



Niederschrift

**zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung
vom 20.06.2024
der WEG Rundstr. 41 in 47475 Kamp-Lintfort**

**im "Altes Kasino" um 17:00 Uhr,
Ringstr. 193 in Kamp-Lintfort**

Die Versammlungsleitung eröffnet die Versammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Es sind Eigentümer mit 7793 Miteigentumsanteilen (MEA) anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Abstimmung erfolgt nach dem Wertprinzip. Die Versammlung ist beschlussfähig.

TOP 1 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnung 2023

Die Personenzahl in einigen Wohnungen müssen korrigiert werden. Die Eigentümergemeinschaft beschließt unter Berücksichtigung der Personenänderungen die Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß Ausweis in den Einzelabrechnungen 2023 mit Druckdatum vom 02.05.2024. Nachschüsse sind zum 10.07.2024 fällig. Der Verwaltung und dem Beirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 2 Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2025

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 24.06.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage, genehmigt werden.

Die monatlich bis spätestens zum 10. eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten für den Zeitraum ab dem 01.01.2025 bis 31.12.2025 und darüber hinaus bis die Wohnungseigentümer eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Sollten im Jahr 2025 höhere Instandhaltungsmaßnahmen an dem Haus anfallen als im Wirtschaftsplan vorgesehen, soll der Differenzbetrag aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern vorliegenden Wirtschaftsplans für die Wirtschaftsperiode 2025 ergebenden Hausgelder bleiben so lange maßgeblich, bis die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über eine Anpassung dieser Beiträge Beschluss fassen.

JA-Stimmen: 7793 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 3 Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss des Verwaltervertrages

Die Grafschafter Immobilien Management GmbH wird mit Wirkung ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 zum Verwalter bestellt. Die Eigentümergemeinschaft nimmt das vorliegende Angebot mit der Angebotsnummer AN-2024-44 an. Die Festvergütung gem. Angebot beträgt 11.788,14 EUR brutto für die gesamte WEG pro Jahr. Ab dem 01.01.2025 wird ein neuer Verwaltervertrag geschlossen, welcher sich aus dem Mustervertrag in der Fassung 2024.2 sowie den hier beschlossenen Grundgebühren zusammensetzt. Der neue Verwaltervertrag ersetzt den vorhandenen Verwaltervertrag ab dem 01.01.2025 und gilt bis zum Ende der Verwalterbestellung fort.

JA-Stimmen: 7793 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile
 Von [MEAA] Miteigentumsanteilen

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 4 Beschlussfassung über die Handlungskompetenzen des Verwalters bzgl. etwaiger Versicherungsschäden

Der Verwalter wird ermächtigt, für jegliche Schäden, die einen potenziellen Schaden im Sinne der Versicherungsbedingungen darstellen könnten (z.B. Schäden durch bestimmungswidrig austretendem Leitungswasser, Rückstauschäden, Sturmschäden, Vandalismusschäden oder Brandschäden), Aufträge zur Ermittlung und Behebung der Schadensursache sowie für die Durchführung von Folgearbeiten im Gemeinschaftseigentum und unter dem Vorbehalt der Zustimmung des jeweilig betroffenen Sondereigentümers auch im jeweiligen Sondereigentum, auch ohne vorherige Freigabe durch die Wohngebäude- oder Haftpflichtversicherung zu erteilen. Die maximale Freigabesumme für noch nicht durch die Versicherung freigegeben Arbeiten beläuft sich auf 5.000,00 EUR brutto je Schadensfall.

JA-Stimmen: 7793 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.



