

Rosenstr. 23
40882 Ratingen

Tel.: 02102 / 55 11 640
Fax: 02102 / 55 11 639
E-Mail: office@neuhaus-immokonzept.de
www.neuhaus-immokonzept.de

Ergebnisprotokoll

**zur 1. ordentlichen Wohnungs-
eigentümerversammlung 2025**

WEG Eisenhüttenstr. 63-69, 40882 Ratingen

Versammlung am: **03. Juni 2024**

Beginn: **17:05 h**

Ende: **19:10 h**

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

Eigentümer: **14 anwesende bzw. vertretene Eigentümer
entsprechen**

860 / 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)

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

Tagesordnung: **laut Einladungsschreiben vom 12.05.2025**

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

Herr Neutzler begrüßt die Anwesenden um **17:05 h** und stellt fest, dass die Versammlung form- und fristgerecht mit Einladungsschreiben vom 12.05.2025 einberufen wurde.

860 /1.464 stel Wohnungseigentumsanteile sind anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.
Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1. Anmerkungen zur Tagesordnung:

Keine

2. Anträge zur Tagesordnung:

keine

3. Antrag zur Geschäftsordnung:

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.
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 2024**

Die Belegprüfung wurde von Frau Wabersich, Herrn König und Herrn Marks am 23.04.2025 in den Büroräumen der Neu-Haus Immokonzept GmbH durchgeführt. Alle Belege und Kontenbewegungen konnten geprüft und nachvollzogen werden. Der Verwaltungsbeirat empfiehlt der Eigentümergemeinschaft die Genehmigung und den Beschluss der Jahresabrechnung 2024.

Top 3 **Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2024**

Beschlussvorlage zu Top 3:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die vorliegende Gesamt- und Einzelabrechnung vom 06.05.2025 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von + 3.527,02 € zu genehmigen.

Die Jahresabrechnung wird zum **01.07.2025** fällig gestellt.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 4 **Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2026**

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde auf Basis der JA 2024 erstellt. In Abstimmung mit dem Beirat schlägt die Verwaltung vor, den Wirtschaftsplan 2026 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 2026 zu genehmigen. Die neuen Sollstellungen der Wohnlastzahlungen werden zum **01.01.2026** durch den Verwalter fällig gestellt. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt 22.500,00 €. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 5 Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024

Beschlussvorlage zu Top 5:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2024 zu entlasten.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2024

Beschlussvorlage zu Top 6:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Wabersich, Herrn König und Herr Marks für das Wirtschaftsjahr 2024 zu entlasten. Die Eigentümergeinschaft und die Verwaltung bedanken sich beim Verwaltungsbeirat für ihren Einsatz.

Abstimmung:	13	Ja
	0	Nein
	1	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 7a Beschluss über die Installation von Rückspülfiltern.

Beschlussvorlage zu Top 7a:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Firma Jürgen Saemisch mit dem Einbau von Rückspülfiltern gemäß Angebot vom 10.02.2025 über voraussichtlich 5.868,37 € brutto zu beauftragen.

Abstimmung:	8	Ja
	5	Nein
	1	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 7b Beschluss, die Kosten für die Installation von Rückspülfiltern der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.

Beschlussvorlage zu Top 7b:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Kosten für die Installation von Rückspülfiltern in Höhe von voraussichtlich 5.868,37 € der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 8 Beschluss, eine Kontrolle des Baumbestandes auf dem Grundstück der WEG durch einen qualifizierten Baumdienst zu beauftragen.

Beschlussvorlage zu Top 8:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Firma Baumdienst Rühl mit der Kontrolle des Baumbestandes auf dem Grundstück der WEG zu beauftragen. Die Firma Rühl soll ein Baumkataster anfertigen, einen Maßnahmenkatalog aufstellen und ein Angebot für die notwendigen bzw. empfohlenen Maßnahmen unterbreiten.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 9 Beschluss über Auflagen, die Sondereigentümer bei der Installation von Balkonkraftwerken zu beachten haben.

Beschlussvorlage zu Top 9:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, Wohnungseigentümern bzw. deren Mietern die Montage eines Balkonkraftwerkes, bestehend aus maximal 2 Solarmodulen mit jeweils max. 2 Meter Breite an den Balkonaußenseiten zu gestatten. Diese sind rechtsbündig an den Balkonseiten und bündig mit dem unteren Abschluss der Balkonbrüstung anzubringen.

Zur Vermeidung einer möglicherweise eintretenden Verschattung in den jeweils darunter befindlichen Wohnungen sind die Solarmodule ungeachtet einer etwa vorhandenen Neigungsmöglichkeit plan an der Balkonbrüstung zu montieren und zu betreiben.

