



Protokoll zur Eigentümerversammlung

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
DELRATHER STR. 17 IN 41541 DORMAGEN

30.03.2023 UM 18:00 UHR



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 | 5.156/10.000 | Miteigentumsanteile |
| Vertretende Eigentümer | 2.016/10.000 | Miteigentumsanteile |
| Gesamtteilnahme | 7.172/10.000 | 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 Munker die an dieser Versammlung teilgenommen haben gegenzeichnet.

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



TAGESORDNUNG ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DELRATHER STR. 17, 41541 DORMAGEN

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit

Die Einladung zur Eigentümerversammlung wurde am **24.02.2023** form- und fristgerecht zum **30.03.2023** einberufen.

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

Mit 7.172,00/10.000 anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen war die Versammlung um 18:00 Uhr beschlussfähig.

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.

Im Dezember 2021 wurde von der Treppenhausreinigungskraft gemeldet, dass der Stecker am Warmwassergerät abgetrennt worden ist. Dieser wurde aus sicherheitstechnischen Gründen von den Eigentümern der Wohnung Nr. 6 abgetrennt, da der Stecker durchgeschmort war. Aufgrund des Alters des Gerätes hat die Firma Haustechnik Plömacher GmbH ein neues Warmwassergerät installiert.

Die Firma Uwe Kuhn hat am 08.03.2022 die Brandschutztüren gewartet. Dabei wurden 5 defekte Obertürschließer und ein defektes Schloss der Türe des Waschkellers ausgetauscht.

Nach Beschluss der Eigentümer in der letzten Eigentümerversammlung hat die Firma Jan Peters die defekte Aussentreppe im Garten der Wohnung Nr. 1 im Februar 2022 saniert.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 9 hat im April 2022 das Tor der Einzelgarage ausgetauscht. Der Betrag für die Malerarbeiten in Höhe von 209,68 Euro für das Tor wurden, gemäß dem Beschluss der Eigentümer in der letzten Eigentümerversammlung, dem Eigentümer erstattet.

In einem gemeinsamen Ortstermin mit der Firma Fischer, dem Eigentümer, Herrn Geigle und der Verwaltung zu den häufigen Störungen des Tiefgaragentores wurde besprochen, dass die drei verbauten Sicherungen für die Tiefgarage ausgetauscht werden sollen. Als Alternative soll ein dreier

WEG Delrather Str. 17



Sicherungsblock eingebaut werden, der immer alle 3 Sicherungen zusammen auslöst. Die Firma Hentges hat die Arbeiten im Mai 2022 ausgeführt. Weiterhin wurde ein Bewegungsmelder in der Tiefgarage neben der Verbindungstüre zum Keller montiert und auf dem Treppenhausrelais aufgeschaltet. Der Bewegungsmelder ist so ausgerichtet, dass sowohl die Türe und das Rollltor überwacht werden.

Nach Beschluß der Eigentümer in der letzten Eigentümerversammlung hat die Firma Haustechnik Plömacher GmbH im August 2022 die frostsichere Außenzapfstelle montiert.

Nachdem das Tiefgaragentor öfters nicht zugefahren ist, wurde im September 2022 von der Firma Fischer Tortechnik e. K. das Spiralkabel ausgetauscht.

Nachfolgende Reparaturen wurden im vergangenen Wirtschaftsjahr 2022 durchgeführt:

- Beleg-Nr. 17 der Buchhaltung: Firma Haustechnik Plömacher GmbH, Austausch Warmwassergerät, Rechnungsbetrag 297,32 €,
- Beleg-Nr. 39 der Buchhaltung: Firma H.-G. Bellen GmbH, Montage Sicherheitseinrichtung, Rechnungsbetrag 1.183,91 €,
- Beleg-Nr. 41 der Buchhaltung: Firma Jan Peters, Sanierung Gartenaußentreppe, Rechnungsbetrag 952,00 €,
- Beleg-Nr. 58 der Buchhaltung: Firma Uwe Kuhn, Wartung Brandschutztüren u. Austausch OTS, Rechnungsbetrag 1.128,12 €,
- Beleg-Nr. 77 der Buchhaltung: Eigentümer Whg.- Nr. 9, Erstattung Anstrich Einzelgarage, Rechnungsbetrag 209,68 €,
- Beleg-Nr. 99 der Buchhaltung: Firma Elektro Hentges, Austausch Sicherung TG Tor u. Montage Bewegungsmelder TG, Rechnungsbetrag 469,07 €,
- Beleg-Nr. 185 der Buchhaltung: Firma Haustechnik Plömacher GmbH, Montage Außenzapfstelle, Rechnungsbetrag 635,53 €,
- Beleg-Nr. 16 der Buchhaltung: Firma Fischer Tortechnik e.K., Austausch Torsteuerung, Rechnungsbetrag 1.055,53 €,
- Beleg-Nr. 18 der Buchhaltung: Firma Fischer Tortechnik e.K., Fehlersuche Torsteuerung, Rechnungsbetrag 198,25 €.

Vermögensaufstellung der Eigentümergemeinschaft:

| | | | |
|--------------------|----------|------------|----------------|
| Rücklagenbestand | Stichtag | 31.12.2022 | 62.532,30 Euro |
| Offene Forderungen | Stichtag | 31.12.2022 | 0,00 Euro |

Bericht zur Kassenprüfung

Die Kassenprüfung wurde von der Kassenprüferin Frau Schlieper am 20.02.2023 durchgeführt.



Prüfvermerk der Kassenprüfer:

Die der Kassenprüferin vorgelegten Unterlagen zur Belegprüfung waren in sich schlüssig und ergaben bis auf eine Nachberechnung im Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 und eine Änderung der Personenzahl keine Beanstandungen. Die Personenzahl wurde entsprechend der Information der Eigentümer korrigiert. Es standen alle Unterlagen der Gemeinschaft zur Verfügung. Die Anerkennung der Jahreabrechnung wird empfohlen.

TOP 3 Genehmigung der Jahresabrechnung 2022

Die endgültige Kostentragungspflicht für das abgerechnete Wirtschaftsjahr wird gemäß § 28 Abs. 5 WEG erst mit dem Beschluss über die Abrechnung begründet. Dabei bedarf es eines ausdrücklichen Beschlusses sowohl über die Gesamtabrechnung als auch über die Einzelabrechnungen.

Sofern Sie zu der Ihnen übermittelten Gesamt- oder Einzelabrechnung Fragen haben, teilen Sie uns dies bitte im Vorfeld der Versammlung möglichst schriftlich mit, damit wir die Gelegenheit erhalten, die entsprechenden Komplexe für Sie aufbereiten zu können. Nach vorheriger Terminankündigung stehen wir Ihnen auch gerne für die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zur Verfügung.

Zum Tagesordnungspunkt 3 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Die von der Verwaltung vorgelegte Jahresgesamtabrechnung sowie die Jahreseinzelsabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum 24.02.2023 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.

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 4 Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan

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 24.02.2023 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 leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2023, 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

WEG Delrather Str. 17



Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen dafür, dass sie ihre Daueraufträge bzw. Zahlungen entsprechend anpassen. Die Abrechnungsposition Gartenpflege im Wirtschaftsplan wird auf 6.426,00 Euro korrigiert. Alle Eigentümer erhalten mit dem Protokoll die aktualisierten Wirtschaftspläne.

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 5 Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022

Zum Tagesordnungspunkt 5 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Verwalters für das Jahr 2022.

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022

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

Zum Tagesordnungspunkt 6 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der 1. Vorsitzenden für das Wirtschaftsjahr 2022.

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

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Zum Tagesordnungspunkt 6 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des 2. Vorsitzenden für das Wirtschaftsjahr 2022.

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

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 7 Bestätigung bzw. Neuwahl des Verwalters

Die hohe Inflationsrate sowie die enormen Auswirkungen des Ukraine-Konflikts treffen auch uns in einem erheblichen Maß. Explodierende Energiepreise und gestiegene Lohn-, Fahrt- und Materialkosten stellen auch uns vor Herausforderungen. Als familiengeführtes Kleinunternehmen war und ist es auch für uns wichtig, für unsere Kundinnen und Kunden ein zuverlässiger Partner zu sein. Aufgrund der zuvor dargelegten Beweggründe sind wir gezwungen, das Verwalterentgelt entsprechend anzupassen bzw. zu erhöhen.



Es ist daher über die Bestätigung der derzeitigen Verwaltung oder über die Bestellung eines neuen Verwalters Beschluss zu fassen.

Zum Tagesordnungspunkt 7 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Herr Rothe von der Fa. Rothe Immobilien e.K. aus Dormagen wird für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2025 zum Verwalter bestellt. Das Verwalterentgelt wird auf 25,50 € zzgl. MwSt. je Monat und Wohneinheit für das Wirtschaftsjahr 2023 festgelegt. In den folgenden Wirtschaftsjahren ab 2024 erhöht sich das Verwalterentgelt jeweils um 1,00 € zzgl. MwSt. je Monat und Wohneinheit.

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über die Erhebung einer Gebühr für die Erstellung eines Umlaufbeschlusses

Die Erstellung eines Umlaufbeschlusses wird zukünftig mit einem Stundensatz von 75,00 Euro zzgl. MwSt. abgerechnet.

Zum Tagesordnungspunkt 8 wurde kein Beschluss gefasst.

Die Eigentümer wünschen eine aktuelle Eigentümerliste, welche mit dem Protokoll an die Eigentümer versandt wird.

TOP 9 Beschlussfassung über die Erhebung einer Gebühr für die Anforderung einer Sonderumlage

Für die Anforderung und Überwachung einer beschlossenen bzw. notwendigen Sonderumlage wird zukünftig eine Gebühr in Höhe von 20,00 Euro zzgl. MwSt. pro Sondereigentumseinheit abgerechnet.

Zum Tagesordnungspunkt 9 wurde kein Beschluss gefasst.

TOP 10 Aussprache und Beschlussfassung zu den festgestellten Mängeln an den Dachgauben

Bei der Dachwartung am 21.12.2021 hat die Firma Bellen GmbH Schäden an den Abdichtungen der Flachdachgauben auf der Rückseite festgestellt. Nach diversen Erinnerungen durch die Verwaltung hat die Firma Bellen ein Angebot im Juli 2022 über 4.582,74 Euro vorgelegt.

Zum Tagesordnungspunkt 10 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Beseitigung der Mängel an den rückwärtigen Flachdachgauben gemäß dem Angebot Nr. 22000363 vom 09.07.2022 der Firma Bellen über 4.582,74 Euro.

Die Kosten für die Maßnahme sind der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.



Des Weiteren wird zur Deckung von zusätzlichen Kosten für nicht vorauszusehende Arbeiten ein Betrag von ca. 15% der Auftragssumme beschlossen.

Aufgrund der volatilen Preisentwicklung ist mit einer aktuellen Preiserhöhung bei Auftragsvergabe zu rechnen.

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

TOP 11 Sonstiges ohne Beschlussfassung

Durch fehlende Angaben zur Personenzahländerung der Wohnung Nr. 9 sind die vorangegangenen Abrechnungen fehlerhaft. Die Eigentümer verständigten sich darauf, dass durch eine pauschale Zahlung von 200,00 Euro auf eine Nachberechnung bzw. Korrektur der Abrechnungen verzichtet werden kann. Der Eigentümer wird zur Zahlung aufgefordert.

Es wird darum gebeten, die Mieterin der Wohnung Nr. 9 nochmals aufzufordern, bestellte Pakete selber in Empfang zu nehmen bzw. in einer Packstation lagern zu lassen und die Kartons nur zerkleinert in den entsprechenden Mülltonnen zu entsorgen. Im Zuge einer guten Wohngemeinschaft sollten alle Bewohner bei hohem Papieraufkommen die Entsorgung in öffentlichen Papiercontainern vornehmen oder jeweils am 1. Samstag im Monat am Parkplatz des Sportplatzes in Stürzelberg abgeben.

Der grüne Eimer unter den Briefkästen ist ausschließlich für Papiermüll vorgesehen (nicht für Flusen aus dem Trockner).

Die Mieterin der Wohnung Nr. 9 lässt ihre Hunde unangeleint durch das Treppenhaus laufen. Weiterhin verrichten die Hunde ihre Notdurft im Vorgarten des Hauses und gelegentlich auch im Treppenhaus. Die Verwaltung wird die Eigentümer auffordern eine Anleinplicht der Hunde im Treppenhaus und die Untersagung der Verrichtung der Notdurft im Vorgarten und im Treppenhaus gegenüber ihrer Mieterin auszusprechen.

Ein grüne Abfalltonne ist defekt. Die Verwaltung wird den Austausch veranlassen.

Es ist untersagt den Wäschetrockner nach 22:00 Uhr zu benutzen.

Es ist untersagt Kinderwägen im Treppenhaus abzustellen, wenn diese den Fluchtweg versperren. Pro Wohnung wird das Abstellen eines Kinderwagens in der Tiefgarage geduldet, weitere sind anderweitig unterzubringen (z.B. im privaten Kellerraum).

In der Wohnung Nr. 5 ist die Gegensprechstelle defekt eine Überprüfung muss durch den Eigentümer erfolgen, da es sich hier um Sondereigentum handelt.



Um 20:05 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 31.03.2023



Versammlungsleiter und Protokollführer

Herr Jörg Rothe, Am Weißen Stein 1,
41541 Dormagen



Protokoll vom Beirat genehmigt:

P. Schlieper

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

Munker

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