



Immobilienverwaltung GmbH

Protokoll der Eigentümerversammlung Eigentümergemeinschaft Raffaelweg 22/22a, Hilden am Dienstag, den 09.11.2021 um 17.00 Uhr in den Räumen der Schulz Immobilienverwaltung GmbH, Solingen

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Eigentümerversammlung

Herr Herale begrüßt die Eigentümergemeinschaft, eröffnet die Versammlung um 17.00 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Ladung der Eigentümerversammlung fest.

Es sind 6.606,400 von 10.000 Miteigentumsanteilen persönlich oder durch Vollmacht vertreten.

TOP 2: Jahresabrechnung und Entlastung 2019 **TOP 2.1: Jahresabrechnung 2019**

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG die von der Hausverwaltung vorgelegte Gesamtabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019. Weiterhin beschließt und genehmigt die Eigentümerversammlung die Einzelabrechnungen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln. Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Jahresabrechnung 2019 sind fällig bis zum 07.12.2021.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG die von der Hausverwaltung vorgelegte Gesamtabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019. Weiterhin beschließt und genehmigt die Eigentümerversammlung die Einzelabrechnungen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln. Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Jahresabrechnung 2019 sind fällig bis zum 07.12.2021.

TOP 2.2: Entlastung des Verwaltungsbeirates

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für das Abrechnungsjahr 01.01.2019 - 31.12.2019.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für das Abrechnungsjahr 01.01.2019 - 31.12.2019.

TOP 2.3: Entlastung des Verwalters

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung beschließt die Entlastung der Schulz Immobilienverwaltung GmbH - Düsseldorf Straße 35 - 42697 Solingen, für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine



Immobilienverwaltung GmbH

Seite 2 zum Protokoll der WEG Raffaelweg 22/22a, Hilden vom 9.11.2021

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung beschließt die Entlastung der Schulz Immobilienverwaltung GmbH - Düsseldorfer Straße 35 - 42697 Solingen, für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

TOP 3: **Jahresabrechnung und Entlastung 2020**
TOP 3.1: **Jahresabrechnung 2020**

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG die von der Hausverwaltung vorgelegte Gesamtabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020 unter Vorbehalt der Änderung der Ansparung der Erhaltungsrücklage auf 14.000,-- Euro. Weiterhin beschließt und genehmigt die Eigentümer-versammlung die Einzelabrechnungen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln.
Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Jahresabrechnung 2020 sind fällig bis zum 07.12.2021.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG die von der Hausverwaltung vorgelegte Gesamtabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020 unter Vorbehalt der Änderung der Ansparung der Erhaltungsrücklage auf 14.000,-- Euro. Weiterhin beschließt und genehmigt die Eigentümer-versammlung die Einzelabrechnungen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln.
Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Jahresabrechnung 2020 sind fällig bis zum 07.12.2021.

TOP 3.2: **Entlastung des Verwaltungsbeirates**

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für das Abrechnungsjahr 01.01.2020 - 31.12.2020.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwaltungsbeirat Entlastung für das Abrechnungsjahr 01.01.2020 - 31.12.2020.

TOP 3.3: **Entlastung des Verwalters**

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung beschließt die Entlastung der Schulz Immobilienverwaltung GmbH - Düsseldorfer Straße 35 - 42697 Solingen, für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung beschließt die Entlastung der Schulz Immobilienverwaltung GmbH - Düsseldorfer Straße 35 - 42697 Solingen, für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020



Immobilienverwaltung GmbH

Seite 3 zum Protokoll der WEG Raffaelweg 22/22a, Hilden vom 9.11.2021

TOP 4: Wahlen zum Verwaltungsbeirat

Vorschlag: Die Eigentümergemeinschaft wählt Frau Gimpel, Herrn Sondermann, Herrn Kropp und Herrn Zolnowski zum Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a, Hilden bis zur Vorlage und Genehmigung der nächsten Jahresabrechnung.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümergemeinschaft wählt Frau Gimpel, Herrn Sondermann, Herrn Kropp und Herrn Zolnowski zum Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a, Hilden bis zur Vorlage und Genehmigung der nächsten Jahresabrechnung.

TOP 5: Wirtschaftsplan 2022

Vorschlag: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt und beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG den Gesamtwirtschaftsplan nebst den Einzelwirtschaftsplänen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022 unter Vorbehalt der Änderung der Ansparung der Instandhaltungsrücklage auf 15.000,- Euro. Die Einnahmen zur Instandhaltungsrücklage sind anteilig von der Hausgeldzahlung in Abzug zu bringen. Dieser Wirtschaftsplan gilt solange, bis durch die Eigentümerversammlung ein neuer beschlossen wird, längstens jedoch bis zum Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres. Wohngeldzahlungen sind fällig und zahlbar bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus. Sollte ein Eigentümer mit zwei Monatsraten in Verzug geraten, wird der gesamte auf das Wirtschaftsjahr noch offene Wohngeldbetrag in einer Summe fällig und zahlbar. Die Eigentümerversammlung beschließt und beauftragt die Hausverwaltung Schulz Immobilienverwaltung GmbH in diesem Falle, nach Information an den Verwaltungsbeirat mit anwaltlicher und gerichtlicher Hilfe den fällig gewordenen Zahlungsrückstand bei dem säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen und erforderlichenfalls auch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einzuleiten.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt und beschließt gemäß § 28 Abs. 5 WEG den Gesamtwirtschaftsplan nebst den Einzelwirtschaftsplänen mit den dort angegebenen Verteilerschlüsseln für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022 unter Vorbehalt der Änderung der Ansparung der Instandhaltungsrücklage auf 15.000,- Euro. Die Einnahmen zur Instandhaltungsrücklage sind anteilig von der Hausgeldzahlung in Abzug zu bringen. Dieser Wirtschaftsplan gilt solange, bis durch die Eigentümerversammlung ein neuer beschlossen wird, längstens jedoch bis zum Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres. Wohngeldzahlungen sind fällig und zahlbar bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus. Sollte ein Eigentümer mit zwei Monatsraten in Verzug geraten, wird der gesamte auf das Wirtschaftsjahr noch offene Wohngeldbetrag in einer Summe fällig und zahlbar. Die Eigentümerversammlung beschließt und beauftragt die Hausverwaltung Schulz Immobilienverwaltung GmbH in diesem Falle, nach Information an den Verwaltungsbeirat mit anwaltlicher und gerichtlicher Hilfe den fällig gewordenen Zahlungsrückstand bei dem säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen und erforderlichenfalls auch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einzuleiten.



TOP 6: Austausch Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler

Vorschlag: Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Firma Beyer mit dem Austausch der Kaltwasser- und Wärmemengenzähler gemäß deren Angebot vom 16.03.2021 Nr. A23.051 zum Angebotspreis von EUR 11.261,61 zum Eichfähigkeitstermin austauschen zu lassen. Die Verwaltung bringt den nächstmöglichen verbindlichen Austauschtermin in Erfahrung. Die Kosten der Maßnahme werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Verwaltung wird von der Eigentümergeinschaft ermächtigt den entsprechende Auftrag an die Firma Beyer zu erteilen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Firma Beyer mit dem Austausch der Kaltwasser- und Wärmemengenzähler gemäß deren Angebot vom 16.03.2021 Nr. A23.051 zum Angebotspreis von EUR 11.261,61 zum Eichfähigkeitstermin austauschen zu lassen. Die Verwaltung bringt den nächstmöglichen verbindlichen Austauschtermin in Erfahrung. Die Kosten der Maßnahme werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Verwaltung wird von der Eigentümergeinschaft ermächtigt den entsprechende Auftrag an die Firma Beyer zu erteilen.

TOP 7: Instandhaltungsmaßnahmen für das Jahr 2022

Vorschlag: Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Keller gemäß des Angebotes der Firma ISOTEC zum Angebotspreis von EURO 6.819,53 trocken legen zu lassen. Eventuelle Mehrkosten, die nicht vorhersehbar sind werden durch die Gemeinschaft mit insgesamt 10 % des Auftragswertes freigegeben. Mit Versendung der Einladung wurde jedem Eigentümer das Angebot für die Trockenlegung übersandt. In der Eigentümerversammlung lag das Angebot zur Einsichtnahme vor. Die einzelnen Arbeitsschritte und die ausführenden Arbeiten haben analog des Angebots zu erfolgen. Die Verwaltung wird von der Eigentümergeinschaft ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a in Hilden, einen entsprechenden Bauvertrag über das beschlossene Gewerk mit der Firma ISOTEC abzuschließen. Weiterhin wird die Verwaltung von der Eigentümergeinschaft ermächtigt, entsprechende Abschlagszahlungen (nach Baufortschritt und Bauvertrag) und die Schlussrechnung (nach mängelfreier Abnahme) an die zu beauftragenden Firmen zu Lasten der Instandhaltungsrücklagen zu begleichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Keller gemäß des Angebotes der Firma ISOTEC zum Angebotspreis von EURO 6.819,53 trocken legen zu lassen. Eventuelle Mehrkosten, die nicht vorhersehbar sind werden durch die Gemeinschaft mit insgesamt 10 % des Auftragswertes freigegeben. Mit Versendung der Einladung wurde jedem Eigentümer das Angebot für die Trockenlegung übersandt. In der Eigentümerversammlung lag das Angebot zur Einsichtnahme vor. Die einzelnen Arbeitsschritte und die ausführenden Arbeiten haben analog des Angebots zu erfolgen. Die Verwaltung wird von der Eigentümergeinschaft ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a in Hilden, einen entsprechenden Bauvertrag über das beschlossene Gewerk mit der Firma ISOTEC abzuschließen. Weiterhin wird die Verwaltung von der Eigentümergeinschaft



Immobilienverwaltung GmbH

Seite 5 zum Protokoll der WEG Raffaelweg 22/22a, Hilden vom 9.11.2021

ermächtigt, entsprechende Abschlagszahlungen (nach Baufortschritt und Bauvertrag) und die Schlussrechnung (nach mängelfreier Abnahme) an die zu beauftragenden Firmen zu Lasten der Instandhaltungsrücklagen zu begleichen.

