

*Alle EGs
9/11/25*

Protokoll Eigentümerversammlung

Beschlussprotokoll Nr. 1-2024

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Ludwigstr. 32 – 32a, 52353 Düren-Merken

die am 17.12.2024 im Büro der MHV GmbH Düren Euskirchener Str. 4 stattfand.

I. Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 27.11.2024.

2. Stimmrecht

- Das Stimmrecht ergibt sich aus der Gemeinschaftsverordnung §14/6 mit folgender Maßgabe:
„Jeder Wohnungseigentümer hat 1 Stimme, gehören einem Eigentümer mehrere Wohnungen,
so hat er entsprechende Stimmen“

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Verwalter um 16.15 Uhr eröffnet und um 17.05 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Verwalter geprüft und zwar nach § 25 Abs. 3 WEG.

Die Prüfung ergab die Beschlussfähigkeit der Versammlung, da bei ihrer Eröffnung Stimmrechte vertreten waren, die $21/22 = 95,45\%$ (1141 MEA 1180 MEA) Stimmen entsprachen. Anwesenheitsliste ist dem Protokoll beigelegt.

5. Versammlungsleitung

Versammlungsleiter war Herr Valter.
Er ist der Vertreter der Verwaltungsgesellschaft.

- Seite 2 -

6. Protokollführer

Die Protokollführung lag bei Herrn Valter in seiner Eigenschaft als Vertreter der Verwaltung.

7. Abstimmungsregelung

Die Versammlung einigte sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung durch Handzeichen erfolgen soll.

II. Beschlüsse

Zu Top 1: Begrüßung und Verwalterbericht

Herr Valter begrüßte alle Anwesenden und berichtete über das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023

Zu Top 2: (Beschlussantrag Nr. 1)

Beschlussformulierung: Hinweis der Verwaltung auf bevorstehende zu erwartende Instandsetzungserfordernisse der kommenden Jahre:

- 2. Aufzugsanlage
- Fassadenmodernisierung
- Dachmodernisierung
- Modernisierung Elektrogemeinschaftsanlage
- Hausfluranstrich und Weiteres

Laut Auffassung der Verwaltung ist die Instandhaltungsrücklage, jetzt Erhaltungsrücklage, bezogen auf das Gebäudealter und dem techn. Zustand der Anlage deutlich zu gering.

Empfehlung: Erhöhung der Erhaltungsrücklage ab 2025 auf 25000,00 Euro/pro Jahr – Diskussion / Beschluss

Hinweis der Verwaltung: Dringende Empfehlung der Verwaltung zur Erhöhung der Erhaltungsrücklage ab 01.01.2025 auf € 25.000.

Es erfolgte eine Diskussion und nachfolgender Beschluss:

Stimmauszählung:

15 Ja - Stimmen = Beckert/Giersberg/Weyermann

6 Nein- Stimmen = Adar

Stimmenthaltung

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen, beschlossen und verkündet.

zu Top 3 (Beschlussantrag Nr. 2)

Beschlussformulierung: Verabschiedung der Betriebskostenabrechnung 2023

Herr Valter erläuterte die Betriebskostenabrechnung 2023. Alle Unterlagen lagen zur Einsicht während der Versammlung bereit.

Herr Valter erläuterte die Sonderkosten der Verwaltung für das Anfechtungsverfahren Adar 2023. Eine Korrektur der Rechnung der Verwaltung zur Abrechnung der Zustimmung zum Eigentümerwechsel. Erfolgte durch Herrn Valter. Diese Kosten sind laut Rechtsprechung mit der gesamten Eigentümergemeinschaft abzurechnen. (Umlage erfolgt in Abrechnung 2024) Korrektur Abrechnung ETW 1, Adar, erfolgte!

Im Anschluss erfolgte die Verabschiedung der Betriebskostenabrechnung 2023.

Nachzahlungen sind bis 15.01.2025 zu leisten! Guthaben werden ebenfalls ab 15.01.2025 erstattet.

Stimmauszählung:

21 Ja - Stimmen von 22

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen, beschlossen und verkündet.

