

Niederschrift zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 25.06.2014

511 - WEG Mühlenstraße 3-11, 40668 Meerbusch

Veranstaltungsort: Zur Postschänke
Hauptstraße 83
40668 Meerbusch-Lank

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr

Versammlungsleiter: Cornelia Janoschek
Beisitzer/Schriftführer: Brigitte Karrié-Junglas



Die Niederschrift besteht aus 8 Seiten zuzüglich Deckblatt mit Tagesordnung.

Tagesordnung:

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung

TOP 2 Jahresabrechnung 2013 / Einzelabrechnung 2013 / Beschlussfassung

Die Jahresabrechnung 2013 mit den Einzelabrechnungen 2013 wird besprochen und bei Beschlussfassung zum 01.08.2014 fällig.

Die Unterlagen wurden vom Beirat, Frau Wesselbaum, Herrn Küppers und Herrn Müller, geprüft.

Rückständige Hausgeldzahlungen, welche im darauffolgenden Jahr nach dem Abrechnungszeitraum ausgeglichen wurden, werden in der Abrechnung nicht berücksichtigt, da diese Hausgeldzahlungen nicht im Abrechnungszeitraum geflossen sind.

Wir weisen auf den folgenden besonderen Umstand hin:

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung (= hier unter Lohnkosten – Ihr Anteil) ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Soweit Ihr Mieter eine gleichlautende Bescheinigung erwartet, bitten wir Sie, diese Bescheinigung Ihrem Mieter selbst auszustellen, wir werden für Ihre Mieter nicht tätig.

Beschlussvorschlag:

Die Jahresabrechnung 2013 sowie die Einzelabrechnungen 2013 werden beschlossen. Die hieraus resultierenden Guthaben bzw. Nachzahlungen sind zum 01.08.2014 zu leisten respektive auszuführen.

Sollten Eigentümer SEPA-Lastschriftzugsermächtigungen erteilt haben, so werden die Nachzahlungen in vier Wochen ab Datum der Eigentümerversammlung eingezogen.

TOP 3 Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2013 / Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen, der Hausverwaltung-Allinclusive oHG Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2013 zu erteilen.

TOP 4 Wirtschaftsplan 2014 / Einzelwirtschaftsplan 2014 / Beschlussfassung

Der Wirtschaftsplan 2014 wird bei Beschlussfassung zum 01.08.2014 fällig und behält bis in das Jahr 2015, d. h. bis zur nächsten Eigentümerversammlung im Jahr 2015, seine Gültigkeit.

Beschlussvorschlag :

Die Eigentümer beschließen den vorgeschlagenen Wirtschaftsplan 2014 sowie der Einzelwirtschaftspläne 2014 bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans.

- a) Der Wirtschaftsplan wird zum 01.08.2014 fällig gestellt.
- b) Der Wirtschaftsplan wird rückwirkend zum 01.01.2014 fällig gestellt.

TOP 5 Wiederbestellung der Hausverwaltung-Allinclusive oHG zur Verwaltung ab dem 01.01.2015 für weitere 2 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2016 bei gleichbleibenden Konditionen. / Beschlussfassung

TOP 6 Die Hausverwaltung Allinclusive oHG und die Eigentümer haben dies ausdrücklich zur Kenntnis genommen, dass immer nur die kaufmännische Betreuung vorgenommen wird, nicht die technische Betreuung. Die Verwaltungstätigkeit der Hausverwaltung Allinclusive oHG beschränkt sich darüber hinaus ebenfalls ausdrücklich nur auf die kaufmännische Verwaltung, nicht auf die technische Verwaltung des Hauses / Objektes. Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen planen, so wird es notwendig, separat einen Bauleiter/Architekt mit entsprechender Honorarvereinbarung für die technische Überwachung, Bauleitung und Abrechnung sowie Abnahme für die Gewährleistung zu beauftragen /Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer haben diese Ausführung zur Kenntnis genommen und beschließen, dass, sollten in der Zukunft größere Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, gleichzeitig ein separater Bauleiter/Architekt mit der Betreuung sowie der Überwachung und Endabnahme der Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wird.

