

# Protokoll

## zu der ordentlichen Eigentümerversammlung

der WEG .....

Datum: 28.04.2010

Ort: Gasthof .....  
59955 Winterberg

Beginn: 19:10 Uhr

Ende: 20.30 Uhr

Anwesend waren:

von der Verwaltung: Martin Brockmann (Verwalter)  
Petra Brockmann (techn. Mitarbeiterin / Protokoll)

von den Eigentümern: 4 stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw.  
0 bevollmächtigte Vertreter

Miteigentumsanteile 806,103 / 1000 Miteigentumsanteile

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten sind dem Originalprotokoll angeheftet.

Über die gefassten Beschlüsse wurde das nachfolgende Protokoll angefertigt.

Anzahl der Seiten 6 (inkl. Deckblatt)

Winterberg, 28.04.2010

Verwaltung:

für die Eigentümer:

**TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit der Versammlung**

Gegen die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung bestehen keine Einwände. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung wurde festgestellt, da 806,103/1000 MeA in der Versammlung vertreten sind.

**TOP 2 Wahl des Versammlungsleiters und des Protokollführers sowie weitere GO-Beschlüsse**

**Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 2 folgenden Beschlüsse:**

Zum Versammlungsleiter wird der Verwalter Martin Brockmann gewählt. Das Protokoll wird von Frau Petra Brockmann geführt.

**Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Als Protokollunterzeichner wird Herr Meier gewählt:

**Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Weitere Anträge zur Geschäftsordnung (Abstimmungsmodalitäten Reihenfolge TOP etc.) gibt es nicht.

**TOP 3 Bericht der Verwaltung**

- Verwaltung wurde am 01.11.2009 übernommen. Alle Zahlungsvorgänge, Kontobewegungen wurden vollständig nachgebucht.
- In der Eigentümergemeinschaft hat es, was die Eigentumsverhältnisse angeht, seit der letzten Eigentümersversammlung keine Veränderung gegeben.
- Folgende Beschlüsse wurden seit der letzten Eigentümersammlung umgesetzt:
  - Anstrich Fassade, Gesimse, Treppenhaus inkl. Treppengeländer Kosten hierfür 17.782,88 €
  - Pflege der Außenanlagen sowie der Winterdienst wurden zum größten Teil auf die Fa. ....) übertragen.
- Anfang März 2010 kam es mal wieder zu Abflussproblemen - diesmal in der Einheit 05 (Wohnung 3)
- Stadt Winterberg führt die getrennte Abwassergebühr ab 2010 ein - Trennung erfolgt zukünftig nach Schmutz- und Niederschlagswasser - Die Angaben der Stadt Winterberg werden geprüft.
- Kassenprüfung fand am 25.03.2010 statt.
- Die Konten der WEG weisen per heute folgende Salden auf:
 

Girokonto:	4.261,57 €
Rücklagenkonto:	4.050,93 €
- Allgemeine Kostenentwicklung (siehe Wirtschaftsplan)
  - Müllabfuhr wird zukünftig nicht mehr direkt von der Gemeinde Bestwig abgerechnet sondern über die Verwaltung

Fragen zum Bericht der Verwaltung gibt es nicht.

#### **TOP 4 Annahme und Fälligkeitstellung der Gesamt- und Einzelhaushaltsabrechnungen 2009**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 4 folgenden Beschluss:**

Die für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2009 auf Basis der Kontenführung des Vorverwalters erstellten Gesamt-/Einzelabrechnungen werden hiermit angenommen und die Abrechnungsergebnisse sofort fällig gestellt. Die Guthaben bzw. die Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen werden zum 05.05.2010 mit den Eigentümern verrechnet.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 5 Entlastung des Rechnungsprüfers und der Verwaltung**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 5 folgende Beschlüsse:**

a) Der Rechnungsprüfer wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

b) Der Verwalter wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

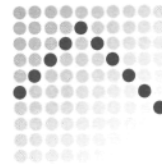
Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 6 Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage im Wirtschaftsjahr 2009**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 6 folgenden Beschluss:**

a) Die in den von der Verwaltung vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2010 vorgesehene Rücklagenzuführung in Höhe von 2.000,00 € (1,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. Nfl. im Jahr) wird angenommen. Zusätzlich wird eine Rücklage II in Höhe von 1.000 € gebildet. Diese Rücklage ist ausschließlich für die Instandhaltung des Gebäudeteils 9 des Aufteilungsplans gemäß Teilungserklärung Nr. 798 aus 1992 vom 02. Juli 1992 bestimmt. Die Kosten dieser Rücklagenbildung (Rücklage II) tragen ausschließlich die Wohnungseigentümer. Die Umlage erfolgt nach Wohnfläche.



#### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.

b) Für die im Jahr 2009 durchgeführte Treppenhausrenovierung wurde ein Betrag von 4.287,78 € aus der Gesamtrücklage entnommen. Sobald in der Rücklage II dieser Betrag zur Verfügung steht wird der Verwalter angewiesen den vorgenannten Betrag der Rücklage II zu entnehmen und der Gesamtrücklage zuzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 7 Annahme und Fälligestellung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2010**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 7 folgende Beschlüsse:**

a) Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan 2010 wird angenommen, genehmigt und rückwirkend zum 1.1.2010 fällig gestellt. Die hieraus erwachsenden Einzelwirtschaftspläne werden ebenfalls angenommen und genehmigt und behalten, wie der Gesamtwirtschaftsplan, ihre Gültigkeit über den 31.12.2010 des laufenden Wirtschaftsjahres hinaus, spätestens jedoch bis zur Beschlussfassung über neue Wirtschaftspläne.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

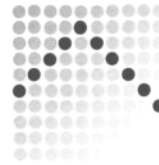
Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.

b) Die Verrechnung der sich aus der Änderung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne ergebenden Differenzen zwischen den alten und neuen monatlichen Hausgeldbeträgen erfolgt zum 15.05.2010. Dabei werden die seit dem 1.1.2010 fälligen monatlichen Differenzen zwischen altem und neuem Hausgeld zum vorgenannten Termin einmalig nachbelastet oder gutgeschrieben. Die Auszahlung von Guthaben aus der rückwirkenden Berechnung erfolgt ebenfalls zum vorstehenden Termin der Verrechnung.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.



#### **TOP 8 Wahl eines Rechnungsprüfers**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 8 folgenden Beschluss:**

Als Rechnungsprüfer wird Herr Meier gewählt.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 9 Neue Beschlusskompetenzen der Eigentümer (WEG-Reform vom 1.7.2007)**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 2 folgenden Beschluss:**

Die Wohnungseigentümer bestellen Herr Schulze zum Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 WEG.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Die Wohnungseigentümer bestellen Herrn Meier zum Vertreter des Ersatzzustellungsverreters gemäß § 45 Abs. 2 WEG.

##### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 10 Kostenverteilungsschlüssel**

##### **Die Eigentümergemeinschaft fasste zu TOP 10 folgenden Beschluss:**

Die Verbrauchskosten der Be- und Entwässerung werden nach Verbrauch umgelegt. Die Grundgebühren für die Be- und Entwässerung, die Verwaltungskosten sowie die Zinsen und Kontoführungsgebühren werden nach Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten verteilt. Die Kabelanschlussgebühren werden von den jeweiligen Nutzern entsprechend der Berechnung des Kabelnetzbetreibers getragen. Die Kosten für den Schornsteinfeger tragen die jeweiligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss - Aufteilung erfolgt nach Fläche. Die Kosten der Treppenhausreinigung sowie alle damit verbundenen Kosten werden auf die jeweiligen Wohnungseigentümer nach Flächengröße umgelegt. Die Müllgebühren werden entsprechend der Berechnung der Gemeinde Bestwig auf die Wohnungs- und Teileigentümer verteilt. Alle übrigen Kosten werden nach Fläche auf die Wohnungs- und Teileigentümer umgelegt.



### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.

### **TOP 11 Organisationsbeschlüsse**

#### **Die Eigentümergeinschaft fasste zu TOP 11 folgenden Beschluss:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass alle Unterlagen, welche älter als zehn Jahre sind (außer Dokumente), vernichtet werden können.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja	4
Nein	0
Enthaltung	0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss wurde angenommen.

### **TOP 12 Anregungen/Sonstiges**

- Der Verwalter verweist auf den gesetzlich geforderten Energieausweis:

Die anwesenden Eigentümer sind sich einig, dass im Falle von Verkauf oder Vermietung einer Wohn-/ Nutzungseinheit gegebenenfalls die Erstellung des Energieausweises erforderlich wird und die Kosten von der Gemeinschaft zu tragen sind.

- Herr Schulze verpflichtet sich, die gegebenenfalls durch die Klimageräte der Gewerbeeinheiten entstandenen Verunreinigungen an der Fassade beseitigen zu lassen.

- Die Sockelbereiche werden während einer Objektbegehung durch die Verwaltung auf eventuelle Feuchtigkeitsschäden geprüft.

- Der Verwalter wird von den Anwesenden gebeten, die Funktionsweise der Elektro-Nachtspeicherheizung zu erfragen.