

Sc 28/12-24

Protokoll
der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Mühlenstr. 1, 40668 Meerbusch, am Mo. 23. Dezember 2024 um 17.00 Uhr
Im Büro der Verwaltung, An der Barriere 12, 41466 Neuss-Reuschenberg.

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Begrüßung

Für die Verwaltung begrüßen der Verwalter Herr Mike Zabel sowie Herr Zabel Sen. die Teilnehmer und stellen fest, dass mit dem Einladungsmail / -schreiben vom 4.12.24 fristgerecht geladen wurde. Einwände gegen Frist und Form der Einladung wurden nicht erhoben. Mike Zabel bietet Klaus-D. Zabel als Versammlungsleiter an und führt selbst das Protokoll.

Tagesordnung

Die Tagesordnung erhielten Sie mit dem Einladungsschreiben vom 04. Dezember 2024. Die Einladung erging unter Einhaltung der Ladungsfrist gem. § 24 Abs. 4 WEG neu.

Stimmrecht

Das Stimmrecht der Miteigentümer ergibt sich aus der Teilungserklärung UR 1510 für 1985, Teil II Wohneigentumsordnung und Verwaltung, § 19 Satz 7, bemisst sich das Stimmrecht entspr. der Anzahl der Miteigentumsanteile. Es gibt keine Vertretungsbeschränkung.

Beschlussfähigkeit

Die Versammlung (WEG, § 25) ist nach WEModG ab 1.12.20 jeweils beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der beteiligten Eigentümer.

Die Versammlung wurde um **17.15** Uhr eröffnet, die mit **58.344 /MEA** der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beschlussfähig war. (Korrektur zu 49.370 MEA, 1 Vollmacht übersehen)

Vor Beginn der Versammlung wurde mehrheitlich bestimmt, dass das Protokoll der heutigen Eigentümerversammlung die anwesenden Eigentümer/in **Frau Klohr und Herr Rödder** unterzeichnen.

TOP 2: Bericht der Verwaltung der WEG

2.1 Allgemeiner Bericht zur Verwaltungsübernahme etc.,

Die Übergabe der Unterlagen erfolgte reibungslos und umfassend. Es bedurfte einiger Zeit zur Einarbeitung in die Art der Belegführung und Dokumentation. Insbesondere die Unternutzungen erschwerten die Übersicht. Auch in die verschiedenen auch wechselnden Versorger musste Einarbeitungszeit aufgewendet werden.

Aktuell werden alle Hausgeldzahlungen fristgerecht geleistet. Es bestehen keine Rückstände.

Der Kontostand des Hausgeldkontos: Lfd. HG Aarealbank AG betrug am 20.12.2024 11.838,66 € €; Rücklage 30.497,37 €. (Entspricht dem Stand 31.12.22. Die Zuführungen 2023 mit 10.000,- € wurden teilweise erbracht, 4.650,55 € stehen noch aus, ferner die Liquiditätsentnahme in Höhe 2.300,00 € Wert am 31.12.23 34.169,95 €) und 2024 mit 12.000,00 € wurden noch nicht eingestellt, aber ebenfalls Liquiditätsentnahmen von 1.000,00 € und 3.000,00 €

Überfallen wurden wir mit anstehenden bzw. auf angefallenen Störungen und Mängelproblemen, z.B. Undichtigkeiten an Fenster und Balkonen. Eingesackte Lichtschachtabdeckung, Lose Treppenstufenkante

2.2 Bericht zu umlagefähige Kabelgebühr und Glasfasernetz.

Bericht zu Kabelanschluss - Wegfall des Nebenkostenprivilegs ab 1.1.24, spätestens ab 1.7.24.

Lt. EU-Recht wurde der Wegfall des TV-Signal-Privilegs, ab 1.1.24 bis 1.7.24.

D.h. Der Gesamthausanschluss darf gegen den Willen der Bewohner nicht mehr mit den Betriebskosten umgelegt werden. Die ETG hat keinen Gemeinschaftsanschluss.

Stand der Glasfaserverlegung und Nutzung. Der Hausanschluss wird in die Keller verlegt. Zuleitung zu Wohnungen noch ungeklärt. **Die Ermächtigung zur Verlegung** wurde den Firmen Vodafone OXG und der Telekom erteilt. Kostenfreier Hausanschluss, Zuleitung in Wohnungen nur bei Auftrag des Bewohners.

