

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2026

Wohnungseigentümergeinschaft Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49, 40670 Meerbusch

Datum: Montag, 30. März 2026

Vorgesehener Beginn: 18:00 Uhr

Tatsächlicher Beginn nach Eintrag in Anwesenheitsliste und Berechnung ME: 18:12 Uhr

Ort: OSV Meerbusch Vereinsheim, Rudolf-Lensing-Ring 86, 40670 Meerbusch

Einladung durch: Beirat der WEG (Frau Cornelia Boddenberg und Frau Jeanette Lorig)
aufgrund des Ablaufs des Bestellungszeitraums der Verwaltung

Versammlungsleiter: Herr MARTIN WISSMANN (gewählt unter TOP 1)

Protokollführer: Herr Schumann

Vertretene Miteigentumsanteile (MEA):

4.439 / 10.000 (entspr. 44,39 %) Miteigentumsanteile, vertreten durch persönliche anwesende Miteigentümer

4.935 / 10.000 (entspr. 49,35 %) Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten

9.374 / 10.000 (entspr. 93,74 %) insgesamt vertretene Miteigentumsanteile zu Beginn der Versammlung

HINWEIS: Aufgrund der Dauer der Versammlung (rund 6 Stunden) haben Eigentümer diese frühzeitig verlassen.
Falls eine Vollmacht erteilt wurde, wurde diese entsprechend berücksichtigt, falls nicht, hat sich bei
Abstimmungen die Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile reduziert.

Die Versammlung war damit beschlussfähig. In der Einladung und aufgrund anschließend kommunizierten Eigentümerwunsches hinsichtlich der Abberufung und Neuwahl des Verwaltungsbeirats waren folgende Tagesordnungspunkte vorgesehen:

- TOP 1: Begrüßung und Wahl des Versammlungsleiters / Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2: Verwaltungsabrechnung 2024 inkl. Einzelabrechnungen
- TOP 3: Verwaltungsabrechnung 2025 inkl. Einzelabrechnungen
- TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates
- TOP 5: Wirtschaftsplan 2027
- TOP 6: Erneuerung Gasheizung
- TOP 7: Zustand des Objektes
- TOP 8: Dienstvertrag Hausbetreuer (KID GmbH)
- TOP 9: Zugang zum gemeinschaftlichen Heizkeller

- TOP 10: Aktualisierte Hausordnung
 - TOP 11: Sondernutzungsrechte PKW-Abstellplätze
 - TOP 12: Verwalterneubestellung ab 30.03.2026
 - TOP 13: Abberufung/Neuwahl des Verwaltungsbeirats
 - TOP 14: Sonstiges
-

TOP 1: Begrüßung und Wahl des Versammlungsleiters / Feststellung der Beschlussfähigkeit

- a) Die Versammlung wurde durch den Beirat (WER) eröffnet. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung wurde festgestellt.
- b) Gemäß Tagesordnung sollte unter TOP 1 die SI Staudt GmbH als Versammlungsleiter gewählt werden und anschließend durch die Versammlung führen.

Bevor die Versammlungsleitung gewählt werden konnte und bevor die Verwaltung Ihren Jahresbericht abgegeben konnte bat der Vertreter des Eigentümers Reller, Herr Pins, ums Wort, um im Namen mehrerer nicht näher genannter Eigentümer „über erhebliche, bislang durch die Hausverwaltung Staudt nicht offengelegte Sachverhalte zu informieren“ (dazu im Interesse der Übersichtlichkeit nachstehend unter lit. c), weshalb er empfehle von der Wahl der SI Staudt GmbH als Versammlungsleiter Abstand zu nehmen. Folgende Sachverhalte wurden zur Kenntnis gebracht: Als Alternative wurden Frau Schrotek und Frau Handl-Erdmann zur Wahl als Versammlungsleiter vorgeschlagen.

Herr WISSMANN (Eigentümer und Rechtsanwalt) meldete sich daraufhin zu Wort und bot an, als neutraler Versammlungsleiter zu fungieren, um eine ordnungsgemäße Durchführung der Versammlung zu gewährleisten.

Abstimmung über die Versammlungsleitung:

Es wurde über den Vorschlag abgestimmt, Herrn WISSMANN als Versammlungsleiter zu wählen:

Zustimmung: 6.215 MEA

Gegenstimmen: 3.048 MEA

Enthaltungen: 111 MEA

Ergebnis: Herr WISSMANN wurde als Versammlungsleiter gewählt und übernahm sodann die Versammlungsleitung.

- c) Als Grund für den Wunsch nicht der bisherigen Verwaltung die Versammlungsleitung zu übertragen wurde von Herrn Pins der bisherigen Verwaltung im Wesentlichen vier Punkte einschließlich nicht näher bezeichneter anwaltlicher Aufforderungsschreiben

vorgeworfen, aus der sich eine Pflichtverletzung ergeben solle, weil die WEG darüber nicht informiert worden sei. Die drei übrigen Punkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Klageverfahren:** Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei aktuell ein Klageverfahren vor dem Amtsgericht Neuss anhängig (Klage Frau Karuga gegen die WEG).
- **Mahnverfahren:** Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei ein Mahnverfahren beim Amtsgericht Hagen anhängig.
- **Vollstreckungsbescheid:** Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei ein Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hagen über 12.000 € erlassen worden.