Sollte dies notwendig werden, wird die Hausverwaltung oder die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechenden Kostenvoranschlag zur Beschlussfassung stellen.

TOP 7 Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 in Meerbusch beschließt, dass die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bevollmächtigt wird, bei Hausgeldrückstand ab zwei Monatsbeträgen, bei Rückstand auf Nachzahlungen der Hausgeldabrechnungen der vergangenen Jahre und des laufenden Jahres, bei Rückstand aus Hausgelderhöhungen gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan, bei Sonderumlagen die Ansprüche außergerichtlich und gerichtlich im Namen und mit Vollmacht und zu Lasten der WEG Mühlenstraße 3-11 geltend zu machen und hierzu ggf. einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen / Beschlussfassung.

TOP 8 In der Hausgeldabrechnung sind die angefallenen Lohnkosten jeweils mit der Gesamtsumme und dem auf den jeweiligen Eigentümer anfallenden Anteil ausgewiesen, so dass eine separate Erstellung der haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß den Anforderungen zum Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen § 35a nicht mehr notwendig wird.

In der Heizkostenabrechnung sind die angefallenen Lohnkosten ebenfalls auf Seite 2, letzter Abschnitt, ausgewiesen. Die Einreichung der Hausgeldabrechnung, in welcher die Lohnkosten in

der jeweiligen Position mit Lohnkosten ausgewiesen sind, sowie die dazugehörige Heizkostenabrechnung sind ausreichend zur Einreichung zusammen mit der Einkommensteuererklärung an das Finanzamt und wird von diesem so anerkannt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass eine separate Erstellung des Ausweises der haushaltsnahen Dienstleistungen aufgrund dessen nicht mehr notwendig ist / Beschlussfassung.

TOP 9

Immer wieder treten Eigentümer an uns heran mit der Aufforderung, die Abrechnung des Vorjahres zu Beginn eines Kalenderjahres zu erstellen, damit die Geltendmachung des Steuerabzugs für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG noch rechtzeitig gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden kann. Diese Ansicht ist falsch.

Nach einem Runderlass des Bundesfinanzministeriums aus 2010 gilt für die Anwendung des § 35a EStG als Besonderheit bei Wohnungseigentum, das Folgende:

Es wird ausdrücklich als zulässig erachtet, sämtliche Aufwendungen steuerlich in dem Veranlagungszeitraum zu berücksichtigen, in den die Genehmigung der Jahresabrechnung fällt (vgl. Anwendungsschreiben des Bundesministeriums vom 15.02.2010 zu § 35a EStG, Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 26.10.2007, GZ: IV C4-S2206-b/07/003, Dok: 2010/0014334, S. 16).

Danach können Sie die haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG aus dem Wirtschaftsjahr, in welchem die Hausgeldabrechnung genehmigt wird, im darauffolgenden Jahr steuerlich geltend machen. Damit dürfte sich der ewige Streit zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer um die Frage der schnellstmöglichen Abhaltung von Eigentümerversammlungen zu Beginn des Kalenderjahres ein für alle Mal erledigt haben / Beschlussfassung.

TOP 10

Die Eigentümer haben zur Kenntnis genommen, dass der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kosten des Nutzerwechsels als Verwaltungskosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind, es sei denn, die Mietvertragsparteien haben eine anders lautende Vereinbarung getroffen.

TOP 11

Der BGH hat in einer Entscheidung vom 17.2.2012 erklärt, dass eine ordnungsgemäße Abrechnung erfordert, dass in der sogenannten Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschließlich des verbleibenden Restbestandes am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt werden muss. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in den Einzelabrechnungen jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand zum Ende des jeweiligen Jahres ist nach den allgemeinen Verteilerschlüsseln (m² oder Miteigentumsanteile) abzurechnen.

Dies bedeutet, dass auf diesem Wege die erforderliche Liquidität zum Einkauf des Heizöls sichergestellt wird. Auf der anderen Seite kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Verfahrensweise zu erheblichen Irritationen führen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass ab dem 01.01.2014 in der sogenannten Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschließlich des verbleibenden Restbestandes am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt wird. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in den Einzelabrechnungen jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand zum Ende des jeweiligen Jahres ist nach den allgemeinen Verteilerschlüsseln (m² oder Miteigentumsanteile) abzurechnen.

