

Protokoll über die Beschlüsse aus der ordentlichen Jahreseigentümerversammlung der WEG Mülheim-Speldorf, Duisburger Straße 393/395 und Siepenstraße 2 – 4 von **Dienstag, dem 28. Mai 2024**, um 17.30 Uhr im Hotel Raffelberger Hof, Akazienallee 19, 45478 Mülheim a. d. Ruhr

Teilnehmer: 8 WE persönlich vertreten
5 WE per Vollmacht vertreten

13 WE von 31 WE
= 3.833,0000 MEA von 10.000,0000 MEA

Verwaltung: HBS VOSS GMBH - Frau Ingrid Donda
Versammlungsleiterin

Tagesordnungspunkte gemäß Einladung vom 25.04.2024:

1. Eröffnung, Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Berichterstattung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
3. a) Erläuterung der Jahresabrechnungen 2023 mit Prüfungsbericht des Verwaltungsbeirates und Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der vom Verwalter erstellten Jahresabrechnung für das Jahr 2023 mit Druckdatum vom 18.04.2024.

Festsetzung eines Zahlungstermins für Nachschüsse oder Guthaben.

b) Bei Bestehen anderweitiger Rückstände (z. B. Vorschüsse/Nachschüsse) wird dem Verwalter ausdrücklich genehmigt, eine Verrechnung mit dem Guthaben vorzunehmen.
4. a) Entlastung des Verwaltungsbeirates für seine Tätigkeit in dem Geschäftsjahr 2023

b) Entlastung des Verwalters für seine Tätigkeit in dem Geschäftsjahr 2023.
5. Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grundlage des vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplans für das Jahr 2024 mit Druckdatum vom 18.04.2024 bis zur Neufestsetzung in einer nächsten Eigentümerversammlung.
6. Im Falle des Erfordernisses der Überbrückung eines Liquiditätsengpasses - Bevollmächtigung des Verwalters, die angesparte Rücklage längstens bis zum 31.12. des Jahres bis zu 10.000,00€ des Gesamtrücklagebetrages in Anspruch nehmen zu dürfen.
7. Wahl / Bestätigung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates.
8. Verwalterbestellung mit Wirkung ab dem 01.November 2024 und Genehmigung des Verwaltervertrages.
9. Beratung und Beschlussfassung über die Notwendigkeit der Dämmung des Fussbodens im Dachboden Haus Duisburger Str. 393 sowie über die Finanzierung der Maßnahme. Aufgrund fehlender Dämmung zieht es in den Wintermonaten in den direkt darunter

HBS VOSS
HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

liegenden Wohnungen vom Deckenbereich her, so dass die Heizkosten in den kalten Monaten immens hoch sind. Kosten gemäß Angebot der Firma Granderath ca. 19.000€; Das Angebot der Firma Lehman lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Einladung noch nicht vor. Ein weiterer Termin ist mit der Firma Kotowski anberaunt.

10. Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Gültigkeit der überarbeiteten und genehmigten Hausordnung.
11. Vorsorgebeschluss
Beratung und Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Gutachters bei Schimmelbildung in einem Sondereigentum zwecks Prüfung, ob ursächlich das Gemeinschaftseigentum ist. Bevollmächtigung des Verwalters, Kosten auszulösen. Sofern für die Schimmelbildung das Gemeinschaftseigentum nicht ursächlich ist, werden die Kosten dem Sondereigentümer belastet.
12. Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen.
13. Informationsaustausch über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes / gesetzliche Vorgaben für Wohnanlagen mit dezentraler Heizung Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen.
 - a) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft den für diese zuständigen Bezirksschornsteinfeger fristgerecht zur Mitteilung bzw. Übersendung der von diesem gem. § 71n Abs. 1 GEG zu erteilenden Informationen aufzufordern.
 - b) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche Wohnungs-/Teileigentümer fristgerecht zur Mitteilung der von diesen gem. § 71n Abs. 2 GEG zu erteilenden Informationen aufzufordern.
 - c) Für den Fall, dass der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger und/oder die Wohnungs-/Teileigentümer den ihnen obliegenden Mitteilungspflichten gem. § 71n Abs. 1, Abs. 2 GEG nicht binnen der in § 71n Abs. 1 S. 3, Abs. 2 S. 2 GEG bestimmten Frist (6 Monate nach Zugang der Aufforderung) nachkommen, wird die Verwaltung bereits jetzt angewiesen und ermächtigt, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft deren Mitteilungsansprüche aus gem. § 71n Abs. 1 u. 2 GEG unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.
 - d) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft den Wohnungs-/Teileigentümern die erhaltenen Informationen gem. § 71n Abs. 3 GEG fristgerecht in konsolidierter Fassung, d. h., im Rahmen einer übersichtlichen Zusammenfassung, in Textform zur Verfügung zu stellen.
 - e) Die Eigentümerversammlung beschließt für den Fall, dass Wohnungs-/Teileigentümer den ihnen obliegenden Unterrichtungspflichten gem. § 71n Abs. 2 S. 3 GEG nicht nachkommen, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft deren Unterrichtsansprüche unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.
 - f) Beratung und Beschlussfassung über die Vergütung vorgenannter Sonderleistungen des Verwalters gemäß der Vergütungs- und Auslagensätze des Verwaltervertrages.
14. Verschiedenes
(Dieser Tagesordnungspunkt ist, auch lt. aktueller Rechtsprechung, nicht beschlussfähig, da laut WEG zur Gültigkeit eines Beschlusses es erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.)

HBSVOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Zu 1

Die Eigentümerversammlung wurde zeitgerecht eröffnet. Einwände gegen Form und Frist der Ladung lagen nicht vor. Die Beschlussfähigkeit war gemäß aktueller Rechtsprechung gegeben.

Zu 2

Der Verwalter berichtete über folgende Geschäftsvorgänge:

- Es bestehen minimale Wohngeldrückstände, welche verwaltungsseitig eingefordert werden.
- Eigentumswechsel betreffend folgender Wohneinheiten: WE 008
- Die Erneuerung des Zugangs zum Dachboden durch WE 007 Haus 395 wurde durch die Firma MW Fach- & Gebäudeservice ausgeführt. Kostenfreigabe gem. Beschluss der letzten Eigentümerversammlung: 2.800,00 €, tatsächlich angefallene Kosten: 2.820,30 €.
- Durch die Firma A1 Dachwelt wurden die Undichtigkeiten an der Dacheindeckung ausgeführt. Kosten: ca. 3.700,00 €
- Ausgaben für Rückschnitte Grünanlage ca. 950,00 €. Die Arbeiten wurden von der Firma Heyfelder & Küttel erledigt.
- Abwicklung von diversen Wasserschäden in den Wohnungen WE 001, Duisburger Str. 395 und WE 012 Duisburger Str. 393 über die Gebäudeversicherung.

Bitte des Verwalters:

Um bei Veräußerungen einen reibungslosen Eigentumswechsel vornehmen und neue Eigentümer begrüßen zu können erging seitens der Verwaltung die Bitte, den Verwalter kurz über einen vollzogenen Verkauf zu informieren.

Zu 3 a)

Die Abrechnung des Geschäftsjahres 2023 mit Druckdatum vom 16.04.2024 war den Eigentümern mit separatem Schreiben zugestellt worden. Die Abrechnung wurde durch den Verwalter erläutert. Rückfragen zur Abrechnung bestanden nicht.

Beschlussverkündung:

Der Beiratsvorsitzende [REDACTED] berichtete über die vor der Versammlung zusammen mit [REDACTED] und [REDACTED] durchgeführte Belegprüfung. Nach Prüfung der Kontenstände sowie stichprobenartiger Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle wurde die Belegprüfung ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Anschließend wurde die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen auf Grundlage der Abrechnung für das Geschäftsjahr 2023 mit Druckdatum vom 16.04.2024 von den Wohnungseigentümern einstimmig genehmigt.

Als letzter Nachzahlungstermin für Nachschüsse aus der Abrechnung des Geschäftsjahres 2023 wurde der 30. Juli 2024 einstimmig festgelegt.

Bei Teilnehmern am Lastschriftverfahren werden zum vorgenannten Datum die Nachschüsse seitens der Verwaltung verfügt.

Guthaben werden kurzfristig zur Auszahlung gebracht.

HBSVOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Zu 3 b)**Beschlussverkündung:**

Dem Verwalter wurde ausdrücklich genehmigt, eine Verrechnung/Aufrechnung mit Vorschüssen aus den jeweiligen Einzelabrechnungen mit anderweitigen Rückständen vorzunehmen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Zu 4 a)**Beschlussverkündung:**

Zunächst wurde dem Verwaltungsbeirat ein herzliches Dankeschön für die Tätigkeit im und für das Geschäftsjahr 2023 ausgesprochen.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates wurden einstimmig für die Tätigkeit im und für das Geschäftsjahr 2023 entlastet.

Zu 4 b)**Beschlussverkündung:**

Der Verwalter wurde für seine Tätigkeit und für sein Handeln im und für das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls einstimmig, unter Enthaltung der Verwaltungsvollmachten, entlastet.

Zu 5

Der Gesamthaushaltsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024 mit Druckdatum vom 18.04.2024 in Höhe von 78.603,04 € war den Miteigentümern zeitgerecht zugestellt worden und verwaltungsseitig erläutert. Den Eigentümern wurden Änderungen in einzelnen Kostenpositionen bekannt gegeben. Rückfragen zum Wirtschaftsplan bestanden nicht.

Beschlussverkündung:

Der Gesamthaushaltsvorschlag beläuft sich auf 78.403,04 €. Anschließend wurden die in den Einzelwirtschaftsplänen mit Druckdatum vom 18.04.2024 ausgewiesenen Wohngeldvorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen einstimmig genehmigt. Diese haben Gültigkeit ab dem 01. Juli 2024 und sind monatlich im Voraus zu zahlen bis zur Neufestsetzung in einer nächsten Eigentümerversammlung.

Zu 6**Beschlussverkündung:**

Der Verwalter wurde einstimmig bevollmächtigt, zur Überbrückung eines Liquiditätsengpasses die angesparte Rücklage längstens bis zum 31.12. eines Jahres bis maximal 10.000,00 € in Anspruch nehmen zu dürfen.

Zu 7

Der Miteigentümer [REDACTED] und die [REDACTED] hatten im Vorfeld den Wunsch geäußert, die Posten als Beiratsvorsitzender und Stellvertreterin anderweitig zu vergeben. Verwaltungsseitig und von den übrigen Miteigentümern wurde ein Dankeschön für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren an [REDACTED] und [REDACTED] ausgesprochen. [REDACTED] galt ebenfalls ein Dank für die gute Zusammenarbeit.

[REDACTED] und [REDACTED] erklärten sich bereit, sich als neue Beiratsmitglieder zur Wahl zu stellen.

HBS VOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Beschlussverkündung:

Der Beirat wurde wie folgt gewählt:



Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei jeweiliger Enthaltung der Person.

Vorgenannte Personen erklärten die Annahme der Wahl.

Zu 8**Beschlussverkündung:**

Mit Wirkung vom 01.11.2024 wurde auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren, also bis zum 31. Oktober 2029, erneut die Firma

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN GmbH
DROSSELSTEIGE 22
59269 BECKUM-NEUBECKUM

HBSVOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

zum Verwalter bestellt.

Für den vorgenannten Zeitraum beträgt das Verwalterhonorar für die Basisleistungen/Verwaltertätigkeit 28,00 € pro WE/Monat zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Abgerechnet wird nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

Das Verwalterhonorar ist – wie bisher – monatlich vom Konto der WEG zu verfügen.

Die Verwalterbestellung sowie die Festsetzung des Verwalterhonorars wurden einstimmig beschlossen.

Frau Ingrid Donda als Vertreterin der Verwalterin bedankte sich für den erneuten Vertrauensvorschuss und erklärte die Annahme der Wahl.

Der der Einladung beigefügte Verwaltervertrag wurde ebenfalls einstimmig genehmigt. Dieser hat bezüglich der neuen Konditionen Gültigkeit gemäß der Verwalterbestellung, also vom 01.11.2024 bis zum 31.10.2029. Der Verwaltervertrag wird vom Verwaltungsbeirat gegengezeichnet. Dieser wurde dazu einstimmig bevollmächtigt.

Zu 9)

Aus dem Plenum ergingen Hinweise, dass eine Verbesserung der Situation in den Wintermonaten in der Wohnung ebenfalls durch das Abhängen der Decke und dabei Einbringen einer Dämmung innerhalb der Wohnung möglich ist. Andere Miteigentümer haben dieses bereits erfolgreich auf eigene Kosten durchgeführt. Eine komplette Dämmung des Dachbodens Haus 393 ist dadurch nicht erforderlich.

Beschlussverkündung:

Nach Aussprache im Plenum wurde die Maßnahme der Dämmung des Dachbodens einstimmig abgelehnt.

Zu 10)**Beschlussverkündung:**

Die überarbeitete Hausordnung, Fassung vom 15.08.2023, hat mit sofortiger Wirkung Gültigkeit. Alle Eigentümer werden gebeten, Ihre Mieter die neue Hausordnung auszuhändigen und um Einhaltung zu bitten. Die gültige Hausordnung ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Zu 11)**Beschlussverkündung:**

Nach Aussprache im Plenum wurde der Verwalter einstimmig bevollmächtigt, im Falle von Schimmelbildung in einem Sondereigentum einen Gutachter hinzuziehen zu dürfen, um feststellen zu lassen, ob ursächlich der Gemeinschaftseigentum ist. Sofern das Gemeinschaftseigentum für die Schimmelbildung nicht ursächlich ist, werden die Kosten dem Sondereigentümer belastet.

Zu 12)**Beschlussverkündung:**

Nach Aussprache im Plenum wurde der Verwalter beauftragt, zwei Angebote für die Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen einzuholen und nach Abstimmung mit dem Beirat die Überprüfung im Anschluss zu beauftragen. Kostenfreigabe hierfür maximal 3.000,00 €.

Die Beschlussfassung erfolgte bei

1 WE Gegenstimme
ansonsten Zustimmungen

Zu 13 a)-f)

Es erfolgte ein Austausch über die derzeit gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des Gebäudeenergiegesetzes. Das Plenum sprach sich dafür aus, zunächst keine Kosten für die Beauftragung eines Energieberaters zur Erstellung eines Energiefahrplanes auszulösen.

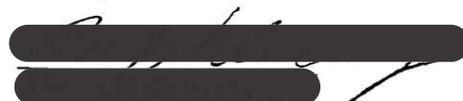
Beschlussverkündung:

Es wurde nach Aussprache einstimmig beschlossen, die Punkte zunächst zurückzustellen und in der nächsten Eigentümerversammlung erneut auf die Tagesordnung zu setzen.

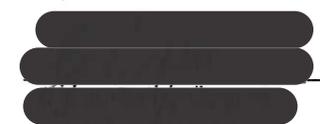
Für die Richtigkeit:

59269 Beckum, 31.05.2024

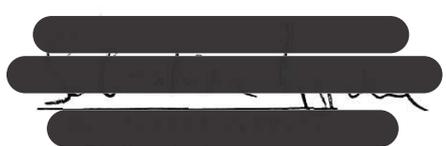
I. Donda

-Beiratsvorsitzender-



-Stellvertreterin-



-Stellvertreter-

HBS VOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Durchw. (0 25 25) 93 17- 30

HBSVOSS Postfach 25 52 · 59258 Beckum-Neubeckum

An die
Eigentümer der Wohnanlage
Duisburger Str. 393+395 / Siepenstr. 2-4

45478 Mülheim a. d. Ruhr

**Objekt 1810 - WEG Duisburger Str. 393+395/Siepenstr. 2-4, 45478 Mülheim
Einladung zur Eigentümerversammlung 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur diesjährigen ordentlichen Eigentümerversammlung laden wir Sie hiermit recht herzlich ein.

Zeitpunkt und Tagungsort:

**Dienstag, den 28. Mai 2024 um 17:30 Uhr,
im Hotel Raffelberger Hof, Akazienallee 19 in 45478 Mülheim**

Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung, Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Berichterstattung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
3. a) Erläuterung der Jahresabrechnungen 2023 mit Prüfungsbericht des Verwaltungsbeirates und Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der vom Verwalter erstellten Jahresabrechnung für das Jahr 2023 mit Druckdatum vom 16.04.2024.

