entlastung des Verwalters
8. Entlastung der Belegprüfer
9. Wirtschaftsplan 2019
10. Anstehende Reparaturen und Instandhaltungen
Anregungen aus dem Teilnehmerkreis
11. Beschlussfassung zur Meldepflicht bei Änderung der im Sondereigentum lebenden Personen durch den jeweiligen Eigentümer
12. Vorsorglicher Klagebeschluss für die Situation rückständiger Wohngelder/Abrechnungsbeträge/Sonderumlagen
13. Sonstiges

(Bitte beachten Sie, dass unter diesem Tagesordnungspunkt keine rechtswirksamen Beschlüsse gefasst werden können. Es bietet sich hier Gelegenheit, Ideen und Anregungen auszutauschen sowie weitere Beschlussfassungen vorzubereiten.)

Vertretungsvollmacht

für die ordentliche Wiederholungseigentümersammlung der WEG 3530
„Schützenstr. 80, 80a in 42659 Solingen“

Mittwoch, 28. November 2018, 17.00h
in den Räumlichkeiten des Aufenthaltsraumes der IHK –Lehrwerkstatt
Schützenstr. 204, 42659 Solingen

bevollmächtige ich unter Berücksichtigung der Teilungserklärung:

☐ meinen Ehegatten: _____

☐ Herrn / Frau _____

☒ den Verwalter: Haut & Jordan Immobilien GmbH

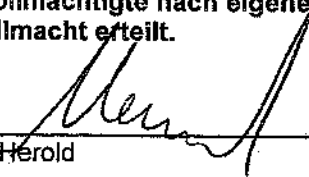
mit der Wahrnehmung meiner/unserer Interessen.

Zu den Tagesordnungspunkten soll wie folgt abgestimmt werden:

TOP:	
3-8	Nein, konnte bisher nicht geprüft werden
TOP:	
9	Enthaltung
TOP:	
10	Nein, falls Beschlüsse gefasst werden
TOP:	
11+12	Enthaltung
TOP:	
TOP:	

Sollten Sie mehr Platz für weitere Tagesordnungspunkte benötigen, benutzen Sie bitte die Rückseite dieses Blattes.

Wird nichts speziell von mir/uns zu den einzelnen Tagesordnungspunkten eingetragen, kann der Bevollmächtigte nach eigenem Ermessen abstimmen. Es wird Vollmacht zur Untervollmacht erteilt.



Thomas Herold