

Niederschrift

über die Eigentümerversammlung der Gemeinschaft

SdP 15850, Adalbert-Stifter-Str.47, Am Lohbusch 2 in Erkrath

am Donnerstag, dem 20.07.2023

im Tennis-Club 82, Johannesberger Str. 98a, 40699 Erkrath

Unter dem Vorsitz des Verwalters, vertreten durch Herrn Rinne und Herrn Schumann, wurde die Versammlung um 18:05 Uhr eröffnet. Es wurde festgestellt, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen ist. Durch persönliche Begrüßung der Wohnungseigentümer wurde die Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile ermittelt:

Vertretene Miteigentumsanteile (MEA)

3.840	/	<u>10.037</u>	(entspr. 38,26%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch persönlich anwesende Miteigentümer
1.021	/	<u>10.037</u>	(entspr. 10,17%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an den Verwaltungsbeirat
203	/	<u>10.037</u>	(entspr. 2,02%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an den Verwalter
1.009	/	<u>10.037</u>	(entspr. 10,05%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an andere Miteigentümer
123	/	<u>10.037</u>	(entspr. 1,23%)	Miteigentumsanteile, vertreten durch Vollmachten an sonstige Bevollmächtigte

6.196 / 10.037 (entspr. 61,73%) insgesamt vertretene Miteigentumsanteile

Die Versammlung war gemäß Teilungserklärung grundsätzlich beschlußfähig. In der Einladung waren folgende Tagesordnungspunkte vorgesehen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Verwaltungsabrechnung 2022 inkl. Einzelabrechnungen
 - > Bericht
 - >> zum Vermögensstatus / Hausgeldentwicklung
 - >> des Beirats zur Rechnungsprüfung
 - > Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen
3. Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 / Beschlussfassung
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
5. Wirtschaftsplan einschließlich künftiger Rücklagenbildung
 - > Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 inkl. Einzelwirtschaftspläne
 - > Beschlussfassung über die Fälligkeit des Jahresausgeldes
6. geänderter Kostenverteilungsbeschluss zum Austausch/zur Erneuerung von Fenstern
 - > zukünftige Regelung bei Fenstererneuerungen (s.Anlage 1 Punkt II)
 - > Beschlussfassung zur Beilegung des Verfahrens (s.Anlage 1 Punkt III)
7. Zustand des Objektes / ggf. Beschlussfassung auf Antrag
 - > Thema Balkonsanierungen
 - > Barrierefreier Zugang zu den Häusern
 - >> Plattformlift/Rampe (Kosten 20-30.000 Euro)
8. > Sanierung
 - >> Tiefgaragenabfahrten TG 1+2 (Bodenfläche, Kosten rd.16.500 Euro) (s.Anlage 2)
 - >> Zufahrtbereich TG 3 (Seitenwände)
9. energetische Sanierung / Beschlussfassung auf Antrag
 - > Photovoltaikanlage
10. Kündigung Rahmenvertrag Fernsehen / Beschlussfassung auf Antrag
 - > zukünftige Versorgungssituation
 - > Installation einer Sat-Anlage (6.000 Euro)
 - > Neuverkabelung mit Glasfaser (rd.400 Euro/WE)
11. Sonstiges
 - > Sommerfest

Es lagen keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche zu dieser Tagesordnung vor. Die Tagesordnung wurde daher von den erschienenen Eigentümern einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 1 :

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Zu Tagesordnungspunkt 2 :

Verwaltungsabrechnung 2022 inkl. Einzelabrechnungen

> Bericht

>> zum Vermögensstatus / Hausgeldentwicklung

>> des Beirats zur Rechnungsprüfung

> Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen

Die Verwaltung legte den Vermögensstatus der Gemeinschaft dar und erläuterte, dass der Geldbestand der Gemeinschaft per 31.12.2022 am Ende jeder Einzelabrechnung explizit ausgewiesen sei.

Das Girokonto der WEG wies zum 31.12.2022 ein Guthaben in Höhe von 62.354,52 Euro aus, das Festgeldkonto ein Guthaben in Höhe von 546.960,65 Euro.

Erfreulicherweise sind alle Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen, so dass keine Zahlungsrückstände aus Hausgeldforderungen zu verzeichnen sind.

Die Beträge werden, wie gewohnt, vier Wochen nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung 2022 inkl. Einzelabrechnungen zum Ausgleich vorgemerkt und sind ohne weitere Mahnung zu diesem Zeitpunkt fällig.

Die objektbezogenen Reparaturkosten des Jahres 2022 sind in der Abrechnung in der tatsächlich angefallenen Höhe ausgewiesen; dem entgegen steht als Gutschrift die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage. Diese Entnahme ist reduziert um die gemäß Wirtschaftsplan beschlossene Höhe der Kostenumlage für die laufenden Reparaturaufwendungen.

