

Niederschrift

über die Eigentümerversammlung der Gemeinschaft

SdP 15850, Adalbert-Stifter-Str.47, Am Lohbusch 2 in Erkrath

am Donnerstag, dem 30.06.2022

im Bürgerhaus Erkrath, Versammlungsraum 3, Sedentaler Str. 105 - 107, 40699 Erkrath

Unter dem Vorsitz des Verwalters, vertreten durch Frau Rönnau und Herrn Schumann, wurde die Versammlung um 18:00 Uhr eröffnet. Die Versammlungsleitung hatte Herr Schumann inne. Es wurde festgestellt, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen ist. Durch persönliche Begrüßung der Wohnungseigentümer wurde die Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile ermittelt:

Vertretene Miteigentumsanteile (MEA)

3.001	/	<u>10.037</u>	(entspr. 29,90%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch persönlich anwesende Miteigentümer
2.104	/	<u>10.037</u>	(entspr. 20,96%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an den Verwaltungsbeirat
581	/	<u>10.037</u>	(entspr. 5,79%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an den Verwalter
1.278	/	<u>10.037</u>	(entspr. 12,73%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an andere Miteigentümer
847	/	<u>10.037</u>	(entspr. 8,44%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an sonstige Bevollmächtigte

7.811 / 10.037 (entspr. 77,82%) insgesamt vertretene Miteigentumsanteile

Die Versammlung war gemäß Teilungserklärung grundsätzlich beschlußfähig. In der Einladung waren folgende Tagesordnungspunkte vorgesehen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Heizzentrale
 - > Vermögensstatus
 - > Bericht des Beirats zur Rechnungsprüfung
 - > Beschlussfassung der Verwaltungsabrechnung 2021
3. Verwaltungsabrechnung 2021 inkl. Einzelabrechnungen
 - > Bericht
 - >> zum Vermögensstatus / Hausgeldentwicklung
 - >> des Beirats zur Rechnungsprüfung
 - > Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen
4. Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
6. Wirtschaftsplan einschließlich künftiger Rücklagenbildung
 - > Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022 inkl. Einzelwirtschaftspläne
 - > Beschlußfassung über die Fälligkeit des Jahresausgeldes
7. Zustand des Objektes / ggf. Beschlussfassung auf Antrag
 - > Sanierung Tiefgarageneinfahrten (Kosten rd. 55.000 Euro)
 - > Einbau Wasserbehandlungssystem (Kosten rd. 8.000 Euro)
 - > Balkonsanierungen
 - > Benutzung Waschplatz TG 2
8. Eigentümerantrag ET Böcker auf Fenstertausch (s. Anlage 1)
9. Entwicklung des Energiemarktes / Beschlussfassung auf Antrag
 - > E-Mobilität
 - > Photovoltaik
 - > Beauftragung eines Energieberaters
10. Information über den Zensus sowie Beschlussfassung über eine Sondervergütung von 7,50 € netto zzgl. MWSt. pro Sonder- resp. Teileigentum

11. Mitwirkung oder ggfs. Erstellung und Abgabe von Steuererklärung zur Grundsteuer durch die Verwaltung / Sondervergütung pro Sonder- resp. Teileigentum
> Beschlussfassung auf Antrag
13. Sonstiges
> Gartenfest
> Gegenstände im Eingangsbereich Haus 47

Es lagen keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche zu dieser Tagesordnung vor. Die Tagesordnung wurde daher von den erschienenen Eigentümern einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 1 :

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Zu Tagesordnungspunkt 2 :

Heizzentrale

> Vermögensstatus

> Bericht des Beirats zur Rechnungsprüfung

> Beschlussfassung der Verwaltungsabrechnung 2021

Die Verwaltung berichtete, dass der Beirat am 21.04.2022 im Rahmen der Belegprüfung die Abrechnungsunterlagen eingesehen hat.

Im Vergleich zur Jahresabrechnung 2020 sind die Heizkosten sowohl für die Reihenhäuser als auch für die WEG gestiegen. Ursächlich hierfür war der in 2021 höhere Gasverbrauch.

Frau Ruhnau berichtete im Namen des Beirats über die Rechnungsprüfung der Abrechnung der Kosten, die bei der Heizzentrale angefallen waren und empfahl die Genehmigung der Abrechnung der Heizzentrale für das Jahr 2021.

Nach der Beantwortung von Einzelfragen wurde der Beschlussantrag zur Anerkennung der Jahresabrechnung 2021 der Heizzentrale, bestehend aus den Hochhäusern (WEG) sowie den Einfamilienhäusern wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 3 :

Verwaltungsabrechnung 2021 inkl. Einzelabrechnungen

> Bericht

>> zum Vermögensstatus / Hausgeldentwicklung

>> des Beirats zur Rechnungsprüfung

> Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen

Die Verwaltung erläuterte den Vermögensstatus der Gemeinschaft; der Geldbestand der Gemeinschaft per 31.12.2021 ist am Ende jeder Einzelabrechnung explizit ausgewiesen. Zahlungsrückstände aus Hausgeldforderungen für das Jahr 2021 bestehen nicht.

Die Geldbestände für zum 31.12.2021 beliefen sich auf 56.348,42 Euro auf dem Girokonto und 546.960,65 Euro auf dem Festgeldkonto der Eigentümergemeinschaft.

Die Abrechnungsergebnisse werden vier Wochen nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung 2021 zum Ausgleich fällig. Für die Eigentümer ergaben sich verbrauchsabhängig Nachzahlungen oder Guthaben.

Die Reparaturkosten im Jahr 2021 betragen für die Häuser 12.019,02 Euro. Die größte Kostenpositionen bildeten hier die Balkonsanierungen in der WE 18, die mit rund 6.200 Euro veranschlagt wurde.

Die Verwaltung bat den Beirat, über das Ergebnis der diesjährigen Rechnungsprüfung zu berichten.

Der Beirat bestätigte, dass der Beirat nach Erhalt der kompletten Abrechnungsunterlagen alle Belege im Rahmen der Rechnungsprüfung bei der Verwaltung eingesehen und die Abrechnung wie vorgelegt für sachlich und inhaltlich richtig befunden hatte.

Sodann wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Die Wohnungseigentümer genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2021 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen des Kalenderjahres 2021 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse.

Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter.

Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben bis zu diesem Zeitpunkt für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Überzahlungen werden ausgeschüttet.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 4 :

Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2021

Über den Beschlussantrag, der Verwaltung für ihre Tätigkeit im und für das Wirtschaftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen, wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: 6 (ET Dieckerhoff mit Vollmachten)

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 5 :

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Verwaltung bedankte sich persönlich sowie im Namen der Gemeinschaft für das Engagement des Beirates im Sinne und zum Wohle der Gemeinschaft.

Über den Beschlussantrag zur Entlastung des Verwaltungsbeirats wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Eine Neuwahl des Beirats war nicht beantragt worden. Die Kontaktdaten der amtierenden Beiräte lauten:

- > Gerd Fuhrmann, Am Lohbusch 2, 40699 Erkrath - Beiratsvorsitzender
Tel.: 0211 - 25 13 61
Email: gerhardf754@arcor.de
- > Sandra Hosse, Am Lohbusch 2 , D 40699 Erkrath
Tel.: 0211 - 9 25 25 20
Email: sandra.hosse@gmx.de
- > Gerhild Ruhнау, Adalbert-Stifter-Str. 47, D 40699 Erkrath
Tel.: 0211 - 2 20 89 53
Email: ruhnaug@gmx.de

Zu Tagesordnungspunkt 6 :

Wirtschaftsplan einschließlich künftiger Rücklagenbildung

> Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022 inkl. Einzelwirtschaftspläne

> Beschlußfassung über die Fälligkeit des Jahresausgeldes

Wie üblich werden die Wirtschaftspläne im Dezember des Vorjahres für das darauffolgende Jahr kalkuliert und mit dem Beirat abgestimmt. Falls Kostenentwicklungen dies erforderlich machen, werden Anpassungen in die Kalkulation aufgenommen.