TOP 12

Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber ihren Mitgliedern und gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich geltend zu

machen, in diesem Zusammenhang Stundungsabreden oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen und gegebenenfalls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jedweder Art und Weise in die Wege zu leiten. Die Verwaltung darf zur Durchführung dieser Aufgaben Rechtsanwälte beauftragen. / Organisationsbeschluss

TOP 13 Balkonsanierung / Beschlussfassung

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG hatte zusammen mit dem Beirat und Herrn Josef Magiera eine Ortsbegehung vorgenommen, um den Ist-Zustand pro Balkon und Wohnung in Augenschein zu nehmen und festzuhalten.

In der Anlage übersenden wir Ihnen das Gutachten 25/367 aus 03/2014 von Herrn Josef Magiera in farbiger Ausfertigung zu Ihrer Einsichtnahme.

Über die weitere Abwicklung und evtl. Durchführung der Baumaßnahme muss in der Eigentümerversammlung gesprochen werden. Hier ist zu beachten, dass die Kosten festgelegt werden müssen, die Finanzierung der selbigen und die Bauleitung.

TOP 14 Fensteranstrich Vorderfront des Hauses / Beschlussfassung

TOP 15 Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber ihren Mietgliedern, Eheleute Boden, außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, in diesem Zusammenhang Stundungsabreden oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen und gegebenenfalls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jedweder Art in die Wege zu leiten. Die Verwaltung darf zur Durchführung dieser Aufgaben Rechtsanwälte beauftragen. Die Eheleute Boden haben per 01.05.2014 einen Hausgeldrückstand incl. Hausgeldabrechnung 2012 und 2013 von 4.649,79

TOP 16 Austausch-Montage der vorhandenen Kaltwasserzähler durch die Firma Ista / Beschlussfassung

Gemäß Eigentümerversammlungsbeschluss im Jahr 2013 wurde der Mietvertrag über die Kaltwasserzähler zum 28.12.2015 mit der Firma Techem gekündigt.

Die Firma Ista hat ein unverbindliches Angebot über die Anmietung der sich im Objekt befindlichen Kaltwasserzähler ab dem 01.01.2016 unterbreitet, dieses liegt in Kopie bei.

TOP 17 Instandsetzungsmaßnahmen der Terrassen / Beschlussfassung

Die Miteigentümer Kreft teilten uns mit, dass bereits in der Eigentümerversammlung vom 20.09.2012 unter Punkt 4 „Verschiedenes“ folgende Anmerkung aufgenommen wurde:

„Durch Ameisenunterwanderung senkten sich teilweise die Terrassen ab. Eine mögliche Instandsetzungsmaßnahme sollte auf der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden.“

Aufgrund der Tatsache wird es notwendig, dass eine mögliche Instandsetzungsmaßnahme der Terrassen (teilweise) besprochen und nach Beschlussfassung umgesetzt werden muss.

TOP 18 Durchspülen der kompletten Fußbodenheizung im gesamten Objekt / Beschlussfassung

TOP 19 Verschiedenes

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung

Frau Janoschek begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Es sind 613.648/MA von 1.000.000/MEA anwesend.

- TOP 2 Jahresabrechnung 2013 / Einzelabrechnung 2013 / Beschlussfassung

Die Jahresabrechnung 2013 mit den Einzelabrechnungen 2013 wird besprochen und bei Beschlussfassung zum 01.08.2014 fällig.

Die Unterlagen wurden vom Beirat, Frau Wesselbaum, Herrn Küppers und Herrn Müller, geprüft.

Rückständige Hausgeldzahlungen, welche im darauffolgenden Jahr nach dem Abrechnungszeitraum ausgeglichen wurden, werden in der Abrechnung nicht berücksichtigt, da diese Hausgeldzahlungen nicht im Abrechnungszeitraum geflossen sind.

