



**ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG  
GMBH**

**BESCHLUSSPROTOKOLL 01/ 2025**



**WEG BUCHENWEG 3+5/ ZUM DAMMFELDE 41,41 a+b/  
UNTER GOTTES GNADEN 125, 125 a, 127, 127 a-c  
50859 KÖLN-WIDDERSDORF**

**AUSSERORDENTLICHE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

**DIENSTAG, 03.06.2025**

**BÜRORÄUME ACH GMBH  
KÖLNER STR. 67, 50226 FRECHEN**

# **I.**

## **Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters:**

### **1. Tagesordnung**

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 13.05.2025.

Die Einladung erging unter Einhaltung der **Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG (neu)**.

Die Einberufung erfolgte somit **ordnungsgemäß!**

### **2. Stimmrecht**

Das Stimmrecht regelt sich nach **Punkt XI. GemO** mit folgender Maßgabe:

**"Abstimmung nach Miteigentumsanteilen"**.

### **3. Versammlungsdauer**

Die Versammlung wurde um **17.16 Uhr** eröffnet und um **20.13 Uhr** geschlossen.

### **4. Anwesende bzw. rechtswirksam vertretene Miteigentümer**

Die Prüfung ergab das bei Versammlungsbeginn Stimmrechte anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren, die **2.533/ 10.000 Miteigentumsanteilen** entsprachen.

### **5. Versammlungsleitung**

Versammlungsleiter war **Frau Julia Ach – Geschäftsführerin der ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH** - in ihrer Eigenschaft als Mitarbeiterin des Verwalters nach WEG.

### **6. Protokollführer**

Die Protokollführung lag bei **Frau Julia ACH**.

### **7. Abstimmungsregelung**

Die Abstimmung erfolgte durch **Handzeichen**.

## II. Beschlüsse

### TOP 1: Protokollunterzeichnung

#### **Beschluss:**

Die Eigentümergemeinschaft legitimiert:

**Herrn Jürgen Aretz  
Herrn Anton Momber**

das Protokoll der Eigentümerversammlung vom **03.06.25** zu prüfen und zu unterzeichnen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig (ohne Gegenstimme oder Enthaltung) angenommen!**

### TOP 2: Markisen

#### **Vorbemerkung:**

Bei uns häufen sich die Anfragen diverser Eigentümer zum Thema Markisen; es besteht Unsicherheit dahingehend, welche Art von Markisen verbaut werden dürfen, und welche nicht.

Folgendes wurde in der Teilungserklärung verbindlich vereinbart:

Gem. Teilungserklärung (UR-Nr. 507/ 2020 Punkt IVI, 3) gilt, dass jeder Wohnungseigentümer auf seiner Terrasse oder Dachterrasse oder auf seinem Balkon eine Markise in einheitlicher Gestaltung (Farbe sowie Fabrikat) anbringen darf, sofern die Montage sach- und fachgerecht erfolgt. Die Markisen dürfen die jeweiligen Balkon-, Terrassen- bzw. Dachterrassenbreite +10 cm auf jeder Seite (rechts und links) mit max. 2,20 Meter Ausladung überschreiten, wobei die Markisen rechts und links nicht über das eigene Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht ragen dürfen.

Hinsichtlich der Größe/ Ausladung der Markisen ist die Regelung sehr genau und klar. Was Farbe und Muster des Markisentuches oder des Markisengestells/ Markisenkastens angeht, wurden allerdings keine verbindliche Farbe/ Modell/ Muster vorgegeben.

Gem. den uns von Evohaus (und Ihnen in unserer Dropbox zugänglich gemachten) übermittelten „Unterlagen für Verwaltung mit Übergabe“ ist unter Punkt 26, Farbkonzept zu den Markisen Folgendes dokumentiert:

**Warema Markise „Terrea K60“, Markisenstoff Warema „Acryl Lumera“, Dessin-Nr. 4009, 4042, 4024, 2938, 2924 (Modell 2924 nach aktueller Info nicht mehr lieferbar)**

In Anbetracht dessen, dass die v.g. Vorgaben aber nicht in der Teilungserklärung dokumentiert und vereinbart wurden, können diese nur als Empfehlung des Bauträgers, nicht aber als verbindliche Vorgabe gelten.

Theoretisch könnte die Eigentümergemeinschaft auch einen Beschluss z.B. über rot-weiß-gestreifte Markisen fassen; ob das für die Optik der Wohnanlage förderlich wäre, sei natürlich dahingestellt.

Vor v.g. Hintergrund bedarf es eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft zur Optik der Markisen.

