

**Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung der  
Wohnungseigentümergeinschaft Musterstr. 15 , 50xxx Köln**

Protokollarische Feststellungen:

Datum: 19. Juni 2012  
Tagesordnung: gemäß Einladungsschreiben vom 14.05.2012  
Versammlungsort: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Versammlungsbeginn: 18.05 Uhr  
Versammlungsende: 19:30 Uhr  
Versammlungsleiter: Herr Peternell  
Verwalter: Herr Peternell  
Protokollführung: Herr Peternell  
Beschlussfähigkeit: gegeben (wie folgt festgestellt)

---

<b>Anzahl der persönlich anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer</b>
4 Eigentümer

---

<b>Anzahl der persönlich anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer dargestellt in Miteigentumsanteilen</b>
1000,00 MEA

<b>Entspricht in Prozent der Gesamtanzahl Miteigentumsanteile</b>
---

100,00 Prozent
----------------

<b>Versammlung beschlussfähig</b>
-----------------------------------

ja
----

---

(Anwesenheitsliste ist dem Originalprotokoll als Anlage beigefügt)

Datum der Protokollerstellung: 21.06.2012

Unterschrift Verwalter: \_\_\_\_\_

Unterschrift Beirat /Eigentümer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.**

Der Versammlungsleiter eröffnet die Versammlung um 18.10 Uhr und verweist auf die form- und fristgerechte Einladung vom 14.05.2012.

Die Beschlussfähigkeit wird nach §25 Abs. 3 WEG festgestellt.

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Zum Zeitpunkt der Eröffnung der Versammlung sind 1.000/1.000 Miteigentumsanteile anwesend. (davon vertretene Anteile: 230,32 MEA.).

Das Stimmrecht der Eigentümer bestimmt sich gemäß §9 Nr. 6 der Teilungserklärung vom 08.05.2006 nach den gesetzlichen Vorschriften des §25 Abs. 2 WEG wonach jedes Wohnungseigentum dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht gewährt.

Gegen diese Feststellungen der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Stimmberechtigung werden keine Einwendungen erhoben.

## **TOP 2: Diskussion und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2011.**

### **a. Bericht der Verwaltung / des Rechnungsprüfers.**

Herr Peternell erläutert ausführlich die Abrechnung 2011.

Die Planzahlen 2011 konnten im Wesentlichen eingehalten werden – es gibt keine außergewöhnlichen Belastungen zu berichten.

Die Heiz- und Wasserkosten sind im Vergleich zum Ansatz im Wirtschaftsplan 2011 leicht unterschritten worden. Es ist das erste Abrechnungsjahr in welchem der Wasserverbrauch durch die ISTA abgelesen wurde und damit die Wasserkosten korrekt abgerechnet konnten (Ende 2010 wurden Wasserzähler an die Waschmaschinenanschlüsse installiert).

Nachdem der falsche Anschluss der Erdgeschosswohnung an den Allgemeinstromanschluss im Juni 2010 korrigiert wurde, sind nun die Stromkosten auf ein übliches Maß gesunken.

(Die anwesenden Eigentümer sehen zu diesem Zeitpunkt über eine mögliche Weiterbelastung eines Teils der Stromkosten aus 2010 an die Eigentümer der Erdgeschosswohnung wie vorgesehen ab.)

Im Bereich der nicht umlagefähigen Kosten gibt es ebenfalls keine nennenswerten Abweichungen von den Planzahlen 2011.

Die Rechnungsprüfung durch Stichproben durch Herrn xxx am 14.05.2012 hat keine Beanstandungen ergeben.

### **b. Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen der Jahresabrechnung 2011.**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2011 in der von der Verwaltung vorgelegten Fassung.

Die Guthaben bzw. Nachzahlungen werden mit der Beschlussfassung fällig gestellt und sind bis zum 30.06.2012 entsprechend auszugleichen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.

Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

### **c. Entlastung der Verwaltung.**

Beschlussantrag: Der Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.

Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

### **TOP 3: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der defekten RWA-Zentrale.**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft das Angebot der Firma xxxxx über die Erneuerung der RWA-Anlage über 791,35 Euro vom 20.01.2012 anzunehmen.

(Inwieweit in dem Angebot aufgeführte optionale Kosten entstehen werden, wird sich erst bei Umsetzung der Arbeiten zeigen können, auch diese dann notwendigen Arbeiten sollen von der Verwaltung in Auftrag gegeben werden.)

