

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

vom 14. April 2026 (ordentliche Versammlung)

Ort:	Rolandstraße 27a, EG Gemeinschaftsraum, 50677 Köln
Beginn / Ende:	18:30 Uhr – 22:15 Uhr
Verwalter:	Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Str. 77, 50937 Köln
Versammlungsleiter:	Jürgen Rheineck (Geschäftsführer)
Protokollführerin:	Sabine Krämer
Alle 6 Einheiten:	Anwesend / vertreten – Versammlung beschlussfähig

TOP 5 – Treppenhaussanierung inkl. Sonderumlage 142.000 EUR

(angefochtener Beschluss – AZ AG Köln: 205 C 67/26)

Gegenstand: Restaurierung Stuckdecken, Eichenparkett, Beleuchtung im gemeinschaftlichen Treppenhaus.

Vorgestellte Angebote (Anlage 1a–c zum Protokoll):

Restaurator	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
Restaurationsbetrieb Bauer GbR, Köln	29.458	35.055
Atelier Konservierung Huck, Bonn	38.422	45.722
Denkmalrestaurierung Kern & Partner, Köln (Vorzug)	45.465	54.103

Sonderumlage: 142.000 EUR (Verteilung nach MEA)

Einheit	Eigentümer	MEA	Betrag
Nr. 1 (EG li)	Familie Kowalczyk	172/1000	24.424 EUR
Nr. 2 (EG re)	Erbengemeinschaft Pütz	168/1000	23.856 EUR
Nr. 3 (1. OG li)	Warnecke	180/1000	25.560 EUR
Nr. 4 (1. OG re)	Baier-Lichtenberg	175/1000	24.850 EUR
Nr. 5 (2. OG)	R. Baier-Lichtenberg	165/1000	23.430 EUR
Nr. 6 (DG)	Straßburger (Anfechtend)	140/1000	19.880 EUR
GESAMT		1.000/1000	142.000 EUR

Wortprotokoll-Auszug – Diskussion:

Dr. Boris Straßburger-Möhren erklärte, dass die Sonderumlage in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Schadensbefund stehe. Er überreichte ein Gegengutachten seines Architekturbüros Möhren+Partner, das den Sanierungsbedarf auf 28.000–35.000 EUR (netto) schätzt. Die Sonderumlage von 142.000 EUR stelle keine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des § 19 WEG dar.

BESCHLUSS-NR. 2026/5 (Abstimmungsergebnis: 5 : 1)
Angenommen. Gegenstimme: Straßburger.

„Die WEG Rolandstraße 27a beschließt die Sanierung des Treppenhauses (Stuckdecken, Eichenparkett, Beleuchtung).

Protokollvermerk: Dr. Straßburger-Möhren erklärt zu Protokoll: „Wir fechten diesen Beschluss an.“

TOP 6 – Heizungsumstellung Sole-Wasser-Wärmepumpe (Kurzfassung)

Beschluss-Nr. 2026/6: Prüfungsbeschluss 4:2 angenommen. Gegenstimmen: Straßburger, Warnecke. Keine Anfechtung (Prüfungsbeschluss, noch keine vollziehbare Verpflichtung). Einholung Rechtsgutachten Bergrecht beauftragt.

Unterschriften

Versammlungsleiter: Jürgen Rheineck _____

Protokollführerin: Sabine Krämer _____

Köln, den 20. April 2026