

PROTOKOLL

der 1. Eigentümerversammlung 2023 der Wohnungseigentümergeinschaft
„Berliner Straße 12 und 14 in 40668 Meerbusch“

vom 22.08.2023

in den Räumen der Condex GmbH, Mevissenstr.66 in 47803 Krefeld

Anwesend sind: 4 Eigentümer persönlich
 3 Eigentümer in Vertretung

mit insgesamt: 876,54/1.000 Miteigentumsanteilen

Für die Verwaltung: Herr Michael Schmidt-Merholz

Beginn: 16:15 Uhr

Ende: 18:40 Uhr

Zu TOP 1: Regularien

Herr Schmidt-Merholz begrüßt die anwesenden Eigentümer zur 1. Eigentümerversammlung 2023. Auf die Frage der Verwaltung, ob gegen Form und Frist der Einladung zur Eigentümerversammlung Einwände bestehen, moniert Herr Osselmann, dass seine nachgemeldeten Tagesordnungspunkte nicht rechtzeitig den Eigentümern bekannt gegeben wurden. Herr Schmidt-Merholz teilt mit, dass dieser Sachverhalt nichts mit Form und Frist zu tun hat, Form ist die Schriftform und Frist die Ladungsfrist von gesetzlich 3 Wochen wurde eingehalten. Ungeachtet dessen war die Nachmeldung zu kurzfristig bemessen und kann nach Erscheinen von Frau Marschall mit einer Anwesenheit von 1.000/1.000 Miteigentumsanteilen unter Verzicht auf Form und Frist nachträglich fristwährend mit aufgenommen werden.

Zu TOP 1a: Beschlussfähigkeit, Protokoll, Vorsitz

Herr Schmidt-Merholz stellt fest, dass die 1. Eigentümerversammlung 2023 mit 876,54/1.000 Miteigentumsanteilen beschlussfähig ist.

Hiernach stellt Herr Osselmann den Antrag, die von seiner Mutter nachgemeldeten Tagesordnungspunkte vorzuziehen.

Dieser Antrag wurde mit den Stimmen aller Eigentümer bis auf die Stimme des Herrn Osselmann abgelehnt.

Zu TOP 2. Verwaltungsbereich

2a. Bericht der Verwaltung

Herr Schmidt-Merholz erläutert umfangreich die Jahresabrechnung 2022. Das Wirtschaftsjahr 2022 endet mit einem fast ausgeglichenen Haushalt. Die Heizungskosten sind in der Abrechnung 9.180,22 € und im Wirtschaftsplan mit 7.000,-- € angesetzt gewesen. Bei den Instandhaltungskosten ist es umgekehrt.

Im Wirtschaftsplan waren 5.000,-- € im Ansatz, tatsächlich sind jedoch nur 1.788,97 € als normale übliche Instandhaltungskosten angefallen.

Alles Weitere wird unter den nachfolgenden Tagesordnungspunkten behandelt.

Zu TOP 2b. Beschluss über die (Gesamt-) Jahresabrechnung 2022 nebst Einzelabrechnungen 2022 einschließlich Kontenentwicklung und Abrechnungsergebnis
ca) Erläuterung cb) Verabschiedung

Herr Schmidt-Merholz erläutert die den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandte Jahresabrechnung 2022 in den einzelnen Kostenpositionen.

Herr Osselmann beanstandet die Aufteilung bei seiner durchgeführten Einsichtnahme der Belege der Rechnung Toups für die Wartung der Heizung. Herr Schmidt-Merholz legt Herrn Osselmann die Prüfliste in Kopie vor und erläutert die korrekte Aufteilung.

Hiernach stellt Herr Schmidt-Merholz den Antrag, die den Eigentümern vorliegende Jahresabrechnung 2022 in Höhe von

		45.161,95 €
umlagefähige Betriebskosten	25.364,36 €	
nicht umlagefähige Betriebskosten	7.797,59 €	
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €	

nebst Einzelabrechnungen 2022 und Kontenentwicklung mit der ausgewiesenen **Abrechnungsspitze** zu beschließen und zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	753,14/1.000
	Nein-Stimmen	123,40/1.000
	Enthaltungen	keine

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2c. Entlastung der Verwaltung für 2022

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, die Verwaltung für die abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	753,14/1.000
	Nein-Stimmen:	123,40/1.000
	Enthaltungen:	keine

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2d: Entlastung des Belegprüfers für 2022

Herr Schmidt-Merholz bedankt sich bei den Belegprüfern im Namen der Eigentümer bei Frau Marschall und Herrn Spitze für die geleistete Arbeit.

Es wird der Antrag gestellt, die Belegprüfer für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Um 16.50 Uhr erhöhen sich die Miteigentumsanteile durch Erscheinen der Eheleute Marschall auf 1.000 von 1.000 Miteigentumsanteile. Somit ist die Versammlung vollzählig anwesend bzw. vertreten.

Zu TOP 2da: Bestätigung bzw. Neuwahl des Belegprüfers

Nach eingehender Diskussion wird beantragt, Frau Marschall und Herrn Spitze in das Amt der Belegprüfer zu wählen und zu bestätigen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2e: Wirtschaftsplan 2023

Die Verwaltung erläutert den Eigentümern den mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandten Wirtschaftsplan 2023 in den einzelnen Kostenpositionen.

