

Protokoll zur Ordentliche Eigentümerversammlung

Eigentümergeinschaft	WEG „Erlinghagenplatz 4- 5b“ in 47229 Duisburg
Datum	20. Dezember 2017
Uhrzeit	18.00 Uhr
Ort	Grand City Hotel „Duisburger Hof“, Opernplatz 2, 47051 Duisburg
anwesend für den Verwaltungsbeirat	F. Mitschke, E. Krause
anwesend für die Verwaltung	Herr C. Akdas Herr A. Stabnau Frau T. Akdas
Versammlungsleiter	Herr C. Akdas
Protokollführer	Frau T. Akdas Herr A. Stabnau
Versammlungsbeginn	18:11 Uhr

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit - Bericht der Verwaltung

Nach Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung zur Jahresversammlung wird die Veranstaltung durch Herrn Akdas eröffnet.

Durch Herrn Akdas wird festgestellt, dass zum Versammlungsbeginn 81/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Im Zeitrahmen der Berichterstattung (TOP 1) nimmt ein weiterer Miteigentümer an der Versammlung teil. Zu Beginn des TOP 2 wird durch Herrn Akdas festgestellt, dass nunmehr 83/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind

Herr Stabnau berichtet über den Verlauf des zurückliegenden Jahres:

- Im Gesamtobjekt ist es wieder zum Auftreten von Kakerlaken sowie Bettwanzen gekommen. Durch die Firma Calmund & Riemer erfolgte eine umfassende Schädlingsbekämpfung im kompletten Haus 4 sowie vereinzelt in Haus 5 und 5a.

- Aufgrund des Anstieges bei den Mietern mit Kindern ist es zu häufigeren Auftreten von Lärm gekommen, im Besonderen im Haus 4. Die vermietenden Miteigentümer werden gebeten, den Mietern nochmals auf die Nacht- und Ruhezeiten sowie die Beschränkung des Lärmpegels auf Zimmerlautstärke hinzuweisen.
- Hinsichtlich der Verunreinigung des Geländes mit Kotresten werden die Miteigentümer auf das generelle Verbot zur Hundehaltung hingewiesen. Dieses Verbot ist auch in die Mietverträge aufzunehmen.
- Das Parken und Befahren der Grünflächen ist untersagt. Zur deren Vermeidung werden Poller aufgestellt.
- Aufgrund der Mehrfachnutzung der Zugangschips für die Tiefgarage werden die Miteigentümer gebeten, die Chips bei Beendigung der Mietverhältnisse wieder einzuziehen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Garagenordnung hingewiesen, welche das Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen sowie Reparaturmaßnahmen an Kfz's untersagt. Seitens Herrn Mocu wird eine Grundreinigung der Tiefgarage angeregt.
- Auf Nachfrage aus der Versammlung erklärt Herr Stabnau, dass die Treppenhäuser zweimal wöchentlich (montags und freitags) gereinigt werden.
- Durch Herrn Akdas wird ergänzt, dass die Garagendächer erneuert und Schwachstellen an bei den Hausdächern repariert wurden.
- Seitens der Wirtschaftsbetriebe Duisburg wird die Errichtung eines verschließbaren „Müllhauses“ für den Sperrmüll gewünscht.
- Berichterstattung zur aktuellen Bearbeitung der Rechtsstreitigkeiten, insbesondere von Zwangsvollstreckungen, sowie die Einleitung gerichtlicher Schritte gegen säumige Eigentümer durch die Verwalterin. Zumeist sind außergerichtliche Mahnungen sowie einzelne Mahnbescheide zur Forderungsbeitreibung ausreichend. Es ist ein deutlicher Rückgang bei laufenden Hausgeldrückständen zu verzeichnen.
- Berichterstattung zur finanziellen Situation des Objektes durch Herrn Akdas und Frau Akdas.

Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die mitgebrachten und vorliegenden Ordner Bank/Hausgeldabrechnung/Kreditoren/offene Rechnungen für die Jahre 2016 wurde hingewiesen.

TOP 2 Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2016

Herr Akdas informiert die Eigentümer über die einzelnen Abrechnungsposten und beantwortet gestellte Nachfragen.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2016 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Gesamtabrechnung und daraus resultierende Einzelabrechnungen

Ja	Nein	Enthaltung
83	0	0

Die Gesamtabrechnung wurde einstimmig mit 83 Ja-Stimmen angenommen.

Die Einzelabrechnungen wurden einheitlich mit 83 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über Entlastung der Verwaltung

Abstimmung zum Beschluss:

Die Hausverwaltung Fa. Akdas Haus- und Grund- Management GmbH wird von der Eigentümergemeinschaft für das Wirtschaftsjahr 2016 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
83	0	0

Der Beschluss wurde einstimmig mit 83 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates

Abstimmung zum Beschluss:

Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft für das Wirtschaftsjahr 2015 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
75	0	8

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 75 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018

Durch Herrn Akdas werden die einzelnen Kostenpositionen des Gesamtwirtschaftsplans sowie der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2018 erläutert.

Im Besonderen wird die Position Verschönerung allgemeines Bild erläutert und darauf hingewiesen, dass aufgrund des Wegfalles der Position „SAT-Anlage“ es zu keiner monatlichen Mehrbelastung beim Hausgeld kommt. Seitens der Versammlung, insbesondere dem Beirat, wird gewünscht langanhaltenden Verschönerungsmaßnahmen primär durchzuführen.

Abstimmung zum Beschluss:

Der Gesamt- und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2018 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Der Gesamtjahresbetrag der sich aus dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen des Jahres 2018 ergebenden Hausgeldvorauszahlungen ist zum 01.01.2018 fällig. Den Miteigentümern wird nachgelassen den Gesamtjahresbetrag in 12 gleich hohen Beträgen, fällig zum jeweils 01. eines Monats, zu zahlen, sofern sie nicht mit zwei monatlichen Hausgeldebeträgen mehr als 3 Werktagen in Verzug sind.

Ja	Nein	Enthaltung
93	0	49

Der Gesamtwirtschaftsplan 2018, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurde mit 83 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

Die Einzelwirtschaftspläne 2018, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurden mit 83 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

TOP 6

Problematik fehlende Rauchmelder in einzelnden Sondereigentumseinheiten

Durch Herrn Stabnau wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Miteigentümer den Fragebogen zur Installation der Rauchmelder mit den Ausführungen zum Anbringungsort und -zeitpunkt, Fabrikat sowie Anzahl zurückgesandt haben.

Auf die dadurch bestehenden Risiken des Verlustes des Versicherungsschutzes im Falle eines Brandes infolge mangelnder Dokumentation der ordnungsgemäßen Installationen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die entsprechenden Miteigentümer werden nochmals durch die Verwaltung unter Mitsendung des Fragebogens angeschrieben.

Durch Frau Jung wird im Hinblick auf Lärmbelästigungen im Haus 4 die Kompetenzen von Herrn Dalschen zu erweitern. Die Verwaltung wird dem im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten nachkommen.

Auf Nachfrage aus der Versammlung bezüglich der Erneuerung der Haustürschlösser sowie das nächtliche Abschließen selbiger wird seitens Herrn Akdas erläutert, dass die Schlösser in der Vergangenheit regelmäßig funktionsunfähig gemacht wurden. Zudem ist ein Abschließen zur Nachtzeit nicht möglich, da dadurch Fluchtmöglichkeiten im Brandfall eingeschränkt werden. Es werden jedoch nochmals die Haustürschlösser erneuert bzw. in Stand gesetzt.

Seitens der Versammlung wird angeregt den Innenhofbereich bzw. Parkplatz nachts zu beleuchten. Dies wird seitens der Verwaltung geprüft sowie die Details und Möglichkeiten in einer Sitzung des Beirates vor Ort im März 2018 besprochen.

Auf Nachfrage einzelner Miteigentümer erklärt Herr Stabnau, dass es rechtlich nicht möglich ist bei Vermietungen den Eigentümer Auswahlkriterien durch die Gemeinschaft vorzuschreiben. Es kann lediglich bestimmte Voraussetzungen angeregt werden.

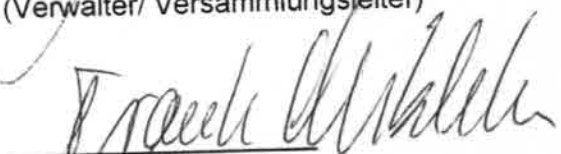
Weitere Wortmeldungen erfolgten nicht.

Herr Akdas beendet die Eigentümerversammlung um 19.58 Uhr und verabschiedet die Eigentümer.

Düsseldorf, 02.02.2018
Ort, Datum


Cihat Akdas
(Verwalter/ Versammlungsleiter)

Düsseldorf 05.02.18
Ort, Datum


Frank Mitschke
(Beiratsvorsitzender)

Düsseldorf 03.02.18
Ort, Datum


Tülin Akdas
(Protokollführerin)

Düsseldorf 31.01.2018
Ort, Datum


André Stabnau
(Protokollführer)

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung

Vom 21. März 2013

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung

Artikel 1

Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), wird wie folgt geändert:

Dem § 49 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am 1. April 2013 in Kraft.

Düsseldorf, den 21. März 2013

Inbetriebnahme von Rauchwarnmeldern

Vorbemerkung:

Seit 01.01.2017 gibt es eine Rauchwarnmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen. Die Rauchwarnmelderpflicht ist in der Landesbauordnung verankert (siehe Rückseite). So müssen Rauchwarnmelder in Schlaf- und Kinderzimmern, sowie in allen Fluren, die als Rettungsweg dienen, installiert werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Grundsätzlich ist der Wohnungseigentümer für die Einhaltung der Regelung verantwortlich und nicht ein möglicher/vorhandener Mieter.

Grunddaten

Name

Nachname(n), Vorname(n)

Objekt

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Wohnungsnummer

Etage

Stockwerk, Lage auf dem Stockwerk

Bestätigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Montage und Inbetriebnahme der unten aufgeführten Rauchmelder unter Beachtung der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Anwendungsnorm für die Rauchwarnmelder DIN 14676 sowie die Montage- und Bedienungsanleitungen des Herstellers erfolgt ist.

Aufstellung der montierten Rauchwarnmelder

Ort, Datum

Unterschrift

AKDAS Haus- und Grund- Management GmbH, Worringer Straße 109 40210 Düsseldorf

Herr
Thomas Herold
Dieselstraße 5
42781 Haan

Worringer Straße 109
40210 Düsseldorf
HRB-Nr.: 66455
Amtsgericht Düsseldorf

Ust. ID- Nummer:
DE 219 349 641
Tel.: 0211 / 550 43 50
Fax.: 0211 / 550 43 550
E-mail: info@akdas.de

Datum :
06.02.2018

Unser Zeichen:
AS
(bitte bei Antwort angeben)

**Objekt: WEG Erlinghagenplatz 4-5b in 47229 Duisburg
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.12.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.12.2017 zur Kenntnisnahme und Verbleib bei Ihren Unterlagen.

In diesem Zusammenhang bitten wir um besondere Kenntnisnahme der Ausführungen unter dem TOP 6 (Rauchmelder). Mit Bedauern mussten wir feststellen, dass nicht alle Miteigentümer die Bestätigung, welche mit dem Protokoll für die Versammlung 2016 versandt wurde, an uns zurückgeschickt haben.

Zum Zwecke der Dokumentation für den Gebäudeversicherer hinsichtlich der Durchführung der Rauchmelderinstallation haben wir nochmals diesem Schreiben ein Formular beigelegt. Es wird gebeten, sofern nicht bereits geschehen, dieses vollständig auszufüllen und bis **spätestens 28.02.2018** an uns zurückzuschicken.

Bei auftretenden Fragen steht Ihnen Herr Stabnau unter der Rufnummer 0211/ 550 43 513 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

C. Akdas
-Akdas Haus- und Grund- Management GmbH
* Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.