

Niederschrift ordentliche Eigentümerversammlung am 15.12.2025

GdWE 511 – Mühlenstr. 3-11, Meerbusch

Datum : Montag, 15.12.2025
Uhrzeit: 17.40 Uhr
Ende : 19.00 Uhr
Ort : Haus Baumeister, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch

Versammlungsleiter: Cornelia Müller-Janoschek
Belsitzer: Tim Janoschek

Tagesordnungspunkte:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der Versammlung
- Frau Müller-Janoschek begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einladung fest.**
Nur für die Niederschrift: es sind 760.383 / 1.000.000 MEA (Miteigentumsanteilen) anwesend oder durch Vollmacht vertreten.
- Herr Michael Labuhn-Frings / Architekt nimmt zu Beginn der Versammlung teil.**
- Frau Ostermann bittet darum, den TOP 7 vorzuziehen.**
- TOP 7 auf Wunsch von Frau Ostermann EG Haus Nr. 7 rechts
- Frau Ostermann hat uns das Nachfolgende mitgeteilt:**
- Erläuterung**
In der Teilungserklärung ist ausdrücklich vorgesehen, dass in den Wohnungen ein Gewerbe ausgeübt werden darf. Eine spätere Änderung dieser Regelung ist nur durch einstimmige Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer möglich (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG). Da eine solche Vereinbarung nicht erfolgt ist, besteht die ursprüngliche Regelung fort. Der Beschluss dient der rechtlichen Klarstellung gegenüber Verwaltung und Eigentümern.
- Frau Ostermann erläutert persönlich ihr Vorhaben, es werden keine Einwände seitens der Anwesenden eingebracht.**
- TOP 2 Vorlage und Beschlussfassung der Jahresabrechnung des Geschäftsjahres 2024 und die hieraus resultierenden Einzelabrechnungen
- Abrechnungen 2024 liegen Ihnen bereits vor.**
- Beschluss:**
Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024. Der Einzug der Forderungen **erfolgt zum 20.12.2025**. 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.

Der Beschluss wird angenommen und verkündet:

Ja-Stimmen: 694.803 / 760.383 MEA

Enthaltungen: 65.580 / 760.383 MEA (von Hoghen, F. Imdahl)

TOP 3

Entlastung der Belegprüfer Damen Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum und Herrn Küppers für das Jahr 2024/ Beschlussfassung

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt den Belegprüfern Damen Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum und Herrn Küppers umfänglich Entlastung für das Jahr 2024.

Der Beschluss wird angenommen und verkündet:

Ja-Stimmen: 672.798 / 760.383 MEA

Enthaltungen: 87.585 / 760.383 MEA (Küppers, Imdahl-Schnuchel u. Wesselbaum)

TOP 4

Entlastung der Müller Janoschek oHG für das Jahr 2024

Beschluss:

Die Müller Janoschek oHG wird für das Jahr 2024 entlastet.

Der Beschluss wird verkündet und abgelehnt:

Ja-Stimmen: 83.869 / 760.383 MEA

(Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum, Liebertz)

Nein-Stimmen: 659.512 / 760.383

Enthaltungen: 17.002 (Herr Ostermann)

TOP 5

Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ab 01.01.2026

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen ab dem 1.1.2026. Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüsse sind jährlich am 05.01. in einer Summe im Voraus fällig. Es wird den Eigentümern aber nachgelassen, die Vorschüsse in zwölf gleichen Teilbeträgen, **monatlich** jeweils zum dritten Werktag eines Monats im Voraus zu Händen der Verwaltung zu zahlen.

Der Beschluss wird angenommen und verkündet:

Ja-Stimmen: 760.383 / 760.383 MEA

TOP 6

auf Wunsch von H. Neukirchen

Austausch seiner Fenster im 1.OG Haus Nr. 11 Straßenseite / Angebot liegt bei / Beschlussfassung zulasten der Gemeinschaft

Hier wird kein Beschluss gefasst.

Die Versammlung wird hier beendet, die meisten Eigentümer möchten eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Januar 2026. Dazu werden sie der Verwaltung die Tagesordnungspunkte mitteilen.

Es werden ab Tagesordnungspunkt 6 – ausgenommen TOP 7, er wurde vorgezogen - keine weiteren Beschlüsse gefasst, die Eigentümerversammlung wird um 19 Uhr beendet.

Es soll eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Januar 2026 einberufen werden, sofern zeitlich bei der Hausverwaltung möglich, mit einem noch an die Verwaltung einzureichenden Inhalt.

Das Mitglied der Gemeinschaft, Herr Tack übergibt der Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt eine bereits erstellte Tagesordnungsliste.

TOP 8

Herr Neukirchen und Herr Imdahl haben mitgeteilt, dass sie den Austausch ihrer Fenster nicht wünschen.

Wir haben beide noch einmal aufgefordert, einen Termin innerhalb einer Frist mit der Firma Wigger zu vereinbaren oder uns die Ablehnung des Austausches der Fenster mitzuteilen. Hier möchten wir erwähnen, dass, wenn weder die Terminvereinbarung noch die schriftliche Bestätigung der Ablehnung zustande kommen bzw. erklärt werden, dieses auch insgesamt als Ablehnung gewertet wird.

In einem solchen Fall wird folgendes mitgeteilt:

Bei unkooperativen Eigentümern hinsichtlich der Ablehnung der Erneuerung der Fenster durch Verweigerung einer Terminvereinbarung zum finalen Aufmaß in ihrer Wohnung findet jetzt kein Fensteraustausch statt.

Sollte der Austausch zu einem späteren Zeitpunkt nötig werden oder die Eigentümer den Wunsch äußern, so hat der Eigentümer dann diejenigen Mehrkosten zu tragen, die dadurch entstehen, dass seine Fenster nicht zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Gesamtmaßnahme ausgetauscht werden, sondern als Einzelmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt.

Da für einen späteren Fensteraustausch ebenfalls ein Beschluss notwendig wird, können dann die Konsequenzen beschlossen werden.

TOP 9

Herr Neukirchen hat uns das Folgende mitgeteilt und den Wunsch geäußert, seinen Vorschlag als TOP zur Abstimmung zu bringen. Allerdings ist der nachfolgende Vorschlag von Herrn Neukirchen keine Formulierung für einen Beschlussantrag. Jeder Eigentümer muss, wenn er einen Beschlussantrag stellt, diesen Beschlussantrag zumindest in Grundzügen klar formulieren und uns zukommen lassen. Wir übernehmen diesen dann so in der formulierten Form.

Folgenden Vorschlag hat Herr Neukirchen an uns per mail formuliert:

Da meine Fenster Gartenseite aber noch in sehr gutem Zustand sind, würde ich auf den anstehenden Beschluss eingehen und diese Fenster zu einem späteren Zeitpunkt tauschen.

Allerdings schlage ich vor, den jetzigen Fensterpreis ausbezahlen, da eine Verrechnung in vielleicht 10-20 Jahren wahrscheinlich sehr kompliziert wird.

Alle anfallenden Kosten für Anstrich, Wartung und Reparaturen hat dann der jeweilige Eigentümer zu tragen, so dass der Eigentümergemeinschaft keine Kosten entstehen. Bitte diesen Vorschlag auch mit zur Abstimmung bei nächsten Versammlung stellen.

Hier wird nicht klar, ob Herr Neukirchen seine gezahlte Sonderumlage zurückerhalten möchte oder die Kosten für seine Fenster.

Klarzustellen ist, dass auch die Sonderumlage nicht für ein konkretes Fenster im Sondereigentum gezahlt wird, sondern zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Theoretisch könnte ein Apartment mit wenigen Miteigentumsanteilen ein großes Fenster haben oder umgekehrt. Da Herr Neukirchen die Sonderumlage für die Gesamtmaßnahme gezahlt hat, ist diese nicht zu erstatten, sondern verbleibt im Topf der Gemeinschaft.

Da die Fenster nicht zu 100% aus der Sonderumlage gezahlt werden, sondern teilweise aus der Erhaltungsaufwendung, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen, kann Herr Neukirchen auch insoweit keinen Erstattungsbetrag verlangen.

Herr Neukirchen hat nur einen Anspruch darauf, dass er zu einem späteren Zeitpunkt neue Fenster auf Kosten der Gemeinschaft erhält, mit der Einschränkung, dass er die die Mehrkosten zu zahlen hat gemäß unseren Ausführungen TOP 8.

