

### Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 02.03.2023

Die Eigentümer der Miteigentümergeinschaft "JOSEPHINE-KOCH-PARK" haben sich am 02.03.2023, in den Räumlichkeiten von eu Invest, zur ordentlichen Generalversammlung versammelt.

#### Anwesenheiten:

Eigentümer	Anteile	anwesend	Bevollmächtigter
	196	abwesend	
	292	abwesend	
	170	abwesend	
	365	anwesend	
	366	anwesend	
	276	anwesend	
	29	abwesend	
	365	abwesend	
	359	anwesend	
	260	vertreten	CHANTRAINE Hubert
	180	abwesend	
	235	anwesend	
	263	anwesend	
	359	abwesend	
	292	anwesend	
	196	vertreten	GROTECLAES - KLINKENBERG Dieter
	260	abwesend	
	58	abwesend	
	182	anwesend	
	199	abwesend	
	167	abwesend	
	355	anwesend Online	
	283	abwesend	
	196	anwesend	
	167	abwesend	
	365	anwesend	
	199	anwesend	
	153	anwesend	
	202	anwesend	
	355	anwesend	
	297	vertreten	KREISCHER Adolf

	283	vertreten	Herr Erwin Schins
	366	vertreten	Herr Erwin Schins
	153	anwesend	
	554	anwesend	
	263	abwesend	
	167	anwesend Online	
	239	anwesend Online	
	334	vertreten	Frau Meessen
	10000	7012	

### 01- Begrüßung und Quorum

Die Hausverwaltung heißt die anwesenden Eigentümer herzlich willkommen.  
Das Quorum ist erreicht, die Generalversammlung ist somit beschlussfähig.

In Anlage die Anwesenheitsliste mit Unterschriften.

### 02 - Vorsitz der Generalversammlung

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3119,50 auf 6237,00

#### Entscheidung

Herr Groteclaes eröffnet als gewählter Vorsitzende die diesjährige Generalversammlung.

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

### 03 - Sekretariat der Generalversammlung

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3119,50 auf 6237,00

#### Entscheidung

Die GV wählt Herrn RATHMES, für das Sekretariat der GV.

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

### 04 - Bericht und Bestätigung der Rechnungsprüfung durchgeführt am 31.01.2023

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3387,50 auf 6773,00

#### Entscheidung

Die Rechnungsprüfung wurde durch Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf dem Webportal der Residenz als auch bei einem Termin mit den Rechnungsprüfern im Büro von eu Invest, zur Verfügung gestellt.

Frau Schumacher und/oder Frau Rathmes gaben die Erläuterungen zur Bilanz und standen bei Fragen zur Verfügung.

erteilen der Generalversammlung Bericht über die durchgeführte Rechnungsprüfung. Die Fragen der anwesenden Eigentümer werden beantwortet.

Schriftlicher Bericht der Rechnungsprüfer in Anlage (2).

Der Bericht und die Erklärungen der Rechnungsprüfer werden von der Generalversammlung angenommen.

Die Rechnungsprüfer als auch die Buchhaltung der Hausverwaltung (eu Invest) erhalten Entlastung für das Buchungsjahr 2022.

Die Generalversammlung bedankt sich herzlich bei den Rechnungsprüfern für ihre Arbeit.

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **05** - Wahl des Rechnungsprüfers - Herr Bonni

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3387,50 auf 6773,00

#### Entscheidung

Herr Bonni wird durch die Generalversammlung für die nächstjährige Rechnungsprüfung gewählt.

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **06** - Wahl des Rechnungsprüfers 2 - Herr Chantraine.

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3387,50 auf 6773,00

#### Entscheidung

Herr Chantraine wird durch die Generalversammlung für die nächstjährige Rechnungsprüfung gewählt.

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **07** - Bericht und Bestätigung der Bilanz 2022.

