

Niederschrift zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 17.08.2023

WEG Mühlenstr. 3-11, 40668 Meerbusch

Datum : Donnerstag, 17.08.2023
Beginn : 17.35 Uhr
Ende : 19.15 Uhr
Ort : Haus Baumeister, Hauptstr. 32, 40668 Meerbusch

Diese Niederschrift besteht aus vier 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 das Protokoll: es sind 649.084 von 1.000.000 Miteigentumsanteilen (MEA) anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

Der Sohn (kein Mitglied der Gemeinschaft) von Frau Kudzus nimmt an der Eigentümerversammlung, es gibt keinen Einspruch der Anwesenden.

- TOP 2 Jahresabrechnung 2022 / Einzelabrechnungen 2022 / Beschlussfassung
Die Belege wurden vom Beirat erfolgreich geprüft.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die vorliegenden Ergebnisse der Jahresabrechnungen 2022 und Einzelabrechnungen 2022 mit Fälligkeit zum 01.09.2023.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 649.084 / 1.000.000,000 MEA

- TOP 3 Der Wirtschaftsplan ab 01.09.2023 / Einzelwirtschaftsplan 2023 / Beschlussfassung

Aufgrund der anstehenden Kosten für die Fenster haben wir Ihnen zwei Wirtschaftspläne, mit Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 25.000€ und einen mit Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30.000€ beigelegt:

3.1 - Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ergebnisse des vorliegenden Wirtschaftsplans mit einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 25.000€ ab 01.09.2023 sowie die Einzelwirtschaftspläne ab 01.09.2023.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen
Nein Stimmen
Enthaltungen

kein Beschluss notwendig, siehe 3.2

3.2 - Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ergebnisse des vorliegenden Wirtschaftsplans mit einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30.000€ ab 01.09.2023 sowie die Einzelwirtschaftspläne ab 01.09.2023.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 632.084 649.084 / 1.000.000,000 MEA

Nein Stimmen : 17.002 / 1.000.000 MEA

*Ulf
17.8.23*

TOP 4 Entlastung des Beirates für das Jahr 2022 / Beschlussfassung

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt dem Beirat Entlastung für das Jahr 2022.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 532.625 / 1.000.000,000 MEA
Enthaltungen 116.459 / 1.000.000,000 MEA
(Küppers, Imdahl-Schnuchel, Wesselbaum)

Herr Beyer jun. betritt als Vertretung für Frau Beyer nebst Vollmacht um 17:40 Uhr die Versammlung. Die MEA der anwesenden steigt von 649.084 auf 674.373 MEA

TOP 5 Von der Hausverwaltung erstellte Übersicht bzgl. Fensterauswertung und Kosten auf Basis Angebot der Fa. Plum Design vom 26.06.2023 – beides anbei

Die farbige Übersicht ist so aufgebaut, dass wir entsprechend der Notwendigkeit /Dringlichkeit sehen können, welche Fenster in welcher Wohnung / Eigentümer in welchem Haus zu welchem Preis ausgetauscht werden müssen.

Grundsätzlich wurde letztes Jahr beschlossen, dass der Beirat und wir entscheiden, welche Fenster mit der Benotung 3 ausgetauscht werden sollen. Nach nochmaliger Inaugenscheinnahme bei den erneuten Terminen teilte Herr Plum mit, dass die Benotung 3 weggefallen ist, weil auch die Fenster die 2-3 haben, ausgetauscht werden müssen. Somit wurde die 2-3 für alle Fenster vergeben, die ausgetauscht werden müssen.

Da sich allerdings die Kosten bei Benotung 2-3, also Austauschempfehlung, auf 169.862,36€ brutto belaufen sind wir zusammen mit dem Beirat der Meinung, dass wir in der Eigentümerversammlung darüber sprechen müssen.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit 76.250€. Bei Beauftragung der Fenster gemäß farbiger Übersicht „Zustand 2-3“ würde eine Sonderumlage in Höhe von mindestens 100.000€ fällig werden, so dass sich der Anteil Sonderumlage pro Eigentümer - je nach seinem Miteigentumsanteil – zwischen zirka 1.628,88€ bis 4.472,20€ belaufen würden.

Aufgrund dessen, dass die finale Auswertung erst Ende Juni 2023 der Hausverwaltung / Beirat vorlag ist es nicht möglich, aufgrund der Sommerferien, weitere Angebote bis zur ETV einzuholen.

Wir schlagen daher die nachfolgenden TOP's vor, um aktualisierte Vergleichsangebote vorliegen zu haben:

TOP 5.1 Die Umsetzung des Beschlusses TOP 5 in der ETV vom 12.04.2022 wird erst einmal zurückgestellt, bis Anfang 2024 (Februar) weitere Angebote (mindestens ein weiteres und das aktualisierte von Fa. Plum) vorliegen, um diese auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung inklusive der zu zahlenden Sonderumlage besprochen und beschlossen werden. Die außerordentliche Eigentümerversammlung sollte im Februar 2024 stattfinden und die Einladungsfrist darf 10 Kalendertage betragen.

