

WEG – VERSAMMLUNGSPROTOKOLL

Über die ordentliche Eigentümerversammlung der WEG Alsenstraße 2, 42781 Haan

am 15.05.2024
Versammlungsort: Zum Dom Walder Straße 1 in 42781 Haan
Versammlungsleiter: Thomas Rosendahl
Beschlussfähigkeit: 873 / 1000 MEA - 7 stimmberechtigte Wohnungseigentümer
Versammlungsbeginn: Uhr 18:05
Versammlungsende: Uhr 19:32

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

s.O.

2. Betriebskostenabrechnung Wirtschaftsjahr 2023

Die Abrechnung wurde im Vorfeld von den Herren Limmer und Körbes geprüft und für richtig befunden. Die Versammlung genehmigte und verabschiedete diese einstimmig.

3. Entlastung der Verwaltung bzw. des Beirates

Die Entlastung erfolgte für die Verwaltung mit einer Enthaltung wie auch für den Beirat einstimmig.

4. Wirtschaftsjahr Planung 2024

Die Planung des Wirtschaftsjahres 2024 vom 01.01. bis 31.12.2025 wurde einstimmig angenommen.

5. Verwalterbestellung

Herr Rosendahl wurde für 12 Monate bis zum 01.04.2025 zu unveränderten Konditionen als Verwalter mit einer Enthaltung bestellt.

6. Rücklagen

Die für 2023 geleisteten Rücklagen (insgesamt € 3.000,00) verbleiben auf dem Geschäftskonto. Die 2024 anfallenden gesamten Instandhaltungskosten werden, wie in den vergangenen Jahren, aus der Rücklage bezahlt.

7. Wahl des Beirates

Der Beirat, die Herren Limmer und Körbes, wurden ohne Gegenstimme für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

8. Heizung / CO2-Abgabe

Die versammelten Wohnungseigentümer informierten Herrn Paashaus, dass es in ihren Objekten zu keinerlei Heizproblemen im vergangenen Winter gekommen ist. Ihm wurde dringend empfohlen, die bzw. einzelne Heizkörper zu erneuern.

9. Außenanstrich / Giebel

Maßnahmen bezüglich Außenanstrichs sind nicht vorgesehen. (Wiedervorlage WEG-Versammlung 2025)

10. Sondernutzung Garten durch Mieter Klepin

Herr Rosendahl wird für die Hausgemeinschaft ein Schreiben an Familie Klepin verfassen. Das Schreiben befindet sich im Anhang.

11. Installation einer Wallbox für E-Auto

Der von Herrn Körbes vorgetragene Wunsch seines Mieters, eine Wallbox in der Garage zu installieren, wurde akzeptiert. Es wurde jedoch abgelehnt, dass die Zufahrt zur Garage während des Ladevorgangs als Stellplatz genutzt werden kann. (2 x Nein, 4 Enthaltungen, 1 x Ja) (Wiedervorlage WEG-Versammlung 2025)

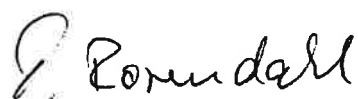
12. Sondernutzung Stellplatz auf der Einfahrt zu den Garagen

Die Versammlung hat mit 4 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen beschlossen, Mieterin Frau Thomas für ihren Kleinwagen einen Stellplatz vor der Garage Sterzenbach für €/Monat 20,00 anzubieten. Der Mietvertrag befindet sich im Anhang.

13. Verschiedenes

Der über die Wohnung von Herrn Hennig im 3.OG zugängige Balkon ist vermutlich undicht. Aus diesem Anlass ist die Verwaltung beauftragt, überprüfen zu lassen, ob der Balkon zum Gemeinschaftseigentum gehört. Unabhängig davon werden zeitnah Reparaturmaßnahmen erfolgen.

Herr Paashaus teilte der Versammlung mit, dass er plant seine Wohnung zu verkaufen. Da der bisherige Energieausweis abgelaufen ist, wird ein neuer erstellt werden.