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

#### Entscheidung

*Die vorgelegte Bilanz wird von der Hausverwaltung den anwesenden Eigentümern erklärt.*

*Folgende Punkte der Bilanz werden ausführlich besprochen :*

*- Beauftragung der Hausverwaltung: Verhandlung mit Aufzugsfirma ASCELEC bezüglich der Preispolitik in den letzten Jahren.*

*- Schneeräumung : vorzeitig die Räumung der Garagenrampe und der Wege vorsehen.*

*Der Miteigentümmerrat als auch die Hausverwaltung erhalten Entlastung für das Buchungsjahr 2022.*

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **08 - Abstimmung zur Annahme des Budgets 2023.**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

#### Entscheidung

*Das vorgelegte Budget wird von der Generalversammlung angenommen.*

*Um einen reibungslosen Ablauf in unserer Buchhaltung zu unterstützen bitten wir Sie die monatliche Abschlagszahlung auf das Betriebskonto zu überweisen, vorzugsweise per Dauerauftrag mit Vermerk der Appartementnummer.*

*Bitte nicht Eigentümer- und Bewohnerkosten getrennt überweisen.*

*Die Bezahlung der Bewohnerkosten durch die Mietpartei ist nicht gestattet.*

*Wenn das neue Budget beschlossen ist, bitte den Dauerauftrag anpassen.*

*Falls Sie es vorziehen die Abschlagszahlungen JÄHRLICH - VIERTELJÄHRLICH ODER GGF. HALBJÄHRLICH zu bezahlen, multiplizieren Sie bitte den monatlichen Betrag aus dem vorgelegten Budget.*

*SIE BEKOMMEN NICHT JEDEN MONAT EINE NEUE ZAHLUNGS-AUFFORDERUNG FÜR DIE MONATLICHE ZAHLUNG.*

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **09 - Entlastung des Miteigentümmerrates**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

#### Entscheidung

*Die Generalversammlung erteilt dem Miteigentümmerrat Entlastung.*

#### Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

#### **10 - Entlastung der Hausverwaltung**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Die Generalversammlung erteilt der Hausverwaltung Entlastung.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**11 - Wahl bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbüros**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Die GV erneuert das Mandat des Verwaltungsbüros eu Invest für eine Dauer von 3 Jahren.*

*Die Honoraranpassung wird ebenfalls von der GV angenommen.*

*Bisher: 20,50€ /Monat/Wohnung*

*Neuer Honorarsatz: 22€ /Monat/Wohnung*

*Das unterzeichnete Protokoll gilt als Vertragsverlängerung bis zur Generalversammlung des Jahres 2023.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**12- Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümersrates**

**13 - 12a : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümersrates**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Herr Groteclaes wird von der Generalversammlung in den Miteigentümersrat gewählt.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**14 - 12b : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümersrates**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Herr Zimmermann wird von der Generalversammlung in den Miteigentümersrat gewählt.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**15 - 12c : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümersrates**

Entscheidung

Neant

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Gegen einstimmig

**16 - Beschlussfassung: durchzuführende Arbeiten**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Folgende Arbeiten werden von der Generalversammlung beschlossen.*

*- Organisation einer jährlichen Begehung und Pflege des Dachens und der Dachabläufe.*

*Kostenvoranschlag der Firma Groteclaes.*

*2.215€ MwSt. einbegriffen.*

*Arbeiten sollten im Herbst ausgeführt werden.*

*Die Arbeiten die ohne Hubwagen ausgeführt werden können sollten durch Besuch der Wohnungen gemacht werden, es ergeht eine schriftlich Anmeldung der Arbeiten an die Bewohner.*

*Der Kostenvoranschlag wird angenommen.*

*- Anfrage von Frau Tangeten: Überprüfung der privaten Feuerlöcher.*

*Ist eine private Initiative. Jeder Eigentümer kümmert sich selbst drum.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**17 - Beschlussfassung: Anpassung der Hausordnung nach Vorgaben der Miteigentümergeetzgebung vom 18.06.2018 in Anwendung seit dem 01.01.2019.**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Die Generalversammlung diskutiert und beschließt die vorgelegte Hausordnung.*

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmung Für einstimmig

**18 - Beschlussfassung zur Einzahlung in den Rücklagenfonds**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

Entscheidung

*Die Generalversammlung beschliesst eine Summe in Höhe von 3.000€ auf das Reservefondskonto der Residenz einzuzahlen. (Die Verteilung erfolgt über die Anteile).*

*Die Hausverwaltung wird eine Aufforderung den Eigentümern zukommen lassen.*

*Die Generalversammlung beschliesst diesem Jahr keine Einzahlung in den RF vorzunehmen.*

**Ergebnis der Abstimmung**

Abstimmung Für einstimmig

**19 - Beschlussfassung zur Einrichtung eines Umlauffonds**

Mehrheit : 50% + 1 Anteile. Verteilerschlüssel : Anteile - d.h. 3507,00 auf 7012,00

