Wohnungseigentümergemeinschaft Musterstraße 100, 12345 Musterstadt

Niederschrift

der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer
am Dienstag, den 03.03.2020, 16:30 Uhr im
Nebenraum der Gaststätte Zum Ochsen, Mustergasse 1
71234 Musterhausen

Versammlungsdauer: 16:30 Uhr bis 17:20 Uhr

Es waren anwesend: Wohnimmobilien Jakobs
Herr Jakobs
Eigentümer:
siehe beigefügte Unterschriftenliste

Tagesordnung:

1 Feststellungen des Verwalters
1.1 Einberufung der ordentlichen Eigentümerversammlung
1.2 Anwesenheit
1.3 Versammlungseröffnung

2 Abrechnung und Verlauf des Wirtschaftsjahres 2019
2.1 Bericht des Verwalters
2.2 Bericht über die Belegprüfung vom 02.02.2020
2.3 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2019
2.4 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
2.5 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters

3 Sachstandsbericht der Instandhaltungsrücklage

4 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 01.01.2020-31.12.2020

5 Anträge der Eigentümer

6 Informationen des Verwalters

7 Sonstiges (ohne Beschlussfassung)

1 Feststellungen des Verwalters

1.1 Einberufung der ordentlichen Eigentümerversammlung

Der Verwalter begrüßt die Wohnungseigentümer und stellt einleitend fest:

Die Einladung zur Versammlung mit Schreiben vom 03.02.2020 ist form- und fristgerecht zugegangen.

Wohnimmobilien Jakobs ist bis zum 31.12.2023 zum Verwalter bestellt.

1.2 Anwesenheit

Die Eigentümerversammlung ist bei Anwesenheit von 18 Eigentümern mit zusammen 850 /1.000 Miteigentumsanteilen beschlussfähig. Die Versammlungsteilnehmer repräsentieren 20 Wohnungseigentümer mit 20 Stimmberechtigten, davon 2 durch Vollmacht vertreten. Eine Teilnehmerliste wird der Niederschrift beigefügt.

1.3 Versammlungseröffnung

Die Bedingungen der §§ 23 ff des Wohnungseigentumsgesetz sind erfüllt. Die Versammlung ist eröffnet.

Gegen diese Feststellungen werden auf Frage des Verwalters keine Einwände erhoben.

Beschluss

Gegen diese Feststellungen und die Tagesordnung in der vorliegenden Form, werden auf Frage des Verwalters keine Einwände erhoben.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen oder schriftlich mit Auszählung der Stimmen nach Miteigentumsanteilen.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen.

Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung:

Ja-Stimmen	1.000	/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen		/ 1.000 MEA
Stimmenenthaltungen		/ 1.000 MEA

Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

2 Abrechnung und Verlauf des Wirtschaftsjahres 2019

2.1 Bericht des Verwalters

Unter Bezugnahme auf das Urteil des BGM V ZR 44/09 weisen wir darauf hin, dass zum Abrechnungsstichtag 31.12.2019 **keine Wohngeldrückstände bestehen.**

Herr Jakobs erstattet Bericht über die Verwaltungszeit vom 01.01.2019 – 31.12.2019. Er berichtet über die vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und Geschäftsvorfälle im Rahmen der Verwaltertätigkeit durch Wohnimmobilien Jakobs.

Der Verwalter weist darauf hin, dass die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 den Eigentümern zusammen mit der Einladung zur Versammlung zugegangen ist und so die Möglichkeit zur eingehenden Prüfung gegeben war. Die Abrechnung wurde den Eigentümern zugesandt. Die Möglichkeit der Belegeinsichtnahme und Auskunftserteilung im Vorfeld der Versammlung hat bestanden und wurde von einigen Eigentümern auch in Anspruch genommen. Fragen zu verschiedenen Kostenpositionen wurden von Herrn Jakobs sofort beantwortet.

2.2 Bericht über die Belegprüfung vom 02.02.2020

Der Verwaltungsbeirat berichtet über die erfolgte Belegprüfung. Er erläutert die Belegprüfung und stellt dar, welche Unterlagen geprüft werden konnten. Der Verwaltungsbeirat empfiehlt der Versammlung die Zustimmung der Abrechnung in der vorliegenden Form und die Entlastung des Verwalters. Der Bericht des Verwaltungsbeirates liegt den Wohnungseigentümern vor.

2.3 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2019

Fälligkeit der Zahlungen ist der	**01.04.2020**
Vorauszahlungen (Soll) für das Jahr 2019	52.592,91 €
Kosten für das Jahr 2019	52.592,91 €
Entnahme IRL	5.857,99 €

Instandhaltungsrücklage

Anfangsstand	97.586,21 €
Zuführung	16.500,00 €
Zinserträge	0,00 €
Rücklagenentnahme	5.857,99 €
Endstand	108.228,22 €

Beschluss:
Die Verwaltungsabrechnung des Wirtschaftsjahres vom 01.01.2019 bis 31.12.2019, umfassend die Gesamtabrechnung, die Einzelabrechnungen mit den dabei angewandten Verteilungsschlüsseln, mit Ausweis der Abrechnungsergebnisse, Fortschreibung der Instandhaltungsrücklage, Aufteilung der Kapitalerträge und Kostenbescheinigung nach §35a EStG, wird genehmigt.
Damit werden die Abrechnungsergebnisse fällig. Da keine Wohngeldrückstände in der Abrechnung 2019 bestehen, entsprechen die ausgewiesenen Beträge (Soll) der tatsächlichen Rücklage der Eigentümergemeinschaft (Ist). Die Verrechnung erfolgt gesondert vom Hausgeldeinzug am 01.04.2020. Der Verwalter wird von einer Haftung für die Lohnkostenangaben der Handwerker freigestellt.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen.

Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung:

Ja-Stimmen	1.000	/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen		/ 1.000 MEA
Stimmenenthaltungen		/ 1.000 MEA

Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

2.4 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Der Verwalter bedankt sich für die gute Zusammenarbeit bei den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und bei den Mitgliedern der WEG.

Beschluss:
Der Verwaltungsbeirat wird für die verwalterberatende Tätigkeit für das Wirtschaftsjahr 2019 entlastet.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen.

Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung:

Ja-Stimmen	1.000	/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen		/ 1.000 MEA
Stimmenenthaltungen		/ 1.000 MEA

Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

2.5 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters

Der Verwalter bedankt sich für die gute Zusammenarbeit bei den Verwaltungsbeiräten und den Mitgliedern der WEG.

Beschluss:
Der Verwalter legt die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 vor. Der Verwalter wird für die Verwaltertätigkeit und die Abrechnungsstellung für das Wirtschaftsjahr 2019 entlastet.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen.

Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung:

Ja-Stimmen	1.000	/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen		/ 1.000 MEA
Stimmenenthaltungen		/ 1.000 MEA

Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

3 Sachstandsbericht der Instandhaltungsrücklage

Zum 31.12.2019 betrug die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft 108.228,22 €

Diese ist ausreichend dotiert. Der Verwalter informiert, dass auf Empfehlung des Bundesministerium für Verbraucherschutz jeder Eigentümer monatlich 1,00 €/m² für seine Wohnung für anstehende Sonderumlagen zurücklegen sollte.

Die Instandhaltungsrücklage und die Dotierung im Rahmen des Wirtschaftsplanes sollten beibehalten werden.

4 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 01.01.2020-31.12.2020

Der Verwalter erläutert den vorgelegten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 01.01.2020 - 31.12.2020.

Beschluss:
Dem vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 mit einer Gesamtsumme der voraussichtlichen Aufwendungen in Höhe von 32.289,89,-€ wird zugestimmt.
Die Zahlung aus dem Wirtschaftsplan vom 01.01.2019 - 31.10.2019 erfolgt zum 01.04.2020.
Der aktuelle Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, längstens bis zum 31.12.2021.
Dem Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wird in vorgelegter Form zugestimmt.

Die Abstimmung erfolgt offen per Handzeichen.

Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung:

Ja-Stimmen	1.000	/ 1.000 MEA
Nein-Stimmen		/ 1.000 MEA
Stimmenenthaltungen		/ 1.000 MEA

Der Beschluss ist einstimmig angenommen.

5 Anträge der Eigentümer

Es liegen keine Anträge vor.

6 Informationen des Verwalters

Der Verwalter berichtet über die aktuellen Veränderungen im Bereich der Legionellenprüfung.

7 Sonstiges (ohne Beschlussfassung)

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, erklärte der Verwalter um 17:20 Uhr die Versammlung für beendet. Er dankte für das zahlreiche Erscheinen und die lebhafte Beteiligung an den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Musterhausen, den 03.03.2020

Patrick Jakobs Der Verwalter Wohnimmobilien Jakobs	Für die Eigentümer