

**Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung vom
06. August 2019 der Wohnungseigentümergeinschaft
Carnaper Str. 38, 42283 Wuppertal**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Versammlung wurde mit der Begrüßung der Anwesenden eröffnet.
Nach fristgerechter Einladung konnte die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt werden.

Es waren 335,00 von 1.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend.
Weitere Einheiten mit 165,00 MEA waren per Vollmacht vertreten.
Beginn der Versammlung : 18.10 Uhr

2. Wohngeldabrechnung 2018, Bericht und Beschluss zur Annahme

Die Wohngeldabrechnung 2018 liegt allen Eigentümern vor. Insgesamt wurden Kosten in Höhe von 48.288,75 € (inkl. Ist-Rücklagenzuführung von 3.474,00 €) sowie Einnahmen in Höhe von 2.697,03 € abgerechnet. Damit lagen die Kosten im Rahmen des Wirtschaftsplans. Der Verwalter erläuterte die Einzelpositionen der Abrechnung, die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung sowie die Positionen der Bilanz. Die Rechnungsprüfung erfolgte durch Frau Lütje ohne Beanstandung vorab im Büro der Verwaltung.

Weitere Fragen zur Abrechnung wurden beantwortet.

Der Antrag zur Annahme der Gesamt- und Einzelabrechnung 2018, in der vorliegenden Form (Druckdatum 02.07.2019), wurde einstimmig angenommen. Die hieraus resultierenden Abrechnungsergebnisse sind zum 06. September 2019 fällig und entsprechend auszugleichen.

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

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

Mit Verkauf der Einheiten Kaltakkiran und der der damit verbundenen Vereinbarung über eine Restzahlung von 12.000,00 € konnten nahezu alle Wohngeldrückstände und Rechtskosten in dieser Sache ausgeglichen werden.

3. Entlastung der Verwaltung und des Rechnungsprüfers

Der Antrag zur Entlastung der Gesamttätigkeit der Baumeister-Verwaltungen GmbH sowie Frau Lütje als Rechnungsprüferin wurde für das Wirtschaftsjahr 2018 einstimmig angenommen.

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

4. Erörterung und Beschluss zur Instandhaltung / Instandsetzung

Im Vorfeld der Versammlung hatte eine Objektbegehung der Verwaltung und Frau Lütje sowie ihrem Mann, der die Hausmeistertätigkeit ausführt, stattgefunden.

4.1 Erneuerung der Beleuchtung (LED) und der Klingeltaster im Treppenhaus

Es wurde vorgeschlagen, sämtliche Beleuchtung im Treppenhaus zu erneuern und dabei auf LED-Technik umzustellen. Zudem sollen alle alten Schalter neu und vereinheitlicht werden. Die Kosten der Massnahme belaufen sich auf rund 2.000,00 €, die sodann einstimmig beschlossen wurde.

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

4.2 Erneuerung der Lichtschachtabdeckungen

Die Gitterabdeckungen der Lichtschächte sind teils erheblich verrostet. Hier ist vorgesehen, diese zu ersetzen und dabei die Schächte zu reinigen. Herr Leone wies in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die darunter liegenden Kellerfenster ebenfalls marode sind. Das Angebot für die Abdeckungen ist leider nicht rechtzeitig eingegangen. Es bestand jetzt aber grundsätzlich Einigkeit darüber, dass die Lichtschachtabdeckungen als auch die Kellerfenster erneuert werden. Der Auftrag wird nach Vorlage von Angeboten und in Abstimmung mit Frau Lütje vergeben.

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

4.3 Einbringung eines Bodenbelages für die Speicher

Um den Holzboden der Speicher dauerhaft vor Nässe (durch das Wäschtrocknen) zu schützen, wurde empfohlen hier einen PVC-Bodenbelag o.ä. zu verlegen. Auch dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst, wobei die Arbeiten ggf. in Eigenleistung ausgeführt werden.

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

4.4 Sonstige Instandhaltung / Instandsetzung

Es ist damit zu rechnen, dass das Dach in 5 bis 10 Jahren zu sanieren sein wird und hierfür ein Kostenaufwand von mind. 50.000,00 € anzusetzen ist.

5. Wirtschaftsplan 2019, Erläuterung und Beschluss

Der neue Wirtschaftsplan 2019 liegt allen Eigentümern vor. Die Kosten wurden anhand der Vorjahreszahlen und Verbräuche ermittelt. Der Antrag zur Annahme des neuen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans 2019, (Druckdatum 09.07.2019) in der vorliegenden Form und einer Gültigkeit bis zu einem Beschluss eines neuen Plans, wurde bei einer Enthaltung angenommen. (SEPA Pre-Notification: Die neu festgesetzten monatlichen Beträge sind beginnend mit September 2019 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.

(500,00 / 0,00 / 0,00 von 500,00)

Es wurde weiterhin bei einer Gegenstimme beschlossen, dass die Position Wasser künftig in Grund- und Verbrauchskosten getrennt wird.

(470,00 / 30,00 / 0,00 von 500,00)

6. Verschiedenes

Keine weiteren Punkte für das Protokoll.

Ende der Versammlung : 19.00 Uhr



- Verwaltung/
Versammlungsleiter -



- Eigentümer -

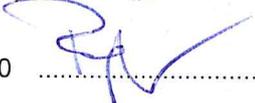
Erläuterung :

(JA / NEIN / ENTHALTUNG von GESAMT)

1. Eigentümersammlung am 06.08.2019

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
3820180-Akkas	18-WE 17 - 3.OG...	43,000	
3820190-Akkas	19-WE 18 - DG r...	43,000	
3820170-Altenschmidt	17-WE 16 - 3.OG...	29,000	<i>Udo Schmidt</i>
3820050-Anke	5-WE 4 - 1.OG lin...	30,000	
3820211-Diringshoff, Martin	21-WE 20 - DG ...	42,000	
3820150-Dreger D	15-WE 14 - 3.OG...	30,000	<i>Daniel Dreger</i>
3820162-Günay, Gülay	16-WE 15 - 3.OG...	59,000	<i>G. Günay</i>
3820201-Herold	20-WE 19 - DG li...	30,000	
3820030-Herz	3-WE 2 - EG rec...	43,000	
3820071-Hilterhaus, Dieter	7-WE 6 - 1.OG li...	29,000	
3820220-Jaschob	22-WE 21 - DG li...	29,000	<i>J. Jaschob</i>
3820091-Kohlhaas, Werner	9-WE 8 - 2.OG re...	46,000	
3820011-Leone, Gaetano	1-WE 1a - Gastst...	90,000	
3820021-Leone, Gaetano	2-WE 1b - Wohn...	68,000	<i>Gaetano Leone</i>
3820110-Lütje	11-WE 10 - 2.OG...	59,000	<i>G. Lütje</i>
3820100-MGM GmbH & Co.KG	10-WE 9 - 2.OG li...	30,000	

1. Eigentümerversammlung am 06.08.2019

Name	Einheit	MEA	Unterschrift/Vertreter
3820121-MGM GmbH & Co.KG	12-WE 11+12 - 2....	72,000
3820080-Omlohr	8-WE 7 - 1.OG re...	43,000	
3820060-Rechberger	6-WE 5 - 1.OG m...	59,000	
3820141-Utochkina, Anna	14-WE 13 - 3.OG...	46,000
3820230-Wolff O	23-WE 22 - DG r...	34,000	
3820040-Zoltowski	4-WE 3 - 1.OG r...	46,000
Gesamt: 19 Eigentümer / 22 Einheiten		1.000,000	