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, den Wirtschaftsplan 2023 mit Wirkung zum 01.09.2023 in Höhe von

		47.750,00 €
Umlagefähige Betriebskosten	27.430,00 €	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	8.320,00 €	
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €	

mit der Maßgabe zu beschließen, dass dieser Gültigkeit hat, bis im Jahr 2024 ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2f. Beschluss über die Beauftragung der Energieberaterin Frau Timmermanns (Architektin)

Nach eingehender Erörterung wird der Antrag gestellt, ein Angebot bei der Energieberaterin Architektin Frau Timmermanns sowie 2 weitere einzuholen, was für Kosten bei der Beratung und Förderbeantragung unter Bezug des vorliegenden Sanierungsfahrplan des Energieberaters Vieth für die energetische Sanierung

Fenster und Wärmedämmverbundsystem anfallen, danach soll im Rundbeschluss hierüber abgestimmt werden, wer hiermit beauftragt wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Frau Moerbeck hat mit der Vollmacht der Verwaltung gegenüber der Beauftragung nicht zugestimmt, jedoch ist hier keine Beauftragung erfolgt, somit hat für die Angebotseinholung die Verwaltung für die Eigentümerin mit Ja gestimmt.

Zu TOP 2g. Beschluss über die Erneuerung der Fenster an der Seitenfront sowie im Eingangsbereich in Abstimmung mit der Energieberaterin gem. beigefügter Angebote

Hier wird nach Beauftragung der/des Energieberaters nach dem Umlaufbeschluss und nach Ausarbeitung der Durchführung der energetischen Sanierung eine außerordentliche Eigentümerversammlung stattfinden.

Ein Beschluss ist hier nicht notwendig.

Zu TOP 2h. Beschluss über die Auftragsvergabe zur Montage eines Wärmeverbundsystems an der linken und rechten Giebelseite sowie am Hauseingang in Abstimmung mit der Energieberaterin gem. beigefügter Angebote

Hier wird nach Beauftragung der/des Energieberaters nach dem Umlaufbeschluss und nach Ausarbeitung der Durchführung der energetischen Sanierung eine außerordentliche Eigentümerversammlung stattfinden.

Ein Beschluss ist hier nicht notwendig.

Zu TOP 2i. Beschluss über das Lastschriftinzugsverfahren

Herr Schmidt-Merholz bittet alle Eigentümer am Lastschriftverfahren teilzunehmen, da sich jedes Jahr der monatlich zu entrichtende Hausgeldbetrag ändert und viele Eigentümer ihre Zahlung nicht anpassen. Die Verwaltung wird mit dem Protokoll ein entsprechendes Formular den Eigentümern zusenden. Die bereits daran teilnehmen, können dieses als gegenstandslos betrachten.

Hier wird kein Beschluss gefasst.

Zu TOP 2j. Beschluss über die Erhöhung der Verwaltervergütung ab 01.09.2023 um 2,00 € je Wohneinheit/Monat zzgl. MwSt. aufgrund extrem gestiegener Kosten

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, die Verwaltervergütung um 2,00 €/monatlich/Wohneinheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ab dem 01.09.2023 zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	876,60/1.000
	Nein-Stimmen:	123,40/1.000
	Enthaltungen:	keine

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Unter Verzicht auf Form und Frist zur Einladung wird der Antrag gestellt, den Tagesordnungspunkt 4. In die Tagesordnung aufzunehmen und vor Verschiedenes abzuhandeln.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 4. Beschluss über die nachgemeldeten Tagesordnungspunkte durch die Miteigentümerin Frau Kläre Osselmann gem. beigefügtem Schreiben

I. „Abberufung der Verwaltung

Herr Osselmann stellt in Vertretung für seine Mutter Frau Kläre Osselmann den Antrag auf sofortige Abwahl der aktuellen Verwalterin.

Nachdem Herr Osselmann die Sichtweise seiner Mutter vorgetragen hatte und an einigen Stellen diskutiert wurde, rief Herr Schmidt-Merholz zur Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt auf.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 123,40/746,86

Nein-Stimmen: 876,60/746,86

Enthaltungen: keine

Somit ist dem Antrag nicht stattgegeben.

II. „Besprechung des Berichts des Energieberaters Markus Vieth“

Aufgrund des bereits abgehandelten Tagesordnungspunktes Beauftragung eines/einer anderen Energieberaters/in erübrigt sich dieser Punkt

III. „Eigentümerversammlung verschieben“

Dieser Punkt ist aufgrund der Tatsache, dass die Eigentümerversammlung stattfindet, hiermit erledigt.

Zu TOP 3. Verschiedenes

Der im Objekt wuchernde Bambus schädigt die Bausubstanz und muss dringend beseitigt werden, was sich als schwierig gestaltet. Alle Beteiligten und die Verwaltung werden sich hierzu Gedanken machen.

Die Rauchwarnmelder im Treppenhaus sind zu prüfen.

Bei dem Ortstermin, der mit allen Eigentümern und dem/der Energieberater/in noch stattfinden soll, ist der Zugang des Heizungskellers und die Situation der angeblich durchlaufenden Heizungsumlaufpumpe zu klären.

Die Pflege der Außenanlage lässt zu wünschen übrig, ferner sind die Entsorgungskosten aus der Rechnungslegung herauszunehmen.

Da zu diesem Tagesordnungspunkt seitens der weiteren Eigentümer sowie der Verwaltung keine weiteren Ausführungen gewünscht werden, bedankt sich Herr Schmidt-Merholz für das Erscheinen der Eigentümer und schließt die Versammlung um 18:40 Uhr.

Krefeld, den 22.08.2023

CONDEX
Gesellschaft für Verwaltung und
Betreuung von Immobilien mbH
Gf: Michael Schmidt-Merholz
Thomas Schmidt
AG Krefeld HRB 9125
Mevisstr. 66 • 47803 Krefeld
Telefon 02151 / 73 830

.....
Condex GmbH
Verwalterin

.....
Vorsitz

.....
Protokoll

.....
Frau Marschall ab 16:50 Uhr

.....
Herr Spitze