TOP 5.2 Hinsichtlich der zukünftigen Pflege, Wartung sowie Instandsetzung und Instandhaltung der neu eingebauten Fenster sind die Regelungen in Ihrer Teilungserklärung sehr schwammig. Hier sollte eine neue Kostenregelung unter Bezug auf den TOP 8 geschaffen werden.

Hier wird kein Beschluss gefasst. Es soll mit neuen Angeboten / Fensteraustausch eine außerordentliche Versammlung erfolgen.

TOP 6 Wiederbestellung der Müller Janoschek oHG ab dem 01.01.2024 bis zum 31.12.2026

Aufgrund der ständig steigenden Kosten für Versicherungen, Büromaterialien, Büroarbeitsmitteln, Strom, Gas und Lohnnebenkosten bitten wir um Zustimmung der Erhöhung der Verwaltergebühr ab dem 01.09.2023 um 1,50€ für die Wohnungen, d.h. von 16,85€ auf 18,35€ netto. Die Verwaltergebühr wäre dann bis 31.12.2026 festgeschrieben.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestellt/beschließt die Müller-Janoschek oHG Immobilien Verwaltung für weitere zwei Jahre, dass heißt vom 1.01.2024 bis 31.12.2026 bei gleichzeitiger Erhöhung der Verwaltergebühr von 16,85€ netto auf 18,35 € netto.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen *674.373* 649.084 / 1.000.000,000 MEA *MF 11.8.23*

TOP 7

Elastische Versiegelung Balkonboden Haus Nr. 3, 2.OG Wohnung Kals, Mieter Mauritz-Helesky, wurde durch Fa. Dürre ausgeführt; Termin in Wohnung Münker steht noch aus. Kurze Besprechung, ob Feuchtigkeit an der darunterliegenden Balkondecke trotzdem weiterhin vorhanden.

Herr Janoschek wird veranlassen, dass das Unternehmen Dürre in HS 11/ ET Pütz die Fugen ebenso erneut. In HS 3 / 1. OG rechts ET Münker, tritt trotz Erneuerung der Fugen des darüber liegenden Balkons Feuchtigkeit ein, die Verwaltung veranlasst Probeöffnungen. Der Balkon und das wird ebenfalls an der Decke überprüft. *MF 11.8.23*

TOP 8

Beratung mit Rechtsanwalt Bornemann bzgl. Rechtssicherheit einiger Punkte in der Teilungserklärung; Beratungsvertrag anbei / Beschlussfassung *H.P.13*

Ihre Teilungserklärung ist an vielen Stellen schwammig formuliert und somit nicht rechtssicher. Durch ein Beratungsgespräch können Vorschläge für Änderungsformulierungen ausgearbeitet werden, die dann in der Anwendung bei Kostenverteilungen Rechtssicherheit schaffen.

Da der Beirat und wir uns allerdings nicht sicher sind, ob Sie dies wünschen, möchten wir mit Ihnen darüber sprechen.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung des Rechtsanwaltes Bornemann aus Düsseldorf zur Erfassung der rechtsunsicheren Punkte der Teilungserklärung nebst Kostenschätzung für Änderung der ermittelten Punkte in der Teilungserklärung.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

Ja Stimmen 645.940 / 1.000.000,000 MEA

Enthaltungen 28.433 / 1.000.000,000 MEA *(Pachmanns)*

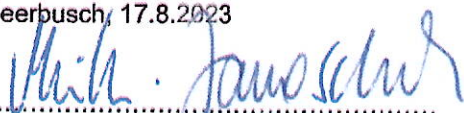
TOP 9

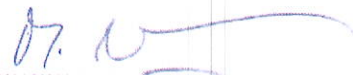
Verschiedenes

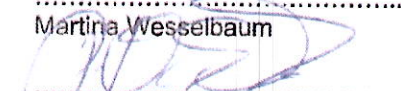
- Die Gemeinschaft diskutiert rege über die Glasfaserverlegung, die Verwaltung wird gebeten die aktuelle Sachlage hinsichtlich der Vorgaben zur kostenfreien Verlegung abzustimmen.

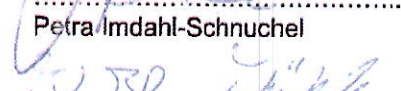
Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich Frau Müller-Janoschek bei den Anwesenden und beendet die Versammlung um 19.15 Uhr.

Meerbusch, 17.8.2023


.....
Versammlungsleiterin Müller-Janoschek

07.10

.....
Martina Wesselbaum


.....
Petra Imdahl-Schnuchel


.....
Karl-Heinz Küppers