Haan, 24.05.2024
Thomas Rosendahl, Versammlungsleiter

Wirtschaftsplan 2024

01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Gesamtkosten für 365 Tage	Verteilerschlüssel Gesamt	anteilig	Ihr Anteil
Umlagefähige Kosten:				
Wasser / Abwasser	2.600,00	5840,000	730,000 Personen x Tage	325,00
Niederschlagswasser	150,00	1000,000	129,000 MEA	19,35
Heizbetriebskosten	5.150,00		direkte Zuordnung	700,00
Straßenreinigung	92,00	1000,000	129,000 MEA	11,87
Müllentsorgung	910,00	5840,000	730,000 Personen x Tage	113,75
Hausreinigung	2.000,00	978,000	129,000 MEA	263,80
Außenanlagen	1.200,00	1000,000	129,000 MEA	154,80
Allgemeinstrom	250,00	5840,000	730,000 Personen x Tage	31,25
Gebäudeversicherungen	2.000,00	1000,000	129,000 MEA	258,00
Winterdienst	40,00	1000,000	129,000 MEA	5,16
Wartung Rauchabzug	100,00	978,000	129,000 MEA	13,19
sonstige Kosten	60,00	1000,000	129,000 MEA	7,74
Zwischensumme:	15.156,00			1.903,91
Nicht umlagefähige Kosten				
sonstige Aufwendungen	10,00	1000,000	129,000 MEA	1,29
Instandhaltung	2.000,00	1000,000	129,000 MEA	258,00
Zuführung Rücklage	3.000,00	1000,000	129,000 MEA	387,00
Instandhaltung aus Rücklage	-2.000,00	1000,000	129,000 MEA	-258,00
Verwaltergebühren WE	1.750,00	8,000	1,000 pro Einheit	218,75
Verwaltergebühren GA	30,00	2,000	0,000 pro Garage	0,00
Bankgebühren	60,00	1000,000	129,000 MEA	7,74
Zwischensumme:	4.850,00			614,78
Gesamtsumme	20.006,00			2.518,69
Ein Zwölftel				209,89
Januar bis Mai 2024	5x	200,00		1.000,00
Das Hausgeld verändert sich ab Juni 2024			7x	220,00
Jahressumme 2024				2.540,00

Anwesenheitsliste

Wohnungseigentümersversammlung Alsenstraße 2 in 42781 Haan

Tag der Versammlung: **Mittwoch, 15.05.2024**

Ort der Versammlung: **Zum Dom, Walder Str. 1 in 42781 Haan**

Whg.-Nr.	Name	Miteigentums- anteil in ‰	Unterschrift
1	Jerrentrup	127	
2	Körbes	138	<i>Wiles</i>
3	Palm	129	<i>R. Palm</i>
4	Rosendahl	129	<i>R</i>
5	Sterzenbach	140	<i>Quin</i>
6	Paashaus	129	<i>Paashaus</i>
7	Hennig	104	<i>Aty</i>
8	Limmer	104	<i>L</i>
		1000	

Einzelkonto Paashaus

Alsenstraße 2, 42781 Haan

Einzelkonto: 00601 Hans-Willi und Anneliese Paashaus

01.01.2023 bis 31.12.2023

Valutadatum	Buchungstext	Verwendungszweck	Kontonummer/IBAN	Betrag
02.01.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	PAASHAUS	DE60300400000692460902	210,00 €
01.02.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	PAASHAUS	DE60300400000692460902	210,00 €
01.03.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	PAASHAUS	DE60300400000692460902	210,00 €
06.03.2023	ONLINE-UEBERWEISUNG	Rückerstattung Hausgeld 2022	DATU DE60300400000692460902	335,18 €
14.03.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.04.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
15.05.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.06.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.07.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.08.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.09.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
16.10.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.11.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
14.12.2023	GUTSCHR. UEBERW. DAUERAUFTR	HAUSGELD	DE60300400000692460902	200,00 €
				2.294,82 €
				2.630,00 €

WEG Alsenstraße 2 in 42781 Haan
Kosten gemäß § 35a EStG; Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023
Umlage der haushaltsnahen Dienstleistungen

		Anteile	Summe 1	Summe 2
Wohnung	Bewohner	MEA	1000	978
		MEA o. Garage	1.172,49	2.526,89

					Summe
1	Klepin	127	127	148,91	328,13
2	Schönebeck	138	127	161,80	328,13
3	Krengel	129	129	151,25	333,30
4	Rosendahl	129	129	151,25	333,30
5	Bernards/Griepentrog	140	129	164,15	333,30
6	Scheidtmann Beder	129	129	151,25	333,30
7	Thomas	104	104	121,94	268,71
8	Limmer	104	104	121,94	268,71
Gesamt		1000	978	1.172,49	2.526,89

Firma	Tätigkeit	Gesamtkosten	Lohnkosten	19%	Lohnkosten
1000 MEA	Haus & Garten Pottmann	1.172,49 €	985,29 €	187,20 €	1.172,49 €
Summe 1					1.172,49 €