Nach der Erläuterung einzelner Positionen und der Beantwortung von Rückfragen wurde über den vorgelegten Wirtschaftsplan inkl. Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2022 wie folgt abgestimmt:

Der Wirtschaftsplan tritt zum 01.01.2022 in Kraft und ist über den 31.12.2022 hinaus gültig, bis über einen geänderten Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Sodann wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Das Jahresausgeld des laufenden Wirtschaftsjahres wird jeweils zum 01. Januar in voller Höhe fällig. Die Gemeinschaft genehmigt dem einzelnen Eigentümer die Zahlung des Jahresausgeldes in 12 Monatsraten; die Zahlung muß bis zum 03. Werktag eines Monats dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben sein. Ist ein Eigentümer mit der Bezahlung des Hausgeldes mit 2 Monatsraten im Verzug, wird nach einer erfolglosen Mahnung umgehend der gesamte Fehlbetrag des Jahresausgeldes der gerichtlichen Beitreibung zu Lasten des säumigen Eigentümers unterworfen.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 7 :

- Zustand des Objektes / ggf. Beschlussfassung auf Antrag**
- > **Sanierung Tiefgarageneinfahrten (Kosten rd. 55.000 Euro)**
- > **Einbau Wasserbehandlungssystem (Kosten rd. 8.000 Euro)**
- > **Balkonsanierungen**
- > **Benutzung Waschplatz TG 2**
- > Sanierung Tiefgarageneinfahrten

Die Verwaltung führte aus, dass im Zusammenhang mit den bestehenden Schäden im Einfahrtsbereich der Tiefgaragen die Firma KEMNA gebeten wurde, ein Angebot für die Sanierung der Abfahrten abzugeben. Die Firma KEMNA ist vielen Eigentümern vermutlich im Bereich des Verkehrswegebbaus bekannt. Die Sanierungskosten für beide Abfahrten belaufen sich in Summe auf rund 55.000 Euro. Die Firma KEMNA hat im Sommer freie Kapazitäten und könnte sehr kurzfristig nach der Versammlung mit der Sanierung starten.

Folgende Arbeiten wurden angeboten:

- > Instandsetzung der Einfahrt Garage 2 gemäß ANG: 42.323,06 Euro
 - >> Abtrag der oberflächennahen Betonschicht bis 3,5 cm
 - >> Reinigung der Betonunterlage
 - >> Korrosionsschutz der freigelegten Bewehrung
 - >> Auftragung einer Haftbrücke
 - >> Herstellen einer PCC-Ausgleichsschicht
 - >> Betonunterlage in Einfahrtsfläche und Gehweg vorbereiten
 - >> Kratzspachtelung von Rampe und Gehweg
 - >> Aufbringung Oberflächenschutz
- > Instandsetzung Einfahrt 3 gemäß ANG: 3.150,16 Euro
 - >> Beton im Einfahrtsbereich stemmen
 - >> Rinnenabdeckung freistimmen, ausbauen und lagern
 - >> Betonunterlage vorbereiten
 - >> Rinnenabdeckung auf neuer Höhe einbauen und fixieren
 - >> Einfahrtsbereich mit Haftbrücke vorbereiten
 - >> Einfahrtsbereich mit PCC I auf neue Höhe reprofiliere

Eigentümerseitig wurde intensiv darüber diskutiert, ob die Arbeiten in diesem Umfang erforderlich sind. Sodann wurde der folgende Beschluss gefasst:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Sanierung der Tiefgarageneinfahrten unter der Auflage, dass die Verwaltung die Firma Kemna zu einem weiteren Ortstermin bittet, um darzulegen, ob, und wenn ja, warum, eine Komplettsanierung unumgänglich ist bzw. wie sich eine Teilsanierung gestalten würde. Diese Ausführungen sollen den Eigentümern zur Kenntnis gebracht werden, um dann, im Rahmen eines Umlaufbeschlusses, über die partielle resp. komplette Sanierung der Abfahrten final Beschluss zu fassen.

Gegenstimmen: keine
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

- > Einbau Wasserbehandlungssystem (Kosten rd. 8.000 Euro)

Die Verwaltung hat auf Anregung eines Beirats hin ein Angebot für die Installation eines sogenannten Wasserbehandlungssystems des Herstellers ION GmbH eingeholt, nachdem es zu dem Verfahren und dem Hersteller einen Artikel in der Rheinischen Post gab. Die Anlage ist, anders als die bekannten Wasserenthärtungsanlagen, die regelmäßig Salz benötigen, erst einmal wartungsfrei. Allerdings muss dieses nach etwa 5 Jahren getauscht werden. Hierfür fallen Kosten in Höhe von rund 4.000 Euro an, sprich, die WEG bezieht das Austauschgerät dann zum hälftigen Anschaffungspreis. Die Kosten könnten der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Die Thematik wurde erörtert, allerdings wurde vorerst Abstand von dem Angebot genommen, nachdem nach eigentümerseitiger Recherche im Vorfeld der Zertifizierung nicht ganz nachvollziehbar war und sich die Wasserqualität in Erkrath in absehbarer Zeit auch noch einmal verändern wird.