Zu Top 4 (Beschlussantrag Nr. 3)

Beschlussformulierung: Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2025 mit Fortsetzungsbeschluss

Zur Beschlussfassung kommt die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2025 mit Fortsetzungsbeschluss. Gemäß Beschluss Top 2 Erhöhung der Erhaltungsrücklage in Höhe von 25.000 €, wird die Verwaltung einen korrigierten WP 2025 als Anlage zum Protokoll beifügen. Die neuen Vorauszahlungen sind ab 01.01.2025 fällig.

Stimmauszählung:

21 Ja - Stimmen von 22

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen, beschlossen und verkündet.

Zu Top 5: (Beschlussantrag Nr.4)

Beschlussformulierung: Entlastung der MHV Hausverwaltungs- GmbH

Der MHV Hausverwaltungs- GmbH wurde die Entlastung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023 erteilt.

Stimmauszählung:

21 Ja - Stimmen von 22

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen, beschlossen und verkündet.

Zu Top 6 : Sonstiges / Anträge :

- Gasliefervertrag Fa. Contigo – Konditionen bis 31.12.2025 fest. Preise analog 2022/2023.
Ab 01.01.2026 neuer 3 – Jahres Vertrag 5,5 Ct kWh Gas
 - Erneute Erhöhung Gebäudeversicherung ab 01.01.2025 Continentale per Anno rund 1000 € p.Jahr/
Inhalte der Gebäudeversicherung (Elementar Check)
 - Glasfaser: DN-Connect Anfrage / Genehmigung seitens der Gemeinschaft an die Verwaltung den Auftrag kostenfrei zu erteilen.
 - Info Herr Giersberg: Die neue Heizungsanlage in Haus 32 ist verbaut. Die andere Anlage Haus 32 a wird Ende Februar / Anfang März 2025 erneuert. Die Warmwasserversorgung bleibt gesichert.
-

Hinweis der Verwaltung: Bei wirklichen Notfällen möchte die Verwaltung darum bitten, dass immer die Zentrale Hauptnummer der Verwaltung angerufen wird. 02421 292727. Dort ist immer eine Notfallnummer aufgesprochen. Parallel dazu erbittet die Verwaltung um eine ergänzende Information per Mail oder telefonisch zu den Öffnungszeiten Montag-Freitag 09.00h -12.00h.

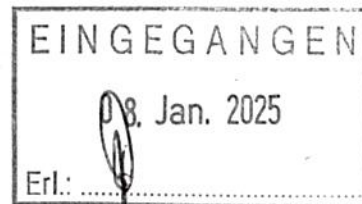
Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, wurde die Versammlung um 17.05 Uhr geschlossen.
Herr Giersberg erhält das Protokoll zur Gegenzeichnung zugesandt.

Düren den 20.12.2024
Ort, Datum

Karlstraße, 04.01.2025
Ort, Datum

MHV Immobilien und
Hausverwaltungen GmbH
Euskirchner Straße 4 • 52351 Düren
Tel. 02421/29 27 27 • Fax 29 27 28
Versammlungsleiter

Tipp fürberg
Protokollgegenzeichner



Retor H. Giersberg
als Protokollgegenzeichner

MHV Immobilien und
Hausverwaltungen GmbH
Euskirchner Straße 4 • 52351 Düren
Tel. 02421/29 27 27 • Fax 29 27 28

Seite 4 zum
Versamlungsprotokoll
der WEG Ludwigstr. 32/32a
vom 17.12.2024

Hinweis der Verwaltung: Bei wirklichen Notfällen möchte die Verwaltung darum bitten, dass immer die Zentrale Hauptnummer der Verwaltung angerufen wird. 02421 292727. Dort ist immer eine Notfallnummer aufgesprochen. Parallel dazu erbittet die Verwaltung um eine ergänzende Information per Mail oder telefonisch zu den Öffnungszeiten Montag-Freitag 09.00h -12.00h.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, wurde die Versammlung um 17.05 Uhr geschlossen. Herr Giersberg erhält das Protokoll zur Gegenzeichnung zugesandt.

