



Haus & Grund®

Eigentümerschutz - Gemeinschaft
Gesellschaft für Haus- und
Grundbesitz m.b.H. Gelsenkirchen

Haus & Grund, Gabelsbergerstraße 1-3, 45879 Gelsenkirchen

Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz m.b.H.

Gabelsbergerstr. 1 - 3
45879 Gelsenkirchen

Telefon 02 09 / 9 23 63 – 0
Telefax 02 09 / 92363-16

www.hug-hausverwaltung.de
info@hug-hausverwaltung.de

Versammlungsprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 19.12.2025 der WEG Hildegardstraße 7 in Gelsenkirchen

Versammlungsort: in den Räumlichkeiten der Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz
Hansemannstr. 18 in Gelsenkirchen.

Versammlungstag: Freitag, den 19.12.2025 um 16.00 Uhr

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

1.1 Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 25.11.2025.

1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Einladung erging gemäß §24 WEG fristgerecht.

1.3 Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus §16.1 der Teilungserklärung. Das Stimmrecht richtet sich nach Anzahl der Stimmen.

1.4 Beschlussfähigkeit

Es waren 1.000,00/1.000.00 Miteigentumsanteile und 7 von 7 Stimmen anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

Somit ist die Versammlung beschlussfähig.

1.5 Versammlungsleitung und Protokollführer

Versammlungsleiter ist Herr Kerckhoff.

Protokollführer ist Herr Kerckhoff.

1.6 Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Verwalter um 16.00 Uhr eröffnet und um 19.00 Uhr geschlossen.

TOP 2: Berichte des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Verwalter hat von der alten Verwaltung keine Unterlagen erhalten. Es gibt nicht nachvollziehbare Abbuchungen vom Konto. Frau Kaya schickt dem Verwalter den damals abgeschlossenen Verwaltervertrag zu.

TOP 3: Bestimmung eines Wohnungseigentümers, der das Beschlussprotokoll dieser Versammlung mitunterzeichnet

Der Protokollführer stellt den Antrag, dass der Eigentümer, Herr Simsek, das Protokoll mitunterzeichnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen.

TOP 4: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2024

Der Verwalter stellt den Antrag, die vorgestellte Abrechnung 2024 zu genehmigen. Die Eigentümer prüfen nochmals ihre geleisteten Vorauszahlungen, ob sie richtig gebucht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

.

TOP 5: Erörterung und Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Abrechnungsjahr 2024

Es wird der Antrag gestellt, dass die Verwaltung für das Abrechnungsjahr 2024 entlastet wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 6: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates für das Wirtschaftsjahr 2024

Da es im Jahr 2024 keinen Beirat gegeben hat, wird dieser auch nicht entlastet. Der Verwalter stellt, den Antrag, dass Frau Simsek Beiratsvorsitzende und Frau Kaya stellvertretende Beirätin wird. Die Wahl ist unbefristet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen
Beschlussfassung:	Damit ist der Antrag angenommen

TOP 7: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2023

Es wird der Antrag gestellt, dass der vorgestellte Wirtschaftsplan 2023 mit nachfolgender Änderung genehmigt wird. Die Miteigentumsanteile werden entsprechend der Teilungserklärung angepasst. Mit dem Beschlussprotokoll wird allen Eigentümern ein neuer Wirtschaftsplan zugeschickt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen
Beschlussfassung:	Damit ist der Antrag angenommen

TOP 8: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2024

Es wird der Antrag gestellt, dass der vorgestellte Wirtschaftsplan 2024 vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 genehmigt wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen
Beschlussfassung:	Damit ist der Antrag angenommen

TOP 9: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2025

Es wird der Antrag gestellt, dass der vorgestellte Wirtschaftsplan 2025 vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 genehmigt wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7 / 7 Stimmen
Ja: 7 / 7 Stimmen
Nein: 0 Stimmen
Enthaltungen: 0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 10: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2026 und ab welchem Monat dieser gültig ist

Es wird der Antrag gestellt, dass der vorgestellte Wirtschaftsplan 2026 angepasst wird. Er wird vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026 gültig und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Mit dem Beschlussprotokoll wird allen Eigentümern ein neuer Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 zugeschickt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7 / 7 Stimmen
Ja: 7 / 7 Stimmen
Nein: 0 Stimmen
Enthaltungen: 0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 11: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Vorverwaltung wegen Pflichtverletzungen während der Amtszeit und der nicht nachvollziehbaren Entnahmen vom Hauskonto

Es wird kein Beschluss gefasst. Dieser TOP wird im nächsten Jahr nochmals gestellt.