Auf Bitte des Versammlungsleiters nahmen die Vertreter der Verwaltung zu den erhobenen Vorwürfen Stellung. Nach Ansicht der Verwaltung zeichneten diese Vorwürfe ein verzerrtes Bild. Zum **Klageverfahren vor dem Amtsgericht Neuss** erklärte Herr Schumann für die Verwaltung, dass mit Schreiben des Amtsgerichts Neuss datierend vom **25.03.2026** bezüglich einer mit Schriftsatz datierend vom 05.03.2026 eingereichte Klage (Frau Karuga gegen die WEG) beim AG Neuss am **30.03.2026**, postalisch zugestellt. Der Versammlungsleiter ließ sich den Vorgang sodann von Herrn Schumann vorlegen. Er stellte fest, dass der Eingangsstempel der Verwaltung den **30.03.2026**, also dem Tag der Eigentümerversammlung trug. Die Verwaltung habe daher keine Möglichkeit gehabt, die Eigentümer vorab über dieses Verfahren zu informieren. Der Versammlungsleiter wies außerdem darauf hin, dass sich die Klage nach seiner kurzen Durchsicht auf eine Auskunftsklage beziehe.

Sowohl das Mahnverfahren als auch Vollstreckungsbescheid des AG Hagen (zentrales Mahngericht) stehen nach dem Bericht von Herrn Rinne im Zusammenhang mit den Vorgängen rund um die Arbeit der Firma Kühnhold im Objekt, die allseits als unbefriedigend empfunden wurde. Hier ging es um Rückbehalte wegen Doppelzahlungen. Auf den vom Mahngericht erlassenen Vollstreckungsbescheid sei gezahlt worden. Auf Nachfrage des Versammlungsleiters teilte Herr Rinne mit, dass der Eigentümergeinschaft hieraus kein Schaden entstanden sei, da die Verwaltung die Kosten selbstverständlich übernommen habe. Die Zusammenarbeit mit Kühnhold wurde, wie mitgeteilt auch zum Jahresende beendet. Damit war auch insoweit alles geklärt.

- d) Aufgrund eines kürzlich erfolgten Unfalls auf einem Weg beim Haus Mühlenfeld 6 wurden aus der Versammlung Vorwürfe erhoben. Es sei deshalb zu einer Strafanzeige gekommen. Hierzu erklärte die Verwaltung, dass es keine Strafanzeige gebe. Es sei nach Recherche lediglich zu einer Unfallanzeige gekommen.

Im Rahmen der Erörterung der bislang erfolgten Wegesanierung und der weiteren Wegesanierung wurde erörtert, ob die Wege über dem Grundstück der WEG mit

Schildern wie z.B. „Privatweg, Benutzung nur für Anwohner. Begehung auf eigene Gefahr“ gekennzeichnet werden sollten. Das wurde allseits als sinnvoll erachtet. Es war der Versammlung allerdings nicht klar, ob die Verbindungswege zwischen der Willicher Straße und dem Mühlenfeld auch für die Öffentlichkeit zuzulassen ist. Der Versammlungsleiter regte daher an, dass die Verwaltung vor einer entsprechenden Schilderaufstellung seitens der Verwaltung das Baulastenverzeichnis der Stadt einsehen sollte, um sicher zu stellen, dass insoweit keine öffentliche Last bestehe.

Der Versammlungsleiter stellte daraufhin den folgenden Antrag zur Abstimmung:

Die Verwaltung soll nach Prüfung des Baulastenverzeichnisses der Stadt an allen privaten Zuwegungen Schilder aufstellen zu lassen, die darauf hinweisen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt und die Wegbenutzung auf eigene Gefahr erfolgt. Vorstellbar wäre eine Beschilderung wie: „Privatweg, Benutzung nur für Anwohner. Begehung auf eigene Gefahr“. Die Beschilderung soll rechtssicher erfolgen und mit dem Beirat abgestimmt werden.

Der Beschlussantrag wurde von der überwiegenden Zahl der anwesenden Eigentümer und mit den dem Beirat und der Verwaltung erteilten Vollmachten angenommen. Herr Pins stimmte in Vertretung von Herrn Reller mit 112 MEA dagegen.

- e) Im Anschluss wollte der Versammlungsleiter in die weitere Tagesordnung einsteigen. Herr Pins als Vertreter für Herrn Reller stellte daraufhin den Geschäftsordnungsantrag, die Wahlen für den Beirat als neuen Punkt 2 und für die Verwaltung als neuen Punkt 3 vorzuziehen. Der Versammlungsleiter regte an, dies nicht zu tun, da dies dazu führen könne, dass wichtige anstehende Tagesordnungspunkte inkl. Abrechnungen und das Thema Heizung dann nicht mehr abgearbeitet werden könnten. **Er ließ dann über den Geschäftsordnungsantrag abstimmen.**

Ja-Stimmen: 1.182 MEA

Gegenstimmen: 6.405 MEA

Enthaltungen: 1.787 MEA

Der Geschäftsordnungsantrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

TOP 2: Verwaltungsabrechnung 2024 inkl. Einzelabrechnungen

Sachverhalt

Der Versammlungsleiter rief den Tagesordnungspunkt zur Jahresabrechnung 2024 auf. Er fragte den Beirat, ob die Belege ordnungsgemäß geprüft wurden.