Festsetzung eines Zahlungstermins für Nachschüsse oder Guthaben.

b) Bei Bestehen anderweitiger Rückstände (z. B. Vorschüsse/Nachschüsse) wird dem Verwalter ausdrücklich genehmigt, eine Verrechnung mit dem Guthaben vorzunehmen.
4. a) Entlastung des Verwaltungsbeirates für seine Tätigkeit in dem Geschäftsjahr 2023

b) Entlastung des Verwalters für seine Tätigkeit in dem Geschäftsjahr 2023.
5. Beratung und Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grundlage des vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplans für das Jahr 2024 mit Druckdatum vom 18.04.2024 bis zur Neufestsetzung in einer nächsten Eigentümerversammlung.

HBSVOSS Drosselstiege 22 · 59269 Beckum-Neubeckum · Tel. (0 25 25) 93 17-0 · Fax (0 25 25) 93 17
E-Mail: info@hbsvoss.de · www.hbsvoss.de
Gesprächszeiten: Mo. bis Do. 8.30 – 12.00 Uhr / 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr / Termin nach Vereinbarung

HBSVOSS
HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH


BVI Bundesfachverband d
Immobilienverwalter
Die Immobilienverwalter Deutschland

Amtsgericht Münster
HRB 7600

Geschäftsführer:
Kaufmann Heinrich Voß
Dipl.-Kaufmann Andrea
Dipl.-Betriebswirt Michael

6. Im Falle des Erfordernisses der Überbrückung eines Liquiditätsengpasses - Bevollmächtigung des Verwalters, die angesparte Rücklage längstens bis zum 31.12. des Jahres bis zu 10.000,00€ des Gesamtrücklagebetrages in Anspruch nehmen zu dürfen.
7. Wahl / Bestätigung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates.
8. Verwalterbestellung mit Wirkung ab dem 01.November 2024 und Genehmigung des Verwaltervertrages.
9. Beratung und Beschlussfassung über die Notwendigkeit der Dämmung des Fussbodens im Dachboden Haus Duisburger Str. 393 sowie über die Finanzierung der Maßnahme. Aufgrund fehlender Dämmung zieht es in den Wintermonaten in den direkt darunter liegenden Wohnungen vom Deckenbereich her, so dass die Heizkosten in den kalten Monaten immens hoch sind. Kosten gemäß Angebot der Firma Granderath ca. 19.000€; Das Angebot der Firma Lehman lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Einladung noch nicht vor. Ein weiterer Termin ist mit der Firma Kotowski anberaunt.
10. Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Gültigkeit der überarbeiteten und genehmigten Hausordnung.
11. Vorsorgebeschluss
Beratung und Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Gutachtgers bei Schimmelbildung in einem Sondereigentum zwecks Prüfung, ob ursächlich das Gemeinschaftseigentum ist. Bevollmächtigung des Verwalters, Kosten auszulösen. Sofern für die Schimmelbildung das Gemeinschaftseigentum nicht ursächlich ist, werden die Kosten dem Sondereigentümer belastet.
12. Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen.
13. Informationsaustausch über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes / gesetzliche Vorgaben für Wohnanlagen mit dezentraler Heizung Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen.
 - a) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft den für diese zuständigen Bezirksschornsteinfeger fristgerecht zur Mitteilung bzw. Übersendung der von diesem gem. § 71n Abs. 1 GEG zu erteilenden Informationen aufzufordern.
 - b) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche Wohnungs-/Teileigentümer fristgerecht zur Mitteilung der von diesen gem. § 71n Abs. 2 GEG zu erteilenden Informationen aufzufordern.
 - c) Für den Fall, dass der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger und/oder die Wohnungs-/Teileigentümer den ihnen obliegenden Mitteilungspflichten gem. § 71n Abs. 1, Abs. 2 GEG nicht binnen der in § 71n Abs. 1 S. 3, Abs. 2 S. 2 GEG bestimmten Frist (6 Monate nach Zugang der Aufforderung) nachkommen, wird die Verwaltung bereits jetzt angewiesen und ermächtigt, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft deren Mitteilungsansprüche aus gem. § 71n Abs. 1 u. 2 GEG unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.
 - d) Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft den Wohnungs-/Teileigentümern die erhaltenen Informationen gem. § 71n Abs. 3 GEG fristgerecht in konsolidierter Fassung, d. h., im Rahmen einer übersichtlichen Zusammenfassung, in Textform zur Verfügung zu stellen.

HBSVOSS

- e) Die Eigentümerversammlung beschließt für den Fall, dass Wohnungs-/Teileigentümer den ihnen obliegenden Unterrichtungspflichten gem. § 71n Abs. 2 S. 3 GEG nicht nachkommen, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft deren Unterrichtungsansprüche unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.
- f) Beratung und Beschlussfassung über die Vergütung vorgenannter Sonderleistungen des Verwalters gemäß der Vergütungs- und Auslagensätze des Verwaltervertrages.

14. Verschiedenes

(Dieser Tagesordnungspunkt ist, auch lt. aktueller Rechtsprechung, nicht beschlussfähig, da laut WEG zur Gültigkeit eines Beschlusses es erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.)

HBSVOS!

Wir bitten Sie herzlich, an der Versammlung teilzunehmen. Die Eigentümerversammlung ist unabhängig der anwesenden und vertretenen Eigentümer/Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Für den Fall einer Nichtteilnahme können Sie sich durch das Ausstellen einer Vollmacht – *gerne auch weisungsgebunden* - vertreten lassen. Die Vertretungsvollmacht ist dem Versammlungsleiter vor Beginn der Versammlung auszuhändigen.

Sofern mehrere Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, bedarf es auch hier einer Vollmacht der nicht persönlich anwesenden Eigentümer (Beispiel: Ehegatte), damit das Stimmrecht für das Sondereigentum ausgeübt werden kann. Der Wohnungseigentümer ist grundsätzlich berechtigt, sich in der Ausübung seines Stimmrechtes und damit in der Teilnahme an der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. Wir bitten Sie im Fall der Verhinderung, unbedingt die beiliegende Vertretungsvollmacht ausgefüllt und unterzeichnet an uns zurückzusenden, damit die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist und durchgeführt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Danka

Anlage

Leervordruck Vertretungsvollmacht
Hausordnung
Verwaltervertrag

Wir weisen darauf hin, dass die Abrechnungs- und Buchführungsunterlagen bei der Eigentümerversammlung ausliegen.

Absender:
.....

WE-Nr.
(Bitte unbedingt angeben)

HBS VOSS GMBH
Drosselstiege 22
59269 Beckum

**Erklärung zur Eigentümerversammlung
WEG Duisburger Str. 393+395/Siepenstr. 2-4
45478 Mülheim a. d. Ruhr**



**Dienstag, den 28. Mai 2024 um 17.30 Uhr
im Hotel Raffelberger Hof
Akazienallee 19, 45478 Mülheim**

An der o.g. Versammlung nehme(n) ich/wir persönlich teil.

An der Versammlung nehme(n) ich/wir nicht teil.
Zu meiner/unserer Vertretung bevollmächtigte(n) ich/wir

.....

Diese Vollmacht gilt auch bei einer eventuellen Ersatzversammlung.

**Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch einen volljährigen Familienangehörigen,
einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft oder den Verwalter aufgrund schriftlich
erteilter Vollmacht vertreten lassen.**

Datum:

Unterschrift:

Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentum (W E M o G)

§ 1 Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

Duisburger Straße 393+395 / Siepenstr. 2-4
In 45478 Mülheim a.d. Ruhr

(im Folgenden Wohnungseigentümergeinschaft genannt)

vertreten durch _____

und der Firma

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN GmbH
Drosselstiege 22
59269 Beckum-Neubeckum
(im Folgenden Verwalter genannt)

wird folgender Vertrag über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der vorbezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen:

Vorbemerkung

Das vorliegende Vertragsformular berücksichtigt die mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab 01.12.2020 geltende Gesetzeslage.

Während bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen konnte, die Rechtsfähigkeit also auf ihren Zweck beschränkt war (sog. Teilrechtsfähigkeit) wird ihr nunmehr vom Gesetzgeber die vollumfängliche Rechtsfähigkeit im Rechts- und Geschäftsverkehr zugestanden. „Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden“ (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG). Sie kann damit auch Rechtsgeschäfte abschließen, die nicht ihrem eigentlichen Zweck dienen (z. B. eine Reise für den Verwaltungsbeirat buchen).