Ob und von wem ein Antrag vorliegt ist der Verwaltung nicht bekannt. Der Hausanschluss wurde aktuell noch nicht disponiert.

Die Verlegung zu den Wohnungen ist ebenfalls noch unklar und mit der Verwaltung noch nicht abgestimmt. Wir erwarten oberhalb des Kellers die verdeckte Verlegung in einem Schacht, nicht durch das Treppenhaus. Wenn konkrete Planungen vorliegen werden diese im Zweifel den Eigentümern vorgelegt. Die Eigentümer mögen dann ggf. entscheiden ob das Verlegen durch das Treppenhaus bzw. im Treppenhaus zugelassen werden soll.

Ein Glasfaseranschluss muss individuell abgeschlossen werden und besteht dann neben bisher bestehenden Verträgen wie Telefon, Internet und Fernsehen. Ob und wie das technisch kombiniert werden kann obliegt jedem Eigentümer selbst.

Bericht zu GEG u. CO2 Kostenaufteilung, Information über das Gebäude-Energie-Gesetz ab 1.1.24 und CO2 Gesetz

Rechtslage – 2030 Weiter dann mit 65% regenerativer Energie.

Teilungsgesetz über die CO2 Kosten ab 2023

Das Gesetz schreibt für die nächsten Jahre diverse Energiesparmaßnahmen vor.

Die Verpflichtung keine Heizanlage über 30 Jahre alt weiter zu betreiben und die zukünftige Heizanlage mit **mind. 65% regenerative Energie** zu beheizen ist vorläufig ausgesetzt.

Den jeweiligen Kommunen - hier Stadt Meerbusch - wurde auferlegt bis 2026 ein generelles Beheizungskonzept für die regionale Versorgung zu erstellen.

Das Haus hat Elektro-Fußbodenheizungen. Die Stromanbieter werden diese Energie anbieten können.

Den energetischen **Mindeststandart die Energieverbrauchsklasse E** (bis 150 kWh/m².a) zu erreichen. Wir weisen aktuell für die Wohnungen 72,7 kWh/m².a einen sehr guten Wert aus

Für Gasetagenheizungen gilt folgende Regelung: Diese dürfen weiter betrieben werden solange diese noch funktionieren. Bei Ausfall der ersten Heiztherme im Haus ist der Verwalter verpflichtet unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen und mit den Eigentümern zu beschließen wie die zukünftige Beheizung des gesamten Hauses nach GEG erfolgen soll. Einbau einer Sammelheizung und Stilllegung aller Einzelthermen. Zur Umsetzung gilt eine Frist von max. 5 Jahren. Der Bezirksschornsteinfeger ist in die Vorgänge und Entscheidungen einzubeziehen.

Zusatzinformationen:

Teilung der CO2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter: wurde ab der Abrechnung des Jahres 2023 gesetzlich beschlossen. In den Heizkostenabrechnungen wird der auf die jeweilige Wohnung entfallende Anteil CO2 ausgewiesen. Die Mieter haben mit der Betriebskostenabrechnung Anspruch auf anteilige Erstattung des Betrages, dessen Höhe zwischen 10 und 100% liegen kann, in Abhängigkeit vom energetischen Zustand des Hauses. Daraus kann ermittelt werden wer welchen Anteil zu tragen hat, d.h. welchen Anteil Sie als Vermieter ihm zu erstatten haben. **Für Strom wird keine CO2 Steuer erhoben. Die Teilung findet daher nicht statt.**

2.3. Bericht der Kassenprüfer. 2.4 Entlastung der Kassenprüfer Lt. Bericht der Eigentümer wurde die Abrechnung 2022 bei der Vorverwaltung ebenfalls geprüft.

Protokollnotiz: Die Buchhaltung und Belege 2023 konnten leider erst verabredet am 27.12.2024 vor der Versammlung vom Miteigentümer Herr Rödder geprüft werden. Persönliche Kommentare: Keine.

2.3 Entlastung der Belegprüfer

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer entlasten die Belegprüfer für die Arbeit des Jahres 2022 bei der Vorverwaltung und die Belegprüfung 2023 durch den Miteigentümers Herr Rödder für die Tätigkeiten der Belegprüfung 2022+2023 und bedanken sich für die geleistete Arbeit.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 195 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 3: WEG – Abrechnung 2022 – der Vorverwaltung

Wenn mit Beschluss 186/2023, EV vom 23.03.2023 die Abrg. 2022 vom 25.01.2023 gemeint ist erübrigt sich dieser TOP

3.1 Genehmigung der Abrechnungsspitzen der WEG–Abrechnung 2022

Die Abrechnung 2022 datiert vom 25.01.2023 und wurde allen Eigentümern zu Verfügung gestellt. Ein Beschluss zu deren Rechtsgültigkeit und Fälligkeiten der Abrechnungsspitzen erfolgte noch nicht, wird daher heute nachgeholt.

Die Gesamt-Jahresabrechnung weist aus:

Umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 19.144,16 €

Nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 5.187,60 €

Zuführungen zu den Erh.-Rücklagen: 6.000,00 €)

Gesamtabrechnung 30.333,76,

Nachzahlungen der einzelnen Eigentümer in Höhe von 1.000,98 € sowie Anpassung der Vorauszahlungen/Guthaben in Höhe von 1.908,80 € im Saldo Guthaben über 907,82 €. wurden ausgewiesen.

Stand der Rücklage am 31.12.2022 ausgewiesen 31.020,50 €

TOP 4: WEG – Abrechnung 2023 –

Protokollnotiz: Unsere Verwaltung hat aufgrund eines fehlenden Jahresabschlusses alle Jahresbelege noch einmal nacherfasst und gebucht. Der investierte Zeitaufwand beläuft sich auf 37 h Buchh, 4 h Verw, Gesamtbetrag 2.077,74 € Brutto um dessen Erstattung gebeten wird. (Kosten 2024 in Abrg. 2023)

Die Gesamtabrechnung für das Jahr 2023 in Höhe von 40.191,48 €, (Vorj.: 30.331,76 €)

Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20.274,11 € mit indiv. Kosten von - 267,74 € sowie der Zuführungen zur Rücklage in Höhe von 10.000 € (Vorj. 6.000,00 €)

Die geleisteten Soll-Vorauszahlungen betrugen 35.229,72 €, was eine Unterdeckung in Summe von 4.961,60 € ausmacht. Die Betriebskosten lagen nahe an den Vorauszahlungsannahmen.

Reparaturen und Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 4.757,65 € beeinflussten das Ergebnis.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitzen/Anpassung der Vorauszahlungen aus der vom Verwalter am 20.12.2024 vorgelegt und vom Miteigentümers Herr Rödder geprüften Gesamtabrechnung für das Jahr 2023 in Gesamthöhe von 40.191,48 €, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20.274,11 € mit indiv. Kosten von – 267,74 € sowie der Zuführungen zur Rücklage in Höhe von 10.000,04 €. Die Eigentümer genehmigen ferner die „ Besonderen Verwalterleistungen“ der Abrechnungserstellung der Verw. Zabel in Höhe von 2.077,74 € Brutto.

Die Abrechnungsspitzen ergeben sich: Siehe Hausgeldabrechnung Sammeliste vom 20.12.2024. Das Ergebnis der Abrechnungen für den einzelnen Eigentümer ist am **10. Januar 2025** fällig und soll über das Hausgeldkonto des einzelnen Eigentümers ausgeglichen werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 196 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

3.2 Entlastung der Verwaltung

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer entlasten die Verwaltung HV Mike Zabel für die Tätigkeiten und Abrechnung in 2023.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 197 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 5: Wirtschaftsplan 2025

In Erwartung steigender Betriebskosten wird ein neuer Wirtschaftsplan ausgegeben.