> Balkonsanierungen

Dieser Punkt hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich informativen Charakter. Im Zusammenhang mit dem Wasserschaden in einer Wohnung wurde ein Sachverständiger hinzugezogen, der bei dieser Gelegenheit auch einen schadhafte Balkon (Untersicht) in Augenschein genommen hat. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es in der von der Firma ANTE aufgetragenen Neubeschichtung im Bereich der Dehnungsfugen zu einer Rissbildung gekommen ist. Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf anderen Balkonen vergleichbare Probleme bestehen, sollen im Nachgang zur Eigentümerversammlung alle Balkone begangen werden. Dies betrifft auch diejenigen Balkone, die bisher noch nicht saniert wurden. Auch hier möchten sich Verwaltung und Beirat einen Überblick verschaffen, nachdem die entsprechende Abfrage leider zu keiner großen Beteiligung geführt hatte.

> Benutzung Waschplatz TG 2

In der Tiefgarage 2 befindet sich ein Waschplatz, der ursprünglich zur Reinigung von PKW vorgesehen war. Ein Ölabscheider ist zwar vorhanden, jedoch wurde eigentümerseitig intensiv über die Frage diskutiert, ob es noch zeitgemäß ist, diesen Platz vorzuhalten bzw. zu nutzen.

Sodann wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Reinigung von PKW in den Tiefgaragen zukünftig zu untersagen.

Gegenstimmen: 5

Enthaltungen: 3

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

In diesem Zusammenhang wiesen die Eigentümer Dieckerhoff auf die länger nicht erfolgte Reinigung der Ölabscheider in der Tiefgarage hin.

Ein weiteres Thema betraf die Sanierung des Kinderspielplatzes. Hierzu führten die Eigentümer Gösch und Fuhrmann aus. Neben der Erneuerung der Rutsche und der Leiter am Spielgerüst muss auch der Sand gereinigt bzw. ausgetauscht werden. Ein Teil der Arbeiten kann sicherlich in Eigenleistung in Kombination mit einem Gartenfest erfolgen, wie dieses unter Punkt 12 erörtert werden soll.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, nachdem es sich um eine Instandsetzung handelt.

Eigentümerseitig wurde darum gebeten, an den Hauseingangstüren Feststeller zu montieren, damit diese auch mal kurz aufgestellt werden können. Die Verwaltung wird das weitere Vorgehen mit dem Beirat abstimmen.

Zu Tagesordnungspunkt 8 :

**Eigentümergeinschaft ET Böcker auf Fenstertausch
(s. Anlage 1)**

Die Eigentümerin Böcker hatte die WEG anwaltlich aufgefordert, den folgenden Beschlussantrag zur Abstimmung zu bringen:

Die Wohnungseigentümer stimmen darin überein, dass die Tür-/Fensteranlage in der Wohnung der Wohnungseigentümerin Krystyna Böcker (WE40) auszutauschen ist. Seitens der Hausverwaltung wurden dazu folgende Angebote vorgelegt:

1. Angebot der Firma Schwaab vom 28.07.2021
2. Angebot der Firma Wegener vom 16.08.2021

Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung, das Angebot der Firma ## zu beauftragen.

Die diesbezüglichen Kosten werden über die

- Instandhaltungsrücklage
 - durch eine Sonderumlage, deren Höhe sich nach der Höhe der MEA richtet,
- aufgebracht.

Die Verwaltung legte dar, dass das Angebot der Firma Wegener mit dem günstigeren Angebotspreis in Höhe von 5.957,14 Euro schließt, weswegen eine Beauftragung der Firma grundsätzlich anzuempfehlen wäre.

