



MÜLLER · JANOSCHEK
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Müller-Janoschek oHG Immobilien · Verwaltung | Grünstr. 120 | 40667 Meerbusch

An alle
Eigentümerinnen und Eigentümer
der GdWE Mühlenstr. 3-11
40668 Meerbusch

Ihr Ansprechpartner: C. Müller-Janoschek
Telefonnummer: 02132-9147970
Datum: 24.03.2026

GdWE 511 – Mühlenstr. 3-11, Meerbusch
Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Eigentümerinnen, sehr geehrte Eigentümer,
wir laden Sie zur ordentlichen Eigentümerversammlung ein, am:

Datum : Donnerstag, 7.5.2026
Uhrzeit : 17.30 Uhr
Ort : Gasthaus Zur Alten Post, Dorfstr. 4, 40667 Meerbusch-Büderich

Tagesordnungspunkte:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung
- TOP 2 Vorlage und Beschlussfassung der Jahresabrechnung des Geschäftsjahres 2025 und die hieraus resultierenden Einzelabrechnungen

Beschlussempfehlung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2025. Der Einzug der Forderungen **erfolgt zum 01.06.2026**. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter- sofern kein anderweitiger Rückstand besteht zu diesem Termin auszukehren.

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Müller-Janoschek oHG Immobilien · Verwaltung

Anschrift / Sitz der Gesellschaft Grünstraße 120 | 40667 Meerbusch **Geschäftsführende Gesellschafterin** Cornelia Müller-Janoschek

Kontakt Telefon 02132 9147970 | **Telefax** 02132 9147978 | mj@mj-immoverwaltung.de | www.mj-immoverwaltung.de

Bankverbindung Commerzbank Düsseldorf | **IBAN** DE37 3008 0000 0204 8681 00 | **BIC** DRESDEFF300

Registereintrag HRA 7788 | Amtsgericht Neuss **Steuernummer** 122 / 5820 / 5685

- TOP 3 Entlastung der Belegprüfer Damen Imdahl-Schnuchel und Wesselbaum für das Jahr 2025/
Beschlussfassung
Beschlussempfehlung:
Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt den Belegprüfern Damen Imdahl-Schnuchel und Wesselbaum umfänglich Entlastung für das Jahr 2025.
- TOP 4 Entlastung der Müller Janoschek oHG für das Jahr 2025
Beschlussempfehlung:
Der Müller Janoschek oHG wird für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.
- TOP 5 Beschlussfassung Dachdeckerkosten Mühlenstr. 9
Die Gemeinschaft beschließt das Dachdeckerangebot Kuhn über 8187,56€ brutto oder eines der weiteren Angebote, die angefordert aber zum Zeitpunkt der Einladung noch nicht vorliegen. Die Hausverwaltung wird ermächtigt, die entsprechende Beauftragung des beschlossenen Angebotes an die entsprechende Firma im Namen und mit Vollmacht der Gemeinschaft zu erteilen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Das bereits vorliegende Angebot der Firma Kuhn Dachtechnik über 8187,56€ brutto liegt bereits bei.
Weitere Angebote sind angefordert und werden bei Erhalt ausgehändigt.
- TOP 6 auf Wunsch von Herrn Neukirchen / beiliegendes Mail vom 15.3.2026 / Erneuerung der Fenster Wohnung Haus Nr. 11/ 1.OG / 1 Zimmer / Straßenseite

Die Gemeinschaft beschließt die Erneuerung des Erkerfensters sowie des zweiflügeligen Fensters Mühlenstr. 11 Wohnung Neukirchen gemäß dem beiliegenden Angebot der Neukirchen über 5.141,99€ brutto oder gemäß dem angeforderten Angebot der Wigger. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt und aus der gezahlten Sonderumlage in Höhe von insgesamt 60.000€ entnommen.

Ein Angebot der Firma Wigger liegt nicht vor, ist angefragt.
- TOP 7 auf Wunsch von Frau Münker Erneuerung Erkerfenster gemäß beiliegendem Mail vom 14.3.2026 Straßenseite

Die Gemeinschaft beschließt die Erneuerung des Erkerfensters Mühlenstr. 3 Wohnung Münker. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt und aus der gezahlten Sonderumlage in Höhe von insgesamt 60.000€ entnommen.

Ein Angebot der Firma Wigger liegt nicht vor, ist angefragt.
- TOP 8 Frau Beyer äußert den Wunsch, ihre Fenster noch einmal neu zubegutachten, siehe Ihr beiliegendes Mail
- TOP 9 Der Beirat Frau Wesselbaum und Frau Imdahl-Schnuchel treten zurück.
Wahl eines neuen Beirats
- TOP 10 Vorzeitige Beendigung der Verwalterbestellung zum 30.06.2026 sowie außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages vom 12.10.2012/15.10.2012 zum 30.06.2026

Die Hausverwaltung Müller Janoschek oHG wird mit der Gemeinschaft ab dem 1.7.2026 die Verwaltungstätigkeit nicht mehr fortsetzen. Unserer Entscheidung sind gravierende Umstände vorangegangen, einige möchten wir kurz aufführen:

Seit mehreren Jahren wollte die Gemeinschaft die Erneuerung der Fenster umsetzen, nachdem das Streichen der vorhandenen Holzfenster als zu kostenintensiv erkannt wurde. Danach wurden die Fenster 2022 begutachtet und mit Noten versehen. Das Unternehmen Plum hat in einer Eigentümerversammlung ihre Aufstellung und Kenntnisstand allen erörtert.

Nachdem die angebotenen Holzfenster zu teuer waren, wurde sich um Kunststofffensterangebote bemüht bis die Gemeinschaft zu dem Entschluss kam, dass die Firma Wigger in Zusammenarbeit mit dem Architekten Labuhn-Frings ein Vorortbegehung zwecks Aufmaßes durchführt, um ein Angebot abzugeben. Daraufhin haben der Beirat, Herr Pixberg, Herr Labuhn-Frings und die Hausverwaltung mehrfach zusammengesessen, um fair für die Gemeinschaft zu überlegen, mit welcher Seite der Fensteraustausch beginnen soll. Es wurde sich für die Gartenseite entschieden.

Das Angebot der Fa. Wigger wurde der Gemeinschaft in der Versammlung am 17.6.2025 vorgelegt und von der Gemeinschaft wurde beschlossen, den Auftrag entsprechend zu erteilen, was von der Verwaltung weisungsgemäß erledigt wurde.

Die ordentliche Versammlung am 15.12.2025 wurde nach TOP 6 beendet, weil etliche Eigentümer eine außerordentliche Versammlung wünschten, um über den Fensterbeschluss neu zu beschließen. Nachdem wir mehrfach versucht hatten zu erklären, dass der Beschluss rechtsgültig ist, wurde es sehr laut und dem Beirat und uns vorgeworfen, wir hätten die Gemeinschaft dazu gedrängt, das Angebot der Fa. Wigger anzunehmen und die Auftragserteilung zu beschließen. Mir als Geschäftsführerin wurde vorgeworfen, ich hätte aktiv Frau Küppers in ihrem Abstimmungsergebnis beeinflusst.

Herr Imdahl zeigte ständig den ausgestreckten Mittelfinger in Richtung Beirat und uns, der Hausverwaltung. Diese Art der Beleidigung ist keine Basis für eine vertrauensvolle und seriöse Geschäftsbeziehung. Auf die unsachlichen Zwischenrufe gehen wir nicht weiter ein.

Auf Antrag der selbsternannten Eigentümerinitiative zusammen mit anderen Eigentümern - d.h. mehr als 25% der Eigentümer - wurde zum 24.2.2026 zu einer außerordentlichen Versammlung eingeladen, deren Abstimmungspunkte uns vorgegeben wurden. Diese hatten u.a. zum Inhalt, dass der Beschluss über die Erneuerung der Fenster Gartenseite durch die Firma Wigger aufgehoben wurde.

Bereits als Vorwort zur Einladung als auch in der Versammlung haben wir darauf hingewiesen, dass die Abstimmungspunkte auf rechtliches Bedenken stoßen, was allerdings von der Gemeinschaft ignoriert wurde.

Weiterhin haben wir darauf hingewiesen, dass der Beschluss zum Zeitpunkt der Auftragserteilung wirksam zustande gekommen war, und die Firma Wigger das Recht habe, auf Vertragserfüllung zu bestehen bzw. gegen die Gemeinschaft Regressansprüche anzumelden.

Der Beschluss in der außerordentlichen Versammlung am 24.2.2026 hat im Außenverhältnis keine Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis mit der Firma Wigger.

Für uns als Verwaltung ist das Vertrauensverhältnis massiv gestört und eine weitere Zusammenarbeit mit der Gemeinschaft nicht mehr möglich.

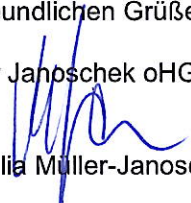
Wir bieten Ihnen an, eine kostenfreie außerordentliche Versammlung mit verkürzter Ladungsfrist einzuberufen und durchzuführen, in der die Gemeinschaft über eine neue Hausverwaltung ab dem 1.7.2026 beschließen kann. Die Angebote neuer Verwaltungen holt die Gemeinschaft ein und lässt uns diese rechtzeitig zukommen, so dass sie

zusammen mit der Einladung versendet werden können. Die Versammlung sollte bis zum 30.06.2026 durchgeführt werden.

TOP 11 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Müller Janoschek oHG


Cornelia Müller-Janoschek

Anlage: Vollmacht
Angebot Dachdecker Kuhn
Jahresabrechnung 2025
Mail von Frau Münker und Herrn Neukirchen
Angebot Fenster Firma Neukirchen