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus den Rücklagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

### **TOP 4: Diskussion und Beschlussfassung über die Überarbeitung der Eingangstür.**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft das Angebot der Firma xxxxxxxxxx über die Überarbeitung der Eingangstür über 1.845 Euro vom 14.02.2012 anzunehmen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus den Rücklagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

(Hinweis: die Arbeiten werden Ende August 2012 erfolgen)

### **TOP 5: Diskussion und Beschlussfassung über die Instandsetzung und Pflege der Treppe im Treppenhaus.**

Nach längerer Diskussion wird folgender Beschlussantrag gestellt:

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft das Angebot der Firma xxxxx über die Instandsetzung und Pflege des Treppenhauses über 1.803,75 Euro vom 03.05.2012 anzunehmen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus den Rücklagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: keine, Nein: 5 , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist abgelehnt.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

Die Eigentümer sind sich darüber einig, dass spätestens in der ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2013 über die Instandsetzung der Treppe im Beschlusswege erneut darüber entschieden werden soll.

Voraussetzung für eine Beschlussfassung wird sein, dass dann auch konkrete Angebote für die Umsetzung der Maßnahme ohne Eigenleistung der Eigentümer vorliegen.

## **TOP 6: Diskussion und Beschlussfassung über die Vorgehensweise bezüglich der Folgearbeiten inklusive Kostenerstattung aufgrund des aufgetretenen Feuchtschadens in den Sondereigentumseinheiten 4 und 5.**

Nach kurzer Diskussion erklärt Frau xxxxx sich bereit die kleinen Schäden in ihrem Sondereigentum selbst beheben. Für diese Arbeiten benötigt Sie keine Erstattung der Kosten.

Inzwischen ist die Decke in der Diele im Sondereigentum von Herrn xxxxx trocken, so dass die Behebung des Feuchtschadens an der Dielendecke erfolgen kann.

Herr Krohr erklärt sich dazu bereit, diese Arbeiten selbst auszuführen. Die entsprechenden Material- und Lohnkosten für diese aufwendigen Arbeiten wird Herr xxxxx hiernach der Gemeinschaft in Rechnung stellen.

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt Herrn xxxxx die Kosten für das notwendige Material und auch die von ihm zu leistenden Arbeitsstunden für die Beseitigung des Feuchtschadens nach Abschluss der selbst durchgeführten Arbeiten zu ersetzen. (Ansatz der Kosten ca. 400-500 Euro)

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus den Rücklagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

## **TOP 7: Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2012.**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2012 in der von der Verwaltung vorgelegten Fassung.

Die neuen Hausgelder sind solange gültig bis von der Eigentümergeinschaft ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Die Zahlungen der veränderten Hausgelder sind ab 01.07.2012 fällig. Die Nachzahlungen bzw. Guthaben aus den Differenzen altes - neues Hausgeld sind bis zum 30.06.2012 auszugleichen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

## **TOP 8: Wiederbestellung der CP Immobilienverwaltung, Inhaber Christian Peternell, zum Verwalter der Eigentümergeinschaft ab 01.07.2012.**

Beschlussantrag: Die Eigentümergeinschaft beschließt die Wiederbestellung der CP Immobilienverwaltung, Inhaber Christian Peternell für weitere zwei Jahre vom 01.07.2012 bis 30.06.2014 zu xxxxx Euro netto / xxxxxx brutto je Wohnungs- oder Teileigentum (wie bisher). Die konkreten Rechte und Pflichten des Verwalters als Dienstleister gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft sind in dem bestehenden Verwaltervertrag festgelegt. Dieser gilt für den weiteren Bestellzeitraum fort, da keine Änderungen durch die Parteien erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5, Nein: keine , Enthaltungen: keine.  
Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Dieser Beschluss sowie das Abstimmungsergebnis werden durch den Versammlungsleiter verkündet.

## **TOP 9: Sonstiges: Informationen der Verwaltung, Wünsche und Anregungen der Gemeinschaft.**

### **Eindringendes Wasser im Raum auf der linken Seite vor der Waschküche**

Herr xxxx informiert die Wohnungseigentümergeinschaft darüber, dass er ca. eine Woche vor dieser Eigentümerversammlung nach starkem Regenfall beobachten konnte, dass in dem kleinen Raum auf der linken Seite vor der Waschküche, unterhalb des Anbaus für Fahrräder und Mülltonnen, Wasser eingedrungen ist und sich dieses Wasser auf dem Boden des Raumes sammelt. Die Eigentümer weisen die Verwaltung darauf hin, dass dieses Problem bereits vor drei Jahren gelöst werden musste. Nachdem damals die Firma xxxxxxxx die Arbeiten durchgeführt hatte, konnte ein weiteres Eindringen von Wasser abgestellt werden.

Die Verwaltung wird aufgefordert sich dieses Problems anzunehmen und die notwendigen Schritte einzuleiten, damit die Ursache für das Eindringen von Wasser gefunden und entsprechende Instandsetzungsarbeiten erfolgen können. Die Verwaltung möge sich zunächst mit Firma xxxxx in Verbindung setzen.

### **Protokollunterzeichnung**

Herr xxxxx stellt sich für die Prüfung und Unterzeichnung des Protokolls zur Verfügung.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen der Eigentümer erfolgen, schließt der Verwalter die Versammlung um 19:30 Uhr.