

Eingang

23.10.2025



Birgit Rongen

Hausverwaltung

03.10.2025

**Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung
WEG Gonellastr. 53 / 53a, 40668 Meerbusch am 23.09.2025
in der Gaststätte „Baumeister“, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch**

Beginn: 17.00 Uhr Ende: 18.30 Uhr

anwesend: 392,700 MEA
durch Vollmacht vertreten: 330,000 MEA
abwesend: 307,000 MEA

Die Anwesenheitsliste mit den Vollmachten liegen dem Originalprotokoll bei.

Gemäß fristgemäßem Einladungsschreiben vom 25.09.2025 und TOP 11 vom 19.08.2024 werden nach der Begrüßung der Anwesenden die Tagesordnungspunkte behandelt:

TOP 2. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2024 einschließlich der sich daraus ergebenden Hausgeldeinzelaabrechnungen / Entlastung der Verwaltung

Die Jahresabrechnung 2024 wird von den Eigentümern angenommen. Die Guthaben aus der Hausgeldabrechnung werden ausgezahlt bzw. überwiesen. Die Belegprüfung durch den Beirat hat am 21.08.2025 ohne Beanstandungen stattgefunden.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2025 mit Hausgeldern und Rücklage

Der Wirtschaftsplan 2025 über € 31.946,00 wird angenommen. Er behält Gültigkeit über den 31.12.2025 hinaus bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung. Die Rücklagenbildung 2025 soll insgesamt € 5.000,00 betragen. Aufgrund des Kontostandes des Girokontos (€3.142,45) ist ein Übertrag vom Girokonto in genannter Höhe ohne Belastung der Eigentümer wie in den Vorjahren nicht möglich. Vielmehr wird die zu bildende Rücklage – aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen – bis zum 15.11.2025 von allen Eigentümern auf das bekannte Hausgeldkonto zu zahlen sein. Nachfolgend sind die zu zahlenden Beträge wie folgt aufgelistet:

Einheit 001 / Pricken / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 013 / Merzenich / 36,2 MEA	€ 181,00
Einheit 002 / Pricken / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 014 / Forsen / 29,6 MEA	€ 148,00
Einheit 003 / Pechan / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 015 / Kritzen / 32,2 MEA	€ 161,00
Einheit 004 / Porcu / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 016 / Dr. Muhm / 36,2 MEA	€ 181,00
Einheit 005 / Merten / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 017 / Fischer / 36,2 MEA	€ 181,00
Einheit 006 / Gray / 63,9 MEA	€ 319,50	Einheit 018 / Knoden / 29,6 MEA	€ 148,00
Einheit 007 / Jan / 53,5 MEA	€ 267,50	Einheit 019 / Nachtigall / 32,2 MEA	€ 161,00
Einheit 008 / Wienhold / 53,5 MEA	€ 267,50	Einheit 020 / M. Norf / 36,2 MEA	€ 181,00
Einheit 009 / Schurse / 36,2 MEA	€ 181,00	Einheit 021 / M.-Behrendt / 53,5 MEA	€ 267,50
Einheit 010 / R. Norf / 29,6 MEA	€ 148,00	Einheit 022 / Münks / 53,5 MEA	€ 267,50
Einheit 011 / Richter / 32,2 MEA	€ 161,00	Gesamt	€ 5.000,00
Einheit 012 / Spennes / 36,2 MEA	€ 181,00		

24.10.2025

Nach Eingang aller Zahlungen kann die Rücklage über € 5.000,00 für 2025 gebildet werden.
(Hausgeldkonto: IBAN: DE14 3206 0362 2289 0200 15 / BIC: GENODED1HTK – VB Krefeld eG)

Bei dieser Gelegenheit ist festgehalten, dass Herr Kritzen zur Schonung der Rücklage und wegen zum Teil hoher Handwerkerkosten anbietet, kleinere Arbeiten am Objekt durch seinen angemeldeten Mitarbeiter preiswert erledigen zu lassen.

Beschlussfassung: Einstimmig

..12

Weingartsweg 48
40668 Meerbusch

Telefon 02150-6552
E-Mail B.Rongen@gmx.de
www.rongenhausverwaltung.de

TOP 4. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats Herrn Jörg Kritzen und Herrn Reiner Pricken für ihre Arbeit im Jahr 2024

Der Verwaltungsbeirat erhält die Entlastung für das Jahr 2024.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 5. Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2025 / bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung

Als Verwaltungsbeiräte für das Jahr 2025 bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung werden Herr Jörg Kritzen (Beiratsvorsitz), und Herr Reiner Pricken wieder gewählt.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 6. Beschlussfassung über die Erhöhung der Entlohnung von Frau Münks für die Gartenarbeiten von € 300,00 auf € 320,00 monatlich – ab dem 01.01.2026

Nachdem das Thema ausführlich besprochen worden ist, erklären sich die Eigentümer mit der Erhöhung der Entlohnung von Frau Münks einverstanden.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 7. Beschlussfassung zur Zukunft der Verwaltung (Stichpunkt „Zertifizierter Verwalter“)

Die zwischenzeitlich erforderliche Verwalterlizenz kann die Verwalterin nicht beibringen. Auch ohne Verwalterlizenz ist der Versicherungsschutz durch die Vermögensschaden-Haftpflicht weiterhin gegeben. Herr Kritzen führt aus, dass ohne Verwalterlizenz von der Gemeinschaft gefasste Beschlüsse anfechtbar sind. Die anwesenden Eigentümer/-innen haben den Sachverhalt zur Kenntnis genommen.

