

Niederschrift zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 11.04.2019

511 - WEG Mühlenstraße 3-11 in Meerbusch

Veranstaltungsort: **Haus Baumeister-Janssen, 40668 Meerbusch Lank - Latum - Saal,
Hauptstraße 32**

Beginn: 19.05Uhr
Ende: 20.55Uhr

Versammlungsleiter : Cornelia Müller-Janoschek
Beisitzer : Tim Janoschek

Die Niederschrift besteht aus 6 Seiten.

Tagesordnung:

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit der
Versammlung

**Frau Müller-Janoschek begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die ordnungsgemäße
Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Es sind 745.810,000 von 1.000.000
Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten.**

Die TOP's 6 und 7 werden vorgezogen, da Herr Heße an der ETV teilnimmt und Erläuterungen dazu abgibt.

TOP 2 Jahresabrechnung 2018 / Einzelabrechnung 2018 / Beschlussfassung
Der Beirat hat die Unterlagen im März 2019 erfolgreich geprüft

Beschluss:

Die Jahresabrechnung 2018 mit den Einzelabrechnungen 2018 wird besprochen und bei
Beschlussfassung zum 01.05.2019 fällig.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 745.810,000 : 1.000.000 MEA

TOP 3 Wirtschaftsplan 2019 / Einzelwirtschaftsplan 2019 / Beschlussfassung

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan 2019 wird bei Beschlussfassung zum 01.05.2019 fällig gestellt und behält
solange seine Gültigkeit bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 745.810,000 : 1.000.000 MEA

TOP 4 Entlastung der Hausverwaltung für das Jahr 2018 / Beschlussfassung

Der Bodenbelag in den betreffenden Sondereigentumseinheiten, die ggfs. geschädigt sind, dürfte Sondereigentum darstellen.

Eine Haftung der Gemeinschaft kommt allenfalls dann in Betracht, wenn die Schäden am Boden nicht ausschließlich durch die mangelnden Dehnungsfugen hervorgerufen wurden, sondern durch schuldhaft Erhöhung der Vorlauftemperatur.

Hinsichtlich der Heizschlangen der Fußbodenheizung im Estrich ist die Frage Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum seit langem umstritten.

Nach einer Auffassung handelt es sich bei sogenannten „Nasssystem“, bei dem die Rohre in den Estrich verlegt werden, um Gemeinschaftseigentum, weil der Estrich ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Gegenansicht hält generell die unter dem Bodenbelag verlegten Rohre bzw. Heizschlangen für Sondereigentum, was möglicherweise durch die Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 08.07.2011 und 26.10.2012 gestützt wird, da der Bundesgerichtshof Anschlussleitungen zu einer Heizung innerhalb einer Wohnung jedenfalls nach der ersten Absperrvorrichtung dem Sondereigentum zugeordnet hat, weil sie dem einzelnen Wohnungseigentümer und nicht der Gemeinschaft dienen. Folgt man dieser Auffassung, müssen auch die Heizschlingen der Fußbodenheizung im Sondereigentum stehen, sofern eine entsprechende Absperrvorrichtung vorhanden ist. Die Absperrvorrichtung ist in jeder Wohnung der WEG vorhanden.

In diesem Fall ist es so, dass der alte Mischer defekt war und aufgrund von Zusetzungen und Verkalkung nur noch einen geringeren Wärmedurchfluss in die Heizschlingen durchgelassen hat, wie grundsätzlich als Vorlauftemperatur eingestellt war. Demzufolge kam bei korrekt eingestellter Vorlauftemperatur weit weniger Wärme in die Wohnung, als hätte ankommen müssen.

Der neu eingebaute Mischer ist korrekt gemäß Vorlauftemperatur eingestellt und gibt die entsprechende volle Wärmeleistung in die Wohnungen weiter.

Mitte März wurden jeweils pro Haus ein AT 90 Temperaturwächter eingebaut, der im Ernstfall, wenn der Regler des Mixers hängen sollte, weil sich Schmutzpartikel angespült haben, die Pumpe ausschaltet, so das nicht ungehemmt Wärme durchfließen kann.

Dieser AT 90 war in der Vergangenheit und beim Bau der Heizungsanlage keine Vorgabe. Im Zuge der Weiterentwicklung der Heizungen werden bei Neubau von Heizungen nunmehr AT 90 angeboten und eingebaut.

Das heißt, dass die Bodenfliesen bereits vorher gesprungen wären, wenn der alte Mischer nicht defekt gewesen wäre und nicht nur noch verminderte Wärme durchgelassen hätte. Durch den neuen Mischer mit eingestellter korrekter Wärmezufuhr sind die ca. 20 Jahre alten Bodenfliesen aufgrund der plötzlich höheren, aber korrekten, Temperatur geplatzt.

In der Summe der Mitteilungen sieht der Rechtsanwalt für den Fliesenschaden derzeit keine Haftung der WEG. Auch unter Beweislastgesichtspunkten dürfte ein Anspruch gegen die WEG nicht durchsetzbar sein.

Wenn dem nicht so ist und die eigentliche Ursächlichkeit für den Auftritt des Fehlers nicht nachgewiesen werden kann, läge aus Sicht des Rechtsanwaltes kein schuldhaftes Verhalten der Gemeinschaft vor, so dass der Schaden an den Fliesen zu Lasten des Sondereigentümers zu reparieren ist.

An dieser Stelle weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Hausverwaltung lediglich die eingeholten Informationen an Sie weitergeben und es sich hierbei um keine Einschätzung unsererseits handelt.

