

Protokoll Nr. 01 / 2024
der Wohnungseigentümerversammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

welche am **20.07.2024** in **Düsseldorf-Unterbach**
stattgefunden hat. (*)

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde den Eigentümern mit dem Einladungsschreiben übersandt. Die Einladung erging unter Einhaltung

(x) der Mindestfrist nach § 24 Abs.4 WEG (3 Wochen)

() § _____ der Gemeinschaftsordnung.

Die Einberufung war somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

() Das Stimmrecht ergibt sich aus § 25 Abs. 2 WEG „Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme“, unabhängig von der Zahl der Wohnungen/Gewerbe, die in seinem Eigentum stehen.

(x) Das Stimmrecht ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung wie folgt:

Nach Miteigentumseinheiten

3. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind

Die Prüfung ergab die Beschlussfähigkeit der Versammlung mit

8.190 / 10.000 vertretenen Miteigentumsanteilen.

4. Versammlungsleiter war Herr Powering

5. Protokollführer war Herr Powering

II. Beschlüsse

siehe beigefügte Anlagen mit 8 Seiten.

III. Unterschriften gemäß § 24 (6) WEG:

Die Richtigkeit der vorstehenden Punkte und als Anlagen protokollierten Beschlüsse wird bestätigt:

Ort/Datum: Düsseldorf-Unterbach 20.07.2024

Vorsitzender der Versammlung: gez. Powering

Vorsitzender des Verwaltungsbeirates: [Redacted]

Weiterer Miteigentümer: [Redacted]

(*) Zutreffendes ist jeweils angekreuzt

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümersammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 1: Abstimmungsregelung

Vorliegender Beschlussantrag:

Die Versammlung einigte sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung in vereinfachter Form durch

(x) Handzeichen, () Abstimmzettel; () _____

erfolgen soll. Sofern jedoch ein Anwesender vor Verkündung des Beschlussergebnisses die Auszählung mit den in der Teilungserklärung festgelegten Stimmrechten verlangt, ist diese Form anzuwenden. Der Verwalter ist berechtigt, eine mit Handzeichen durchgeführte Abstimmung gemäß den Stimmrechten der Teilungserklärung zu wiederholen, wenn er Zweifel an der Eindeutigkeit des Abstimmungsergebnisses hat. In dieser vereinfachten Form der Abstimmung ist keinesfalls eine Veränderung der Stimmrechte zu sehen.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: einstimmig NEIN-Stimmen: _____ - Enthaltungen: _____ -

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>

Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss

*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach

*eingetragen am:

*Eigentümersammlung am 20.07.2024

eingetragen durch

Top 2: Bericht des Verwalters

Der Verwalter berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr. Insbesondere über:

- Kassenlagebericht
 - Kontostand Hausgeldkonto: 27.634,12 €
 - Kontostand Rücklagenkonto: 54.674,36 €
 - zahlungsrückständige Eigentümer: -
- Instandsetzung/Erneuerungen in 2023 > 100 €
 - Beseitigung umgefallener Baum 178,50 €
 - Austausch Warmwasserspeicher 3.943,92 €
 - Reparatur Heizung 1.158,92 € +103,53 €
 - Verstopfungsbeseitigung 266,92 €
- Instandsetzung/Erneuerungen in 2024 bislang > 100 €
 - Reparatur Bewegungsmelder 142,49 €
 - 2 Verstopfungsbeseitigungen Summe: 906,84 €
- Infokasten für Aushänge z.B. für Wohnungsangebote wird aufgestellt. Kosten ca. 1000 € wird durch alle unsere WEG auf dem WHZ geteilt. Kann natürlich auch von Eigentümern genutzt werden, die nicht durch uns sondereigentumsmäßig verwaltet werden. Bei Bedarf bitte Kontaktaufnahme zu uns.

Top 3: Bericht des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat berichtet über seine Tätigkeit und das Ergebnis der Rechnungsprüfung.

- Kassenprüfung durchgeführt
- Unterlagen sehr gut von Verwaltung vorbereitet
- Keine Beanstandungen

*Wohnungseigentümerversammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümerversammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 4: Jahresabrechnung 2023

vorliegender Beschlussantrag:

Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2023, werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen nach § 28 Abs. 2 (1) WEG genehmigt.

Die sich auf Grundlage der vorliegenden Einzelabrechnungen resultierenden Nachschussforderungen sind von den Wohnungseigentümern bis zum 15.08.2024 auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen (Fälligkeit).

Soweit die Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt der Einzug der Beträge zu diesem Zeitpunkt. Die Guthabenbeträge werden den Wohnungseigentümern zu diesem Zeitpunkt rücküberwiesen, soweit Kontodeckung vorhanden ist. Gegen säumige Zahler ist der Verwalter berechtigt und bevollmächtigt, außergerichtliche und gerichtliche Maßnahmen zu erwirken. Er kann sich dabei anwaltlicher Vertretung bedienen.

Form und Verteiler der Abrechnung werden genehmigt und sind in der nächsten Abrechnung ebenso anzuwenden. Ausgewiesene Fehlbeträge aus den bereits beschlossenen Abrechnungen früherer Jahre stellen eine reine Kontostandsmitteilung dar und sind kein Inhalt der Abrechnung des mit diesem Beschluss abgerechneten Wirtschaftsjahres.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: mit Mehrheit NEIN-Stimmen: - Enthaltungen:

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>				
Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss				
*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümersammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 6: Wirtschaftsplan 2025 ff

vorliegender Beschlussantrag:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Wirtschaftsjahr 2025 werden genehmigt. Sie gelten darüber hinaus so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wurde.

Die zu zahlenden Vorschüsse sind in zwölf Teilbeträgen jeweils am dritten Tag des Kalendermonats im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Gemeinschaftskonto maßgeblich. Gegen säumige Zahler ist der Verwalter bevollmächtigt, außergerichtliche und gerichtliche Maßnahmen zu erwirken. Er kann sich dabei anwaltlicher Vertretung bedienen.

Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern in Verzug ist, welche einem Betrag von mehr als 2 Monatshausgeldern entsprechen, wird der Verwalter berechtigt, sofort das restliche, für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig zu stellen.

Bei nicht ausreichendem Hausgeld ist es dem Verwalter ausnahmsweise erlaubt, die Rücklage zur Zwischenfinanzierung von Nachzahlungen zu verwenden, bis die Abrechnung abgewickelt ist. Danach ist die Rücklage unverzüglich wieder aufzufüllen. Die gegenseitige Deckungsfähigkeit der einzelnen Posten des Wirtschaftsplans wird beschlossen.

Die Fälligkeit dieses Wirtschaftsjahres wird ausnahmsweise bereits zum 01.09.2024 festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: einstimmig NEIN-Stimmen: - Enthaltungen: -

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>

Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss

*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

--

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümersammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 5: Entlastung des Verwaltungsbeirates

vorliegender Beschlussantrag:

Der Verwaltungsbeirat wird für alle Tätigkeiten bis einschließlich 31.12.2023 entlastet.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: mit Mehrheit NEIN-Stimmen: - Enthaltungen: 1

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>

Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss

*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümerversammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümerversammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 7: Gestattung Austausch Emailadressen zwischen den Eigentümern
Diskussion und ggf. Beschlussfassung.

Beschlussantrag nach Diskussion:

Die Gemeinschaft gestattet dem Verwalter die Herausgabe der Eigentümeremailadressen innerhalb der WEG.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: einstimmig NEIN-Stimmen: - Enthaltungen: -

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>

Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss

*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümersammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 8: Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

Vorliegender Beschlussantrag:

Die zentrale Heizungsanlage soll einem hydraulischen Abgleich unterzogen werden. Hierfür soll der Verwalter Angebote von Fachfirmen einholen. Diese sollen sich zunächst ausschließlich auf die Prüfung der Anlage und Auswertung der Prüfungsergebnisse beschränken. Maßnahmen zur Veränderung oder Einstellung der Anlage sollen erst nach einer weiteren Beschlussfassung erfolgen. Diese weiterführenden Beschlussfassungen zur Auftragsvergabe sollen im Umlaufverfahren durchgeführt werden. Die Anträge gelten dann dort als angenommen, wenn eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen vorhanden ist.

Bemerkungen:

Gem. der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSImiMaV) § 3 (1) 2., muss in Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen bis zum 15.09.2024 ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage durchgeführt werden. Aus Erfahrungswerten fallen für die Berechnung Kosten in Höhe von ca. 2.000 EUR an. Für die Durchführung ist nochmal mit rund 150 EUR pro Wohnung zu rechnen, wobei die Einstellungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen ins Sondereigentum fallen und praktisch jeder Sondereigentümer per Gesetz eine Mitwirkungs- und ggf. eine Umbaupflicht hat. Hauptproblem dürfte allerdings sein, dass auf Grund der Fachkräfteknappheit kaum Ingenieurbüros zur Berechnung und Heizungsfirmen zur Umsetzung verfügbar sein werden.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: mit Mehrheit NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: -

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>				
Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss				
*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben

*Wohnungseigentümersammlung
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 in Zerbst

*Beschluss Nr.
der Beschluss-
Sammlung:

*

*Ort der Versammlung Düsseldorf-Unterbach
*Eigentümersammlung am 20.07.2024

*eingetragen am:
eingetragen durch

Top 9: Tagungsort 2025

Beschlussantrag:

Als Tagungsort für die Eigentümersammlung 2025 wird Düsseldorf festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

*JA-Stimmen: mit Mehrheit NEIN-Stimmen: 1 Enthaltungen: -

*Der Versammlungsleiter verkündet: Der Beschlussantrag wurde (x) angenommen () abgelehnt.

Bemerkungen des Versammlungsleiters zum Beschluss:

<<<< Raum für Eintragungen in der Beschluss-Sammlung >>>>

Gerichtliche Entscheidungen zu diesem Beschluss

*Datum	*Gericht	*Kläger	*Beklagter	*angefochten/aufgehoben