Ohne Beschlussfassung

TOP 8. Beschlussfassung über die Wiederbestellung der Rongen-Hausverwaltung (Birgit Rongen-Rosenwald, Weingartsweg 48, 40668 Meerbusch) vom 01.01.2026 bis 31.12.2026 zu den bisherigen Konditionen (€ 21,50 netto / Einheit)

Die Verwalterin teilt mit, dass sie zum Ende des Jahres 2026 ihre Verwaltertätigkeit beenden wird.

Sie sagt deshalb die Hausgeldabrechnung 2025 für das Frühjahr 2026 zu, damit auf der Eigentümerversammlung bereits eingeholte Angebote für eine neue Verwaltung rechtzeitig besprochen und ggf. schon über die neue Verwaltung beschlossen werden kann.

Für den Übergang auf die neue Verwaltung bittet die Verwalterin um die Bestellung für das Jahr 2026 zu bisherigen Konditionen. Dem Anliegen wird stattgegeben. Die Verwalterin bedankt sich für die entgegenkommende Entscheidung der Anwesenden.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 9. Beschlussfassung über eine neue Wohnungseingangstür / Einheit Pricken bei optisch optimal angepasster Farbe zu den anderen Wohnungseingangstüren und auf eigene Kosten

Dem Anliegen von Herrn Pricken hinsichtlich einer neuen Wohnungseingangstür wird stattgegeben.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 10. Beschlussfassung über den Glasfaseranschluss durch die Telekom gemäß Vororttermin am 12.06.2025 (Aufnahme der Gegebenheiten – „Auskundung“) Verteilung des Auskundungsberichts an alle Eigentümer im Vorlauf zur Eigentümerversammlung / Abfrage der Eigentümer-Entscheidung

Nachdem allen Eigentümern der „Auskundungsbericht“ der Glasfaser / Telekom im Vorlauf zur Eigentümerversammlung per E-Mail zugestellt worden ist, wird die Angelegenheit besprochen. Es steht zunächst die Verlegung der Leitung vom Gehweg vor den Häusern in die Häuser an.

Dann folgt die Verlegung der Leitungen im Haus gemäß Auskundungsbericht, wenn gewünscht bis in jede Wohnung. (Kostenfrei bis 3 m zum Anschluss von der Wohnungseingangstüre).

3/.. Fortsetzung des Protokolls zur Eigentümerversammlung Gonellastr. 53 + 53a / 23.09.2025

Die Verwaltung bittet hier, sich explizit zu melden, wenn der Wohnungsanschluss nicht gewünscht wird. Bitte beachten Sie, dass der Hausanschluss kostenfrei ist und die Wertigkeit Ihrer Immobilie unterstützt. Es wird um umgehende Rückmeldung gebeten.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 11. Zusätzlich aufgenommenener Tagesordnungspunkt - Beschlussfassung über das Angebot der Firma FSI GmbH für 2 neue Dachflächenfenster in der Einheit Müller-Behrendt (Mieterin Frau Weise) zum Preis von € 4.707,00 netto.

Das Angebot ist am 03.09.2025 per E-Mail an alle Eigentümer verteilt worden. Da die Fenster beide völlig marode sind, werden zertifizierte Veluxfenster eingebaut werden. Die Terminierung wird im November 2025 liegen.

Beschlussfassung: Einstimmig

Verschiedenes – Ohne Beschlussfassung

- Wasser-Absperrhähne prüfen. Eichfrist der Wasserzähler prüfen; ggf. Erneuerung

Es sollen die Messinstrumente (Wohnung / Waschmaschinen) in Hinsicht auf Festsitzen der Absperrhähne und abgelaufener Eichfrist der Wasserzähler überprüft bzw. ausgetauscht werden. Die Verwaltung wird dazu einen Vororttermin mit der Firma Nelsen & Jänichen anberaumen; um eine Kostengröße zu erhalten. Ein weiteres Angebot kann eingeholt werden.

Da die Absperrhähne und die Wasserzähler im Allgemeineigentum stehen, sind die Kosten für die Maßnahme gemeinschaftlich zu tragen. Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat, die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage.

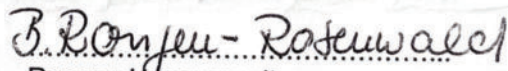
- Das Fahrrad von Frau Schlieper steht immer noch vor dem Haus 53.

Es möchte bitte von Frau Schlieper abgeholt werden; Herr Kritzen als ehemaliger Vermieter möchte sich darum kümmern, dass das Fahrrad entfernt wird.

Nachdem keine weiteren Anliegen geäußert werden, bedankt sich die Verwalterin bei den Anwesenden und schließt die Versammlung um 18.30 Uhr.


Jörg Kritzen (Beiratsvorsitz)


Reiner Pricken (Beirat)


Rongen-Hausverwaltung