.....
Düren, den 20.12.2024
Ort, Datum

.....
MHV Immobilien und
Hausverwaltungen GmbH
Euskirchener Straße 4 • 52351 Düren
Tel. 02421/29 27 27 • Fax 29 27 28
Versammlungsleiter

.....
Ort, Datum

.....
Protokollgegenzeichner

Teilnahmeliste
Eigentümersversammlung

GH

WEG
vom:

Ludmigrstr. 32 / 32a, 53553
Düren

lfd. Nr.	Name aller Wohnungs- Teileigentümer	Miteigen- tumsanteil	davon anwesend bei Versammlungsbeginn	Miteigen- tumsanteil	Unterschrift
1	Adlar	54		54	
2	Beckert	39		39	
3	"	56		56	
4	"	46		46	
5	Adlar Beckert	39		39	
6	Adlar	61		61	
7	Beckert	54		54	
8	"	39		39	
9	"	56		56	
10	Weyersmann	46		46	
11	Todorova	39		—	
12	Beckert	61		61	
13	"	54		54	
14	Adlar	39		39	
15	Beckert	56		56	
16	"	46		46	
17	Adlar	39		39	
18	"	61		61	
19	Beckert	95		95	
20	"	54		54	
21	Adlar	63		63	
22	Beckert	83		83	
23					
24					
25	Gesamt	1180		1141	/ 1180
26					



Korrektur

Wirtschaftsplan 2025

WEG Ludwigstr. 32-32a, 52353 Merken

Beginn: 01.01.2025

EURO

Frisch-/Abwasser	Brunata sep. Abrg.	13.000,00 €
Niederschlagswasser	QM	350,00 €
Straßenreinigung	QM	150,00 €
Müllabfuhr	QM	5.800,00 €
Sondermüllkosten	QM	2.000,00 €
Allgemeinstrom	QM	1.800,00 €
Versicherungen	QM	6.700,00 €
Hausmeister	QM	10.000,00 €
Treppenhausreinigung	QM	2.500,00 €
Aufzugswartung/TÜV	QM	3.500,00 €
Aufzugsreparatur	QM	2.000,00 €
Brunata/Heizung/WW	sep. Abrg.	16.000,00 €
CO ² Steuer/Brunata	sep. Abrg.	1.000,00 €
Reparaturen	QM	5.000,00 €
Kontogebühren	QM	300,00 €
Verwaltergebühren	WE	8.500,00 €
Sonstiges/Erhaltungsrücklage	QM	25.000,00 €
Gesamt:		103.600,00 €

Neue Wohngeldvorauszahlungen

ab

01.01.2025

		01.01.2025	
		Adar	Beckert/Giersberg
		1/6/14/17/18/21	2-5/7-9/12-13/15-16/19-20
ETW 1	360,00 €		
ETW 2	300,00 €		
ETW 3	390,00 €		
ETW 4	390,00 €		
ETW 5	250,00 €		
ETW 6	410,00 €		
ETW 7	360,00 €		
ETW 8	270,00 €		
ETW 9	390,00 €		
ETW 10	310,00 €		
ETW 11	320,00 €		
ETW 12	400,00 €	360,00 €	400,00 €
ETW 13	400,00 €		700,00 €
ETW 14	230,00 €	230,00 €	390,00 €
ETW 15	420,00 €		810,00 €
ETW 16	280,00 €		530,00 €
ETW 17	270,00 €	680,00 €	
ETW 18	540,00 €	540,00 €	360,00 €
ETW 19	760,00 €		1.030,00 €
ETW 20	400,00 €		790,00 €
ETW 21	550,00 €	550,00 €	
ETW 22	640,00 €		
		2.360,00 €	5.010,00 €

Summe:

3.750,00 €

4.890,00 €

4.890,00 €

8.640,00 €

x 12

103.680,00 €

Der Wirtschaftsplan behält Gültigkeit bis zur Erstellung eines Neuen!!

(mit Fortsetzungsbeschluss!)

Düren, 23.12.2024

MCH GmbH