Mögliche neue Müllboxen müssen abschließbar sein, bestenfalls in den Schließplan der Liegenschaft inkludiert.

Ggf. sollte ein neuer Müllbehälterstandplatz mit Einzäunung sowie ein Fahrradstellplatz im Rahmen eines Ortstermins diskutiert werden. Mögliche Standorte wären z.B. an der Giebelseite. Die Ergebnisse aus dem Ortstermin und Besprechungen werden auf der Eigentümerversammlung 2022 zu Beschluss gestellt.

Im Rahmen eines Ortstermins sollte für die Eigentümerversammlung 2022 der mögliche Austausch der Balkonverkleidungen sowie weiterer Fassadenbauteile, welche bis dato aus Holz sind vorbereitet werden, z.B. Austausch in Kunststoffelemente.

Ergänzend hierzu sollten die Holz-Fenster nicht mehr lasiert werden, da aufgrund der Rückmeldungen in der Eigentümerversammlung der Zustand der Fenster als zu schlecht für eine nochmalige Lasur empfunden wird. Die möglichen Kosten sollten gespart werden, um die Holzfenster in Kunststofffenster zu tauschen. Für die Eigentümerversammlung 2022 bereits die Verwaltung einen entsprechenden Tagesordnungspunkt vor.

Die Eigentümer, welche die Fenster bereits in Eigenregie ausgetauscht haben, mögen bitte eine Rechnungskopie an die Verwaltung senden, damit das Gesamtvolumen eines Fensteraustausches für die Gemeinschaft ermittelt werden kann.

TOP 8: Verwalterbestellung

Vorschlag: Die Eigentümerversammlung bestellt die Schulz Immobilienverwaltung GmbH, Düsseldorfer Straße 35, 42697 Solingen ab dem 01.01.2022 für die Dauer von 2 Jahren zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a, Hilden. Es wird eine Verwaltungsgebühr von EURO 23,50 je Wohnungseinheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart. Der in der Anlage beigefügte Verwaltervertrag wird angenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 6.606,400 Miteigentumsanteile
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Ergebnis: Die Eigentümerversammlung bestellt die Schulz Immobilienverwaltung GmbH, Düsseldorfer Straße 35, 42697 Solingen ab dem 01.01.2022 für die Dauer von 2 Jahren zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Raffaelweg 22/22a, Hilden. Es wird eine Verwaltungsgebühr von EURO 23,50 je Wohnungseinheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart. Der in der Anlage beigefügte Verwaltervertrag wird angenommen.

Hinweis zum neuen Wohnungseigentumsgesetz:

§ 26 WEG

Der Verwalter kann künftig jederzeit abberufen werden. In diesem Falle endet der Verwaltervertrag spätestens 6 Monate nach der Abberufung.



Immobilienverwaltung GmbH

Seite 6 zum Protokoll der WEG Raffaelweg 22/22a, Hilden vom 9.11.2021

TOP 9: Verschiedenes

Die Aushangnotfallliste mit den Handwerkern am schwarzen Brett muss aktualisiert werden.

Zukünftig sollen bei der E-Mail-Übermittlung der Rechnungen an Herrn Kropp zwecks Freigabe, die anderen drei Beiräte in CC gesetzt werden.

Die Reinigung der Mülltonnen war nicht ausreichend. Die Verwaltung wird nach einen weiteren Anbieter von Müllboxenreinigungen forschen.

Die Verwaltung übermittelt den Vertrag (incl. Leistungsumfang) der Firma CAO an die Beiräte. Die Thematik eines möglichen Wechsels des Hausmeister-/ Pflegedienstes wird auf die Eigentümerversammlung 2022 gesetzt.

Für die Eigentümerversammlung wird die Verwaltung Angebote für die Treppenhausreinigung einholen.

Die Verwaltung schreibt die Stadt Hilden wegen der losen Poller im Einfahrtsbereich an.

Gemeinsam mit der Gartenbaufirma Gately wird ein Ortstermin durchgeführt, in welchem festgelegt wird, welche Rückschnittmaßnahmen rund um die Liegenschaft erfolgen sollen.

Die Verwaltung wird an alle Bewohner nochmals ein Informationsschreiben wegen der Müllsortierung verteilen.

Herr Herale beendet die Versammlung um 19.35 Uhr.
Gemäß § 24 Absatz 6 WEG unterzeichnen diese Niederschrift:

Beiratsvorsitzende(r):



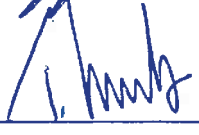
Wohnungseigentümer:



Versammlungsleiter: Herr Herale



als Verwalterin: Schulz Immobilienverwaltung GmbH



Solingen, den 09.11.2021