Wir weisen auf den folgenden besonderen Umstand hin:

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung (= hier unter Lohnkosten – Ihr Anteil) ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Soweit Ihr Mieter eine gleichlautende Bescheinigung erwartet, bitten wir Sie, diese Bescheinigung Ihrem Mieter selbst auszustellen, wir werden für Ihre Mieter nicht tätig.

Beschlussvorschlag:

Die Jahresabrechnung 2013 sowie die Einzelabrechnungen 2013 werden beschlossen. Die hieraus resultierenden Guthaben bzw. Nachzahlungen sind zum 01.08.2014 zu leisten respektive auszuführen.

Sollten Eigentümer SEPA-Lastschriftinzugsermächtigungen erteilt haben, so werden die Nachzahlungen in vier Wochen ab Datum der Eigentümerversammlung eingezogen.

Die Unterlagen wurden vom Beirat, Frau Wesselbaum, Herrn Küppers und Herrn Müller, geprüft und für richtig befunden. Frau Wesselbaum teilte dies den Eigentümern mit.

Beschluss:

Die Jahresabschluss 2013 sowie die Einzelabrechnungen 2013 werden beschlossen. Die hieraus resultierenden Guthaben bzw. Nachzahlungen sind zum 01.08.2014 fällig und somit zu leisten respektive auszuführen. Eigentümer, die am SEPA-Lastschrift-Einzugsverfahren teilnehmen werden per 01.08.2014 automatisch von der Hausverwaltung bedient; Eigentümer, die per Dauerauftrag überweisen werden gebeten, eine evtl. Nachzahlung zum 01.08.2014 auf das Ihnen bekannte WEG-Konto zu überweisen und/oder der Hausverwaltung ihre aktuelle Bankverbindung zwecks Auszahlung eines evtl. Guthabens mitzuteilen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	588.359,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	25.289,000 MEA/1.000.000 (Franz-Josef Imdahl)
Enthaltungen	:	keine

- TOP 3 Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2013 / Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen, der Hausverwaltung-Allinclusive oHG Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2013 zu erteilen.

Beschluss:

Die Eigentümer der WEG Mühlenstraße 3-11 beschließen, der Hausverwaltung-Allinclusive oHG vollumfänglich Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2013 zu erteilen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

TOP 4

Wirtschaftsplan 2014 / Einzelwirtschaftsplan 2014 / Beschlussfassung

Der Wirtschaftsplan 2014 wird bei Beschlussfassung zum 01.08.2014 fällig und behält bis in das Jahr 2015, d. h. bis zur nächsten Eigentümerversammlung im Jahr 2015, seine Gültigkeit.

Beschlussvorschlag :

Die Eigentümer beschließen den vorgeschlagenen Wirtschaftsplan 2014 sowie der Einzelwirtschaftspläne 2014 bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans.

- a) Der Wirtschaftsplan wird zum 01.08.2014 fällig gestellt.
- b) Der Wirtschaftsplan wird rückwirkend zum 01.01.2014 fällig gestellt.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, den vorgeschlagenen Wirtschaftsplan 2014 sowie die Einzelwirtschaftspläne 2014 und die darin ausgewiesenen monatlichen Hausgelder bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes, spätestens bis zum 31.12.2015, mit Fälligkeit ab dem 01.08.2014.

Eigentümer, die am SEPA-Lastschrift-Einzugsverfahren teilnehmen werden automatisch von der Hausverwaltung zum 01.08.2014 bedient; Eigentümer, die per Dauerauftrag überweisen werden gebeten, ihren Dauerauftrag ab dem 01.08.2014 auf das neue Hausgeld umzustellen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	588.359,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	25.289,000 MEA/1.000.000 MEA (Franz-Josef Imdahl)
Enthaltungen	:	keine

TOP 5

Wiederbestellung der Hausverwaltung-Allinclusive oHG zur Verwaltung ab dem 01.01.2015 für weitere 2 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2016 bei gleichbleibenden Konditionen. / Beschlussfassung

Beschluss:

Die WEG Mühlenstraße 3-11 beschließt die Wiederbestellung der Hausverwaltung-Allinclusive oHG zur Verwaltung ab dem 01.01.2015 für zwei Jahre, d.h. bis zum 31.12.2016 bei gleichbleibenden Konditionen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

TOP 6

Die Hausverwaltung Allinclusive oHG und die Eigentümer haben dies ausdrücklich zur Kenntnis genommen, dass immer nur die kaufmännische Betreuung vorgenommen wird, nicht die technische Betreuung. Die Verwaltungstätigkeit der Hausverwaltung Allinclusive oHG beschränkt sich darüber hinaus ebenfalls ausdrücklich nur auf die kaufmännische Verwaltung, nicht auf die technische Verwaltung des Hauses / Objektes. Sollte die Wohnungseigentümergemeinschaft größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen planen, so wird es notwendig, separat einen Bauleiter/Architekt mit entsprechender Honorarvereinbarung für die technische

Überwachung, Bauleitung und Abrechnung sowie Abnahme für die Gewährleistung zu beauftragen /Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer haben diese Ausführung zur Kenntnis genommen und beschließen, dass, sollten in der Zukunft größere Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, gleichzeitig ein separater Bauleiter/Architekt mit der Betreuung sowie der Überwachung und Endabnahme der Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wird.

Sollte dies notwendig werden, wird die Hausverwaltung oder die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechenden Kostenvoranschlag zur Beschlussfassung stellen.

Beschluss:

Die Eigentümer haben diese Ausführung zur Kenntnis genommen und beschließen, dass, sollten in der Zukunft größere Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, gleichzeitig ein separater Bauleiter/Architekt mit der Betreuung sowie der Überwachung und Endabnahme der Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wird.

Sollte dies notwendig werden, wird die Hausverwaltung oder die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechenden Kostenvoranschlag zur Beschlussfassung stellen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	588.359,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	25.289,000 MEA/1.000.000 MEA (Franz-Josef Imdahl)
Enthaltungen	:	keine

TOP 7

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 in Meerbusch beschließt, dass die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bevollmächtigt wird, bei Hausgeldrückstand ab zwei Monatsbeträgen, bei Rückstand auf Nachzahlungen der Hausgeldabrechnungen der vergangenen Jahre und des laufenden Jahres, bei Rückstand aus Hausgelderhöhungen gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan, bei Sonderumlagen die Ansprüche außergerichtlich und gerichtlich im Namen und mit Vollmacht und zu Lasten der WEG Mühlenstraße 3-11 geltend zu machen und hierzu ggf. einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen / Beschlussfassung.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 in Meerbusch beschließt, dass die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bevollmächtigt wird, bei Hausgeldrückstand ab drei Monatsbeträgen, bei Rückstand aus Nachzahlungen der Hausgeldabrechnungen der vergangenen Jahre und des laufenden Jahres, bei Rückstand aus Hausgelderhöhungen gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan und bei Sonderumlagen die Ansprüche außergerichtlich und gerichtlich und im Namen und mit Vollmacht zu Lasten der WEG Mühlenstraße 3-11 geltend zu machen und hierzu ggfs. einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	544.780,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	25.289,000 MEA/1.000.000 MEA (Franz-Josef Imdahl)
Enthaltungen	:	43.579,000 MEA/1.000.000 MEA (Küppers)

TOP 8

In der Hausgeldabrechnung sind die angefallenen Lohnkosten jeweils mit der Gesamtsumme und dem auf den jeweiligen Eigentümer anfallenden Anteil ausgewiesen, so dass eine separate Erstellung der haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß den Anforderungen zum Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen § 35a nicht mehr notwendig wird.

In der Heizkostenabrechnung sind die angefallenen Lohnkosten ebenfalls auf Seite 2, letzter Abschnitt, ausgewiesen. Die Einreichung der Hausgeldabrechnung, in welcher die Lohnkosten in der jeweiligen Position mit Lohnkosten ausgewiesen sind, sowie die dazugehörige Heizkostenabrechnung sind ausreichend zur Einreichung zusammen mit der Einkommensteuererklärung an das Finanzamt und werden von diesem so anerkannt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass eine separate Erstellung des Ausweises der haushaltsnahen Dienstleistungen aufgrund dessen nicht mehr notwendig ist / Beschlussfassung.