Bewirtschaftungskosten 33.611,25 € plus Zuführung zur ErhR. 12.000,00 €, Gesamtkosten 45.611,25 €.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer genehmigen die Vorauszahlungen aus der vom Verwalter am 12.12.2024 vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 in Gesamthöhe von 45.611,25 €, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 33.611,25 € mit Zuführungen zur Rücklagen in Höhe von 12.000,00 € Gesamt, mit **Fälligkeit am 1. Januar 2025. Die einzelnen Vorauszahlungen entnehmen Sie bitte dem Wirtschaftsplan 1.1. – 31.12.2025, Druckdatum 20.12.2024. Diese sind:**

TE 1 K. Pampel 249,00 €, TE 2 K. Pampel 206,00 €, TE 3 F. Gambeluca 295,00 €, TE 4 F. Gambeluca 309,00 €, WE 6 St Rödder 234,00 €, WE 7 L. Tittes 209,00 €, WE 8 J. Dülks 322,00 €, WE 9 Th. Paas 319,00 €, WE 10 K. Dunant. 263,00 €, WE 11 V. Swenne-Fernandez 229,00 € WE 12 S. Gurok 380,00 €, WE 13 A. Klor 337,00 €.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 198 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

4.2. Einzelwirtschaftspläne/Vorauszahlungen 2025

Protokollnotiz:

Die Einzelwirtschaftspläne wurden entsprechend dem anteiligen Gesamtwirtschaftsplan aufgestellt.

- Beschlussantrag -

Die sich aus den Wirtschaftsplänen ergebenden Vorauszahlungen auf die Jahreskosten für die Wohnungen sind am 1. 1.2025 fällig bzw. sind am **1. 1 2025** zu zahlen. Die Vorauszahlungen der einzelnen Eigentümer sind als Jahresbetrag sofort fällig. Sie werden in 12 gleichen Raten gestundet, zahlbar bis zum jeweiligen 3. Werktag eines jeden Monats. Die Stundung entfällt jedoch, wenn ein Eigentümer mit einem Betrag, der zwei Monatsraten beträgt, in Verzug ist. Die Vorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan 2025 sind auch gültig für 2026, ggf. bis zur Beschlussfassung neuer Vorauszahlungen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 199 - Beschlussergebnis: **Antrag** einstimmig angenommen.

TOP 6: Beiratswahl,

5.1 Das WEG-Gesetz, § 29, sieht vor, dass die Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat einsetzt. Der gewählte Beirat bestimmt einen Vorsitzenden.

5.2 Wahl eines Kassenprüfers der laufenden HG Abrechnungen, Weiterbenennung des Herrn Rödder

Vorschläge: Herr Rödder und Frau Klohr

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer wählen die Bewerber: Frau Andrea Klohr und Herr Stefan Rödder zu Beiräten der Gemeinschaft auf unbestimmte Zeit, bis zu einer Ab- Änderungs- oder Neuwahl. Die Beiräte bestimmen untereinander einen Vorsitzenden wie folgt: Herr Rödder. Die Kassen/Belegprüfung erfolgt durch: Herrn Rödder.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 200 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 7: Beschlussfassung aufgrund der Bundesgerichtshofentscheidung vom 4.12.09

Um die Umsetzung des BGH-Urteils zu ermöglichen, sind die folgenden Beschlüsse erforderlich:

7.1 „ Bei Teilzahlungen von Eigentümern auf die geforderten Wohngeldzahlungen (gem. Wirtschaftsplan) soll die Zuordnung der Zahlungen zunächst auf die Ausgaben des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen. Verbleibende Überschüsse werden der Rücklage zugeordnet „.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 201 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

- Beschlussantrag -

7.2 „ Der Verwalter ist berechtigt die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 202 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

- Beschlussantrag -

7.3 „ Die Zinserträge aus den Geldanlagen sollen der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden „.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 203 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 8: Elektromobilität, Wallboxen und Photovoltaikanlagen.

8.1 Der Staat privilegiert die Privatinvestitionen in den Ausbau eigener E-Fahrzeug-Ladestellen. Disk z. Vorbereitung

10.2 Das WEG Recht vereinfacht die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen am Gebäude. Balkon-Kraftwerke bis 1000 kWp. Zulässigkeitsbeschluss.

Hinweis: Beide Fälle gehören zu Privilegierten „ Baulichen Veränderungen,, die bei Antragstellung nicht abgelehnt werden können. WEG § 20.

