

Protokoll zur Ordentliche Eigentümerversammlung

Eigentümergeinschaft	WEG „Erlinghagenplatz 4- 5b“ in 47229 Duisburg
Datum	14. September 2018
Uhrzeit	16:30 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	16:36 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 73/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Im Zeitrahmen der Berichterstattung (TOP 1) nehmen weitere Mit-eigentümer an der Versammlung teil. Zu Beginn des TOP 2 wird durch Herrn Akdas festgestellt, dass nunmehr 78/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind

Herr Stabnau berichtet über den Verlauf des zurückliegenden Jahres:

- Im Objekt ist es erneut zum Auftreten von Kakerlaken gekommen. Nach ersten Feststellungen ist dies zurückzuführen auf das Einbringen von Möbel aus objekt eigenen und objekt fremden Sperrmüllaktionen. Herr Dalschen ist angewiesen die Möbelstücke bei dem ob-

jekteigenen Sperrmüll unbrauchbar zu machen. Zur Verminderung der Kosten wird seitens des Hausmeisters im Rahmen der Erstmaßnahme Gift ausgebracht. Sofern diese Maßnahme nicht greift, wurde die Firma Calmund & Riemer beauftragt.

- Im Jahr 2017 und 2018 ist es gehäuft zu „Stromdiebstählen“ gekommen. Die Stadtwerke sind zwischenzeitlich übergegangen die Zähler nicht mehr nur zu sperren, sondern direkt auszubauen. Seitens Herrn Dalschen wird einmal die Woche überprüft, welche Zähler gesperrt oder ausgebaut sind. Die jeweils betroffenen Miteigentümer werden durch Herrn Stabnau über die Sperrung/Ausbau informiert um präventive Maßnahmen gegen den Stromdiebstahl abzusprechen.
- Zur Verhinderung des Wassereintritts in die Tiefgarage wird in den nächsten Wochen die dazugehörige Sickergrube abgepumpt und aufgelockert bzw. gereinigt.
- Seitens des TÜV wurde die Tiefgarage im Hinblick auf Brandschutz und elektrische Anlagen sowie Stromanschlüsse überprüft. Beanstandungen wurde nicht erhoben.
- Im Sommer des Jahres 2018 konnten die abgemeldeten Fahrzeuge durch Androhungen und anschließenden Abschleppen der Wagen beseitigt werden.
- Auf dem Anwesen wurden 10 Kameras angebracht. In den ersten Monaten konnten aufgrund dessen das wilde Entsorgen von Müll sowie Verschmutzungen des Objektes reduziert werden.
- Die Balkone zum Innenhof wurden zur Verbesserung der Optik mit Bambusmatten verkleidet.
- 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 Mahnbefehle zur Forderungsbeitreibung ausreichend. Auffällig ist, dass im Besonderen Neumiteigentümer auf die Zahlungspflichten hingewiesen werden mussten.
- Zuletzt erfolgte eine Berichterstattung zur finanziellen Situation des Objektes.

Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die mitgebrachten und vorliegenden Ordner Bank/Hausgeldabrechnung/Kreditoren/offene Rechnungen für die Jahre 2017 wurde hingewiesen.

TOP 2**Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017**

Herr Akdas informiert die Eigentümer über die einzelnen Abrechnungsposten und beantwortet gestellte Nachfragen. In diesem Zusammenhang wird eine aktuelle OP-Liste vorgelegt. Seitens Herr Akdas wird nochmals die Unterscheidung von umlagefähige und nicht umlagefähige erläutert.

Aufgrund von Nachfrage im Vorfeld der Versammlung weist Herr Stabnau darauf hin, dass infolge der hohen Belegung bei einzelnen Wohnung die Kosten für Heizung und Wasser enorm gestiegen sind.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2017 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Gesamtabrechnung und daraus resultierende Einzelabrechnungen

Ja	Nein	Enthaltung
76	2	0

Die Gesamtabrechnung wurde mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

Die Einzelabrechnungen wurden mit 76 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 2017 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
76	2	0

Der Beschluss wurde mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 4**Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates****Abstimmung zum Beschluss:**

Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft für das Wirtschaftsjahr 2017 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
68	2	8

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 68 Ja-Stimmen angenommen.

Im Hinblick auf die eingeschränkte Mitwirkung von Herrn Kilicarslan als Beirat wird eine Neuwahl für die nächste WEG-Versammlung angeregt. Die Verwaltung wird für die nächste Versammlung einen entsprechenden Tagesordnungspunkt aufnehmen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019

Durch Herrn Akdas werden die einzelnen Kostenpositionen des Gesamtwirtschaftsplans sowie der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2019 erläutert.

Aufgrund einer Nachfrage seitens des Beirates wird durch Herrn Akdas über das Klageverfahren gegen Herrn Herold berichtet.

Abstimmung zum Beschluss:

Der Gesamt- und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2019 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Der Gesamtjahresbetrag der sich aus dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen des Jahres 2019 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
76	2	0

Der Gesamtwirtschaftsplan 2019, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurde mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

Die Einzelwirtschaftspläne 2019, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurden mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 6 Beratung und Beschluss zur Schädlingsbekämpfung in den Sondereigentumseinheiten sowie Gemeinschaftseigentum

Durch Herrn Stabnau wird nochmals die Thematik der Schädlingsbekämpfung (Kakerlaken) aufgegriffen. Im Rahmen dieser wurde festgestellt, dass ein Befall sehr häufig auf die Mieter (u.a. Vermüllung, Überbelegung, Nutzung von Möbel vom Sperrmüll) der jeweiligen Sondereigentumseinheiten zurückzuführen sind. Zur Vermeidung einer Kostenbelastung für die Gemeinschaft wird die nachfolgende Beschlussfassung angeregt

Abstimmung zum Beschluss:

Die Versammlung beschließt die Kosten zur Schädlingsbekämpfung für eine betroffene Sondereigentumseinheit dem jeweiligen Miteigentümer aufzuerlegen. Die Kosten für eine Schädlingsbekämpfung im Bereich des Gemeinschaftseigentums tragen die Miteigentümer gemeinschaftlich.

Ja	Nein	Enthaltung
76	2	0

Der Beschluss wurde mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

Seitens Herr Yagan wird vorgeschlagen die Mieter über Schädlinge und deren Auftreten aufzuklären sowie Aushänge über das Ausbringen des verwendeten Giftes anzubringen. Die Verwaltung wird dies entsprechend berücksichtigen.

TOP 7

Beratung und Beschluss zu Maßnahmen gegen Schäden durch Niederschlagswasser in der Tiefgarage und Garagenhöfe

Herr Stabnau erläutert kurz die Problematik des Wassereintrittes in der Tiefgarage sowie die bisherigen Feststellungen. Nach diesen ist der Sickerschacht, welcher das Wasser aus der Abfahrt zur Tiefgarage aufzufangen soll, zu entschlacken. Zudem ist eine Pumpe o.ä. anzubringen um das Wasser in den Überlauf zum städtischen Kanalsystem zu verbringen. Die Kosten der Erstmaßnahme „Entfernen der Verschlammung“ werden entsprechend den vorgelegten Angebot bei ca. 1000-1200 EUR liegen. Sofern eine Pumpe o.ä. erforderlich ist, werden die Kosten entsprechend steigen.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Versammlung beschließt die Durchführung des Entfernens der Verschlammung sowie Reinigung und Aufbereitung des Sickerschachtes Tiefgarage. Die weiteren Kosten für Folgemaßnahmen, insbesondere der Installation einer Pumpe oder Schwimmers, sind mit dem Beirat unter Vorlage entsprechender Angebote abzustimmen. Der Beirat ist ermächtigt für die Versammlung die Kosten/Angebote freizugeben.

Ja	Nein	Enthaltung
76	2	0

Der Beschluss wurde mit 76 Ja-Stimmen angenommen.

Sonstiges

Durch Herr Yagan wird die Dachrinnen und Fallrohre zu kontrollieren und soweit erforderlich zu reinigen (lassen).

Es wurde festgestellt, dass die wohnhaften Kinder auf dem Sperrmüll spielen. Herr Akdas erklärt, dass bereits Angebot angefordert sind um den Lagerplatz einzuzäunen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Verwaltung angemerkt, dass Herr Dalschen einmal am Tag den Sperrmüll kontrolliert und anderweitige Abfälle in die u.a. Restmülltonnen verbringt.

Hinsichtlich des braunen Schimmels im Kellerbereich Haus 5 wird die Verwaltung entsprechende Maßnahmen der Feststellung und Beseitigung ergreifen.

Herr Niesing weist daraufhin, dass in seinen verwalteten Wohnungen noch nicht alle Zähler gewechselt sind. Entsprechende Termine wurden seitens der Firma Kalorimeta nicht eingehalten. Herr Stabnau wird sich nochmals mit der zuständigen Niederlassung der Firma Kalorimeta in Verbindung setzen. Aufgrund dessen wird von der Gemeinschaft angeregt eine Alternative zu Kalorimeta zu überprüfen. Herr Stabnau wird entsprechende Angebote anfordern.

Weitere Wortmeldungen erfolgten nicht.

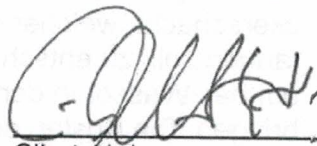
Herr Akdas beendet die Eigentümerversammlung um 18.34 Uhr und verabschiedet die Eigentümer.

Düsseldorf, 09.10.2018
Ort, Datum

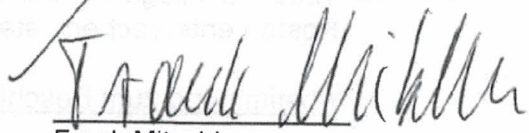
Ort, Datum

Düsseldorf, 10.10.18
Ort, Datum

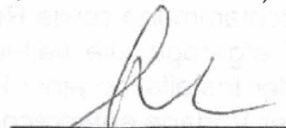
Düsseldorf 09.10.2018
Ort, Datum



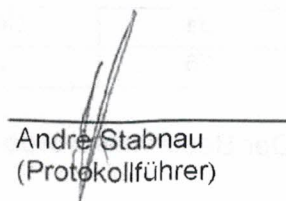
Cihat Akdas
(Verwalter/ Versammlungsleiter)



Frank Mitschke
(Beiratsvorsitzender)



Tülin Akdas
(Protokollführerin)



Andre Stabnau
(Protokollführer)