

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung **WEG Duffelgaustraße 50, 47533 Kleve**

Datum: 13.11.2021
Ort: Büro der Hausverwaltung, Triftstraße 43, 47551 Bedburg-Hau
Zeit: 10.00 Uhr
EG: 47533 Kleve, Duffelgaustraße 50

Anwesenheit / Unterschriften Eigentümergemeinschaft:

(siehe beiliegende Anwesenheitsliste)

Inhalte / Beschlüsse:

1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Es waren 2 von 4 Wohneigentumsanteilen anwesend. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer fehlenden Beschlussfähigkeit die gefassten Beschlüsse nicht automatisch nichtig sind, allerdings sind diese bis 4 Wochen nach dem heutigen Versammlungstermin anfechtbar.

Im Laufe der Versammlung wurden drei Beschlüsse gefasst.

2.) Besprechung und Beschluss über die Hausgeldabrechnung 2020:

Die Hausgeldabrechnung 2020 ergibt hinsichtlich der Betriebskosten nur vereinzelte Nachfragen die in der Versammlung besprochen und abschließend beantwortet werden.

Beschluss Nr. 26: Die Eigentümer beschließen sowohl die Gemeinschafts-Hausgeldabrechnung 2020 als auch die Einzelhausgeldabrechnungen 2020.

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

3.) Besprechung und Beschluss über den Wirtschaftsplan 2021:

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2021 basiert auf dem Ergebnis der Hausgeldabrechnung 2020. Bezüglich der nach der Anzahl der Personen umgelegten Positionen zum heutigen Tag folgende Personenverteilung festgestellt:

WE 1 (■■■■■■■■■■): bis 31.03.2021 = 2 Personen, ab 01.04.2021 = 1 Person
WE 2 (■■■■■■■■■■): 2 Personen
WE 3 (■■■■■■■■■■): 1 Person
WE 4 (■■■■■■■■■■): 2 Personen

Um den Sachverhalt einer zeitlichen Untervermietung in WE Rechnung zu tragen wird abgestimmt, dass der WE 4 (unabhängig von der tatsächlichen Personenzahl in der Untervermietung) zusätzlich 1 Person berechnet wird.

Auf die im vergangenen Jahr angesprochene Erhöhung der Rücklagen soll bis auf weiteres verzichtet werden,

Beschluss Nr. 27: Die Eigentümer beschließen sowohl den gemeinsamen als auch die jeweils einzelnen Wirtschaftspläne 2021 unter Berücksichtigung, dass der WE 4 wegen der zeitlichen Untervermietung eine Person zusätzlich berechnet wird. Dieser gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

4.) Beschluss zur Wahl und Bestellung des Verwalters

Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes wird die Bestellung von Herrn [REDACTED] zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft bis zum 31.12.2022 bestätigt. Gegenvorschläge erfolgen nicht.

Beschluss Nr. 28: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Bestellung von [REDACTED] handelnd als Wellmanns IPB Hausverwaltung, zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft Düffelgaustraße 50, 47533 Kleve, für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2022.

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

Zur Vorlage dieser Bestellung ist die Beschlussfassung zusätzlich auf einer separaten Anlage formuliert, die diesem Protokoll beigelegt ist. Diese Anlage gilt analog.

5.) Besprechung und Beschluss über die Instandsetzung der Dachterrasse „van Zeeland“

Die Eigentümer [REDACTED] haben sich nach der Versammlung im letzten Jahr den Zustand des betreffenden Dachbalkens angesehen.

Hier wurde zusätzlicher fachlicher Rat erforderlich, in Folge dessen die Verwaltung des Dachdeckerbetrieb Fa. Wilhelm Schnickers, Kranenburg, beauftragt hat, sie die Konstruktion ebenfalls anzuschauen. Dabei wurde geprüft und festgestellt, dass die erforderliche Instandsetzung keineswegs „nur“ aus optischen Gründen erforderlich, sondern überwiegend aus statischen Gründen. Hierüber hat die Verwaltung Herrn [REDACTED] per Mail vom 21.08.2020 informiert.

