

Protokoll zur Ordentliche Eigentümerversammlung

Eigentümergeinschaft	WEG „Erlinghagenplatz 4- 5b“ in 47229 Duisburg
Datum	11. Oktober 2019
Uhrzeit	16:30 Uhr
Ort	Mercure Hotel Duisburg City, Landfermannstraße 20, 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	16:34 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 130/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Im Zeitrahmen der Berichterstattung (TOP 1) nehmen weitere Miteigentümer an der Versammlung teil. Zu Beginn des TOP 2 wird durch Herrn Akdas festgestellt, dass nunmehr 133/255 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Mit Beginn des TOP 4 sind durch die Teilnahme weiterer Miteigentümer 135/255 Stimmen persönlich oder durch Vollmacht vertreten. Zum TOP 11 wird die Versammlung von Frau Groß verlassen. Sie erklärt im Falle weiterer Beschlussfassungen sich zu enthalten.

Seitens Herrn Akdas wird über die Maßnahmen der vergangenen Monate berichtet:

- Die Garagendächer wurden instandgesetzt
- Aufgrund eines Ausfalls wurde die Klingelanlage im Haus 5b erneuert. Hinsichtlich der Klingelanlage in den anderen Häusern wird auf einen späteren Tagesordnungspunkt verwiesen.
- Infolge von negativen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück mussten Bäume an der Grundstücksgrenze zur Bismarckstraße entfernt werden.
- Zur Reduzierung der Stromkosten wurde der Stromanbieter gewechselt im Februar 2019 gewechselt. Gegenwärtig erfolgt die Versorgung über die TEAG.
- Zum Zwecke der Beseitigung des Wasserproblems in der Tiefgarage wurde der Abwasserschacht mit dem Hauptkanalrohr der Stadt verbunden. Des Weiteren ist beabsichtigt ein Pumpsystem in der Sickergrube (Tiefgarage) zu installieren, um die Überleitung ins Kanalsystem der Stadt zu erleichtern.

Im Anschluss berichtet Herr Stabnau über aktuelle Themen:

- Mit der Einzäunung des Sperrmüllbereiches ist eine deutliche Reduzierung der Verbreitung des Sperrmülls auf dem Gesamtgelände eingetreten.
- Ein Problem stellt die aktuelle Mieterstruktur im Objekt dar. Durch den erhöhten Anteil an osteuropäischen Mietern ist die Verunreinigung in und vor den Häusern gekommen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die festgestellte Überbelegung der Sondereigentumseinheiten hingewiesen. Für detaillierte Ausführungen wird auf einen späteren Tagesordnungspunkt verwiesen.
- Infolge des Anstieges der Kinderzahl wird seitens der Verwaltung die Aufwertung der Spielplätze hinter Haus 4-4b und Haus 5-5b empfohlen. Zudem soll für nächstes Jahr ein fester Grillplatz eingerichtet werden um das „Wildgrillen“ einzuschränken.
- Aufgrund des Anstieges der Anzahl an abgemeldeten Fahrzeugen ist wieder die Androhung mit ggf. anschließenden Abschleppen der Wagen erforderlich.
- 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 Mahnscheide zur Forderungsbeitreibung ausreichend. Auffällig ist, dass im Besonderen bei Neueigentümern die Zahlungsmoral schlecht ist. Zumeist beruht dies auf Unkenntnis über die Verpflichtung zur Hausgeldzahlung, insbesondere bei einem Leerstand. Die Gemein-

schaft wird über das anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens gegen einen Miteigentümer informiert.

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 2018 wurde hingewiesen.

TOP 2 Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2018

Herr Akdas informiert die Eigentümer anhand einer anonymisierten Abrechnung über die einzelnen Abrechnungsposten und beantwortet gestellte Nachfragen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen lediglich jahresaktuelle Verbindlichkeiten gegenüber der Firma Kalorimeta, welche durch regelmäßige Zahlungen bedient werden. Seitens Herrn Akdas wird nochmals die Unterscheidung von umlagefähige und nicht umlagefähige erläutert. Es wird nochmals auf den Ordner mit den Kontoauszügen und Belegen hingewiesen.