Die Reparaturkosten für das Jahr 2022 beliefen sich für die Wohnhäuser in Summe auf 37.344,01 Euro. Wie beschlossen wurden 10.000 Euro direkt umgelegt und die restliche Summe (27.344,01 Euro) der Rücklage entnommen. Die mit Abstand größte Kostenposition in Höhe von rund 13.000 Euro fiel im Zusammenhang mit der Hausgartenberegnungsanlage an. Im Zusammenhang mit Balkonrenovierungsarbeiten fielen Kosten in Höhe von rund 5.000 Euro. Hier war die Firma Westerfeld tätig.

Die Verwaltung hatte dem Beirat im Vorfeld der Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung auf elektronischem Wege übermittelt. Der Beirat bestätigte, die übersandten Unterlagen eingesehen und diese wie vorgelegt für sachlich und inhaltlich richtig korrekt befunden zu haben.

Sodann wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Die Wohnungseigentümer genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2022 die sich auf Grundlage der jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen des Kalenderjahres 2022 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Nachschüsse.

Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter.

Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben bis zu diesem Zeitpunkt für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Überzahlungen werden ausgeschüttet.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Eigentümerseitig wurde darum gebeten, dass die Abrechnung den Eigentümern zukünftig bis spätestens zum Monat Mai des jeweiligen Folgejahres vorliegen sollte. Die Verwaltung sagte dies unter dem Vorbehalt zu, dass seitens der Versorger alle für die Abrechnungserstellung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Zu Tagesordnungspunkt 3 :

Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 / Beschlussfassung

Über den Beschlussantrag, der Verwaltung für ihre Tätigkeit im und für das Wirtschaftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen, wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: vier
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 4 :

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Die Verwaltung bedankte sich persönlich sowie im Namen der Gemeinschaft für das Engagement des Beirates im Sinne und zum Wohle der Gemeinschaft.

Über den Beschlussantrag zur Entlastung des Verwaltungsbeirats wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: keine
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Eine Neuwahl des Beirats war nicht beantragt worden. Die Kontaktdaten der amtierenden Beiräte lauten:

- > Gerd Fuhrmann, Am Lohbusch 2, 40699 Erkrath - Beiratsvorsitzender
Tel.: 0211 - 25 13 61
Email: gerhardf754@arcor.de
 - > Sandra Hosse, Am Lohbusch 2 , D 40699 Erkrath
Tel.: 0211 - 9 25 25 20
Email: sandra.hosse@gmx.de
 - > Gerhild Ruhнау, Adalbert-Stifter-Str. 47, D 40699 Erkrath
Tel.: 0211 - 2 20 89 53
Email: ruhnaug@gmx.de
-

Zu Tagesordnungspunkt 5 :

Wirtschaftsplan einschließlich künftiger Rücklagenbildung

> Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 inkl. Einzelwirtschaftspläne

> Beschlussfassung über die Fälligkeit des Jahreshausgeldes

Wie üblich werden die Wirtschaftspläne im Dezember des Vorjahres für das darauffolgende Jahr kalkuliert und mit dem Beirat abgestimmt. Falls Kostenentwicklungen dies erforderlich machen, werden Anpassungen in die Kalkulation aufgenommen.

Nach der Erläuterung einzelner Positionen und der Beantwortung von Rückfragen wurde über den vorgelegten Wirtschaftsplan inkl. Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2023 wie folgt abgestimmt:

Der Wirtschaftsplan tritt zum 01.01.2023 in Kraft und ist über den 31.12.2023 hinaus gültig, bis über einen geänderten Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Sodann wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Das Jahreshausgeld des laufenden Wirtschaftsjahres wird jeweils zum 01. Januar in voller Höhe fällig. Die Gemeinschaft genehmigt dem einzelnen Eigentümer die Zahlung des Jahreshausgeldes in 12 Monatsraten; die Zahlung muß bis zum 03. Werktag eines Monats dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben sein. Ist ein Eigentümer mit der Bezahlung des Hausgeldes mit 2 Monatsraten im Verzug, wird nach einer erfolglosen Mahnung umgehend der gesamte Fehlbetrag des Jahreshausgeldes der gerichtlichen Beitreibung zu Lasten des säumigen Eigentümers unterworfen.

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zu Tagesordnungspunkt 6 :

**geänderter Kostenverteilungsbeschluss zum Austausch/zur Erneuerung von Fenstern
> zukünftige Regelung bei Fenstererneuerungen (s.Anlage 1 Punkt II)
> Beschlussfassung zur Beilegung des Verfahrens (s.Anlage 1 Punkt III)**

Die Verwaltung führte unter Verweis auf Tagesordnungspunkt 8 der Eigentümerversammlung 2022 aus, dass den Eigentümerin im Zusammenhang mit der Einladung ein durch den Anwalt von Frau Böcker, Herrn RA Sprengel, erarbeiteter Beschlusskatalog beigelegt war, über dessen einzelne Beschlussvorschläge im Rahmen der Versammlung abgestimmt werden sollte, um die bestehende rechtliche Auseinandersetzung einer außergerichtlichen Klärung zuzuführen.

I.

Die auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2022 zu Top 8 gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

II.

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sonder- oder Teileigentum der einzelnen Wohnungseigentümer stehenden Tür-/Fensteranlagen ist unverändert allein Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Mithin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch die Hausverwaltung, verpflichtet, die diesbezüglichen Aufträge im eigenen Namen zu erteilen, dies allerdings in Abstimmung mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: drei

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

2. Jeder Wohnungseigentümer hat im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Tür-/Fensteranlagen zu tragen, die in seinem Sonder- oder Teileigentum stehen, und hat der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die von ihr verauslagten Kosten der Maßnahme zu erstatten, dies allerdings erst nach Abnahme des fachmännisch hergestellten Gewerks durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch die Hausverwaltung, und nach Überlassung einer Kopie des dazugehörigen Werkvertrags oder Auftragsbestätigung und eines Zahlungsnachweises an den jeweiligen Wohnungseigentümer. In diesem Sinne ist auch die Wohneigentümerin Krystyna Böcker verpflichtet, die bereits entstandenen und zukünftigen Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Tür-/Fensteranlagen ihrer Wohnung zu tragen.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: drei

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weist die Hausverwaltung an, unverzüglich für den Einbau der Tür-/Fensteranlage in die Wohnung der Wohnungseigentümerin Krystyna Böcker entsprechend dem beauftragten Angebot der Firma Werner Wegener GmbH vom 16.08.2021 Sorge zu tragen, soweit noch nicht geschehen.

Die Verwaltung führte aus, dass dieser Beschluss insofern obsolet wäre, als dass der Auftrag bereits erteilt wurde und die Arbeiten auch zur Ausführung gekommen sind.

4. Die Wohneigentümerin Krystyna Böcker und alle anderen Wohnungseigentümer sind und bleiben fortan

a) von sämtlichen Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung der Tür-/Fensteranlagen freigestellt, die im Sonder- oder Teileigentum anderer Wohnungseigentümer der Gemeinschaft stehen, gleich ob finanziert qua Sonderumlage oder Kredit oder aus der Instandhaltungsrücklage. Dies gilt explizit nicht die Fassadenbestandteile, die die Fensterkonstruktionen umschließen.

b) Für den Fall einer künftigen Kostenregelung abweichend zu vorstehend Ziffer 2. und 4 a), sei es qua Vereinbarung oder im Beschlusswege, von einer Kostenbeteiligung befreit; sollte die Finanzierung der Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage erfolgen, so erhält die Wohneigentümerin Krystyna Böcker entsprechende Gutschrift gemäß den Abschreibungsregeln der AfA.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: drei
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger im Falle der Übertragung seiner Miteigentumsanteile über diese Beschlusslage zu informieren.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: drei
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

6. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt der Hausverwaltung Weisung, ihre gemäß Teil III der Teilungserklärung i.V.m. Anlage 2 „Gemeinschaftsordnung“, dort § 3 Ziffer 1 Satz 2 Teilungserklärung, notwendige Zustimmung zur Übertragung des Wohnungseigentums zu verweigern, sofern der notarielle Übertragungsvertrag keine Regelung gemäß vorstehend Ziffer 5. enthält.

Zu diesem Antrag erfolgte keine Beschlussfassung, nachdem die rechtliche Durchsetzbarkeit von den anwesenden Eigentümern als fraglich beurteilt wurde.

III.

Zum Rechtsstreit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Wohneigentümerin Krystyna Böcker vor dem Amtsgericht Mettmann 26 C 18/22 wird der Prozessbevollmächtigte der Gemeinschaft bevollmächtigt, nach Bestandskraft der vorstehenden Beschlüsse folgenden Prozessvergleich zu schließen:

1. Es besteht Einigkeit, dass die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sonder- oder Teileigentum der einzelnen Wohnungseigentümer stehenden Tür-/Fensteranlage unverändert allein Aufgabe der Beklagten ist. Mithin ist die Beklagte, vertreten durch die Hausverwaltung, verpflichtet, die diesbezüglichen Aufträge im eigenen Namen zu erteilen, dies allerdings in Abstimmung mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

2. Die Beklagte verpflichtet sich, ihre Hausverwaltung anzuweisen, unverzüglich für den Einbau der Tür-/Fensteranlage in die Wohnung der Klägerin entsprechend dem beauftragten Angebot der Firma Werner Wegener GmbH vom 16.08.2021 Sorge zu tragen, soweit noch nicht geschehen.

