

Niederschrift zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 17.06.2025

GdWE Mühlenstr. 3-11, 40668 Meerbusch

Datum : Dienstag, 17.06.2025
Beginn : 17.40 Uhr
Ende : 19.05 Uhr
Ort : Haus Baumeister, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch

Versammlungsleiter: Cornelia Müller-Janoschek
Schriftführer und Beisitzer: Tim Janoschek

Diese Niederschrift besteht aus 4 Seiten

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 762.814 MEA / 1.000.000 MEA anwesend oder durch Vollmacht vertreten.
- Alle Anwesenden sind damit einverstanden, dass Herr Labuhn Frings an der Versammlung teilnimmt.
- TOP 2** Wie durch die Gemeinschaft in der Vergangenheit in der Eigentümerversammlung vom 23. April 2024 Tagesordnungspunkte 6 beschlossen wurde, haben wir in Zusammenarbeit mit dem Beirat, Herrn Labuhn-Frings (Architekt) und Firma Wigger (Fensterbauunternehmen) ein Angebot erstellt, welches als Grundlage für die Firma Sabas / Watta diene.
- Nach reiflicher Überlegung und mehreren Besprechungen ist es am sinnvollsten mit dem Fensteraustausch Gartenseite für alle Hauseingänge zu beginnen.
In der Anlage übersenden wir Ihnen das Angebot der Firma Wigger und das Angebot der Firma Sabas & Watta zu Ihrer Einsichtnahme.
- Fragen zu den Angeboten und zu einzelnen Punkten wird Herr Labuhn-Frings in der Eigentümerversammlung beantworten.
- Zu den Alternativpositionen / evtl. Sonderwünschen wird Herr Labuhn-Frings ebenfalls in der Eigentümerversammlung Sie alle entsprechend informieren. Allerdings weisen wir darauf hin, dass Sonderwünsche von dem jeweiligen Eigentümer/ Eigentümerin selbst zu zahlen sind.
- Wir bitten von Fragen im Vorfeld abzusehen.
- Die vorliegenden Angebote sind u.a. aufgrund von den Bestandsplänen aus der Bauakte Ihrer Gemeinschaft erarbeitet worden.
- Nach Beschluss eines der Angebote wird ein finales Aufmaß in jeder Wohnung durch die beauftragte Firma stattfinden, um dann das finale Angebot zu erstellen.

- TOP 2.1 Beschlussfassung über das Angebot der Firma Wigger mit Nummer 31-2511208 vom 7.5.2025, beiliegend, über derzeit 138.871,30 € brutto

Beschluss:

Beschlussfassung über das Angebot der Firma Wigger mit Nummer 31-2511208 vom 7.5.2025, beiliegend, über derzeit 138.871,30 € brutto. Die Hausverwaltung wird gebeten im Auftrag und mit Vollmacht der Gemeinschaft den Auftrag an die Firma Wigger zu erteilen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsaufwendung.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen:	397.714 /	762.814 MEA (Miteigentumsanteile)
Nein-Stimmen:	244.655 /	762.814 MEA
Enthaltung:	120.445 /	762.814 MEA

- TOP 2.2 Beschlussfassung über das Angebot der Firma Sabas & Watta mit Nummer 12202 vom 15.5.2025, beiliegend, über derzeit 175.384,16€ brutto

Hier wird kein Beschluss gefasst.

- TOP 3 Es wird beschlossen, dass die finale Überarbeitung eines der beiden unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Angebote einer Firma und die daraus eventuell resultierenden höheren Kosten als unter Tagesordnungspunkt 2.1 oder Tagesordnungspunkt 2.2 beschlossen, bereits jetzt genehmigt sind. Die Hausverwaltung wird hiermit ermächtigt, das dann vorliegende finale Angebot im Namen und mit Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft an die entsprechende Firma zu beauftragen. Der Beirat wird hierüber informiert.

Beschluss:

Es wird beschlossen, dass die finale Überarbeitung des unter TOP 2.1 beschlossenen Angebotes der Firma Wigger und die daraus eventuell resultierenden höheren Kosten als unter Tagesordnungspunkt 2.1 aufgeführt, bereits jetzt genehmigt sind. Die Firma Wigger wird ein finales Aufmaß in allen Wohnungen erstellen und im Nachgang das finale Angebot anhand des Aufmaßes der Hausverwaltung zukommen lassen. Die Hausverwaltung wird hiermit ermächtigt, das dann vorliegende finale Angebot im Namen und mit Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft an die Firma Wigger zu beauftragen. Der Beirat wird hierüber informiert.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen:	397.714 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	244.655 /	762.814 MEA
Enthaltung:	120.445 /	762.814 MEA

- TOP 4 Derzeit bestehen folgende Guthabenbeträge auf Ihren Konten:
Rücklagen Konto 82.674 €
TOP Zinsskonto 60.847 €
Girokonto 27.900 €

Somit verfügen Sie über ein Guthaben in der Rücklage für Erhaltungsaufwendungen von rund 143.000 €.