Auch die vollrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist jedoch selbst nicht handlungsfähig, sondern benötigt dazu ein ausführendes Organ. Das ist der Verwalter, der die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich vertritt (§9 b Abs. 1 S. 1 WEG). Ist keine Verwaltung vorhanden, kann die Wohnungseigentümergeinschaft nur durch sämtliche Eigentümer gemeinschaftlich vertreten werden, was nicht praktikabel erscheint.

Nach außen hin (also gegenüber Dritten) hat der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft eine fast uneingeschränkte Vertretungsvollmacht. Lediglich für Rechtsgeschäfte im Rahmen eines Grundstücksverkaufes oder einer Kreditaufnahme bedarf es einer besonderen Ermächtigung durch Beschluss (§ 9b Abs. 1 S. 1, 2. HS WEG). Die gesetzliche Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann durch die Eigentümer auch nicht wirksam eingeschränkt werden (§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG).

Hingegen sind die gesetzlichen Befugnisse des Verwalters im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwalter, also im Innenverhältnis, wesentlich eingeschränkter ausgestaltet.

Insofern bestimmt § 27 Abs. 1 WEG, dass der Verwalter gesetzlich (lediglich) berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen zu treffen,

- die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen;
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die in § 27 Abs. 1 WEG gesetzlich bestimmten Rechte und Pflichten des Verwalters durch die Eigentümer erweitert oder eingeschränkt werden. Dies kann jedoch nur aufgrund eines gesonderten Beschlusses erfolgen und nicht über den Verwaltervertrag. Um Differenzen zwischen Eigentümern und dem Verwalter über die Rechte des Verwalters im Innenverhältnis zu vermeiden und eine effektive Tätigkeit des Verwalters sicherzustellen, ist ein solcher Beschluss dringend zu empfehlen. Im vorliegenden Formular wird daher ein Anspruch des Verwalters auf einen solchen Beschluss festgelegt.

§ 2 Vertragsdauer und Beendigung

1. Die Laufzeit des Verwaltervertrages beginnt mit Beschlussfassung und dauert an bis zum Ablauf der regulären Verwalterbestellung, dem 31.10.2024. Wird der Verwaltervertrag von den Vertragsparteien nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt und erfolgt eine Weiterbestellung des Verwalters über die ursprüngliche Vertragslaufzeit hinaus, verlängert sich der Verwaltervertrag mangels abweichender Vereinbarung jeweils um ein weiteres Jahr.
2. Eine Kündigung des Verwaltervertrags vor Ablauf der o. g. Vertragslaufzeit ist für beide Vertragsparteien aus wichtigem Grund jederzeit möglich.
3. Wird der Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes vom Verwalteramt abberufen, kann die Gemeinschaft den Verwaltervertrag mit einer Frist von 6 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Abberufung, kündigen. Auch ohne Kündigung durch die Gemeinschaft endet der Verwaltervertrag, jedoch frühestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters.
4. Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen.

§ 3 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages sowie aus den Vorschriften des WEG, den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, den sonstigen Vereinbarungen und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft sowie ergänzend aus den allgemeinen Bestimmungen über den entgeltlichen Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag.
2. Die Rechte aus diesem Vertrag gegenüber dem Verwalter können vorbehaltlich abweichender Beschlussfassung nur durch die Gemeinschaft, nicht aber durch den einzelnen Wohnungseigentümer, ausgeübt werden.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich namens und in Vollmacht sowie für Rechnung der Gemeinschaft.
4. Der Verwalter ist berechtigt, die jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher im Rahmen der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben in erforderlichem Umfang auf Kosten der Gemeinschaft einzusehen und erforderlichenfalls Auszüge zu beschaffen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, die Beschluss-Sammlung mittels einer Computersoftware eigener Wahl in digitalisierter Form zu führen.
6. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Verwaltungsangelegenheiten auf Gehilfen und sonstige Dritte nebst entsprechender (Unter-)Vollmacht zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl und/oder der Überwachung der Gehilfen oder Dritten haftet der Verwalter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen.
7. Der Verwalter ist berechtigt, auch Tätigkeiten für einzelne Sondereigentümer gegen Vergütung durch diese zu übernehmen (z. B. Sondereigentumsverwaltung, Maklertätigkeit etc.).

§ 4 Wirtschafts- und Vermögensverwaltung

1. Das Kreditinstitut, bei dem das Konto der Gemeinschaft unterhalten wird, bestimmt der Verwalter. Die Konten lauten auf die Gemeinschaft (Fremdkonto).
2. Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter, auf Kosten der Gemeinschaft für jeden Wohnungseigentümer die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums getätigten Aufwendungen i. S. d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) sowie den jeweils auf das jeweilige Wohnungs-/Teileigentum entfallenden Anteil im Rahmen der Jahreseinzelaufrechnung auszuweisen. Die hierfür gewährte Sondervergütung des Verwalters ergibt sich aus § 8, C, Pkt. 3.
3. Die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegenden Verwaltungsunterlagen kann der Verwalter unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO sowie des BDSG in digitaler Form archivieren und sodann datenschutzgerecht vernichten sowie entsorgen. Dies betrifft insbesondere Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen, Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftspläne, weitere Abrechnungsbestandteile wie Heizkostenabrechnungen, Buchungsbelege und -listen, Journale, Rechnungen, Lieferscheine, Gutschriften, Quittungen, Kassenbücher und Bankkontenauszüge sowie Vertragsurkunden über erledigte Rechtsverhältnisse; des Weiteren Schriftverkehr mit Dritten und Eigentümern, Aktenvermerke, Angebote, Ausschreibungsunterlagen, Kalkulationsunterlagen, Gutachten und Protokolle von Beiratssitzungen. Hiervon ausgenommen sind Verwaltungsunterlagen, welche die Gemeinschaft für eine

ordnungsmäßige Verwaltung auf Dauer im Original benötigt, wie insbesondere Versammlungsniederschriften, Beschlussbücher, gültige Versicherungspolice sowie Originalausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen oder gerichtlicher Vergleiche.

§ 5 Rechtsvertretung

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den termingerechten Eingang der auf die einzelnen Sondereigentümer entfallenden Beitragsforderungen der Gemeinschaft auf dem Verwaltungskonto zu überwachen, Säumige zu mahnen und rückständige Beitragsforderungen zugunsten der Gemeinschaft in deren Namen außergerichtlich und gerichtlich auf deren Kosten durchzusetzen und hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen.
Der Verwalter ist berechtigt zur Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzicht, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln.
2. Zur Führung von Aktiv-Prozessen (mit Ausnahme der zu obiger Ziff. 1. geregelten Beitreibung von Beitragsforderungen) nebst der Beauftragung eines Rechtsanwalts hiermit sowie zur endgültigen (nicht nur vorsorglich fristwährenden) Einlegung von Rechtsmitteln bedarf der Verwalter eines mehrheitlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Dies gilt nicht, wenn dies zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines Nachteils notwendig ist.
Der Verwalter ist berechtigt zur Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzicht, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln.
3. Bei anhängigen gerichtlichen oder behördlichen Verfahren gegen die Gemeinschaft (Passivverfahren/Passivprozessen), insbesondere gerichtlichen Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 WEG, insbesondere Beschlussklagen i. S. d. § 44 WEG, besitzt der Verwalter die Befugnis zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beauftragung eines Rechtsanwalts.

§ 6 Versicherung des Verwalters

Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von 1.000.000,00 EUR im Einzelfall/2.000.000,00 EUR Jahressumme, eine betriebliche Haftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von 10.000.000,00 EUR je Einzelfall und Jahr sowie eine Vertrauensschadenversicherung über eine Deckungssumme von 500.000,00 EUR je Versicherungsfall und Versicherungsjahr abgeschlossen zu haben und verpflichtet sich, diese während der Vertragslaufzeit laufend zu unterhalten.

§ 7 Vertragsabwicklung

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, für die Vornahme der nach Beendigung des Verwaltervertrages erforderlichen Abwicklungsgeschäfte (Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung, Aushändigung sonstigen Gemeinschaftsvermögens, Verfügung über Bankguthaben, etc.) unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen, sofern kein Verwaltungsbeirat/ dessen Vorsitzender bestellt ist.

