

CONDEX GmbH • Mevissenstr. 66 • 47803 Krefeld

Herrn  
Marcel Spitze  
Berliner Straße 14  
40668 Meerbusch

20.01.2026

**Wohnanlage in 40668 Meerbusch, Berliner Straße 12 - 14**  
**Protokoll der 1. ordentlichen Eigentümerversammlung 2025**

Sehr geehrter Herr Spitze,

in vorbezeichneter Angelegenheit überreichen wir Ihnen das Protokoll der 1. ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 zur Kenntnisnahme und zur Komplettierung Ihrer Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

**- CONDEX - GmbH -**

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

***Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass persönliche Besuche nur nach vorheriger Terminabsprache möglich sind.***

# **PROTOKOLL**

der 1. Eigentümerversammlung 2025 der Wohnungseigentümergeinschaft „Berliner Straße 12 und 14 in 40668 Meerbusch“

vom 10.12.2025

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

Anwesend sind:           4 Eigentümer persönlich  
                              3 Eigentümer in Vertretung

mit insgesamt:           753,20/1.000 Miteigentumsanteilen

Für die Verwaltung:      Herr Michael Schmidt-Merholz

Beginn:                    18:07 Uhr

Ende:                      19:10 Uhr

## Zu TOP 1: Regularien

Herr Schmidt-Merholz begrüßt die anwesenden Eigentümer zur 1. Eigentümerversammlung 2025 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 2025 mit 753,20/1.000 Miteigentumsanteilen beschlussfähig ist.

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

## Zu TOP 2. Verwaltungsbereich

### 2a. Bericht der Verwaltung

Herr Schmidt-Merholz erläutert, dass der Wirtschaftsplan 2024 in Höhe von 29.790,00 € (umlagefähige Kosten) zuzüglich 12.520,00 € (nicht umlagefähige Kosten) zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 12.000,00 € somit insgesamt in Höhe von 54.310,00 € beschlossen wurde.

Die Abrechnung 2024 beläuft sich auf 45.012,51 € und setzt sich aus den umlagefähigen Kosten in Höhe von 27.082,28 € und nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 5.930,23 € zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 12.000,00 € zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2024 endet mit einem ausgeglichenen Haushalt.

Herr Schmidt-Merholz erläutert die im Wirtschaftsjahr angefallenen Instandhaltungskosten im Wirtschaftsjahr 2024 in Höhe von 961,29 €. Diese setzen sich zusammen aus den Rechnungen der Firmen GM (Reparatur BK-Klappe WE 08) in Höhe von 234,67 €, Firma RSG (Reparatur Hauseingangstür) in Höhe von 207,30 €, Firma HOB (Entfernung Kiefernstrauch) in Höhe von 355,81 € sowie Firma Touns (Wartungsmaterial) in Höhe von 163,51 € zusammen.

Alles Weitere wird unter den nachfolgenden Tagesordnungspunkten behandelt.

Durch Erscheinen eines in Auftrag durch die Eigentümerin Osselmann Bevollmächtigten um 18.15 Uhr erhöhen sich die Miteigentumsanteile um 123,40 von 753,30 auf 876,60/1.000 Miteigentumsanteile.

#### Zu TOP 2b) Bericht über die Rechnungsprüfung

Frau Marschall berichtet über die mit Herrn Spitze im Hause der Firma Condex GmbH stattgefundene Rechnungsprüfung. 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.

Weiterhin werden folgende Personenzahlen festgelegt:

Wohnung 1	1 Person
Wohnung 2	2 Personen bis August, ab September 1 Person – dieses liegt der Verwaltung schriftlich vor
Wohnung 3	2 Personen
Wohnung 4	2 Personen
Wohnung 5	1 Person 16.03.2024
Wohnung 6	2 Personen bis 31.08., danach leer 1 Person
Wohnung 7	3 Personen
Wohnung 8	2 Personen

#### Zu TOP 2c. Beschluss über die (Gesamt-) Jahresabrechnung 2024 nebst Einzelabrechnungen 2024 einschließlich Kontenentwicklung und Abrechnungsergebnis ca) Erläuterung      cb) Verabschiedung

Herr Schmidt-Merholz erläutert die den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandte Jahresabrechnung 2024 in den einzelnen Kostenpositionen.

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

**45.012,51 €**

umlagefähige Betriebskosten	27.082,28 €
nicht umlagefähige Betriebskosten	5.930,23 €
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €



nebst Einzelabrechnungen 2024 und Kontenentwicklung mit der ausgewiesenen **Abrechnungsspitze** mit der Maßgabe, dass 1.) die Messgeräte von Brunata geprüft, 2) gm geprüft und dass 3) die Personenzahlen geändert werden, zu beschließen und zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: 5 von 7 Ja-Stimmen  
1 von 7 Nein-Stimmen  
1 von 7 Enthaltungen

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2d. Entlastung der Verwaltung für 2024

Herr Spitze stellt den Antrag, die Verwaltung für die abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis: 5 von 7 Ja-Stimmen  
1 von 7 Nein-Stimmen  
1 von 7 Enthaltungen

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 2e: Entlastung der Belegprüfer für 2024

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 2024 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis: 6 von 7 Ja-Stimmen  
0 von 7 Nein-Stimmen  
1 von 7 Enthaltungen

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

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

Frau Marschall und Herrn Spitze stehen für das Amt des Belegprüfers nicht mehr zur Verfügung. Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, Frau Brömmelsiek und Frau Bretz neu in das Amt der Belegprüfer zu wählen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Zu TOP 2f: Wirtschaftsplan 2025

Die Verwaltung erläutert den Eigentümern den mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandten Wirtschaftsplan 2025 in den einzelnen Kostenpositionen.

Herr Schmidt-Merholz stellt den Antrag, den Wirtschaftsplan 2025 mit Wirkung zum 01.01.2026 in Höhe von

		<b>54.420,00 €</b>
Umlagefähige Betriebskosten	29.900,00 €	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.520,00 €	
Zuführung zur Rücklage	12.000,00 €	

mit der Maßgabe zu beschließen, dass dieser Gültigkeit hat, bis im Jahr 2026 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 2 Jahre vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 / bzw. die Neuwahl der Verwaltung

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 Eigentümergeinschaft Berliner Str. 12 - 14, 40668 Meerbusch, vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 verlängert wird.

Abstimmungsergebnis: 6 von 7 Ja-Stimmen  
1 von 7 Nein-Stimmen  
0 von 7 Enthaltungen

Somit ist dem Antrag stattgegeben.

Zu TOP 3. Verschiedenes

Im Haushaltsplan sind 734,44 € an Materialkosten nicht angesetzt.

Die Eigentümer wünschen, dass die Eigentümerversammlung 2026 zu einem früheren Zeitpunkt stattfindet.

Herr Osselmann, Bevollmächtigter der Eigentümerin Frau Kläre Osselmann, wünscht am Mittwoch, den 17.12.2025 eine private Rechnungsprüfung.

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 19:10 Uhr.

Krefeld, den 10.12.2025

**CONDEX**

Gesellschaft für Verwaltung und  
Betreuung von Immobilien mbH

Gf: Michael Schmidt-Merholz

Thomas Schmidt

AG Krefeld 4789125

Neuvißens 1, 66 47803 Krefeld

Telefon 02151 / 78 830

.....  
Condex GmbH  
Verwalterin

.....  
Vorsitz

.....  
Protokoll

.....  
Frau Brömmelsiek

.....  
Frau Bretz