Trotzdem wird es notwendig, eine Sonderumlage zu beschließen, um eventuell höhere Beauftragungskosten Fenster nach dem finalen Aufmaß vor Ort, und die noch nicht feststehenden Kosten der unter Tagesordnungspunkten 5 und 6 genannten Maßnahmen,

zu finanzieren. Zudem weisen wir daraufhin, dass die Erhaltungsaufwendung von Gesetzes wegen nicht vollständig aufgebracht werden darf.

Folgende Sonderumlage in drei verschiedenen €-Beträgen schlagen wir zur Beschlussfassung vor:

Beschluss:

TOP 4.1 / Sonderumlage in Höhe von 40.000 € mit Fälligkeit zum 1.10.2025

Der Beschluss wird verkündet und abgelehnt:

Ja-Stimmen:	28.433 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	613.936 /	762.814 MEA
Enthaltung:	120.445 /	762.814 MEA

Beschluss:

TOP 4.2 / Sonderumlage in Höhe von 50.000 € mit Fälligkeit zum 1.10.2025

Der Beschluss wird verkündet und abgelehnt:

Ja-Stimmen:	80.928 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	561.441 /	762.814 MEA
Enthaltung:	120.445 /	762.814 MEA

Beschluss:

TOP 4.3 / Sonderumlage in Höhe von 60.000 € mit Fälligkeit zum 1.10.2025

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen:	434.138 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	208.231 /	762.814 MEA
Enthaltung:	120.445 /	762.814 MEA

Jeder von Ihnen kann sich seinen zu zahlenden Miteigentumsanteil (MEA) errechnen, indem er den Sonderumlagen-Betrag in € durch 1.000.000 MEA's gesamt dividiert und mit seinem Miteigentumsanteil multipliziert.

TOP 5

Beschlussfassung über Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss.

Hier muss die Laibung durch den Einbau der Fenster geöffnet und nach Einbau der Fenster wieder geschlossen sowie die Rollläden über dem Fenster mit neuen Blenden versehen werden.

Hierfür liegen die Kosten noch nicht vor, Sie werden in der Eigentümerversammlung vorgelegt.

Herr Labuhn Frings hat die Kostenanfrage an die Firma gestellt und teilt sie den Anwesenden mit und auch den Umstand, dass dies Zirkakosten sind, da diese Arbeiten im Stundenaufwand erfolgen werden. Die Kosten werden sich auf Cirka 22.000€ belaufen.

Beschluss:

Die Gemeinschaft beschließt die Kosten in Höhe von 22.000€ für Trockenbauarbeiten an den Rollladenkästen Blenden im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Fensterlaibungen

und Fensterstürze im Dachgeschoss. Wenn die Kosten tatsächlich höher ausfallen sollten, ist die Hausverwaltung berechtigt, diese Kosten für die Gemeinschaft zu begleichen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen:	442.389 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	127.303 /	762.814 MEA
Enthaltung:	193.122 /	762.814 MEA

TOP 6

Beschlussfassung über Dachdeckerarbeiten.

Hier muss mit Flüssigkunststoff der Anschluss der bodentiefen Fenster an den Balkonen wiederhergestellt werden.

Auch hier liegen die Kosten noch nicht vor und werden in der Eigentümerversammlung vorgelegt.

Auch hier erklärt Herr Labuhn Frings, dass sich die Dachdeckeranschlussarbeiten an den Terrassentüren und bodentiefen Fenstern auf ca. 40.500€ belaufen und im Stundenaufwand abgerechnet werden.

