

# **Niederschrift**

**zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung  
vom 02.04.2025  
der WEG Rundstr. 41 in 47475 Kamp-Lintfort**

**im "Altes Kasino" um 17:00 Uhr,  
Ringstr. 193 in Kamp-Lintfort**

---

Die Versammlungsleitung eröffnet die Versammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Es sind Eigentümer mit 7551 Miteigentumsanteilen (MEA) anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Abstimmung erfolgt nach dem Wertprinzip. Die Versammlung ist beschlussfähig.

## **TOP 1 Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnung 2024**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß Ausweis in den Einzelabrechnungen 2024 mit Druckdatum vom 26.02.2025. Nachschüsse sind zum 10.04.2025 fällig. Der Verwaltung und dem Beirat wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt. Herr Höffken berichtet:

Die Rechnungsprüfung fand online statt und wurde am 21.02.2025 abgeschlossen. Alle Belege waren vorhanden und stimmig. Es erfolgen im Kalenderjahr 2025 zwei Gutschriften (Versicherung und GIM) in der Gesamthöhe von ca. EUR 6.100,00. Auch kam ein neuer Vertrag mit Vodafone ab dem 01.07.2024 zustande mit einer Erhöhung der Mieteinnahmen von EUR 4.296,00 auf EUR 9.000,00 p.a. und einer Nachzahlung wegen der Index-Klausel von EUR 860,92.

Bericht Beirat

Der Beirat betonte die gute Zusammenarbeit mit Frau Schmidt und Ihrer Vertretung als auch der Sachbearbeiterin für Versicherungsschäden. Leider ließ aber die Zusammenarbeit mit dem Technikvertreter zu wünschen übrig. Positiv zu erwähnen war jedoch die Unterstützung beim Ablassen/Einlassen des Heizungswassers durch Herrn Lai. Dies ging noch niemals so reibungslos vonstatten.

Der Beirat ging auf TOPs 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21 und 23 der letzten Wohnungseigentümerversammlung ein, die allesamt umgesetzt worden seien.

Bez. TOP 13 konnte nach Sichtung der finalen Rechnung und regen Austauschs mit der Firma eine Reduzierung von EUR 3.214,65 erzielt werden.

Bez. der Strangsanierung (TOP 16) hatten vorab die Fa. Neuwirth abgesagt und die Firma Kotelnicki sich trotz mehrfachen Anfragens nicht mehr gemeldet. Da bez. der aufgetretenen Wasserschäden (2. Etage) und im Keller die Firma VT Haustechnik kurzfristig verfügbar war und die Arbeiten gut umgesetzt haben, wurde diese auch mit der Strangsanierung beauftragt.

Noch umzusetzen sei die Sanierung der Lüftungsschächte (TOP 18) von der Firma VT Haustechnik (Angebot EUR 3.174,75), die laut der Firma ca. im Mai 2025 je nach Wetterlage durchgeführt werden.

Bez. der Balkonsanierung seien Eingaben der Bewohner über Schäden berücksichtigt worden. Daraus resultierend ergeben sich bei den Maßnahmen folgende Prioritäten: 1. Südseite (doppelte Balkone) 2. Ostseite (zum Gartenhaus hin) und 3. Vorderseite des Hauses. Wegen der großen Schäden (Risse mit Tropfsteinbildung, Abplatzen von Putz an der Unterseite, teilweise sichtbare Rostspuren an der Armierung, Lösen von Fliesen, Abheben des Balkonstrichs) sei dringender Handlungsbedarf geboten.

Herr Höffken erläuterte zusätzliche von ihm verrichtete Tätigkeiten und Maßnahmen, die umgesetzt worden sind:

- »Anheben der Platten unter dem Balkon am Kellereingang wegen Wassereinfluss bei Starkregen
- »Austausch und Anstrich der durchgerosteten Metallplatte vor den Garagen

- »Koordination der Haustürreparatur nach Glasschaden und Aussuchen einer neuen Türfüllung, da das alte nicht reparabel und ein neues nicht mehr verfügbar war
- »Durchsetzen des Austauschs defekter Fensterdichtungen im Trockenraum auf Kulanz
- »Koordination mit Vodafone-Subunternehmer zur Abdichtung eines defekten Rohres (Wassereinlass in den Dachboden) nach dem Aufbau neuer Antennen
- »Beauftragung Austausch des maroden Fensters im neu erworbenen Dachgeschoss (Austausch erfolgt am 05.04.2025 durch die Firma ABB Bauunternehmung, Alpen für EUR 1.260,21.

JA-Stimmen: 7551 Miteigentumsanteile  
NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile  
ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

**Beschlussverkündung:**

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

**TOP 2 Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2026**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 26.02.2025 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage, unter Berücksichtigung der unter Top 3 beschlossenen Erhöhung der Erhaltungsrücklage um 20.000,00 Euro auf 75.000,00 Euro genehmigt werden.

Die monatlich bis spätestens zum 10. eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten für den Zeitraum ab dem 01.05.2025 bis 31.12.2026 und darüber hinaus bis die Wohnungseigentümer eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Sollten im Jahr 2026 höhere Instandhaltungsmaßnahmen an dem Haus anfallen als im Wirtschaftsplan vorgesehen, soll der Differenzbetrag aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern vorliegenden Wirtschaftsplans für die Wirtschaftsperiode 2025 ergebenden Hausgelder bleiben so lange maßgeblich, bis die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über eine Anpassung dieser Beiträge Beschluss fassen.