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft folgt den Ausführungen von RA Bornemann und wird eine Kostenübernahme zur Erneuerung des Fliesenboden im Sondereigentum Tack nicht übernehmen.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 668.598,000 : 1.000.000 MEA

Enthaltungen 77.212,000 : 1.000.000 MEA (Kreps, Liebertz)

TOP 8

Vernichtung der Akten bezüglich Buchhaltungsunterlagen und alte Verträge in diesem Jahr bis einschließlich 31.12.2008. Die Müller-Janoschek oHG Immobilien Verwaltung ist berechtigt, jedes weitere Jahr nicht mehr benötigte Akten - nach Ablauf von 10 Jahren - zu entsorgen.

Beschluss:

Vernichtung der Akten bezüglich Buchhaltungsunterlagen und alte Verträge in diesem Jahr bis einschließlich 31.12.2008. Die Müller-Janoschek oHG Immobilien Verwaltung ist berechtigt, jedes weitere Jahr nicht mehr benötigte Akten - nach Ablauf von 10 Jahren - zu entsorgen

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 745.810,000 : 1.000.000 MEA

TOP 9

Mailzustellung

Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG ist berechtigt, allen Eigentümern in einer Gesamtmail und sichtbaren Mailadressen Informationen, Mitteilungen etc. inklusive Einladungen und Abrechnungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums der WEG mitzuteilen.

Beschluss:

Die Müller-Janoschek oHG Immobilien Verwaltung ist berechtigt, allen Eigentümern in einer Gesamtmail und sichtbaren Mailadressen Informationen, Mitteilungen etc. inklusive Einladungen und Abrechnungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums der WEG mitzuteilen. Voraussetzung hierfür ist die Adressierung über Blind-Copy „bcc“.

Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 745.810,000 : 1.000.000 MEA

TOP 10

Gartenbau Holger Schöne-meier (siehe beiliegendes Angebot)

Am 21.02.2019 haben sich der Beirat, Frau Müller-Janoschek sowie Herr Schöne-meier vor Ort getroffen, um den Status quo, u. a. wegen der Bäume auf der Tiefgarage, abzuklären.

Beschluss:

Die HV wird beauftragt, der Gartenbaufirma Schöne-meier den Auftrag Nummer A187 vom 05.03.2019 über 3.890,35 € brutto im Namen und mit Vollmacht der WEG zu erteilen. Die Kosten werden in der Hausgeldabrechnung 2019 auf alle Eigentümer verteilt.

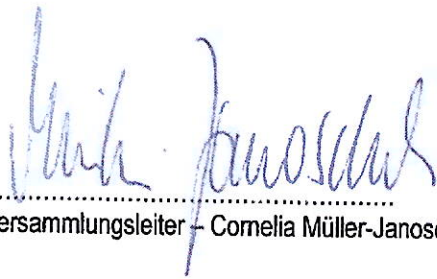
Der Beschluss wird verkündet und angenommen:

JA-Stimmen 650.511,000 : 1.000.000 MEA

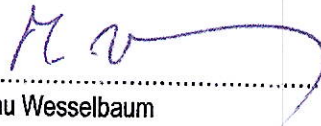
- NEIN-Stimmen 95.299,000 : 1.000.000 MEA (Dr. Tavaghofi, Lippert, Farn, Indagi)
- TOP 11 Malerarbeiten Unterseite Balkone 1.OG Hausrückseite sowie 1 Balkon seitlich (siehe beiliegendes Angebot Firma Janus) *Vt/p*
- Fa. Janus hatte per Rechnung am 22.8.2016 die Balkondecke ET Dr. Tavaghofi gestrichen, keine weiteren Balkone am Objekt
- Beschluss:**
 Die HV wird beauftragt, der Malerfirma Janus den Auftrag Nummer 532 über 344,18 € brutto im Namen und mit Vollmacht der WEG zu erteilen. Die Kosten werden in der Hausgeldabrechnung 2019 auf alle Eigentümer verteilt. *Vt/p*
- Der Beschluss wird verkündet und angenommen:
 JA-Stimmen 563.545,000 : 1.000.000 MEA
 Nein-Stimmen 182.265,000 : 1.000.000 MEA (Ostenmann, Tavaghofi, Lippert, Bunde, Schmitt, Beyer)
 TOP 12 *Erhaltung* : 37.349 : 1.000 000 MEA (KREFT)
 Obertürschließer Haustür Nr. 3 defekt
- Hier wird kein Beschluss gefasst.
- TOP 13 Hundehaltung / Haustierhaltung - anbei Auszug aus Ihrer Hausordnung
 Der Verwalter darf seine Zustimmung jedoch nur dann verweigern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, da eine nicht unerhebliche Einschränkung /Beschränkung des Sondereigentums vorliegen würde.
- Die Versammlungsleiterin ist der Bitte des Miteigentümers Herrn Kreft nach besten Gewissen nachgekommen und erläuterte die Problematik. Die anwesenden Eigentümer u. Eigentümerinnen haben die Erläuterungen zur Kenntnis genommen.
- TOP 14 Verschiedenes
- Bekanntgabe der Umfirmierung
- Die Hausverwaltung-Allinclusive oHG firmiert ab dem 01.04.2019 wie folgt um:
 Müller-Janoschek oHG Immobilien Verwaltung

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, bedankte sich Frau Müller-Janoschek bei den anwesenden Eigentümern und beendete die Versammlung um 20:55 Uhr.

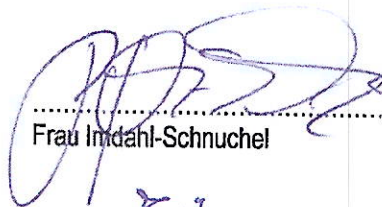
Düsseldorf, 11.04.2019



Versammlungsleiter – Cornelia Müller-Janoschek



Frau Wesselbaum



Frau Imdahl-Schnuchel



Herr Küppers