

Rosenstr. 23  
**40882 Ratingen**

Tel.: 02102 / 55 11 640  
Fax: 02102 / 55 11 639  
E-Mail: [office@neuhaus-immokonzept.de](mailto:office@neuhaus-immokonzept.de)  
[www.neuhaus-immokonzept.de](http://www.neuhaus-immokonzept.de)

**Ergebnisprotokoll**

**zur 1. ordentlichen Wohnungs-  
eigentümerversammlung 2024**

**WEG Eisenhüttenstr. 63-69, 40882 Ratingen**

Versammlung am: **15. Mai 2024**

Beginn: **17:10 h**

Ende: **18:22 h**

---

Versammlungsort: **Haus der Gastlichkeit  
Bruchstraße 40  
40882 Ratingen**

---

Eigentümer: **17 anwesende bzw. vertretene Eigentümer  
entsprechen  
1.016 / 1.464 stel Miteigentumsanteile**

Beschlussfähigkeit: **Die Eigentümerversammlung ist nach neuer WEG Gesetzgebung  
grundsätzlich beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der  
erschiedenen oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümern.**

**Das Stimmrecht bestimmt sich gemäß TE §14.2 nach  
Miteigentumsanteilen**

---

Vertreter der Verwaltung: **Daniel Neutzler (Versammlungsleiter)  
Sigrun Menge**

---

Verwaltungsbeirat: **Frau Susanne Wabersich  
Herr Constantin König  
Herr Fabian Marks**

---

Tagesordnung: **laut Einladungsschreiben vom 17.04.2024**

#### Top 1    **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Verwalter**

Herr Neutzler begrüßt die Anwesenden um **17:10 h** und stellt fest, dass die Versammlung form- und fristgerecht mit Einladungsschreiben vom 17.04.2024 einberufen wurde.

1.016 /1.464 stel Wohnungseigentumsanteile sind anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

#### **1.    Anmerkungen zur Tagesordnung:**

Keine

#### **2.    Anträge zur Tagesordnung:**

Die Verwaltung beantragt, die Abstimmung zu den jeweiligen Beschlusspunkten nach Anzahl der Wohneinheiten auszuwerten und lediglich bei unklarem Abstimmungsverhältnis die Miteigentumsanteile auszuzählen. Dem Antrag wird stattgegeben.

#### **3.    Antrag zur Geschäftsordnung:**

Das Protokoll wird unterzeichnet von Frau Wabersich, Herrn Marks und Herrn König.

#### Top 2    **Bericht der Verwaltung und des Beirates über den Status der Jahresabrechnung 2023**

Die Belegprüfung wurde von Frau Wabersich, Herrn König und Herrn Marks am 19.03.2024 in den Büroräumen der Neu-Haus Immokonzert GmbH durchgeführt. Alle Belege und Kontenbewegungen konnten geprüft und nachvollzogen werden. Der Verwaltungsbeirat empfiehlt der Eigentümergemeinschaft die Genehmigung und den Beschluss der Jahresabrechnung 2023.

#### Top 3    **Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2023**

##### **Beschlussvorlage zu Top 3:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorliegende Gesamt- und Einzelabrechnung vom 18.03.2024 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von ./ 8.451,76 € zu genehmigen. Die Jahresabrechnung wurde durch die Neu-Haus Immokonzert GmbH auf Basis der zur Verfügung gestellten Bankunterlagen der vorherigen Hausverwaltung Eble erstellt.

Die Jahresabrechnung wird zum **01.06.2024** fällig gestellt.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

#### Top 4    **Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024 / 2025**

Der Wirtschaftsplan 2024/2025 wurde auf Basis der JA 2023 erstellt. In Abstimmung mit dem Beirat schlägt die Verwaltung vor, den Wirtschaftsplan 2024/2025 wie vorliegend zu genehmigen und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage bei **22.500,00 €** per anno zu belassen.

##### **Beschlussvorlage zu Top 4:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den vorgelegten Wirtschaftsplan für 2024/2025 zu genehmigen.

Die neuen Sollstellungen der Wohnlastzahlungen werden zum **01.06.2024** durch den Verwalter fällig gestellt. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

**Top 5 Entlastung der Verwaltung Eble Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023**

**Beschlussvorlage zu Top 5:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die vorherige Verwaltung, Eble Hausverwaltung, für das Wirtschaftsjahr 2023 zu entlasten.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

**Top 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023**

**Beschlussvorlage zu Top 6:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Wabersich, Herrn König und Herr Marks für das Wirtschaftsjahr 2023 zu entlasten. Die Eigentümergeinschaft und die Verwaltung bedanken sich beim Verwaltungsbeirat für ihren Einsatz.

