



**Birgit Rongen**  
Hausverwaltung

Weingartsweg 48  
40668 Meerbusch

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

Birgit Rongen · Weingartsweg 48 · 40668 Meerbusch

29.08.2024

**Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung  
WEG Gonellastr. 53 / 53a, 40668 Meerbusch am 22.08.2024  
in der Gaststätte „Baumeister“, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch**

Beginn: 17.00 Uhr    Ende: 18.50 Uhr

anwesend:	482,400 MEA
durch Vollmacht vertreten:	108,600 MEA
abwesend:	409,000 MEA

Die Anwesenheitsliste mit Vollmachten liegen dem Originalprotokoll bei.

Gemäß fristgemäßem Einladungsschreiben vom 27.07.2024 und TOP 11 vom 19.08.2024 werden nach der Begrüßung der Anwesenden (TOP 1) die Tagesordnungspunkte behandelt:

**TOP 2. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2023 einschließlich der sich daraus ergebenden Hausgeldeinzelnabrechnungen / Entlastung der Verwaltung**

Die Jahresabrechnung 2023 wird von den Eigentümern angenommen.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024 mit Hausgeldern und Rücklage**

Der Wirtschaftsplan 2024 über € 32.133,00 wird angenommen. Er behält Gültigkeit über den 31.12.2024 hinaus bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung. Die Rücklagenbildung für 2024 soll insgesamt € 5.000,00 betragen, vorgenommen durch entsprechende Umbuchung vom Girokonto auf das Rücklagenkonto ohne Belastung der Eigentümer. Die Hausgelder sollen der Höhe nach in Eigenverantwortung der Eigentümer gezahlt werden.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 4. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats Herrn Jörg Kritzen und Herrn Ingo Müller-Behrendt für ihre Arbeit im Jahr 2023**

Der Verwaltungsbeirat erhält die Entlastung für das Jahr 2023

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 5. Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2024 / bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung**

Frau G. Wienhold hat im Sommer 2023 ihre Arbeit als Mitglied des Verwaltungsbeirats niedergelegt.

Herrn I. Müller-Behrendt steht für das Jahr 2024 nicht mehr zur Verfügung. Ihm gilt der Dank der Eigentümer und der Verwaltung für langjähriges Engagement in allen Belangen der Häuser Gonellastr. 53 + 53a. - Als Verwaltungsbeiräte für das Jahr 2024 bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung werden Herr J. Kritzen (Beiratsvorsitz), und



Herr R. Pricken gewählt.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 6. Beschlussfassung: Kündigung der Beirats-Versicherung (€ 128,52 jährlich) wegen geänderter Haftungsbedingungen**

Nachdem sich die Gesetzeslage dahingehend geändert hat, als dass Beiräte nur noch bei grober Fahrlässigkeit in ihrer Tätigkeit haften, wird die Beiratsversicherung als entbehrlich erachtet. Sie soll deshalb zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 7. Beschlussfassung über Fahrradständer im Eingangsbereich / Haus 53**

Es wird besprochen, ob es Sinn macht, für die Fahrräder des Hauses 53 einen Abstellbereich zu erstellen, ggf. neben dem Mülltonnenbereich. Frau Münks wird so freundlich sein und die steten Fahrradbenutzer nach deren voraussichtlichen Nutzungsabsichten zu befragen.

Angedacht wären Bügel an der Hauswand, die kostengünstig angebracht werden könnten.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 8. Beschlussfassung über Rauchwarnmelder / Prüfung / Wartung in 53 + 53a**

Das Thema der Rauchwarnmelder wird besprochen und entsprechend seiner Wichtigkeit sollen alle Eigentümer/Vermieter auf dem beigefügten Schreiben die ordnungsgemäße Ausstattung ihrer Räumlichkeiten mit Rauchwarnmeldern bestätigen. Die Ausstattung ist notwendig in Schlafzimmer und Flur. Die Ausstattung selbst liegt in der Verantwortung des Eigentümers/Vermieters, die jährliche Prüfung obliegt den Mietern, so vermietet. (Rücklauffrist 20.09.2024)

Die Treppenhäuser benötigen keine Rauchwarnmelder.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 9. Beschlussfassung über eine Erhöhung von € 280,00 auf € 300,00 monatlich für die Hausreinigungskraft Frau Weise wegen überdurchschnittlicher Reinigungsleistung**

Das Thema wird ausführlich besprochen und diskutiert. Es wird festgehalten, dass Frau Weise ab dem 01.09.2024 monatlich € 300,00 erhält.