§ 8 Leistungen und Vergütung des Verwalters

A) Verzeichnis der Basisleistungen des Verwalters

I. Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Eigentümern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern der Gemeinschaft sowie Behörden und Dritten.
2. Pflege, Weiterführung und Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in kaufmännischen Grundsätzen entsprechend geordneter Form.
3. Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.
4. Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr und Übernahme des Sammlungsvorsitzes.
5. Erstellung der Niederschrift zur ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung.
6. Mitteilung des Beschlussergebnisses/Beschlussverkündung bei Umlauf-Beschlussverfahren.
7. Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 27 Abs. 7 u. 8 WEG.

II. Basisleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung einer kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden ordnungsmäßigen Buchhaltung getrennt für jede Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Buchhalterisch getrennte Führung der Erhaltungsrücklage(n) der Gemeinschaft.
3. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten Hausgelder.
4. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossener Nachschüsse oder Anpassung der gem. § 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossenen Vorschüsse.
5. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen.
6. Gewährung der Beleg- und Unterlageneinsicht in die Verwaltungsunterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Bürozeiten.
7. Kaufmännische Kalkulation und Vorschlag zur Beschlussfassung über die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage.
8. Erstellung eines Gesamtwirtschaftsplanes für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
9. Erstellung von Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
10. Erstellung einer Gesamtjahresabrechnung für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
11. Erstellung von Einzeljahresabrechnungen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
12. Erstellung des Vermögensberichts gem. § 28 Abs. 4 S. 1 WEG.
13. Zurverfügungstellung des Vermögensberichts durch Schaffung der Möglichkeit der Kenntnisnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümer.
14. Vorschlag über die Beschlussfassung und Berechnung von etwa notwendigen Sonderumlagen.
15. Abschluss, Pflege und Kündigung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentum (ausgenommen sind Miet- oder sonstige Gebrauchsüberlassungsverträge, die die Gemeinschaft in An-sehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt; vgl. § 8, B), dort Ziff. II. Nr. 4).
16. Erstellung, Pflege und Weiterleitung der Nutzerdaten für den von der Gemeinschaft mit der Erstellung verbrauchsbasierter Abrechnungen (insbes. nach Heizkostenverordnung) beauftragten Abrechnungsdienstleister.
17. Kaufmännische Beratung bei Vertragsschlüssen der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Zusatz-Basisvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. § 8, B), dort. Ziff. III. Nr. 3, vereinbart sind.
18. Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen.
19. Kaufmännische Prüfung von und Beratung über Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen.

III. Basisleistungen zur Finanzverwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.
2. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten gesonderten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) für die Erhaltungsrücklage bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut, sofern die Gemeinschaft dies beschließt.
3. Durchführung des Zahlungsverkehrs für die Gemeinschaft.
4. Einzug der Hausgelder (gern.§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung und zur nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklage im SEPA-Lastschrifteinzugs-verfahren).
5. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund gern § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossener Nachschüsse oder Anpassungen der gern. § 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossenen Vorschüsse im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren.
6. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren.
7. Verwaltung von Hauswart- und Waschmünzkassen.

IV. Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

1. Durchführung einer Objektbegehung pro Wirtschaftsjahr.
2. Entgegennahme von Schadensmeldungen das Gemeinschaftseigentum betreffend.
3. Kaufmännische Beratung und Vorschlag über die Beschlussfassung zur Anstellung von Hausmeistern sowie sonstiger Dienstkräfte der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
4. Kontrolle, Prüfung und Überwachung der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern.

5. Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen oder der Verkehrssicherung unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen der Gemeinschaft nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik sowie gesetzlichen und behördlichen Auflagen durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und Überwachungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. § 8, B) vereinbart sind (vgl. dort Ziff. III Nr. 2).
6. Kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Aufträgen über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. § 8, B) (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
7. Einholung von Angeboten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mit einem Auftragsvolumen ab 3.000,00 EUR brutto im Einzelfall, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. § 8, B), (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
8. Kaufmännische Betreuung, Überwachung und Abnahme von der Gemeinschaft durchgeführter geringfügiger Erhaltungsarbeiten, nebst baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (d.h. bis zu einem Auftragswert i. H. von 3.000,00 EURO brutto im Einzelfall, vergleiche hierzu Anlage § 8, B, Ziff. III., Nr. 3), jedoch ohne baufachliche/bautechnische Betreuung, Überwachung und Abnahme solcher Maßnahmen.

V. Basisleistungen zur Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat

1. Information der Beiratsmitglieder/ des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats über wesentliche Belange des Gemeinschaftseigentums.
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats.
3. Durchführung der Prüfung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats gem. § 29 Abs. 2 S. 2 WEG einmal im Jahr.
4. Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsbeirats einmal im Jahr zu den üblichen Geschäftszeiten des Verwalters in dessen Geschäftsräumen.

VI. Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Verfolgung von dem Verwalter in Textform bekanntgegebenen Verstößen gegen eine bestehende Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte oder beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Eigentümer in Ansehung des gemeinschaftlichen Eigentums dergestalt, dass der betreffende Störer in Textform zur Beseitigung von Störungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird.
2. Außergerichtliche Durchsetzung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen der Eigentümer in Ansehung des gemeinschaftlichen Eigentums (Verstöße gegen die Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen) unter Einschaltung eines Rechtsanwalts aufgrund eines Eigentümerbeschlusses.
3. Beauftragung von Rechtsanwälten mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft oder durch die Wohnungseigentümergeinschaft auszuübenden Ansprüche i. S. d. § 9b Abs. 2 WEG aufgrund eines Eigentümerbeschlusses.

Der Verwalter erhält für die vorgenannten Basisleistungen monatlich folgende Vergütungssätze zuzüglich der jeweiligen gültigen Mehrwertsteuer:

Wohnungseigentum:	_____ € x _____ Einheiten	= _____ €
Teileigentum:	_____ € x _____ Einheiten	= _____ €
Garage/Stellplatz:	_____ € x _____ Einheiten	= _____ €
Monatlich gesamt netto:		= _____ €
zzgl. MwSt. (derzeit 19 %)		= _____ €
Monatlich gesamt brutto:		= _____ €

B) Verzeichnis der variablen Zusatz-Basisleistungen des Verwalters

Zusätzlich zu der vereinbarten Basisvergütung erhält der Verwalter für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen variablen Zusatz-Basisleistungen, die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Zusatz-Basisvergütungen nebst Aufwendungsersatz.

I. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. für die Saalmiete und die sonstigen Kosten der ordnungsmäßigen Durchführung von Eigentümerversammlungen Ersatz seiner Aufwendungen.
2. für den besonderen Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen gem. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG (Teilnahme von Wohnungseigentümern an der Eigentümerversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort im Wege elektronischer Kommunikation) eine Vergütung nach Zeitaufwand von 0,00€.
3. für jede Eigentümerversammlung, die zusätzlich zu der einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung einberufen und abgehalten wird, erhält der Verwalter eine Pauschalvergütung in Höhe von je 250,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt., sowie Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
4. Für den besonderen Aufwand, für die Vorbereitung und Durchführung von Umlaufbeschlüssen gem. § 23 Abs. 3 WEG eine Pauschalvergütung in Höhe von 150,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. sowie Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
5. für den besonderen Aufwand zur Ergänzung der Tagesordnung einer durch den Verwalter bereits einberufenen Eigentümerversammlung eine Pauschalvergütung von 100,00€ zzgl. Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Ergänzungen der Tagesordnung gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung notwendig werden.
6. für die Teilnahme an Beiratssitzungen, bei mehr als einem Termin jährlich, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümer-/beiratsseitig veranlasste und/oder notwendige Beiratssitzungen gilt die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
7. für die Teilnahme an mehr als einem Rechnungs-/Belegprüfungstermin im Jahr mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für beiratsseitig veranlasste und/oder notwendige Termine gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
8. für die Zustellung von Schriftstücken an Wohnungs-/Teileigentümer mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Ausland Ersatz seiner Mehrkosten, wenn keine inländische Zustelladresse benannt wird.
9. Ersatz der Kopier- und Portomehrkosten, die dadurch entstehen, dass im Falle einer Mehrheit von Wohnungs-/ Teileigentümern an einer Sondereigentumseinheit die Zustellung von Schriftverkehr an jeden einzelnen Sondereigentümer notwendig wird, weil ein gemeinsamer Empfangs- bzw. Vertretungsberechtigter nicht benannt wird.
10. Für die Ermittlung sowie Überprüfung des Bestandes der im Grundbuch als Wohnungs- bzw. Teileigentümer eingetragenen Personen nebst Anschriftenermittlung, insbesondere für die Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse in den Eigentümerversammlungen, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
11. Für den besonderen Aufwand bei Eigentümer- und/oder Bewohnerrundschreiben erhält der Verwalter Kopier- und Portoauslagen sowie eine Aufwandsentschädigung gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D), ab dem 2. Rundschreiben im Jahr.
12. Für die Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage oder den Versand der Sicherungskarte per Einschreiben erhält der Verwalter eine Pauschale von jeweils 30,00 € netto zzgl. der gesetzlichen MwSt. sowie Erstattung der Auslagen, Kopie- und Portokosten.