Abstimmung:	<b>16</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>1</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

**Top 7 Beschluss, einen Teilbetrag des WEG-Guthabens auf einem Tagesgeldkonto anzulegen.**

**Beschlussvorlage zu Top 7:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt, einen Betrag in Höhe von 100.000,00 € für eine Festlaufzeit von 12 Monaten auf einem Festgeldkonto und einen Betrag in Höhe von 50.000,00 € auf einem Tagesgeldkonto bei der Hausbank München anzulegen.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

**Top 8 Beschluss über den weiteren Umgang mit der großen Schwarzkiefer am Zugang zu den Häusern 63 und 65.**

Der Verwaltung liegt ein Baumkontrollbericht des Baumpflege- und Gartengestaltungsbetriebs Daniel Schnabel zum Zustand der Schwarzkiefer auf dem Grundstück der WEG vor. Eine Begehung hatte am 19.12.2023 stattgefunden. Der Bericht schließt mit der Empfehlung ab, die Schwarzkiefer fällen zu lassen. Die Verwaltung hat in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat eine zweite Meinung bei der Firma Baumdienst Rühl eingeholt. Die Firma Rühl sieht keine Veranlassung für eine Fällung bietet Pflege-, Rückschnitt- und Sicherungsmaßnahmen an.

#### **Beschlussvorlage zu Top 8:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Schwarzkiefer nicht fällen zu lassen. Der Baumdienst Rühl soll beauftragt werden, die Rückschnitt- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß Angebot vom 21.03.2024 über 1.654,10 € durchzuführen. Die Arbeiten sollen per Aushang bei den Bewohnern angekündigt werden. Der Ausführungstermin erfolgt unter Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Brutschutzes.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

#### **Top 9    Beschluss über die Vergabe der Pflege der Außenanlagen und des Winterdienstes.**

Der derzeit mit der Firma Terralia GmbH bestehende Vertrag über die Pflege der Außenanlagen und des Winterdienstes wurde auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft zum 30.09.2024 gekündigt.

#### **Beschlussvorlage zu Top 9:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, einen Vertrag für die Pflege der Außenanlagen und den Winterdienst mit einem externen Dienstleister abzuschließen. Hierfür wird die Verwaltung gebeten, zwei Vergleichsangebote bei lokal ansässigen Unternehmen einzuholen. Die finale Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat. Als Vertragsbeginn soll der 01.10.2024 angestrebt werden. Das Leistungsverzeichnis wird mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt.

Abstimmung:	<b>17</b>	<b>Ja</b>
	<b>0</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit angenommen.**

#### **Top 10    Beschluss über die Änderung des Verteilerschlüssels von Haus Nr. 65 für die Umlage der Kosten für den Wasserverbrauch nach Personentagen.**

#### **Beschlussvorlage zu Top 10:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Änderung des Verteilerschlüssels von Haus Nr. 65 für die Umlage der Kosten für den Wasserverbrauch nach Personentagen abzuändern.

Abstimmung:	<b>5</b>	<b>Ja</b>
	<b>12</b>	<b>Nein</b>
	<b>0</b>	<b>Enthaltungen</b>

**Der Beschluss ist somit nicht angenommen.**

#### **Top 11    Verschiedenes ohne Beschlusskraft**

- Die Verwaltung erläutert die Funktionen des neuen Kundenportals der Hausbank München. Eigentümer können nach vorheriger Registrierung online alle wichtigen Unterlagen zu der WEG (Beispielsweise die letzten Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle, Teilungserklärung, Energieausweise etc.) einsehen und herunterladen. Zudem kann das Kundenportal als Kommunikationsplattform zwischen der Verwaltung und den Eigentümern genutzt werden. Alle Eigentümer, die eine E-Mailadresse bei der Verwaltung hinterlegt haben, erhalten in Kürze eine E-Mail mit Zugangsdaten für die Registrierung.
- Bezüglich der Heizungen im Objekt wird der aktuelle Stand der gesetzlichen Vorgaben erläutert. Die Eigentümergemeinschaft ist einig, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine proaktive Maßnahme hinsichtlich der Heizungssituation getroffen werden soll. Die Entwicklung der

gesetzlichen Regelungen und der technischen Möglichkeiten sollen weiterhin beobachtet werden. Im Rahmen der Eigentümerversammlungen sollen jährlich etwaig eingetretene Neuerungen besprochen werden. Parallel soll die zuständige Bezirksschornsteinfegerin um Übersendung einer Übersicht der aktuell im Objekt befindlichen Heizungsanlagen und den dazu vorhandenen Informationen gebeten werden.

- Im Rahmen des nächsten, zu erstellenden Wirtschaftsplanes, soll ein Herabsetzen der Zuführung zur Erhaltungsrücklage überdacht werden.
- Die Verwaltung wird gebeten Angebote für die Installation von Wasserfiltern/Rückspülfiltern einzuholen.

Herr Neutzler beendet die Eigentümerversammlung um 18:22 h.

  
Versammlungsleiter

  
Beirat

\_\_\_\_\_  
Eigentümer