TOP 12: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Kündigung des Contractingvertrages mit der ELE

Es wird kein Beschluss gefasst. Dieser Punkt wird im nächsten Jahr nochmals gestellt.

TOP 13: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Beauftragung eines Ableseunternehmens

Es wird kein Beschluss gefasst. Dieser Punkt wird im nächsten Jahr nochmals gestellt.

TOP 14: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über eine Hausordnung

Es wird der Antrag gestellt, dass der Hausverwalter den Eigentümern eine Hausordnung mit dem Beschlussprotokoll zuschickt. Diese wird mit dem Beirat abgestimmt überarbeitet und allen Eigentümern zugeschickt. Die Hausordnung wird mit der Zusendung an die Eigentümer gültig, sollte kein Eigentümer innerhalb von 4 Wochen nach Zusendung dagegen Einspruch erheben. Für Verfehlungen gegen die Hausordnung sind die jeweiligen Eigentümer verantwortlich. Sie tragen auch die Kosten, die dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft daraus entstanden sind.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 15: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Pflege der Gartenanlage

Es wird der Antrag gestellt, dass Her Janic seinen Vater fragt, ob er die Arbeiten weiterhin durchführen möchte. Er teilt der Gemeinschaft seine Kosten mit. Diese werden dem Verwalter zugeschickt und vom Gemeinschaftskonto erstattet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 16: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Regelung des Winterdienstes

Es wird der Antrag gestellt, dass alle Eigentümer diese Arbeiten in Eigenleistung durchführen. Der Verwalter erstellt für die Gemeinschaft eine Schneeuhr, die auf der Türinnenseite aufgehängt wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 17: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Verlängerung und die Anpassung des Verwaltervertrages

Es wird der Antrag gestellt, dass der Verwaltervertrag mit der Gesellschaft von Haus- und Grundbesitz mbh, vertreten durch Herrn Rudolf Maria Kerckhoff, als Verwalter, vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026 um 1 Jahr verlängert wird. Der Verwaltervertrag wird aufgrund neuer Gesetze und Urteile angepasst. Er wird mit diesem Beschlussprotokoll allen Eigentümern zugeschickt. Evtl. Fragen klärt der Verwalter. Sollten es innerhalb der nächsten 4 Wochen keine offenen Fragen mehr geben unterschreibt Herr Simsek den Vertrag stellvertretend für die Eigentümergemeinschaft.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 18: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Anpassung der Verwaltergebühr

Es wird der Antrag gestellt, dass die Verwaltergebühr entsprechend dem TOP 10 des beschlossenen Wirtschaftsplan 2026 beschlossen wird. Sie wird zum 01.01.2026 gültig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7 / 7 Stimmen
Ja:	7 / 7 Stimmen
Nein:	0 Stimmen
Enthaltungen:	0 Stimmen

Beschlussfassung: Damit ist der Antrag angenommen

TOP 19: Erörterung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch

Es wird kein Beschluss gefasst. Die Eigentümer teilen dem Verwalter mit, dass es in der Vergangenheit keine Beschlüsse, die eine Änderung der Teilungserklärung bedeuten haben, gegeben hat.

TOP 20: Sonstiges

- Die Eigentümer möchten in ihren Wohnungen und im Treppenhaus miteinander vernetzte Rauchmelder montieren. Die Geräte werden auf 10 Jahre gemietet. Der Verwalter holt Angebote ein und Herr Simsek fragt bei der Feuerwehr an. Der Verwalter beauftragt nach Abstimmung mit dem Beirat die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot.

Gelsenkirchen, den 22.12.2025

Verwalter, Kerckhoff

Eigentümer, Simsek