



Liegenschaftsverwaltung

Sven Adam Liegenschaftsverwaltung GmbH • Eschersheimer Landstr. 1-3 • 60322 Frankfurt

Sven Adam Liegenschaftsverwaltung GmbH

Büro Frankfurt:
Eschersheimer Landstr. 1 - 3
60322 Frankfurt am Main

Telefon 069. 348 778 190
Telefax 069. 348 778 198

Büro Gießen:
Südanlage 15 • 35390 Gießen

E-Mail post@adam-verwaltung.de
Internet www.adam-verwaltung.de

16. November 2022

Az.: 14008
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

**Versammlungsniederschrift
WEG Inselsbergstraße 10 – 14, 65929 Frankfurt am Main
vom 16.11.2022**

Versammlungsort	TGU, Unterliederbach, Geißspitzweg 15, 65929 Frankfurt am Main
Versammlungsleiter	Sven Adam, Verwalter
Beginn	18:15 Uhr
Ende	19:01 Uhr
Teilnehmer	- siehe angeheftete Teilnehmerliste -

Zu dieser Versammlung sind insgesamt 12/15 Wohnungseigentümer, und somit 12/15 Stimmen und 836,80/1000 Miteigentumsanteile erschienen oder vertreten.

Diese Versammlung ist somit nach der Teilungserklärung voll beschlussfähig.

Die Tagesordnung wurde wie folgt behandelt:

TOP 1 Bericht der Verwaltung/Bericht des Verwaltungsbeirates

Die Verwaltung berichtet den anwesenden Eigentümern über das vergangene Wirtschaftsjahr wie folgt:

- a) Durchgeführte Maßnahmen am Grundstück, wie z. Baumpflege und Grundstückspflege.
- b) Anbringung von neuen Wäschegestellen.
- c) Ortsbegehung mit dem Sachverständigen wegen Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich.
- d) Kleinere Reparaturen sowie eine durchgeführte Kanalreinigung.

Die Maßnahmen hielten sich 2021 coronabedingt noch in Grenzen. Inzwischen wurde auch das Dach neu saniert, die Arbeiten wurden hervorragend durchgeführt, der Antrag zu Fördermitteln wurde gestellt. Es gab hier Rückfragen der Förderstelle. Diese Rückfragen hat die Verwaltung entsprechend beantwortet und auch weitere Belege vorgelegt. Sobald eine Mitteilung der Förderstelle vorliegt, wird diese an alle Eigentümer versendet.

In zwischen wurde auch eine weitere Kanalreinigung auf dem Grundstück durchgeführt. Laut den anwesenden Eigentümern haben sich die Feuchtigkeitsschäden in der Hausnr. 10 deutlich verbessert. Hier sollte hinsichtlich weiterer Maßnahmen noch abgewartet werden bis festzustellen ist, ob die Feuchtigkeitsschäden weiterhin auftreten.

Die anwesenden Eigentümer bemängeln, dass der Zugang zum Online-Portal nach wie vor nicht vorhanden sei. Die Verwaltung teilt mit, dass der Zugang eingerichtet wurde, und zwar nur an diejenigen, die eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben. Von einzelnen Eigentümern wird bestätigt, dass ein Zugang vorhanden sei. Herr Adam sagt zu, den Zugang noch einmal einzurichten und allen Eigentümern zukommen zu lassen. Sollte die Einrichtung nicht erfolgt sein, so mögen die Eigentümer bitte auch ihren Spamordner prüfen und sich ggf., sofern keine Mitteilung vorliegt, an die Verwaltung wenden.

Der Verwaltungsbeirat berichtet darüber, dass die Rechnungen fortlaufend geprüft wurden und hier keine Beanstandungen bestehen. Sämtliche durchgeführte Maßnahmen wurden ordnungsgemäß abgeschlossen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, dass der Winterdienst von der Firma Latifi durchgeführt wird.

TOP 2 Beschlussfassung über die Vor- und Nachschüsse aus der Jahresabrechnung 2021

Auf nachfrage ergeben sich keine Rückfragen zur Jahresabrechnung.

Ohne weitere Aussprache fassten die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 vom 18.10.2022 wird genehmigt und fällig gestellt. Die ausgewiesenen Nachschüsse/Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern bis zum Anfang des nächsten Monats auf das bekannte Gemeinschaftskonto zu zahlen, unbeschadet sonstiger bereits rechtshängiger und anderer Rückstände. Soweit die Eigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt der Einzug der Forderung bis zum Anfang des nächsten Monats. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat die Verwaltung – sofern keine anderweitigen Rückstände bestehen – sofort auszukehren.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde auch verkündet.

TOP 3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023

Herr Adam erläuterte den anwesenden Eigentümern den Entwurf des Wirtschaftsplanes 2023. Die anwesenden Eigentümer sprechen sehr ausführlich über den Wirtschaftsplan und möchten die Heizkosten auf 10.000,00 € reduzieren und die Kabelanschlusskosten gänzlich streichen. Der Kabelanschluss wurde bereits gekündigt.

Nach ausführlicher Aussprache fassten die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Der von der Verwaltung vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne vom 18.10.2022 werden ausdrücklich ab dem 01.01.2023 genehmigt und der Wirtschaftsplan gilt auch über die konkrete Wirtschaftsperiode hinaus, und zwar so lange, bis die Gemeinschaft über einen neuen konkreten Wirtschaftsplan beschließt. Die Wohngeldvorschüsse sind als Jahresbeiträge zur sofortigen Zahlung mit Beschlussfassung fällig. Die Zahlung des Jahresbetrages wird den jeweiligen Eigentümern jedoch unter der Maßgabe der in den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Wohngeldvorschusszahlungen gestundet, wobei die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Wohngeldvorschüsse fällig und jeweils im Voraus zahlbar bis zum Ablauf des 3. Werktages eines jeden Monats auf das Verwalterkonto der Gemeinschaft sind. Die sich aus dem Wirtschaftsplan für den einzelnen Wohnungseigentümer ergebenden Vorschüsse sind ab dem 01.01.2023 zu leisten. Gerät ein Eigentümer mit Vorschüssen ganz oder teilweise in einer Höhe von zwei Monatsraten in Rückstand, so ist der gesamte Betrag aus dem Jahreswohngeldvorschuss fällig. Diese Verweisklausel gilt nicht, soweit im laufenden Wirtschaftsjahr hinsichtlich des betreffenden Wohnungseigentums Zwangsverwaltung angeordnet oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Entsprechendes gilt bei der Eintragung eines neuen rechtsgeschäftlichen Erwerbers im Grundbuch oder bei der Zwangsversteigerung.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde auch verkündet.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Ohne weitere Aussprache fassten die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Dem Verwaltungsbeirat wird insgesamt für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde auch verkündet.

Die Beiratsmitglieder bedanken sich bei den anwesenden Eigentümern für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

TOP 5 Neuwahlen Verwaltungsbeirat

Ohne weitere Aussprache verfassten die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„In den Verwaltungsbeirat werden Frau Pleine sowie Herr Sobolewski gewählt.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde auch verkündet.

TOP 6 Beschlussfassung über die Sanierung gemäß Angebot Deutschmann Bauservice

Die anwesenden Eigentümer sprechen sehr ausführlich über das Angebot der Firma Deutschmann und sind der Meinung, dass nun sämtliche Maßnahmen durchzuführen sind. Es sind lediglich nur Teilbereiche zu beauftragen. Laut einzelnen Eigentümern genügt es, einige Maßnahmen nur im Haus Nr. 10 durchzuführen, und zwar die Positionen 01.03 sowie 01.04.

Dieser Auffassung schließt sich die Mehrheit der anwesenden Eigentümer an.

Nach ausführlicher Aussprache fassen die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Hausverwaltung wird angewiesen, bezüglich dem Angebot Deutschmann Bauservice vom 18.06.2022 lediglich hinsichtlich der Hausnr. 10 die Position 01.03 sowie 01.04 in Höhe von ca. 5.000,00 € zu beauftragen. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde verkündet.

TOP 7 Beschlussfassung über die Anbringung einer Sat-Anlage auf dem Dach

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass sich dieses Thema bereits erledigt habe. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

TOP 8 Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung

Herr Adam teilt mit, dass die Verwalterbestellung zum 31.12.2022 ausläuft. Er würde die Verwaltung gerne fortführen. Trotz der enormen Kostensteigerung ist Herr Adam bereit, auf eine Erhöhung der Verwaltervergütung zu verzichten und die Verwaltung zu den bisherigen Konditionen fortzuführen.

Ohne Aussprache fassten die anwesenden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Sven Adam Liegenschaftsverwaltung GmbH, Eschersheimer Landstraße 1 – 3, 60322 Frankfurt am Main, vertreten durch Herrn Sven Adam, wird ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2025 zur Verwalterin bestellt. Die bisherigen Vereinbarungen und Konditionen bleiben unverändert bestehen.“

Einstimmig angenommen.

Damit ist der Beschluss zustande gekommen und wurde verkündet.

TOP 9 Sonstige Themen (keine Beschlussfassung)

- a) Der Verwaltungsbeirat weist darauf hin, dass aufgrund der Dachsanierung und der damit einhergehenden besseren Dämmsituation dies dazu führt, dass die Wäsche auf den Nachbarbalkonen nicht mehr dauerhaft ohne gute Belüftung getrocknet werden darf.
- b) In den einzelnen Treppenhäusern bilden sich Risse in den Fliesen. Herr Adam bittet den Verwaltungsbeirat um eine Ortsbegehung, damit die entsprechenden Beschädigungen in Augenschein genommen werden können. Die Arbeiten werden sodann im Anschluss durch die Verwaltung veranlasst.
- c) Der Verwaltungsbeirat bittet die Verwaltung darum, einen Gärtner zu beauftragen, der die Bäume entsprechend zurückschneidet und auch prüft, ob Totholz entfernt werden muss. Herr Adam sagt dies zu.

- d) Die anwesenden Eigentümer sprechen über weitere Maßnahmen im Haus, wie z. B. die Modernisierung der Heizungsanlage und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energie, wie z. B. eine Solaranlage.

Nach dem keine Wortmeldungen mehr Vorlagen, beendete Herr Adam die Versammlung und wünschte allen Eigentümern einen guten Nachhauseweg.

Frankfurt am Main, den 16. November 2022

Sven Adam | Verwalter