

# HVC

---

## Immobilien

HVC Immobilien GmbH • Martin-Luther-Platz 22 • 40212 Düsseldorf

An alle Eigentümer der  
Wohnungseigentümergeinschaft

3. Juni 2026

### **WEG Gonellastr. 47/ 47a, Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2026**

Sehr geehrte Eigentümer,

gemäß den Vorschriften der §§ 23, 24 ff. WEG lade ich Sie ein zur ordentlichen Versammlung der Eigentümer am

**Mittwoch, 24.06.2026 um 18.00 Uhr**

**In der alten Weinschenke (Hauptstraße 23, 40668 Meerbusch-Lank).**

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- TOP 1            Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2025**
- TOP 2            Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2027**
- TOP 3            Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das  
Wirtschaftsjahr 2025**
- TOP 4            Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2025**
- TOP 5            Besprechung und ggf. Beschlussfassung über den weiteren Umgang mit dem Riss am  
Balkon der Einheit Capasso sowie das weitere Vorgehen hinsichtlich der geplanten  
Balkon- und Fassadensanierung (einschließlich Wasserspeicher) unter Einbindung  
des Schadensmanagers Herrn Bradley**

Die Eigentümergeinschaft hat sich mit einem Riss am Balkon der Einheit Capasso sowie den daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen (einschließlich angrenzender Fassaden- und ggf. weiterer baulicher Maßnahmen wie Wasserspeicher) zu befassen.

Der beauftragte Schadensmanager Herr Bradley hatte in der Vergangenheit zugesagt, auf Grundlage der abgestimmten Sanierungsvariante entsprechende Vergleichsangebote einzuholen und dem Beirat sowie der Verwaltung vorzulegen.

# HVC

---

## Immobilien

Trotz mehrfacher Zusagen liegen bislang keine verwertbaren Ergebnisse vor, sodass bereits mehrere für die Beschlussfassung vorgesehene Eigentümerversammlungstermine verschoben werden mussten.

Herr Bradley hat inzwischen mitgeteilt, dass er krankheitsbedingt über einen längeren Zeitraum ausgefallen ist und sich derzeit schrittweise wieder in die laufenden Vorgänge einarbeitet. Vor diesem Hintergrund soll in der Eigentümerversammlung erörtert werden, ob die weitere Bearbeitung und Koordination der Angebots- und Maßnahmenphase bei Herrn Bradley verbleiben soll oder ob eine anderweitige Beauftragung bzw. ein Wechsel der Zuständigkeit erfolgen soll, um eine zeitnahe Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen.

Zudem soll über das weitere Vorgehen hinsichtlich der Einholung und Bewertung von Angeboten sowie die Art der Beschlussfassung (ggf. Umlaufbeschluss / schriftliches Verfahren mit einfacher Mehrheit, soweit zulässig) entschieden werden.

### **TOP 6            Besprechung und etwaige Beschlussfassung über das Anbringen von Markisen auf den rückwärtigen Balkonen**

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Eigentümerversammlung des Vorjahres behandelt, jedoch aufgrund der damals vorgesehenen mittelfristigen Balkonsanierung vertagt. Hintergrund war, dass im Zuge einer umfassenden Sanierungsmaßnahme eine etwaige Demontage der Markisen erforderlich gewesen wäre, weshalb eine abschließende Entscheidung zunächst zurückgestellt wurde. Nach aktuellem Stand ist eine umfassende Balkonsanierung derzeit nicht konkret terminiert; vorgesehen sind lediglich punktuelle Instandsetzungsmaßnahmen (insbesondere Schimmelbeseitigung). Vor diesem Hintergrund soll die Angelegenheit erneut zur Beschlussfassung gestellt werden. Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung ist die grundsätzliche Zulässigkeit der Anbringung von Markisen sowie im Falle einer positiven Beschlussfassung die Festlegung einheitlicher Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich Farbgestaltung, Ausführung, Befestigungsart sowie eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Anlage.

### **TOP 7            Besprechung und etwaige Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Versicherungsvertrags**

Die Verwaltung hat im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung des Versicherungsschutzes der Liegenschaft die bestehenden Versicherungsverträge geprüft und ein Vergleichsangebot eingeholt. Derzeit besteht ein Vertrag bei der Württembergische Versicherung mit einer Jahresprämie von insgesamt 5.077,93 EUR (Wohngebäudeversicherung 4.997,52 EUR zzgl. Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht 80,41 EUR).

Alternativ liegt ein Angebot der Provinzial Versicherung vor, das über einen Rahmenvertrag der Hausverwaltung vermittelt wurde. Die Jahresprämie beträgt hier 4.892,24 EUR.

Neben der geringfügig niedrigeren Prämie bietet der Rahmenvertrag insbesondere Vorteile im Bereich Servicequalität, schnelle Schadenbearbeitung sowie verbesserte vertragliche Konditionen, einschließlich eines erweiterten Kündigungsschutzes.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Wechsel zur Provinzial Versicherung und den Abschluss des entsprechenden Vertrags zum nächstmöglichen Zeitpunkt unter fristgerechter Kündigung des Bestandsvertrags.



# HVC

## Immobilien

### **TOP 8      Besprechung und etwaige Beschlussfassung über die Instandsetzung der Pflasterflächen im Innenhof bzw. dass die Beschlussfassung nach Vorlage des Angebots im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit erfolgen kann**

Die Pflasterflächen im Innenhof sind im betroffenen Bereich abgesackt bzw. weisen ein Gefälle auf, sodass sich dort regelmäßig Wasser sammelt und Pfützen entstehen. Ein Foto ist der Einladung als Anlage beigefügt. Für die Instandsetzung wurden bereits Angebote angefragt.

Die Eigentümergemeinschaft soll darüber beschließen, dass die Entscheidung über die Vergabe der Instandsetzungsarbeiten nach Vorlage der Angebote im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit getroffen werden kann.

### **TOP 9      Besprechung und etwaige Beschlussfassung über die Installation von Balkonkraftwerken**

Dieser Tagesordnungspunkt wird auf Wunsch des Verwaltungsbeirates aufgenommen. Hierzu erfolgt zunächst eine grundsätzliche Besprechung der Thematik, da keine konkrete Planung vorliegt. Es könnte jedoch eine Beschlussfassung erfolgen, dass nach Vorlage von allen benötigten Unterlagen im schriftlichen Verfahren mit einfacher Mehrheit ein Beschluss gefasst werden dürfte. Dies soll eine zügigere und praxisnähere Umsetzung ermöglichen.

### **TOP 10      Verschiedenes**

- Protokoll vom 06.02.24 Pkt. 8 Beschlussfassung über die Übertragung der Kostenlast) genau erläutern, da besteht noch Klärungsbedarf: ✕
- Was ist in Zukunft Sondereigentum? *Werbung Fenster, Türen*
- Was ist in Zukunft Gemeinschaftseigentum?
- Säuberung der Dachrinnen - angeregt durch Herrn Heidger
- Maßnahmen bzgl. Herrn Harms (1.OG, 47a), wegen Gestank im Flur durch Rauchen von Gras o.Ä. und laute Dauergespräche zw. 23 und 3 Uhr Nachts - angeregt durch Herrn Eskandari und Herrn Stähler

Die Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig, unabhängig der erschienenen und vertretenen Miteigentumsanteile. Diese Gesetzesänderung gilt ab dem 01.12.2020 (siehe §25 WEG).

Mit freundlichem Gruß  
**HVC Immobilien Team**

i.A. Letizia Ballacchino  
Immobilienverwaltung

Anastasia Wagner  
Geschäftsführerin

✕)





Angebot zur Wohngebäude-  
und Haftpflichtversicherung  
der WEG Gonellastr. 47/47a

Blatt

1-2 von 16





# WARUM DIESES ANGEBOT GENAU DAS RICHTIGE FÜR SIE IST

Ihre kurze Zusammenfassung auf einen Blick

## Die versicherten Grundgefahren

-  Feuer
-  Leitungswasser
-  Sturm & Hagel
-  Elementarschutz (Hochwasser, Starkregen und Erdbeben)

## Ihre Leistungs-Highlights

Durch den Rahmenvertrag Ihres Hausverwalters ebenfalls ohne Summenbegrenzung!

- ✓ Schäden durch grobe Fahrlässigkeit
- ✓ Schäden an und durch Wallboxen
- ✓ Nässeschäden durch undichte Fugen
- ✓ Entfernung von Wespen-Nestern
- ✓ Rohrverstopfungen inkl. Folgeschäden
- ✓ Mehrkosten behördlicher Auflagen
- ✓ Gebäudebeschädigung durch Dritte
- ✓ Technologiebedingte Mehrkosten

## Vertragsdetails & Konditionen

-  **Versicherte Immobilie:** Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch
-  **Vertragslaufzeit:** 3 Jahre | **Vertragsbeginn:** 01.01.2027 | **Vertragsablauf:** 01.01.2030  
Im Anschluss verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr.