TOP 10

Die von Ihnen angefragte Fensterfarbe Nußbaum – die Fensterfarbe wurde so von den meisten anwesenden Eigentümer und Eigentümerinnen in der Versammlung als die jetzige Außenfarbe des Holzes bezeichnet, allerdings wusste niemand die Farbbezeichnung und niemand hatte eine Baubeschreibung in seinen Akten - ist nicht vorhanden. In entsprechenden Gesprächen der Firma Wigger mit verschiedenen Eigentümern vor Ort wurde die Farbe schwarzbraun favorisiert, auch die Firma Wigger favorisiert diese Farbe.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Farbe der Fenster-Außenrahmen wie folgt lautet:
Renolit Folie mit der IT-Nummer 851805 – Fotos liegen bei.

TOP 11

Beschlussfassung Kostenübernahme bei Austausch Rollläden

Die Rollläden an den Fenstern sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz als Gemeinschaftseigentum zu betrachten, obwohl Ihre Teilungserklärung diese als Sondereigentum ausweist. Die Regelung in der Teilungserklärung, wonach es sich bei den Rollladenkästen um Sondereigentum handelt, kann jedenfalls als Kostentragungslast verstanden werden. Danach wäre es Sache des jeweiligen Sondereigentümers Reparaturen, Instandsetzungen und Austausch der Rollladenkästen durch den jeweiligen Sondereigentümer zahlen zu lassen.

Die gemäß Plänen vorhandenen Rollläden im EG und 1.OG Gartenseite hat die Firma Wigger in Ihrem Angebot, welches von Ihnen in der Versammlung am 17.6.2025 unter TOP 2.1, als Maßnahme beschlossen wurde, berücksichtigt.

Somit ist die Erneuerung Rollläden von der Gemeinschaft beschlossen.

Im finalen Aufmaß hat die Firma Wigger alle Rollläden aufgenommen, die sich im EG und 1.OG Gartenseite befinden und berücksichtigt. Der finale Gesamtbetrag steht noch nicht fest, da die Klärung bzgl. der beiden Wohnungen Imdahl und Neukirchen noch anstehen.

Klarzustellen ist allerdings, dass sowohl die Fenster Gartenseite als auch die sich im EG und 1.OG befindenden Rollläden Gartenseite von der Gemeinschaft als Gesamtmaßnahme am 17.6.2025 beschlossen wurden mit Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage und über eine Sonderumlage in Höhe von 60.000€.

Es ist möglich, die Kostenregelung beim Austausch der Rollläden mit einfacher Mehrheit so zu beschließen, dass die Kosten für die Rollläden bei Austausch pro Wohnung/Sondereigentümer ausgewiesen und diesem in Rechnung gestellt werden.

Ob ein solcher Beschluss in allen Instanzen gerichtsfest ist, können wir Ihnen nicht vorhersagen. Die sehr spezielle Regelung in der Teilungserklärung zu den Rollläden könnte später Streitpotential hervorrufen.

Aufgrund dessen könnte folgendes beschlossen werden:

1. Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Austausch der vorhandenen Rollläden nach Maßgabe des vorliegenden Angebots der Firma Wigger. Die Kosten für den Austausch der bereits vorhandenen Rollläden im EG und im 1.OG wird die Firma Wigger separat pro Wohnung/Sondereigentümer ausweisen. Die ausgewiesenen Kosten werden dem jeweiligen Sondereigentümer von der Hausverwaltung mitgeteilt und werden in seiner Jahresabrechnung 2025 berücksichtigt.

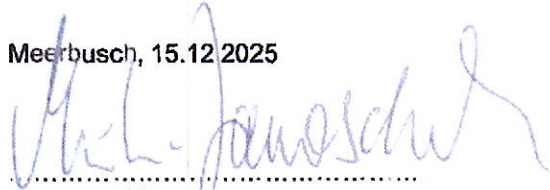
Weiterhin beschließt die Gemeinschaft, dass die Kosten Rollläden, die der Sondereigentümer zusätzlich wünscht, ebenfalls separat ausgewiesen und dem Sondereigentümer in Rechnung gestellt werden.

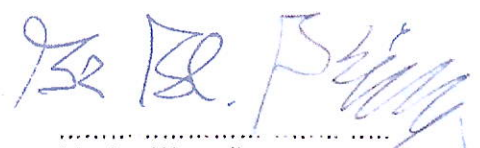
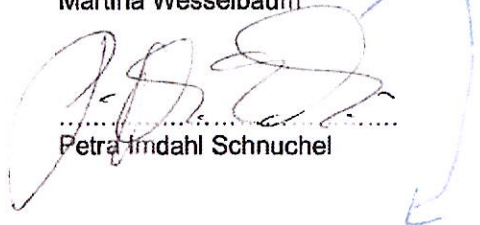
- TOP 12 Beschlussfassung über die zu leistenden Vorarbeiten (siehe Mail im Anhang vom 31.05.24), Entfernen der Innenleibungen im Stundennachweis durch die Firma Wigger
- TOP 13 Beschlussfassung über die Nacharbeit / Neugestaltung der Leibungen - ist eine bauseitige Leistung. Bitte beachten Sie hierzu, dass Nacharbeiten auch im Bereich der alten Rollladenkästen notwendig werden, welche ebenfalls eine bauseitige Leistung sind (siehe Schnitt-Handskizze im Anhang von Firma Wigger
- TOP 14 Transport der Fenster mittels Kran – bereits im Angebot enthalten oder mittels Seile und Personen Kraft im Stundenaufwand / evtl. Beschlussfassung
- TOP 15 Im Bereich der Balkonaustritte müssen vorhandene Außenfensterbänke demontiert werden, um eine korrekte Abdichtung durch den Dachdecker ermöglichen zu können. Diesen Punkt hat Wigger bereits in der Schnitt Zeichnung eingepflegt.
- Beschlussfassung über Demontage der Bänke und nach den Abdichtungsarbeiten Montage der Bänke durch einen Dachdecker im Stundenaufwand
- TOP 16 Balkone
- In der Anlage übersenden wir Ihnen die Zusammenfassung der Auswertung von Herrn Müller-Schwanneke – hier benannt als Projektnotiz Nr. 5 vom 10.11.2025 sowie die Kostenberechnung als Anhaltspunkt für eine mögliche Beschlussfassung
Herr Müller-Schwanneke wird auch wie Herr Labuhn Frings an der Eigentümerversammlung teilnehmen.
- Beschlussvorschlag:**
Die Gemeinschaft beschließt, dass Herr Müller-Schwanneke nach Möglichkeit zwei bis drei Angebote anhand seiner Kostenprognose / Leistungsausschreibung v. 7.11.2025 – beiliegend – für die Gemeinschaft einholt.
Weiterhin wird beschlossen, dass Herr Müller-Schwanneke seinen bis dato und für die Angebotseinholung erbrachten Arbeitsaufwand nach HOAI Honorarzone III ¾ Satz abrechnet.
Bei Vorliegen der Angebote wird eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, um über eines der Angebote zu beschließen sowie über das Honorar von Herrn Müller-Schwanneke für die dann durchzuführende Auftragserteilung, Baubetreuung, Überwachung und Abnahme sowie Prüfung der Schlussrechnungen und einer notwendigen Sonderumlage zu beschließen.
- TOP 17 Mögliche Sonderwünsche mit Mehrkosten / Angebot Wigger Belegnummer 31-2525052 v. 16.10.2025 beiliegend
- Die im Anhang befindlichen Sonderwünsche berechnen Sie bitte bei Sicherheits- und Parallel-Abstellbeschlägen, sowie Fliegengittern als Stück per Flügel.
- TOP 18 Verschiedenes

Es werden ab Tagesordnungspunkt 6 – TOP 7 wurde vorgezogen - keine weiteren Beschlüsse gefasst, die Eigentümerversammlung wird um 19 Uhr beendet.

Es soll eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Januar 2026 einberufen werden, sofern zeitlich möglich, mit einem noch an die Verwaltung einzureichenden Inhalt. Das Mitglied der Gemeinschaft, Herr Tack übergibt der Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt eine bereits erstellte Tagesordnungsliste, welche dann gemeinsam vor Versand überprüft, und im Bedarfsfall ergänzt wird.

Meerbusch, 15.12.2025


.....
Cornelia Müller-Janoschek

17.12.2025

.....
Martina Wesselbaum

.....
Petra Lindahl Schnuchel

.....
Karl Heinz Küppers