Im Ergebnis bleibt der Beschluss Nr. 25 vom 12.08.2020 bestehen. Die Verwaltung wird gebeten, die Beauftragung umgehend auszulösen.

6.) Besprechung und Beschluss zur Einleitung eines Mahnverfahrens gegen [REDACTED]

Herr [REDACTED] war zum Zeitpunkt der Einladung der Einladung mit diversen Hausgeldzahlungen im Rückstand. Alle Forderungen wurden allerdings vor dieser Versammlung ausgeglichen, so dass eine entsprechende Beschlussfassung nicht erforderlich wird.

7.) Verschiedenes, Wortbeiträge der Eigentümer

a.) Hausmeisterarbeiten / Treppenhausreinigung

Mit Beschluss Nr. 23 wurde bei der letzten Eigentümerversammlung der Hausmeisterbetrieb Fritzler, Kleve, mit der monatlichen Pflege der Außenanlagen beauftragt. Die Verwaltung informiert die Eigentümer darüber, dass Herr [REDACTED] seinen Betrieb eingestellt hat und kein adäquater Ersatz (zu annähernd denselben Konditionen) gefunden wurde.

Im Ergebnis hierzu wird heute besprochen, die Reinigungsplan der Treppenhausreinigung um den monatlichen Dienst der Außenanlagenpflege ergänzt werden soll. Somit soll die Außenanlagepflege den Bewohnern im Haus übertragen werden, dies im monatlichen Wechsel zwischen allen 4 Einheiten.

Der Beschluss Nr. 22 (Anschaffung Bepflanzung) bleibt ebenfalls bestehen, hier sind die betreffenden Eigentümer allerdings noch nicht tätig geworden.

Die Eigentümer erinnern in diesem Zusammenhang an die Erhöhung des Müllvolumens, d.h. die Bestellung einer zusätzlichen gelben Tonne.

b.) Neuordnung Allgemeinstromverteilung

Mit Beschluss Nr. 24 wurde die Neuordnung der Allgemeinstromverteilung beschlossen. Die Umsetzung des Beschlusses steht noch aus, die Verwaltung wird die kurzfristig veranlassen.

c.) Instandsetzung Regenentwässerung

Gem. Pkt. 7c.) des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 25.03.2019 wurde die erforderliche Instandsetzung des Regenwasserfallrohranschluss vorne rechts (von der Straße aus gesehen) besprochen. Daraufhin erfolgte im Mai 2019 der Einsatz der Fa. Marco Lohan, wo die betreffende Leitung von Sand und Wurzeln freigefräst wurde. Eine bauliche Reparatur erfolgte dabei nicht. Bislang scheint die Entwässerung an dieser Stelle zu funktionieren.

d.) Rückschnitt des Ahornbaumes auf dem Gemeinschaftseigentum

Gem. Pkt. 11f.) des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 12.08.2020 wurde die Beauftragung für den Rückschnitt des Ahornbaumes durch Herrn [REDACTED] besprochen.

Herr [REDACTED] wurde bereits kurz nach der Versammlung beauftragt, die Arbeiten sind allerdings bislang nicht erfolgt. Hier wird die Verwaltung Herrn [REDACTED] erneut an die Ausführung erinnern.

Ende der Versammlung gegen 11.30 Uhr

Kleve, den 13.11.2021, der Verwalter:

Wellmanns IPB Hausverwaltung
Hansstraße 73/75 47537 Kleve
Telefon: 0544 587621
Marco Wellmanns Tel. Fax: 587621
(Wellmanns IPB) marco.ipb.de

5. Eigentümerversammlung am 13.11.2021

Einheit	Name	...eigent.anteil	Unterschrift/Vertreter
1-EG	102- [REDACTED]	250,000	[REDACTED] [REDACTED]
2-1. OG links	202 [REDACTED]	250,000	
3-1. OG rechts	301- [REDACTED]	250,000	
4-II. OG und DG	401 [REDACTED]	250,000	[REDACTED]
Gesamt: 4 Einheiten		1.000,000	[REDACTED]

WEG „Düffelgaustraße 50, 47533 Kleve“

Beschluss zur Bestellung des Hausverwalters

Die Eigentümer beschließen die Bestellung von [REDACTED]
[REDACTED], handelt als Wellmanns IPB Hausverwaltung, zum Verwalter der
Eigentümergeinschaft Düffelgaustraße 50, 47533 Kleve.

