

BESCHLUSSPROTOKOLL

der 5. ordentlichen Eigentümerversammlung

vom: **12.12.2022**

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

Versammlungsort: **Sitzungszimmer der GWH im 2. OG
Eschborner Landstraße 122, 60489 Frankfurt am Main Frankfurt**

Beginn der Versammlung: **18:15 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 5. 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

Eine frühzeitige Erstellung der Abrechnung sowie ein früherer Versammlungstermin konnten nicht realisiert werden. Ziel ist es, die Abrechnung bis zu den Sommerferien zu erstellen.

Die Belege für die Abrechnung 2021 wurden von den beiden Verwaltungsbeiräten geprüft.

Per 31.12.2021 beträgt die Instandhaltungsrücklage 79.925,43 €.

An den Müllplätzen wurden im Oktober Hinweisschilder zur Mülltrennung angebracht. Es kommt aber immer noch zu Fehleinwürfen, insbesondere beim Biomüll. Auch wird nach wie vor Sperrmüll an den Müllplätzen abgestellt. Es wird deshalb noch ein Infoblatt in Deutsch und Englisch verfasst und an alle Bewohnerinnen und Bewohner verteilt.

In den heißen Sommermonaten kam es zu Madenbefall in den Mülltonnen. Hier wird künftig bei Bedarf eine kostenpflichtige Reinigung beauftragt. Die Verwaltung bittet um eine kurze Info, wenn dies nötig ist.

Der Sperrmüll aus dem Fahrradkeller des Hauses Seidelbaststraße 17 wurde entfernt. Herr Banach hatte die kostenlose Abfuhr bei der FES angemeldet und die Bereitstellung erfolgte kostenpflichtig durch die Firma Hess.

Im November wurden die Fahrradständer (insgesamt 54 Stellmöglichkeiten) montiert. Die Kosten werden beschlussgemäß aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Die Plätze reichen nicht für alle Fahrräder aus, unter anderem scheinbar auch deshalb, weil noch alte ungenutzte Fahrräder abgestellt sind. Es werden alle Bewohnerinnen und Bewohner noch einmal angeschrieben und

gebeten, die genutzten Fahrräder mit einem Band kenntlich zu machen. Alle ungenutzten „Fahrradleichen“ könnten dann entfernt werden.

Eine Rattenbekämpfung hat nicht stattgefunden, da keine konkreten Stellen benannt wurden. Das Aufstellen von Rattenködern auf Verdacht in der gesamten Liegenschaft ist sehr kostenintensiv und auch nicht ratsam, zumal Kinder dort spielen. Falls Ratten gesichtet werden, soll die Verwaltung zeitnah darüber informiert werden, damit umgehend eine Bekämpfung veranlasst werden kann.

Zum Thema Wallboxen wurde die Syna kontaktiert und gebeten, den Netzanschlussvertrag vorzulegen. Die Syna hat mitgeteilt, dass es nicht möglich ist, Leistungen am Netzanschluss für spätere Abnahmen vorzuhalten bzw. pauschale Aussagen zu freien Kapazitäten pro Straße zu treffen. Es bedarf für jede zu errichtende Wallbox einer gezielten Netzanfrage bei der Syna, damit geprüft werden kann, ob die Leistung bereitgestellt werden kann. Außerdem muss jede zu errichtende Wallbox bei der Syna angemeldet werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Leitungskapazität nicht mehr ausreichen, muss die Eigentümergemeinschaft ggf. eine Erweiterung der Leitungen beauftragen.

Die Elementarschadenversicherung wurde noch nicht abgeschlossen, weil es noch Klärungsbedarf hinsichtlich der witterungsbedingten Ereignisse (Starkregen) gab. Versichert sind Überschwemmungen durch Witterungsniederschläge, wenn das Wasser durch die Haustür oder ein geschlossenes Fenster eindringt. Nicht versichert sind Überschwemmungen, wenn Wasser durch undichte Fugen oder geöffnete Fenster eindringt.

Blindgängerschäden sowie Explosionsschäden durch Kampfmittel aus beendeten Kriegen sind in der Gebäudeversicherung beinhaltet.

Die Elementarschadenversicherung wird nun zeitnah abgeschlossen.

TOP 2: Bericht des Verwaltungsbeirates

Für den Verwaltungsbeirat berichtet Herr Banach, dass die Belege geprüft wurden. Alle Rechnungen wurden angeschaut und waren schlüssig. Die Erstattung der Abwasserkosten für das Gartenwasser bei ihm und Familie Steil/Westerhausen muss noch geklärt werden.

TOP 3: Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

(Verrechnung der Abrechnungsergebnisse zum 15.12.2022)

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung 2021 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 15.12.2022 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 22 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2021

Beschlussantrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Jahr 2021 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wurde mit 19 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

(Der Verwaltungsbeirat hat dazu mit 3 Stimmen kein Stimmrecht)

TOP 5: Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2021

Beschlussantrag:

Dem Verwalter wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wurde mit 9 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

(Die Verwalterin hat mit den ihr vorliegenden 13 Stimmrechtsvollmachten kein Stimmrecht)

TOP 6: Wahl / Wiederwahl Verwaltungsbeirat

Die Anzahl der Verwaltungsbeiräte ist seit der WEG Reform unbegrenzt. Frau Best und Herr Banach stehen weiterhin zur Verfügung. Weitere Eigentümer erklären sich nicht bereit.

Beschlussantrag:

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

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wurde mit 22 Ja-Stimmen einstimmig angenommen

Den Vorsitz übernimmt Herr Banach. Die Gewählten nehmen die Wahl an.

TOP 7: Solarenergie / Photovoltaik (Antrag der Miteigentümerin Frau Dr. Steil)

Das Thema wurde bereits in der letzten Versammlung angesprochen, ohne dass eine Beschlussfassung erfolgte.

Interessierten Eigentümern könnte per Beschluss die Genehmigung erteilt werden, auf eigene Kosten eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des jeweils eigenen Reihenhauses errichten zu lassen. Jeder muss sich dazu im Vorfeld selbst informieren und bei Bedarf Angebote einholen.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft gestattet interessierten Eigentümern die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem jeweils eigenen Dach des eigenen Hauses.

Sämtliche rechtlichen Grundlagen sind in dem Zusammenhang zu beachten und alle erforderlichen Auflagen müssen von den jeweils betroffenen Eigentümern erfüllt werden.

Die Leitungsführung ist vorab mit der Verwaltung abzuklären.

Wenn durch die Leitungsführung das Sondereigentum bzw. das Sondernutzungsrecht von Dritten beeinträchtigt wird und keine Einigung mit dem Beeinträchtigten erzielt wird, muss das Thema in der nächsten Eigentümerversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In einem solchen Fall wird die Montage der Photovoltaikanlage bis zur Klärung durch eine erneute Beschlussfassung untersagt.

Sämtliche Kosten, die durch die Montage der Photovoltaikanlage entstehen, sind von den jeweils betroffenen Eigentümern zu bezahlen.

Falls durch die Montage oder den Betrieb der Photovoltaikanlage Schäden am Gemeinschaftseigentum entstehen, wird die Verwaltung eine Beseitigung der Schäden auf Kosten der jeweils betroffenen Eigentümer veranlassen.

Die ausführende Firma ist darüber zu informieren, dass es sich um Passivhäuser handelt und dies bei der Montage zwingend zu berücksichtigen ist, um Schäden zu vermeiden.

Eigentümer, die eine Photovoltaikanlage montieren lassen, verpflichten sich, dies der Verwaltung im Vorfeld schriftlich mitzuteilen.

Nach erfolgter Montage ist der Verwaltung eine Bescheinigung über die sach-/fachgerechte Ausführung der Arbeiten durch einen Fachbetrieb anzuzeigen.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wurde mit 9 Ja-Stimmen und 13 Enthaltungen einstimmig angenommen.

