



Eheleute
Cornelia u. Edmund Dierschke
Kölner Str. 7a
50226 Frechen

Ansprechpartner: **Frank Leimbach**

E-Mail: frank.leimbach@ach-immobilien.de
Telefon-Nr.: 0 22 34 / 953 17 - 311
Telefax-Nr.: 0 22 34 / 953 17 - 17

Frechen, 02.12.2025

**Aktivität-Nr.: 52661, Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümer-
versammlung 01/2025 v. 24.11.2025; WEG Kölner Str. 5 9, 50226
Frechen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage überreichen wir Ihnen das Protokoll obiger Eigentümerversammlung zu Ihrer gefälligen Kenntnisnahme. Sofern Sie den Sanierungsfahrplan für Ihre örtliche postalische Adresse einsehen möchten, können Sie einen Termin mit Herrn Geuenich in unserem Hause (Tel.: 02234 953 17 24) ab Januar 2026 vereinbaren. Alternativ können wir Ihnen diesen Sanierungsfahrplan auch an Ihre E-Mail-Adresse senden. Zur schnelleren Bearbeitung bitten wir Sie, Herrn Geuenich den Hauseingang zu Ihrer Wohnung mitzuteilen und Ihre E-Mail-Adresse.

Ab 01.01.2026 übersenden wir alle Tagesordnungen/ Beschlussprotokolle nur noch digital. Bedauerlicherweise haben wir von Ihnen bis heute keine E-Mailadresse.

**Bitte sind Sie so freundlich und übermitteln Ihre E-Mailadresse an:
elke.foerster@ach-immobilien.de bis 29.12.2025.**

Vielen Dank!

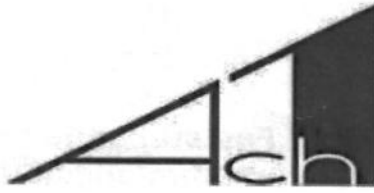
Sie beabsichtigen Ihre Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen? Die Firma Josef K. Ach Immobilienmakler IVD steht Ihnen mit über 65 Jahren Erfahrung gerne zur Seite. Bitte beachten Sie den beigegefügteten Flyer.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Frank Leimbach

ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH

ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH
KÖLNER STR. 67 · 50226 FRECHEN · TELEFON (0 22 34) 9 53 17-0 · TELEFAX (0 22 34) 9 53 17-17
Geschäftsführer: DIPL.-PÄD. JULIA ACH · HR KÖLN HRB-NR. 60376



ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH

BESCHLUSSPROTOKOLL

NR. 01/2025

Akt.: 52661



**WEG KÖLNER STR. 5 - 9 "AN ST. AUDOMAR",
50226 FRECHEN**

**ORDENTLICHE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM
24.11.2025 (17.00 Uhr)**

**HOTEL FRECHENER HOF,
JOHANN-SCHMITZ-PLATZ 22,
50226 Frechen**

I.

Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters:

- 1. Tagesordnung**
Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom **30.10.2025**. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach **§ 24 Abs. 4 WEG (neu)**. Die Einberufung erfolgte somit **ordnungsgemäß!**
- 2. Stimmrecht**
Das Stimmrecht regelt sich nach **§ 14,6 GemO** mit folgender Maßgabe:
"Die Abstimmung erfolgt nach der Höhe der Miteigentumsanteile".

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren 5.627 MEA von insges. 8811 MEA gem. Teilungserklärung Kölner Str. 5 – 9, 50226 Frechen. Vor der Abstimmung zu TOP 2 verringerten sich die anwesenden MEA um 206 MEA auf 5.421 MEA.
- 3. Versammlungsdauer**
Die Versammlung wurde um **17:00 Uhr** eröffnet und um **19:28 Uhr** geschlossen.
- 4. Beschlussfähigkeit**
Die Eigentümergemeinschaft ist nach neuer Gesetzeslage immer beschlussfähig, wenn mindestens ein Eigentümer anwesend bzw. rechtswirksam vertreten ist.
- 5. Versammlungsleitung**
Versammlungsleiter war **Herr Frank Leimbach – Mitarbeiter der Verwalterin ACH Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH**.
- 6. Protokollführer**
Die Protokollführung lag bei **Herrn Frank Leimbach**.
- 7. Abstimmungsregelung**
Die Abstimmung erfolgte durch **Handzeichen**.