Die Bestellung gilt ab dem 01.07.2021 und ist befristet bis zum 31.12.2022

Kleve, den 22.09.2021

[REDACTED] 1 / 4
Name Eigentümer, Stimmanteil Unterschrift

[REDACTED] 1 / 4
Name Eigentümer, Stimmanteil Unterschrift

[REDACTED] 1 / 4
Name Eigentümer, Stimmanteil Unterschrift

[REDACTED] 1 / 4
Name Eigentümer, Stimmanteil

Beschluss Nr. 23: Die Eigentümer beschließen, die Pflege der Außenpflege durch die Fa. Fritzler zu einem monatlichen Entgelt in Höhe von 100,00 Euro / brutto (inkl. 16% MwSt.). Die Treppenhausreinigung erfolgt durch die Eigentümer selbst, im wöchentlichen Wechsel.

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

9.) Besprechung und Beschluss über die Stromverlegung der Zähler in die Gemeinschaftsräume

Die Hausverwaltung führte vor der Eigentümerversammlung einen Termin im Objekt mit der Fa. Verfers, Elektromontagen GmbH, durch, um die Möglichkeiten zur Stromverlegung der privaten Kellerräume über den privaten Haushaltsstrom abzurechnen.

Derzeit wird der Strom der Kellerräume über den Allgemeinstrom abgerechnet. Die Kosten des Allgemeinstroms erscheinen allerdings sehr hoch. Aus diesem Grund beauftragt die Verwaltung die Fa. Verfers ein Angebot für die Neuverkabelung der jeweiligen Kellerräume, um somit die Kellerräume vom Allgemeinstrom zu trennen. Das Angebot Nr. 20-0525 vom 12.08.2020 schließt hierfür mit 761,26 Euro / brutto (16% MwSt.) ab.

Gleichzeitig soll auch der Strom der Garagen zukünftig über den privaten Stromzähler abgerechnet werden. Diese Verlegung wurde im Angebot allerdings nicht mit eingepreist, soll aber mit der Auftragserteilung mit beauftragt werden. Die Verwaltung schätzt die Mehrkosten auf rd. 350 Euro / brutto.

Beschluss Nr. 24: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Fa. Verfers zum Bruttopreis in Höhe von 761,26 Euro / brutto (16% MwSt.) zur Stromverlegung der privaten Kellerräume. Die Kosten hierfür werden aus der Rücklage beglichen.

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

10.) Besprechung und Beschluss über die Instandsetzung der Dachterrasse „van Zeeland“

Bereits im Vorjahr erläuterte Herr [REDACTED], dass der (von der Straße aus gesehen) rechte Balken der Dachkonstruktion auf seiner Terrasse in einem schlechten Zustand ist. Herr [REDACTED] der Hausverwaltung ein Angebot der Fa. Komescher vom 11.08.2020 in Höhe von 2.353,82 Euro / brutto (19% MwSt.) zur Instandsetzung der Balken an seiner Dachterrasse vor. Die Eigentümer [REDACTED] schauen sich vor Ort einmal die Balken an und geben anschließend eine Rückmeldung an die Hausverwaltung, ob die Reparatur notwendig ist.

Beschluss Nr. 25: Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Fa. Komescher zum Preis in Höhe von 2.353,82 Euro / brutto (19% MwSt.). Die finale Freigabe erfolgt durch Herrn [REDACTED]. Die hier entstehenden Kosten werden aus der Rücklage beglichen.

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0