Die Gestattung der Montage steht unter der Bedingung eines ausreichenden Versicherungsschutzes. Der Nachweis ist unverzüglich nach Montage der Solarmodule gegenüber der Verwaltung zu erbringen.

Bei der Verlegung der elektrischen Leitungen sind die VdE- und Herstellervorgaben einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für die Installation und die Betreibung von Speichermodulen.

Für Schäden haftet der jeweilige Sondereigentümer. Sämtliche Kosten der Baumaßnahme und deren Folgekosten sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten eines etwa erforderlichen Rückbaus der Solaranlage, der aus Gründen der Erhaltung oder baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder mangels des Nachweises des ausreichenden Versicherungsschutzes erforderlich wird. Der Rückbau hat in einem solchen Fall durch den Wohnungseigentümer innerhalb einer von der Verwaltung hierfür gesetzten Frist zu erfolgen. Nach Verstreichen der Frist darf durch die Verwaltung der Rückbau als Ersatzvornahme auf Kosten des jeweiligen Sondereigentümers ausgeführt werden. Die Wiedermontage ist davon ausgeschlossen. Ein vorübergehender Rückbau durch den Sondereigentümer hat auf Verlangen der Verwaltung zur Durchführung von beschlossenen oder anderweitig notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu erfolgen.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 10 Beschluss, den bestehenden Verwaltervertrag mit der Neu-Haus Immokonzept GmbH zu gleichen Konditionen bis zum 31.12.2027 zu verlängern.

Beschlussvorlage zu Top 10:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Verwalterbestellung und den bestehenden Verwaltervertrag mit der Neu-Haus Immokonzept GmbH zu gleichen Konditionen bis zum 31.12.2027 zu verlängern.

Abstimmung:	14	Ja
	0	Nein
	0	Enthaltungen

Der Beschluss ist somit angenommen.

Top 11 Verschiedenes ohne Beschlusskraft

- Die Verwaltung erinnert die Eigentümergemeinschaft an die Nutzung des Kundenportals. Zugangsdaten werden von der Verwaltung erneut an alle Eigentümer verteilt, die sich bisher noch nicht registriert haben.
- Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren die laufende Buchhaltung deutlich vereinfacht und bittet die Eigentümer, die bisher am Lastschriftverfahren nicht teilnehmen, eine SEPA-Einzugsermächtigung zu erteilen.
- Die Eigentümergemeinschaft diskutiert über die Nutzung der abgetrennten „Privatgärten“ auf dem Grundstück der WEG. Hintergrund ist, dass nicht alle Wohnungen über einen abgetrennten Garten verfügen und dies eine Benachteiligung einiger Eigentümer darstellt. Zudem fehlt die rechtliche Grundlage für die private Nutzung, die sich somit nur als Duldung darstellt. Frau Czichon bekundet ihr Interesse an einer Gartenfläche und stellt in Aussicht, eine faire Lösung notfalls rechtlich durchzusetzen. Da nicht zwingend alle Eigentümer an einer Gartenfläche interessiert sind und die rechtlich abgesicherte Aufteilung mit erheblichem Aufwand verbunden wäre, soll der Versuch gestartet werden, auf dem kurzen Dienstweg innerhalb der Gartennutzer eine Lösung zu finden, sodass jeder, der Interesse an einer Gartenfläche hat, diese ebenfalls erhält. Herr Hasenbeck bietet sich als „Vermittler“ an. Die Verwaltung erklärt, dass eine offizielle Lösung mit rechtlicher Grundlage durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten erfolgen kann, was mit hohem (finanziellen) Aufwand verbunden ist. Alternativ bleibt nur die Auflösung aller Gärten, sofern keine WEG-interne Lösung gefunden werden kann.
- Die Verwaltung weist auf die angespannte Marktsituation bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben hin. Wenngleich bei mangelnder Leistung konstruktive Kritik selbstredend geäußert werden kann und soll, bittet die Verwaltung aufgrund einiger Vorkommnisse in den letzten Monaten die Eigentümer, die für die WEG tätigen Firmen respektvoll zu behandeln.
- Die Eigentümergemeinschaft diskutiert über den Anbau von Balkonen. Ein kleiner Arbeitskreis versucht grobe Kosten einer solchen Maßnahme in Erfahrung zu bringen um darauf basierend eine Abfrage innerhalb der Gemeinschaft zu stellen, ob das Projekt verfolgt werden soll.

Herr Neutzler beendet die Eigentümerversammlung um 19:10 h.

NEUTZLER
IMMO KONZEPT GMBH
Versammlungsleiter

Beirat

Eigentümer

Eigentümer