



Protokoll zur Eigentümerversammlung der GdWE

Beginn:	08.05.2025 15:30 Uhr
Ende:	08.05.2025 16:20 Uhr
Versammlungsort:	IVG Immobilien Verwaltung GmbH
Versammlungsleiter(in):	Marina Merwitz-Lauer
Protokollführer:	Silvia Mellies

Die Versammlung wurde durch Marina Merwitz-Lauer von der IVG Immobilien Verwaltung GmbH eröffnet. Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Einberufung erfolgte somit ordnungsgemäß. Das Stimmrecht ergibt sich nach dem WEG bzw. der Teilungserklärung.

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

Das Stimmrecht bestimmt sich grundsätzlich gem. § 25 Abs. 1 WEG. Mögliche anderweitige Abstimmungsvorgaben, die sich im Einzelfall aus dem Gesetz oder aus der Teilungserklärung ergeben, sind bei dem jeweiligen TOP berücksichtigt. Die einzelnen Abstimmungen wurden elektronisch festgehalten und sind Bestandteil der elektronisch geführten Beschlussammlung.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nicht abgegebene Stimmen in der Abstimmung nicht berücksichtigt sind und es somit zu Abweichungen zwischen der Summe aller Stimmen und der Anwesenheit kommen kann. Die Beschlussfähigkeit zu den einzelnen Punkten ist hiervon unberührt.

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Bericht der Verwaltung

Frau Merwitz-Lauer begrüßt als Versammlungsleiterin die Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Des Weiteren nimmt Frau S. Mellies als Protokollantin an der Versammlung teil.
Der 4. Schlüssel für den Briefkasten fehlt. Die HV fragt bei Niewald an.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Beschlüsse getätigt.

TOP 2: Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Beschluss über die Gesamt- und Einzelabrechnung 2024

Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 07.04.2025 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die ausgewiesenen Nachschüsse/Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern bis zum 08.05.2025 auf das bekannte Gemeinschaftskonto zu zahlen, unbeschadet sonstiger bereits rechtshängiger und anderer Rückstände. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat die Verwaltung – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Die GdWE beauftragt die Verwaltung, nach Fristablauf bestehende Zahlungsrückstände notfalls mit gerichtlicher Hilfe und unter Einschaltung einer Anwaltskanzlei durchzusetzen.

IVG Immobilien
Verwaltung GmbH
Paulinenstraße 34
32756 Detmold

Geschäftsführer:
Oliver Kitzke

Standort Paderborn:
Technologiepark 32
33700 Paderborn

Standort Detmold:
Rosental 3
32756 Detmold

Amtsgericht Lemgo
HRB 10312
St.-Nr. 313/5803/2151

Bank: Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter
IBAN: DE71 4765 0130 1010 1655 93
BIC: WELADE33XXX

Kontakt: Seite 1 von 4
Paderborn: 05251 7865650
Detmold: 05231 4588990
info@IVG-PD.de
www.IVG-PD.de

Abstimmungsergebnis gem. § 14

Ja-Stimmen 1000,00000
Nein-Stimmen 0,00000
Enthaltung 0,00000

Beschlussergebnis: Angenommen**TDP 3: Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans für die Wirtschaftsperiode 2025/2026****Beschluss über den Wirtschaftsplan 2025/2026****Beschluss:**

Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 07.04.2025 für die einzelnen Sonderigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 2025/6, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die neuen Vorauszahlungen sind zum 01.06.2025 anzupassen.

Abstimmungsergebnis gem. § 14

Ja-Stimmen 1000,00000
Nein-Stimmen 0,00000
Enthaltung 0,00000

Beschlussergebnis: Angenommen**TOP 4: Entlastung des Verwalters aus Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2024****Beschluss über die Entlastung des Verwalters****Beschluss:**

Der Verwaltung wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis gem. § 14

Ja-Stimmen 1000,00000
Nein-Stimmen 0,00000
Enthaltung 0,00000

Beschlussergebnis: Angenommen**TDP 5: Anpassung der Verteilungsschlüssel für die Instandhaltungsrücklage, Beschlussfassung**

Aktuell erfolgt die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nach Wohnfläche, während sowohl die tatsächliche Nutzung der Rücklage für Instandhaltungskosten als auch die Aufteilung der bestehenden Rücklage nach MEA berechnet werden. Diese ungleiche Berechnungsweise kann dazu führen, dass einige Eigentümer überproportional zur Rücklage beitragen, während die Kosten letztendlich anders verteilt werden. Mit der Anpassung wird eine transparente und gerechte Lösung geschaffen, bei der die Zuführung und Verwendung der Rücklage nach dem selben Schlüssel erfolgt.

IVG Immobilien
Verwaltung GmbH
Paulinenstraße 34
32756 Detmold

Geschäftsführer:
Oliver Klitzke

Standort Paderborn:
Technologiepark 32
33100 Paderborn

Standort Detmold:
Rosental 3
32756 Detmold

Amtsgericht Lemgo
HRB 10312
St.-Nr. 313/5803/2151

Bank: Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter
IBAN: DE71 4765 0130 3010 1655 93
BIC: WELA33XXX

Seite 2 von 4
Kontakt:
📞 Paderborn: 05251 7865650
Detmold: 05231 4588990
✉️ info@ivg-pd.de
www.IVG-PD.de



Beschluss:

Die Anpassung der Verteilerschlüssel für die Instandhaltungsrücklage(Einlage) wird nach Miteigentumsanteilen beschlossen.

Abstimmungsergebnis gem. § 14

Ja-Stimmen 1000,00000
Nein-Stimmen 0,00000
Enthaltung 0,00000

Beschlussergebnis: Angenommen

TOP 6: Verwaltervertragsverlängerung und Anpassung der Verwaltergebühren, Verwalterbestellung

Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrages und Verwalterbestellung bis zum 31.12.2027.

Beschluss:

Der aktuelle Verwaltervertrag läuft am 30.06.2025 aus. Die Verwaltung bietet der Eigentümergemeinschaft an, die Verwalterbestellung für den Zeitraum 01.07.2025. bis zum 31.12.2027 zu verlängern.

Die Firma IVG Immobilien Verwaltung GmbH wird mit Wirkung ab dem 01.07.2025 für weitere 2,5 Jahre bis zum 31.12.2027 zum Verwalter bestellt.

Die Grundvergütung beträgt für den Bestellungszeitraum wie folgt:

Vom 01.07.2025 bis zum 31.12.2025: 30,00 EUR Netto / Einheit / Monat
Vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026: 35,00 EUR Netto / Einheit / Monat
Vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2027: 40,00 EUR Netto / Einheit / Monat

Die Verwaltung legt der Wohnungseigentümergemeinschaft einen aktuellen, neu aufgesetzten Verwaltervertrag vor. Dieser beinhaltet auch die kostenfreie Nutzung des Eigentümerportals "casavi" und weitere Änderungen.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Miteigentümer [Name] und [Name] als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den neuen Verwaltervertrag unterzeichnen. Der für die abgelaufene Amtszeit geltende Verwaltervertrag verliert mit Unterzeichnung des neuen Verwaltervertrags seine Wirkung.

Abstimmungsergebnis gem. § 14

Ja-Stimmen 1000,00000
Nein-Stimmen 0,00000
Enthaltung 0,00000

Beschlussergebnis: Angenommen

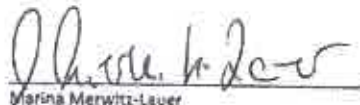
TOP 7: Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Beschlüsse getätigt.



Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Versammlung am 05.05.2025 16:20 Uhr, in Übereinstimmung mit den anwesenden Eigentümern, durch den Verwalter beendet.

Ort, Datum: Detmold 16.5.2025 Ort, Datum:


Marina Merwitz-Lauer
IVG Immobilien
Verwaltung GmbH


Detmold 16.05.2025

Rechtlicher Hinweis:

Die einzelnen Beschlüsse sind mit ihrer Verkündung in der Eigentümerversammlung gültig und wurden in die Beschlussammlung der Gemeinschaft übernommen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Jeder Eigentümer ist berechtigt, gem. §45 WEG, innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung bei Gericht zu beantragen, dass Beschlüsse der Eigentümerversammlung für ungültig erklärt werden.

Gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG entscheidet das zuständige Amtsgericht über deren Gültigkeit.