Frau Boddenberg berichtete im Namen des Beirats über die Rechnungsprüfung. Sie erläuterte, dass die Prüfung gründlich als Vollprüfung und nicht nur stichprobenartig erfolgt sei. Der Ablauf der Prüfung gestaltete sich wie folgt:

Die Akten wurden zunächst an den Beirat übergeben und dort in Augenschein genommen. Im Anschluss fand ein Termin mit der Verwaltung statt, bei dem alle strittigen Belege und Positionen mit Klärungsbedarf besprochen wurden. Frau Boddenberg wies darauf hin, dass es bei einem solchen Abrechnungsgeflecht immer einige Positionen gebe, die umzubuchen seien oder bei denen Klärungsbedarf bestehe.

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Fragen, die sich mit Positionen der Abrechnung 2024 beschäftigen, war diese in der letzten Versammlung nicht beschlossen worden, um eine nochmalige Prüfung zu ermöglichen.

Der Versammlungsleiter bat die Verwaltung, zum Punkt Wasserkosten auszuführen, da dies ein wesentlicher Beanstandungspunkt gewesen sei. Die Verwaltung erläuterte, dass die Wasserkosten 2024 höher ausgefallen seien als üblich. Die Kosten seien jedoch in 2025 korrigiert worden. Es handele sich nicht um eine fehlerhafte Abrechnung, sondern um die Anwendung des Zufluss-Abfluss-Prinzips.

Die Verwaltung führte aus, dass die Stadtwerke gebeten worden seien, die Hauptzähler zu überprüfen. Dabei sei ein fehlerhafter Zähler festgestellt worden. Zudem seien aufgrund der schwierigen Übergabe bei Verwaltungsübernahme auch Korrekturen bei den Müllgebühren aus den Jahren 2021 und 2022 in das Jahr 2024 eingeflossen. Diese Korrekturen seien zugunsten der Eigentümer erfolgt, da Gutschriften erstattet wurden.

Die Gutschriften seien im Jahr 2025 verbucht worden, weshalb einige Eigentümer in der Abrechnung 2025 deutlich geringere Wasserkosten sehen würden. Das Abrechnungswerk 2024 sei daher unverändert geblieben.

Herr Pins (in Vertretung für Herrn Reller) kritisierte die fehlende Transparenz in der Abrechnung. Er führte aus, dass Gutschriften separat als solche aufgeführt werden müssten, damit die Abrechnung nachvollziehbar sei.

Die Verwaltung sagte zu, die Gutschriften auf ein separates Konto zu buchen und als Transparenzposition auszuweisen. Da auch beanstandet wurde, dass der Wasserzähler nicht getauscht, sondern nur von den Stadtwerken nachgestellt wurde, schlug der Versammlungsleiter vor, die Stadtwerke aufzufordern, den aktuellen Wasserzähler der Stadtwerke möglichst auf deren Kosten auszutauschen und die Zählerstände beim Ausbau zu dokumentieren. Er begründete dies damit, dass man sich nicht darauf verlassen könne, dass ein einmal defekter Zähler nach einer bloßen Einstellung korrekt funktioniere und dass diese Maßnahme zur Vermeidung künftigen Streits mit den Stadtwerken zweckmäßig erscheine.

Der Beschluss zum Austausch der gegenständlichen Wasseruhr in Haus 47 wurde einstimmig ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

Herr Pins berichtete weiter, dass im November 2025 ein Zwischenzähler zwischen Wasserzuführung und Heizung eingebaut worden sei. Innerhalb von ca. sechs Wochen seien etwa 8.000 Liter (8 Kubikmeter) Wasserverbrauch gemessen worden, der auf den Wasserverlust in der Heizung zurückzuführen sei. Herr Pins hätte diesen Zählereinbau veranlasst, nachdem die Verwaltung dies vorher nicht realisiert habe.

Auf Nachfrage aus der Versammlung, wer den Einbau des Zählers veranlasst habe, erläuterte die SI Staudt GmbH den Ablauf:

Es habe geplante Reparaturarbeiten an der Heizung gegeben. In diesem Zusammenhang sei das Heizungsunternehmen MD GmbH beauftragt worden, den Zähler einzubauen. Herr Doernenburg von der Firma MD GmbH habe mitgeteilt, dass er im Vorfeld des Einbaus von Herrn Pins mit dem Einbau des Zählers beauftragt wurde. Grundsätzlich habe Herr Pins natürlich keinerlei Befugnis, Aufträge im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu erteilen, allerdings habe man darauf verzichtet, dem weiter nachzugehen, sondern das Einverständnis für einen frühzeitigen Einbau gegeben.

Herr Pins beanstandete weiter die Zuordnung der Kosten für die Wartung der Rauchabzugsanlagen (RWA). Er führte aus, dass er bereits in der letzten Versammlung darauf aufmerksam gemacht habe, dass die Abrechnung nicht stimme.

In der Rechnung seien Wartungsarbeiten für elf RWA-Elemente aufgeführt. Die Anlage umfasse jedoch 13 Treppenhäuser. Die Häuser Willicher Str. 47 und 49 (zwei Hauseingänge) hätten keine automatischen Rauchabzugsanlagen, sondern lediglich manuelle Dachkuppeln, die sich nicht automatisch öffnen. Dennoch wären diese Häuser an den Wartungskosten beteiligt worden. Herr Pins kritisierte, dass dies bei einer ordnungsgemäßen Rechnungsprüfung hätte auffallen müssen. Ebenfalls kritisierte Herr Pins die Kostenzuordnung der Feuerlöscher.

Die SI Staudt GmbH erklärte, dass dieses Thema bereits Gegenstand der letztjährigen Versammlung gewesen sei und man dort bereits darüber gesprochen habe, dass die Arbeiten der Firma sehr wahrscheinlich auf Grundlage eines Brandschutzkonzeptes durchgeführt werden und daher kostenmäßig auch dem Gesamtobjekt zugeordnet werden könnten. Die Kosten in 2024 sind deshalb so hoch, weil die Rechnung für die Wartung in 2023 die Verwaltung erst im Dezember 2023 erreicht habe und deswegen erst Anfang Januar 2024 bezahlt wurde. Auch hier ist das Zufluss-Abfluss-Prinzip zu beachten.

Die Kosten seien bisher nach Miteigentumsanteilen ohne Tiefgarage auf alle Häuser umgelegt worden. Man habe hier das Prozedere der Vorverwaltungen übernommen.

Über folgenden Auftrag wurde als Beschluss abgestimmt:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Firma Roche folgende Fragen zu klären:

1. Wo sind Rauchabzugsanlagen (RWA) installiert? Dies umfasst die einzelnen Installationen, automatisch öffnende Fenster und Rauchmelder.
2. Wo sind Feuerlöscher angebracht?
3. Welche Teile des Brandschutzkonzepts können einzelnen Häusern zugeordnet werden?
4. Welche Teile können der Tiefgarage zugeordnet werden?
5. Welche Teile müssen der Gesamtanlage zugeordnet werden, beispielsweise Fluchtwege?
6. Ist das Brandschutzkonzept für das Haus 47-49 vollständig, insbesondere hinsichtlich der manuellen Dachkuppeln ohne automatische Öffnung?

Falls Kosten der Gesamtanlage zuzuordnen sind, werden diese nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Falls Kosten einzelnen Häusern oder der Tiefgarage zugeordnet werden können, erfolgt die Umlage auf die jeweilige Untergemeinschaft. Die Verwaltung wird für das Geschäftsjahr 2024 und gegebenenfalls 2025 klären, ob die Zuordnungen in den Einzelabrechnungen nach dieser Überprüfung abgeändert werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8.449 MEA
 Nein-Stimmen: 308 MEA
 Enthaltungen: 617 MEA

Der Beschluss wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Der Versammlungsleiter fragte, ob die Abrechnung 2024 korrigiert werden solle oder ob alle Korrekturen mit Transparenzausweis in der Abrechnung 2025 erfolgen sollten. Herr Pins forderte, dass die Abrechnung 2024 korrigiert werde. Der Versammlungsleiter schlug vor, die Abrechnung 2024 unangetastet zu lassen und alle Korrekturen mit Transparenzausweis in der Abrechnung 2025 vorzunehmen. Dies ermögliche es, gegenüber Mietern abzuschließen. Auch im Folgejahr 2025 könne eine mögliche Erstattung an Mieter vorgenommen werden.

Nach kontroverser Diskussion riet die Firma SI Staudt GmbH davon ab, an dieser Stelle eine Beschlussfassung über die Abrechnung 2024 zu realisieren. Stattdessen sollten die besprochenen Korrekturen umgesetzt werden und die Abrechnung dann in einer zweiten Versammlung zur Beschlussfassung gestellt werden. Diese sei im Zusammenhang mit dem Thema „Heizungserneuerung“ ohnehin empfohlen.

Die Beschlussanträge über die Bestätigung der Abrechnungen 2024 und 2025 wurden deshalb einvernehmlich vertagt.

TOP 3: Verwaltungsabrechnung 2025 inkl. Einzelabrechnungen

Unter TOP 2 wurde das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung 2024 und 2025 bereits erörtert und eine Beschlussfassung vertagt.

TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates

Unabhängig vom Hintergrund der eingebrachten Punkte „Abberufung und Neuwahl des Verwaltungsbeirats“ bat der Versammlungsleiter Herr Wissmann darum, vorgelagert über die Entlastung des Verwaltungsbeirats zu beschließen.

Nach einem eigentümerseitigen Austausch, in welchem die anwesenden Eigentümer dem Beirat für seine Tätigkeit dankten, aber auch Kritik geäußert wurde, **erfolgte die Beschlussfassung über die Entlastung des Beirats.**

Ja-Stimmen: 7.039 MEA

Gegenstimmen: 1.881 MEA

Enthaltungen: 400 MEA

Der Beschlussantrag zur Entlastung des Verwaltungsbeirats wurde mehrheitlich angenommen.

TOP 5: Wirtschaftsplan 2027

Nach kurzer Diskussion, ob über den Wirtschaftsplan abgestimmt werden solle, wurde auf Vorschlag von Frau Handl-Erdmann die Beschlussfassung auf die kommende Eigentümerversammlung vertagt.

TOP 6: Erneuerung Gasheizung

Die Firma SI Staudt GmbH erläuterte den aktuellen Sachstand zur zentralen Heizungsanlage (Baujahr 1994). Eine Leckage im Wärmetauscher des Brennwertkessels führt dazu, dass Heizungswasser über den Kondensatabfluss verloren geht. Es liegt faktisch eine Havarie vor. Ursprünglich war ein direkter Austausch der Gasheizung vorgesehen; angesichts der aktuellen Entwicklungen bei den Energiepreisen und des Wunsches mehrerer Eigentümer, regenerative Energien zu prüfen, wurde jedoch ein Experte hinzugezogen.

Herr Steinseifer, Geschäftsführer der Firma Reich GmbH (Familienbetrieb seit 1976, Jahresumsatz ca. 3 Mio. €, 35 - 45 Wärmepumpeninstallationen jährlich, Hauptlieferant Viessmann), stellte die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dar.

Technische Optionen

Gas-Kesseltausch: Austausch der bestehenden Gasheizung gegen einen neuen Gaskessel. Kosten ca. 70.000 €; keine Fördermittel; steigende CO₂-Abgabe ab 2027; Amortisationszeitraum bis 2045 problematisch.

Zentrale Wärmepumpe (Luft-Wasser): Eine große Anlage versorgt alle Gebäude. Hohe elektrische Anschlussleistung erforderlich; ggf. eigene Trafostation nötig (80.000–280.000 €).

Dezentrale Wärmepumpen (Luft-Wasser): Separate Wärmepumpen je Haus/Eingang. Geringere Anschlussleistung pro Hausanschluss; einfacher genehmigungsfähig beim Netzbetreiber.

Sole-Wärmepumpe (Erdwärme): Zentrale Erdwärmeanlage. Derzeit technisch nicht empfohlen: Propan als Kältemittel im Gebäudeinneren nicht zulässig; Bohrkosten ca. 88.000 € für 50 kW (ohne Wärmepumpe).

Hybrid-Lösung: Wärmepumpen kombiniert mit Gaskessel als Spitzenlastabdeckung. Sinnvoll, falls Netzbetreiber nicht ausreichend Stromanschlussleistung genehmigt.

Fördermöglichkeiten

Herr Steinseifer erläuterte die aktuellen Förderbedingungen:

- Maximalförderung: Bis zu 55 % der Gesamtkosten bei vollständigem Verzicht auf fossile Brennstoffe
- Selbstnutzende Eigentümer: Zusätzlich 20 % Klimageschwindigkeitsbonus sowie ggf. Einkommensbonus
- Vermieter: ggf. 3-Jahres-Sonderabschreibung (mit eigenem Steuerberater zu klären)
- Hinweis: Planungsleistungen sind förderfähig, sofern es zur Auftragserteilung kommt

Rechtlicher Rahmen

- Die CO₂-Abgabe wird ab 2027 vollständig auf Verbraucher umgelegt
- Gesetzliche Vorgabe: Energieneutralität bis 2045
- Wasserstoffausbaugebiete sind für Wohngebäude in der Region praktisch nicht relevant

Empfohlene Strategie

Herr Steinseifer empfahl ein gestuftes Vorgehen:

Kurzfristig (Überbrückung):

- Provisorische Abdichtung des Wärmetauschers mit Flüssigdichtstoffen (Erfolg nicht garantiert, aber kostengünstig)
- Erneuerung der Steuerung/Regelung
- Geschätzte Kosten: ca. 5.000–6.000 € inkl. Einbau
- Ziel: Zeit gewinnen für fundierte Planung

Mittelfristig (Planung):

- Erstellung einer Grobberechnung der Verbrauchslast auf Basis der vorhandenen Heizkostenabrechnungen
- Anfrage beim Netzbetreiber zur verfügbaren elektrischen Anschlussleistung je Hausanschluss
- Auf dieser Grundlage: Systementscheidung und Wirtschaftlichkeitsprognose

Diskussion

Aus der Eigentümerschaft wurden folgende Punkte angesprochen:

Heizkörperbestand: Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen können Vorlauftemperaturen bis 70 °C erzeugen; eine Heizkörperoptimierung ist wünschenswert, aber nicht zwingend Voraussetzung.

Optik/Lärm: Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kaskadenbauweise (ca. 1,90 m breit, personenhoch) erforderlich; Aufstellung auf Freiflächen mit Bepflanzung als Sichtschutz möglich; Dachaufstellung wegen Körperschallübertragung nicht empfohlen.

