

Niederschrift zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 23.04.2024

WEG Mühlenstr. 3-11, 40668 Meerbusch

Datum : Dienstag, 23.04.2024
Beginn : 17.30 Uhr
Ende : 19.15 Uhr
Ort : Haus Baumeister, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch

Versammlungsleiter: Cornelia Müller-Janoschek

Beisitzer: Inna Schiller

Diese Niederschrift besteht aus 7 Seiten

Wir bitten alle Sondereigentümer/-innen zur Legitimation eine Kopie Ihres Grundbuchauszugs Abt. I – Eintragung des aktuellen Eigentümers/-in mitzubringen. Rein rechtlich sind wir ohnehin – ohne Genehmigung der Gemeinschaft – befähigt diese beim Grundbuchamt anzufordern. Die Kosten würden dann zu Lasten der Gemeinschaft gehen. Bitte beachten Sie, dass nur diejenigen an der Eigentümerversammlung teilnehmen dürfen, die im Grundbuch eingetragen sind. Ehepaare oder Gemeinschaften, bei denen nur einer von beiden der grundbuchamtliche Eigentümer/-in ist, darf an der ETV teilnehmen, sein Partner /-in zeitgleich nicht. Dies gilt auch für weitere Personenbegleitungen außer des Grundbuches. Gehört die Einheit/Sondereigentum zwei oder mehreren Eigentümern/-innen, so hat derjenige, der an der Eigentümerversammlung teilnimmt, die Vollmachten der restlichen Eigentümer/-innen der Hausverwaltung vorzulegen und zu übergeben. Gern können Sie uns Abt. I per E-Mail vorab zusenden.

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 das Protokoll: es sind 515.971 von 1.000.000 Miteigentumsanteilen (MEA) anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

Der Architekt Herr Labuhn Frings nimmt an der Versammlung teil, niemand hat etwas dagegen. Die TOP's 6 und 11 werden vorgezogen:

TOP 6 Sachstand Angebote Erneuerung Fenster
Die vorliegenden Fensterangebote sind inhaltlich nicht vergleichbar. Bei genauerer Betrachtungsweise wurde festgestellt, dass es notwendig wird, weitere detaillierte Angebote einzuholen mit vielen Mindest- und Zusatzangaben wie

- Bemaßung und Einzeichnung Öffnungen der Fenster- und Türflügel DIN rechts/links und Dreh-Kippstellung
- Innen- und Außenfarbe der Fensterrahmen
- Ausführungsart Fensterrahmen Kunststoff glatt oder porig
- 2-fach / oder 3-fach Verglasung, entsprechend den Wünschen und Notwendigkeiten bzgl. Fluglärm
- Schallschutz bzgl. Fluglärm

Nach Rücksprache mit dem Beirat wurde der Architekt / Bauleiter Michael Labuhn Frings beauftragt, diese Informationen und Angebote einzuholen.

Aufgrund der weiter andauernden Situation im Handwerkerbereich und umfänglichen vergleichbaren Ausarbeitung wird die Auswertung zur ETV noch nicht vorliegen. Hierzu

wird dann separat eine außerordentliche ETV zu einem späteren Zeitpunkt einberufen, an der dann auch Herr Labuhn Frings teilnehmen wird.

Herr Labuhn Frings wertet die Angebote der Fensterfirmen aus und erklärt den Anwesenden die Unterschiede und welche notwendigen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um vergleichbare Angebote, auch im Hinblick auf eine evtl. Förderung, einzuholen sind.

Beschluss:

Die Gemeinschaft bittet H. Labuhn Frings einen Vororttermin mit der Firma Wigger aus Solingen in den betroffenen Wohnungen, in denen die Fenster ausgetauscht werden, noch einmal zu vereinbaren, um aufzunehmen, welche Fenster mit Dreh/Kipp und Festverglasung ausgestattet sind. Daraufhin soll die Firma Wigger ein Angebot nach den Vorgaben Sicherheitsglas, geringer U-Wert, Zweifachverglasung sowie Anbringung Sicherheitsbeschläge ausarbeiten. Die Leistungsbeschreibung wird einem zweiten Anbieter zur Angebotsabgabe weitergegeben. Nach Vorliegen wird eine außerordentliche ETV einberufen, um über eines der beiden Angebote abzustimmen. Das Honorar von H. Labuhn Frings beträgt 85€ netto / Stunde und ist beschlossen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 515.971 / 515.971 MEA

TOP 11 Zustand Balkone

Kurz vor Weihnachten 2023 hatten wir Gelegenheit die Balkondecke in HS 11 / 1. OG / Dr. Tavaghoji sowie den darüber liegenden Balkon von Frau Imdahl-Schnuchel zu sichten. Das Problem wurde bauseits erkannt und es wird eine Begehung sämtlicher Balkone mit sich bringen. Die Planung gemeinsam mit dem Dachdecker Kuhn läuft bereits. Wir gehen davon aus, dass die Begehung aller Balkone im Mai stattfinden wird, allerdings sind wir von der Terminierung Firma Kuhn abhängig.