Die Eigentümergeinschaften diskutierten noch einmal über die Kostenfrage, bevor abschließend die folgenden Beschlussanträge gefasst wurden:

Die Wohnungseigentümer stimmen dahingehend überein, dass die Tür-/Fensteranlage in der Wohnung der Wohnungseigentümerin Krystyna Böcker (WE40) auszutauschen sind und sprechen sich diesbezüglich für die Beauftragung der Firma Wegener (Angebot vom 16.08.2021) aus. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung, das Angebot der Firma Wegener zu beauftragen.

Ja-Stimmen: 55
Enthaltungen: 2

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Bezüglich der Kostentragung stellt Frau Böcker den Antrag, dass die Kosten seitens der WEG (Rücklage oder Sonderumlage) getragen werden. Allerdings haben in der Vergangenheit bei Fensteraustauschen die Eigentümer diese Kosten stets selbst getragen, was die Kostentragung durch den jeweiligen Eigentümer als angemessener erscheinen lässt. Vor diesem Hintergrund wurde der Antrag bereits im Rahmen der letztjährigen Eigentümerversammlung zurückgewiesen. Es wurde daher wie folgt abgestimmt:

Kostentragung WEG:

Ja-Stimmen: 2
Enthaltungen: 2
Nein-Stimmen: 53

Kostentragung Frau Böcker:

Ja-Stimmen: 53
Enthaltungen: 2
Nein-Stimmen: 2

Die Eigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass die Kostentragung für den Tür-/Fenster-Tausch bei der Eigentümerin Böcker liegt.

Zu Tagesordnungspunkt 9 :

Entwicklung des Energiemarktes / Beschlussfassung auf Antrag

> E-Mobilität

> Photovoltaik

> Beauftragung eines Energieberaters

> E-Mobilität

Die Verwaltung führte im Zusammenhang mit dem Thema noch einmal kurz darauf hin, dass es unter Umständen sinnvoll sein könnte, die Eigentümer dahingehend zu verpflichten, auch bei einer Erstinstallation intelligente Wallboxen zu verwenden, um ein dynamisches Lademanagement betreiben zu können. Hier müsste sich die WEG allerdings auf einen Hersteller verständigen.

> Photovoltaik

Insofern eine Absichtserklärung der WEG vorliegt, dass diese sich grundsätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorstellen kann, würden, so hatte es der Eigentümer von der Heide recherchiert, die Stadtwerke eine Dachbegehung durchführen, um eine mögliche Anmietung der Dachfläche zu prüfen. Es handelt sich also um einen unverbindlichen ersten Schritt. Im Falle einer Anmietung durch die Stadtwerke würden diese auf eigene Kosten eine Anlage installieren und die WEG erhalte, ähnlich wie bei der Installation einer Mobilfunkantenne, eine mögliche Vergütung.

Nach einer kurzen Diskussion wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergemeinschaft erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche beider Häuser. Die Realisierung derselben ist allerdings abhängig von den entsprechenden Rahmenbedingungen und bedarf einer weiteren Beschlussfassung im Rahmen einer zukünftigen Eigentümerversammlung.

Gegenstimmen: 3

Enthaltungen: 2

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, die Dächer einer Begehung/Überprüfung zu unterziehen, nachdem diese schon mehrere Jahre zurückliegt und die Dächer Schäden aufweisen könnten. Die Verwaltung wird diesbezüglich einen Dachdecker beauftragen.

> Beauftragung eines Energieberaters

Von der Beauftragung eines Energieberaters wurde zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.

Zu Tagesordnungspunkt 10 :

Information über den Zensus sowie Beschlussfassung über eine Sondervergütung von 7,50 € netto zzgl. MWSt. pro Sonder- resp. Teileigentum

Die Verwaltung legte dar, dass laut §24 des Gesetzes zur Durchführung des Zensus (ZensG) Hausverwalter dazu verpflichtet sind, im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung Auskunft zu geben. Normalerweise sollte sich dieser Aufwand als relativ übersichtlich herausstellen, nachdem die Eigentümer selbst ja ebenfalls zur Auskunft verpflichtet sind. In der Praxis ist es allerdings so, dass Eigentümer und Verwaltung häufig Abfragebögen erhalten, die nicht für sie vorgesehen sind. Vor dem Hintergrund des in diesem Zusammenhang entstehenden Mehraufwands bat die Verwaltung um die Genehmigung einer Sondervergütung.