-  **Versicherungssumme:** Wohngebäude- & Glasversicherung  
190.000 Mark 1914 | Umgerechnet in 2026: 4.301.600 EUR  
Die Versicherungssumme dient zur Risikoeinschätzung. Durch unsere korrekte Wertermittlung inkl. Unterversicherungsverzicht leisten wir jedoch bedingungsgemäß auch für Schäden über die Summe hinaus.

Haftpflichtversicherung  
15. Mio EUR für Personen- & Sach-  
und Vermögensschäden

-  **Versicherungsbeitrag:** Wohngebäudeversicherung: 4.747,65 EUR  
Haftpflichtversicherung: 144,59 EUR  
**Gesamt-Versicherungsbeitrag: 4.892,24 EUR**

Alle ausgewiesenen Beiträge enthalten die Versicherungssteuer und verstehen sich somit Brutto. Des Weiteren basieren die angebotenen Beiträge auf die Vorschadensituation der letzten 5 Kalenderjahre.







Düsseldorf, den 12.02.2026

Frau Marie Elisabeth Schmitz Rilkestr. 1b D 40668 Meerbusch

Nummer 0047.00050 WE 05,Hs.47,1.OG re WEG Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch

**Hausgeldabrechnung 2025**

Beträge in EUR

Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Ihre Abrechnungsperiode 01.01.2025 bis 31.12.2025

WEG Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch

| Abrechnungsposten                           | Gesamt     | zu verteilen<br>für 365 Tage | Verteiler-Schlüssel      |          |               | Ihr Anteil        |
|---------------------------------------------|------------|------------------------------|--------------------------|----------|---------------|-------------------|
|                                             |            |                              | Gesamt                   | Anteilig |               |                   |
| Allgemeinstrom                              | 406,86-    | 406,86-                      | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 30,72-            |
| Wasser                                      | 2.418,90-  | 2.418,90-                    | 8395,0000                | 365,0000 | Personentage  | 105,17-           |
| Abwasser                                    | 2.488,29-  | 2.488,29-                    | 8395,0000                | 365,0000 | Personentage  | 108,19-           |
| Müll/Niederschl/Straßenr                    | 3.449,28-  | 3.449,28-                    | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 260,42-           |
| Hausreinigung                               | 4.158,86-  | 4.158,86-                    | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 313,99-           |
| Gartenpflege                                | 476,00-    | 476,00-                      | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 35,94-            |
| Wohngebäudeversicherung                     | 4.382,85-  | 4.382,85-                    | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 330,91-           |
| Haftpflichtversicherung                     | 80,41-     | 80,41-                       | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 6,07-             |
| Kabel-TV                                    | 749,76-    | 749,76-                      |                          |          | WE zugeordnet | 107,10-           |
| Wartungen                                   | 960,09-    | 960,09-                      | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 72,49-            |
| Winterdienst                                | 119,00-    | 119,00-                      | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 8,98-             |
| <b>umlagefähig gem. BetrKV</b>              |            | <b>19.690,30-</b>            |                          |          |               | <b>1.379,98-</b>  |
| Kontoführungsgebühr                         | 108,00-    | 108,00-                      | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 8,15-             |
| Verwalterhonorar                            | 6.897,24-  | 6.897,24-                    | 15,0000                  | 1,0000   | Anzahl Whg.   | 459,82-           |
| Diverse Kosten Eigentümer                   | 1.488,57-  | 1.488,57-                    | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 112,39-           |
| Instandhaltung                              | 4.007,36-  | 4.007,36-                    | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 302,56-           |
| Direkte Zuordnung                           | 273,58-    | 273,58-                      |                          |          | siehe Anlage  | 0,00              |
| RA- und Gerichtskosten                      | 2.797,90   | 2.797,90                     | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 211,24            |
| <b>nicht umlagefähige Kosten</b>            |            | <b>9.976,85-</b>             |                          |          |               | <b>671,68-</b>    |
| Zuführung zur Rücklage                      | 12.000,00- | 12.000,00-                   | 1000,0000                | 75,5000  | MEA Wohnungen | 906,00-           |
| <b>Zuführung zur Erhaltungsrücklage</b>     |            | <b>12.000,00-</b>            |                          |          |               | <b>906,00-</b>    |
| <b>Zwischensumme Bewirtschaftungskosten</b> |            |                              |                          |          |               | <b>2.957,66-</b>  |
| <b>Summe gesamt</b>                         |            | <b>41.667,15-</b>            |                          |          |               | <b>2.957,66-</b>  |
| <b>Ihre Vorauszahlungen aus SOLL</b>        |            | <b>Gesamt</b>                |                          |          |               | <b>Ihr Anteil</b> |
| Hausgeld                                    |            | 31.568,76                    |                          |          |               | 2.149,68          |
| Rücklagen                                   |            | 12.000,00                    |                          |          |               | 906,00            |
|                                             |            | 43.568,76                    |                          |          |               | 3.055,68          |
| <b>Guthaben/Fehlbetrag gesamt</b>           |            | <b>1.901,61</b>              | <b>Abrechnungsspitze</b> |          |               | <b>98,02</b>      |

**Entwicklung der Erhaltungsrücklage**

| Posten                       | Gesamtbetrag<br>für 365 Tage | Verteiler-Schlüssel |                       | Ihr Anteil      |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
|                              |                              | Gesamt              | Anteilig              |                 |
| Stand zum 31.12.2024         | 64.679,48                    | 1.000,0000          | 75,5000 MEA Wohnungen | 4.883,30        |
| Zuführung in 2025            | 12.000,00                    | 1.000,0000          | 75,5000 MEA Wohnungen | 906,00          |
| Zinserträge                  | 586,87                       | 1.000,0000          | 75,5000 MEA Wohnungen | 44,31           |
| <b>Gesamt per 31.12.2025</b> | <b>77.266,35</b>             |                     |                       | <b>5.833,61</b> |

**Geldkontenübersicht vom 01.01.2025 bis 31.12.2025**

| Bank                          | BIC         | IBAN                        | Saldo vortrag        | Bewegung             | Saldo                | LEV                                 |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Deutsche Kreditbank<br>Berlin | BYLADEM1001 | DE41 1203 0000 1084 1254 24 | EUR 52.815,49        | EUR 586,87           | EUR 53.402,36        | <input type="checkbox"/>            |
| Deutsche Kreditbank<br>Berlin | BYLADEM1001 | DE63 1203 0000 1084 1254 16 | EUR 10.068,33        | EUR 14.951,00        | EUR 25.019,33        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sparkasse Krefeld             | SPKRDE33XXX | DE38 3205 0000 0063 1876 86 | EUR 0,00             | EUR 0,00             | EUR 0,00             | <input type="checkbox"/>            |
| Sparkasse Krefeld             | SPKRDE33XXX | DE20 3205 0000 0000 3497 61 | EUR 0,00             | EUR 0,00             | EUR 0,00             | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Geldkonten Gesamt</b>      |             |                             | <b>EUR 62.883,82</b> | <b>EUR 15.537,87</b> | <b>EUR 78.421,69</b> |                                     |



Name: Marie Elisabeth Schmitz Einheit: WE 05,Hs.47,1.OG re  
 Objekt: 47 WEG Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch  
 Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

**Gesamthausgeldabrechnung**

**Einnahmen**

|           |           |
|-----------|-----------|
| Hausgeld  | 31.558,42 |
| Rücklagen | 11.948,30 |
| Summe     | 43.506,72 |

**Ausgaben**

|                            | <b>Gesamtkosten</b> | <b>zu verteilende Kosten</b> |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Allgemeinstrom             | 406,86-             | 406,86-                      |
| Wasser                     | 2.418,90-           | 2.418,91-                    |
| Abwasser                   | 2.488,29-           | 2.488,30-                    |
| Müll/Niederschlag/Straßenr | 3.449,28-           | 3.449,28-                    |
| Hausreinigung              | 4.158,86-           | 4.158,83-                    |
| Gartenpflege               | 476,00-             | 476,01-                      |
| Wohngebäudeversicherung    | 4.382,85-           | 4.382,87-                    |
| Haftpflichtversicherung    | 80,41-              | 80,39-                       |
| Kabel-TV                   | 749,76-             | 749,76-                      |
| Wartungen                  | 960,09-             | 960,12-                      |
| Kontoführungsgebühr        | 108,00-             | 107,98-                      |
| Verwalterhonorar           | 6.897,24-           | 6.897,30-                    |
| Diverse Kosten Eigentümer  | 1.488,57-           | 1.488,56-                    |
| Instandhaltung             | 4.007,36-           | 4.007,40-                    |
| Zuführung zur Rücklage     | 12.000,00-          | 12.000,00-                   |
| Winterdienst               | 119,00-             | 119,00-                      |
| Direkte Zuordnung          | 273,58-             | 273,58-                      |
| RA.- und Gerichtskosten    | 2.797,90            | 2.797,89                     |
| Summe                      | 41.667,15-          | 41.667,26-                   |

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| offene Hausgelder       | 62,04    |
| Guthaben per 31.12.2025 | 1.901,50 |

## Vermögensbericht

Grundstück: 47 WEG Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch

Zeitraum : 01.01.2025 bis 31.12.2025

Posten:

Gesamt:

Kontostand Objektkonten 31.12.2025

78.421,69

78.421,69

Verbindlichkeiten aus Abrg 2025

-1.901,61

Sonstige Vermögenswerte/Gegenstände:Keine

0,00

-1.901,61

**Vermögensstand zum 31.12.2025**

**76.520,08**

# HVC

---

## Immobilien

**TOP 5**      **Beschlussfassung über die Entnahme sämtlicher Instandhaltungskosten in 2022 aus der Erhaltungsrücklage und Aufteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen**

Um die Nachzahlung für das Jahr 2022 zu reduzieren, wurden sämtliche Instandhaltungen des Jahres der Erhaltungsrücklage zugeordnet. Diese Zuordnung kann unter diesem Punkt bestätigt werden. ✓

**TOP 6**      **Information zum Rechtsstreit HV Meyer ./. WEG** <sup>1500,- Baumaßnahme</sup> *Sonst*

Unter diesem Tagesordnungspunkt informieren wir über den oben genannten eingestellten Rechtsstreit.

**TOP 7**      **Information zum Rechtsstreit WEG ./. HV Kostyra**

Unter diesem Tagesordnungspunkt informieren wir über den aktuellen Stand im oben genannten Rechtsstreit.

**TOP 8**      **a) Besprechung und ggfs. Beschlussfassung über die Übertragung der Kostenlast für die Wartung und Instandhaltung von Fenstern, Wohnungstüren, Außenrollos und Garagentoren auf den Sondereigentümer**  
**b) Ggfs. alternativ Beschlussfassung, dass nach Vorlage von Angeboten zum Anstrich der Holzfenster ein Beschluss im schriftlichen Verfahren mit einfacher Mehrheit gefasst werden darf**

Das modernisierte Wohnungseigentumsgesetztes sieht die Möglichkeit vor, künftige Kostenzuordnungen für bestimmte Maßnahmen per Beschluss zu regeln. Es bietet sich deshalb an die Kostentragung für Wartungen, Reparaturen und Erneuerungen von Fenstern, Balkontüren und Terrassentüren sowie der Wohnungstür auf die jeweiligen Sondereigentümer zu übertragen. Das Bauteil bleibt weiterhin im Gemeinschaftseigentum, so dass optische Veränderungen nicht erfolgen dürfen bzw. bei Änderungen die Genehmigung der Gemeinschaft einzuholen ist. ✓



# HVC

---

## Immobilien

HVC Immobilien GmbH • Martin-Luther-Platz 22 • 40212 Düsseldorf

An alle Eigentümer der  
Wohnungseigentümergeinschaft  
Gonellastr. 47/47a  
40668 Meerbusch

16. Januar 2024

**WEG Gonellastr. 47/47a, 40668 Meerbusch, Einladung zur außerordentlichen  
Eigentümerversammlung 2024**

Sehr geehrte Eigentümer,

gemäß den Vorschriften der §§ 23, 24 ff. WEG lade ich Sie ein zur außerordentlichen  
Versammlung der Eigentümer am

**Dienstag, 06.02.2024 um 18.30 Uhr**  
**In der alten Weinschenke (Hauptstraße 23, 40668 Meerbusch-Lank)**

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- |       |                                                                                              |               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| TOP 1 | Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2021                                            | } 6.3.24 Alr. |
| TOP 2 | Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2022                                            |               |
| TOP 3 | Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024                                               |               |
| TOP 4 | Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das<br>Wirtschaftsjahr 2022 | 15.2.24       |

Unter diesem Tagesordnungspunkt soll über die Entlastung des  
Verwaltungsbeirats beschlossen werden. Die Verwaltung dankt für die gute  
Zusammenarbeit und empfiehlt die Entlastung zu erteilen.