Firma	Tätigkeit	Gesamtkosten	Lohnkosten	19%	Lohnkosten
978 MEA	Hausreinigung	333,20 €	280,00 €	53,20 €	333,20 €
978 MEA	Hausreinigung	1.666,00 €	1.400,00 €	266,00 €	1.666,00 €
978 MEA	Schornsteinfeger	62,56 €	52,57 €	9,99 €	62,56 €
978 MEA	Heizkostenabrechnung	382,93 €	302,79 €	57,53 €	360,32 €
978 MEA	Wartung Rauchabzugsanlage	116,60 €	88,08 €	16,74 €	104,82 €
Summe 2					2.526,89 €

Die Hausverwaltung übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung dafür, dass die aufgeführten Kosten vollständig und tatsächlich absetzbar sind. Bitte informieren Sie sich ggfs. bei Ihrem Steuerberater oder Ihrem Finanzamt. Die Auflistung enthält lediglich die Kosten/Beträge, welche für eine Absetzbarkeit in Frage kommen.

Thomas Rosendahl
 Alsenstraße 2
 42781 Haan

Betreff: Fwd: Angebot A214576 Heizkörperaustausch

Von: Thomas Rosendahl <trosendahl@freenet.de>

Datum: 05.04.2023, 14:54

An: Renate Palm <repalm@web.de>, Wolfgang Hennig <silkehennig@gmail.com>, Hans Willi Paashaus <pp.fleck@t-online.de>

Guten Tag zusammen,

die neue Heizungsanlage läuft prima! Fa. Rittweger hat ein 1. Angebot erstellt. Notwendig ist der Austausch in den Wohnzimmern. Meiner Meinung nach reicht hier auch ein Heizkörper mit einer 160cm Baulänge. Bei den Heizkörpern mit 55cm Bauhöhe würde ich wegen einer vermutlich besseren Zirkulation auf 5cm Höhe verzichten. Einen 45cm breiten Handtuchheizkörper im Bad, direkt neben der Toilette, halte ich für optisch gewagt und suboptimal.

Allen ein schönes und hoffentlich sonniges Osterfest!

Herzliche Grüße

Thomas Rosendahl

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Angebot A214576

Datum:Tue, 4 Apr 2023 07:23:55 +0000

Von:Frank Rittweger <Frank.Rittweger@rittweger-haustechnik.de>

An:'trosendahl@freenet.de' <trosendahl@freenet.de>

Kopie (CC):Kontakt <Kontakt@rittweger-haustechnik.de>

Sehr geehrter Herr Rosendahl,

anbei übersenden wir Ihnen unser Angebot zur Erneuerung der Heizkörper bei Fam. Krengel. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Rittweger
Rittweger Haustechnik
Inh. Frank Rittweger
Amselweg 3
42781 Haan
Tel.: 02129-379632
E-Mail: frank.rittweger@rittweger-haustechnik.de
www.rittweger-haustechnik.de
USt.-Nr. DE 234901747

— Anhänge: —

Angebot Erneuerung Heizkörper.pdf

131 KB

Rittweger Haustechnik . Amselweg 3 . 42781 Haan

Herr
 Rosendahl
 Alsenstr. 2
 42781 Haan

ANGEBOT

Nummer: A214576
 Kundennummer: 11619
 Datum: 04.04.2023

Erneuerung der Heizkörper

Anlage: Krengel, Alsenstr. 2, 42781 Haan

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und bieten Ihnen wie folgt an:

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis	Gesamt
1	1,00		Küche: PURMO Heizplatte Compact Austausch Typ 22 BH 550mm BL 800mm weiß inkl. Befestigung, Luft- und Blindstopfen	241,68	241,68
2	1,00		Badezimmer: Purmo Heizplatte Compact Austausch Typ 21S BH 950mm BL 600mm weiß inkl. Befestigung, Luft- und Blindstopfen	267,20	267,20
2	1,00		ALTERNATIVPOSITION TTI Handtuchheizkörper Sanierungsmodell weiß, BH 1318mm BL 450mm inkl. Befestigung, Luft- und Blindstopfen	271,00	
3	1,00		Esszimmer: PURMO Heizplatte Compact Austausch Typ 22 BH 550mm BL 1200mm weiß inkl. Befestigung, Luft- und Blindstopfen	324,21	324,21
4	1,00		Schlafzimmer: PURMO Heizplatte Compact Austausch Typ 22 BH 550mm BL 1600mm weiß inkl. Befestigung, Luft- und Blindstopfen	406,75	406,75
Ü B E R T R A G					1.239,84



GARTENSTADT HAAN

DIE BÜRGERMEISTERIN



GARTENSTADT HAAN • POSTFACH 1665 • 42760 HAAN

09 3C3E 8310 EA B000 B6F5
DV 01.24 0,85 Deutsche Post



*K7087*56138*02927*

Eheleute
Hans Willi Paashaas
Theodor-Storm-Weg 88
42697 Solingen

Telefon

Zentrale 02129 / 911 - 0
Abfallveranlagung 02129 / 911 - 390
Steueramt 02129 / 911 - 214 / - 221 / - 224

E-Mail

Steueramt steueramt@stadt-haan.de
Abfallveranlagung bauverwaltung@stadt-haan.de
Datum 08.01.24

Aktenzeichen: 020008002006

- bei Zahlung und Rückfragen unbedingt angeben -

STEUER- UND GEBÜHRENBESCHEID

Auf der Grundlage des Grundsteuergesetzes und der Satzungen der Stadt Haan in der jeweils gültigen Fassung werden folgende Steuern und Abgaben festgesetzt.

Weitergehende Informationen zu den verschiedenen Abgaben finden Sie unter www.haan.de.

Dieser Bescheid gilt nur für das Jahr 2024. Für 2025 werden aufgrund der Grundsteuerreform neue Bescheide erteilt.

Aktenzeichen Finanzamt: 412-3-094213

Jahr		von	bis	Berechnungsgrundlage	Betrag
2024	Grundsteuer B Alsenstr. 2 / WE. 6 Wohnungsteileigentum	01.01.24	31.12.24	Messbetrag 52,43 € x Hebesatz 480 v.H.	251,66 €

Gesamtbetrag

251,66 €

Offene Fälligkeiten:

Grundsteuer B	15.02.24 62,91 €	15.05.24 62,91 €	15.08.24 62,91 €	15.11.24 62,93 €	
Gesamt	15.02.24 62,91 €	15.05.24 62,91 €	15.08.24 62,91 €	15.11.24 62,93 €	

Die Forderungen für Grundsteuer B werden mit einer SEPA-Lastschrift zum Mandat M2200309 zu der Gläubiger-ID: DE13 ZZZ0 0000 2187 61 vom Konto IBAN: DE** **** *09 02 (BIC: COBA **) zu den jeweiligen Fälligkeiten eingezogen. Sollte die Fälligkeit zwischen diesen Daten liegen, ist immer der darauffolgende Abbuchungstermin für Sie ausschlaggebend. Bitte beachten Sie, dass Erstattungen mit noch offenen Forderungen verrechnet werden. Hat uns eine andere Person die Einzugsermächtigung erteilt, ist die Mitteilung auch gegenüber dieser Person wirksam. Bitte geben Sie die Informationen an die andere Person weiter und veranlassen Sie, dass die eventuell erforderliche Aktualisierung der Bankverbindung uns gegenüber erfolgt.

Adressänderung

Sollte sich Ihre Anschrift oder Ihr Name ändern bzw. ein Verwalter von Ihnen bestellt werden, so bitten wir um eine kurze schriftliche Mitteilung Ihrerseits an die Steuerabteilung der Stadt Haan.

Datenschutzhinweis

Im Rahmen der Veranlagung von Grundsteuern und Grundabgaben werden personenbezogene Daten verarbeitet,

Stadt-Sparkasse Haan
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35
BIC: PBNKDEFF

Lieferanschrift: Kaiserstr. 85, 42781 Haan
Telefonzentrale: 02129 911-0
E-Mail (zentral): post@stadt-haan.de
www.haan.de

Busverbindung: Linie 742 • 784 • 786 • 792 • SB50



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Das wird auch passieren. In NRW gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze; ein abweichendes Landesmodell (wie z. B. in Bayern) gibt es hier nicht.

Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben.

Das, was Ihre Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Sie zahlen die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“.

Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher. Und das ist eine gute Nachricht.

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wird, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben oder noch erhalten. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Sie wenden in einem letzten Schritt nur noch Ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Optional kann ab 2025 noch ein dritter Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschlossen werden (Grundsteuer C). Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Was heißt das für Ihre Grundsteuer?

Wesentlich für Sie als Grundsteuerzahler ist die Wertentwicklung nach neuem Recht (im Vergleich zum bisherigen Recht, das bis einschließlich 2024 gilt). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher durchschnittlich einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab.