

PROTOKOLL

der 1. Eigentümerversammlung 2024 der Wohnungseigentümergeinschaft
„Berliner Straße 12 und 14 in 40668 Meerbusch“

vom 10.10.2024

in den Räumen der Condex GmbH, Mevissenstr.66 in 47803 Krefeld

Anwesend sind: 4 Eigentümer persönlich
 3 Eigentümer in Vertretung

mit insgesamt: 876,54/1.000 Miteigentumsanteilen

Für die Verwaltung: Herr Michael Schmidt-Merholz

Beginn: 19:15 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Zu TOP 1: Regularien

Herr Schmidt-Merholz begrüßt die anwesenden Eigentümer zur 1. Eigentümerversammlung 2024 und stellt fest, dass gegen Form und Frist der Einladung zur Eigentümerversammlung keine Einwände bestehen.

Zu TOP 1a: Beschlussfähigkeit, Protokoll, Vorsitz

Herr Schmidt-Merholz stellt fest, dass die 1. Eigentümerversammlung 2024 mit 876,54/1.000 Miteigentumsanteilen beschlussfähig ist.

Den Vorsitz führt Herr Schmidt-Merholz, Protokoll führt ebenfalls Herr Schmidt-Merholz.

Herr Schmidt-Merholz weist Herr Osselmann daraufhin, dass die anwesenden Eigentümer sowie die Verwaltung Herrn Osselmann eindringlich untersagt, Tonaufzeichnungen irgendeiner Art hier bei der Versammlung zu unterlassen.

Zu TOP 2. Verwaltungsbereich

2a. Bericht der Verwaltung

Herr Schmidt-Merholz erläutert, dass der Wirtschaftsplan 2023 in Höhe von 27.430,00 € (umlagefähige Kosten) zuzüglich 8.320,00 € (nicht umlagefähige Kosten) zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 12.000,00 € somit insgesamt in Höhe von 47.750,00 € beschlossen wurde.

Die Abrechnung 2023 beläuft sich auf 52.095,47 € und setzt sich zusammen aus umlagefähige Kosten in Höhe von 27.488,95 € und nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 12.606,52 € zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von

12.000,00 €. In den nichtumlagefähigen Kosten sind die Kosten des Rechtsstreites Osselmann in Höhe von 4.592,32 € beinhaltet.

Das Wirtschaftsjahr 2023 endet mit einem ausgeglichenen Haushalt ohne die Kosten des Rechtstreites.

Herr Schmidt-Merholz erläutert die im Wirtschaftsjahr angefallenen Instandhaltungskosten im Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von 4.638,96 €.

Die Heizungskosten sind unter den im Ansatz des Wirtschaftsplanes geplanten Kosten 2023 geblieben.

Des Weiteren berichtet Herr Schmidt-Merholz, dass heimlich und ohne Zustimmung Sprachaufnahmen von ihm angefertigt wurden. Ohne seine Zustimmung erfüllt diese Tonaufnahme einen Straftatbestand des § 201 bzw. 201a StGB. Strafbar ist es auch, solche unbefugten Aufnahmen zu gebrauchen oder Dritten zugänglich zu machen. § 201, 201a StGB schützen die Vertraulichkeit des nicht gesprochenen Wortes sowie das Recht am eigenen Bild und dienen somit dem Schutz des Privatlebens. Ton- oder Bildaufnahmen, die unbefugt hergestellt worden sind, sind im Zivilprozess grundsätzlich als Beweismittel unzulässig. Etwas anderes gilt, wenn die Gegenseite in die Verwendung einwilligt.

Weiterhin berichtet Herr Schmidt-Merholz, dass das Urteil zur Abberufung der Verwaltung nicht rechtskräftig ist. Hierzu wurde Berufung eingelegt. Eine Eigentümerliste wird dem Protokoll beigelegt.

Alles Weitere wird unter den nachfolgenden Tagesordnungspunkten behandelt.

Zu TOP 2b) Bericht über die Rechnungsprüfung

Frau Marschall berichtet die mit Herrn Spitze im Hause der Firma Condex GmbH stattgefundene Rechnungsprüfung. Die Zinsen bei verspäteter Zahlung in Höhe von 79,17 € werden von der Verwaltung erstattet. Alle über das Konto der Eigentümergemeinschaft bezahlten Beträge sind zweckgebunden verwandt worden. Es sind keine Unregelmäßigkeiten festgestellt worden. Alle Belege waren lückenlos vorhanden und der Beirat empfiehlt die Entlastung der Verwaltung.

Zu TOP 2c. Beschluss über die (Gesamt-) Jahresabrechnung 2023 nebst Einzelabrechnungen 2023 einschließlich Kontenentwicklung und Abrechnungsergebnis ca) Erläuterung cb) Verabschiedung

Herr Schmidt-Merholz berichtet, dass ein Antrag von Herrn Osselmann vor der Abstimmung des Beschlusses der Jahresabrechnung erfolgen soll.

Herr Schmidt-Merholz trägt die Pressemitteilung des BGH Urteils vor:

„Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute, den 19. Juli 2024 auf der Grundlage des im Jahr 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts entschieden, dass Prozesskosten, die der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG gehören. Daher sind sie, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen. Dies führt dazu auch der obsiegende Be

schlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren muss.

Herr Osselmann stellt den Antrag, das im Rechtsstreit Osselmann ./.. Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Verfahrens nicht der obsiegenden Partei auferlegt werden

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	1/8 Stimmen
	Nein-Stimmen:	6/8 Stimmen
	Enthaltungen:	./.

Damit ist dem Antrag nicht stattgegeben.

Herr Schmidt-Merholz erläutert die den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandte Jahresabrechnung 2023 in den einzelnen Kostenpositionen.

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, die den Eigentümern vorliegende Jahresabrechnung 2023 in Höhe von

52.095,47 €

umlagefähige Betriebskosten	27.488,95 €
nicht umlagefähige Betriebskosten	12.606,52 €
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €

nebst Einzelabrechnungen 2023 und Kontenentwicklung mit der ausgewiesenen **Abrechnungsspitze** zu beschließen und zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2d. Entlastung der Verwaltung für 2023

Frau Marschall stellt den Antrag, die Verwaltung für die abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	6/8 Stimmen
	Nein-Stimmen:	1/8 Stimmen
	Enthaltungen:	keine

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2e: Entlastung der Belegprüfer für 2023

Herr Schmidt-Merholz bedankt sich bei den Belegprüfern im Namen der Eigentümer bei Frau Marschall und Herrn Spitze für die geleistete Arbeit.

Es wird der Antrag gestellt, die Belegprüfer für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2023 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2e I.: Bestätigung bzw. Neuwahl der Belegprüfer

Nach eingehender Diskussion wird beantragt, Frau Marschall und Herrn Spitze in das Amt der Belegprüfers zu wählen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2f: Wirtschaftsplan 2024

Die Verwaltung erläutert den Eigentümern den mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandten Wirtschaftsplan 2024 in den einzelnen Kostenpositionen.

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, den Wirtschaftsplan 2024 mit Wirkung zum 01.11.2024 in Höhe von

		54.310,00 €
Umlagefähige Betriebskosten	29.790,00 €	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.520,00 €	
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €	

mit der Maßgabe zu beschließen, dass dieser Gültigkeit hat, bis im Jahr 2025 ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2g. Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrages zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Condex GmbH, vertr. durch ihre Geschäftsführer: Herrn Michael Schmidt-Merholz und Herr Thomas Schmidt, Mevissenstr.66 in 47803 Krefeld und der Eigentümergeinschaft: Berliner Str. 12-14 in 40668 Meerbusch um 3 Jahre vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 zu den gleichen Konditionen

Nach eingehender Erörterung wird der Antrag gestellt, dass die Verwalterbestellung zwischen der Condex GmbH, Mevissenstr. 66, 47803 Krefeld, vertreten durch ihre Geschäftsführer Michael Schmidt-Merholz und Thomas Schmidt und der Eigentümergemeinschaft Berliner Str. 12 - 14, 40668 Meerbusch, vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 zu gleichen Konditionen verlängert wird. Dies ist dem Tatbestand geschuldet, dass noch ein Berufungsverfahren anhängig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 6/8 Stimmen

Nein-Stimmen: 1/8 Stimmen

Enthaltungen: keine

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2h. Beschluss über die Erneuerung der Fenster- und Eingangstüren im Eingangsbereich (Angebote werden rechtzeitig vor der Versammlung nachgereicht)

Herr Schmidt-Merholz berichtet, dass unter Aufgreifen des Tagesordnungspunktes 2f. der 1. Eigentümerversammlung 2023 vom 22.08.2023 erst nach Vorliegen eines Kostenvoranschlages der Architektin Frau Timmermanns sowie 2 weiteren Angebote die Ausarbeitung eines Sanierungsfahrplanes in Auftrag gegeben wird. Die Beauftragung soll dann im Umlaufbeschluss, der nicht einstimmig sein muss, beschlossen werden. Danach wird eine außerordentliche Eigentümerversammlung über die Sanierung Beschluss fassen. Frau Timmermanns teilte mit, dass sie vor dem 01.01.2025 nicht tätig werden kann.

Herr Schmidt-Merholz stellt hierüber den Antrag.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2i. Beschluss über die Wärmedämmung der Eingangsfront mit der jeweiligen Seitenfront (Angebote werden rechtzeitig vor der Versammlung nachgereicht)

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, die gleiche Vorgehensweise wie unter Tagesordnungspunkt 2h. zu beschließen

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2j. Beschluss über die Erneuerung der Heizungsanlage (Angebote werden rechtzeitig vor der Versammlung nachgereicht)

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, die gleiche Vorgehensweise wie unter Tagesordnungspunkt 2h. zu beschließen

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2k. Beschluss über den Vertrag mit der Firma HOB hinsichtlich der Gartenpflege

Frau Marschall berichtet, dass eine zusätzliche braune Biotonne in Meerbusch zu einer Jahresgebühr in Höhe von 75,00 € zu erhalten ist.

Herr Schmidt-Merholz wird in Absprache mit Herrn Kahl die Firma HOB beauftragen, den nötigen Rückschnitt der Sträucher und Hecken vorzunehmen.

Ebenso wird Herr Schmidt-Merholz in Absprache mit Herrn Kahl Angebote für die Gartenpflege einholen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst.

Zu TOP 2l. Beschluss über die Treppenhausreinigung

Nach eingehender Erörterung wird der Antrag gestellt, dass alles so bleiben soll wie es ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 3. Verschiedenes

Herr Kahl berichtet, dass er den Heizungsschlüssel sowie den Code benötigt. Der Schornsteinfeger muss die Anlage mit Wasser befüllen, der Ölstand muss gemessen werden und die Reinigung des Raumes muss überprüft werden.

Die Verwaltung wird gebeten, die Eigentümer der ehemaligen Wohnung Hagen/Krula, bezüglich der Mülltrennung anzuschreiben.

Da zu diesem Tagesordnungspunkt seitens der weiteren Eigentümer sowie der Verwaltung keine weiteren Ausführungen gewünscht werden, bedankt sich Herr Schmidt-Merholz für das Erscheinen der Eigentümer und schließt die Versammlung um 21:30 Uhr.

Krefeld, den 10.10.2024

CONDEX
Gesellschaft für Verwaltung und
Betreuung von Immobilien mbH
Gf: Michael Schmidt-Merholz
Thomas Schmidt
AG Krefeld HRB 9124
Meylstraße 40 • 47803 Krefeld
Telefon 02151/73 830

.....
Condex GmbH
Verwalterin

.....
Vorsitz

.....
Protokoll

.....
Frau Marschall

.....
Herr Spitze