

Niederschrift zur 1. ordentlichen Eigentümerversammlung am 28.05.2013
--

511 - WEG Mühlenstraße 3-11, 40668 Meerbusch

Veranstaltungsort: Haus Baumeister-Janssen
Hauptstraße 32
40668 Meerbusch Lank-Lathum

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.45 Uhr

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

Die Niederschrift besteht aus 7 Seiten zuzüglich Deckblatt mit Tagesordnung.

Tagesordnung:

- | | |
|-------|--|
| TOP 1 | Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung |
| TOP 2 | Jahresabrechnung 2012 / Einzelabrechnung 2012 / Beschlussfassung

Die Jahresabrechnung 2012 mit den Einzelabrechnungen 2012 wird besprochen und bei Beschlussfassung zum 01.06.2013 fällig. Die ROBA GmbH hat die Jahresabrechnung und Einzelabrechnungen 2012 erstellt und der Beirat hat die Unterlagen geprüft. |
| TOP 3 | Beschlussfassung über Kontoauflösungsbestände der WEG bei der ROBA GmbH

Das Festgeld der WEG bei der ROBA GmbH betrug per 31.12.2012 62.357,08 € und wurde am 26.02.2013 von der ROBA GmbH auf das WEG-Konto der Eigentümergemeinschaft bei der Commerzbank AG überwiesen. Der Saldo des Girokontos der WEG betrug 163,13 € und wurde ebenfalls am 26.02.2013 überwiesen. |
| TOP 4 | Wirtschaftsplan 2013 / Einzelwirtschaftsplan 2013 / Beschlussfassung

Der Wirtschaftsplan 2013 wird bei Beschlussfassung rückwirkend zum 01.01.2013 fällig und behält bis in das Jahr 2014, d. h. bis zur nächsten Eigentümerversammlung im Jahr 2014, seine Gültigkeit. |
| TOP 5 | Das monatliche Hausgeld ist exakt in der Höhe gemäß des beschlossenen Wirtschaftsplans zu zahlen. Nicht korrekte Zahlungen verursachen einen Mehraufwand und diesen ist die Hausverwaltung berechtigt, mit 10,00 Euro pro Vorfall der WEG in Rechnung zu stellen und vom WEG-Konto per Lastschrift abzubuchen. Diese Kosten werden am Ende des Jahres dem verursachenden Sondereigentümer als „Direktkosten“ in der Abrechnung eingestellt / Beschlussfassung. |

TOP 6

Das Hausgeld ist jährlich am 01. Januar in einer Summe im Voraus fällig. Es wird den Eigentümern jedoch nachgelassen, die Hausgelder zu gleichen Teilen jeweils zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu Händen der Verwaltung zu zahlen. Bei Rückstand von zwei Beträgen wird die Verwaltung bevollmächtigt, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die restliche Jahressumme gerichtlich geltend zu machen.

Im Fall von Teilzahlungen des Wohnungseigentümers gegenüber dem Zahlungssoll gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan werden diese in der dem beschlossenen Wirtschaftsplan zugrunde liegenden Wirtschaftsperiode zunächst auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage verbucht und dann erst auf die Bewirtschaftungskonten bzw. als Beitrag zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

Trifft der teilzahlende Wohnungseigentümer bei der Zahlung eine hiervon abweichende Tilgungsbestimmung, so ist diese maßgeblich.

TOP 7

Die Rauchwarnmeldepflicht ist in § 49 Abs. 10 der Bauordnung NRW gesetzlich geregelt. Das Gesetz ist am 01.04.2013 in Kraft getreten und dient ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden ist hingegen von der Rauchwarnmeldepflicht nicht umfasst.

Vermieter, selbstnutzender Eigentümer und Mieter von Etagenwohnungen haben die Rauchwarnmeldepflicht zu beachten. Vermieter und selbstnutzender Eigentümer müssen Rauchwarnmelder in den Wohnungen installieren und in Betrieb setzen. Ein vermietender Eigentümer sollte sich von seinem Mieter den Einbau schriftlich bestätigen lassen.

Defekte Rauchwarnmelder sind vom Vermieter zu ersetzen. Bereits im Vorfeld vom Mieter installierte Rauchwarnmelder dürfen, wenn der Vermieter zustimmt, weiter benutzt werden; der Vermieter muss sich allerdings von der ordnungsgemäßen Installation und Betriebsbereitschaft dieser Geräte überzeugen und sollte den Zustand unbedingt dokumentieren.

Die ständige Betriebsbereitschaft der Warnmelder hat der unmittelbare Besitzer, also der selbstnutzende Eigentümer bzw. der Mieter, sicherzustellen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat diesen Hinweis der Hausverwaltung zur Kenntnis genommen und beschließt die Anbringung von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohnungen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft. Die ordnungsgemäße Installation wird durch eine beauftragte Firma dokumentiert; die Betriebsbereitschaft dieser Geräte und die ständige Kontrolle obliegen den Sondereigentümern bzw. deren Mietern selbst / Beschlussfassung.

TOP 8

In der zum 01. Januar 2009 in Kraft getretenen Heizkostenverordnung ergeben sich u. a. Änderungen bezüglich der Ermittlung des Brennstoffverbrauchs der Warmwasserversorgung. Für Sie als Eigentümer oder Vermieter bedeutet dies, dass die zur Wassererwärmung benötigte Energiemenge (Energie ab 01.01.2014) mit einem Wärmezähler gemessen werden muss, wenn die Heizungsanlage gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser zentral bereitstellen soll.

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird gebeten, mit der Ista Rücksprache zu halten, ob ein derartiger Wärmemengenzähler vorgeschaltet ist, um zukünftig, d. h. ab 01.01.2014, den Energieverbrauch zur Aufwärmung des Wassers separiert feststellen zu können. Sollte dem nicht so sein, wird die Hausverwaltung ermächtigt, der Ista zur Installation eines solchen Wärmemengenzählers im Auftrag und mit Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft zu erteilen / Beschlussfassung.

- TOP 9 Mit der Franz-Josef Lehnen GmbH, sprich Techem Düsseldorf, besteht ein Mietvertrag über Kaltwasserzähler bis zum 28.12.2015. Es soll darüber beschlossen werden, ob die Kaltwasserzähler zukünftig, d. h. über dem 28.12.2015 hinaus, weiterhin vertragsmäßig bei der Techem Düsseldorf abgeschlossen oder ob die Kaltwasserzähler, wie bereits die Heizkostenabrechnung incl. Warmwasserabrechnung über die Ista GmbH beauftragt werden soll / Beschlussfassung.
- TOP 10 Versicherungen / Beschlussfassung (Angebotsübersicht liegt bei)
- TOP 11 Wahl des Beirats / Beschlussfassung
- TOP 12 Balkonsanierung
- Es soll in der Eigentümerversammlung besprochen werden, welche Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen ausgeführt werden sollen. Bei Festlegung der einzelnen Kriterien wird die Hausverwaltung für die Eigentümerversammlung im Jahr 2014 entsprechende detaillierte Angebote vorlegen.
- TOP 13 Organisationsbeschluss zur Liquiditätssicherung/Beschlussfassung
- Die Verwaltung erläutert, warum gerade zu Beginn eines Wirtschaftsjahres Liquiditätsengpässe entstehen können:
- Dadurch, dass das Hausgeld gemäß dem beschlossenen Wirtschaftsplan in monatlichen Raten und nicht etwa direkt am Jahresanfang in einer Jahressumme gezahlt wird, entstehen in der Regel durch Belastungen, wie z. B. Versicherungsjahresprämien, Abschlagszahlungen an die Stadtwerke oder die Awista oder z. B. durch Instandhaltungsarbeiten, Kostenspitzen, die nicht durch die bis zu diesem Zeitpunkt vereinnahmten Hausgelder gedeckt werden können.
- Um eine Überziehung des Kontos und somit den Anteil von Sollzinsen zu Lasten der Gemeinschaft zu vermeiden, wurde in der Praxis bis dato dann je nach Erfordernis Geld vom Festgeldkonto der Rücklage aufgelöst und dieser später wieder zugeführt.
- Diese Praxis ist durch die neue Rechtsprechung des BGH zur Darstellung der Rücklage nicht mehr ohne weiteres möglich. Vielmehr bedarf es hierzu nun zunächst eines entsprechenden Organisationsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft, der den Verwalter bevollmächtigt,
- Beschlussvorschlag:
Um die Liquidität des Girokontos zu erhalten und laufende Verpflichtungen der Gemeinschaft erfüllen zu können, darf der Verwalter bei Liquiditätsengpässen vorübergehend Beträge aus dem Konto der Instandhaltungsrücklage entnehmen. Er hat sie jedoch nach Beendigung des Geldengpasses umgehend wieder in gleicher Höhe dem Instandhaltungskonto zuzuführen. Des Weiteren beschließt die Gemeinschaft, dass Zinserträge nicht ausgeschüttet, sondern der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.
- TOP 14 Die Erkerfenster von Herrn Wilhelm Breuer sind nicht dicht / Beschlussfassung.
- Herr Breuer wies uns darauf hin, dass seine Erkerfenster nicht richtig dicht sind und es enorm zieht. Er bittet darum, diesen Tagesordnungspunkt auf der nächsten Eigentümerversammlung zu besprechen.