II. Zusatz-Basisleistungen zur kaufmännischen und Finanzverwaltung

Der Verwalter erhält:

1. Für die Ermittlung der Grundlagen sowie fortlaufenden Überprüfung eines durch Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümer oder gerichtliche Entscheidung festgelegten ganz oder teilweise personen- gebundenen Abrechnungsschlüssels zuzüglich des etwaigen Aufwands zur erneuten Fertigung den Eigentümern bereits vorgelegter Wirtschaftspläne/Jahresabrechnungen wegen einer nachträglichen Änderung des zur Verteilung anzusetzenden Personenschlüssels, sofern keine schuldhafte Pflichtverletzung der Verwaltung ursächlich ist, eine Vergütung nach Zeitaufwand von gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

2. Für die erste Mahnung mit Beitragsforderungen zahlungssäumiger Eigentümer pro WE eine Vergütung i. H. v. 7,50 EUR brutto, für jede weitere Mahnung 7,50 EUR brutto.
3. Bei Nicht-Teilnahme des/der jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümers einer Sondereigentumseinheit am SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren für die gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zur nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklage zu leistenden Hausgelder eine zusätzliche Vergütung i. H. 2,50 EUR netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. je Sondereigentumseinheit monatlich.
4. Für die Betreuung (Abschluss, Verwaltung, Kündigung sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs) von Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsverträgen, die die Gemeinschaft in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt (z.B. Kfz.-Stellplätze, Hausmeisterwohnungen, sonstige Anlagen, Räume oder Flächen) eine Vergütung i. H. v. 100,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. .
5. Für die Bearbeitung und Abwicklung von Versicherungsschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums eine Vergütung i. H. v. 3 % brutto der regulierten Schadenssumme, mindestens 50,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. pro Schadensfall
6. Für die Tätigkeit im Zusammenhang mit der Durchführung der Bestimmungen des Mindestlohngesetzes (MiloG) für Hausmeister und sonstige Dienstkräfte der Gemeinschaft eine pauschale Vergütung von 0,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. pro Wirtschaftsjahr.
7. Für den besonderen Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit von der Gemeinschaft betriebenen Blockheizkraftwerken nebst Stromeinspeisung in das öffentliche Netz und/oder Stromabgabe an die Nutzer (insbes. gern. EEG) eine jährliche Pauschalvergütung i. H. v. 0,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. .

III. Zusatz-Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. Für die Veranlassung einer aufgrund gesetzlicher Vorschriften und/oder behördlicher Anordnungen notwendigen besonderen Ein- und Unterweisung, Beaufsichtigung und Kontrolle des Hausmeisters und sonstiger Dienstkräfte der Gemeinschaft (z.B. Unfallverhütungsvorschriften, Betriebssicherheitsverordnung, TRBS 3121, allg. Verkehrssicherung) eine Vergütung von 0,00 € netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. pro Wirtschaftsjahr.
2. Für die Sicherstellung und Veranlassung aufgrund gesetzlicher Vorschriften und/oder behördlicher Anordnungen notwendig werdender außergewöhnlicher technischer Prüf-, Kontroll- sowie Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung oder Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit (insbes. TrinkwV, Brandschutz, etc.) eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen, nicht aber, wenn es sich gleichzeitig um eine größere bauliche Maßnahme i. S. der Regelung unter Ziff. III Nr. 3. handelt.
3. Für die kaufmännische Betreuung und Abwicklung größerer Erhaltungsmaßnahmen sowie baulichen Änderungen gem. §§ 20, 21 WEG durch die Gemeinschaft (d. h. erst über einem Auftragswert i. H. v. 10.000,00 € brutto im Einzelfall), eine Vergütung i. H. v. 3,00 % netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten, zzgl. Kopier- und Portoauslagen; bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung der o. g. baulichen Maßnahmen i. H. v. 3,00 % netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. Kopier- und Portoauslagen. Dies gilt ebenso für die Mitwirkung des Verwalters bei der außergerichtlichen Aufnahme und Verfolgung von Herstellungs- bzw. Mängelansprüchen der Gemeinschaft in Ansehung der o.g. Maßnahmen.
4. Für seine Mitwirkung an der Aufnahme und außergerichtlichen Verfolgung von Ersterstellungs- sowie Mängelansprüchen in Ansehung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Bauträger oder sonstigen Herstellungs- oder Gewährleistungsverpflichteten, sobald ein Beschluss der Gemeinschaft vorliegt, eine Vergütung i. H. v. 3,00 % netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten, zzgl. Kopier- und Portoauslagen; bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung der o. g. baulichen Maßnahmen i. H. v. 3,00 % netto zzgl. der jeweils gesetzlichen MwSt. der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
5. Für den besonderen Bearbeitungsaufwand im Zusammenhang mit einer eigentümer- und/oder nutzerseitig trotz vorheriger Ankündigung (u. a. durch den von der Gemeinschaft beauftragten Dienstleister) nicht ermöglichten Installation, Wartung sowie Ablesung oder Austausch gemeinschaftlicher Verbrauchserfassungsgeräte sowie Rauchwarnmelder im Bereich des Sondereigentums eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
6. Für den besonderen Bearbeitungsaufwand im Zusammenhang mit einer eigentümer- und/oder nutzerseitig trotz vorheriger Ankündigung (u. a. durch den von der Gemeinschaft beauftragten Dienstleister) nicht ermöglichten Probeentnahme zur Durchführung der Vorschriften der TrinkwV im Bereich des Sondereigentums eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

IV. Zusatz-Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. Für die Unterrichtung der Wohnungs- bzw. Teileigentümer über außergerichtliche oder gerichtliche Streitigkeiten eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D), zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
2. Für die Zuarbeit: Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsanwalt abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Beitragsforderungen sowie sonstiger aktiver oder passiver gerichtlicher Verfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D), zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
3. Für verwalterseits eigenständig (d.h. ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte außergerichtliche Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D), zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
4. Für den besonderen Aufwand zur Ankündigung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche die Wohnungseigentümergeinschaft durchführt, gegenüber Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein i. S. d. § 15 WEG, §§ 555a, 555b, 555c BGB eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D), zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

C) Verzeichnis der Sonderleistungen des Verwalters

Zusätzlich zu der Basisvergütung sowie den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters sind für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen Sonderleistungen, die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden Sondervergütungen nebst Aufwendersatz zu zahlen.

Hiernach erhält der Verwalter:

1. Für seine Mitwirkung an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger oder sonstigen Herstellungsverpflichteten sowie für seine Mitwirkung an der Aufnahme und außergerichtlichen Verfolgung von Ersterstellungs- sowie Mängelansprüchen in Ansehung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Bauträger oder sonstigen Herstellungsverpflichteten, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
2. Für die Abwicklung jeder Sondereigentumsübertragung im Falle einer vom Verwalter zu erteilenden Veräußerungszustimmung i. S. d. § 12 WEG eine Pauschalvergütung in Höhe von 200,00 € netto zzgl. der jeweils gültigen MwSt., nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.
3. Für die Erstellung von Bescheinigungen für Aufwendungen i. S. d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) unter Ausweis des jeweils auf die einzelne Wohnungs-/ Teileigentumseinheit entfallenden Anteils als Anlage zur Jahreseinzelnabrechnung ein pauschales jährliches Entgelt pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit i. H. v. 10,00 EUR netto zzgl. der jeweils gültigen MwSt..
4. Für den Mehraufwand zur Erfüllung der im Rahmen des Zensus 2021/2022 vom Verwalter zu leistenden Tätigkeiten (u. a. Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter Bestandslisten, Erstellung, Aktualisierung und Übermittlung geforderter Erhebungsdaten zur Gebäude- und Wohnungszählung gem. ZensG 2021, das Gemeinschaftseigentum betreffend) gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D) zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
5. Für die Erstellung/Wiederherstellung/Ersatzbeschaffung fehlender Verwaltungsunterlagen inkl. Beschluss-Sammlung und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder Abrechnungen/ Wirtschaftsplänen, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen gem. § 8, D)€ nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.

D) Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters

Soweit keine besonderen Abreden getroffen werden, stehen dem Verwalter bei einer Vergütung nach Zeitaufwand folgende Vergütungssätze pro angefangene Zeitstunde zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, zu:

- Tätigkeit Geschäftsführer/ Prokurist: 95,00 EUR
- Tätigkeit Sachbearbeiter: 65,00 EUR
- Tätigkeit Auszubildender: 40,00 EUR
- Für die Anfertigung von Schwarzweißkopien werden 0,50 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, demnach derzeit 0,60 EUR brutto berechnet, zzgl. Porto.
- Für die Anfertigung von Farbkopien werden 1,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, berechnet, demnach derzeit 1,19 EUR brutto, zzgl. Porto.
- Für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand werden 0,50 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, demnach derzeit 0,60 EUR brutto, berechnet.
- Alle sonstigen Vergütungen und Auslagen werden nach tatsächlichem Aufwand zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, zzgl. Porto, berechnet

E) Allgemeine Vergütungsregelungen

1. Die Basisvergütung des Verwalters ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig und zahlbar. Die Entgelte für die o. g. variablen Zusatz-Basisvergütungen sowie Sondervergütungen und Aufwendungsersatzansprüche sind nach Rechnungsstellung durch den Verwalter fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Basisvergütung, die variablen Zusatz-Basisvergütungen, Sondervergütungen sowie ihm aufgrund seiner Aufwendungsersatzansprüche zustehenden Beträge bei Fälligkeit dem Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.
2. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund geänderter bzw. neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund von Beschlüssen und/oder Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft, die bei Vertragsschluss nicht bekannt/ kalkulierbar waren, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Erhöhung seiner Vergütung von der Gemeinschaft zu verlangen.
3. Die Umlage der Vergütung in der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer richtet sich unabhängig von der obigen Kalkulationsmethode nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit nicht nach § 16 Abs. 3 WEG ein anderweitiger Beschluss gefasst wurde/wird.

§ 9 Vertragsänderungen/ Salvatorische Klausel

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt voll wirksam. Eine unwirksame Vertragsbestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem von den Vertragsschließenden beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
2. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform sowie des Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft und der Zustimmung des Verwalters.

Datum

Unterschriften

(Verwalter)

_____ (Vertreter der Gemeinschaft)



Hausordnung

Duisburger Str. 393+395 / Siepenstr. 2-4 in 45478 Mülheim

(Fassung vom 15.08.2023)

1. Lärmschutzregeln

- 1.1. Jeder hat sich so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit das nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.
- 1.2. Von 22.00 bis 06.00 Uhr sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.
- 1.3. Geräte, die der Schallerzeugung oder Schallwiedergabe dienen (Musikinstrumente, Tonwiedergabegeräte und ähnliche Geräte), dürfen nur in solcher Lautstärke benutzt werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt werden.
- 1.4. An Sonn- und Feiertagen sowie werktags zwischen 20.00 und 07.00 Uhr dürfen Rasenmäher und ähnliche Geräte nicht eingesetzt werden.
An Wochenenden ist von 13.00 bis 15.00 Uhr eine Mittagsruhe einzuhalten.

2. Verhalten von Kindern/Haftung

- 2.1. Für das Verhalten von Kindern sind die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten verantwortlich. Das Spielen in Fluren, Hauseingängen und Kellern sowie den Vorgärten ist nicht gestattet. Dafür steht das rückwärtige Gemeinschaftsgrundstück zur Verfügung; jedoch ist das Fußballspielen/Ballspielen auf diesem Grundstück untersagt.
Es ist darauf zu achten, dass Kinder die Gartenanlage schonend behandeln. Dies gilt auch für die Nutzung von Einrichtungen oder Gebäudeteilen des Gemeinschaftseigentum (z.B. Haus- und Kellertüren, Aufzug, Treppenhaus, Kellerräume).
- 2.2. Für Schäden, die Kinder verursachen, haften die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten. Schäden oder Störungen an den unter Ziffer 2.1. genannten Einrichtungen sind umgehend dem Eigentümer mitzuteilen.
- 2.3. Beim Spielen auf der rückwärtigen Rasenfläche des Gemeinschaftsgrundstückes ist täglich ab 20.00 Uhr unzumutbarer Lärm grundsätzlich zu vermeiden. Eltern bzw. sonstige Aufsichtspersonen haben entsprechend auf die spielenden Kinder einzuwirken. Ab 22.00 Uhr ist die gesetzlich vorgeschriebene Nachtruhe einzuhalten. Zum Spielen benutzte Gegenstände oder entstandener Unrat sind vom Grundstück zu entfernen.
- 2.4. Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, ihren Mietern mitzuteilen, welche Konsequenzen mehrmalige vorsätzliche Verstöße gegen die Hausordnung zur Folge haben können, ggf. außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

3. Halten von Tieren/Ausführen von Hunden

- 3.1. Tiere sind so zu halten, dass niemand durch die hiervon ausgehenden Immissionen, insbesondere durch den von Tieren erzeugten Lärm, mehr als nur geringfügig belästigt wird.
- 3.2. Hunde sind innerhalb des Gebäudes und außerhalb im Haustürbereich an der Leine zu führen. Ansonsten ist der gesetzlich vorgeschriebene Leinenzwang zu beachten. Verunreinigungen oder Beschädigungen sind durch den Hundebesitzer bzw. durch die Begleitperson zu beseitigen; ggf. erfolgt auf Kosten des Hundebesitzers eine Beseitigung durch Dritte.
- 3.3. In den Gartenanlagen auf der Rückseite des Gebäudes, dürfen Hunde nicht ausgeführt werden.

4. Rauchen / offenes Licht / brennbare Stoffe und Flüssigkeiten

- 4.1. Rauchen und offenes Licht sind im Treppenhaus und in den Kellerbereichen nicht gestattet. In den Kellerräumen und -gängen dürfen keine leicht entzündbaren Stoffe (Papier, Benzin, Öl usw.) gelagert werden. Ebenso dürfen dort keine Krafträder jeglichen Typs abgestellt werden.
- 4.2. Es ist untersagt, Gegenstände (hierzu zählen auch Zigarettenkippen u. Lebensmittel) oder Flüssigkeiten aus einem Fenster zu werfen.

5. Treppenhausnutzung/Nutzung von Gemeinschaftsräumen

Im gesamten Treppenhaus ist unbedingt der Fluchtweg freizuhalten. Es dürfen dort, einschließlich der Bereiche unmittelbar vor den Wohnungstüren und an der Treppe zu den Kellerräumen grundsätzlich keine Gegenstände jeglicher Art (z.B. Schuhe, Regal usw.) deponiert werden. Der Platz vor den Briefkästen darf kurzzeitig zum Abstellen von Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator genutzt werden, soweit der Fluchtweg dadurch nicht behindert wird. Soweit Gemeinschaftsräume für das Abstellen der Fahrräder vorgesehen sind, können diese zweckgebunden genutzt werden. Das Abstellen weiterer und anderer Gegenstände darf in diesen Räumen nicht erfolgen, mit Ausnahme von Kinderwagen,

Rollstühlen und Rollatoren. Andere persönliche Gegenstände sind ggf. in den eigenen Kellerräumen unterzubringen.

6. Sicherheit und Sorgfalt

6.1. Zum Schutz der Hausbewohner ist die Hauseingangstür jederzeit so zu verschließen, dass sie von außen ohne Schlüssel nicht zugänglich ist. Hierfür ist jeder Bewohner verantwortlich.

6.2. Treppenhaufenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten, um Frostschäden zu vermeiden

6.3. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Bewohnern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

7. Müll

7.1 Der Abstellplatz für die Mülltonnen ist durch alle Bewohner sauber zu halten.

7.2 Der im Haushalt anfallende Müll darf nicht im Flur gelagert werden und ist in die dafür vorhergesehenen Mülltonnen regelmäßig und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zudem ist auf eine konsequente Trennung des Mülls zu achten. Der Müll ist auf die vorhandenen Müllbehälter gleichmäßig zu verteilen.

