

BESCHLUSSPROTOKOLL

der 6. ordentlichen Eigentümerversammlung

vom: **29.11.2023**

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

Versammlungsort: **Saalbau Stadthalle Zeilsheim, Raum „Rabenkopf“
Bechtenwaldstraße 17, 65931 Frankfurt**

Beginn der Versammlung: **18:00 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 Tagesordnung, die Anwesenheitsliste und die von den einzelnen Eigentümern erteilten Vollmachten werden zusammen mit dem Original dieses Protokolls bei dem Verwalter aufbewahrt.

Die Versammlungsleiterin begrüßt die Anwesenden zur 6. ordentlichen Eigentümerversammlung. Einwände gegen Form und Frist der Versammlung werden nicht erhoben.

Zu Beginn der Versammlung sind

19 von 27 Eigentumseinheiten (672 MEA)

anwesend bzw. durch gültige Vollmachten vertreten.

Die Versammlung ist beschlussfähig unabhängig von den anwesenden Stimmen.

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 1: Bericht des Verwalters

Eine frühzeitige Erstellung der Abrechnung sowie ein früherer Versammlungstermin konnten erneut nicht realisiert werden, was unter anderem auf etliche Langzeitkrankheitsausfälle in der WEG-Verwaltung zurückzuführen ist. Ziel bleibt es, die Abrechnung bis zu den Sommerferien zu erstellen.

Die Belege für die Abrechnung 2022 wurden von den Verwaltungsbeiräten Frau Best und Herrn Banach geprüft.

Per 31.12.2022 beträgt die Instandhaltungsrücklage 82.009,03 €.

Die Verwaltung hat die Bank gewechselt. Seit dem 01.07.2023 wird das Girokonto bei der TEN31 Bank AG geführt. Die Eigentümer wurden Mitte Juni schriftlich über den Wechsel informiert.

Der Fahrradkeller ist aktuell in einem guten Zustand. Allerdings scheint es doch einige Fahrräder zu geben, die seit langer Zeit nicht mehr benutzt werden. Es soll daher ein Brief an alle Bewohnerinnen und Bewohner verfasst werden, in welchem diese aufgefordert werden, die Fahrräder, die noch benutzt werden, kenntlich zu machen. Alle übrigen Fahrräder sollen danach entsorgt werden.

Techem hat ein Infoblatt zur Verfügung gestellt, wie bei Störungen der Rauchwarnmelder vorzugehen ist. Dort ist auch eine Hotline Nummer genannt, die 24 Stunden erreichbar ist. Die Info wird zusammen mit dem Protokoll an alle Eigentümer versendet. Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, sollten die Information an die Mieter weitergeben.

Die Verwaltung weist auf ein BGH-Urteil (vom 20. Oktober 2021 - IV ZR 236/20) hin, wonach Schäden, die durch eine defekte Silikonfuge entstanden sind, nicht durch die Leitungswasserversicherung abgedeckt sind. Der Verursacher trägt somit die Kosten des kompletten Schadens (auch für Folgeschäden, die z. B. in anderen Wohnungen oder im Gemeinschaftseigentum entstehen). Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Eigentümer für eine regelmäßige Überprüfung und bei Bedarf für eine Erneuerung der Fugen im Sondereigentum sorgen müssen.

Ebenso müssen die Flex Schläuche (unterhalb der Spüle, Spülmaschine, Waschmaschine etc.) und auch Badewannenüberläufe regelmäßig kontrolliert werden. Eigentümer, die ihre Wohnung/ihr Haus vermietet haben, sollten die Mieter unbedingt darauf hinweisen.

Auf der Seidelbaststraße kommt es durch die vorhandenen Bäume im Herbst zu starken Verschmutzungen. Hierfür ist allerdings nicht die Eigentümergemeinschaft zuständig, da es sich um eine öffentliche Straße und öffentliche Parkplätze handelt. Die Verschmutzungen müssten somit von der Stadt beseitigt werden. Anzumerken ist dazu, dass die Stadt aktuell noch keine Gebühr für Straßenreinigung erhebt. Wenn man dort gezielt nachfragt, wie und wann die Straßenreinigung erfolgt, kann es sein, dass die Gebühr erhoben wird und zwar bis zu 4 Jahre rückwirkend. Ggf. können die Eigentümer im Bereich des eigenen Hauses selbst tätig werden und die Verschmutzungen beseitigen.

Zum Thema geringer Wasserdruck hat sich Frau Richter bei der Techem Solution informiert. Es sind dort keine Störungen oder Ausfälle bekannt. Damit der Wasserdruck überprüft werden kann, müssten konkrete Beispiele benannt werden, wo es Probleme gibt und welcher Art diese sind. Dass zu heißes Wasser aus der Leitung kommt, ist lt. Techem eigentlich nicht möglich. Gerne können sich Eigentümer bei der Verwaltung melden, wenn es aktuell Probleme mit dem Wasserdruck oder zu heißem Wasser gibt. Dann kann ein Kontakt zu Techem vermittelt werden.

Große Probleme gibt es nach wie vor mit den Müllplätzen bzw. Mülltonnen. Es wird immer noch Sperrmüll auf den Müllplätzen abgestellt, Hausrat in den Mülltonnen entsorgt und vor allem auch Müllsäcke neben den Tonnen abgestellt. Die Müllsäcke wurden teilweise von Elstern aufgepickt und der Müll dann im Müllplatz verstreut. Von Eigentümern wird eine regelmäßige kostenpflichtige Reinigung der Müllplätze z. B. einmal monatlich angeregt. Auch waren in der jüngsten Vergangenheit immer wieder Mülltonnen bzw. die Deckel von Mülltonnen defekt. Die Verwaltung informiert in diesen Fällen die FES und die Tonnen werden in der Regel ersetzt, was bei der FES allerdings oft einige Zeit dauert. Um die Tonnen austauschen zu lassen, muss die Tonnenummer und der Standplatz bei der FES mitgeteilt werden. Dabei fällt auf, dass die auf den Müllplätzen vorhandenen Mülltonnen nicht immer mit dem Aufkleber auf den Tonnen übereinstimmen (Beispiel: Auf der Tonne ist ein Schild Magnolienstraße 2, die Tonne steht aber auf dem Platz Seidelbaststraße 1). Vermutlich passiert dies, wenn die Tonnen geleert werden und die Abfuhrmannschaft der FES diese dann nicht wieder auf den richtigen Müllplatz stellt. Aktuell wird eine Übersicht mit allen vorhandenen Tonnen und dem Standort auf dem jeweiligen Müllplatz erstellt, um zu prüfen, ob die Tonnen korrekt zugeordnet sind. Sollten Eigentümer einen Defekt an einer Tonne bemerken, kann gerne eine Info an die Verwaltung erfolgen. Es muss aber zwingend die Tonnenummer und der Standplatz mitgeteilt werden.

Zu dem Thema wird noch einmal ein Brief an alle Bewohnerinnen und Bewohner verteilt, in welchem auf die Probleme hingewiesen wird und auch darauf, wie die Müllentsorgung und Mülltrennung zu praktizieren ist.

Außerdem soll mit Herrn Hess gesprochen werden, ob es möglich ist, dass seine Reinigungskraft die Müllplätze künftig überprüft, damit dann bei Bedarf eine kostenpflichtige Reinigung in Auftrag gegeben werden kann. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen dann über die entstandenen Kosten informiert werden. Damit soll versucht werden, die Situation zu verbessern.

TOP 2: Bericht des Verwaltungsbeirates

Für den Verwaltungsbeirat berichtet Herr Banach, dass die Belege geprüft wurden. Die Unterlagen waren übersichtlich und geordnet und es konnten keine Fehler festgestellt werden.

TOP 3: Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022

(Verrechnung der Abrechnungsergebnisse zum 15.12.2023)

Die Energiekosten gemäß Abrechnung von Techem Solutions GmbH haben sich in 2022 deutlich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Bei einem Contracting Vertrag wird kein Brennstoff geliefert, sondern Wärme, die mittels eines Wärmemengenzählers festgestellt wird. Wieviel Brennstoff, im vorliegenden Fall Pellets, zu welchem Preis eingekauft wurden, spielt für die Berechnung der Energiekosten keine Rolle, da die Kosten aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen unter Berücksichtigung von Index-Werten ermittelt werden, wobei der Index-Wert in der Regel die Marktsituation widerspiegelt.

Der Contracting Vertrag mit Techem Solutions GmbH läuft noch bis 2027.

Beschlussantrag:

Auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Jahresabrechnung der Wirtschaftsperiode 2022 in der Fassung vom 06.11.2023 werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG genehmigt. Die sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Abrechnungsspitzen werden hiermit fällig gestellt und sind zahlbar zum 15.12.2023. Aufgrund des erteilten Lastschriftmandates werden ausgewiesene Guthaben ausgezahlt bzw. Nachzahlungen entsprechend eingezogen. Die Gläubiger Identifikationsnummer der Gemeinschaft sowie die Mandatsreferenz ist auf der Einzelabrechnung angegeben. Beide Angaben befinden sich nach dem jeweiligen Einziehungsvorgang auf dem Kontoauszug.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 4: Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

(Der Verwaltungsbeirat hat dazu mit 3 Stimmen kein Stimmrecht)

TOP 5: Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Dem Verwalter wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

(Die Verwalterin hat mit den ihr vorliegenden 14 Stimmrechtsvollmachten kein Stimmrecht)

TOP 6: Wahl / Wiederwahl Verwaltungsbeirat

Gemäß § 29 WEG ist ein Verwaltungsbeirat zu wählen. Die Anzahl der Beiräte ist seit der WEG-Reform nicht mehr festgelegt. 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 wird mit 5 Ja-Stimmen und 14 Enthaltungen einstimmig angenommen

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

TOP 7: Anmeldung der Eigentümergemeinschaft im Portal „ETG24“

Im Portal ETG24 stehen den Eigentümern verschiedene Unterlagen wie z.B. Teilungserklärung, Energieausweis, Protokolle, Verträge online zur Verfügung.

Die Eigentümergemeinschaft kann darüber entscheiden, ob sie das Portal künftig nutzen möchte.

Für die erstmalige Einrichtung des Portals erhebt die Verwaltung eine einmalige Gebühr in Höhe von insgesamt 270,00 € netto (= 321,30 € brutto). Derzeit ist die Nutzung des Portals kostenfrei.

Mittelfristig ist geplant, dort auch die Einzelabrechnungen und Einzelwirtschaftspläne zu hinterlegen. Ab diesem Zeitpunkt wird die Nutzung kostenpflichtig und die kostenfreie Version steht dann nicht

mehr zur Verfügung. Die jährliche Nutzungsgebühr beträgt aktuell 5,57 € brutto pro Jahr / Wohnung, wird aber nicht an die Eigentümer weiter berechnet, sondern von der GWH übernommen. Das Portal kann per App oder auch über Internet genutzt werden. Die Daten der WEG liegen dann auf dem Server des Anbieters ETG24.

Zugriff auf die Daten hat die Hausverwaltung, jeder Eigentümer für die allgemeinen Unterlagen sowie für seine eigenen Unterlagen und die Mitarbeiter des Anbieters ETG 24.

Auch wenn die Eigentümergemeinschaft die Anmeldung im Portal ETG24 beschließt, können alle Eigentümerinnen und Eigentümer individuell darüber entscheiden, ob sie diese Möglichkeit nutzen möchten.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einrichtung und Nutzung des Onlineportals „ETG24“. Für die Einrichtung erhält die Verwaltung eine einmalige Gebühr in Höhe von 270,00 € netto (= 321,30 € brutto). Diese Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Sobald es möglich ist, die Abrechnungsunterlagen etc. individuell pro Eigentümer zu hinterlegen, soll diese Funktion aktiviert werden.

Aus Datenschutzgründen dürfen die Login-Daten nicht an andere Personen weitergegeben werden, auch nicht an Mieter oder Makler!

Bei einem Verkauf der Wohnung erhält der neue Eigentümer einen eigenen Zugang, der Zugang des Voreigentümers wird gelöscht. Bei Zuwiderhandlung wird der Account sofort gesperrt.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird mit 18 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme mehrheitlich angenommen.

TOP 8: TV-Versorgung ab 01.07.2024 unter Berücksichtigung des TKMoG (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz)

Für die Eigentümergemeinschaft besteht ein Sammelinkassovertrag mit der Firma Immomedianet, welcher die TV-Versorgung über eine SAT-Anlage gemeinsam mit der Magnolienstraße sicherstellt. Dazu gibt es auch eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach sich die Eigentümergemeinschaft mit dem Eigentümer der Liegenschaft Magnolienstraße abstimmen muss, wenn sie sich für eine andere Art der Versorgung entscheidet.

Gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) entfällt das Nebenkostenprivileg und die Kosten für die TV-Versorgung (aktuell 13,96 € brutto je Wohnung / Monat) dürfen ab dem 01.07.2024 nicht mehr als Mietnebenkosten umgelegt werden.

Eine Fortsetzung des Sammelvertrages ist deshalb nach dem 30.06.2024 nicht mehr möglich.

Ab dem 01.07.2024 müsste jeder Bewohner eigenständig einen Vertrag für die TV-Versorgung abschließen.

Aktuell ist Immomedianet in Verhandlungen mit Vodafone, ob im Bereich der Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit besteht, die TV-Versorgung über Kabel anzubieten, damit bei Bedarf jeder interessierte Bewohner einen Einzelvertrag abschließen kann. Dazu müsste aber ein Übergabepunkt in der Nähe der WEG vorhanden sein, an den die WEG angeschlossen werden kann. Gemäß Information von Immomedianet ist damit eher nicht zu rechnen. Eine konkrete bzw. endgültige Information wird in 4-6 Wochen erwartet.

Falls diese Möglichkeit in Frage kommt, wird es nötig, dass die Eigentümergemeinschaft einen Gestattungsvertrag / eine Versorgungsvereinbarung abschließt, wofür der Gemeinschaft keine Kosten entstehen.

Falls eine Kabelversorgung nicht in Frage kommt, wird Immomedianet den Vertrag für die SAT-Anlage zum 30.06.2023 kündigen und die SAT-Anlage wird der WEG überlassen, wofür gemäß Vertrag ggf. noch ein Betrag in Höhe der nicht abbeschriebenen Buchwerte der Anlage an Immomedianet zu leisten ist, was die Eigentümergemeinschaft so aber nicht hinnehmen möchte.

Die WEG wäre dann somit der Betreiber der SAT-Anlage, was ebenfalls nicht gewünscht wird.

Der Fernsehempfang ist durch die SAT-Anlage auf jeden Fall auch nach dem 30.06.2024 gesichert. Für die Wartung und Störungsbeseitigung wäre die WEG dann allerdings selbst verantwortlich und müsste dazu ggf. einen Vertrag mit einer Servicefirma abschließen oder bei Störungen einen Techniker beauftragen. Auch dies ist nicht im Sinne der Eigentümergemeinschaft und spiegelt auch das angesprochene Gesetz nicht wider.

Alternativ haben alle Eigentümer/Mieter die Möglichkeit, die TV-Versorgung eigenständig zu organisieren z. B. über DVBT oder Streaming Dienste über das Internet.

Erst wenn verbindlich geklärt ist, ob eine Kabelversorgung möglich ist, können weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Ggf. kann dann auch mit der GWH verhandelt werden, ob diese die SAT-Anlage übernehmen möchte, um die TV-Versorgung für deren Mieter in der Seidelbast- und Magnolienstraße zu gewährleisten.

Beschlussantrag:

Aufgrund des Telekommunikationsgesetzes wird der Vertrag mit Immomedianet zum 30.06.2024 beendet. Alle Bewohner müssen sich daher ab dem 01.07.2024 eigenständig um eine Fernsehversorgung kümmern und ggf. eigene Verträge abschließen sofern dies möglich ist oder andere Möglichkeiten wie DVBT oder Streamingdienste nutzen.

Die Montage von einzelnen SAT-Anlagen pro Haus / Wohnung wird ausdrücklich nicht gestattet.

Die im Hausgeld enthaltene TV-Gebühr entfällt daher ab dem 01.07.2024.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

TOP 9: Glasfaserausbau

Nach dem neuen WEMoG kann Eigentümern ein Anschluss an das Glasfasernetz von der Eigentümergemeinschaft nicht verwehrt werden. Es können nur Auflagen über die Art und Weise der Ausführung beschlossen werden. Zudem muss die Verwaltung ggf. bevollmächtigt werden, einen evtl. nötigen Gestattungsvertrag abzuschließen, für den der Eigentümergemeinschaft keine Kosten entstehen.

Die Beauftragung für den Glasfaseranschluss kann nicht von der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sondern muss von interessierten Eigentümern oder ggf. deren Mietern erfolgen.

Bei einem eventuellen Abschluss eines Vertrages mit dem Anbieter vor Ort ist unbedingt darauf zu achten, dass bei evtl. Arbeiten kein Gemeinschaftseigentum durch Bohrungen etc. beschädigt wird. Da die Reihenhäuser keine Keller haben, stellt sich auch die Frage, wo der Übergabepunkt sein wird. All dies kann erst geklärt werden, wenn die Möglichkeiten eines Glasfaseranschlusses in der Parkstadt gegeben sind.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt den Eigentümern den Anschluss des jeweiligen Gebäudes (Reihenhauses) und der Wohnungen an das Glasfasernetz in Abstimmung mit der Verwaltung. Kosten entstehen der Eigentümergemeinschaft dafür nicht.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 10: Mini-Photovoltaik-Anlagen (Balkonkraftwerk)

Die Montage einer Mini-Photovoltaik-Anlage kann Eigentümern (und deren Mietern) von der Eigentümergemeinschaft nicht verwehrt werden. Es können nur Auflagen über die Art und Weise der Ausführung beschlossen werden.

Die Reihenhäuser haben keine Balkone, so dass dort keine Mini-Photovoltaik Anlage am Haus installiert werden kann. An den Mehrfamilienhäusern ist dies möglich. Ob es für die Reihenhäuser andere Möglichkeiten gibt muss jeder für sich klären.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Installation von Mini-Photovoltaik-Anlagen mit maximal 2 Modulen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Die Module sollen generell schwarz und reflektionsarm sein.

Die Verwaltung muss im Vorfeld vom Antragsteller zwingend über eine geplante Installation sowie die Art und Weise der Installation informiert werden und die Maßnahme muss mit der Verwaltung abgestimmt werden.

Eventuelle Beschädigungen an der Balkonbrüstung oder grundsätzlich am Gemeinschaftseigentum gehen zu Lasten des Antragstellers und sind auf dessen Kosten in Abstimmung mit der Verwaltung beseitigen zu lassen.

Bei evtl. erforderlichen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum muss der Antragsteller die Anlage auf eigene Kosten demontieren und danach ggf. erneut montieren. Der Gemeinschaft entstehen keinerlei Kosten.

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 11: Antrag Eigentümer Dengler:

Geldanlage/Verzinsung der Instandhaltungsrücklage:

Aufgrund der aktuellen Zinssituation hat Herr Dengler den Antrag gestellt, um sicherzustellen, dass die Rücklage angemessen angelegt wird. Dies wird von der Verwaltung erledigt. Die Rücklage wird als Termingeld bei der Deutschen Bank angelegt. Eine Beschlussfassung ist daher nicht erforderlich und der TOP wird ohne Beschluss verlassen.

TOP 12: Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2024

Beschlussantrag:

Der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan vom 06.11.2023 in Höhe von 108.863,76 € und die sich daraus ergebenden Hausgeldvorschüsse für die einzelnen Sondereigentumseinheiten werden ab dem 01.01.2024 bis zum Inkrafttreten eines neuen Wirtschaftsjahresplanes beschlossen. Die Eigentümergemeinschaft gewährt allen Eigentümern eine Ratenzahlung, wonach der Jahreshausgeldvorschuss in 12 gleichen Teilen jeweils zum Monatsdritten zu zahlen ist. Gerät ein Eigentümer mit nur zwei monatlichen Hausgeldvorschüssen in Verzug, wird der gesamte restliche Jahreshausgeldvorschuss sofort zur Zahlung fällig. Der monatliche Hausgeldvorschuss wird aufgrund des erteilten Lastschriftmandates vom Konto eingezogen. Die Gläubiger Identifikationsnummer der Gemeinschaft sowie die Mandatsreferenz sind auf dem Einzelwirtschaftsplan angegeben. Beide Angaben sind nach dem jeweiligen Einziehungsvorgang auf dem Kontoauszug zu finden.

Abstimmungsergebnis:

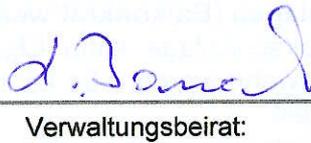
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 13: Sonstiges (keine Beschlussfassung möglich)

Ende der Versammlung: 19:45 Uhr

Frankfurt am Main, den 30.11.2023


Versammlungsleiterin


Verwaltungsbeirat:


Miteigentümer(in):

Versand an Verwaltungsbeirat:

Zurück vom Verwaltungsbeirat:

Versand an alle Wohnungseigentümer: