

Protokoll

über die 7. ordentliche Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

Hellmannsweg 18, 46499 Hamminkeln- Mehrhoog

vom: 22.07.2025

Ort: Büroräume der Firma Hungerhoff WEG-Verwaltung GmbH, Zum Waldschlösschen 18, 46395 Bocholt

anwesend sind: 11 Eigentümer persönlich mit 373/1.000,00 Anteilen und 7 Eigentümer per Vollmacht vertreten mit 346/1.000 Anteilen (insgesamt 17 Stimmrechte)

vom Verwalter: [REDACTED]
WEG-Verwaltung GmbH

Versammlungsbeginn: 17:03 Uhr

Versammlungsende: 18:55 Uhr

Versammlungsleiter: Herr S. Hartke von der Hungerhoff WEG-Verwaltung GmbH

TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung gemäß § 24 WEG

Zwischen Einladung und Abhaltung der Versammlung wurde vom Verwalter die vorgegebene Mindestfrist von 21 Tagen eingehalten. Die Eigentümer bestätigen den fristgerechten Eingang.

TOP 2: Wahl des Verwaltungsbeirates gem. § 29 WEG sowie des Beiratsvorsitzenden und des Rechnungsprüfers

[REDACTED] werden einstimmig zum Verwaltungsbeirat sowie [REDACTED] zum Rechnungsprüfer gewählt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	17,0000
	Nein-Stimmen:	0,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 54 (Beschluss angenommen)

TOP 3: Wahl des Protokollführers und der Protokollunterzeichner

[REDACTED] werden einstimmig zu Protokollunterzeichnern sowie [REDACTED] zum Protokollführer gewählt.

TOP 4: Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen 2024 samt Fälligkeitsstellung § 28 Abs. 2 u. 3 WEG

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin auszukehren. (Gegenstand des Beschlusses ist die Abrechnungsspitze).

Der Beschluss über die Genehmigung und Fälligkeitstellung der Abrechnungsspitzen 2024 wird einstimmig gefasst.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	17,0000
	Nein-Stimmen:	0,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 55 (Beschluss angenommen)

TOP 5: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Dem Verwaltungsbeirat wird einstimmig Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	17,0000
	Nein-Stimmen:	0,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 56 (Beschluss angenommen)

TOP 6: Beschlussfassung über die Entlastung der Hausverwaltung

Der Hausverwaltung wird ebenso einstimmig Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	17,0000
	Nein-Stimmen:	0,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 57 (Beschluss angenommen)

TOP 7: Beschlussfassung über den Wechsel der Reinigungsfirma, da die Firma TKC Wesel die Arbeiten nicht mehr ausführt. Es liegen Angebote der Firmen Hungerhoff, TipTop und Schildt vor

Der Versammlungsleiter erklärt, dass der Hausmeisterdienst Firma TKC, der zuvor die Objektpflegearbeiten (Hausflurreinigung, Außenpflege etc.) ausgeführt hat, zum Ende des letzten Jahres 2024 die Arbeiten eingestellt hat. Die bestehende Auftragserteilung wurde einseitig durch die Fa. TKC beendet aufgrund der Aufgabe des eigenen Geschäftsbetriebes. Für den Zeitraum bis zur Eigentümerversammlung am 22.07.2025 wurden die Arbeiten durch die Fa. Hungerhoff vertretungsweise für ein vergleichbares Preisniveau ausgeführt. Über die dauerhafte Ausführung ist durch die Gemeinschaft Beschluss zu fassen.

Einzelne Wohnungseigentümer waren mit Teilen der Objektpflege (speziell Reinigung der Aufzugskabine, Reinigung des Hausflurs) nicht zufrieden. Die Fa. Hungerhoff

bietet an die Position der Objektbetreuung mit einer anderen Person (Hr. A. Daniels) neu zu besetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Verwalter mit der Beauftragung der Fa. Hungerhoff gem. dem Angebot, Nr. 9999 v. 10.12.2024 mit den Objektpflegearbeiten und dem Winterdienst zu ermächtigen. Der Winterdienst ist mit einer gesonderten Vereinbarung abzurechnen: Bereitstellungspauschale pro Monat v. 01.11. bis 31.03. i.H.v. 70,00 EUR zzgl. MwSt. und einer Einsatzpauschale pro Einsatz i.H.v. 85,00 EUR zzgl. MwSt. bei notwendigen Einsätzen. Nach Rücksprache mit dem Beirat wird der Verwalter feststellen, ob der Beirat mit den Ausführungen der Fa. Hungerhoff GmbH einverstanden ist, wenn nicht wird die Fa. Tip Top gem. dem Angebot v. 10.12.2024 ab dem 01.10.2025 mit den Objektpflegearbeiten und dem Winterdienst beauftragt.

