

# Protokoll zur Eigentümerversammlung

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT  
DELRATHER STR. 17 IN 41541 DORMAGEN

09.04.2024 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	6.646/10.000,00	Miteigentumsanteile
Vertretende Eigentümer	2.043/10.000,00	Miteigentumsanteile
Gesamtteilnahme	8.689/10.000,00	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, 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 09.04.2024



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

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

Die Einladung zur Eigentümerversammlung wurde am **20.03.2024** form- und fristgerecht zum **09.04.2024** einberufen.

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

Mit 8.689/10.000,00 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.

Die Mieter der Wohnung Nr. 6 konnten die Wohnungseingangstüre weder von innen noch von außen öffnen, da das Schloss defekt war. Die Firma Schloß- und Schlüssel Schor GmbH hat am 23.01.2023 die Türe geöffnet und ein neues Einsteckschloss eingebaut.

Im Oktober 2022 berichtete die Nutzerin des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 6 von einer Undichtigkeit im Deckenbereich. Bei Starkregen tropft mit Verzögerung Wasser von der Decke. Die Firma Reinecke GmbH hat die darüberliegende Terrasse der Wohnung Nr. 2 in Teilen geöffnet. Dazu wurde der Kiesstreifen aufgenommen und die darunter liegende Schweißbahn geprüft. Es wurden die Silikonabdichtung am Wandabschlussblech beigearbeitet und an der Terrassentüre eine Schweißbahn entfernt und mit Flüssigkunststoff neu abgedichtet. Das Ergebnis der Arbeiten bleibt abzuwarten. Weiterhin wurden unebene Platten im Einfahrtsbereich der Tiefgarage begradigt.

Nach Beschluss der Eigentümer in der letzten Eigentümerversammlung 2023 hat die Firma Bellen GmbH die Reparaturarbeiten an den Dachgauben im Juni 2023 zum Angebotspreis von 4.582,74 Euro ausgeführt.

Im Juli 2023 wurde eine defekte Klingel von der Eigentümerin der Wohnung Nr. 6 gemeldet. Die Firma Schoenen hat die festsitzende Mechanik an der Klingelglocke gelöst.





Ende August 2023 wurde die Tiefgarage bei Starkregen überflutet. Die Pumpe im Pumpensumpf war defekt. Die Eigentümer der Wohnung Nr. 3 und der Eigentümer der Wohnung Nr. 4 haben den Pumpensumpf gereinigt und dabei festgestellt, dass die Pumpe defekt war. Auch die Ersatzpumpe war nicht einsatzbereit und defekt. Es wurde von den Eigentümern eine neue Pumpe gekauft und eingebaut.

Im Oktober berichteten mehrer Bewohner, dass das Tiefgaragentor nicht mehr mit den Funksendern zu bedienen ist. Die Firma Fischer Tortechnik e.K. hat am 16.10.2023 die defekte Funkanlage ausgetauscht.

#### **Nachfolgende Reparaturen wurden im vergangenen Wirtschaftsjahr 2023 durchgeführt:**

- Beleg-Nr. 18 der Buchhaltung: Firma Schloss & Schlüssel Schor, Austausch Schließzylinder Eingangstüre Wohnung Nr. 6, Rechnungsbetrag 158,86 €,
- Beleg-Nr. 50 der Buchhaltung: Firma Reinecke GmbH, Freilegung Teilbereich Terrasse Whg. Nr. 2 u. Begradigung Platten Einfahrt TG, Rechnungsbetrag 1.044,70 €,
- Beleg-Nr. 156 der Buchhaltung: Firma Schoenen GmbH & Co. KG, Reparatur Klingel Whg. Nr. 6, Rechnungsbetrag 74,38 €,
- Beleg-Nr. 194 der Buchhaltung: Firma Fischer Tortechnik e.K., Austausch defekte Funkanlage am TG-Tor, Rechnungsbetrag 259,18 €.

#### **Nachfolgende Instandhaltungen/ Erhaltungsmaßnahmen wurden im vergangenen Wirtschaftsjahr 2023 durchgeführt:**

- Beleg-Nr. 120 der Buchhaltung: Firma Bellen GmbH, Reparatur an den Dachgauben, Rechnungsbetrag 4.582,74 €.

#### **Vermögensaufstellung der Eigentümergemeinschaft:**

Rücklagenbestand	Stichtag	31.12.2023	66.148,03 Euro
Offene Forderungen	Stichtag	31.12.2023	0,00 Euro

- Bericht zur Kassenprüfung

Die Kassenprüfung wurde von der Kassenprüferin Frau Schlieper durchgeführt.

#### **Prüfvermerk der Kassenprüferin:**

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 Jahreabrechnung wird empfohlen.



### **TOP 3      Genehmigung der Jahresabrechnung 2023**

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 2023 mit Druckdatum 09.03.2024 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 für das Wirtschaftsjahr 2024**

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 09.03.2024 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 2024, 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 2023**

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

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung des Verwalters für das Jahr 2023.

#### **Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:**

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.





## TOP 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023

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

**Zum Tagesordnungspunkt 6 wurde folgender Beschlussantrag gestellt:**  
Die Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2023.

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 Eigentümergeinschaft beschließt die Entlastung des 2. Vorsitzenden für das Wirtschaftsjahr 2023.

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

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

## TOP 7 Sonstiges ohne Beschlussfassung

Es wurde über das Thema E-Mobilität und Lademöglichkeit in der Tiefgarage und der Einzelgarage gesprochen. Die Eigentümer haben hier aktuell keinen Bedarf.

Auf die Austauschpflicht von Heizungsanlagen nach 30 Jahren wurde hingewiesen. Ob derzeit noch eine Austauschmöglichkeit besteht, müsste von den jeweiligen Eigentümern geprüft werden, da es sich bei dem Objekt Delrather Str. 17 um Gasetagenheizungen handelt. Die gemeinschaftliche Umrüstung auf ein zentrales Heizungssystem, wie z.B. Wärmepumpe wird von den Eigentümern mehrheitlich nicht in Betracht gezogen, da diese in den letzten Jahren neue Gasetagenheizungen verbaut haben.

Es ist eine Aussprache zur Vorgehensweise bei Starkregen und Überflutung der Tiefgarage und Nutzung der Pumpe (nicht trocken laufen lassen) sowie die regelmäßige Reinigung der Ablaufrinne der Tiefgaragenabfahrt (der Dreck aus der Rinne läuft in den Pumpensumpf und kann die Pumpe beschädigen) erfolgt. Die Eigentümer haben untereinander abgestimmt, dass die Rinnenreinigung durch die Bewohner erfolgt. Die vermietenden Eigentümer werden gebeten ihre Mieter nochmals darauf hinzuweisen, dass die Reinigung jeweils mit der Müllbereitstellungswoche erfolgen soll.

Die Eigentümer diskutierten über die Güte der Gartenpflege. Die Verwaltung wird mit dem Protokoll das Angebot der Firma Klein verschicken. Diesem Angebot ist das Leistungsverzeichnis zu entnehmen. Sollten Arbeiten aus dem Leistungsverzeichnis während des Wirtschaftsjahres nicht erfolgen, bittet die



Verwaltung um eine zeitnahe Benachrichtigung, damit die Firma Klein entsprechend informiert werden kann.

Um 19:20 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 11.04.2024

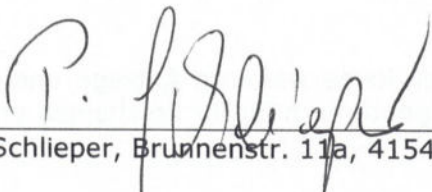



Versammlungsleiter und Protokollführer

Herr Jörg Rothe, Am Weißen Stein 1,  
41541 Dormagen



Protokoll vom Beirat genehmigt:

12.04.2024   
1. Beiratsvorsitzende: Frau Petra Schlieper, Brunnenstr. 11a, 41541 Dormagen  
Eigentümerin

14.4.2024   
1. Beiratsvorsitzender: Herr Thomas Munker, Piwipper Str. 10a, 41539 Dormagen  
Eigentümer