Über eine Erhöhung der Vergütung von Frau Münks hinsichtlich ihrer Gartenarbeiten kann auf dieser Versammlung nicht entschieden werden, da nicht anwesende Eigentümer hierüber nicht in Kenntnis gesetzt werden konnten. Deshalb wird eine Erhöhung des Gartenarbeitslohns für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung zur Wiedervorlage festgehalten.

**Beschlussfassung: Einstimmig**

**TOP 11 vorgezogen - Beschlussfassung über die Erneuerung der Waschkeller-Senken**

Im Rahmen des Rattenbefalls im Keller des Hauses Gonellastr. 53 informiert die Verwaltung über die bisherige Entwicklung und teilt mit, dass die Fa. AS-Schädlingsbekämpfung die Angelegenheit eigenständig bearbeitet und die Verwaltung entsprechend informiert. Informationsaushänge im Haus sind vorgenommen worden. Insbesondere hat die Verwaltung alle Bewohner dahingehend aufgefordert, ihre Keller (auf-)zu räumen bzw. zu entrümpeln. Keinesfalls dürfen Lebensmittel im Keller aufbewahrt bzw. gelagert werden. Darüber ist noch einmal explizit mit Ihren Mietern zu sprechen! Herr Forsen hat bislang freundlicherweise die Bekämpfung der Ratten unterstützt.

Das Einschluflloch für Ratten ist in der defekten Senke im Waschkeller 53 festgestellt worden, da die eingeholten Angebote der Firmen Nelsen&Jänichen sowie der Firma Kessel zur Erneuerung dieser zu teuer erschienen, wird dieser Abfluss sowie die Rohrdurchführungsöffnung in den Bewohnerkeller von der Firma Dirk Schmitz aus Lank (Empfehlung von Frau Richter) verschlossen. Auch der Kellerabfluss in 53a soll voraussichtlich durch Firma Dirk Schmitz erneuert und mit Rückschlagventil ausgestattet werden. Hierzu ergeht ein Umlaufbeschluss.

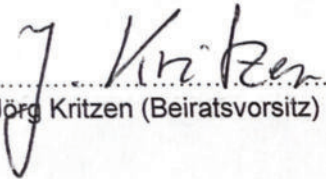
**TOP 10. Verschiedenes – Ohne Beschlussfassung**

- Information über Rattenbefall Keller 53 (in Arbeit bzw. erledigt) – siehe auch TOP 11



- Verschmutzung Wohnungstür Einheit Spennes / Mieter Kaiser – wurde von Frau Spennes erledigt
- Dachfenster Müller-Behrendt: Nachdem Frau Münks neue Dachfenster wegen Undichtigkeiten erhalten hat, werden als Wiedervorlage für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung die Dachfenster von Frau Münks zu bearbeiten sein.
- In diesem Zusammenhang sind von Herrn Wienhold (53a) noch einmal die selbst finanzierten Dachfenster angesprochen worden. Dafür wird die Verwaltung nach Regelungen / Ergebnissen in den Unterlagen vom Vorverwalter Rabbel nachforschen und noch einmal prüfen, was die Teilungserklärung vorgibt. Bei nächster Gelegenheit wird sodann die alleinige Bezahlung der Fenster durch die Eheleute Wienhold noch einmal zu besprechen sein, um eine endgültige Lösung herbeizuführen.

Nachdem keine weiteren Anliegen geäußert werden, bedankt sich die Verwalterin bei den Anwesenden und schließt die Versammlung um 18.50 Uhr.

  
 Jörg Kritzen (Beiratsvorsitz)

  
 Reiner Pricken (Beirat)

  
 Rongen-Hausverwaltung



ERROR: IOError  
OFFENDING COMMAND: image

STACK:

-mark-  
-savelevel-