



MS Immobilien-Verwaltung GmbH Wohnimmobilienverwalter

MS Immobilien-Verwaltung GmbH, Frankenring 65, 47798 Krefeld

Unser Zeichen:
116-pro-25/JV

Mail:
mus.hvw@gmail.com

Telefon:
02151-761014

Fax:
02151-761020

Krefeld, den
30.06.2025

**Niederschrift zur Eigentümerversammlung der
WEG Bismarckstr. 20, 40668 Meerbusch-Lank am 22.07.2025 um 17.30 Uhr
in der Gaststätte „Haus Latum“, Mittelstr. 51, 40668 Meerbusch, Tel: 02150-963 463**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit informieren wir Sie über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

1. Begrüßung

Gegen 17.40 h waren die Eigentümer von 18 Wohnungen persönlich oder durch Vollmacht vertreten. Herr Meyer begrüßte die Anwesenden, dankte den Vollmachtgebern und eröffnete die Versammlung. Alle Beschlüsse wurden stets sofort verkündet.

2. Beschlussfassung Einforderungen von Nachschüssen und Anpassung von Vorschüssen (Abrechnungsspitzen) aus den Einzelwirtschaftsplänen 2024

§ 28 Abs. 2 WEG macht allein die „Abrechnungsspitzen“ zum Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung. Diese ermittelt sich aus Ihren Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan gegenüber den tatsächlich entstandenen Kosten. Auf die tatsächlichen Ist-Zahlungen hinsichtlich der Wirtschaftsplanforderung kommt es nicht an. War der Wirtschaftsplan nicht hinreichend, begründet der Beschluss eine weitere Forderung gegen den Eigentümer der Einheit im Umfang der Abrechnungsspitze, was § 28 Abs. 2 WEG als „Einforderung von Nachschüssen“ (Forderungen) bezeichnet. War der Wirtschaftsplan indessen überhöht, findet eine Reduzierung desselben statt, was § 28 Abs. 2 WEG als „Anpassung von Vorschüssen“ (Erstattungen) bezeichnet.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) WEG Bismarckstr. 20, 40668 Meerbusch-Lank, bestimmt und beschließt die Fälligkeit der Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 30.06.2025 entsprechend der darin enthaltenen Liste „Abrechnungsspitzen aller Eigentümer/innen“ auf Seiten 3. Zahlungen der Forderungen haben spätestens zwei Wochen nach Beschlussfassung zu erfolgen, etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren. Die Abrechnung wurde auf Wunsch der Eigentümer verbrauchsgerecht aufgestellt, daher wird die Verwalterin hierfür im Innen- und Außenverhältnis von einem Regress freigestellt.

Dies wurde einstimmig beschlossen.

3. Beschlussfassung Vorschüsse zur Kostentragung gemäß Einzelwirtschaftsplänen 2026

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG vorgesehenen Rücklagen 19.000 € entsprechend der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2026 vom 30.06.2025 gemäß „Übersicht der neuen Vorschüsse aller Eigentümer“. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und ab 01.01.2026 zu leisten. Bei Zahlungsverzug von mehr als einem Monatsbetrag wird der gesamte Jahresbetrag zu Zahlung fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Bei einem Rückstand von mehr als einem Monatsbetrag wird der gesamte Jahresbetrag zur Zahlung fällig. Der Verwalter wird im Sinne ausreichender Liquidität legitimiert, die Erhaltungsrücklage zur Überwindung von Liquiditätsengpässen für die Bezahlung von Jahresrechnungen für Strom, Wasser, Abwasser, Versicherungsprämien und notfalls auch Rechtskosten zu verwenden. Die Verwendung der betreffenden Gelder ist zur „Zwischenfinanzierung“ und damit lediglich zu einer vorübergehenden Zweckentfremdung bestimmt. Der vollständige – buchhalterische – Ausgleich der Entnahme erfolgt spätestens nach vollständiger Zahlung der Vorschüsse aller Wohnungseigentümer (LG Düsseldorf, AZ: 25 S 63/16, 21.12.2016, AG Brühl Urteil v. 18.04.2011, 23 C 583/10).

Geschäftsführer: Günter Meyer	Frankenring 65 47798 Krefeld Deutschland	Amtsgericht Krefeld HRB 18737	Finanzamt Krefeld Steuernummer: DE347699164	Banken: Konten auf Anfrage	Telefonzeiten Montag bis Freitag 9:30-12:00 h / 14:30-16:00 h	Sprechstunden nur nach telefonischer Terminvereinbarung
----------------------------------	--	-------------------------------------	---	-------------------------------	---	---

Sollten im Laufe des Wirtschaftsjahres unvorhersehbare hohe Kosten auftreten, soll über einen geänderten Wirtschaftsplan im schriftlichen Umlaufverfahren mit Mehrheit beschlossen werden.

Dies wurde mehrheitlich bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen beschlossen.

4. Entlastung der Verwalterin und des Beirates

Diese wurden jeweils mehrheitlich bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen entlastet.

5. Reparaturvollmacht für die Verwalterin gemäß WeMoG 2020 (neues Recht)

Die Reparaturvollmacht soll wie folgt erweitert werden:

- a) bei Rohrbruch LW-Schaden bis EUR 5.000,00 €.
- b) Größere Reparaturen im Rahmen von Strangsaniierungen EUR 10.000,00 p.a. unter Abstimmung mit dem Beirat.

Dies wurde einstimmig beschlossen.

6. Beschlussfassung Genehmigung Verlegung Glasfaser bis ins Haus

Wohnungseigentümer/innen haben ein Recht auf einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zum Anschluss an ein Glasfasernetz. Die anderen Wohnungseigentümer dürfen die Zustimmung nicht verweigern.

Die Verwalterin wird ermächtigt, die Gestattung zum Anschluss des Hauses zu erteilen, wenn nachstehende Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

Sofern etwaige Baumaßnahmen im Bereich der Glasfaser-Gebäudeanbindung und des öffentlichen Raumes erforderlich sind (z. B. Entfernung von Gehwegplatten/Aufgrabungen), verpflichtet sich der Glasfaseranbieter zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands. Der Anschluss des Gebäudes hat vorrangig über bestehende Leitungen zu erfolgen. Sollten keine oder nicht geeignete Leitungen/Öffnungen vorhanden sein, wird eine Bohrung durch die Gebäudewand erfolgen. Sofern möglich, wird die Bohrung vorrangig im Kellerbereich erfolgen. Der von der Bohrung betroffene Bereich wird fachgerecht nachbearbeitet (Abdichtung, etc.). Die Glasfaserleitungen werden nach den Regeln der Technik, insbesondere nach den brandschutztechnischen Bestimmungen, bis zu dem/den Hausübergabepunkte(n) verlegt.

Dies wurde einstimmig beschlossen.

7. Beschlussfassung zur Gestattung des Ausbaus und des Anschlusses in einzelne Eigentumswohnungen

Die Verlegung der Glasfaserleitung vom Kellerbereich zu den Eigentumswohnungen hat vorrangig über vorhandene Leerrohre, Schächte oder stillgelegte Schornsteine zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, soll der Verwalter die Details der Baumaßnahme (Anschluss der Eigentumswohnungen) mit dem Glasfaseranbieter abstimmen. Der Glasfaserausbau und -anschluss soll so kosten- und gebäudeschonend wie möglich ausgeführt werden. Sämtliche Kosten, auch Wartungs-, Instandhaltungs- und Folgekosten für den Anschluss einzelner Eigentumswohnungen haben ausschließlich die Sondereigentümer zu tragen, die einen solchen Anschluss in ihrer Wohnung wünschen.

Bei einer Gegenstimme wurde mehrheitlich beschlossen, dass Leitungen so verlegt werden sollen:

- Durch vorhandene Leerrohre oder
- Durch Kabelkanäle für Telefon oder Kabelfernsehen oder
- Durch Lüftungskanäle.

Geht dies alles nicht, muss die Verwalterin entscheiden, wo passende Kabelkanäle an der Fassade angebracht werden können.

8. Novellierung der Heizkostenverordnung 2021

Die am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Novellierung der HKVO basiert auf der erneuerten EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2018. Damit kam es ab 2022 zu einigen Neuerungen und Änderungen für Vermieter, Eigentümer und Mieter:

Fernablesbare Zähler: Zähler und andere Messgeräte, welche neu installiert werden, müssen fernablesbar sein und außerdem an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Ausnahmen sind nur gegeben, wenn dies technisch nicht möglich ist oder der Aufwand unzumutbar wäre, was wiederum in Einzelfällen zu prüfen ist.

Interoperable Messgeräte: Ebenfalls müssen die neu installierten oder nachgerüsteten Messgeräte mit den Systemen mehrerer Ablesedienste kompatibel sein, sodass ein Wettbewerb unter den Diensten möglich ist.

Monatliche Verbrauchsinformationen: Wenn in einer Immobilie fernablesbare Messgeräte eingesetzt werden, müssen Vermieter ihre Mieter jeden Monat über die aktuellen Heizkosten informieren.

Bis Ende 2026 haben Vermieter Zeit, fernablesbare Messgeräte (gemäß Vorgaben für Kompatibilität) nachzurüsten, sofern noch keine installiert sind.

Dies wurde einstimmig beschlossen.

9. Waschraumnutzung

Die bisherigen Maßnahmen sollten überprüft werden. Die Verwalterin wird einstimmig bevollmächtigt, neue Stellplätze festzulegen. Zur Unterstützung der Verwalterin wurde ein Arbeitskreis gebildet aus den Damen Müller und Joehrisson und Herrn Ponten. Ein Treffen vor Ort soll Ende August stattfinden.

10. Verschiedenes

- Herr Rohrbach erklärte, dass er nun sofort seinen Bauschutt aus dem Vorgarten entfernen würde. Herr Stork wird ihn dabei mit einem Fahrzeug unterstützen.

Im Rahmen Ihrer Reparaturvollmacht wurde die Verwalterin gebeten, folgende Angelegenheiten zu klären:

- Starker Rückschnitt der Büsche an der Mittelstraße
- Regenrinne für Balkon Steuten
- Elektro-Check im Allgemeinbereich

Mit freundlichen Grüßen

Günter Meyer
MS Immobilien-Verwaltung GmbH

Günter Meyer

Beirat / 2. Eigentümer

R. Schäfer
R. Schäfer