TOP 5 Beschlussfassung über die Entscheidungs- und Handlungskompetenzen des Verwalters gem. 527 Abs. 2 WEG

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Grafschafter Immobilien Management GmbH folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- a) Lieferverträge (insbesondere für die Versorgung mit Energie und Wasser), Versicherungsverträge, Entsorgungsverträge (insbesondere für Abfälle und Abwasser) sowie Wartungsverträge für die vorhandenen technischen Einrichtungen zu ortsüblichen Konditionen abzuschließen und zu kündigen. Die Vertragslaufzeit soll 2 Jahre nicht übersteigen, soweit dies im Einzelfall nicht ausnahmsweise aus Gründen der Sicherstellung von Gewährleistungsansprüchen erforderlich ist.
- b) Vorschüsse und Nachschüsse (Hausgelder) gegenüber rückständigen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts beizutreiben. Diese Ermächtigung umfasst auch die Abgabe von Erklärungen zur Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie die Eintragung und Löschung von Zwangssicherungshypotheken.
- c) Ansprüche wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums und/oder Verstoßes gegen die Beschlüsse und Vereinbarungen der Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts geltend zu machen.
- d) Erhaltungsmaßnahmen im Bereich Dach und Fach bis zu einem Kostenaufwand von 5.000,00 € brutto im Einzelfall zu beauftragen. Erforderliche Maßnahmen, die Kosten i.H.v. 5.000,00 € überschreiten, hat der Verwalter dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen.
- e) Erhaltungsmaßnahmen an bestehenden technischen Einrichtungen der Gemeinschaft an die jeweilige Wartungsfirma zu beauftragen.
- f) In Fällen der Notgeschäftsführung (z.B. Heizungsausfall, Rohrbruch, Naturkatastrophen) Einzelmaßnahmen zu beauftragen und dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen.
- g) Sachkundige Personen (z.B. Juristen, Architekten, Ingenieure, Gutachter, Fachunternehmer etc.) zur Ergründung von Gebäudemängeln zu beauftragen.
- h) Führung von Beschlussklagen auf Passivseite (Auswahl eines Rechtsanwalts, Abschluss einer Honorarvereinbarung, Abstimmung der Strategie sowie Entscheidung über Rechtsmittel)
- i) Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinander folgende Monate bzw. für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Zahlung von Vorschüssen zu den Kostentragungen und zu den Rücklagen (Hausgeld) in Verzug ist, der den Hausgeldern zweier Monate entspricht, wird sofort das rechtliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtendem Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig.
Einer vorausgehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht.
- j) Abgabe von Löschungsbewilligungen gegenüber Grundbuchamt und Notar.

Alle genannten Handlungen sollen in Absprache mit dem Beirat erfolgen.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 6 Beschlussfassung über die Kostentragung von 'Verursacherkosten' gem.



Angebot durch den/die jeweiligen Verursacher

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die folgenden 'Verursacherkosten' gem. Angebot AN-2022-11 der Verwaltung der jeweilig verursachenden Wohnungseigentümerin/ dem verursachenden Wohnungseigentümer weiterzubelasten sind:

1. Mahnschreiben durch den in Verzug befindlichen Eigentümer
2. Eigentümerwechselfpauschale
3. Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren
4. Verwalterzustimmung
5. Betreuung Beitreibungsverfahren
6. Erstellung von Bescheinigungen von haushaltsnahen Dienstleistungen nach §35 EstG

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 7 Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. des Glasfaserausbaus

Die Eigentümer genehmigen den kostenlosen Einbau einer Glasfaserübergabestation im Keller. Des Weiteren wird den Eigentümern eine Genehmigung erteilt, sich die entsprechenden Leitungen auf eigene Kosten durch vorhandene Schächte legen zu lassen. Aufputzleitungen sind nur im Keller gestattet, nicht im weiteren Hausflur.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 8 Beschlussfassung über die Schaffung einer Lademöglichkeit für die E-Fahrzeuge der ET Thiem/ Schmitz

Die Eigentümer genehmigen den Eigentümern Thiem/ Schmitz das Verlegen einer Stromleitung vom Keller zur Garage. Die Arbeiten müssen durch eine Fachfirma unterirdisch verlegt werden. Sie müssen an den Zähler der ET Thiem/ Schmitz (oder einen neuen Zähler der ET Thiem/Schmitz) angeschlossen werden. Alle Kosten und mögliche Folgekosten gehen zu Lasten der ET Thiem/ Schmitz.

JA-Stimmen:	7502 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	291 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.



