

Geänderte Garagenverteilung schriftlich fixieren und rechtlich entsprechend festhalten mit Gültigkeit auch für nachfolgende Eigentümer

Die Eigentümer haben erklärt, dass die Garagenverteilung der in der Teilungserklärung festgeschriebenen Verteilung entspricht und somit auch für zukünftige Eigentümer bindend ist.

Informationen über den Stand von Klimaanlage, Balkonkraftwerken und Fussbodenheizungen

Ist insoweit geklärt, als dass die Wohnung von Frau Jänichen mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. Weitere können folgen. Herr Rasokat hat seine Nachtstromgeräte abgeschafft, die Eheleute Sönmez haben auf Fussbodenheizung (Sondereigentum) umgestellt. Balkonkraftwerke sind für alle Einheiten, so es lohnenswert ist, erlaubt.

Grünbewuchs auf den Balkonen

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es optisch einen schlechten Eindruck vom Haus macht, wenn – auch in den sichtbaren Dachrinnen – Grüngestrüpp / Unkraut wächst. Zudem sind auf Dauer bei Nichtentfernung Schäden an den betroffenen Balkonen nicht auszuschließen. Die Verwaltung bittet um zeitnahe Entfernung des Unkrauts. Die betroffenen Parteien wollen sich hier engagieren.

Informationen zum Nässeschaden Keller / Frontseite des Hauses – und dessen Bearbeitung

Der bereits länger vorhandene Schaden wird nunmehr aktiv in Angriff genommen. Herr Schmitz von Hoch-Tiefbau Schmitz wird seine mündliche Kostengröße schriftlich anbieten. Alternativ wird die Verwaltung Herrn Schneider von Schneider-Bau ein Angebot einholen. Beide Angebote gehen allen Eigentümern im Rahmen eines Umlaufbeschlusses zur Entscheidung zu. Die Umsetzung soll baldmöglichst erfolgen. Bei nicht ausreichender Instandhaltungsrücklage wird die Verwaltung vor Auftragserteilung eine Sonderumlage anfordern.

Es wird der guten Ordnung halber festgehalten, dass die Eheleute eine Markise ihrer Wahl anbringen dürfen, da bereits verschiedene Markisen am Haus angebracht sind.

Nachdem keine weiteren Anliegen mehr geäußert worden sind, bedankt sich die Verwalterin bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und die konstruktive Mitarbeit. Sie schließt die Versammlung um 18.30 Uhr.

B. Rongen-Rosenwald
Birgit Rongen-Rosenwald / Hausverwaltung

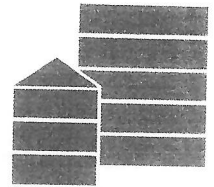
PS.: Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung 2024 sind bis zum 20.11.2024 auf das Ihnen bekannte Hausgeldkonto der Hildegundisstr. 61 zu zahlen. Guthaben werden zum gleichen Zeitpunkt überwiesen.

Bitte zahlen Sie auch Ihren anteiligen Rücklagenbetrag für 2024, damit die Rücklage 2024 noch in diesem Jahr gebildet werden kann.

Kontoverbindung:

IBAN: DE40 3106 0517 0062 0140 40, BIC: GENODED1MRB, Volksbank Mönchengladbach

€ 488,- überw. 11.11.24 über BV Ju,



Birgit Rongen
Hausverwaltung
01.09.2025

**Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung
des Objektes Hildegundisstr. 61, 40668 Meerbusch am 27.08.2025
in der Gaststätte „Zum Hasen“, 40668, Meerbusch, um 17.00 Uhr**

Beginn: 17.15 Uhr anwesend: 139,500 von 1000,000 Miteigentumsanteilen
Ende: 18.15 Uhr durch Vollmacht vertreten: 509,200 von 1000,000 Miteigentumsanteilen
abwesend: 351,300 von 1000,000 Miteigentumsanteilen
Die Anwesenheitsliste liegt dem Originalprotokoll bei.

Nach der Begrüßung der Eigentümer/innen werden die TOP's aus der Einladung vom 07.08.2025 wie folgt behandelt:

TOP 1. Beschlussfassung: Genehmigung der Jahresabrechnung 2024 mit den Einzelabrechnungen / Entlastung der Verwaltung

Nachdem keine Fragen mehr zur Abrechnung gestellt werden, nehmen die Eigentümer die Abrechnung an und erteilen der Verwaltung die Entlastung.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 2. Beschlussfassung: Genehmigung des Wirtschaftsplans 2025 mit Hausgeldern und Rücklagenbildung (Rücklage dauerhaft weiterführen wie in 2024, insgesamt € 5.000,00, anteilig nach Miteigentumsanteilen, ggf. zur Besprechung nach rechtlicher Vorgabe € 11,50 / qm / Einheit / Jahr

Aufgrund von Liquiditätsengpässen soll für die Rücklagenbildung 2025 / € 5.000,00 anteilig nach Miteigentumsanteilen **bis zum 30.11.2025** wie folgt auf das Hausgeldkonto gezahlt werden:

Einheit 001 / A. Hopf	€ 311,00	Einheit 006 / Thelen	€ 488,00
Einheit 002 / Jänichen	€ 488,00	Einheit 007 / Sönmez	€ 789,50
Einheit 003 / Merzenich	€ 488,00	Einheit 008 / Klischan	€ 780,50
Einheit 004 / A. Hopf	€ 386,50	Einheit 009 / Jänichen	€ 780,50
Einheit 005 / Rasokat	€ 488,00	Summe	€ 5.000,00

Die Hausgelder sollen von den Eigentümern der Höhe nach in Eigenverantwortung gezahlt werden. – Aufgrund geringer Anwesenheit der Eigentümer wird die rechtliche Vorgabe zur Erhöhung der Rücklage auf Wiedervorlage für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung genommen.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 3. Beschlussfassung: Stromanschluss in der Garage von Herrn Rasokat mit Kostenübernahme

Da die Garagenverteilung der Nummern 1-5 auf die Eigentümer nicht der Teilungserklärung entspricht, die es zumindest einzuhalten gilt und die auch für zukünftige Eigentümer bindend ist, wird an dieser Stelle nur ein derzeitiger Status festgehalten. Wenn Herr Rasokat seine Garage gem. Teilungserklärung bezieht, kann er sich nach Absprache an den Strom von der Nachbargarage A. Hopf (Frau Starke) dranhängen. Frau Starke nimmt diesbezüglich Kontakt mit Herrn Rasokat auf. Es gilt bei der Garagenverteilung noch einmal eine grundsätzliche Sortierung festzuschreiben. Wünschenswert wäre eine Sortierung für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung.

Ohne Beschlussfassung

TOP 4: Beschlussfassung: Vorratsbeschluss hinsichtlich der Nutzung des Garagendachs für Photovoltaik / Einheit Rasokat

Dem Vorratsbeschluss wird statt gegeben. Es ist insbesondere festzuhalten, dass es Sinn macht, alle Garagendächer, die es zulassen, mit Photovoltaik auszustatten. Hierzu kann eine Abfrage vorgenommen werden, wer Photovoltaik auf seinem Garagendach wünscht und wer nicht. – Die unter dem Haus befindlichen Garagen können leider nicht an der Maßnahme teilhaben. Über die Finanzierung wird ggf. zu sprechen sein.

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 5: Beschlussfassung: Wiederaufnahme der Fixierung der geänderten Garagenverteilung / mit rechtlicher Gültigkeit auch für nachfolgende Eigentümer

Es wird nur ausdrücklich festgehalten, dass die Festlegung der Garagenlagen gemäß Teilungserklärung erhalten bleiben muss. Eine Änderung der Teilungserklärung mit neuer Garagenverteilung wird aufgrund hoher Kosten und langwierigem Verfahren verworfen. Eine endgültige Fixierung der Garagenbesitzverhältnisse steht aus. (Siehe auch TOP 3)

Beschlussfassung: Einstimmig

TOP 6. Verschiedenes – ohne Beschlussfassung:

- Informationen über den Stand der Klimaanlage in den Einheiten Jänichen und Klischan

Hierzu hat es keine neuen Informationen gegeben.

- Informationen über den Stand von Balkonkraftwerken Einheit Rasokat

Herr Rasokat stellt die Maßnahme zu den BKW zurück, ist aber gerne Ansprechpartner in dieser Sache.

- Grünbewuchs auf den Balkonen

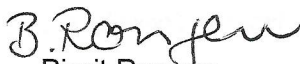
Nach diversen erfolglosen Versuchen, diese Angelegenheit in den Griff zu bekommen, muss dieses Thema noch einmal auf Wiedervorlage gelegt werden.

- Informationen zum Näscheschaden Keller / Frontseite des Hauses / dessen Weiterverfolgung
Verputzt und Malerarbeiten können vorgenommen werden, sind aber der Ursache nach (Feuchtigkeit durch Wasser von außen) nicht nachhaltig dienlich. Aufgrund der ggf. hohen Sanierungskosten (Abdichtungs- und Erdarbeiten, Versiegelung) soll hier noch einmal beobachtet und abgewartet werden.

Die auf der Vollmacht von Herrn Rasokat aufgeführten Kommentare zu den einzelnen TOP's sind berücksichtigt worden.

Nachdem keine Anliegen mehr geäußert worden sind, bedankt sich die Verwaltung bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schließt die Versammlung um 18.15 Uhr.

Mit freundlichen Grüßen


Birgit Rongen

Guthaben aus der Abrechnung 2024 werden zum 24.09.2025 überwiesen; Nachzahlungen sind zum gleichen Termin auf das Ihnen bekannte Hausgeldkonto zu zahlen.

IBAN: DE40 3106 0517 0062 0140 40,

BIC: GENODED1MRB (Volksbank Mönchengladbach)

Den Garagenplan aus der Teilungserklärung füge ich zur Information bei.

Danke Frau Starke für das Zur-Verfügung-Stellen des Plans.