

Protokoll
der ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Mühlenstr. 1, 40668 Meerbusch, am Do. 4. Dezember 2025 um 17.30 Uhr
Im Büro der Verwaltung, An der Barriere 12, 41466 Neuss-Reuschenberg.

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Begrüßung

Für die Verwaltung begrüßen Frau Zabel und Herr Zabel Sen. die Teilnehmer und stellen fest, dass mit dem Einladungsmail / -schreiben vom 11. November 2025 fristgerecht geladen wurde. Einwände gegen Frist und Form der Einladung wurden nicht erhoben.
Herr Klaus-D. Zabel bietet sich als Versammlungsleiter an und führt selbst das Protokoll.

Die Teilnahme von Nichteigentümern ist nicht zulässig, ohne ausdrücklichen Beschluss der anwesenden Teilnehmer. Die anwesenden Teilnehmer stimmen daher der Anwesenheit, ohne Stimm- und Rederecht, **Herr Dunant** einstimmig zu.

TOP 2: Bericht der Verwaltung der WEG

2.1 Allgemeiner Bericht zur Verwaltungsübernahme etc.,

Zum Jahresschluss 2024 standen die Abrechnungsergebnisse der Vorjahresabrechnungen (EV am 23.12.24. Fälligkeit 10. Januar 2025 – Nachzahlungen und Guthaben - noch aus. Im Saldo 247,79 € Nachzahlung.

Aktuell werden alle Hausgeldzahlungen fristgerecht geleistet. Es bestehen keine Rückstände.

Der Kontostand des Hausgeldkontos: Lfd. HG Aarealbank AG betrug am 30.11.2025 93,12 €; Rücklage 53.915,61 €. Mit den aktuellen 11 monatsanteiligen Umbuchungen der Rücklage 2025. (Entspricht dem Stand 31.12.22 plus die teilweise Zuführungen 2023 (von 10.000,- € wurden erbracht, 4.650,55 € Entnahmen gegen Rechnungen stehen noch aus), ferner die Liquiditätsentnahme in Höhe 2.300,00 € Wert am 31.12.23 , Stand 34.169,95 €) Eingestellt wurde die Zuführung 2024 mit 12.000,00 € sowie die Liquiditätsentnahmen von 1.000,00 und 3.000,00 € aus Anfang 2024)

Beschäftigt waren wir mit anstehenden bzw. mit angefallenen Störungen und Mängelproblemen, z.B. Undichtigkeiten an Fenster und Balkonen. Eingesackte Lichtschachtabdeckung, Lose Treppenstufenkante zum Keller, Rolladenproblem WE 1.2

Stand der Glasfaserverlegung und Nutzung. Der Hausanschluss wird in die Keller verlegt. Zuleitung zu Wohnungen noch ungeklärt. **Die Ermächtigung zur Verlegung** wurde den Firmen Vodafone OXG und der Telekom erteilt. Kostenfreier Hausanschluss, Zuleitung in Wohnungen nur bei Auftrag des Bewohners.

Ob und von wem ein Antrag vorliegt ist der Verwaltung nicht bekannt. Der Hausanschluss wurde disponiert.

Die Verlegung zu den Wohnungen ist ebenfalls noch unklar und mit der Verwaltung noch nicht abgestimmt. Wir erwarten oberhalb des Kellers die verdeckte Verlegung in einem Schacht, nicht durch das Treppenhaus. Wenn konkrete Planungen vorliegen werden diese im Zweifel den Eigentümern vorgelegt. Die Eigentümer mögen dann ggf. entscheiden ob das Verlegen durch das Treppenhaus bzw. im Treppenhaus zugelassen werden soll.

Ein Glasfaseranschluss muss individuell abgeschlossen werden und besteht dann neben bisher bestehenden Verträgen wie Telefon, Internet und Fernsehen. Ob und wie das technisch kombiniert werden kann obliegt jedem Eigentümer selbst.

Teilung der CO2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter:

Für Strom wird keine CO2 Steuer erhoben. Die Teilung findet daher nicht statt.

2.2. Bericht der Kassenprüfer. 2.3 Entlastung der Kassenprüfer .

Protokollnotiz: Die Buchhaltung und Belege 2024 prüfte verabredet am 07.11.2025 der Miteigentümer Herr Rödder.

Persönliche Kommentare: Keine Beanstandung,

2.3 Entlastung der Belegprüfer

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer entlasten den Belegprüfer Herrn Rödder für die Tätigkeiten der Belegprüfung 2024 und bedanken sich für die geleistete Arbeit.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0 MEA**
BS 210 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 3: WEG – Abrechnung 2024 –

Protokollnotiz:

Die Gesamtabrechnung für das Jahr 2024 in Höhe von 41.502,65 €, (Vorj.: 40.191,48 €)
Bewirtschaftungskosten in Höhe von 28.822,54 € plus indiv. Kosten von 680,10 € sowie der Zuführungen zur Rücklage in Höhe von 12.000 € (Vorj. 10.000,00 €)
In die Abrechnung 2024 wurde der Kellermietbetrag in Höhe von 100,00 € des Eigentümers Giambelluca noch nicht erfasst, da auch nicht bezahlt worden. Wird mit dem Jahr 2025 zusammen erfasst.

In 2023 wurden lt. Kontoauszügen gegen/für Rechnungen zusammen **4.650,55 €** aus dem Rücklagenkonto bezahlt. Da der Betrag als Reparaturen abgerechnet wurde wäre er der rücklage wieder zu erstatten.

Die Eigentümer werden befragt wie dieser Vorgang gebucht werden soll ? **Rückführung in die Rücklage.**

Die geleisteten Soll-Vorauszahlungen betrugen 37.013,28 €, was eine Unterdeckung in Summe von 4.489,37 € ausmacht. Die Betriebskosten lagen nahe an den Vorauszahlungsannahmen. Reparaturen und Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 3433,82 € für Div. Reparaturen an Türen, Fenster, Zähleranschluß, Türöffner, Versiegelungen der Fensteraußenfugen, beeinflussten das Ergebnis da im alten Wirtschaftsplan/HG Vorauszahlungen kein Budget vorgesehen war.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitzen/Anpassung der Vorauszahlungen aus der vom Verwalter am 11.11.2025 vorgelegt und vom Miteigentümers Herr Rödder geprüften Gesamtabrechnung für das Jahr 2024 in Gesamthöhe von 41.502,65 €, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 28.822,54 € mit indiv. Kosten von 680,10 € sowie der Zuführungen zur Rücklage in Höhe von 12.000,00 €.

Die Abrechnungsspitzen betragen:

GE 1 70,92 €; GE 2 -362,71 €; GE 3 581,91 €; GE 4 1.060,08 €; GE 5 836,50 €;
WE 6/1.1 -338,01 €; WE 7/1.2 785,44 €; WE 8/1.3 144,01 €; WE 9/1.4 310,13 €;
WE 10/2.1 224,31 €; WE 11/2.2 398,70 €; WE 12/2.3 234,13 €; WE 13/2.4 132,06 €;
(+ Zahlen = Nachzahlungen, - = Guthaben)

Siehe Hausgeldabrechnung Sammelliste vom 11.11.2025.

Das Ergebnis der Abrechnungen für den einzelnen Eigentümer ist am **19. Dezember 2025** fällig und soll über das Hausgeldkonto des einzelnen Eigentümers ausgeglichen werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0. MEA**
BS 211 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

3.2 Entlastung der Verwaltung

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer entlasten die Verwaltung HV Mike Zabel für die Tätigkeiten und Abrechnung in 2024.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0** MEA

BS 212 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 5: Wirtschaftsplan 2026

Da die Kosten voraussichtlich nicht erheblich steigen werden können die Vorauszahlungen 2025 auch für 2026 beibehalten werden.

Der beschlossene Wirtschaftsplan 2025 mit Bewirtschaftungskosten 33.611,25 € plus Zuführung zur ErhR. 12.000,00 €, Gesamtkosten 45.611,25 €.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer genehmigen die Weiterführung der Vorauszahlungen aus der vom Verwalter am 12.12.2024 vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 in Gesamthöhe von 45.611,25 €, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 33.611,25 € mit Zuführungen zur Rücklagen in Höhe von 12.000,00 € Gesamt, mit **Fälligkeit am 1. Januar 2026. Die einzelnen Vorauszahlungen entnehmen Sie bitte dem Wirtschaftsplan 1.1. – 31.12.2025, Druckdatum**

20.12.2024. Diese sind:

GE1 K. Pampel 249,00 €, GE2 K. Pampel 206,00 €, GE3 F. Gambeluca 295,00 €, GE4 F. Gambeluca 309,00 €, GE5 Dreisigacker 455,00 € WE 6 St Rödder 234,00 €, WE 7 L. Tittes 209,00 €, WE 8 J. Dülks 322,00 €, WE 9 Th. Paas 319,00 €, WE 10 K. Dunant. 263,00 €, WE 11 V. Swenne-Fernandez 229,00 € WE 12 S. Gurok 380,00 €, WE 13 A. Klor 337,00 €.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0** MEA

BS 213 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

4.2. Einzelwirtschaftspläne/Vorauszahlungen 2026

Protokollnotiz:

Die Einzelwirtschaftspläne wurden entsprechend dem anteiligen Gesamtwirtschaftsplan aufgestellt.

- Beschlussantrag -

Die sich aus den Wirtschaftsplänen ergebenden Vorauszahlungen auf die Jahreskosten für die Wohnungen waren am 1. 1.2025 fällig bzw. sind nun weiter am **1. 1 2026** zu zahlen. Die Vorauszahlungen der einzelnen Eigentümer sind als Jahresbetrag sofort fällig. Sie werden in 12 gleichen Raten gestundet, zahlbar bis zum jeweiligen 3. Werktag eines jeden Monats. Die Stundung entfällt jedoch, wenn ein Eigentümer mit einem Betrag, der zwei Monatsraten beträgt, in Verzug ist.

Die Vorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan 2025/26 sind auch gültig für 2027, ggf. bis zur Beschlussfassung neuer Vorauszahlungen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0** MEA

BS 214 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

TOP 6: Instandhaltungen.

6.1 Undichte Fensteranschlüsse im Sturzbereich in der Fassade – aktuell in Bearbeitung durch zusätzliche Wasserableitbleche –

Protokollnotiz: Im Bereich der WE 2.04 wurden die Arbeiten bereits im April als Notwendig ausgeführt. Kosten knapp unter 1.000,- €. Nachdem weitere Mängelanzeigen folgten wurde das Anbringen an 15 weiteren Fenstern disponiert. Die Ausführung erfolgte letzte Novemberwoche. Trotz Aufwand durch einen größeren Steiger hielten sich die Kosten mit knapp 1.800,- € in Grenzen.

- Beschlussantrag -

Die Eigentümer stimmen nachträglich der Sanierungsmaßnahme zu das Eindringen von Fließnässe auf der Fassade, Bereich zwischen den Fenster – Sturz und Brüstungen – , mit Alu

Regenableitblechen zu sanieren. Die Kosten in Höhe gesamt ca. 2.500,- € werden aus Laufender Instandhaltung finanziert.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0 MEA**
BS 215 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

6.2 Kellertreppenstufen – Stufenkanten lösen sich

Protokollnotiz: Die oberste Stufe wurde bereits vor einigen Monaten nachgearbeitet. Offensichtlich ist die Konstruktion für die wohl vorkommende stärkere Kantenbelastung nicht geeignet. Maßnahmen ?

Diskussion: Viele Kanten sind lose und damit Stolperfallen. Diese sollen alle entfernt werden. Zum Transport sollten Laufbretter beschafft und deponiert werden.

- Beschlussantrag -

Kein Beschluß

TOP 7: Dienstleistungen.

7.1 Umrüstung der Wasserzähler auf Funkerfassung und Abrechnung durch einen Dienstleister.

Protokollnotiz: Die Jahresendwerte der Zähler in den Wohnungen muss qualifiziert von den Bewohnern aufgegeben werden, eigentlich unproblematisch, ggf Foto mailen, das Ablesen der wasseruhren im Waschkeller ist problematisch, da diese nicht so einfach frei einsehbar sind. Verdeckt durch Trockner in Oberlage, teils mittig hinter den Geräten.

- Wasseruhren (Eichfristen bis ...27, 29,) Beauftragung eines Abrechnungsunternehmens ? Ausstattung mit Funk. Kosten z.B. ca. 70,- € / WE /a

- Beschlussantrag -

Der Verwalter wird beauftragt für die Abrechnung durch einen Dienstleister und Umrüstung auf Funkerfassung Angebote von entspr. Dienstleistern einzuholen zu einer Bewertung und Vergabeentscheidung auf der nächsten EV.

Abstimmung: Ja-Stimmen: **77.897** Enthaltungen: **0** Nein-Stimmen: **0 MEA**
BS 216 - Beschlussergebnis: **Antrag einstimmig angenommen.**

7.2 Winterdienst (erhebliche Kosten durch Fa. CASSPI !)

Protokollnotiz: Die Firma ist ein höchst qualifiziertes Unternehmen, bei der kleinsten negativen Wettervorhersage bereits kostenverursachend unterwegs. Es stellt sich die Frage der Notwendigkeit und ggf. anderen Dienstleister ?

- Beschlussantrag -

Kein Beschluß.

TOP 8: Sonstiges

Keine Beschlüsse, lediglich Diskussionsthemen.

- Kellermiete 100,00 € / Jahr Fa. Giambelluca, nicht erfasst in 2024, Lt. Briefftext: Zuführung zur Rücklage ? (2022 und 2023 zur Rücklage eingestellt)
- Die Müllgehäusetür lässt sich nicht mehr abschließen. Schloss reparieren.

Herr Zabel beendete die Versammlung um **19.15** Uhr. Neuss, den 04.12.2025

gez.

Herr Kl.-D.Zabel (Versammlungsleiter)
- Zertifizierter Verwalter, IHK -

gez. im Original Frau Andrea Klohr

Eigentümerin:

gez. im Original Herr Stefan Rödder
Eigentümer

gez.

Eigentümer