TOP 9 Beschlussfassung über das Legen einer Stromleitung zu dem Kellerraum der ET Thiem/ Schmitz

Die Eigentümer genehmigen den Eigentümern Thiem/ Schmitz das Verlegen einer Stromleitung zu ihrem Kellerraum. Die Arbeiten müssen durch eine Fachfirma verlegt werden. Sie müssen an den Zähler der ET Thiem/ Schmitz (oder einen neuen Zähler der ET Thiem/Schmitz) angeschlossen werden. Alle Kosten und mögliche Folgekosten gehen zu Lasten der ET Thiem/ Schmitz.

JA-Stimmen:	7502 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	291 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP10 Beschlussfassung über eine neue Hausordnung

Die bestehende Hausordnung soll dahingehend geändert werden, das unter Punkt 1 der Passus 'Verabschiedung im Treppenhaus nicht stattzufinden hat' und die Ruhezeiten auf 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr geändert werden. Der Rest der Hausordnung soll weiterhin so bestehen bleiben.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP11 Beschlussfassung über die Errichtung einer Feuerwehrezufahrt

Die Eigentümer sind für die Durchführung der Maßnahme durch die Firma Firma Grün+Stein gemäß vorliegendem Angebot zu Kosten von 13.221,71 €. Die Kostenverteilung erfolgt nach MEA Wohnhaus und wird der Rücklage entnommen.

Zur Information: Die Firma Grün + Stein hat uns mitgeteilt, dass die Arbeiten nicht vor Februar 2025 ausgeführt werden können. Daher wird die Firma Itgenhorst beauftragt.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP12 Beschlussfassung über den Rückbau der Beleuchtung im Hauseingang.

Die Eigentümer sind gegen einen Rückbau der Beleuchtung im Hauseingang.

JA-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile



ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **abgelehnt**.

TOP13 Beschlussfassung über den Einbau einer neuen Klingelanlage mit Kamera/Bildanzeige

Die anwesenden Eigentümer sind mehrheitlich für die Erneuerung der Klingelanlage gemäß Angebot der Firma Schmitz zu Kosten von 36.407,79 €. Es soll die angebotene Siedle Anlage eingebaut werden. Die Erstaustattung der Wohnungen gemäß Angebot sollen von der Gemeinschaft übernommen werden. Die notwendigen Folgearbeiten in den Wohnungen wie z. B. Tapezieren, trägt jeder Eigentümer selbst. Auch Mehrkosten für Sonderwünsche bei den Geräten in der Wohnung sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Die Kostenverteilung der Maßnahme erfolgt nach MEA Wohnungen und wird der Rücklage entnommen..

JA-Stimmen: 4452 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 1737 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 1604 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP14 Beschlussfassung über die Umrüstung der Treppenhausbeleuchtung inkl. Kellerabgang (Bereich der Briefkästen) auf intelligente LED-Radar Beleuchtung

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **vertagt**.

TOP15 Beschlussfassung über den Rückbau der Holztüre vor dem Aufzugsmaschinenraum, aufgrund mangelhafter Beleuchtung und nicht mehr 100% funktionsfähiger Schließung

Die Eigentümer sind für die Entfernung der Holztüre am Aufzugsmaschinenraum.

JA-Stimmen: 7793 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP16 Beschlussfassung über die Durchführung einer weiteren Strangsanierung

Die Eigentümer sind für die Sanierung eines weiteren Stranges. Bei der Rohrsanierung handelt es sich um die Wohnungen 2. Li (von oben):
 Eigentümer Treter (Mieter Cleuvers/Günther)

60



Eigentümer Jakupovic (Mieter Jakupovic)
 Eigentümer Blume (Mieter Kunzig)
 Eigentümer Cetinkaya (5 Mieter)
 Eigentümer Blume (Mieter Abdellatif/Michala)
 Eigentümer Schmetter
 Eigentümer Schremmer-C. (Mieter Rauschnik)
 Eigentümer Gröschel (Mieter Weber)

Die Verwaltung wird Angebote einholen und in Rücksprache mit dem Beirat den Auftrag vergeben. Die notwendigen Vor- und Nacharbeiten (evtl. Demontage von Möbeln, Tapezieren) müssen die Eigentümer auf eigene Kosten vornehmen.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP17 Beschlussfassung über die Sanierung des Daches zwischen den beiden Dachgeschossen