Es ergeht einstimmiger Beschluss den Verwalter mit der Beauftragung der Fa. Hungerhoff gem. dem Angebot, Nr. 9999 v. 10.12.2024 mit den Objektpflegearbeiten und dem Winterdienst zu ermächtigen. Der Winterdienst ist mit einer gesonderten Vereinbarung abzurechnen: Bereitstellungspauschale pro Monat v. 01.11. bis 31.03. i.H.v. 70,00 EUR zzgl. MwSt. und einer Einsatzpauschale pro Einsatz i.H.v. 85,00 EUR zzgl. MwSt. bei notwendigen Einsätzen. Nach Rücksprache mit dem Beirat wird der Verwalter feststellen, ob der Beirat mit den Ausführungen der Fa. Hungerhoff GmbH einverstanden ist, wenn nicht wird die Fa. Tip Top gem. dem Angebot v. 10.12.2024 ab dem 01.10.2025 mit den Objektpflegearbeiten und dem Winterdienst beauftragt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	17,0000
	Nein-Stimmen:	0,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 58 (Beschluss angenommen)

TOP 8: Beschlussfassung über den Wechsel des Wartungsvertrags für den Aufzug von einer Basisversorgung in eine Vollwartungsversorgung (es liegen Angebote der Firmen Haushahn und TKE Nr. ETQ0149210-1-WA über 2.717,96 € jährl. plus Angebot Servicevertrag Notruf

Gem. dem Antrag aus der Eigentümerversammlung im Vorjahr hat der Verwalter Angebote für die Vollwartung des Aufzugs eingeholt bei den beiden Firmen Haushahn und Firma TKE. Der Verwalter erläutert die Vor- und Nachteile eines Vollwartungsvertrags zu einem Basiswartungsvertrags.

Beschlussvorschlag:

Der Verwalter wird ermächtigt für die Wartung des Aufzugs einen Vollwartungsvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt abzuschließen und den bestehenden Wartungsvertrag bei der Fa. Haushahn zu kündigen.

Der Antrag über den Abschluss eines neuen Wartungsvertrags wird einstimmig abgelehnt.

Unabhängig von dem Negativbeschluss wird der Verwalter den Austausch des Notakkus veranlassen, da der Aufzug bereits seit über sieben Jahren im Betrieb ist mit dem gleichen Akku.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	0,0000
	Nein-Stimmen:	17,0000
	Enthaltungen:	0,0000

Beschluss-Nr.: 59 (Beschluss abgelehnt)

TOP 9: Mängelbeseitigung div. Mängel (RTLL)

Der Verwalter berichtet, dass die ordentliche Gewährleistungsfrist zur Ertüchtigung von bauseitigen Mängeln zur Geltendmachung gegenüber dem Bauträger RTLL zum 18.06.2024 ausgelaufen ist. Gem. Beschluss aus den Vorjahren hat der Verwalter einvernehmlich diese Frist für einzelne, gravierende Mängel bis zum 27.06.2025 und dann nochmals bis 29.08.2025 verlängert.

Die zu prüfenden und ggf. abzustellenden Mängel betreffen insbesondere die folgenden Bauteile/Gewerke:

- Rigolen/Schächte zur Entwässerung des Baukörpers und des Grundstücks
- Die nicht barrierefreien Wohnungseingangstüren auf den Laubengängen

Beschluss war, dass mit Abschluss der Ertüchtigungsarbeiten des Daches der Verwalter diese offenen Punkte zur Prüfung und ggf. Nachbesserung mit dem Bausachverständigen, C. Spaete, gegenüber Fa. RTLL verhandelt. Sollte keine Einigung erzielt werden, ist der Verwalter befugt, rechtlich und streitbar die Ertüchtigungsarbeiten zu verlangen.

Der Verwalter wird nach der Frist über den Stand des Vorgangs gegenüber dem Beirat und den Wohnungseigentümern berichten.

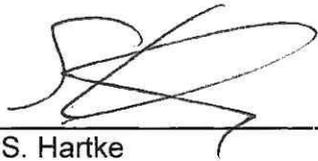
Unter diesem Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst, der TOP dient vor allem der Informationspflicht des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

TOP 10: Sonstiges (Beschlussfassungsmöglichkeit nur bei persönlicher Präsenz sämtlicher Eigentümer)

- Information über die Zwischenbegehung mit dem Gutachter Herrn Spaete in Zusammenhang mit der Dachsanierung. Herr Spaete wird dem Versammlungstermin telefonisch zu geschaltet. Er berichtet über den Stand der Arbeiten der Dachsanierungsarbeiten der Fa. MannInBlau im Auftrag der Fa. RTLL (Bauträger) im Rahmen der Gewährleistungsertüchtigung (Schiedsgutachterliches Verfahren). Der Abnahme der Arbeiten erfolgt am Donnerstag, den 24.07.2025 um 10.00 Uhr im Beisein der folgenden Firmen / Personen:
 - o Fa. MannInBlau (ausführender Dachdecker)
 - o Fa. RTLL (Bauträger)
 - o Hr. Richter (Schiedsgutachter)
 - o Hungerhoff WEG-Verwaltung (Verwalter)
 - o Hr. Spaete (Sachverständige im Auftrag der WEG Hellmannsweg 18, Hamminkeln)

Über das Ergebnis der Abnahme und die Verhandlung der Kostenverteilung zwischen der WEG und dem Bauträger wird der Verwalter mit dem Erhalt des Protokolls des Schiedsgutachters die Wohnungseigentümer informieren.

- Es werden keine weiteren Anträge gestellt.



Herr S. Hartke
(Hungerhoff WEG-Verwaltung GmbH)