Es wird kein Beschluss gefasst, die Eigentümer erhalten eine separate Bescheinigung mit der Jahresabrechnung.

TOP 9

Immer wieder treten Eigentümer an uns heran mit der Aufforderung, die Abrechnung des Vorjahres zu Beginn eines Kalenderjahres zu erstellen, damit die Geltendmachung des Steuerabzugs für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG noch rechtzeitig gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden kann. Diese Ansicht ist falsch.

Nach einem Runderlass des Bundesfinanzministeriums aus 2010 gilt für die Anwendung des § 35a EStG als Besonderheit bei Wohnungseigentum, das Folgende:

Es wird ausdrücklich als zulässig erachtet, sämtliche Aufwendungen steuerlich in dem Veranlagungszeitraum zu berücksichtigen, in den die Genehmigung der Jahresabrechnung fällt (vgl. Anwendungsschreiben des Bundesministeriums vom 15.02.2010 zu § 35a EStG, Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 26.10.2007, GZ: IV C4-S2206-b/07/003, Dok: 2010/0014334, S. 16).

Danach können Sie die haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG aus dem Wirtschaftsjahr, in welchem die Hausgeldabrechnung genehmigt wird, im darauffolgenden Jahr steuerlich geltend machen. Damit dürfte sich der ewige Streit zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer um die Frage der schnellstmöglichen Abhaltung von Eigentümerversammlungen zu Beginn des Kalenderjahres ein für alle Mal erledigt haben / Beschlussfassung.

Hier wird kein Beschluss gefasst, es handelt sich lediglich um eine Information an die Eigentümergeinschaft.

TOP 10

Die Eigentümer haben zur Kenntnis genommen, dass der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass die Kosten des Nutzerwechsels als Verwaltungskosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind, es sei denn, die Mietvertragsparteien haben eine anders lautende Vereinbarung getroffen.

Es wird kein Beschluss gefasst, die Eigentümer haben den Inhalt von TOP 10 zur Kenntnis genommen.

TOP 11

Der BGH hat in einer Entscheidung vom 17.2.2012 erklärt, dass eine ordnungsgemäße Abrechnung erfordert, dass in der sogenannten Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschließlich des verbleibenden Restbestandes am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt werden muss. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in den Einzelabrechnungen jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand zum Ende des jeweiligen Jahres ist nach den allgemeinen Verteilerschlüsseln (m² oder Miteigentumsanteile) abzurechnen.

Dies bedeutet, dass auf diesem Wege die erforderliche Liquidität zum Einkauf des Heizöls sichergestellt wird. Auf der anderen Seite kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Verfahrensweise zu erheblichen Irritationen führen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass ab dem 01.01.2014 in der sogenannten Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschließlich des verbleibenden Restbestandes am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt wird. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in den Einzelabrechnungen jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand zum Ende des jeweiligen Jahres ist nach den allgemeinen Verteilerschlüsseln (m² oder Miteigentumsanteile) abzurechnen.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass ab dem 01.01.2014 in der sogenannten Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschließlich des verbleibenden Restbestandes am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt wird. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in den Einzelabrechnungen jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand zum Ende des jeweiligen Jahres ist nach den allgemeinen Verteilerschlüsseln (m² oder Miteigentumsanteile) abzurechnen.

Der Beschluss wird abgelehnt und verkündet:

JA-Stimmen	:	588.359,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	25.289,000 MEA/1.000.000 MEA (Franz-Josef Imdahl)
Enthaltungen	:	keine

TOP 12

Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber ihren Mitgliedern und gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, in diesem Zusammenhang Stundungsabreden oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen und gegebenenfalls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jedweder Art und Weise in die Wege zu leiten. Die Verwaltung darf zur Durchführung dieser Aufgaben Rechtsanwälte beauftragen. / Organisationsbeschluss

Organisations-Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Mühlenstraße 3-11 gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, in diesem Zusammenhang Stundungsabreden oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen und ggfs. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jedweder Art und Weise in die Wege zu leiten. Die Verwaltung darf zur Durchführung dieser Aufgaben Rechtsanwälte beauftragen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

TOP 13

Balkonsanierung / Beschlussfassung

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG hatte zusammen mit dem Beirat und Herrn Josef Magiera eine Ortsbegehung vorgenommen, um den Ist-Zustand pro Balkon und Wohnung in Augenschein zu nehmen und festzuhalten.

In der Anlage übersenden wir Ihnen das Gutachten 25/367 aus 03/2014 von Herrn Josef Magiera in farbiger Ausfertigung zu Ihrer Einsichtnahme.

Über die weitere Abwicklung und evtl. Durchführung der Baumaßnahme muss in der Eigentümerversammlung gesprochen werden. Hier ist zu beachten, dass die Kosten festgelegt werden müssen, die Finanzierung der selbigen und die Bauleitung.

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 beschließt:

- 1.) Herr Magiera wird gebeten, zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 eine Leistungsbeschreibung hinsichtlich der Balkonsanierung zu erarbeiten und zwei Angebote je Gewerk bis zum 31.07.2014 einzuholen und diese Angebote bis zum 31.07.2014 der Hausverwaltung vorzulegen. Die Kosten von Herrn Magiera werden von der WEG Mühlenstraße 3-11 beglichen.
- 2.) Die Hausverwaltung erhält die von Herrn Magiera ausgearbeitete Leistungsbeschreibung bis zum 12.07.2014 und wird diese an ein unabhängiges Unternehmen weitergeben, um ebenfalls ein diesbezügliches Angebot/Angebote bis zum 31.07.2014 zu unterbreiten.
- 3.) Wenn es der zeitliche Ablauf gewährleistet, wird in der zweiten August-Hälfte eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, um die Angebote zu besprechen, zu beauftragen und die Finanzierung zu beschließen. Es ist bekannt, dass die außerordentliche Eigentümerversammlung kostenpflichtig ist und die Hausverwaltung darüber gemäß Verwaltervertrag eine Rechnung erstellen wird.
- 4.) Herr Magiera wird gebeten, seine Bauleitungskosten anzubieten, so dass über diese ebenfalls beschlossen werden kann. Sollte ein Miteigentümer ein Architektur- oder Bauleitungsbüro kennen, die die Bauleitungstätigkeit ebenfalls übernehmen würden, so wird dieser Miteigentümer gebeten, das Honorarangebot zur außerordentlichen Eigentümerversammlung vorzulegen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

TOP 14 Fensteranstrich Vorderfront des Hauses / Beschlussfassung

Hier wird kein Beschluss gefasst.

Die Hausverwaltung wird gebeten, zwei Angebote hinsichtlich Anstrich Fenster und Haustüre Vorderfront einzuholen und ggfs. in der außerordentlichen Eigentümerversammlung als Tagesordnungspunkt vorzulegen.

TOP 15 Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber ihren Mietgliedern, Eheleute Boden, außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, in diesem Zusammenhang Stundungsabreden oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen und gegebenenfalls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jedweder Art in die Wege zu leiten. Die Verwaltung darf zur Durchführung dieser Aufgaben Rechtsanwälte beauftragen. Die Eheleute Boden haben per 01.05.2014 einen Hausgeldrückstand incl. Hausgeldabrechnung 2012 und 2013 von 4.649,79.

Die Hausverwaltung teilte zusammen mit dem Beirat den restlichen Miteigentümern mit, dass ihre Mahnschreiben sowie das Schreiben der Rechtsanwälte Bommernann und Kiel vom 29.01.2014 an die Eheleute Boden ohne Reaktion geblieben sind. Auf persönliches Nachfragen des Beirates wurde diesem mitgeteilt, dass die Familie Boden ein schlechtes Jahr hatte.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 beschließt, dass die Hausverwaltung einen Rechtsanwalt zur Beitreibung des Hausgeldrückstandes zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragen darf.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	572.071,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	41.577,000 MEA/1.000.000 MEA (Franz-Josef Imdahl und Breuer)
Enthaltungen	:	keine

TOP 16

Austausch-Montage der vorhandenen Kaltwasserzähler durch die Firma Ista / Beschlussfassung

Gemäß Eigentümerversammlungsbeschluss im Jahr 2013 wurde der Mietvertrag über die Kaltwasserzähler zum 28.12.2015 mit der Firma Techem gekündigt.