In der Wohnung Rosenau ist Feuchtigkeit eingetreten, das Dach wurde provisorisch abgedichtet. Die Sanierung des Daches zwischen den Dachgeschossen soll erfolgen. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwaltung in Rücksprache mit dem Beirat. Die Kostenverteilung erfolgt nach MEA Wohnhaus und wird der Rücklage entnommen.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP18 Beschlussfassung über die Sanierung der Lüftungsschächte auf dem Dach der Wohnungen 1.li und 2. li

Der Außenputz der Schächte bröckelt bereits erheblich ab und kann weitere Schäden an den Schächten und dem Dach nach sich ziehen. Wenn es möglich ist, sollen die Schächte soweit abgetragen werden, dass die maroden Stellen entfernt werden. Auch hier erfolgt die Auftragsvergabe in Rücksprache mit dem Beirat.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP19 Beschlussfassung über die Freigabe von 1.500,00 Euro (nach Vorlage der Belege) für folgende Projekte:

Pflanzen von vier kleinen Bäumen auf der großen Grünfläche

Pflanzen/Ersatz von neuen Heckenpflanzen (z.B. Kirsch-Taxus-Eiben) an der offenen/kahlen Stelle zum Nachbargrundstück
 Einpflanzen von 4 Büschen (gelbgrüner Spindelstrauch) an der Stelle, wo die Fichten standen; ggf. Setzen eines niedrigen Hochbeetes und Auffüllen mit Pflanzenerde

JA-Stimmen:	6951 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	291 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	551 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP20 Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bezüglich der Balkonsanierungen

Der Beirat wird eine Prioritätenliste erstellen für die Balkone, die am dringendensten saniert werden müssen. Dafür sollen dann Angebote für die nächste Versammlung eingeholt werden. Eine Sanierung aller Balkone soll vorerst nicht stattfinden.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP21 Beschlussfassung über das Weitere Vorgehen beim Ablassen vom Heizungswasser für Wartungsarbeiten in der heizfreien Phase

Angemeldet hatte sich Frau Sarojini Ananthnaganesan. Hinweis: Laut Beschluss der WE soll bei Ablassen von Heizungswasser in der Heizungsperiode ohne Notfall und Koordinierung mit der Verwaltung 14 Tage im Voraus dem Eigentümer ein Betrag DM 500,00 (bzw. in EUR 255,65) in Rechnung gestellt werden. Die Eigentümer einigen sich darauf, dass ein Termin im Sommer bekanntgegeben wird, zu dem Arbeiten an den Heizungen vorgenommen werden können.

JA-Stimmen:	7793 Miteigentumsanteile
NEIN-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
ENTHALTUNGEN:	0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

TOP22 Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bezüglich der Durchführung von Balkonsanierungen

siehe TOP 20

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **erledigt**.


TOP23 Beschlussfassung über die Absicherung des Garagenvorplatzes

Die Eigentümer sind für das Entfernen der Garagenmauer. Herr Höffken wird diese Arbeiten für die Gemeinschaft vornehmen. Die Materialkosten und 250,00 Euro Aufwandsentschädigung sollen an Herrn Höffken erstattet werden.

JA-Stimmen: 330 Miteigentumsanteile
 NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile
 ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

Beschlussverkündung:

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

Die Versammlung endet um 20:15 Uhr.

Duisburg, den 20.06.2024

Versammlungsleiter:

Beirat (falls vorhanden):

Wohnungseigentümer:

Fr. Schmidt

Hr. Höffken

Hr. Heistermann

Beschlussanträge

Die Verwaltung bittet darum, dass Beschluss- und Reparaturanträge der Eigentümer, die auf der anstehenden Eigentümerversammlung behandelt werden sollen, jeweils bis zum 31.12. eingereicht werden.

Mieterinformationspflicht

Es werden diejenigen Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, gebeten, ihre Mieter über die Beschlüsse und die unter Sonstiges aufgeführten Punkte, die auch die Mieter betreffen, zu informieren.

+++INFORMATION+++

Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Immobilien

Falls wir Ihnen in dieser oder einer anderen Gemeinschaft mit unserem Fachwissen bei dem Verkauf bzw. der Vermietung einer Immobilie behilflich sein dürfen, hören wir gerne von Ihnen.