

**Birgit Rongen**  
Hausverwaltung

Weingartsweg 48  
40668 Meerbusch

Telefon 02150-6552  
E-Mail b.rongen@gmx.de  
www.rongenhausverwaltung.de

**Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung  
WEG Gonellastr. 53 / 53a, 40668 Meerbusch am 27. Juni 2017  
in der Gaststätte „Baumeister“, 40668 Meerbusch**

28.06.2017

Beginn: 18.05 Uhr

anwesend: 550,300 von 1.000,000 MEA

Ende: 18.45 Uhr

vertreten: 231,700 von 1.000,000 MEA

abwesend: 218,000 von 1.000,000 MEA

Herr A. Forsen kommt 18.40 Uhr zur Versammlung hinzu

Die Anwesenheitsliste und die Stimmrechtsvollmachten liegen dem Originalprotokoll bei.

Gemäß den Tagesordnungspunkten der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 10.06.2017, die form- und fristgerecht versandt worden ist, werden die TOPS besprochen, dazu Entscheidungen getroffen sowie Beschlüsse gefasst. – Ohne Beschlussfassung –

**TOP 1 / Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Gemäß o.a. Miteigentumsanteilen ist die Versammlung mit 782,000 von 1.000,000 Miteigentumsanteilen persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Versammlungsleiterin stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 2 / Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2016 einschließlich der sich daraus ergebenden Hausgeldeinzelabrechnungen 2016 / Entlastung der Verwaltung**

Nach Klärung noch offener Fragen wird die Jahresabrechnung 2016 genehmigt und der Verwaltung wird Entlastung erteilt.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 3 / Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2017 (mit Rücklagenbildung)**

Der Wirtschaftsplan 2017, der über den 31.12.2017 hinaus gültig ist bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung, wird nach ausführlicher Besprechung in Höhe von € 41.000,00 genehmigt und beschlossen. Die Rücklagenbildung für 2017 soll wieder € 7.500,00 betragen. Die Hausgelder 2017 werden in bisheriger Höhe beibehalten, obwohl sich ggf. noch einmal Nachzahlungen für das 2017 aufgrund noch zu verrechnender Verwalterhonorare ergeben werden. Es ist den Eigentümern freigestellt, ihr Hausgeld für 2017 zu erhöhen, um Nachzahlungen für das Abrechnungsjahr 2017 zu mindern.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 4 / Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates für die Belegprüfung des Jahres 2016**

Die Belegprüfung für das Abrechnungsjahr 2016 ist am 07.06.2017 durch die Beiräte Frau Carola Merten und Frau Gudrun Wienhold durchgeführt und für in Ordnung befunden worden. Somit wird der Beirat für die Belegprüfung 2016 entlastet.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 5 / Beschlussfassung über die Wahl des Beirates (mit Vorsitz) für das Jahr 2017 / bis zur nächsten Eigentümerversammlung**

Aufgrund der noch laufenden Balkonsanierungen ist es sinnvoll, den voll ins Geschehen integrierten, bisherigen Beirat noch ein Jahr beizubehalten. Die derzeitigen Beiräte Herr Ingo Müller-Berendt (Beirats-Vorsitz), Frau Gudrun Wienhold und Frau Carola Merten sind dazu bereit und werden gewählt.



**Beschlussfassung: Einstimmig****TOP 6 / Beschlussfassung über die Ausstattung / Überprüfung der Rauchwarnmelder in den Räumen des gemeinschaftlichen Eigentums (Treppenhäuser / Kellerräume) durch die Fa. Norf und Überprüfung in den einzelnen Wohneinheiten auf auflagengerechte Installation aus Haftungsgründen**

Das Thema der Rauchwarnmelder wird ausführlich besprochen. Herr Norf wird sich um die Allgemeinflächen der beiden Häuser kümmern und ist auch Ansprechpartner für alle Eigentümer, die eine Überprüfung ihrer Rauchwarnmelder in ihren Einheiten wünschen bzw. eine Neuinstallation. Wie dargelegt, wird die Hausverwaltung mit dem Versand dieses Protokolls eine Abfrage über die Sicherstellung der ordnungsgemäßen / auflagengerechten Anbringung von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohneinheiten vornehmen, die von allen Eigentümern mit Rücklauf zum 31.07.2017 an die Hausverwaltung zurückzugeben ist. Dies ist verbunden mit dem Haftungsausschluss der Hausverwaltung bei Nicht- oder nicht fachgerechter Installation der Rauchwarnmelder in den einzelnen Wohnungen / Appartements. – Die Eigentümer sind bei Vermietung gehalten, sicher zu stellen, dass ihre Mieter der jährlichen Überprüfungspflicht der Rauchwarnmelder nachkommen. Im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung ist die Hausverwaltung nicht zuständig für diese Überprüfung.