Tagesordnung:

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

Frau Janoschek begrüßte die anwesenden Eigentümer herzlich und stellte die ordnungsgemäße
Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Es sind 672.798 MEA von 100.000 MEA anwesend bzw. in Vertretung anwesend.

- TOP 2 Jahresabrechnung 2012 / Einzelabrechnung 2012 / Beschlussfassung

Die Jahresabrechnung 2012 mit den Einzelabrechnungen 2012 wird besprochen und bei
Beschlussfassung zum 01.06.2013 fällig. Die ROBA GmbH hat die Jahresabrechnung und
Einzelabrechnungen 2012 erstellt und der Beirat hat die Unterlagen geprüft.

Die von der ROBA GmbH erstellte Jahresabrechnung 2012 sowie die Einzelabrechnungen 2012
wurden von den Beiratsmitgliedern geprüft und für korrekt befunden.

Beschluss:

*Es wird beschlossen, die Jahresabrechnung 2012 mit den Einzelabrechnungen 2012 in der
vorliegenden Form mit Fälligkeitsdatum 01.06.2013 zu beschließen. Aufgrund der Kurzfristigkeit
zum Fälligkeitsdatum werden evtl. Nachzahlungen und Guthabenbeträge bei den Eigentümern,
die am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, innerhalb des Monats Juni 2013 vom Konto
eingezogen oder auf das Konto gutgeschrieben.*

*Eigentümer, die nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, bitten wir höflich, einen evtl.
Nachzahlungsbetrag innerhalb des Monats Juni 2013 auf das ihnen bekannte WEG-Konto der
WEG Mühlenstraße 3-11 zu überweisen; für die Auszahlung eines evtl. Guthabens bitten wir
höflich um schriftliche Mitteilung ihrer aktuellen Bankverbindung.*

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 647.509,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

- TOP 3 Beschlussfassung über Kontoauflösungsbestände der WEG bei der ROBA GmbH

Das Festgeld der WEG bei der ROBA GmbH betrug per 31.12.2012 62.357,08 € und wurde am
26.02.2013 von der ROBA GmbH auf das WEG-Konto der Eigentümergemeinschaft bei der
Commerzbank AG überwiesen. Der Saldo des Girokontos der WEG betrug 163,13 € und wurde
ebenfalls am 26.02.2013 überwiesen.

Beschluss:

*Die von der ROBA GmbH übertragenen Kontensalden per 31.12.2012 werden wie folgt von der
WEG Mühlenstraße 3-11 beschlossen:*

- 1. Kontosaldo per 31.12.2012 für das Festgeld in Höhe von 62.357,08 €*
- 2. Kontosaldo per 31.12.2012 des Girokontos der WEG 163,13 €*

- TOP 6 Das Hausgeld ist jährlich am 01. Januar in einer Summe im Voraus fällig. Es wird den Eigentümern jedoch nachgelassen, die Hausgelder zu gleichen Teilen jeweils zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu Händen der Verwaltung zu zahlen. Bei Rückstand von zwei Beträgen wird die Verwaltung bevollmächtigt, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die restliche Jahressumme gerichtlich geltend zu machen.

Im Fall von Teilzahlungen des Wohnungseigentümers gegenüber dem Zahlungssoll gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan werden diese in der dem beschlossenen Wirtschaftsplan zugrunde liegenden Wirtschaftsperiode zunächst auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage verbucht und dann erst auf die Bewirtschaftungskonten bzw. als Beitrag zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

Trifft der teilzahlende Wohnungseigentümer bei der Zahlung eine hiervon abweichende Tilgungsbestimmung, so ist diese maßgeblich.

Beschluss:

Unter Bezugnahme auf die Erklärungen im Tagesordnungspunkt 6 beschließt die WEG Mühlenstraße 3-11, dass die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bevollmächtigt wird, einen Rechtsanwalt im Namen und mit Vollmacht der WEG Mühlenstraße 3-11 zu beauftragen, die restliche Jahressumme Hausgeld gerichtlich geltend zu machen, wenn der Sondereigentümer mit dem Hausgeld von 2 Beträgen und mehr im Rückstand ist.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 677,228,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

- TOP 7 Die Rauchwarnmeldepflicht ist in § 49 Abs. 10 der Bauordnung NRW gesetzlich geregelt. Das Gesetz ist am 01.04.2013 in Kraft getreten und dient ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden ist hingegen von der Rauchwarnmeldepflicht nicht umfasst.

Vermieter, selbstnutzender Eigentümer und Mieter von Etagenwohnungen haben die Rauchwarnmeldepflicht zu beachten. Vermieter und selbstnutzender Eigentümer müssen Rauchwarnmelder in den Wohnungen installieren und in Betrieb setzen. Ein vermietender Eigentümer sollte sich von seinem Mieter den Einbau schriftlich bestätigen lassen.

Defekte Rauchwarnmelder sind vom Vermieter zu ersetzen. Bereits im Vorfeld vom Mieter installierte Rauchwarnmelder dürfen, wenn der Vermieter zustimmt, weiter benutzt werden; der Vermieter muss sich allerdings von der ordnungsgemäßen Installation und Betriebsbereitschaft dieser Geräte überzeugen und sollte den Zustand unbedingt dokumentieren.

Die ständige Betriebsbereitschaft der Warnmelder hat der unmittelbare Besitzer, also der selbstnutzende Eigentümer bzw. der Mieter, sicherzustellen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat diesen Hinweis der Hausverwaltung zur Kenntnis genommen und beschließt die Anbringung von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohnungen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft. Die ordnungsgemäße Installation wird durch eine beauftragte Firma dokumentiert; die Betriebsbereitschaft dieser Geräte und die ständige Kontrolle obliegen den Sondereigentümern bzw. deren Mietern selbst / Beschlussfassung.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat den Hinweis hinsichtlich Rauchwarnmeldepflicht § 49 Abs. 10 der Bauordnung NRW ab dem 01.04.2013 zur Kenntnis genommen und beschließt, dass Rauchwarnmelder in den Wohnungen, welche noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind, vom jeweiligen Sondereigentümer innerhalb der nächsten sechs Wochen, d. h. bis spätestens 10.07.2013, auf seine Kosten zu installieren sind. Die Gemeinschaftsflächen sind bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sowie der größte Teil der Sondereigentumswohnungen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 702,517,000 MEA

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

TOP 8 Der Tagesordnungspunkt entfällt, da die Warmwasserversorgung im Haus über Durchlauferhitzer gewährleistet wird.

TOP 9 Mit der Franz-Josef Lehnen GmbH, sprich Techem Düsseldorf, besteht ein Mietvertrag über Kaltwasserzähler bis zum 28.12.2015. Es soll darüber beschlossen werden, ob die Kaltwasserzähler zukünftig, d. h. über dem 28.12.2015 hinaus, weiterhin vertragsmäßig bei der Techem Düsseldorf abgeschlossen oder ob die Kaltwasserzähler, wie bereits die Heizkostenabrechnung incl. Warmwasserabrechnung über die Ista GmbH beauftragt werden soll / Beschlussfassung.

Beschluss:

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird von der WEG Mühlenstraße 3-11 bevollmächtigt, den bestehenden Mietvertrag über Kaltwasserzähler mit der Techem Düsseldorf zum 28.12.2015 zu kündigen. Weiterhin wird die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bevollmächtigt, einen Vertrag mit der Ista GmbH über die Miete Kaltwasserzähler ab dem 29.12.2015 abzuschließen. Die Kaltwasserzähler werden ohnehin bereits von der ISTA GmbH im Zuge der jährlichen Ablesung abgelesen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 677.228,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

TOP 10 Versicherungen / Beschlussfassung (Angebotsübersicht liegt bei)

Frau Karrié-Junglas erklärte den Eigentümern die beiliegende Übersicht Versicherungsangebote, es wurde heftig diskutiert und folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird ermächtigt, die bei der Provinzial bestehende Wohngebäudeversicherung ohne Elementarschaden-Abdeckung zum nächstmöglichen Termin zu kündigen und die Wohngebäudeversicherung incl. Elementarschaden-Deckung bei der Versicherung „Alte Leipziger“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt abzuschließen.

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird beauftragt, die bei der Provinzial bestehende Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung zum nächstmöglichen Termin zu kündigen und die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung bei der Versicherung „Alte Leipziger“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt für die WEG Mühlenstraße 3-11 abzuschließen.

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird beauftragt, die bei der Provinzial bestehende Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen und für die WEG Mühlenstraße 3-11 die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung bei der Versicherung „Alte Leipziger“ abzuschließen.

Bevor die Kündigungen erfolgen, wird die Hausverwaltung versuchen, mit der bestehenden Versicherung eine Prämiennachbesserung zu verhandeln.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 381.804,000 MEA

Nein-Stimmen: 41.577,000 MEA

Enthaltungen: 239.273,000 MEA

TOP 11

Wahl des Beirats / Beschlussfassung

Herr Neukirchen teilte mit, dass er das Amt als Beiratsmitglied abgeben möchte. Herr Küppers und Frau Wesselbaum stellen sich weiterhin zur Verfügung. Herr Müller wird ebenfalls zur Wahl Beiratsmitglied aufgestellt. Es erfolgt eine offene Wahl und es wurde abgestimmt ohne die Stimmen Frau Wesselbaum, Herr Küppers und Herr Müller.

Beschluss:

Der Sondereigentümer Herr Küppers, Frau Wesselbaum und Herr Müller werden für ein weiteres Jahr zum Beirat gewählt, d. h. vom 01.01.2013 bis mindestens 30.06.2014.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 564.484,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: 112.744,000 MEA

TOP 12

Balkonsanierung

Es soll in der Eigentümerversammlung besprochen werden, welche Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen ausgeführt werden sollen. Bei Festlegung der einzelnen Kriterien wird die Hausverwaltung für die Eigentümerversammlung im Jahr 2014 entsprechende detaillierte Angebote vorlegen.

Es wurde der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Thema „Balkonsanierung“ bereits Ende 2010 mit der Vorverwaltung ROBA GmbH besprochen wurde. Der Sondereigentümer Herr Neukirchen hat über seiner Wohnung einen Feuchtigkeitsschaden, welcher im Dezember 2012 mit schriftlichem Gutachten aus Januar 2011 von Herrn Josef Magiera in Augenschein genommen wurde. Darüber hinaus soll es Angebote hinsichtlich Balkonsanierung aus der Vergangenheit geben. Hierzu wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Hausverwaltung-Allinclusive GmbH wird beauftragt, Kontakt mit Herrn Josef Magiera aufzunehmen, um die damals angefertigten einzelnen Angebote einzuholen und zusammen mit Herrn Magiera und dem Beirat einen Vororttermin am Objekt zu vereinbaren, um die einzelnen Balkone in Augenschein zu nehmen und einen Ist-Zustand pro Balkon und Wohnung zu erstellen.

Die Kosten für Erstellung des Ist-Zustandes durch Herrn Magiera werden von der WEG Mühlenstraße 3-11 bezahlt. Nach Vorlage des Ist-Zustandes werden die entsprechenden Angebote eingeholt, mit dem Beirat besprochen und allen Eigentümern in der Eigentümerversammlung im Jahr 2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 677.228,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

TOP 13

Organisationsbeschluss zur Liquiditätssicherung/Beschlussfassung

Die Verwaltung erläutert, warum gerade zu Beginn eines Wirtschaftsjahres Liquiditätsengpässe entstehen können:

Dadurch, dass das Hausgeld gemäß dem beschlossenen Wirtschaftsplan in monatlichen Raten und nicht etwa direkt am Jahresanfang in einer Jahressumme gezahlt wird, entstehen in der Regel durch Belastungen, wie z. B. Versicherungsjahresprämien, Abschlagszahlungen an die Stadtwerke oder die Awista oder z. B. durch Instandhaltungsarbeiten, Kostenspitzen, die nicht durch die bis zu diesem Zeitpunkt vereinnahmten Hausgelder gedeckt werden können.

Um eine Überziehung des Kontos und somit den Anteil von Sollzinsen zu Lasten der Gemeinschaft zu vermeiden, wurde in der Praxis bis dato dann je nach Erfordernis Geld vom Festgeldkonto der Rücklage aufgelöst und dieser später wieder zugeführt.

Diese Praxis ist durch die neue Rechtsprechung des BGH zur Darstellung der Rücklage nicht mehr ohne weiteres möglich. Vielmehr bedarf es hierzu nun zunächst eines entsprechenden Organisationsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft, der den Verwalter bevollmächtigt,

Beschluss:

Um die Liquidität des Girokontos zu erhalten und laufende Verpflichtungen der Gemeinschaft erfüllen zu können, darf der Verwalter bei Liquiditätsengpässen vorübergehend Beträge aus dem Konto der Instandhaltungsrücklage entnehmen. Er hat sie jedoch nach Beendigung des Geldengpasses umgehend wieder in gleicher Höhe dem Instandhaltungskonto zuzuführen. Des Weiteren beschließt die Gemeinschaft, dass Zinserträge nicht ausgeschüttet, sondern der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 677.228,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

TOP 14

Die Erkerfenster von Herrn Wilhelm Breuer sind nicht dicht / Beschlussfassung.

Herr Breuer wies uns darauf hin, dass seine Erkerfenster nicht richtig dicht sind und es enorm zieht. Er bittet darum, diesen Tagesordnungspunkt auf der nächsten Eigentümerversammlung zu besprechen.

Verschiedene Fenster in den Wohnungen sind undicht, d. h. die Gummidichtungen müssen ausgetauscht und die Fenster justiert werden.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 beauftragt die Hausverwaltung-Allinclusive oHG, die Schreinerei Neunkirchen zu beauftragen, alle Fenster und Terrassentüren im Objekt zu überprüfen, die Gummidichtungen bei Bedarf auszutauschen und die Fenster und Terrassentüren neu zu justieren.

Die Kosten hierfür werden der WEG Mühlenstraße 3-11 in Rechnung gestellt und vom WEG-Konto durch die Hausverwaltung-Allinclusive oHG bezahlt.

Sollte die Schreinerei Neunkirchen feststellen, dass erhebliche Reparaturmaßnahmen an Fenster und Terrassentüren notwendig werden, so erstellt sie eine detaillierte Auflistung darüber mit entsprechendem Kostenvoranschlag.

Darüber hinaus wird der Beirat von der WEG Mühlenstraße 3-11 bevollmächtigt, die von der Schreinerei Neunkirchen vorgelegten evtl. Kostenvoranschläge bzgl. Reparaturen Fenster und Terrassentüren zu beauftragen und zur Bezahlung nach Erledigung der Arbeiten vom WEG-Konto freizugeben.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 648.049,000 MEA

Nein-Stimmen: 55.008,000 MEA

Enthaltungen: keine

TOP 15

Herr Franz-Josef Imdahl wird mit Direktkosten Sondereigentum in Höhe von insgesamt 443,00€ belastet. Dieser Betrag setzt sich aus der Glaserneuerung Haustür in Höhe von 304,70 € und dem Anstrich Hausflur in Höhe von 138,30 € Diese Kosten wurden Herrn Imdahl in der Abrechnung 2012 als Direktkosten zugeordnet. Sollte Herr Imdahl das Abrechnungsergebnis der Eigentümerversammlung incl. dieser Direktkosten nicht zahlen, so beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft, dass die Hausverwaltung einen Rechtsanwalt mit der Beitreibung des Geldes beauftragen darf / Beschlussfassung.

Das Thema und die Vorkommnisse um den Sondereigentümer Franz-Josef Imdahl wurden heftig diskutiert und es wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 bevollmächtigt die Hausverwaltung-Allinclusive oHG die in der Einzelabrechnung 2012 von Herrn Imdahl eingesetzten Direktkosten in Höhe von insgesamt 443,00 € zu stornieren und ihm eine korrigierte Einzelabrechnung 2012 zukommen zu lassen.

Darüber hinaus wird die Hausverwaltung-Allinclusive oHG gebeten, Kontakt mit der Rechtsanwältin von Herrn Imdahl aufzunehmen und ihr mitzuteilen, dass die Direktkosten storniert werden und sie darüber hinaus zu bitten, Einfluss auf ihren Mandanten zu nehmen, um bestimmte Verhaltensmuster innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterlassen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird noch überlegen, ob ein entsprechendes Protokoll mit den Vorkommnissen in der letzten Zeit, verursacht von Herrn Imdahl, aufgesetzt und von den Sondereigentümern unterzeichnet wird.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen: 677.228,000 MEA

Nein-Stimmen: 25.289,000 MEA

Enthaltungen: keine

TOP 16

Verschiedenes

1. Die SAT-Anlage wurde von der Firma Lenzen im Jahr 2012 installiert. Die Wohnungen Breuer und Schmidt-Albrecht haben keinen Anschluss erhalten.

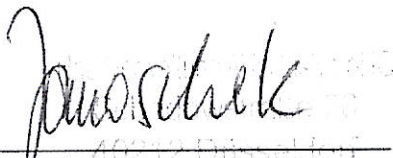
Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG wird beauftragt, Kontakt mit der Firma Lenzen aufzunehmen, um die Rechnung und die darin abgerechnete Leistung hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten zu überprüfen und die Firma Lenzen aufzufordern, die beiden Wohnungen mit Satelliten-Empfang auszustatten. Sollte die Firma Lenzen in ihrer Rechnung alle Wohneinheiten abgerechnet haben, so wird die Firma Lenzen aufgefordert, innerhalb einer Frist die beiden vorerwähnten Wohnungen kostenlos anzuschließen.

2. Es kam zu einem Haftpflichtschaden aufgrund von Eisglätte im Objekt, so dass die Haftpflichtversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenstraße 3-11 an die DAK zu melden ist.
3. Es soll darauf geachtet werden, dass sich alle Handwerker, die im Objekt tätig werden, bei Herrn Küppers rechtzeitig anmelden.

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gab, bedankte sich Frau Janoschek bei den anwesenden Eigentümern herzlich und wünschte allen eine gute Heimreise.

Die Versammlung wurde um 20.45 Uhr beendet.

Düsseldorf, 28. Mai 2013

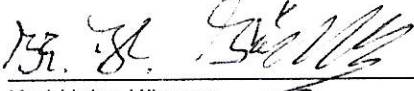


Versammlungsleiter

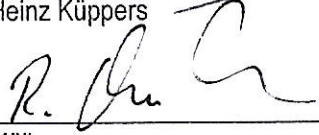
Meerbusch, 30.06.2013.....



Martina Wesselbaum



Karl-Heinz Küppers



Rolf Müller