Aufgrund einer Nachfrage seitens Herrn Nising bezüglich des Wechsels der Zähler durch die Firma Kalorimeta wird Herr Stabnau Kontakt aufnehmen und einen neuen Sammeltermin für die Kontrolle, einschließlich eines ggf. Wechsels der Zählwerke vereinbaren und den Miteigentümer mitteilen.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Gesamt- und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das Jahr 2018 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Ja	Nein	Enthaltung
133	0	0

Die Gesamtabrechnung wurde mit 133 Ja-Stimmen angenommen.

Die Einzelabrechnungen wurden mit 133 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 2018 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
84	0	49

Der Beschluss wurde mit 84 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates

Abstimmung zum Beschluss:

Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft für das Wirtschaftsjahr 2018 entlastet.

Ja	Nein	Enthaltung
78	0	57

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 78 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2020

Durch Herrn Akdas werden die einzelnen Kostenpositionen des Gesamtwirtschaftsplans sowie der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2020 erläutert und Nachfrage der Miteigentümer beantwortet.

Abstimmung zum Beschluss:

Der Gesamt- und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2020 werden wie vorgelegt genehmigt und beschlossen.

Der Gesamtjahresbetrag der sich aus dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen des Jahres 2020 ergebenden Hausgeldvorauszahlungen ist zum 01.01.2020 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
135	0	0

Der Gesamtwirtschaftsplan 2020, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurde mit 135 Ja-Stimmen angenommen.

Die Einzelwirtschaftspläne 2020, einschließlich Fälligkeit und Regelung zur monatlichen Zahlung, wurden mit 135 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 6

Beratung und Beschluss zum anhängigen gerichtlichen Verfahren gegen Herrn Thomas Herold

Seitens Herrn Akdas wird in die Thematik eingeführt und über den Termin der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2019 berichtet. Im Rahmen der Verhandlung wurde durch den Richter ein Vergleichsangebot unterbreitet. Nach diesem hat Herr Herold einen Betrag von 1.000 EUR zur Abgeltung der Forderungen bzgl. der Hausgeldrückstände zu leisten.

Durch Herrn Akdas wurden die Datenbestände der Hausverwaltungssoftware aus der Zeit 2004-2010 wiederhergestellt und ausgewertet. Aufgrund der nicht vollständigen Zahlung der monatlichen Hausgelder, insbesondere Zahlungsausfälle in mehreren Monaten, bestehen Bedenken über die Möglichkeit der Aufrechnung der Klageforderung mit Guthaben aus dem vorgenannten Zeitraum.

Durch Herr Stabnau wird der Vergleichsvorschlag der Gemeinschaft vorgelesen und diesbezügliche Fragen beantwortet.

Nachdem durch die Gemeinschaft die Ablehnung des Vergleiches favorisiert wird, unterbreitet Herr Nising den Vorschlag eines Beschlusses, nach welchem die Verwaltung berechtigt ist einem Vergleich zu zustimmen, wenn der Zahlbetrag mindestens 9.500 EUR beträgt.

Der Vorschlag wird anschließend diskutiert.

Aufgrund der Parteilichkeit von Herrn Herold bei diesem Tagesordnungspunkt erklärt Frau Groß bei diesem Punkt nicht mitzustimmen.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Verwaltung wird angewiesen in dem anhängigen Verfahren gegen Herrn Thomas Herold den Vergleich vom 01.08.2019 abzulehnen und zudem verpflichtet, einem Vergleich zu zustimmen, wenn sich daraus eine Zahlungsverpflichtung für Herrn Thomas Herold in Höhe von mindestens 9.500 EUR ergibt.

Ja	Nein	Enthaltung
12	74	0

Der Beschluss wurde mit 74 Nein-Stimmen abgelehnt.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Verwaltung wird angewiesen in dem anhängigen Verfahren gegen Herrn Thomas Herold den Vergleich vom 01.08.2019 abzulehnen und bevollmächtigt einem Vergleich, aus welchem sich eine Zahlungsverpflichtung für Herrn Thomas Herold ergibt, in Rücksprache mit den Bei-

räten Frank Mitschke und Erhard Krause zu zustimmen.

Ja	Nein	Enthaltung
70	11	5

Der Beschluss wurde mit 70 Ja-Stimmen angenommen.

Aus Klarstellungsgründen wird angeregt einen Beschluss zu treffen, welche lediglich den Vergleich vom 01.08.2019 betrifft.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Verwaltung wird angewiesen in dem anhängigen Verfahren gegen Herrn Thomas Herold den Vergleich vom 01.08.2019 abzulehnen.

Ja	Nein	Enthaltung
86	0	0

Der Beschluss wurde mit 86 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 7 Beratung und Beschluss zum Wasserschaden beruhend auf der Nutzung der Sondereigentumseinheit WE139

Durch Herrn Stabnau wird darauf hingewiesen, dass der Tagesordnungspunkt von Herrn Herold angeregt wurde. Hinsichtlich der weiteren Details wird Frau Groß das Wort erteilt. Nach diesen Ausführungen ist es in der Vergangenheit zu mehreren Wassereintritten in der Wohnung WE126 (Eigentümer Herr Thomas Herold) gekommen. In der Folge muss das Bad der Wohnung saniert werden. In diesem Zusammenhang wird ein Angebot der Firma Richtwerk vom 09.09.2019 vorgelegt.

Auf Nachfrage der Beiräte wird durch Herrn Akdas mitgeteilt, dass bei dem bestehenden Versicherungsvertrag eine Selbstbeteiligung der Gemeinschaft von 1.000 EUR vorgesehen ist.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion werden die Risiken eines Gerichtsverfahrens, einschließlich Gutachterkosten, angesprochen.

Auf Nachfrage aus der Gemeinschaft erklärt Herr Akdas, dass nach der ersten Einschätzung das vorgelegte Angebot nicht überhöht ist.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Gemeinschaft beschließt die Verwalterin zu bevollmächtigen die Firma Richtwerk Haan GmbH entsprechend dem Angebot vom 09.09.2019 über 1.156,18 EUR (brutto) mit der Ausführung der Sanierung des Bades der WE 126 (Erlinghagenplatz 5, Duisburg) zu beauf-

tragen. Die Beauftragung erfolgt unter der Auflage, dass vorab seitens Herrn Thomas Herold auf alle weiteren Ansprüche bezüglich der Wasserschäden in der Wohnung WE126 verzichtet sowie eine Aufrechnung mit Hausgeldern, sowohl aus der Vergangenheit als zukünftige, ausgeschlossen wird.

Ja	Nein	Enthaltung
135	0	0

Der Beschluss wurde mit 135 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 8 Beratung und Beschlussfassung Neuwahl eines Verwalters/ Fortführung der Verwaltungstätigkeit durch die Fa. Akdas Haus- und Grund-Management GmbH sowie Ermächtigung des Beirates zur Verlängerung des Verwaltervertrages

Herr Akdas erklärt die Verwaltungstätigkeit fortführen zu wollen. Jedoch wird eine Erhöhung der Verwaltungsgebühren pro Wohneinheit um einen Euro erbeten.

Abstimmung zum Beschluss:

- Es wird beschlossen, den Verwaltervertrag mit der Firma Akdas Haus- und Grund- Management GmbH über den 31.12.2020 hinaus bis zum 31.12.2025 zu folgenden Konditionen:

Verwaltungsgebühren pro Wohneinheit je Monat	19,00 € zzgl. USt.
Verwaltungsgebühren pro ST/GA je Monat	1,00 € zzgl. USt.

zu verlängern.

Die Versammlung bevollmächtigt den Beiratsvorsitzenden, Herrn Frank Mitschke, in deren Namen und Auftrag zur Unterzeichnung des neuen Verwaltervertrages bzw. einer Verlängerung des bisherigen Verwaltervertrages.

Ja	Nein	Enthaltung
82	0	53

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 82 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 9 Beratung und Beschluss zur Reduzierung der Versicherungssumme bei der Wohngebäudeversicherung

Durch Herrn Akdas wird berichtet, dass nach der Einwertung der beiden Gebäude durch den Versicherungsvertreter der Provinzial eine Reduzierung der Wohngebäudeversicherung möglich ist.

Frau Nippe weist auf das Risiko einer Unterdeckung/Unterversicherung

sowie die daraus sich ergebenden Folgen einer Kürzung der Auszahlungen im Schadensfall hin.

Die Argumente für und gegen eine Reduzierung wird durch die Miteigentümer diskutiert.

Seitens der Miteigentümer wird angeregt die Versicherungsanstalt anzuschreiben und eine Erklärung des Ausschlusses einer Kürzung bei der Schadensübernahme im Falle einer Unterdeckung anzufordern.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Gemeinschaft beschließt zunächst die Versicherungssumme von 6,5 Mio. EUR pro Block auf 5 Mio. EUR pro Block zu senken. Die Verwalterin wird jedoch angewiesen bei den bestehenden Verträgen das Vorliegen eines Unterversicherungsverzichts zu prüfen. Im Falle des Nichtvorliegens ist die Verwaltung angehalten auf einen Verzicht hinzuwirken. Sofern ein Verzicht nicht gewährt wird, ist die Verwalterin aufgefordert eine Einwertung der Immobilie im Hinblick auf die Versicherungssumme vornehmen zu lassen.

Ja	Nein	Enthaltung
126	1	8

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 126 Ja-Stimmen angenommen.

TOP 10 Beratung und Beschlussfassung zur Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen

Durch Herr Stabnau wird das zugrundeliegende Problem erläutert und auf die Dringlichkeit einer Entscheidung im Besonderen bei den Häusern 4 und 5 hingewiesen. Die durch die Erneuerung der Anlage im Hauseingang 5b erhaltenen Ersatzteile sind für Haus 4 nicht verwertbar. Zudem ist aufgrund der Mieterstruktur in Haus 4 mit Beschädigungen an der Anlage zu rechnen.

Abstimmung zum Beschluss:

Die Verwalterin wird beauftragt in den Häusern Erlinghagenplatz 4 und 5, Duisburg, die Klingel- und Gegensprechanlage zu erneuern (lassen). Auf eine funktionierende preisgünstige Lösung soll hingewirkt werden.

Ja	Nein	Enthaltung
81	1	53

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 81 Ja-Stimmen angenommen.

Im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung soll geklärt werden, welche weiteren Klingel- und Gegensprechanlagen zu erneuern sind.

TOP 11 Beratung und Beschlussfassung zu zukünftigen Mieterstruktur und eventuelle Einbindung des WEG-Verwalters

Durch Herrn Stabnau wird berichtet, dass infolge der derzeitigen Mieterstruktur in den letzten Jahren die Häufigkeit an Verschmutzungen und Sachbeschädigungen im und am Objekt gestiegen ist. Nach den ersten Beobachtungen der letzten Monate ist dies auf eine Ausbreitung von Großfamilien auf das Gesamtobjekt zurückzuführen.

Seitens der Verwaltung wird gebeten im Falle von Neuvermietungen zunächst Rücksprache mit Herrn Dalschen (Hausmeister) oder Herrn Stabnau zu nehmen um etwaigen Problemfamilien eine Ausbreitung zu erschweren.

Darüber hinaus wird gebeten problematische ehemalige Mieter zu melden um zu verhindern, dass diese im Objekt eine andere Wohnung anmieten.

TOP 8 Sonstiges

Anknüpfend an ein Angebot der Firma SEnerCon, Berlin, beabsichtigt Herr Akdas eine Prüfung der Fernwärmeanschlussleistung vornehmen zu lassen. Das Ergebnis der Prüfung und die weitere Vorgehensweise wird anschließend mit den Beiräten besprochen.

Weitere Wortmeldungen erfolgten nicht.

Herr Akdas beendet die Eigentümerversammlung um 19.26 Uhr und verabschiedet die Eigentümer.

Ort, Datum

Düsseldorf 70.11.2019

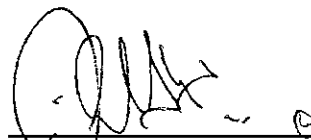
Ort, Datum

Düsseldorf 18.11.19

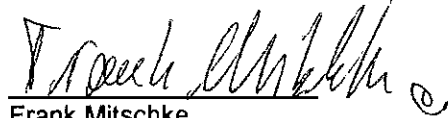
Ort, Datum

Düsseldorf 10.11.19

Ort, Datum



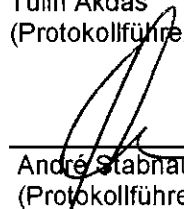
Cihat Akdas
(Verwalter/ Versammlungsleiter)



Frank Mitschke
(Beiratsvorsitzender)



Tülin Akdas
(Protokollführerin)



André Stabnau
(Protokollführer)