- Beschlussantrag -

1. Die Wohnungseigentümer gestatten dem nachfragenden Eigentümer, aller Einheiten, auf seine Kosten eine Elektroladestation mit maximal 11/(22) KW in der Garage/ im Bereich seines Außenstellplatzes anzubringen und auf seine Rechnung zu nutzen. Die Ladestation/en darf/dürfen ausschließlich zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden, ein Betrieb von weiteren elektrischen Geräten ist untersagt. Ferner ist auch eine gewerbliche Nutzung von Ladestationen verboten. Die Installation hat sach- und fachgerecht durch einen Fachbetrieb zu erfolgen, ein entsprechender Nachweis ist an die Eigentümergemeinschaft zu übermitteln.

2. Den Antrag auf Leistungserhöhung beim zuständigen Netzbetreiber stellt die Gemeinschaft. Die ggf. anfallenden Ertüchtigungen des Stromnetzes bzw. den Bau von Zuleitungen zum Betrieb der Ladestationen erfolgt durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, wenn die hierfür zu erwartenden Kosten durch den/die beantragenden Eigentümer auf das Konto der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden.

3. Der/die Eigentümer haben die Erweiterung des Nutzerkreises für Ladestationen unter den gleichen Bedingungen nach Maßgabe des § 21 Abs. 4 WEG gegen einen angemessenen Ausgleich zu gestatten.

4. Neben den Einrichtungskosten haben diejenigen Eigentümer, denen die Anbringung einer Ladestation gestattet wurde, auch alle übrigen aus der Anbringung und den Betrieb der Ladestationen entstehenden Folgekosten (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Erfüllung von Brandschutzauflagen, Mehrkosten bei gemeinschaftlichen Erhaltungsmaßnahmen) soweit möglich unmittelbar zu tragen. Soweit solche Kosten durch die Eigentümergemeinschaft

verauslagt werden, werden diese im Rahmen der Jahresabrechnung auf die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis der Anzahl der Ladestationen umgelegt.

Abstimmung: **VERTAGT.**

8.2 Das WEG Recht vereinfacht die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen am Gebäude. Balkon-Kraftwerke bis 1000 kWp. Zulässigkeitsbeschluss.

Die Anbringung an der Brüstung, Aufstellen auf Balkon oder Terrasse, führt zu einer über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehende Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, also einer „baulichen Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG“. Über die Gestattung einer solchen Anlage beschließen die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer beschließen, jedem zukünftig bei der Verwaltung einen Antrag stellenden Eigentümer die Anbringung eines „Balkonkraftwerkes“ an Balkon- oder Terrasse zu gestatten.

1. Die Gestattung bezieht sich dann auf ein vom Eigentümer vorzustellendes Anlagenkonzept einschließlich der Planungsunterlagen [*Firma, Datum*] und die Visualisierung [*Zeichnung, Datum*], die als Anlage der Beschlussfassung in die Beschlussammlung aufgenommen werden.
2. Umfasst von dieser Gestattung ist die Installation des Gerätes mit der Leistung entspr. den jeweiligen gesetzlichen Höchstgrenzen (800/1000 KWp) und die Befestigung auf der Außenseite der Balkonbrüstung. Die Anforderungen an die Statik und eine dauerhafte und fachgerechte Befestigung sind zu berücksichtigen und nachzuweisen.
3. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die „ vorhandene“ Außensteckdose. Es ist sicherzustellen und der Nachweis dafür zu erbringen, dass die Hausanlage vor Rückspannungen geschützt ist. Ferner ist nachzuweisen, dass die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt ist. Es ist nachzuweisen, dass die Anlage bei dem für das Gebäude zuständigen Netzbetreiber angemeldet ist oder die Inbetriebnahme in Abstimmung mit diesem erfolgt.

„Falls keine geeignete Außensteckdose vorhanden ist“: Zum Anschluss an die Stromleitung wird dem Eigentümer gestattet, wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich eine Leitung durch die Außenwand zu führen. Dämmung und Abdichtungsebenen dürfen hierbei nicht beschädigt / geöffnet werden bzw. sind fachgerecht so zu verschließen, dass Schäden ausgeschlossen sind.