7.3 Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in den Müllbehälter in geeigneter Weise zu zerkleinern.

8. Beschädigungen/Verunreinigung von Gemeinschaftseigentum, insbesondere Grundstück, Treppenhaus und Haustür

8.1. Schäden und Verunreinigungen, die bei Sanierungs-, Renovierungs-, Reparaturarbeiten und ähnlichen Tätigkeiten am Gemeinschaftseigentum entstehen, haben Mieter unverzüglich ihrem Vermieter, verursachende Eigentümer der Hausverwaltung mitzuteilen. Sollten Kosten für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen entstehen, gehen diese zu Lasten des Verursachers, bei Mietwohnungen grundsätzlich zu Lasten des Eigentümers.

8.2. Bei Schäden und Verunreinigungen, die bei Bezug einer Wohnung oder bei Auszug aus einer Wohnung am Gemeinschaftseigentum entstehen, gilt Ziffer 8.1 sinngemäß.

9. Bewohnerwechsel

Einzüge bzw. Auszüge sind von den einziehenden bzw. ausziehenden Wohnparteien zeitgerecht dem [REDACTED] mitzuteilen. Hierzu ist jeder Eigentümer bzw. Bewohner verpflichtet.

10. Sperrgutentsorgung

Sperrgut, das von der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft abgeholt werden soll, ist gemäß den Abholbedingungen der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft vor dem jeweiligen Haus der Wohnanschrift gut erreichbar auf dem Grundstück oder verkehrssicher an den Straßenrand zu stellen.

11. Verbindlichkeit der Hausordnung

Die jeweils gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter / Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

Die Wohnungseigentümergeinschaft
Duisburger Str. 393+395 / Siepenstr. 2-4, 45478 Mülheim

- 9.
- a) Beratung und Beschlussfassung über eine Neuregelung der Treppenhausreinigung in Haus Duisburger Str. 395. Die Reinigung ist auf 3 Parteien aufgeteilt mit einer Kostenerstattung von insgesamt 1.800,00€ pro Jahr. Die Reinigung wird nicht mehr von allen beteiligten Parteien ausgeführt. Festlegung des weiteren Vorgehens, gegebenenfalls Übernahme der Reinigung durch die [REDACTED]
 - b) Beratung und Beschlussfassung über eine Überarbeitung / Aktualisierung der aktuellen Hausordnung.
10. Verschiedenes
(Dieser Tagesordnungspunkt ist, auch lt. aktueller Rechtsprechung, nicht beschlussfähig, da laut WEG zur Gültigkeit eines Beschlusses es erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.)

Zu 1

Die Eigentümerversammlung wurde von der Versammlungsleiterin zeitgerecht eröffnet. Einwände gegen Form und Frist der Ladung lagen nicht vor. Die Beschlussfähigkeit war gemäß aktueller Rechtsprechung gegeben.

Zu 2

Der Verwalter berichtete über folgende Geschäftsvorgänge:

- Es bestehen keine Wohngeldrückstände.
- Die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe bzgl. TOP 9 der letzten Eigentümerversammlung bezüglich WE 007 war nicht erforderlich. Nach Auszug des Mieters wurden Angebote für den Einbau einer Einschubtreppe eingeholt und die Arbeiten nach Prüfung der Angebote an die Firma MW Dach-&Gebäudeservice GmbH vergeben. Kosten: ca. 3.000,00€
Seitens der Eigentümerin wurde zugesichert, dass der Dachboden nicht als Wohnraum genutzt wird und bei Erfordernis Zugang zum Dachboden sichergestellt ist. Notwendige Reparaturarbeiten unterhalb des Dachfensters (Loch in der Verkleidung unterhalb des Fensters) müssen vom Eigentümer erledigt werden.

Weiter berichtete der Verwalter über diverse, in 2023 ausgeführte Arbeiten, wie:

- Absinken von Pflastersteinen im Hof Nähe der Falleitung festgestellt, Ursache war ein Loch in der Falleitung, welches von Herrn Wehrenberg repariert werden und die Pflastersteine fachgerecht verlegt werden konnte. Es ging ein besonderer Dank an [REDACTED] für seinen Einsatz.
- Aufstellen von Fallen im Garten durch die Firma G&Z Schädlingbekämpfung, Kosten ca. 220,00€. Kein weiterer Befall festgestellt.
- Reparatur der Klingelanlage Haus 393 durch die Firma Herrenbrück, Kosten ca. 200,00€.
- Lose Dachpfannen durch die Firma Kessel wieder befestigt. Kosten ca. 400,00€

[REDACTED] berichtete über die im Vorfeld durchgeführte Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat für das Geschäftsjahr 2022. Es gab keine Beanstandungen.

HBSVOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Zu 3 a)

Die Abrechnung des Geschäftsjahres 2022 mit Druckdatum vom 16.05.2023 war den Eigentümern mit separatem Schreiben zugestellt worden. Die Abrechnung wurde durch den Verwalter erläutert. Rückfragen zur Abrechnung bestanden nicht.

Beschlussverkündung:

Anschließend wurde die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen auf Grundlage der Abrechnung für das Geschäftsjahr 2022 mit Druckdatum vom 16.05.2023 von den Wohnungseigentümern einstimmig genehmigt.

Als letzter Nachzahlungstermin für Nachschüsse aus der Abrechnung des Geschäftsjahres 2022 wurde der 31. August 2023 einstimmig festgelegt.

Bei Teilnehmern am Lastschriftverfahren werden zum vorgenannten Datum die Nachschüsse seitens der Verwaltung verfügt.

Guthaben werden kurzfristig zur Auszahlung gebracht.

Zu 3 b)**Beschlussverkündung:**

Dem Verwalter wurde ausdrücklich genehmigt, eine Verrechnung/Aufrechnung mit Vorschüssen aus den jeweiligen Einzelabrechnungen mit anderweitigen Rückständen vorzunehmen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Zu 4 a)**Beschlussverkündung:**

Zunächst wurde dem Verwaltungsbeirat ein herzliches Dankeschön für die Tätigkeit im und für das Geschäftsjahr 2022 ausgesprochen.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates wurden einstimmig für die Tätigkeit im und für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

Zu 4 b)**Beschlussverkündung:**

Der Verwalter wurde für seine Tätigkeit und für sein Handeln im und für das Geschäftsjahr 2022 ebenfalls einstimmig, unter Enthaltung der Verwaltervollmachten, entlastet.

Zu 5

Der Gesamthaushaltsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022/2023 mit Druckdatum vom 16.05.2022 in Höhe von 74.003,04€ war den Miteigentümern zeitgerecht zugestellt worden.

Beschlussverkündung:

Der Gesamthaushaltsvorschlag beläuft sich auf 76.453,04€ Dieser Gesamthaushalt wurde einstimmig beschlossen. Anschließend wurden die in den Einzelwirtschaftsplänen mit Druckdatum vom 16.05.2023 ausgewiesenen Wohngeldvorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen einstimmig genehmigt. Diese haben Gültigkeit ab dem 01. September 2023 und sind monatlich im Voraus zu zahlen bis zur Neufestsetzung in einer nächsten Eigentümerversammlung.

HBSVOSS

HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

Zu 10)

Beschlussverkündung:

Nach Aussprache im Plenum wird den Eigentümern ein erneut überarbeiteter Entwurf der Hausordnung zur Verfügung gestellt. Anmerkungen und Rückfragen werden gesammelt, überprüft und eventuell entsprechende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Die finale Ausführung wird im Nachgang dann allen Eigentümern zur weiteren Verwendung zugeschickt. Die Eigentümer werden gebeten, Ihre Mieter über die Hausordnung zu informieren. Letztendlich wird zur *endgültigen* Genehmigung der Tagesordnungspunkt zur nächsten Eigentümerversammlung erneut zur Beratung und Beschlussfassung gestellt.

Für die Richtigkeit:

59269 Beckum, 02.08.2023

I. Donda *Donda*

[Signature]
[Redacted]

[Redacted]
-Beiratsvorsitzender-

[Signature]
[Redacted]

[Redacted]
-Stellvertreter-

[Signature]
[Redacted]

[Redacted]
-Beisitzerin-

HBSVOS!
HEINRICH VOSS
HAUS + BODEN
SACHWERTANLAGEN
GMBH