TOP 8: Baumbewässerung der Bäume in der Eigentümergemeinschaft (Antrag der Miteigentümerin Frau Dr. Steil)

Die auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft vorhandenen Bäume leiden insbesondere im Sommer unter den heißen Temperaturen und sind teilweise schon abgestorben. Um zu vermeiden, dass weitere Bäume absterben, soll über Möglichkeiten/Lösungen gesprochen werden, wie die Bäume am Leben erhalten werden können.

Angeregt wird eine Art Baumpatenschaft, wo die Bewässerung einzelner Bäume durch einzelne Eigentümer/Bewohner organisiert werden könnte. Auch ein Baumfest im Sommer wäre eine Möglichkeit, um auf die Thematik aufmerksam zu machen. Hier könnten sich interessierte Eigentümer/Bewohner in eine Liste eintragen und dann ebenfalls das Wässern der Bäume übernehmen. Auch die Anschaffung von Bewässerungssäcken wäre evtl. eine Möglichkeit. Zudem soll die GWH noch einmal kontaktiert werden, ob ggf. ein Baumplan vorliegt und ob es Ideen gibt, wie man die Baumbewässerung langfristig lösen könnte. Bei einem Vorort-Termin soll das Thema ebenfalls noch einmal mit Frau Dr. Steil besprochen werden.

Eine Beschlussfassung erfolgt zu diesem TOP nicht.

TOP 9: Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2023

Beim Wirtschaftsplan wurde bei den Heizkosten eine Erhöhung von 45 % berücksichtigt. Ob dies ausreichen wird, lässt sich aktuell nicht verbindlich sagen.

Beschlussantrag:

Der Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne 2023 in der Fassung vom 09.11.2022 mit einem Volumen von 105.163,76 € werden in der vorgelegten Form beschlossen und behalten Gültigkeit bis zum Inkrafttreten neuer Wirtschaftspläne. Die monatlichen Hausgeldraten werden wie daraus ersichtlich zum 01.01.2023 individuell angepasst und aufgrund der erteilten Lastschriftmandate vom Konto eingezogen. Für die Kostenposition „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 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 22 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

TOP 10: Sonstiges (keine Beschlussfassung möglich)

Am Müllplatz Seidelbaststraße 39 sind die Griffe von den Papiertonnen defekt. Ein Austausch der Tonnen durch die FES soll veranlasst werden.

Die Parksituation in der Seidelbaststraße ist kritisch. Oft wird vor den Häusern so geparkt, dass Rettungsfahrzeugen möglicherweise der Weg versperrt wird. Bei Spielstraßen ist das Parken grundsätzlich nur auf gekennzeichneten Flächen gestattet. Alle Eigentümer/Bewohner sollen hierzu angeschrieben werden.

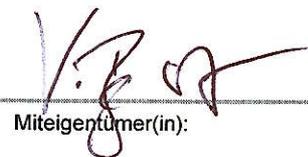
Der Wasserdruck hat sich in einigen Häusern in den letzten Jahren verschlechtert. Wenn in einem Haus beispielsweise geduscht wird und gleichzeitig an anderer Stelle Wasser aufgedreht wird, dann wird das Wasser in der Dusche sehr heiß. Auch hat es den Anschein, dass der Wasserdruck sehr gering ist, insbesondere wenn viele Eigentümer/Bewohner gleichzeitig Wasser entnehmen. Es soll versucht werden, die Ursache hierfür zu finden.

Ende der Versammlung: 19:40 Uhr

Frankfurt am Main, den 13.12.2022


Versammlungsleiterin


Verwaltungsbeirat:


Miteigentümer(in):

Versand an Verwaltungsbeirat:

22. 12. 2022

Zurück vom Verwaltungsbeirat:

11. 01. 2023

Versand an alle Wohnungseigentümer:

Versand ohne Unterschrift
am 22. 12. 2022