Photovoltaik: Herr Steinseifer verwies darauf, dass der Strompreis für Heizungsstrom Großabnehmer derzeit so günstig liege (wohl ca. 16 Cent), dass Photovoltaik in diesem Zusammenhang eher nicht sinnvoll sei. Mit Blick auf ein Modell der „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ (Energy Sharing), das bei Installation von Photovoltaikanlagen ab 2026 verpflichtend umsetzbar sein soll und deutliche Kostenvorteile gegenüber Mieterstrom biete wurde hier eine separate Betrachtung, also keine Verbindung mit dem Wärmepumpenthema empfohlen.

Untergemeinschaften: Eine getrennte Entscheidung einzelner Hausgemeinschaften ist bei Abkehr von der Zentralheizung nicht möglich; alle Einheiten müssen sich auf ein System einigen.

Abschließend wurde der folgende Beschlussantrag vom Versammlungsleiter zur Beschließung gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt, der Firma Reich GmbH folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

1. Lageplan mit eingezeichneten Gebäuden und Hausanschlüssen
2. Verbrauchswerte der Heizungsanlage (Brunata-Abrechnung) der letzten drei Jahre

Die Firma Reich GmbH erstellt auf dieser Basis eine Grobberechnung der Verbrauchslast mit Sicherheitszuschlag (Näherung zur Heizlast) für einen Kostenrahmen von maximal 500,00 € netto. Das Ziel ist es, die Ermittlung der erforderlichen elektrischen Anschlussleistung als Grundlage für eine Anfrage beim Netzbetreiber sowie zur Vorbereitung der Systementscheidung in einer Folgeversammlung (voraussichtlich Ende Juni 2026).

Abstimmungsergebnis

Nein-Stimmen: eine (namentlich nicht erfasst)

Enthaltungen: eine (namentlich nicht erfasst)

Der Beschluss ist damit mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Die Versammlungsleitung dankte Herrn Steinseifer für seine Ausführungen.

TOP 7: Zustand des Objektes

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen vertagt.

TOP 8: Dienstvertrag Hausbetreuer (KID GmbH)

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen vertagt.

TOP 9: Zugang zum gemeinschaftlichen Heizkeller

Die Firma SI Staudt erläuterte zu dem Tagesordnungspunkt. Man sei von der amtierenden Wartungsfirma der Heizung (MD GmbH) angesprochen worden, nachdem augenscheinlich unbefugte Personen im Heizkeller angetroffen wurden. Zu diesem Zeitpunkt sei man davon ausgegangen, dass unter Umständen ein oder mehrere weitere Schlüssel für den Heizkeller existieren. Nachdem es nicht im Sinne der Eigentümergemeinschaft sein kann, wenn hier ein uneingeschränkter Zugang besteht, hat die Verwaltung durch den Hausbetreuer einen Austausch des Schließzylinders vornehmen lassen wollen. Hierbei kam es zu einem unerfreulichen Aufeinandertreffen mit Herrn Pins, der versuchte, den Austausch zu verhindern. In einem Telefonat zwischen der Eigentümerin Frau Schrutek und Herrn Schumann wurde deutlich, dass tatsächliche alle Bewohner des Hauses über einen Schlüssel verfügten. Die Firma MD GmbH selbst

habe Frau Schrutek gebeten, um den Jahreswechsel herum Wasser nachzufüllen, falls die Heizversorgung nicht mehr sichergestellt wäre und die Firma selbst verhindert wäre.

Im Dialog mit Frau Schrutek wurde eine Einigung dahingehend gefunden, dass ein Eigentümer, der selbst Sanitärfachmann ist, einen weiteren Schlüssel erhält. Der Geschäftsführer der Firma MD GmbH war mit diesem Vorgehen einverstanden.

Bedauerlicherweise wurde die Verwaltung im Nachgang zu diesem Gespräch anwaltlich aufgefordert, den Zugang zu dem Heizungsraum für alle Eigentümer sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund sollte ein Beschluss gefasst werden, der den Zugang für die Zukunft regelt.

Herr Pins führte aus, dass unabhängig von dieser Frage der uneingeschränkte Zugang zum Heizungsraum für den Hausbetreuer als Fluchtweg erforderlich sei und verwies auf §33 der Bauordnung NRW (2018). Für alle Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen, die sich nicht im Erdgeschoss befinden, sei zwingend ein zweiter Rettungsweg vorgeschrieben. Er betonte, dass der Hausmeisterraum im Keller regelmäßig genutzt werde und somit unter diese Regelung falle.

Die daraus entstandene Diskussion drehte sich im Wesentlichen um die Frage, wie die Rettungswegsituation für den Hausmeister sichergestellt werden kann, ohne dass allen Eigentümern ein Zugang zum Heizungskeller ermöglicht werden muss. Dabei wurde auf Nachfragen des Versammlungsleiters geklärt, dass sich der Hausmeisterraum im Heizungskeller befinde. Als Lösung wurde vom Versammlungsleiter die Installation eines Panikschlosses vorgeschlagen. Ein solches Schloss ermöglicht es, die Tür von innen (also den Heizungsräumlichkeiten inkl. Hausmeisterraum) z.B. durch einfaches Drücken der Klinke ohne Schlüssel zu öffnen, sodass eine Flucht in den Kellerflur im Notfall jederzeit möglich ist. Für den Zugang aus dem Heizungsraum ins Freie nach draußen wurde ebenfalls die Anbringung eines Panikschlosses erörtert. Hierzu wurde seitens Herrn Pins auf Nachfrage des Versammlungsleiters für die Hausbewohner erläutert, dass dies nicht nötig sei, da diese Tür auf der Außenseite mit einem Knauf versehen ist, der nur mit einem Schlüssel geöffnet werden kann. Nach dem Öffnen fällt die Tür automatisch wieder ins Schloss. Sie wird nicht zusätzlich verschlossen. Von innen kann die Klinke einfach gedrückt werden. Durch Anbringen eines Panikschlosses an der Tür zum Hauskellerflur hin und die beschriebene Funktionsweise der Tür nach außen dürfte gewährleistet sein, dass einerseits die Sicherheit des Hausmeisters oder eines Wartungsdienstes im Brandfall gewährleistet ist, da dieser so die Räumlichkeiten verlassen kann, ohne erst einen Schlüssel suchen zu müssen. Andererseits wird verhindert, dass unbefugte Personen von außen Zugang zum Heizungskeller erhalten. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass eine Verteilung von Schlüsseln an alle Eigentümer aus haftungsrechtlichen Gründen nicht erwünscht ist. Nach der einschlägigen Rechtsprechung müssten, wenn das Haus nur einen Zugang zum Heizungskeller hat,

auch alle anderen Eigentümer einen Zugang erhalten. Dies würde jedoch bedeuten, dass Fremde von außen in das Haus gelangen könnten, was von allen Beteiligten abgelehnt wird. Außerdem könnten bei einer Schlüsselverteilung Gewährleistungsansprüche gegenüber Wartungsunternehmen gefährdet werden.

Der Versammlungsleiter stellte daraufhin folgenden Beschluss zur Abstimmung:

Der Heizungsraum wird an der Tür zum Kellerflur abgeschlossen. An der Innenseite dieser Tür wird ein Panikschloss angebracht, damit der Hausmeister beziehungsweise das Wartungsunternehmen im Notfall auch in den Kellerflur sicher flüchten kann.

Ja-Stimmen: 9062 MEA

Gegenstimmen: 308 MEA

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

TOP 10: Aktualisierte Hausordnung

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen vertagt.

TOP 11: Sondernutzungsrechte PKW-Abstellplätze

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen vertagt

TOP 12: Verwalterneubestellung ab 30.03.2026

Die Versammlungsleitung stellte vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Uhrzeit die Frage, ob zunächst über eine Wiederbestellung der bisherigen Verwaltung (SI Staudt GmbH) abgestimmt werden sollte oder ob alle Bewerber die Möglichkeit zur Vorstellung erhalten sollten. Nach kurzer Diskussion einigte sich die Versammlung darauf, allen anwesenden Verwaltungen jeweils fünf Minuten zur Vorstellung einzuräumen.

Vorstellung der Bewerber:

HV Immoclust (Herr Jäckl und Kircher), Düsseldorf

Vertreten durch Herrn Jäckl und Kircher (Geschäftsführer).

Unternehmensprofil:

- Sitz in Düsseldorf
- 8 Mitarbeiter
- 1.500 Wohneinheiten in 60 Objekten (ca. 50 % WEG-Verwaltung, 50 % Mietverwaltung)

- Größtes Objekt: 89 Wohneinheiten (Krefeld)
- Tätigkeit seit September 2024
- Monatliche Vergütung: 27,37 € brutto pro Wohneinheit
- Monatliche Vergütung TG-Stellplatz: 4,76 € brutto
- Bei Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren: 4,16 € brutto
- Zusätzliche Eigentümerversammlung: 500,00 €
- Kosten für Zusatzmaßnahmen (z.B. Betreuung von Sanierungsmaßnahmen) ab der ersten Stunde (auf Nachfrage des Versammlungsleiters geklärt): 80 € brutto

HV Reltix (Herr Horstmann), Düsseldorf

Herr Horstmann war nicht mehr anwesend. Er bot eine telefonische Vorstellung an; diese wurde von der Versammlung jedoch wegen Impraktikabilität verworfen.

HV Gruva (Herr Radon), Düsseldorf

Vertreten durch Herrn Radon, Geschäftsführer (30 Jahre Erfahrung in der Wohnungsverwaltung, davon 10 Jahre bei Gruva, zunächst als Prokurist, nun als Geschäftsführer). Herr Radon ist zudem beim Bundesverband der Immobilienverwalter (BVI) aktiv sowie als zertifizierter Prüfer bei der IHK Düsseldorf tätig.

Auch hier fallen Kosten für die Begleitung zusätzlicher Maßnahmen an.

Unternehmensprofil:

- Familienunternehmen, seit 1974 am Markt
- 30 Mitarbeiter
- Über 6.000 Wohneinheiten in der Verwaltung
- Ausschließlich WEG-Verwaltung
- Größtes Objekt: 250 Wohneinheiten (von Herrn Radon persönlich betreut)
- Kleinstes Objekt: ca. 10 Wohneinheiten
- Monatliche Vergütung: 28,56 € brutto pro Wohneinheit
- Monatliche Vergütung TG-Stellplatz: 4,76 € brutto
- Bei Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren: zusätzlich ca. 500,00 € p.a.
- Zusätzliche Eigentümerversammlung: 500,00 €
- Stundenverrechnungssatz: 90,00 € brutto für Zusatzmaßnahmen
- Sonderleistungen (z. B. Begleitung von Sanierungsmaßnahmen): 4,5 % der Auftragssumme oder nach Stundenaufwand (Beschluss der Gemeinschaft)

Auf Nachfrage zur telefonischen Erreichbarkeit erläuterte Herr Radon, dass Rückrufe normalerweise innerhalb von 24 Stunden erfolgen. Ein vom Versammlungsleiter geschilderter Einzelfall eines ausgebliebenen Rückrufs sei sehr wahrscheinlich auf ein Kommunikationsproblem zurückzuführen.

SI Staudt GmbH (bisherige Verwaltung)

Herr Rinne wies darauf hin, dass die Verwaltung die Gemeinschaft in einer schwierigen Übergabesituation übernommen habe und seither kontinuierlich an der Verbesserung der Abrechnungsschlüssel und der internen Prozesse arbeite. Auf Nachfrage durch den Versammlungsleiter stellte Herr Rinne klar, dass für die bisher durchgeführten Projekte (Sanierung Außenanlage, Heizungsplanung, Dachsanierung) keine Sonderleistungen in Rechnung gestellt worden seien.

Diskussion

Aus der Eigentümerschaft wurde von verschiedenen Teilnehmern verschiedene Kritikpunkte angesprochen, teilweise die schon vorher angesprochenen. Gleichzeitig wurde von anderen berichtet, dass sich die Zusammenarbeit in den zurückliegenden Monaten immer weiter verbessert habe.

Die Versammlungsleitung appellierte an alle Beteiligten, unabhängig vom Abstimmungsergebnis einen konstruktiven Neuanfang zu wagen und künftig möglichst ohne Einschaltung von Rechtsanwälten miteinander zu kommunizieren.

Beschlussantrag:

Die SI Staudt GmbH wird mit Wirkung zum 30.03.2026 für den Zeitraum bis zum 31.12.2027 erneut zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: 5.368 MEA

Nein-Stimmen: 2.138 MEA

Enthaltungen: 676 MEA

Der Beschlussantrag ist damit mehrheitlich angenommen.

Die Verwaltung (SI Staudt GmbH) erklärte die Annahme der Bestellung. Eine Beschlussfassung über die anderen Bewerber erübrigte sich damit. Die Versammlungsleitung dankte allen Bewerbern für ihre Vorstellung und bat um eine konstruktive Zusammenarbeit in der kommenden Verwalterperiode.

Abberufung / Neuwahl des Verwaltungsbeirats

Zur Beiratswahl stellten sich zwei Eigentümergruppen:

Gruppe 1 (Bestehender Beirat ergänzt um Frau Dietrich):

Frau Boddenberg, Viehgasse 28, Meerbusch

Frau Dietrich, Krefelder Str. 20, Meerbusch

Frau Lorig, Brüggener Weg 18, Meerbusch

Gruppe 2:

Frau Handl-Erdmann, Willicher Str. 47, Meerbusch

Frau Hassaneyn Hülskamp (abwesend), Pfalzstrasse 43, Düsseldorf

Frau Karuga, Willicher Str. 47, Meerbusch

Frau Schrutek, Mühlenfeld 6, Meerbusch

Herr. Stosik, Willicher Str. 45a, Meerbusch

Nach einer kurzen Vorstellung beider Kandidatengruppen ließ der Versammlungsleiter darüber abstimmen, wer für die Gruppe 1 stimmt.

Für die Gruppe 1 stimmten 4.496 MEA

Danach wurde die **Gegenprobe** (Nein-Stimmen = Stimmen für Gruppe 2) vorgenommen.

Ergebnis: 3.686 MEA

Danach wurden die **Enthaltungen** ermittelt.

Ergebnis: keine

Damit wurde der Beirat in der Zusammensetzung der Gruppe 1 gewählt.

Herr Schumann (SI Staudt GmbH) bekräftigte, dass man weiterhin sehr an einem guten und konstruktiven Austausch mit engagierten Eigentümern interessiert sei und äußerte die Hoffnung, dass dies zukünftig besser funktioniert.

Zum Abschluss der Versammlung bedankte sich der Versammlungsleiter bei allen Anwesenden für die disziplinierte Durchführung der Versammlung.

Ender der Versammlung: 00:15 Uhr

Düsseldorf / Meerbusch, den 18. April 2026

gez. Martin Wißmann (= MARTIN WISSMANN) (Versammlungsleiter und Eigentümer)

gez. Jochen Schumann (Protokollant/Verwaltung)

gez. Cornelia Boddenberg (Vorsitzende des Beirats der WEG)

Hinweis: Das Protokoll wurde mit den Unterzeichnern per E-Mail abgestimmt und in dieser Form zur Versendung freigegeben, um eine fristgerechte Versendung zu ermöglichen. Die Originalunterschriften erfolgen im parallel eingeleiteten gesetzlich vorgesehen Unterschriftsverfahren und werden zur WEG-Akte genommen.