**Entscheidung**

**Ergebnis der Abstimmung**

Abstimmung Gegen einstimmig

**20- Verschiedenes - Anmerkungen**

*Anschaffung von Bänken ( Mail vom 28/02/2023 Frau Tangeten).  
Die Anschaffung von Bänken und eventuell kleinen Tischen wird prinzipiell genehmigt.  
Der VR kümmert sich um die Einholung von Angeboten.*

*Kontrolle von Feuerlöcher ( Mail von Frau Tangeten vom 07/02/2023)  
Ist Privativ. Jeder Eigentümer / Bewohner kümmert sich selber drum.*

*Installation von Ladestationen (Mail von Frau Tangeten vom 06.02.2023).  
Das Thema ist nicht ausdiskutiert und in voller Entwicklung. Bei Hauseigentümerversammlungen sind die Auflagen von Feuerwehr und ORES zur Zeit noch nicht klar.*

**21- Vorlesung und Genehmigung des Protokolls mit Unterschriften.**

**Keine Abstimmung**

*Die anwesenden Eigentümer nehmen das vorgelesene Protokoll zur Kenntnis.  
Es werden keine Einwände formuliert.*

**22 - ANMERKUNGEN DER HAUSVERWALTUNG - INFORMATION DU SYNDIC**

*Wir bitten alle Eigentümer, die Verwaltung rechtzeitig über jeden Ein- und Auszug zu informieren.  
Hierzu benötigen wir den Namen und Vornamen der Mieter, die Anzahl Bewohner, Sprache, Mobilnummer, E-Mailadresse und Datum des Ein-oder Auszuges. Die Änderung der Namensschilder erfolgt über unser Büro und muss schriftlich bei uns angefragt werden !  
Nur schriftliche Anfragen mit korrekter Schreibweise der Namen können durch uns berücksichtigt werden. Telefonische Anfragen werden nicht berücksichtigt.*

Punkt	Mehrheit	Anteile	Für	Gegen	Enth.	%	Ergebnis
02) Vorsitz der Generalversammlung	50,00%	7012	6237	0	775	100,00%	Akzeptiert
03) Sekretariat der Generalversammlung	50,00%	7012	6237	0	775	100,00%	Akzeptiert

Residenz JOSEPHINE-KOCH-PARK - Am Klösterchen 2-12 4700 EUPEN - 0547.594.791

04) Bericht und Bestätigung der Rechnungsprüfung durchgeführt am 31.01.2023	50,00%	7012	6773	0	239	100,00%	Akzeptiert
05) Wahl des Rechnungsprüfers - Herr Bonn	50,00%	7012	6773	0	239	100,00%	Akzeptiert
06) Wahl des Rechnungsprüfers 2 - Herr Chantraine.	50,00%	7012	6773	0	239	100,00%	Akzeptiert
07) Bericht und Bestätigung der Bilanz 2022.	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
08) Abstimmung zur Annahme des Budgets 2023.	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
09) Entlastung des Miteigentümmerrates	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
10) Entlastung der Hausverwaltung	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
11) Wahl bzw. Wiederwahl des Verwaltungsbüros	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
13) 12a : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümmerrates	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
14) 12b : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümmerrates	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
15) 12c : Wahl bzw. Wiederwahl des Miteigentümmerrates	50,00%	7012	0	7012	0	0,00%	Abgelehnt
16) Beschlussfassung: durchzuführende Arbeiten	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
17) Beschlussfassung: Anpassung der Hausordnung nach Vorgaben der Miteigentümmersgesetzgebung vom 18.06.2018 in Anwendung seit dem 01.01.2019.	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
18) Beschlussfassung zur Einzahlung in den Rücklagenfonds	50,00%	7012	7012	0	0	100,00%	Akzeptiert
19) Beschlussfassung zur Einrichtung eines Umlauffonds	50,00%	7012	0	7012	0	0,00%	Abgelehnt
22) ANMERKUNGEN DER HAUSVERWALTUNG - INFORMATION DU SYNDIC	50,00%	7012	0	0	7012	0,00%	Abgelehnt

Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern und erklärt die Generalversammlung um 20:03 Uhr für beendet.

Gefertigt zu Eupen, in den Räumlichkeiten von eu Invest, am 02.03.2023.

für EU Invest  
Rainer Rathmes

## Kassenrevision Josephine-Koch Park 2022

1 Nachricht

31. Januar 2023 um  
19:56

An:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit bestätigen wir, am 31.01.2023 die **Überprüfung der Kasse und der Buchführung** der Eigentümergemeinschaft der "Residenz Josephine-Koch Park" vorgenommen zu haben.

Die Bilanz, die Situation der Miteigentümer sowie die Betriebskosten 2022 wurden im Detail besprochen. Die Belege wurden in Stichproben geprüft. Der Budgetvorschlag für das Jahr 2023 wurde ebenfalls im Einzelnen besprochen.

Wir attestieren eine einwandfreie Führung der Kasse und Bücher im Jahr 2022. **Wir schlagen deshalb die Entlastung der Hausverwaltung vor.**

### Anmerkungen:

1. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass das veranschlagte *Budget 2022 nicht vollständig verbraucht* wurde und deshalb in den meisten Fällen Rückzahlungen an die Eigentümer erfolgen. Einige Eigentümer müssen dennoch Nachzahlungen vornehmen, da sie ihre regelmäßigen Abschlagszahlungen nicht den Tarifen 2022 angepasst hatten. Wir bitten Sie, die Nachzahlung rasch auszuführen und die monatlichen Raten nun anzupassen;
2. Wir haben festgestellt, dass durch die Fia. CHAVET *Dacharbeiten im Rahmen von Garantiefällen (eindringendes Wasser)* vorgenommen wurden. Diese wurde auch nicht fakturiert. Wir fordern den Hausverwalter dennoch auf, nicht nur die Schäden, die Gegenstand der Garantiereparatur waren, zu dokumentieren, sondern auch den Schriftverkehr zur kostenlosen Behebung der Schäden im Rahmen der Garantie, da dieser zu Rate gezogen werden kann, wenn nachträgliche Forderungen der Fia. CHAVET eintreffen sollten oder wenn an denselben Stellen erneut Schäden auftreten, und dies gegebenenfalls außerhalb ersten Garantieperiode;
3. Ein durch einen PKW verursachter Schaden am Tor wurde durch die Fia. ROFRA behoben. Der Rechnungsbetrag lag *unterhalb der Erstattungssumme der Versicherung*. Die Differenz wurde auf das Geschäftskonto eingezahlt und unter den Eigentümern verteilt;

4. Wir haben festgestellt, dass bereits zwischen 2021 und 2022 *der Unterhalt der Aufzüge erheblich und über dem Index liegend teurer wurde (> 11%)*, für 2023 sieht die Unterhaltungsfirma eine erneute deutliche Steigerung (> 6%) vor. Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Hausverwalter mit Preisverhandlungen mit der Unterhaltungsfirma zu beauftragen, da wir diese erneute Teuerung – ungeachtet der korrekten Leistungen – nicht für gerechtfertigt halten. Zudem halten wir die Praxis der Firma, Ende 2022 bereits eine *Vorauszahlung* für Leistungen zu fordern, die erst 2023 erbracht werden sollen, für nicht legitim;
5. Im Rahmen der Prüfung bzw. Festlegung der Kosten für den *Winterdienst* wurde darauf hingewiesen, dass beim letzten Schneefall insbesondere die Garageneinfahrt aber auch manche Wege erst Tage später geräumt wurden, so dass glattes Eis entstand. Der Hausverwalter sollte seitens der Generalversammlung gebeten werden, dies beim Winterdienst zu beanstanden und die künftige rasche Räumung zu veranlassen;
6. Die *Stromkosten im Jahr 2022* unterlagen noch einem festen Tarif (Vertrag bis Mitte 2023). Ab Mitte 2023 ist mit einer erheblichen Preissteigerung zu rechnen. Es wird seitens der Kassenprüfer deshalb vorgeschlagen, im Budget 2023 anstatt ursprünglich 6.000,- € für Strom, 8.250,- € vorzusehen (dies entspricht einem konstanten Preis im ersten Halbjahr und einer Verdopplung im zweiten);
7. Es steht eine *Neuwahl und -beauftragung der Hausverwaltung* an. Der im Budget vorgeschlagene Preis dafür liegt 7,3% über dem bisherigen. Angesichts der allgemeinen Preisentwicklung (Index PK200 von 11,08% im Januar 2023) und der Tatsache, dass dieser Tarif jeweils für drei (3) Jahre festliegt, erscheint dies angemessen, wobei die Entscheidung bei der Generalversammlung liegt.

Wir danken der Buchhaltung für die gute Vorbereitung der Dokumente, die deutlichen Erklärungen sowie die offene und freundliche Zusammenarbeit bei der Kassenrevision.

Mit freundlichen Grüßen

