

Protokoll

über die Eigentümerversammlung der WEG – Kölner Straße 98, 50226 Frechen

Versammlungsort:	Restaurant im Deck- steiner Tennis Club Bachemer Landstr. 355, 50935 Köln	Versammlungstag:	27.09.2023
		Beginn:	17:10 Uhr
		Ende:	18:18 Uhr

Verwalter:

Firma CIG Capitol Immobilien GmbH, nachfolgend der Verwalter' genannt.

Anwesend für den Verwalter:

Herr Aurelius Rus	-	Versammlungs vorsitzender
Herr Aurelius Rus		Protokollführer

TOP 1 Begrüßung und Wahl des Versammlungsleiters, des Protokollführers und der Protokollunterzeichner

Herr Aurelius Rus eröffnet die Versammlung um 17:10 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist.

Zum Zeitpunkt der Eröffnung beträgt die Präsenz: 399 / 1.000 MEA.

TOP 1 a Bericht der Verwaltung

Der Verwalter berichtet, dass alle Arbeiten wie beschlossen im Bereich der Sockel-instandsetzung, des Blitzschutzes und der Feuerwehrianleiterflächen in fachlicher Begleitung der Firma Formplan umgesetzt wurden.

TOP 2 Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2022

Die von der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 erstellte Hausgeldabrechnung erfolgte auf Basis der Buchhaltung und im Wirtschaftsjahr eingehenden Gutschriften und Ausgaben. Für das Jahr 2022 sind Gesamtausgaben in Höhe von € 169.447,44 angefallen. Dem gegenüber stehen Einnahmen in Höhe von € 165.580,92. Somit ergibt sich eine Nachzahlung über alle Eigentümer in Höhe von € 3.856,52. Die Belegprüfung erfolgte durch die Beiratsmitglieder. Die Belegprüfung ergab keine Beanstandungen. Alle Einnahmen und Ausgaben waren ordnungsgemäß verbucht und durch entsprechende Belege nachgewiesen. Die Beiratsmitglieder empfehlen die Abrechnung anzuerkennen und zu beschließen.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der vom Verwalter erstellten

Jahresabrechnung für das Jahr 2022 mit Druckdatum vom 11.08.2023 Die sich ergebenden Nachschüsse werden zum 31.10.2023 fällig.

Beschlussverkündung:

Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Hinweis:

Eventuelle Guthaben und Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen werden zum Tag der beschlossenen Fälligkeit ausbezahlt bzw. eingezogen, sofern dem Verwalter eine Einzugsermächtigung vorliegt.

Eigentümer, die nicht am Bankeinzugsverfahren teilnehmen, haben einen evtl. Fehlbetrag aus der Einzelabrechnung zum Tag der beschlossenen Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu überweisen. Ein evtl. Guthaben aus der Einzelabrechnung wird zum Tag der Fälligkeit auf das letzte dem Verwalter bekanntgegebene Konto überwiesen.

TOP 3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024

Erläuterung:

Auf Basis der Abrechnungszahlen aus dem Jahr 2022 und unter Berücksichtigung der für 2023 bereits bekannten Kosten wurde eine entsprechende Kostenprognose / Hochrechnung für das Jahr 2024 vorgenommen. Es wird mit Gesamtjahresplankosten in Höhe von € 142.937,14 inklusive Rücklage für das Wirtschaftsjahr 2024 kalkuliert.

Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage kann nicht vorhergesagt werden, wie sich die Energiekosten in naher Zukunft weiterentwickeln, weshalb eine Erhöhung des Wirtschaftsplankolumens unumgänglich scheint. Sowohl der Beirat als auch die Verwaltung empfehlen der Eigentümergemeinschaft, den Wirtschaftsplan 2024 in der vorgelegten Form zu beschließen.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt den vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan für 2024 (Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 11.08.2023 mit Gesamtjahresplankosten in Höhe von € **142.937,14** inklusive Erhaltungsrücklagenansparung. Der Wirtschaftsplan 2024 behält so lange seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan rechtswirksam beschlossen wird. **Die neuen Hausgeldbeiträge werden zum 01.01.2024 fällig.**

Beschlussverkündung:

Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

Hinweis:

Bei den Eigentümern, die eine Einzugsermächtigung erteilt haben, erfolgt die Umstellung der Hausgelder entsprechend dem beschlossenen Einzelwirtschaftsplans automatisch. Eigentümer, die nicht am Bankeinzugsverfahren teilnehmen, haben die Hausgeldzahlungen (gegebenenfalls über einen Dauerauftrag) entsprechend dem neu beschlossenen Einzelwirtschaftsplan anzupassen.

Die Miteigentümer, die bis dato noch nicht von einem SEPA-Lastschriftmandat zur Entrichtung des monatlichen Wohngeldes Gebrauch machen, werden zur Vereinfachung des monatlichen Zahlungsverkehrs nochmals gebeten, gegenüber der Verwaltung eine Lastschrifteinzugsermächtigung zu erteilen.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Beirats für das Wirtschaftsjahr 2022

Die Verwaltung bedankt sich ausdrücklich für die intensive und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat.

Die anwesenden Eigentümer bedanken sich ebenfalls für den Einsatz des Beirats in allen Themen der Eigentümergemeinschaft.

Beschlussantrag:

Mit nachstehendem Abstimmungsergebnis wird dem Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Heide Klein, Frau Jeanette Rodeck-Köpke und Frau Marga Stemmeler, durch die Eigentümergemeinschaft / dem Verband die Entlastung erteilt.

Beschlussverkündung:

Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Entlastung der Fa. CIG Capitol Immobilien GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beantragt die Entlastung der Hausverwaltung für deren Tätigkeit im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

Beschlussverkündung:

Der Beschlussantrag ist einstimmig angenommen.

TOP 6 Beratung und Beschlussfassung über Maßnahmen zur Umsetzung der Ladeinfrastruktur zur E-Mobilität in der Tiefgarage gemäß Angebot der Fa. SDK Alternativ Beschluss über fachgerechte Einzellösungen auf eigene Kosten

Erläuterung:

Der Verwalter informiert die Gemeinschaft über die erfolgte Lastgangmessung durch die Firma SDK, welche eine Ladekapazität von insgesamt 4 x 11KW ergeben hat.

Somit können im Objekt theoretisch 4 Wallboxen á 11KW montiert werden, ohne dass ein Lastmanagement notwendig ist. Ab der fünften Wallbox ist ein Lastmanagement unumgänglich. Das Lastmanagement sorgt dafür, dass die vorhandene Stromkapazität im Gebäude sodann auf alle installierten Wallboxen gleichmäßig nach Bedarf verteilt wird.

Um dies sicher zu stellen, müssen allerdings die Hersteller der Wallboxen von Anfang an gezielt ausgesucht werden, weil nur dann mittels entsprechender Verkabelung zwischen den Wallboxen dieses Lastmanagement kommunizieren und funktionieren kann.

Bezüglich einer Gesamtlösung für die Gemeinschaft, bei der alle Stellplätze entsprechend vorgerüstet und verkabelt werden, läge man, wie bereits in der letztjährigen Versammlung geschätzt, bei ca. 50.000,00 € - 60.000,00 €.

Ein detailliert ausgearbeitetes Angebot hierfür kann die Firma SDK zum Preis von 1.500,00 € netto erstellen. Kostenlos wird ein solch aufwendiges Angebot von der Firma nicht angeboten.

Auf Nachfrage bei den anwesenden Eigentümern mitsamt den vorhandenen Vollmachten, zeigt sich hierbei kein großes Interesse ein solches Angebot zu beauftragen noch eine gemeinschaftliche Lösung derzeit zu verfolgen.

Der heute anwesende Geschäftsführer der Hausmeisterfirma B&B, Herr Britz, führt zudem aus, dass alle Stellplätze über einen 220 V Steckdosenanschluss verfügen. Das reicht z.B. zum Laden eines Hybridfahrzeugs aus. Der Verwalter empfiehlt an der Stelle, vor einer solchen Nutzung dies über eine Elektrofachbetrieb prüfen zu lassen.

Beschlussantrag:

Hierzu erfolgt keine Beschlussfassung.

TOP 7 Verschiedenes

- a) Zur Verbesserung der Kommunikation zwischen dem Verwaltungsbeirat und den Eigentümern bietet Frau Rodeck-Köpke allen Miteigentümern an, einen Mail-Verteiler für die Gemeinschaft anzulegen. Interessierte Eigentümer können sich hierbei direkt an Frau Rodeck-Köpke unter folgender Mailadresse wenden:
jr-koepke@t-online.de
- b) Für die kommende Eigentümerversammlung im Jahr 2024 werden folgende Tagesordnungspunkte aufgestellt:
 - Beschlussfassung über Fortführung oder Kündigung der TV-Kabel Grundversorgung
 - Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- c) Die Firma B&B führt weiterhin die jährliche Wartung der Luftfilter in den Apartments durch.
- d) Die Verwaltung weist die Eigentümer nochmals explizit darauf hin, dass jeder Eigentümer im eigenen und im Interesse der Gemeinschaft regelmäßig die Meibesstationen und insbesondere die PM-Regler auf Undichtigkeit sichten sollte. Es wird zudem empfohlen, die Gerätschaften einmal jährlich von einer Fachfirma warten zu lassen. Hintergrund dazu ist, dass es regelmäßig zu kostspieligen Wasserschäden in diesen Bereichen kommt und mit der Überschreitung einer entsprechenden Schadenhöhe die Gebäudeversicherung entweder die Prämie deutlich erhöht oder alternativ den Vertrag mit der WEG kündigt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt die Versammlung um 18:18Uhr.



- Beiratsvorsitzender -



- Beirat -



Herr Aurelius Rus

Versammlungsvorsitzender / Protokollführer-

Weyerstraße 54
50676 Köln
Fon: 02 21-921 34 50
Fax: 02 21-921 34 55

