



## PROTOKOLL

**der Eigentümerversammlung der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft  
Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln vom 21.11.2025**

---

**Tagungsort:** Büroräume der Firma SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH, An der Fuhr 1,  
50997 Köln

**Beginn:** 20:45 Uhr

**Ende:** 21:18 Uhr

---

### **TOP 1 Begrüßung durch den Verwalter**

Der Verwalter begrüßte die anwesenden Eigentümer und dankte für deren Erscheinen.

### **TOP 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Es waren 6.906 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend bzw. vertreten. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung war somit gegeben.

### **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Die Einladung mit der Tagesordnung, der Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024, dem Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026, dem Vollmachtsformular, dem Verwaltervertragsentwurf und allen weiteren Angeboten wurde an alle Wohnungserbbauberechtigten der Gemeinschaft fristgerecht an die uns letzte bekannte Anschrift zum Versand gebracht. Einwände wurden keine erhoben, Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung wurden nicht gestellt.

### **TOP 4 Bericht des Verwalters**

Der Verwalter berichtete über die Umsetzungen der Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und alle weiteren aktuellen Themen.

### **TOP 5 Bericht und Beschlussfassung über Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01. – 31.12.2024**

Nach einem konstruktiven Austausch über die Abrechnung wurde durch den Verwalter nachfolgender Beschlusstext vorgetragen.

#### Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt und genehmigt die mit der Einladung übersandte Gesamt- und Einzelabrechnung, mit Druckdatum vom 28.10.2025, in Höhe von 536.832,19 € für den Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024, sowie der sich daraus ergebenden Nachzahlungsforderungen bzw. Reduzierungen der Vorschüsse (Guthaben). Das Abrechnungsergebnis wird am 01.12.2025 fällig.

#### Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 39 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 45 |
| Summe:      | 84 |

Somit wurde TOP 5 am 21.11.2025 um 20:50 Uhr mehrheitlich angenommen.



## TOP 6 Bericht und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2026

Der Verwalter berichtete, dass der Wirtschaftsplan 2026 auf der Grundlage der Abrechnung 2024, sowie den bereits bekannten Entwicklungen des laufenden Jahres, erstellt wurde. Nach einer Aussprache mit den Anwesenden lass der Verwalter nachfolgenden Beschlusstext vor:

### Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt den Wirtschaftsplan 2026 mit Druckdatum vom 28.10.2025 und Gesamthöhe von 454.222,00 EUR sowie die sich daraus ergebenden Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 01.01.2026 - 31.12.2026 und über die sich daraus ergebenden Zahlungsverpflichtungen der einzelnen Eigentümer. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans. Der monatliche Hausgeldbetrag ist bis zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Erhaltungsrücklage zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen der Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag bis zu einer Höhe von 3 Monatshausgeldern nicht überschreiten und die zu Beginn des Wirtschaftsjahres bestehende Erhaltungsrücklage um nicht mehr als 50 % (eiserne Reserve) schmälern. Die Entnahmen werden spätestens mit der kommenden Jahresabrechnung zurückgeführt.

Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als zwei monatlichen Hausgeldern insgesamt in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Hausgelder des Wirtschaftsjahres zur sofortigen Zahlung fällig.

### Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 84 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 0  |
| Summe:      | 84 |

Somit wurde TOP 6 am 21.11.2025 um 20:55 Uhr einstimmig angenommen.

## TOP 7 Bericht und Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung des Gebäudeversicherungsbeitrages für das Wirtschaftsjahr 2026

Nach einer konstruktiven Aussprache mit den anwesenden Eigentümern und Eigentümerinnen wurde nachfolgender Beschlusstext vorgetragen:

### Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt:

1. Die Erhebung einer Sonderumlage, mit Fälligkeit zum 01.12.2025, zur Finanzierung des Gebäudeversicherungsbeitrages für das Wirtschaftsjahr 2026 in Höhe von 115.534,92 € (20,11 € je netto m<sup>2</sup>).
2. Die Sonderumlage der Erhaltungsrücklage zuzuführen.
3. Den Versicherungsbeitrag für das Wirtschaftsjahr 2026 über eine Entnahme von der Erhaltungsrücklage in Höhe von 115.534,92 € zu finanzieren.
4. Den Verwalter zu ermächtigen, nach zweimaliger Mahnung ein Klageverfahren gegen rückständige Eigentümer zu führen.

### Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 34 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 45 |
| Summe:      | 79 |

Somit wurde TOP 7 am 21.11.2025 um 21:00 Uhr mehrheitlich angenommen.



## **TOP 8 Bericht und Beschlussfassung über die Wiederwahl der Firma SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH als Verwalterin für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2028**

Nach einer kurzen Aussprache mit den anwesenden Eigentümern und Eigentümerinnen hat der Verwalter nachfolgenden Beschlusstext vorgelesen:

### Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt:

1. die Wiederwahl der Firma SHV-Immobilien-Verwaltungs-GmbH, An der Fuhr 1, 50997 Köln für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2028
2. den Abschluss des mit der Einladung versandten Verwaltervertrags.
3. Einen Vertreter des Eigentümers ITG GmbH zu ermächtigen, den vorher genannten Verwaltervertrag mit der SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH zu zeichnen.

### Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 39 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 45 |
| Summe:      | 84 |

Somit wurde TOP 8 am 21.11.2025 um 21:05 Uhr mehrheitlich angenommen.

## **TOP 9 Bericht und Beschlussfassung über die erneute Bewertung der Fassade auf eventuelle Schäden**

Nach einer kurzen Aussprache mit den anwesenden Eigentümern und Eigentümerinnen hat der Verwalter nachfolgenden Beschlusstext vorgelesen:

### Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt:

1. Dem Verwalter zu beauftragen, die Firma Alles Senkrecht, Unterer Herbstweg 24, 50769 Köln mit der Bewertung der Fassade im Kletterverfahren und ggf. Sicherung und Versiegelung schadhafter Stellen zum Gesamtpreis von 5.546,58 € gem. Kostenangebot (AG024053) vom 22.07.2024 zu beauftragen.
2. Bei der Abarbeitung auf Grund von Massenmehrungen eine Kostenabweichung von bis zu 10% zu akzeptieren.
3. Die Maßnahme durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

### Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 84 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 0  |
| Summe:      | 84 |

Somit wurde TOP 9 am 21.11.2025 um 21:10 Uhr einstimmig angenommen.

## **TOP 10 Bericht und Beschlussfassung über die Erneuerung der defekten Fenster- und Balkontüranlagen in der Wohnung 405**

Nach einer kurzen Aussprache mit den anwesenden Eigentümern und Eigentümerinnen hat der Verwalter nachfolgenden Beschlusstext vorgelesen:



## Beschlussfassung:

Die Wohnungsteileigentümergeinschaft Alte Brühler Str. 12, 50997 Köln beschließt:

1. Die Beauftragung der Firma Glas-Service R. Selbst, Am Klausenberg 52a, 51109 Köln mit der Erneuerung der Fenster- und Balkontüranlagen der Wohnung 406 gemäß Kostenangebot vom 28.03.2025 zum Gesamtpreis von 5.076,71 €
2. Die Maßnahme durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

## Abstimmungsergebnis

|             |    |
|-------------|----|
| Ja:         | 34 |
| Nein:       | 0  |
| Enthaltung: | 45 |
| Summe:      | 79 |

Somit wurde TOP 10 am 21.11.2025 um 21:15 Uhr mehrheitlich angenommen.

## **TOP 11 sonstiges (allgemeine Aussprache)**

Es gab keine Wortmeldungen der anwesenden Eigentümer, so dass der Verwalter die Versammlung um 21:18 beendete und wünschte allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg.

Köln, den 21.11.2025

Beirat / Eigentümer(in)

Verwalter / Versammlungsleiter

Eigentümer(in)