JA-Stimmen: 7551 Miteigentumsanteile  
NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile  
ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

**Beschlussverkündung:**

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

**TOP 3 Beschlussfassung über die Erhöhung der Rücklagen um mindestens EUR 20.000 pro Jahr**

Die Eigentümer sind für die Erhöhung der Rücklagenbildung um 20.000,00 € jährlich auf 75.000,00 € jährlich für das Wohnhaus. die neue Rücklagenbildung soll anteilig für das Jahr 2025 ab dem 01.05.2025 beginnen.

JA-Stimmen: 7551 Miteigentumsanteile  
NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile  
ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

**Beschlussverkündung:**

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

#### **TOP 4 Beschlussfassung über die Abdichtung des Heizungskellers gegen Nässeinlass, deren Kostenverteilung und Finanzierung**

Die Eigentümer sind einstimmig für die Abdichtung des Heizungskellers gemäß Angebot der Firma Wasatro v. 15.02.2025 in Höhe von EUR 11.067,00. Die Kosten werden nach MEA Wohnhaus verteilt und der Rücklage entnommen.

JA-Stimmen: 7551 Miteigentumsanteile  
NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile  
ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

#### **Beschlussverkündung:**

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

#### **TOP 5 Beschlussfassung über die Balkonsanierung gem. den vorliegenden Angeboten der Firmen, deren Kostenverteilung und Finanzierung**

Antrag: Top 22 der Versammlung 2024

o1. Isotec in Höhe von EUR 386.597,73 und Firma Stabiral für die Verkleidung von EUR 62.098,96

o2. Frank&Krause vom 07.02.2025 in Höhe von EUR 281.556,43 (incl. neuer Verkleidung und Streichen der Wände) bzw. EUR 107.878,31 ohne neue Verkleidung jedoch zzgl. Noch zu bestimmender Kosten für Demontage/Montage der alten Verkleidung mit neuer Verschraubung.

-bzw. Alternative mit günstigerer Verkleidung EUR - nein

-bzw. Alternative mit alter Verkleidung aber mit neuer Verschraubung - Verschraubung Erneuern

Offene Fragen

-Sollen Balkonwände auch gestrichen werden? ja, mit anstreichen

-Neue Verkleidung ? nein

-Alte Verkleidung - neue Verschraubung erforderlich ja

-Alte Verkleidung & Seitenleisten in Mattschwarz ? ja

-Reinigung der Verkleidung durch Firma oder Eigentümer ggf. mit Verlängerung Gerüst

-Wenn Eigentümer nicht gereinigt haben oder künftig nicht reinigen ? Auftrag an Fremdfirma (Hubkorbwagen) mit Kostenrechnung an jeweiligen Eigentümer

-Seite dämmen, da Gerüst vorhanden - Angebote einholen/ Umlaufbeschluss

-Deckplatten oben entfernen und anstreichen ? Angebote einholen/ Umlaufbeschluss

Herr Hipler erklärt, dass bei den Balkonen zur Gartenseite erhebliche Sicherheitsbedenken bestehen. Der Beton löst sich und fällt in Brocken ab und die Moniereisen sind teilweise sichtbar.

Die Eigentümer sind sich einig, dass eine Instandsetzung der Balkone erfolgen muss. Aus dem Angebot der Firma Franz u. Krause vom 07.02.2025 sollen die Positionen 1 bis 5, außer der Position 2 beauftragt werden. Die Balkonumrandung soll nicht erneuert werden. Herr Höffken wird Angebote von Schlossern für die Erneuerung der Verschraubungen und Anbringung einer schwarzen Seitenleiste einholen. Des Weiteren werden Angebote für die Entfernung der Platten an der Fassade und eine Dämmung eingeholt. Die Angebote werden den Eigentümern zugesendet und die Eigentümer werden sich intern nochmals besprechen. Der endgültige Beschluss der Maßnahme soll sodann im schriftlichen im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit gemäß §23 Abs. 3 S. 2 WEG abgestimmt werden. Die Eigentümer sind mehrheitlich dafür, dass die Maßnahme aus der Rücklage finanziert werden soll. Eine Sonderumlage soll nicht erhoben werden.

JA-Stimmen: 7551 Miteigentumsanteile  
NEIN-Stimmen: 0 Miteigentumsanteile  
ENTHALTUNGEN: 0 Miteigentumsanteile

### **Beschlussverkündung:**

Der o.g. Beschluss wurde **angenommen**.

Die Versammlung endet um 18:55 Uhr.

Duisburg, den 02.04.2025

**Versammlungsleiter:**

**Beirat (falls vorhanden):**

**Wohnungseigentümer:**

---

Fr. Schmidt

Hr. Höffken

Hr. Heistermann

### **Beschlussanträge**

Die Verwaltung bittet darum, dass Beschluss- und Reparaturanträge der Eigentümer, die auf der anstehenden Eigentümerversammlung behandelt werden sollen, jeweils bis zum 31.12. eingereicht werden.

### **Mieterinformationspflicht**

Es werden diejenigen Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, gebeten, ihre Mieter über die Beschlüsse und die unter Sonstiges aufgeführten Punkte, die auch die Mieter betreffen, zu informieren.

### **+++INFORMATION+++**

#### **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Immobilien**

Falls wir Ihnen in dieser oder einer anderen Gemeinschaft mit unserem Fachwissen bei dem Verkauf bzw. der Vermietung einer Immobilie behilflich sein dürfen, hören wir gerne von Ihnen.