Die anwesenden Eigentümern waren der Auffassung, dass eine entsprechende Vergütung nicht erforderlich wäre. Wenn ein Eigentümer Probleme mit der Bearbeitung der ihm zugesandten Unterlagen habe, könne er die Dienstleistung der Verwaltung auf seine Kosten in Anspruch nehmen. Die Verwaltung führte aus, dass die betroffenen Eigentümer in der Regel ja unverschuldet in eine entsprechende Situation gelangen würden.

Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

Zu Tagesordnungspunkt 11 :

**Mitwirkung oder ggfs. Erstellung und Abgabe von Steuererklärung zur Grundsteuer durch die Verwaltung / Sondervergütung pro Sonder- resp. Teileigentum
> Beschlussfassung auf Antrag**

Im Zusammenhang mit der Reform des Grundsteuergesetzes, welches zum 01.01.2025 in Kraft tritt, muss ein neuer Grundstückswert als Bemessungsgrundlage ermittelt werden. Als Datengrundlage für die Finanzbehörden dient hierzu die Feststellungserklärung. Jeder Eigentümer von Grundbesitz ist nun ab 01.07.2022 bis 31.10.2022 (Ausschlussfrist) verpflichtet, diese Feststellungserklärung für seinen Grundbesitz digital bei seinem Finanzamt einzureichen.

Nachdem es gemäß § 4 Nr. 4 StBerG Hausverwaltungen gestattet ist, Eigentümer bei der Erklärung zur Feststellung des Grundstückswertes zu unterstützen, bot die Verwaltung interessierten Eigentümern an, für eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 12,50 EUR (netto) je Grundbesitz, die für die Feststellungserklärung erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen. Nur bei komplexen Sachverhalten bzw. im Einzelfall behält sich die Verwaltung vor, in Abstimmung mit dem beauftragenden Eigentümer eine entsprechend höhere Gebühr zu erheben. Der Eigentümer braucht die Erklärung dann nur unterzeichnen und an das Finanzamt weiterleiten.

Nach Eingang des Feststellungsbescheids würde die Verwaltung diesen noch einmal hinsichtlich Plausibilität in Augenschein nehmen. Für den Fall, dass sodann Rechtsmittel eingelegt werden müssen, ist allerdings ein Steuerberater zwingend hinzuzuziehen.

Insofern Eigentümer dieses Angebot in Anspruch nehmen möchten, benötigt die Verwaltung als Datengrundlage im Rahmen der Beauftragung den jeweiligen Grundbuchauszug. Ein vereinfachtes Formular für "einfache" Eigentumsverhältnisse ist unter der Internetadresse: <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/> zu beziehen. Das Formular kann schon mal unter <https://datenbank.nwb.de/Dokument/878756/> eingesehen werden.

Zu Tagesordnungspunkt 13 :

Sonstiges

> Gartenfest

> Gegenstände im Eingangsbereich Haus 47

Die Verwaltung griff den Vorschlag verschiedener Eigentümer zur Ausrichtung eines Sommerfestes auf und wird, insofern ein Termin abgestimmt ist, diesen gerne an die Eigentümer kommunizieren.

Als Tagesordnungspunkt für die nächstjährige Eigentümerversammlung soll über die Neuinstallation von Fahrradständern vor den Hauseingängen gesprochen werden.

Ebenfalls soll das Thema "behindertengerechte Hauseingänge" zum Gegenstand der Versammlung werden. Die Verwaltung ist diesbezüglich auf Vorschläge aus den Häusern angewiesen und freut sich über entsprechende Anregungen.

Der Hausbetreuer soll ersucht werden, mit der Zeitumstellung auch immer die hausinternen Lüfter um eine Stunde umzustellen.

Als keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, bedankte sich die Verwaltung bei den Anwesenden und beendete die Versammlung um 20:15 Uhr.

Haan, den 15.07.2022

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Die Wohnungseigentümer

Die Verwaltung

Gerd Fuhrmann
- Verwaltungsbeirat -

Jochen Schumann
- Versammlungsleitung -

Sandra Hosse
- Verwaltungsbeirätin -

Gerhild Ruhnau
- Verwaltungsbeirätin -