4. Die Installation ist durch ein Fachunternehmen vorzunehmen
5. Der jeweilige Eigentümer hat eine Versicherung abzuschließen und zu unterhalten, die etwaige Schäden, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes durch ihn entstehen könnten, abdeckt.
6. Alle genannten Nachweise sind unaufgefordert gegenüber dem Verwalter zu erbringen.
7. Der jeweilige Eigentümer seiner Einheit trägt sämtliche mit der Installation und dem zukünftigen Betrieb der Anlage verbundenen Kosten, dies einschließlich aller zukünftigen Erhaltungskosten (z.B. Wartung, Instandhaltung, Erneuerung bei Ausfall oder Beschädigung). Sollte der Anbau des Balkonkraftwerkes zu einer Prämienhöhung der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen, trägt er die Differenz, um den sich die Prämie erhöht hat zur ursprünglichen Prämienhöhe.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 205 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 9: Beschluss zur Anwendung des Umlaufbeschlusses WEModG § 23 Abs. 3 Satz 2
Diese schriftlichen Beschlüsse können mit „einfacher Mehrheit“ gefasst werden.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer stimmen grundsätzlich zu bei notwendigen Maßnahmen die zu einer Präsenzversammlung auf der TO standen und ggf. ohne Beschluss vorbesprochen waren einen „Neuen Umlaufbeschluss“, WEG § 23 Abs. 3 Satz 2 auszubringen, der dann mit einfacher Mehrheit Rechtsgültigkeit erlangt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 206 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 10: Beschluss zur Zulässigkeit von Online-Teilnehmer zur EV, Hybrid-Vers.

Mit dem WEG, Rechtsänderung Dez. 2020, § 23 Abs 1 Satz 2 wurden Online-Teilnehmer zur EV zugelassen wenn dafür vorher ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft gefasst wurde.

- Beschlussantrag -

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat-/Audio-/Video-Funktion im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischen Kommunikationsmittel ausüben.
2. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
3. Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **0** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **58.344**
BS 207 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig abgelehnt.**

TOP 11: Beschluß zur Zulässigkeit reiner zusätzlicher Online- EV,

Dieses Jahr wurden reine Online-EV vorlf. für 3 Jahre zugelassen wenn dafür vorher ein 3/4. Mehrheitsbeschluss bei 50% aller Miteigentumsanteile der Eigentümergemeinschaft gefasst wurde. WEG § 23 Abs. 1a

- Beschlussantrag -

Die Durchführung von rein virtuellen Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat-/Audio-/Video-Funktion im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischen Kommunikationsmittel ausüben.
2. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
3. Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.

4. Über die Art einer Versammlung, Präsenz, Hybrid oder Virtuell entscheidet gem. WEG § 27 der Verwalter.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 208 - Beschlussergebnis: **Antrag doppelt qualif. Angenommen.**

TOP 12: Anpassung der Verwaltervergütung an den akt. oekonom. Verhältnissen.

Beschluss einer außerordentlichen Anpassung (akt. 26,00/30,94 € Netto/Brutto) um 3,00 € N.

Die aktuell anfallen außerordentlichen Kosten für Heizungsangelegenheit, TV-Versorgung und Glasfaserausstattung sind neu hinzugekommene Verwalterleistungen.

- Beschlussantrag -

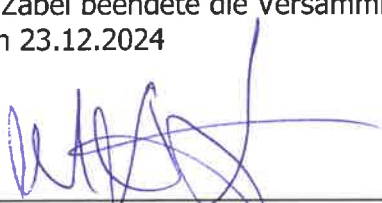
Die Eigentümergemeinschaft kann in Kenntnis der gesellschaftlichen Entwicklungen, den steigenden Anforderungen und rundum hohen Lohn- und Preissteigerungen den Antrag der Verwaltung verstehen und gewährt eine außerordentliche Erhöhung der Verwalterhonorare um 3,00 € Netto ab dem 1.1.2024.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **58.344** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0**
BS 209 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 13: Sonstiges

Keine Beschlüsse, lediglich Diskussionsthemen.

Herr Mike Zabel beendete die Versammlung um **19.30** Uhr.
Neuss, den 23.12.2024

gez. 
Herr Kl.-D. Zabel (Versammlungsleiter)
- Zertifizierter Verwalter – IHK -

gez. im Original Frau Andrea Klohr
Eigentümer:

gez. im Original Herr Stefan Rödder
Eigentümer

gez.
Eigentümer