Das Problem sind nicht nur die Dichtungen, sondern auch die Umstände, dass wie in diesem konkreten Fall, die Profilschienen - sog. VA-Schiene - verschließen sind. Ferner wurde bereits in HS 11 an zwei Balkonen festgestellt, dass das Mauerwerk nicht imprägniert wurde, soll heißen, dass der Mörtel zwischen den Steinen ungeschützt über die Jahrzehnte verweilte. An den vorderen Balkonen sind bereits diverse Stellen sichtbar, die ebenfalls überprüft werden müssen.

Wir möchten Sie noch auf einen Umstand hinweisen:

Die Silikonfugen auf den Balkonen sind Wartungsfugen, so dass intern abgestimmt werden sollte, ob das jeder in Eigenverantwortung durchführt oder eine Firma gesammelt für die Gemeinschaft.

Frau Müller-Janoschek berichtet von der Begehung der Balkone.

Siehe Anlage 1

Beschluss

Herr Labuhn Frings wird gebeten, sich den Zustand der Balkone anzusehen und der Gemeinschaft Maßnahmen zur Reparatur / Sanierung auszuarbeiten. Diese werden dann in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit den Angeboten zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Honorar beträgt 85€ netto / Stunde.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 515.971 / 515.971 MEA

Herr Labuhn Frings verlässt um 18.05 Uhr den Raum.

TOP 2 Vorlage und Beschlussfassung der Jahresabrechnung des Geschäftsjahres 2023 und die hieraus resultierenden Einzelabrechnungen

Beschlussempfehlung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 01.05.2024. 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.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die vorliegenden Ergebnisse der Jahresabrechnungen 2023 und Einzelabrechnungen 2023 mit Fälligkeit zum 01.05.2024.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen **515.971 / 515.971 MEA**

TOP 3 Entlastung der Belegprüfer Damen Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum und Herrn Küppers für das Jahr 2023/ Beschlussfassung

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt den Belegprüfern Damen Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum und Herrn Küppers umfänglich Entlastung für das Jahr 2023.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen **399.512 / 515.971 MEA**

Enthaltungen: **116.459 / 515.971 MEA (Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum, Küppers)**

TOP 4 Entlastung der Müller Janoschek oHG für das Jahr 2023

Beschlussempfehlung:

Der Müller Janoschek oHG wird für das Jahr 2023 umfänglich Entlastung erteilt.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Müller Janoschek oHG wird für das Jahr 2023 umfänglich Entlastung.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen **515.971 / 515.971 MEA**

TOP 5 Beiratswahl

Zur offenen Wahl stellen sich wieder:

Frau Wesselbaum, Frau Imdahl-Schnuchel und Herr Küppers

Es stellen sich zur Wahl vom 1.1.2025 bis 31.12.2027:

Frau Wesselbaum als Beiratsvorsitzende

Ja Stimmen **515.971 / 515.971 MEA**

Frau Imdahl Schnuchel als Beiratsmitglied

Ja Stimmen **515.971 / 515.971 MEA**

Herr Küppers als Beiratsmitglied

Ja Stimmen **515.971 / 515.971 MEA**

Den hydraulischen Abgleich sollte eine Fachfirma durchführen. Für die Berechnungen und Einstellungen im Rahmen des hydraulischen Abgleichs kommen etwa SHK-Handwerker, Schornsteinfeger als auch bestimmte Energieberater.

Wenn diese vorliegen, werden weitere Anbieter angefragt, um ein Angebot abzugeben.

In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung kann dann besprochen werden, welcher Anbieter den Zuschlag erhält.

Beschluss:

Die Gemeinschaft beschließt die Berechnung des hydraulischen Abgleichs über Herrn Frank Gärtner Schornsteinfegermeister sowie die Durchführung des Abgleichs durch die Fa. Gerling Haustechnik. Die Kosten werden aus der Erhaltungsaufwendungsrücklage finanziert.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

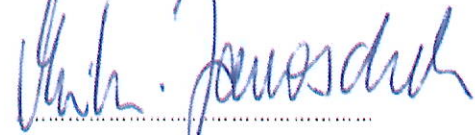
Ja Stimmen 515.971 / 515.971 MEA

TOP 13 Verschiedenes

- Energieeffizienzcheck ist erfolgt und liegt bei
- Herr Küppers wird ein Angebot LED leuchten TG vorlegen
- Es wird bei der Firma nachgefragt, ob die Mäuse und Rattenfallen entfernt werden können
- Alle Eigentümer geben ihre Genehmigung, dass die Mailadresse für die Zusendung der mtl. Verbräuche bei der ISTA angegeben werden dürfen

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich Frau Müller-Janoschek bei den Anwesende und beendet die Versammlung um 19.15 Uhr.

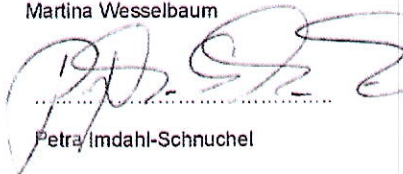
Meerbusch, 23.04.2024



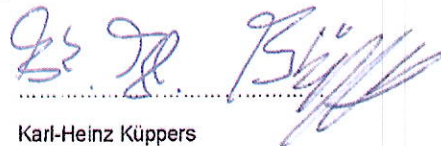
Versammlungsleiterin Müller-Janoschek



Martina Wesselbaum



Petra Imdahl-Schnuchel



Karl-Heinz Küppers