Die Firma Ista hat ein unverbindliches Angebot über die Anmietung der sich im Objekt befindlichen Kaltwasserzähler ab dem 01.01.2016 unterbreitet, dieses liegt in Kopie bei.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 beschließt, dass der Austausch der Kaltwasserzähler sowie deren Montage durch die Firma Ista gemäß dem Angebot vom 14.08.2013 vorgenommen werden soll. Die Hausverwaltung wird gebeten, der Firma Ista den Auftrag zu erteilen und im Namen und mit Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 die Geräte anzumieten.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

TOP 17

Instandsetzungsmaßnahmen der Terrassen / Beschlussfassung

Die Miteigentümer Kreft teilten uns mit, dass bereits in der Eigentümerversammlung vom 20.09.2012 unter Punkt 4 „Verschiedenes“ folgende Anmerkung aufgenommen wurde:

„Durch Ameisenunterwanderung senkten sich teilweise die Terrassen ab. Eine mögliche Instandsetzungsmaßnahme sollte auf der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden.“

Aufgrund der Tatsache wird es notwendig, dass eine mögliche Instandsetzungsmaßnahme der Terrassen (teilweise) besprochen und nach Beschlussfassung umgesetzt werden muss.

Es wird kein Beschluss gefasst.

Die Hausverwaltung wird prüfen, ob Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum vorliegt und wer für die Abwendung der Ameisen zuständig ist.

TOP 18

Durchspülen der kompletten Fußbodenheizung im gesamten Objekt / Beschlussfassung

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 beschließt, der Firma Gerling gemäß ihrem Angebot Nr. 140096 vom 19.05.2014 den Auftrag zum Spülen der Fußbodenheizung pro Haus in Höhe von 940,10 € brutto, insgesamt für 5 Häuser = 4.700,50 € brutto zu erteilen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen	:	613.648,000 MEA/1.000.000 MEA
NEIN-Stimmen	:	keine
Enthaltungen	:	keine

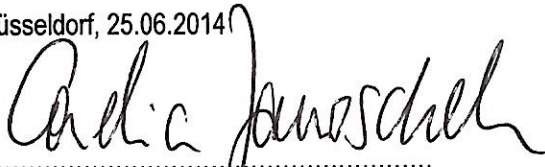
TOP 19

Verschiedenes

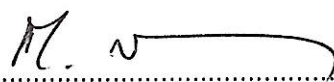
- 1.) Das Gartentor wurde von Herrn Küppers wieder instandgesetzt und somit sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Die Bitte der Miteigentümer Kreft, evtl. das Gartentor zu erneuern und zu erhöhen, wird von den Eigentümern abgelehnt.
- 2.) Herr Neukirchen wird gebeten, an allen Haustüren den elektrischen Türöffner zu erneuern, da die Haustüren zu 90 % nicht mehr zurück ins Schloss fallen.
- 3.) Es wurde über die Treppenhaus- und Kellerreinigung Nr. 7 gesprochen und die weitere Vorgehensweise wird intern zwischen den Eheleuten Küppers und den Sondereigentümern Kudzus besprochen.
- 4.) Frau Hummelt erhält einen Energieausweis; ihr Ehemann ist verstorben und sie bittet um Löschung aus dem System.

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gab, bedankte sich Frau Janoschek recht herzlich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Kommen und beendete die Versammlung gegen 20:05 Uhr.

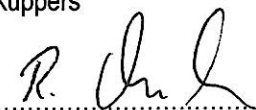
Düsseldorf, 25.06.2014


.....
Cornelia Janoschek –Versammlungsleiter-

Meerbusch, 12.07.2014


.....
Frau Wesselbaum


.....
Herr Küppers


.....
Herr Müller