Beschluss:

Die Gemeinschaft beschließt die Kosten in Höhe von 41.000€ für die Dachdeckeranschlussarbeiten im Stundenaufwand nach Einbau der Fenster. Wenn die Kosten tatsächlich höher ausfallen sollten, ist die Hausverwaltung berechtigt, diese Kosten für die Gemeinschaft zu begleichen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja-Stimmen:	442.389 /	762.814 MEA
Nein-Stimmen:	127.303 /	762.814 MEA
Enthaltung:	193.122 /	762.814 MEA

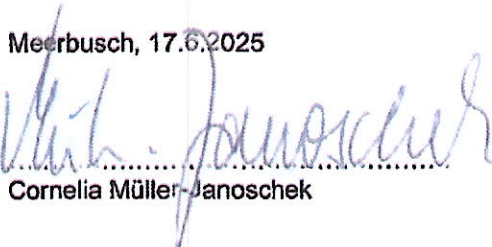
TOP 7

Verschiedenes

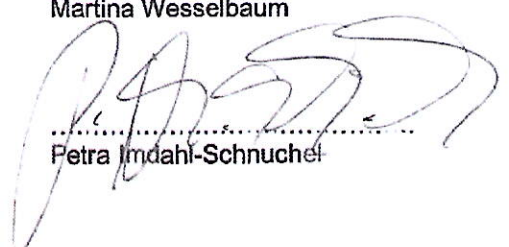
Es wird in eine außerordentliche Eigentümerversammlung nach den Sommerferien 2025 einberufen, um den Sachstand Balkone durch Herrn Müller-Schwanneke – Architekt – zu erfahren und um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich Frau Müller-Janoschek und beendet die Versammlung um 19.05 Uhr.

Meerbusch, 17.6.2025


.....
Cornelia Müller-Janoschek


.....
Martina Wesselbaum


.....
Petra Imdahl-Schnuchel

GdWE Mühlenstr. 3-11, 40668 Meerbusch

Sonderumlagenanforderung gemäß ETV am 17.6.2025 TOP 4.3 über 60.000€ mit Fälligkeit am 1.10.2025 vom 10.7.2025

		Miteigentumsanteile MEA	Sonderumlage 60.000	Ihr Anteil €
1	1-01 - Kürten EG Nr. 3 rechts	37.349	60.000	2.241
2	2-02 - Wesselbaum EG Nr. 3 links	28.874	60.000	1.732
3	3-03 - Münker OG 1 Nr. 3 rechts	44.675	60.000	2.681
4	4-04 - Rauschenberger OG 1 Nr. 3 lin	28.587	60.000	1.715
5	5-05 - Kals DG Nr. 3 rechts	44.244	60.000	2.655
6	6-06 - Hummelt DG Nr. 3 links	28.587	60.000	1.715
7	7-07 - Ostermann, H.-D. EG Nr.5	17.002	60.000	1.020
8	8-08 - Peltzer EG Nr. 5 links	44.722	60.000	2.683
9	9-09 - Ostermann, Patrick OG 1 Nr. 5	25.289	60.000	1.517
10	10-10 - Tack OG 1 Nr. 5 links	40.291	60.000	2.417
11	11-11 - Bunde DG Nr. 5 rechts	25.289	60.000	1.517
12	12-12 - Lippert DG Nr. 5 links	40.291	60.000	2.417
13	13-13 - Ostermann, Monika EG Nr. 7 re	17.002	60.000	1.020
14	14-14 - Weskamp EG Nr. 7 links	43.579	60.000	2.615
15	15-15 - Imdahl, F.-J.OG 1 Nr.7 re	25.289	60.000	1.517
16	16-16 - Tack OG 1 Nr. 7 links	39.863	60.000	2.392
17	17-17 - Beyer DG Nr. 7 rechts	25.289	60.000	1.517
18	18-18 - Liebertz DG Nr. 7 links	39.863	60.000	2.392
19	19-19 - Lorenz EG Nr. 9 rechts	17.002	60.000	1.020
20	20-20 - Küppers EG Nr. 9 links	43.579	60.000	2.615
21	21-21 - Schumacher OG 1 Nr. 9 rechts	25.289	60.000	1.517
22	22-22 - Neukirchen OG 1 Nr. 9 links	40.291	60.000	2.417
23	23-23 - Ostermann, Eva DG Nr. 9 recht	25.289	60.000	1.517
24	24-24 - Müller DG Nr. 9 links	40.291	60.000	2.417
25	25-25 - Schneeweis EG Nr. 11 rechts	28.718	60.000	1.723
26	26-26 - Paas EG Nr. 11 links	36.577	60.000	2.195
27	27-27 - Pütz OG 1 Nr. 11 rechts	28.433	60.000	1.706
28	28-28 - Tavaghofi OG 1 Nr. 11 links	29.719	60.000	1.783
29	29-29 - Neukirchen OG 1 Nr. 11 mitte	16.288	60.000	977
30	30-30 - Paschmanns DG Nr. 11 rechts	28.433	60.000	1.706
31	31-31 - Imdahl, M.DG Nr. 11 li	25.797	60.000	1.548
32	32-32 - Imdahl, Ma. DG Nr.11 mi	18.209	60.000	1.093

1.000.000 60.000 60.000