

# BESCHLUSSPROTOKOLL

der 4. ordentlichen Eigentümerversammlung

vom: **14.12.2021**

WEG: **„5154“ – Seidelbaststraße 1-39a, 65929 Frankfurt am Main**

Versammlungsort: Saalbau Stadthalle Zeilsheim, Raum Jägerhorn  
Bechtenwaldstraße 17, 65931 Frankfurt

Beginn der Versammlung: 18:05 Uhr

## Anwesend waren:

a) Von den Miteigentümern: siehe Anwesenheitsliste

b) Vom Verwalter Yvonne Richter (Versammlungsleitung + Protokollführung)  
Telefon 069 97551-2165, Fax 069 97551-42165  
E-Mail: yrichter@gwh.de

Die Versammlungsleiterin begrüßt die Anwesenden zur 4. ordentlichen Eigentümerversammlung und stellt fest, dass die Einladung allen Eigentümern ordnungsgemäß und fristgerecht zugestellt wurde. Zu Beginn der Versammlung sind

## **22 von 27 Eigentumseinheiten (795 MEA)**

anwesend bzw. durch gültige Vollmachten vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig. Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

### **TOP 1: Bericht des Verwalters**

Aufgrund der Pandemie fand im Jahr 2020 keine Eigentümerversammlung statt.

Die Belege für die Abrechnungen 2019 und 2020 wurden von den Verwaltungsbeiräten geprüft.

Frau Richter weist auf das zum 01.12.2020 geänderte neue Wohnungseigentumsgesetz hin. Demnach sind Versammlungen grundsätzlich beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer. Die Einladungsfrist wurde auf 3 Wochen verlängert. Bauliche Veränderungen können zum Teil künftig einfacher beschlossen werden, die Anzahl der Verwaltungsbeiräte ist nicht mehr begrenzt.

Per 31.12.2020 beträgt die Instandhaltungsrücklage 64.816,56 €.

Herr Banach hat einen Schlüssel für den Technikraum im Keller des Hauses Nr. 17 erhalten. Er kann den Schlüssel bei Bedarf ausleihen, wenn die Stromzähler abgelesen werden müssen.

Die in 2019 beschlossene Teilnahme an einer Schulung/einem Seminar für den Verwaltungsbeirat hat noch nicht stattgefunden, was insbesondere auf die Pandemie zurückzuführen ist. Die Beiräte haben gemäß Beschluss die Möglichkeit, sich für ein Seminar anzumelden und die Kosten werden dann von der ETG übernommen.

Der Fahrradkeller im Haus Seidelbaststraße 17 wurde zum Großteil geräumt. Einige Gegenstände (z. B. ein alter Herd und Stühle) wurden noch nicht entfernt, was aber nachgeholt wird.

Probleme gibt es teilweise immer noch an den Müllplätzen. Es kommt immer wieder vor, das Sperrmüll oder Müllsäcke neben den Tonnen abgestellt werden. Dieser Müll wird von der FES nicht

mitgenommen sondern muss kostenpflichtig entsorgt werden. Die Verwaltung wird veranlassen, dass Hinweisschilder am Müllplatz angebracht werden.

Beschlussgemäß wurden auf dem Schotterweg zwischen Seidelbast- und Magnolienstraße Schilder mit dem Hinweis Privatweg und Fußball spielen verboten angebracht. Die dafür entstandenen Kosten wurden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Nach den der Verwaltung vorliegenden Rückmeldungen hat sich die Situation dadurch stark verbessert, so dass auf ein Anbringen von Toren vorerst verzichtet werden kann.

Bezüglich der Missachtung der Geschwindigkeitsbegrenzung sollten Unterschriften bei den Anwohnern gesammelt werden, um das Anliegen der Stadt vortragen zu können. Die Unterschriftenliste liegt der Verwaltung bislang noch nicht vor, so dass ein Brief an die Stadt noch nicht verfasst werden konnte.

## **TOP 2: Bericht des Verwaltungsbeirates**

Für den Verwaltungsbeirat berichtet Herr Banach, dass die Belege geprüft wurden. Die Buchungen waren schlüssig und alle Belege und Rechnung vollständig.

Der Verwaltungsbeirat bittet darum, dass die Abrechnung künftig früher erstellt wird, möglichst bis zu den hessischen Sommerferien.

## **TOP 3 Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019**

(Verrechnung der Abrechnungsergebnisse zum 01.12.2020)

### **Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung 2019 in allen Teilen einschließlich der verwendeten Verteilerschlüssel, der sich daraus ergebenden Einzelabrechnungen und der Vermögensübersicht mit den ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Guthaben bzw. Nachforderungen wurden bereits zum 01.12.2020 fällig und aufgrund der erteilten Lastschriftmandate eingezogen bzw. ausgezahlt. Die Gläubiger-Identifikationsnummer der Gemeinschaft sowie die individuelle Mandatsreferenz sind auf der Einzelabrechnung angegeben und nach dem jeweiligen Einziehungsvorgang auf dem Kontoauszug zu finden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

## **TOP 4 Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020**

(Verrechnung der Abrechnungsergebnisse zum 20.12.2021)

### **Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung 2020 in allen Teilen einschließlich der verwendeten Verteilerschlüssel, der sich daraus ergebenden Einzelabrechnungen und der Vermögensübersicht mit den ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Guthaben bzw. Nachforderungen werden zum 20.12.2021 fällig und aufgrund der erteilten Lastschriftmandate eingezogen bzw. ausgezahlt. Die Gläubiger-Identifikationsnummer der Gemeinschaft sowie die individuelle Mandatsreferenz sind auf der Einzelabrechnung angegeben und nach dem jeweiligen Einziehungsvorgang auf dem Kontoauszug zu finden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

## **TOP 5 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020**

### **Beschlussantrag:**

Dem Verwalter wird für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 Entlastung erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 7 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

(Die Verwalterin hat mit den ihr vorliegenden 15 Stimmrechtsvollmachten kein Stimmrecht)

## **TOP 6 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020**

### **Beschlussantrag:**

Dem Verwaltungsbeirat wird für die Jahre 2019 und 2020 Entlastung erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.  
(Der Verwaltungsbeirat hat dazu mit 3 Stimmen kein Stimmrecht)

## **TOP 7 Neubestellung des Verwalters zum 01.01.2022**

Der aktuelle Verwaltervertrag endet zum 31.12.2021.

Die GWH bietet die weitere Verwaltertätigkeit ab dem 01.01.2022 an. Frau Best hat sich im Vorfeld über die Preise informiert und berichtet, dass diese zwischen 18,00 € und 30,00 € netto pro Wohnung (Haus) / Monat liegen. Der angebotene Preis von 290,00 € pro Wohnung (Haus) / Jahr wird auf 280,00 € geändert.

### **Beschlussantrag 1:**

Die Eigentümergeinschaft bestellt zu den Bedingungen des vorgelegten Verwaltervertrages die GWH für fünf weitere Jahre als Verwalter. Die Bestellung beginnt ab dem 01.01.2022 und endet am 31.12.2026.

Die Verwaltervergütung beträgt 280,00 € pro Wohnung (Haus) / Jahr zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

### **Beschlussantrag 2:**

Die Verwaltungsbeiräte Frau Best und Herr Banach werden bevollmächtigt, den Verwaltervertrag mit der GWH abzuschließen und zu unterschreiben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

## **TOP 8 Beschlussfassung zur Wahl / Wiederwahl des Verwaltungsbeirates**

Die Anzahl der Verwaltungsbeiräte ist seit der WEG Reform unbegrenzt. Frau Best und Herr Banach stehen weiterhin zur Verfügung. Herr Khalfioui möchte sein Amt zur Verfügung stellen.

### **Beschlussantrag:**

Frau Best und Herr Banach werden für die Zeit bis zur nächsten Eigentümerversammlung zum Verwaltungsbeirat bestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen  
Den Vorsitz übernimmt Herr Banach. Die Gewählten nehmen die Wahl an.

## **TOP 9 Erneute Beschlussfassung über eine eventuelle Reduzierung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (Antrag des Miteigentümers Herrn Banach)**

Eine Reduzierung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (aktuell 5,00 € je qm-Wohnfläche / Jahr) wurde in der Eigentümerversammlung 2019 abgelehnt. Somit fließen jährlich weiterhin 14.517,15 € (2.903,43 qm x 5,00 €) in die Rücklage, die per 31.12.2020 insgesamt 64.816,56 € beträgt. Zinsen für Geldanlagen gibt es nach wie vor nicht. Es ist eher damit zu rechnen, dass künftig Strafzinsen fällig werden.

Aufgrund der Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft, in welcher per Sondernutzungsrechten vereinbart ist, dass die Eigentümer ihr Reihenhaus wie ein real geteiltes Reihenhaus nutzen können und somit auch die Instandhaltungskosten zu tragen haben, kommen nur wenige Maßnahmen in Frage, die aus der Rücklage finanziert werden müssten.

### **Beschlussantrag:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt eine Reduzierung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von bisher 5,00 € auf 2,00 € je qm-Wohnfläche / Jahr. Ab dem 01.01.2022 werden somit 5.806,86 € € pro Jahr der Rücklage zugeführt.



**Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 22 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

**TOP 10 Beschlussfassung über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung**

Für die Eigentümergemeinschaft besteht aktuell eine Wohngebäudeversicherung. Neben Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser und Glas beinhaltet diese auch Vandalismusschäden sowie Gebäudeschäden infolge eindringender Feuchtigkeit von außen (kein Starkregen). Zudem ist die Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung beinhaltet.

Aufgrund der aktuellen Wetterereignisse hatte Frau Dr. Steil den Abschluss einer Elementarschadenversicherung angeregt.

Nach dem vorliegenden Angebot der Versicherung können erweiterte Elementarschäden (Überschwemmung, Rückstau, Erdsenkung, Erdbeben, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch) mitversichert werden. Die Zusatzprämie beträgt laut vorliegendem Angebot 1.170,20 € netto / Jahr ohne Selbstbeteiligung für die Überschwemmung und mit einer Selbstbeteiligung von 5 % der Versicherungssumme für Erdbeben. Die Höchstentschädigung je Schadenereignis beträgt 5.000.000 €. Die Wartefrist beträgt 4 Wochen, so dass der Vertrag voraussichtlich zum 01.02.2022 erweitert werden kann.

Die Entschädigungssumme von 5 Mio. € je Schadensereignis erscheint den Eigentümern sehr gering bemessen. Dies soll vor der Erweiterung des Vertrages mit der Versicherung geklärt werden. In dem Zusammenhang soll auch geklärt werden, inwieweit Schäden durch Weltkriegsbomben abgedeckt sind.

Der Abschluss der Elementarschadenversicherung für einzelne Häuser ist nicht praktikabel. Es müsste dann der komplette Vertrag umgestellt, d.h. pro Haus ein eigener Vertrag abgeschlossen werden. Das würde zu anderen Vertragsbedingungen und somit ggf. zu einer Verteuerung der einzelnen Verträge führen. Zudem wäre dann nicht mehr sichergestellt, dass die erforderlichen Versicherungen für alle Häuser abgeschlossen sind.

**Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das Angebot der SV Sparkassenversicherung für den Abschluss der „erweiterten Elementarschäden“ zu einer Prämie von ca. 1.200,00 € netto anzunehmen und zwar zum nächstmöglichen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Wartefrist. Die zusätzlich entstehenden Kosten werden in der jährlichen Hausgeldabrechnung unter der Kostenposition „Gebäudeversicherung“ nach qm-Wohnfläche gleichermaßen auf alle Eigentümer verteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

**TOP 11 Beschlussfassung über die Montage von Fahrradständern im Fahrradkeller des Hauses Seidelbaststraße 17**

Aufgrund des Beschlusses in der Eigentümersammlung 2019 hat sich die Verwaltung vor Ort mit der Firma Faber & Rühl getroffen, um die Möglichkeiten zum Aufstellen von Fahrradständern zu besprechen. Daraufhin wurde ein Angebot vorgelegt, wonach insgesamt 54 Fahrräder in Fahrradständern abgestellt werden könnten (Einzelwandparker, Bügelparker mit 6 Einstellplätzen sowie Bügelparker mit 8 Einstellplätzen). Die Kosten dafür betragen ca. 3.000,00 € zzgl.

Mehrwertsteuer. Aufgrund der Höhe des Betrages soll eine diesbezügliche Entscheidung nicht alleine vom Verwaltungsbeirat, sondern von der gesamten Eigentümergemeinschaft getroffen werden, so dass das Thema erneut zur Beschlussfassung aufgegriffen wurde. Es werden nicht an allen Wandbereichen Fahrradständer aufgestellt, so dass auch Fahrradanhänger noch abgestellt werden können.

**Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Montage von Fahrradständern im Keller des Hauses Seidelbaststraße 17 gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma Faber & Rühl.

Die Kosten von ca. 3.000,00 € zzgl. MwSt. werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Der Auftrag soll so bald wie möglich erteilt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.



## **TOP 12 Beschlussfassung über die Montage von Solarpanels auf den Dächern der Häuser (Antrag der Miteigentümerin Dr. Steil)**

Frau Dr. Steil hatte angefragt, ob die Möglichkeit besteht, für die Dächer Solarpanels anzuschaffen bzw. ob dies den einzelnen Eigentümern gestattet ist.

Die in der TE vereinbarten Sondernutzungsrechte gewährleisten, dass die Eigentümer ihr Eigentum so nutzen können, wie ein real geteiltes Reihenhaus. Das Anbringen von Solarpanels stellt allerdings eine bauliche Veränderung dar. Dafür ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich. Gemäß TE kann die Maßnahme mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller anwesenden Eigentümer beschlossen werden. Der Sondereigentümer GWH äußert Bedenken, dass das äußere (einheitliche) Erscheinungsbild stark verändert wird, wenn hier nicht alle Häuser gleichermaßen agieren. Es müssten zunächst auch die technischen Voraussetzungen und Möglichkeiten für diese Maßnahme geklärt werden. Zu beachten ist auch, dass durch mechanische oder technische Defekte oder Blitzeinschlag eine erhöhte Brandgefahr besteht. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Versicherung und die Höhe der Versicherungsprämie.

Frau Dr. Steil berichtet, dass es ein Solarkataster gibt. Dort kann man ersehen, ob die Ausrichtung der Dächer geeignet ist und sich die Potenziale errechnen lassen.

Wenn seitens der Eigentümer Interesse besteht, wird Frau Dr. Steil sich gerne ausführlicher mit dem Thema befassen, so dass es zur nächsten Versammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden könnte. Interessierte Eigentümer können sich dazu gerne bei ihr melden (Seidelbaststraße 21). Um das einheitliche Erscheinungsbild beizubehalten, könnte man eventuell beschließen, dass die Eigentümer sich für einen gemeinsamen Anbieter entscheiden.

**Der TOP wird ohne Beschluss verlassen.**

## **TOP 13 Aussprache und eventuelle Beschlussfassung zur Elektromobilität**

Frau Best hatte das Thema bei der Belegprüfung angesprochen und gebeten, es auf die Tagesordnung zu nehmen, auch um ggf. dafür bereit stehende Zuschüsse in Anspruch nehmen zu können. Wie Frau Best mitteilt, ist das Zuschussportal aktuell allerdings geschlossen.

Möglicherweise wird es in 2021 aber wieder Zuschüsse geben.

Grundsätzlich ist eine Wandladestation am eigenen Reihenhaus relativ unproblematisch zu errichten. Allerdings erfolgt auch hier ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum, der von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden müsste.

Zudem sollte vorab sichergestellt sein, dass das Stromnetz so ausreichend bemessen ist, dass alle Eigentümer die Möglichkeit haben, eine Wandladestation am eigenen Haus zu nutzen.

Dafür ist ein Antrag bei der Syna GmbH zu stellen, welche dann die Leitungskapazitäten prüft.

Wie sich herausstellt, haben zwei Eigentümer bereits eine Wandladestation am eigenen Haus errichten lassen, ohne die erforderliche Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Diese müssen ggf. aufgefordert werden, die Wandladestation wieder zu entfernen.

Die Verwaltung wird den Antrag bei der Syna stellen und das Thema kann dann in der nächsten Versammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

**Der TOP wird ohne Beschluss verlassen.**

## **TOP 14 Beschlussfassung über den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2022**

Aufgrund der Beschlüsse unter TOP 9 und 10 wird der vorgelegte Wirtschaftsplan für alle Eigentümer angepasst.

### **Beschlussantrag:**

Der Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne in der Fassung vom 09.11.2021 mit einem Volumen von 98.640,30 € werden aufgrund der Beschlüsse unter TOP 9 und 10 geändert.

Die Kostenposition „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ wird von 14.517,15 € auf 5.806,86 € reduziert.

Die Kostenposition „Gebäudeversicherung“ wird von 5.500,00 € auf 6.900,00 € erhöht.

Die monatlichen Hausgeldraten werden zum 01.01.2022 individuell angepasst und aufgrund der erteilten Lastschriftmandate vom Konto eingezogen. Für die Kostenart „Heiz-/Wasserkosten“ erfolgt die Anpassung verbrauchsabhängig. Die Gläubiger Identifikationsnummer der Gemeinschaft sowie die individuelle Mandatsreferenz sind auf dem Einzelwirtschaftsplan angegeben. Beide Angaben sind nach dem jeweiligen Einziehungsvorgang auf dem Kontoauszug zu finden.



Die geänderten Wirtschaftspläne werden allen Eigentümer zeitnah zugesendet und behalten Gültigkeit bis zum Inkrafttreten neuer Wirtschaftspläne.

Die Eigentümergemeinschaft gewährt allen Eigentümern eine Ratenzahlung, wonach das Jahreshausgeld in 12 gleichen Teilen jeweils zum Monatsersten zu zahlen ist. Gerät ein Eigentümer mit nur zwei Hausgeldraten in Verzug, wird das gesamte Jahreshausgeld sofort zur Zahlung fällig.

**Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wurde mit 21 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

**TOP 15 Sonstiges** (keine Beschlussfassung möglich)

Herr Banach berichtet, dass in der Eigentümergemeinschaft zuletzt Ratten gesichtet wurden. Er regt eine Rattenbekämpfung an. Es gibt aber keine konkreten Stellen an denen die Ratten gesichtet wurden.

Ende der Versammlung: 19:50 Uhr

Frankfurt am Main, den 16.12.2021 - 68ry1

Versammlungsleiterin:

J. Rilk

Verwaltungsbeirat:

D. Banach

Miteigentümer:

V. Best

Versand an Verwaltungsbeirat:

20.12.2021

Zurück vom Verwaltungsbeirat:

27.12.2021

Versand an alle Wohnungseigentümer:

20.12.2021 (vorab ohne Unterschrift)

X