**Beschlussfassung: Einstimmig****TOP 7 / Beschlussfassung über den Einbau von neuen Dachfenstern in der Einheit Wienhold, Gonellastr. 53a, auf Kosten der Eigentümer Wienhold**

Das Anliegen der Eheleute Wienhold wird besprochen und es gibt keine Bedenken zum Einbau der neuen Dachfenster – in gleicher Größe und Farbe der Bisherigen – auf eigene Kosten.

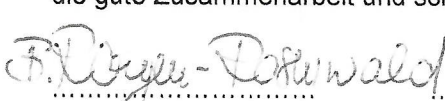
**Beschlussfassung: Einstimmig**


Unter Vorbehalt wird festgehalten, dass gemäß Teilungserklärung Seite 7, Absatz 3d, festhalten ist, dass nur die Innenfenster im Sondereigentum stehen, d. h. ein (erforderlicher) Komplettaustausch von Fenstern obliegt der Gemeinschaft. Zukünftig sollte im Sinne der Eheleute Wienhold geklärt werden, dass die Kompletterneuerung von Fenstern und Balkonfenster- bzw. Türelementen von den jeweiligen Eigentümern zu tragen ist. (Falls erforderlich: Änderung der Teilungserklärung / kosten- u. zeitaufwendig)

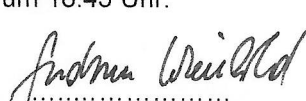
**TOP 8 / Verschiedenes – ohne Beschlussfassung**

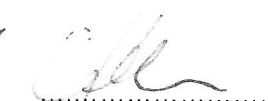
- Unitymedia: Aufgrund der Schwierigkeiten von Frau Hirsekorn mit ihrem TV-Empfang über den Rahmenvertrag mit Unitymedia möge Herr Norf noch einmal klären, wie Frau Hirsekorn geholfen werden kann und ob eventuell ein Ausstieg der Einheit Hirsekorn aus dem Rahmenvertrag sinnvoll ist. Frau Münks versorgt sich über die Telekom und wünscht den Ausstieg wegen Doppelbelastung aus dem Unitymedia-Vertrag. Die Hausverwaltung wird nach Rücksprache mit Frau Hirsekorn / Frau Münks bei Unitymedia Entsprechendes veranlassen.
- Frau Hollburg fragt nach einer abschließenden a.o. Eigentümerversammlung nach Fertigstellung der Balkonsanierungen. Dies wird die Hausverwaltung gerne initiieren.
- Instandsetzung Garten nach Fertigstellung der Balkone: Die anwesende Eigentümergemeinschaft sieht vor, sich in Eigenarbeit der Garteninstandsetzung anzunehmen. Herr Kritzen bietet dazu benötigtes Werkzeug an, welches er günstig zur Verfügung stellen könnte. An einem Freitagnachmittag bzw. Samstagvormittag wäre ein günstiger Zeitpunkt, um die Grünabfälle noch auf dem Bauhof entsorgen zu können. Die Hausverwaltung ist gerne zur Koordination bereit, bittet aber die Vogelnebstbrutschutzzeit bis zum 30.09. eines jeden Jahres zu beachten; bis zu dem genannten Termin dürfen keine umfassenden Rückschnitte / Fällungen etc. vorgenommen werden.
- Die unzumutbaren Belästigungen eines der HV genannten Bewohners in Haus 53a (urinieren im Fahrradkeller, Abstellen von Bierflaschen, Rauchen mit liegen gelassenen Kippen, Angehen von Mitbewohnern, Geschrei vor der Hauseingangstür etc.) werden mittels Anschreiben an den betreffenden Bewohner abzustellen versucht. Ggf. Information an die übrige Erbgemeinschaft des Bewohners.

Da keine anderen Anliegen mehr geäußert werden, bedankt sich die Verwalterin bei den Anwesenden für die gute Zusammenarbeit und schließt die Versammlung um 18.45 Uhr.

  
B. Rongen-Rosenwald  
Hausverwaltung

  
Ingo-Müller-Behrendt  
(Beirats-Vorsitzender)

  
Gudrun Wienhold  
(Beirätin)

  
Carola Merten  
(Beirätin)