

Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung

der WEG Schützenstr. 80, 80A, 42659 Solingen, am Mittwoch, 28.11.2018 in den Räumen 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 12.11.19. 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 17.10 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 834 /1.000stel Miteigentumsanteilen entsprechen.

Die Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigefügt.

4. Versammlungsleitung

Versammlungsleitung gemäß § 24 Abs. 5 WEG oblag Frau Ursula Kellermann, als Mitarbeiterin der Verwaltungsgesellschaft.

5. Protokollführer

Die Protokollführung oblag Herr Simon Hußmann als Mitarbeiter 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

Genehmigung der Jahresabrechnung 2018 als Gesamt- und Einzelabrechnung

Beschlussantrag:

Die Genehmigung der Jahresabrechnung 2018 wird auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben, da folgende Sachverhalte vorab geklärt werden müssen:

1. Frau von der Heyde bemängelt einen viel zu hohen Verbrauch an einem Heizkörper. Hier muss die Heizkostenfirma Alphamess kontrollieren und auf Plausibilität prüfen. Sollte sich an dem Verbrauch etwas ändern, wird die gesamte HK-Abrechnung 2018 neu erstellt.
2. Die Zuordnung der neuen Steckdosen in der Waschküche werden angezweifelt und muss Erneut kontrolliert werden.

- Keine Beschlussfassung -

Tagesordnungspunkt 3

Entlastung des Verwalters

Beschlussantrag:

Da die Jahresabrechnung nicht beschlossen wurde, wird auch die Entlastung des Verwalters für 2018 auf die nächste Versammlung verschoben.

- Keine Beschlussfassung -

Tagesordnungspunkt 4

Entlastung des Belegprüfers

Beschlussantrag:

Dem Belegprüfer wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2018 uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 5

Information und Beratung über die Kostenübernahme des Klageverfahrens Frau Matblowski/WEG Schützenstr. Bezüglich der Hausgeldabrechnung

Beschlussantrag:

Die Kosten des Gerichtsverfahrens werden der WEG von der Hausverwaltung erstattet.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 6

Wirtschaftsplan 2020

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2020 wird ausgesetzt und im neuen Jahr zur Beschlussfassung vorgelegt. Der bisher gültige Wirtschaftsplan bleibt bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes 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: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 7

Beratung und Beschlussfassung über den Wechsel der Reinigungsfirma des Treppenhauses

Die Hausverwaltung soll bis zur nächsten Versammlung 3 Angebote für die Reinigung des Treppenhauses und der Kellerräume einholen und diese zur Beschlussfassung vorlegen.

- Keine Beschlussfassung -

Tagesordnungspunkt 8

Verwalterbestellung

Beschlussantrag:

Die Hausverwaltung Haut & Jordan Immobilien GmbH wird ab dem 01.01.2020 für weitere 3 Jahre, also bis zum 31.12.2022, zum Verwalter bestellt. Der bestehende Verwaltervertrag vom 05.05.2011 bleibt in seiner gültigen Fassung, bis zum Abschluss eines neuen Vertrages bestehen. Herr Heim und Frau Frost werden von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt, das Protokoll rechtswirksam gegenzuzeichnen und Ihre Unterschrift bei einem Notar beglaubigen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 9**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 55,00 € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer berechnet.

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

Abstimmungsergebnis:

Befürwortungen: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

Tagesordnungspunkt 10**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 Wohnungseigentümergeinschaft unter zur Hilfenahme eines Rechtsanwaltes gerichtlich geltend zu machen. Die der Wohnungseigentümergeinschaft 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: 834 / 1.000 MEA

Verkündung des Beschlussergebnisses:

Antrag einstimmig angenommen

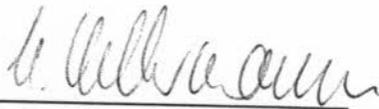
Tagesordnungspunkt 11

Sonstiges/Anregungen aus dem Teilnehmerkreis

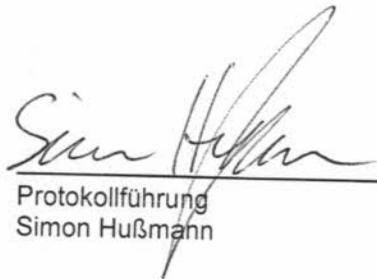
Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche in den gemeinschaftlichen Kellerräumen abgestellten Gegenstände bis zum 10.12.2019 durch die jeweiligen Besitzer zu entfernen sind. Alles was sich nach diesem Termin noch dort befindet, wird entsorgt.

Alle Eigentümer werden gebeten ihre Steckdose und ihren Wasseranschluss in der Waschküche mit Namen und Wohnungsnummer zu versehen. (siehe auch TOP 1)

Das Protokoll wurde erstellt am: 02.12.2019 von Simon Hußmann
Das Protokoll besteht aus 5 Seiten



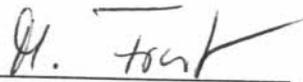
Versammlungsleitung
Ursula Kellermann



Protokollführung
Simon Hußmann



Miteigentümer
Bernd Heim



Miteigentümerin
Monika Frost

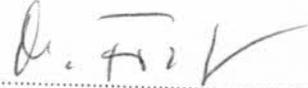
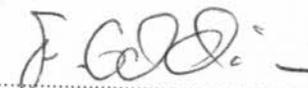
Anwesenheits-/Unterschriftenliste nach Namen

Objekt-Nr. 3530
Schützenstr. 80, 80a

Objekt-Nr.: 3530
Stichtag: 28.11.2019

42659 Solingen
Buchungsjahr 2019 (01.01.2019 - 31.12.2019)
Verteiler-Schlüssel 300 W Miteigentumsanteile gesamt
Personen-Fkt. 001 - 002

Gesamtanteil : 1.000,000

Name	Info	PFkt	Whg	Anteil	in %	Vollm.	Unterschrift
Frost, Monika		002	0009	73,000	7,30		
Geldien, Frank		002	0011	82,000	8,20		
Heim, Helga u. Bernd		002	0003	74,000	7,40		
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		
Mateblowski, Andrea		002	0013	127,000	12,70		
		002	0014	94,000	9,40		
				221,000	22,10		
Ragusa, Concetta und Angelo		002	0002	72,000	7,20		
Richardt, Peter		002	0005	84,000	8,40	✓	
Richardt, Tim Fabian		002	0004	43,000	4,30	✓	

Anwesenheits-/Unterschriftenliste nach Namen

Objekt-Nr. 3530
Schützenstr. 80, 80a

Objekt-Nr.: 3530
Stichtag : 28.11.2019

42659 Solingen
Buchungsjahr 2019 (01.01.2019 - 31.12.2019)
Verteiler-Schlüssel 300 W Miteigentumsanteile gesamt
Personen-Fkt. 001 - 002

Gesamtanteil : 1.000,000

Name	Info	PFkt	Whg	Anteil	in %	Vollm.	Unterschrift
Turan, Keziban		001	0006	73,000	7,30		
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		

Haut & Jordan Immobilien GmbH – Oberdörnen 7 – 42283 Wuppertal

Herr
Thomas Herold
Dieselstraße 5
DE 42781 Haan

Datum:
27.12.19
Ansprechpartner:
Simon Hußmann

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

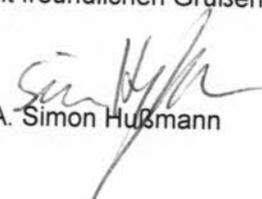
Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.11.2019

Sehr geehrter Herr Herold,

beiliegend übersenden wir Ihnen das Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.11.2019 zur weiteren Verwendung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Simon Hußmann