3. Die Klägerin verpflichtet sich, der Beklagten die tatsächlich bereits angefallenen und noch zukünftigen Kosten für den Austausch ihrer Tür-/Fensteranlagen zu erstatten, dies allerdings erst nach Abnahme des fachmännisch hergestellten Gewerks durch die Beklagte, vertreten durch die Hausverwaltung, und nach Überlassung einer Kopie des dazugehörigen Werkvertrages oder der Auftragsbestätigung und des Zahlungsnachweises an sie.

4. Es besteht Einigkeit, dass die Klägerin fortan

a) von sämtlichen Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung der Tür-/Fensteranlagen freigestellt ist und bleibt, die im Sonder- oder Teileigentum anderer Wohnungseigentümer der Beklagten stehen, gleich ob

finanziert qua Sonderumlage oder Kredit oder aus der Instandhaltungsrücklage;

b) für den Fall einer künftigen Kostenregelung abweichend zu vorstehend Ziffer 4 a), sei es qua Vereinbarung oder im Beschlusswege, von einer Kostenbeteiligung befreit bleibt; sollte die Finanzierung der Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage erfolgen, so erhält die Klägerin entsprechende Gutschrift.

5. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.

6. Damit ist der Rechtsstreit erledigt.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: drei

Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Im Zusammenhang mit den gefassten Beschlüssen und angesichts der "Dämmungs- und Schimmelproblematik" der an die Glasflächen angrenzenden Gebäudeteile wurde die Verwaltung ersucht, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen, eine Arbeitsanweisung für zukünftige Fenster-/Balkontüreneruerungen zu erstellen. Die Arbeitsanweisung soll Aussagen bezüglich der Ausführung und des Dämmmaterials treffen, um zukünftige Schimmelbildung nach einem Austausch möglichst zu vermeiden. Das zukünftige Prozedere im Falle eines Austauschs von Fenster- und Balkontürelementen soll sich so gestalten, dass die Auftragsvergabe stets durch den Verwalter zu erfolgen hat. Nachdem die Kostentragung jedoch beim jeweiligen Eigentümer bzw. der jeweiligen Eigentümerin liegt, wird diese/r ermächtigt, die Wahl der ausführenden Firma vorzunehmen und auch entsprechende Angebote einzuholen. Diese müssen der Verwaltung zur Kenntnis gebracht werden, die dann - falls noch nicht erfolgt - der Firma die Informationen im Zusammenhang mit der Isolierung der angrenzenden Gebäudeteile zur Kenntnis zu bringen. Diese Arbeiten haben im Zusammenhang mit Modernisierung dann zwangsläufig ebenfalls zu erfolgen, um Schimmelbildung in diesen Bereichen zu vermeiden.

Zu Tagesordnungspunkt 7 :

Zustand des Objektes / ggf. Beschlussfassung auf Antrag

> Thema Balkonsanierungen

> Barrierefreier Zugang zu den Häusern

>> Plattformlift/Rampe (Kosten 20-30.000 Euro)

Die Verwaltung führte aus, dass man gemeinsam mit dem letztjährigen Protokollübersand eine Abfrage durchgeführt hatte, mittels derer der Zustand der Balkone bzw. die Anzahl der noch vorhandenen Fliesenbeläge erfragt werden sollte.

Die Beteiligung an dieser Abfrage war leider nicht sehr hoch, weswegen man - in Abstimmung mit Ihrem Beirat - dazu entschlossen habe, die Balkonflächen aller Wohnungen einmal zu begehen. Hierbei soll nicht nur festgestellt werden, ob noch ein Fliesenbelag vorhanden ist, sondern der grundsätzliche Zustand des Balkonbelages soll eruiert werden um möglicherweise kurz-mittelfristige Sanierungen besser planen zu können. Die jeweiligen Balkone sollen eine Schulnote erhalten.

In diesem Zusammenhang werden in den kommenden Wochen die Eigentümer Herr Fuhrmann und Herr Schlüpner aktiv werden.

Die Verwaltung legte dar, dass man im Frühjahr in Kontakt mit verschiedenen Liftherstellern stand, um die Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs zu den Häusern zu prüfen. Die Kosten für den Einbau eines Lifts liegen pro Haus voraussichtlich zwischen 20.000-30.000 Euro, wobei anzumerken ist, dass neben dem Lift selbst auch noch eine Automatiktür installiert werden müsste, um Rollstuhlfahrern die Möglichkeit zu geben, auch eigenständig in das Gebäude zu gelangen.

Das Thema wurde ausführlich diskutiert. