





## WEG Delrather Str. 17 in 41541 Dormagen

Ort der Versammlung	In den Räumlichkeiten der Verwaltung Am Weißen Stein 1 41541 Dormagen	Verwalter Herr Jörg Rothe
Anwesende Eigentümer	7.783/10.000,00	Miteigentumsanteile
Vertretende Eigentümer	2.217/10.000,00	Miteigentumsanteile
Gesamtteilnahme	10.000/10.000,00	Miteigentumsanteile

### GESCHÄFTSORDNUNG

#### 1. Stimmrecht

Das Stimmrecht regelt sich nach der Urkunden Nr. 119 von 1984, gemäß § 13 Ziffer 1. der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit folgender Maßgabe:

In der Versammlung entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme. Der Garageneigentümer hat kein gesondertes Stimmrecht.

Vorsitz in der Eigentümerversammlung und Versammlungsleitung wird von Herrn Jörg Rothe durchgeführt, Gleiches gilt für die Protokollführung. Das Versammlungsprotokoll wird von der 1. Vorsitzenden, Frau Petra Schlieper und von dem 2. Vorsitzenden, Herrn Thomas Munker die an dieser Versammlung teilgenommen haben gegenzeichnet.

Begrüßung der anwesenden Eigentümer und Eröffnung der Versammlung um 18:00 Uhr durch Herrn Jörg Rothe.

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025



## **TAGESORDNUNG ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DELRATHER STR. 17, 41541 DORMAGEN**

### **TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit**

Die Einladung zur Eigentümerversammlung wurde am **28.02.2025** form- und fristgerecht zum **26.03.2025** einberufen.

Die gesetzliche Einladungsfrist beträgt drei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG).

Mit 10.000/10.000,00 anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen war die Versammlung um 18:00 Uhr beschlussfähig.

Ein Eigentümer stellte den Antrag, dass keine Begleitpersonen an der Versammlung teilnehmen dürfen, die als Mieter im Objekt wohnen. Daraufhin hat der Versammlungsleiter die Begleitperson von der Eigentümerin der Wohnung Nr. 6 aufgefordert, die Versammlung zu verlassen. Dem ist Folge geleistet worden.

### **TOP 2 Bericht des Verwalters**

- Bericht der Verwaltung

Herr Rothe berichtete in der Eigentümerversammlung darüber, dass alle Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer termingerecht dem Gemeinschaftskonto zugeführt wurden und somit keine Versäumnisse seitens der Eigentümer vorliegen.

Die Firma Hans-Peter Fassbender hat im März 2024 die Balkontüre der Wohnung Nr. 3 gerichtet und repariert, nachdem diese nicht mehr richtig schloss.

Im Juli 2024 kam es zu einer TV-Empfangsstörung in der Wohnung Nr. 6. Die Firma Graetz hat die defekte Unicable-Dose erneuert.

Die Eigentümerin der Wohnung Nr. 6 meldete, dass die Türklinke der Hauseingangstüre innen lose ist. Die Firma Remmer hat ein neues Beschlagset montiert.

Im Oktober 2024 hat der Eigentümer der Wohnung Nr. 9 den defekten Treppenhäusautomaten, der die Beleuchtung der Tiefgarage steuert, in Eigenleistung ausgetauscht.

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025



### **Nachfolgende Reparaturen wurden im vergangenen Wirtschaftsjahr 2024 durchgeführt:**

- Beleg-Nr. 136 der Buchhaltung: Firma Multimedia Service Graetz, Reparatur Sat-Anlage, Rechnungsbetrag 299,88 €,
- Beleg-Nr. 54 der Buchhaltung: Firma Heinz-Peter Fassbender, Reparatur Balkontüre Whg. Nr. 3, Rechnungsbetrag 237,17 €,
- Beleg-Nr. 191 der Buchhaltung: Firma Metallbau Remmer, Reparatur Haustüre, Rechnungsbetrag 169,36 €,
- Beleg-Nr. 205 der Buchhaltung: Erstattung Auslagen ET Geigle, Treppenlicht-Zeitschaltuhr, Rechnungsbetrag 23,49 €.

### **Nachfolgende Instandhaltungen wurden im vergangenen Wirtschaftsjahr 2024 durchgeführt:**

Es wurden keine Instandhaltungen im Jahr 2024 ausgeführt.

### **Vermögensaufstellung der Eigentümergemeinschaft:**

Rücklagenbestand	Stichtag	31.12.2024	74.424,97 Euro
Offene Forderungen	Stichtag	31.12.2024	0,00 Euro

- Bericht zur Kassenprüfung

Die Kassenprüfung wurde von der Kassenprüferin Frau Schlieper durchgeführt.

### **Prüfvermerk der Kassenprüfer:**

Die der Kassenprüferin vorgelegten Unterlagen zur Belegprüfung waren in sich schlüssig und ergaben keine Beanstandungen. Es standen alle Unterlagen der Gemeinschaft zur Verfügung. Die Anerkennung der Jahresabrechnung wird empfohlen.

## **TOP 3 Genehmigung der Jahresabrechnung 2024**

Die endgültige Kostentragungspflicht für das abgerechnete Wirtschaftsjahr wird gemäß § 28 WEG erst mit dem Beschluss über die Abrechnung begründet. Dabei bedarf es eines ausdrücklichen Beschlusses sowohl über die Gesamtabrechnung als auch über die Einzelabrechnungen.

### **Zum Tagesordnungspunkt 3 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**

Die von der Verwaltung vorgelegte Jahresgesamtabrechnung sowie die Jahreseinzelnabrechnungen für das Jahr 2024 mit Druckdatum 26.02.2025 werden hiermit genehmigt und die Abrechnungsergebnisse sofort fällig gestellt.

Die Guthaben bzw. die Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen, werden sofort fällig. Die Eigentümer haben zeitnah für den Kontoausgleich zu sorgen.

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025



**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

**TOP 4 Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025**

Der Wirtschaftsplan ist die Rechtsgrundlage für die Anforderung von Wohngeld- (Hausgeld-) Vorschüssen bis zum Vorliegen des endgültigen Jahresergebnisses in Form der Wohngeldabrechnung.

**Zum Tagesordnungspunkt 4 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 26.02.2025 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage und der Rücklage für bauliche Veränderungen im Gemeinschaftsinteresse. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistende Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2025, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird sofort fällig. Die Eigentümer sorgen bitte zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen dafür, dass sie ihre Daueraufträge bzw. Zahlungen entsprechend anpassen.

**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

**TOP 5 Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024**

**Zum Tagesordnungspunkt 5 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Verwalters für das Jahr 2024.

**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

**TOP 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2024**

1. Vorsitzende: Frau Petra Schlieper
2. Vorsitzender: Herr Thomas Munker

**Zum Tagesordnungspunkt 6 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2024.

1. Vorsitzende: Frau Petra Schlieper, Brunnenstr. 11a, 41541 Dormagen

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025



**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**  
Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

**Zum Tagesordnungspunkt 6 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**  
Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung des 2. Vorsitzenden für das Wirtschaftsjahr 2024.

2. Vorsitzender: Herr Thomas Munker, Piwipper Str. 10a, 41539 Dormagen

**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**  
Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

## TOP 7

### **Aussprache und Beschlussfassung zur Installation einer Klimaanlage in der Wohnung Nr. 9**

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 9, 2. OG rechts möchte in der Wohnung eine Klimaanlage installieren lassen. Das Splitgerät (Außengerät) würde auf dem Balkon zu stehen kommen. Die Masse des geplanten Gerätes der Marke Dimstal betragen 70 cm breit, 55 cm hoch und 27 cm tief und das Gewicht beträgt 23 kg. Die Kälte-Wärmeleistung sind 3,5 kW.

**Zum Tagesordnungspunkt 7 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**  
Die Eigentümergeinschaft beschließt die Genehmigung einer sach- und fachgerechten Installation einer Klimaanlage in der Wohnung Nr.9, 2. OG rechts. Die Installation ist durch eine Fachfirma oder in Eigenleistung (sach- und fachgerecht) durchzuführen. Die Klimaanlage ist nur unter den zugelassenen dB Grenzwerten zu betreiben. Der Eigentümergeinschaft und den Bewohnern darf hierdurch kein Nachteil\*Die Kosten für die Installation, Unterhaltung und Instandhaltung der Klimaanlage sind von dem jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Des Weiteren wird allen Eigentümern ebenfalls die Installation einer Klimaanlage genehmigt. Dennoch muss der Aufstellungsort und die Art der Installation mit der Eigentümergeinschaft abgestimmt werden. Eine E-Mail des Eigentümers mit der näheren Beschreibung nebst einer Fotomontage ist dieser Tagesordnung beigelegt.

**Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**  
Der Beschluss wurde mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme angenommen.

## TOP 8

### **Aussprache zum Lüften der Allgemeinräume insbesondere im Waschkeller und Trockenraum**

In der Liegenschaft besteht Uneinigkeit über das Lüften der Allgemeinräume, insbesondere der Waschküche und des Trockenraumes. Es gibt kontroverse Meinungen in Bezug auf Feuchtigkeitsbildung und Energieverlust. In Rede steht hier langes offenstehen der Kellerfenster, was das Gebäude auskühlen lässt. Im Gegensatz dazu haben sich im Waschkeller und Trockenraum laut Bewohneraussage modrige Gerüche gebildet und an den Kellerfenstern bildet sich Schweißwasser. Hier soll mit den Eigentümern eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025





Die Eigentümer sprechen sich dafür aus, dass die Hausverwaltung ein Angebot zum Einbau eines Lüfters mit Feuchtigkeitsmesser einholt und in der nächsten Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorlegt.

## **TOP 9      Sonstiges (ohne Beschlussfassung)**

Die Verwaltung soll ein Schild mit der Aufschrift „Fenster ab 22:00 Uhr geschlossen halten“ anfertigen und im Waschkeller bzw. im Trockenraum aushängen.

Der Vorgarten soll neue Erde erhalten und mit Rindenmulch abgedeckt werden. Dazu soll die Verwaltung bei der Firma Klein ein Angebot anfordern. Das Angebot soll nach Vorlage mit den Eigentümern abgestimmt und freigegeben werden.

Der Kirschbaum an der Terrasse der Wohnung Nr. 3 soll auf Standfestigkeit geprüft werden.

Die Reinigung der Ablaufrinne der Tiefgarage und die Reinigung des Pumpensumpfes soll mit im Müllbereitstellungsplan aufgenommen werden. Hierzu wird eine Arbeitsanweisung erstellt und den Bewohnern überreicht.

Die Verwaltung soll bei der Firma Stephan Offer, Delrather Str. 10, 41541 Dormagen, Tel. 02133-71638 ein Angebot für die Gartenpflege einholen.

Um 19:45 Uhr lagen keine weiteren Anträge und Fragen vor. Herr Rothe bedankte sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Erscheinen und schloss die Versammlung.

Dormagen, den 15.04.2025

 **ROTHE**  
IMMOBILIEN  
HAUSVERWALTUNG  
Am Weißen Stein 1 · 41541 Dormagen  
Tel. 021 33 / 22 73 02 · Fax 22 73 04  
www.rothe-immobilien.de

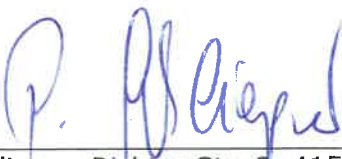
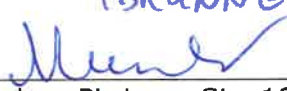
Versammlungsleiter und Protokollführer

Herr Jörg Rothe, Am Weißen Stein 1,  
41541 Dormagen

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025



Protokoll vom Beirat genehmigt:

- 16.04.2025 
1. Beiratsvorsitzende: Frau Petra Schlieper, Richter Str. 2, 41539 Dormagen  
Eigentümerin BRUNNENSTR. 119, 41541
- 27.04.2025 
2. Beiratsvorsitzender: Herr Thomas Munker, Piwipper Str. 10a, 41539 Dormagen  
Eigentümerin

WEG Delrather Str. 17 ETV 26.03.2025