II. Beschlüsse:

TOP 1 Protokollunterzeichnung

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft legitimiert:

**Frau Dagmar Ziebell
(Verwaltungsbeiratsvorsitzende)**

**Herrn Christoph Gerhards
(Verwaltungsbeirat/Wohnungseigentümer)**

das Protokoll der Eigentüerversammlung vom **24.11.2025** zu prüfen und zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

Hinweis:

Enthaltungen zählen nicht. Ausgewertet werden nur die Ja- u. Nein-Stimmen.

TOP 2 Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Hausgeld- abrechnung 01.01. – 31.12.2024

Vorbemerkung:

Alle Abrechnungsunterlagen und Bankauszüge lagen am Versammlungsort ab 16.00 Uhr zur Einsicht bereit!

Hinweis:

Gem. Vertrag hatte sich die Fa. ista verpflichtet, bis 31.12.2024 die Wärmemengenzähler, Wasserzähler u. Warmwasserzähler auszutauschen. Weiterhin wurde vertraglich vereinbart, dass die Fa. ista die Abrechnung 2024 erstellt. Bedauerlicherweise ist der zuständige Projektleiter der Fa. ista zu einem anderen Unternehmen gewechselt. Aus diesem Grund musste das Gesamtkonzept seitens der Fa. ista erneut geplant werden.

Unser Team hat die Fa. ista, zusammen mit der Fa. Muckenhaupt hierbei umfangreich unterstützt, so dass unser Team (Leimbach, Geuenich, Ach) bis heute ca. 150 Arbeitsstunden aufgewendet hat, um den Austausch/die Abrechnung durch die Fa. ista zu ermöglichen.

Die Fa. ista hat am 04.11.2025 die Abrechnung erstellt. Eingang in unserem Hause am 10.11.2025. Daraufhin wurde die Hausgeldabrechnung am selben Tag erstellt und Ihnen per Normalpost übersandt.

- Aufgrund von Rückfragen einzelner Eigentümer (Kostenerhöhung Energie) verweisen wir auf unser Informationsschreiben v. 21.11.2025 an alle Eigentümer.
- **Schadensersatz bei Messfehlern des Messdienstleisters (ista):**
Mit Urteil v. 20.01.2025 (19 U 2746/24) hat das OLG München entschieden, dass Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit den jeweiligen Messdienstleistern (ista, techem, Brunata etc.) regelmäßig auch zu Gunsten der einzelnen Wohnungseigentümer wirken. Aufgrund dieses Urteils kann ab sofort jeder Wohnungseigentümer unmittelbar gegen die jeweilige Messfirma vorgehen, wenn er durch fehlerhafte Ablesungen oder falsche Abrechnungen finanziellen Schaden erleidet. **Für die betroffenen Wohnungseigentümer eine äußerst erfreuliche Entscheidung!**

Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (= Abrechnungsspitzen) aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 10.11.2025 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die Abwicklung der Abrechnungsspitzen erfolgt per 05.12.2025.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) – nach erfolgter Abmahnung – im Wege der Zahlungsklage vorzugehen und einer im WEG-Recht versierten Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsvollstreckung und/oder Zwangsverwaltung des Wohn-/ Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	4.954,00 MEA
-Stimmenthaltungen:	223,00 MEA
- NEIN-Stimmen:	244,00 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen!

TOP 3

Beauftragung RA Dr. Jennißen, die Interessen der Eigentümergeinschaft außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten, sofern es zukünftig bis zum Abschluss aller Arbeiten der Fa. ista zu Problemen kommt

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) legitimiert die Verwalterin (Ach Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH, Frechen) die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Jennißen & Partner, Köln, v. d. Herrn Dr. Jennißen, die Interessen der GdWE außergerichtlich und/oder gerichtlich zu vertreten. Die Rechtsanwaltskanzlei rechnet ihre Tätigkeit mit einem Stundensatz von € 300,00 netto, somit € 357,00 brutto ab. Die Kosten werden auf die betroffenen Eigentümergeinschaften (Kölner Str. 5 – 9, Kölner Str. 11 – 21) nach Anzahl der Wohnungen verteilt.

Dies gilt ausdrücklich nicht für Schadensersatzforderungen bei Messfehlern der Fa. ista, da nach der Entscheidung des OLG München (19 U 2746/24) der Eigentümer unmittelbar gegen den Messdienstleister vorgehen kann. Diesbezüglich verweisen wir auf die Anlage zum Protokoll!

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen: **5.323,00 MEA**
- Stimmenthaltungen: **98,00 MEA**
- NEIN-Stimmen: - keine -

Der Beschlussantrag wurde somit einstimmig angenommen!

TOP 4 Genehmigung des Wirtschaftsplan 2026**Beschluss:**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2026 v. 10.11.2025 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die daraus resultierenden Verpflichtungen der Eigentümer zur anteiligen Lasten- und Kostentragung werden per **04.01.2026** (Jahresbetrag) mit der Maßgabe fällig, dass der Jahresbetrag auch in monatlichen Raten (= 12 Monatsraten), unter Stundung des jeweils verbleibenden Restes, gezahlt werden kann.

Die Vorschüsse sind bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2026.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen mit mehr als einer Monatsrate nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, den **Jahresbetrag** im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) im Wege der **Zahlungsklage** geltend zu machen und einer im WEG-Recht erfahrenen Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht zu erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder

Zwangsverwaltung des Wohn-/ Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirates für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2024

Beschluss:

Die Verwaltungsbeiräte werden für den Zeitraum 01.01.-31.12.2024 dankend entlastet.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 6 Erneuerung Austritt im 3. OG Kölner Str. 7a gem. TOP 7 der Eigentümerversammlung 2024 (s. Angebot der Fa. Grünwerk v. 22.05.2025; Anlage zur Tagesordnung)

Anmerkung:

Anfang 2025 erfolgte ein Ortstermin mit interessierten Eigentümern des 3. OG's und der Fa. Grünwerk. Das Ergebnis entnehmen Sie dem Angebot der Fa. Grünwerk v. 22.05.2025 (Anlage zu dieser Tagesordnung).

Beschluss:

Die GdWE legitimiert die Verwalterin, die Fa. Grünwerk gem. ihrem Angebot v. 22.05.2025 (Angebots-Nr. 25069) mit Kosten in Höhe von € 1.731,49 netto bzw. € 2.060,47 brutto zu beauftragen.

Zusätzlich wird die Verwalterin legitimiert, nachstehende Alternativ-Bedarfspositionen zu beauftragen:

- **Pos. 1.11;**
Verfugen der Fläche mittels Epoxidfugenmörtel:
€ 112,62 netto
- **Pos.1.14:**
Bitumenabddichtung WeberTec 2K Fassadenabdichtung:
€ 65,20 netto
- **Pos. 1.15:**
Einbau Bitumenabdichtung gem. Herstellervorgaben:
€ 75,00 netto
- **Pos. 1.15:**
Entwässerungsrinne aufnehmen, Anschlüsse prüfen u. nach

Möglichkeit vor die neue Stufe verlegen, dafür Platten zuschneiden u. verlegen inkl. Material u. Abrechnung nach Aufwand:

€ 440,00 netto

Die Eigentümergeinschaft verzichtet ausdrücklich und unter Bezugnahme auf die aktuelle Entscheidung des BGH (VZR 76/2024) v. 18.07.2025 auf die Einholung weiterer Angebote.

Alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sind der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 7 Installation eines Funksystems zur Öffnung/Schließung der Toreinfahrt 8. Gemeinschaft (TG-Plätze Kölner Str. 11- 21) + TG-Altbau

Anmerkung:

Auf der Eigentüerversammlung v. 22.10.2024 (TOP 13, Antrag II) hat die Eigentümergeinschaft die Installation eines Funksystems zur Öffnung/Schließung der Toreinfahrt **der Hausgarage** mehrheitlich genehmigt. Diese Maßnahme ist umgesetzt!

Nunmehr sind etliche Eigentümer der 8. Gemeinschaft (TG Kölner Str. 11 – 21) + TG-Altbau an einer Nachrüstung ihres Garagentors interessiert. Analog Beschluss des Funksystems für die Hausgarage sollen die Kosten der Nachrüstung eines Funkempfängers (ca. € 1.000,00 brutto) von den Eigentümern 8. Gemeinschaft (Kölner Str. 11 – 21) + TG Altbau unter Ausschluss der übrigen Eigentümergeinschaften getragen werden.

Verteiler: MEA TG Altbau u. MEA TG 8. Gemeinschaft (Kölner Str. 11 – 21).

Die Kosten für die Handsender (ca. € 70,00 brutto/Handsender) tragen ausschließlich die Eigentümer der Tiefgaragenplätze, die einen solchen Handsender bestellen.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft Kölner Str. 5 – 9 genehmigt die Nachrüstung des Garagentors (TG-Altbau) mit einem Funksystem/ Funkempfänger unter folgenden Auflagen:

- Die Kosten für die Installation des Funksystems werden nach MEA TG-Altbau u. die MEA TG 8. Gemeinschaft (Kölner Str. 11 – 21) verteilt.
- **Die Kosten für die Handsender tragen ausschließlich die Eigentümer der Tiefgaragenplätze, die einen solchen Handsender bestellen.**

- Alle Eigentümer, die einen Handsender bestellen, müssen der Verwaltung bis 31.12.2025 eine schriftliche Bestellung übersenden.

Alle Bestellungen müssen an die E-Mail-Adresse von Herrn Geuenich (guido.geuenich@ach-immobilien.de) erfolgen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Bestellung **nach** dem 31.12.2025 individuell bearbeitet werden muss und nicht mehr am Mengenrabatt der Bestellung bis zum 31.12.2025 teilnimmt.

Die Verwaltung wird legitimiert, nach Ablauf der Frist 31.12.2025 die Bestellung des Funksystems u. der Handsender zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 8

Erforderliche Instandhaltungen/Instandsetzungen gem. Ortsbegehung 11/2025 Verwaltungsbeirat/Verwalter

- Reinigung der Stufen und Zuwegung im Bereich der Gewerbeeinheiten Kölner Str. 7a – 7b mit Hochdruckreiniger.
- Reinigung der Glasdächer Kölner Str. 7a – 7d u. Zugang zum Innenhof 7a, Fenster Treppenhaus im obersten Geschoss Kölner Str. 7a
- Schließfunktion Treppenhausfenster Kölner Str. 7a nacharbeiten
- Setzrisse in Kölner Str. 7b mit Silikon erneuern.
- Fahrradleichen Hausgarage Kölner Str. 5 – 9 entfernen, an geeigneter Stelle zwischenlagern u. nach 6 Monaten entsorgen.
- Nach Entfernen der Fahrradleichen in der Hausgarage 7a – 7d einen Maler im Rahmen vergleichbarer Arbeiten beauftragen, den Boden in der Mitte mit einem Farbstreifen zu markieren.
- Brandlasten im Bereich Platz Nr. 115 Hausgarage durch die Fa. Britz entfernen lassen.
- Isolierung Leitung über Wandhydrant in der Hausgarage erneuern.
- Klinke zum Müllraum Kölner Str. 7d erneuern.
- Abgang Kölner Str. 7d zur TG-Altbau mit Hochdruckreiniger reinigen

- Wasserverbrauch Teich überprüfen
 - Im gesperrten Bereich rechts von der Einfahrt zur TG-Altbau/Kölner Str. 11 – 21 stehen 3 Motorräder. Den uns nicht bekannten Eigentümern/Mietern entsprechende Information am Motorrad anbringen, mit dem Hinweis, dass, wenn das jeweilige Motorrad nicht innerhalb von 4 Wochen aus der Sperrzone entfernt wird, wir über eine Anfrage beim Straßenverkehrsamt den Eigentümer ermitteln und eine Miete von € 35,00/Monat zugunsten der Eigentümer TG-Altbau fordern bzw. notfalls einen Anwalt mit dem Sachverhalt beauftragen werden.
 - Im Treppenhaus Kölner Str. 7d, zwischen dem 1. u. 2. OG rechts tritt über das Metallfenster **bei Starkregen** Wasser ein.
 - Batterien der beiden Lampen im Innenhof erneuern.
 - Im Bereich Ausgang/Zugang der Dachgeschosswohnungen (3.OG), Kölner Str. 7a, rechts eine Lampe anbringen.
 - Fassade Innenhof (Eckbereich) Ausgang Kölner Str. 7d zum Innenhof nach Einrüstung im Sommer 2026 streichen.
 - Die Erbengemeinschaft Heinrich (Wohnung Mieter Kumar/Sahin) auffordern, dafür Sorge zu tragen, dass die Katzenbox vor der Tür Wohnung Mieter Kumar aus dem Gemeinschaftseigentum entfernt wird.
 - Balkongeländer im Bereich Balkone zur Hochstettenstr (hier: Gitter) auf Rostbildung prüfen und das Erforderliche veranlassen.
 - Erneuerung einiger Gitter im Innenhofbereich im Sommer 2026.
- Den Mieter Strauch, Kölner Str. 7c, bitten, alle Gegenstände im Treppenhaus vor seiner Wohnung zu entfernen.
- In der Wohnungseinheit von Familie Dierschke muss seitens der Verwalterin eine Feuchtemessung durchgeführt werden. Ebenfalls in der WE Moos. Herr Leimbach wird sich mit den Eigentümer in Verbindung setzen.

Dies zur Information der Eigentümergemeinschaft. Bei vg. Arbeiten handelt es sich um Arbeiten im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nach WEG. Eine Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgte nicht.

TOP 9

Wiederbestellung Verwalter nach WEG - Ach Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH - ab 01.01.2026

Unsere Verwalterbestellung endet zum **31.12.2025**. An dieser Stelle möchte sich die Ach Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH

bei allen Eigentümerinnen u. Eigentümern für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen 30 Jahren sowie das in uns gesetzte Vertrauen bedanken.

Bisher galten nachstehende Konditionen seit dem **01.01.2021** als fest vereinbart:

€ 18,50/WE u. GE/Monat zzgl. 19% MwSt.

€ 2,50/TG-Stellplatz/Monat zzgl. 19% MwSt.

Ab **01.01.2022** erhöhten sich die Gebühren um 1,5%/Jahr bis 31.12.2025.

Unsere Konditionen ab 01.01.2026 orientieren sich am Regelsatz WEG-Vergütung des VDIV 2024 (Region West; $\geq$ 100 WE), die wir als Anlage der Tagesordnung beigefügt war.

€ 23,06 zzgl. gesetzl. MwSt. je WE bzw. GE/Monat.

€ 4,62 zzgl. gesetzl. MwSt. je TG-Stellplatz/Monat.

Hinzu kommen Zusatzgebühren für Baumaßnahmen > € 10.000,00 brutto in Höhe von 5% - 10% zzgl. MwSt. der Rechnungssumme.

Unser Angebot ab 01.01.2026:

Grundvergütung:

- **€ € 22,00 zzgl. gesetzliche MwSt. je WE bzw. GE/Monat**
- **€ 3,00 zzgl. gesetzliche MwSt. je TG-Stellplatz/Monat.**

Die Grundvergütung erhöht sich ab 01.01.2027 um 2,00%/Jahr.

Zusatzleistungen:

Der Verwalter erhält für die Beauftragung von Maßnahmen (wie z. B. Instandhaltung/Instandsetzungen, Modernisierungen gesetzliche Regularien wie GdWE etc.), die einen Aufwand $\geq$ € 20.000,00 brutto je Maßnahme überschreiten, eine Zusatzvergütung in Höhe von 5% zzgl. MwSt. der Bruttorechnungssumme.

Der bestehende Verwaltervertrag gilt unverändert fort.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft bestellt zum Verwalter nach WEG die Ach Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH, Kölner Str. 67, 50226 Frechen für den Zeitraum **01.01.2026 – 31.12.2030**.

Die Grundvergütungen u. Zusatzvergütungen betragen:

1. Grundvergütung:

- **€ € 22,00 zzgl. gesetzliche MwSt. je WE bzw. GE/Monat (brutto € 26,18/WE u. Monat bzw. GE u. Monat)**

- **€ 3,00 zzgl. gesetzliche MwSt. je TG-Stellplatz/Monat (brutto € 3,57/TG-Stellplatz u. Monat).**

Die Grundvergütung erhöht sich ab 01.01.2027 um 1,50%/Jahr.

2. Zusatzleistungen:

Der Verwalter erhält für die Beauftragung von Maßnahmen wie z. B. Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierungen, Beantragung von Geldmitteln u. deren Abwicklung, Maßnahmen auf Grundlage gesetzlicher Regularien (z. B. GEG etc.), die einen **Aufwand von € $\geq$ 20.000,00 netto je Maßnahme überschreiten, eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 5% zzgl. der gesetzlichen MwSt. der Bruttorechnungssumme.**

Der bestehende Verwaltervertrag gilt bis auf die Änderungen der Grund- u. Zusatzvergütung unverändert fort!

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen: **5.218,00 MEA**
- Stimmenthaltungen: **90,00 MEA**
- NEIN-Stimmen: **113,00 MEA**

Der Beschlussantrag wurde somit angenommen!

TOP 10 Sonstiges (Wünsche und Anregungen der Eigentümergeinschaft)

- **Die Stadt Frechen hat den Eigentümergeinschaften Kölner Str. 5 – 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 u. der Tiefgarage Kölner Str. 13 – 21 + Tiefgarage Altbau die Auflage gemacht, alle Mängel der Baugenehmigung v. 17.12.1990 zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wurden Forderungen gestellt, die unserer Meinung nach zu erheblichen Kosten für die Eigentümergeinschaft geführt hätten.**

Nach 5½ Jahren und unzähligen Besprechungen/ Ortsbegehungen/Beratungen - unter Hinzuziehung entsprechender Fachingenieure der verschiedensten Fachbereiche - ist es uns gelungen, mit der Stadt Frechen zu einem Kompromiss zu kommen, der nach Auskunft der uns begleitenden Fachingenieure dem Vermögensinteresse der Eigentümergeinschaften entspricht.

Ergebnis:

Änderung der Nebenbestimmungen (**alt**) II Nr. 3 u. Nr. 6 der Baugenehmigung AZ 429/90 v. 17.12.1990; Änderung der Rettungswegführung Garage 2.2, Änderung der Tiefgaragenlüftung.

Die **neue** Baugenehmigung (Zeichen Stadt Frechen: 00563-22-01) entspricht nunmehr dem Bauantrag der Eigentümergemeinschaften Kölner Str. 5 - 21, 50226 Frechen, **die wir im Namen der Eigentümergemeinschaften gestellt haben.**

- **Hinweis bauliche Veränderungen:**

Nach Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) gibt es privilegierte Maßnahmen mit unterschiedlichem Votum. **Grundsätzlich gilt jedoch weiterhin, dass jede bauliche Veränderung der Gemeinschaft der Eigentümergemeinschaft (GdWE) anzuzeigen ist.** Realität ist jedoch, dass, unabhängig davon, ob es sich um eine privilegierte oder nicht privilegierte Maßnahme handelt, das grundsätzliche Gebot, jede bauliche Veränderung der Eigentümergemeinschaft anzuzeigen und deren Genehmigung einzuholen, verletzt wird.

Aktuell liegen uns nachstehende Hinweise von Miteigentümern vor, mit der Bitte, dies im Rahmen der Eigentümergemeinschaft allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen:

- Verlegung eines Kabels im Fassadenbereich. Dieses Problem konnten wir im Vorfeld der Eigentümerversammlung einvernehmlich lösen.
- Einer Ihrer Miteigentümer hat uns darauf hingewiesen, dass im Bereich des Sondernutzungsrechtes Terrassen Bepflanzungen entfernt und Blumenkübel installiert wurden.
- Gem. Hausordnungen darf es nach 22.00 Uhr abends (Eigentümer/Mieter) zu keiner Lärmbelästigung kommen. Leider kommt es in den Sommermonaten vereinzelt zu solchen Beschwerden. Die GdWE kann nur den jeweiligen Verursacher auffordern, dies zukünftig zu unterlassen. Bei vermieteten Einheiten kann man zwar den Mieter abmahnen, dies führt aber nicht zur Lösung des Problems. Die GdWE kann dieses Problem nicht lösen. Der betroffene Eigentümer muss gegen den Störer vorgehen mittels kontinuierlicher Meldungen bei der Polizei/dem Ordnungsamt.
- **Glasfaser Telekom:**
Unsere über 2-jährigen Verhandlungen mit der Telekom sind abgeschlossen. Im Bereich der Wohnungseigentümer-

gemeinschaften Kölner Str. 11 – 21 hat sich die Telekom in den letzten Monaten bereit erklärt, Glasfaser bis in die Wohnungen zu legen, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Eigentümergemeinschaften sich damit einverstanden erklären, dass das Glasfaserkabel zu den Wohnungen in einem Kabelkanal im Treppenhaus verlegt wird. Im Haus Kölner Str. 17 konnte dies als Pilotobjekt aufgrund des Einvernehmens aller Eigentümer umgesetzt werden. Die Entscheidung aller anderen Eigentümergemeinschaften Kölner Str. wird im Rahmen der Eigentümerversammlungen 2025 erfolgen.

Für die Kölner Str. 7a – 7d hat die Telekom nach örtlicher Prüfung eine Umsetzung grundsätzlich abgelehnt!

- Die Verwalterin wird versuchen, ein Angebot seitens der Firma Netcologne für die Verlegung von Glasfaser in der Liegenschaft Kölner Str. 5 - 9 zu erhalten.
- Den derzeit vorhandenen Haustürflohmarkt an der Briefkastenanlage im Hauseingang Kölner Str. 7a bitte einstellen. Es ist nicht erlaubt, hier Gegenstände an die Mitbewohner weiter zu geben.

Für die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift zeichnet,

Frechen, den 28.11.2025



i. A. Frank Leimbach

ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH

Urteil

Schadenersatz bei Messfehlern

Mit Urteil vom 20. Januar 2025 (19 U 2746/24) hat das Oberlandesgericht (OLG) München entschieden, dass Verträge einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit Messdienstleistern regelmäßig auch zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer wirken.

Luisa Peitz

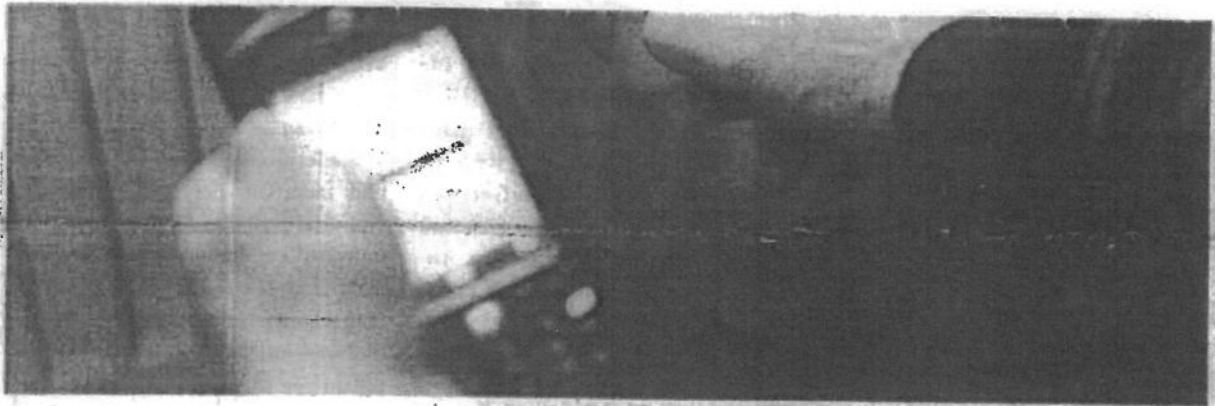
Entsprechend dem Urteil kann jeder Wohnungseigentümer unmittelbar gegen die Messfirma vorgehen, wenn er durch fehlerhafte Ablesungen oder falsche Abrechnungen finanziellen Schaden erleidet.

Die teilweise in der Literatur diskutierte „Drittschadensliquidation“ greift hier nicht, da diese nur Anwendung findet, wenn Anspruchsberechtigter und Geschädigter nicht identisch sind; der Anspruch steht also jemand anderem zu als dem, der den Schaden

Werkvertrag, der (ebenfalls) als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer wirkt (Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 125/17). Gleiches gilt für die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten, etwa bei Baumkontrollen. Verletzt der beauftragte Dritte schuldhaft seine Pflichten, können ihn Wohnungseigentümer direkt in Anspruch nehmen, weil auch dieser Vertrag Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet (BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019 – V ZR 43/19). Das OLG München überträgt diese Grundsätze nun ausdrücklich auch auf Mess- und Abrechnungsverträge.

tische Sanierungen und Förderprogramme. Neu ist zudem, dass in vielen Abrechnungen, sofern entsprechend beauftragt, auch die Verteilung der CO₂-Kosten ausgewiesen wird. Gerade bei der Ausweisung der CO₂-Kosten sollten Wohnungseigentümer daher die Abrechnung besonders sorgfältig überprüfen, da hier vermehrt Fehler auftreten können. Der Direktanspruch verleiht den einzelnen Wohnungseigentümern einen deutlichen Vorteil, weil sie nicht mehr allein von der Initiative der Gemeinschaft oder des Verwalters abhängig sind. Zugleich nimmt es Druck von den Verwaltern, die ohnehin durch eine Vielzahl ge-





erlitten hat. Die Drittschadensliquidation verschiebt dann im Ergebnis den fremden Schaden zum Anspruchsinhaber. Beim Vertrag mit Schutzwirkung erhält der betroffene Dritte dagegen einen eigenen vertraglichen Anspruch. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Linie des OLG München bereits in anderen wohnungseigentumsrechtlichen Konstellationen bestätigt. So entschieden die Richter, dass Handwerker oder Architekten, die der Verwalter im Namen der Gemeinschaft beauftragt, nicht Erfüllungsgehilfen der GdWE sind. Kommt es zu Schäden am Sondereigentum, können die betroffenen Wohnungseigentümer die beauftragten Unternehmer daher direkt selbst auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Grundlage ist der jeweilige

Praktische Bedeutung für Eigentümer Fehler bei Abrechnungen sind keine Seltenheit. Defekte Wärmemengenzähler, falsch zugeordnete Heizkostenverteiler oder unzutreffend übertragene Ablesedaten führen leicht zu Nachteilen. Ohne eigenen Direktanspruch müssten Wohnungseigentümer zunächst die Verwaltung auffordern, gegen die Messfirma tätig zu werden. Erst wenn der Verwalter im Namen der Gemeinschaft Ansprüche erhebt, könnte ein Schaden belangt werden.

Messeinrichtungen sind unverzichtbar für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, bei zentraler Warmwasserversorgung und Fernwärme sowie zunehmend für energie-

gesetzlicher Pflichten. Personalengpässe und administrative Aufgaben stark belastet sind. Wohnungseigentümer können ihre Interessen bezüglich einer Abrechnungskorrektur unmittelbar selbst durchsetzen. Wichtig ist außerdem der Blick auf das Mietverhältnis: Wohnungseigentümer haben ihren Mietern gegenüber eigene Pflichten zur ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Verzögerungen oder Fehler auf Gemeinschaftsebene können sich unmittelbar auf das Verhältnis zu den Mietern auswirken. Der Direktanspruch sichert daher die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer auch gegenüber ihren Mietern, weil sie Abrechnungskorrekturen und Rückforderungen eigenständig durchsetzen können. ©



ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH

JOSEF K. ACH IMMOBILIENMAKLER IVD

IMOCONTRACT IMMOBILIEN UND BAUBETREUUNG GMBH



WIR SIND GERNE FÜR SIE DA !