Die Miteigentümer Eheleute Vogelmann haben auf Basis o.g. Farbkonzept bei der Firma Kirschbaum ein Angebot über die Lieferung und Montage einer Markise eingeholt, dass wir Ihnen mit Einverständnis der Miteigentümer Vogelmann anbei überreichen. Die Gestellfarbe RAL 7003 ist moosgrün und entspricht der Farbe der Fenster sowie der Jalousien. Bei Abnahme von min. 5 Anlagen würde die Firma Kirschbaum 5% Rabatt einräumen; bei Abnahme von min. 10 Anlagen 8%. Die Miteigentümerin Frau Wagner hat sich einige Muster bestellt, die sie gerne zur Versammlung zur Ansicht mitbringen wird.

#### **Beschluss:**

Die Eigentümergeinschaft genehmigt interessierten Sondereigentümern die sach- und fachgerechte Montage von Markisen im Bereich ihrer Terrassen/ Balkone/ Dachterrassen. Es sind ausschließlich die Montagepunkte gem. Anlage Protokoll (Aufstellung Evohaus) zur Befestigung der Markise zu nutzen. Sollten durch den Betrieb oder die Montage der Markise (Folge-)Schäden am Gemeinschaftseigentum entstehen sind diese zu Lasten des Sondereigentümers zu beheben.

Optisch sind folgende Auflagen zu beachten:

**Markisenstoff:** Warema „Acryl Lumera“, Dessin-Nr. 4009, 4042 oder 4024 nach eigener Wahl.

**Gestellfarbe:** RAL 7003 (moosgrün = gleiche Farbe wie Bestand Fensterrahmen und Jalousien)

**Markisenmodell:** Warema „TerreaK60“

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig (ohne Gegenstimme oder Enthaltung) angenommen!**

### **TOP 3            Weiteres Vorgehen in Sachen Abnahme Gemeinschaftseigentum**

**Auf Wunsch der Eigentümergeinschaft erfolgt keine Abstimmung zu diesem TOP. Der TOP wird bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 zurückgestellt.**

### **TOP 4:        Sonstiges (Wünsche und Anregungen der Eigentümergeinschaft)**

- Optionaler Austausch der Sprechanlagen in den Wohnungen gegen Video-Sprechanlage; die Verwaltung wird hierzu Angebote einholen.
- Alle Eigentümer anschreiben und anfragen, ob diese mit der Aufnahme in einen „offenen“-Verteiler einverstanden sind (Hintergrund: DSGVO).
- AWB darauf hinweisen, dass die Mülltonnen vom Abstellplatz „abzuholen“ sind, da diese andernfalls den Gehweg blockieren.
- Bei Enocoo anfragen, ob diese ggf. eine Einführungsveranstaltung zum Thema „Energiemanagement im Quartier“ durchführen würden; gerne im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung (auch digital).
- Es wird vereinbart, dass die ordentliche Eigentümerversammlung am 28.08.25 (17 Uhr) stattfinden soll.

- Sofern Eigentümer an der Sammelbestellung von Markisen Interesse haben, möchten sich diese bitte bis 10.06.25 bei Herrn Vogelmann ([t.vogelmann@krtv.de](mailto:t.vogelmann@krtv.de)) melden.
- Folgende Schilder sollen montiert werden: 1. Je drei Stück „Lageplanschilder“ und Schilder „Privatgelände – Betreten auf eigene Gefahr“ im Bereich der Objektzugänge, 2. Zwei Stück Spielplatzschilder „Privatgelände – Eltern haften für Ihre Kinder“, 3. 1 Stück „allgemeines Spielplatzschild“.
- Einheitliche Beschilderung Briefkästen und Klingeln veranlassen (gedruckte Papierschildchen in gleicher Schriftart und Schriftgröße).
- Je einen Schaukasten/ schwarzes Brett pro Hauseingang im Kellerbereich installieren, in welchem Infos etc. ausgehangen werden können.
- Fahrradkeller mit außenseitigem Knauf und passendem Zylinder ausstatten; Türen so einstellen, dass diese langsam zufallen.
- Folgende Themen sind für die ordentliche Eigentümerversammlung 2025 als TOPs vorzumerken:
  - a) Videoüberwachung Tiefgarage und Hauszugänge
  - b) Optionale Installation von Lamellendächern im Bereich der Penthäuser
  - c) Optionale Installation von Windschutzeinrichtungen im Bereich der Balkone/ (Dach-)Terrassen

Für die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift zeichnet

Frechen, 06.06.25



Julia Ach

**ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH**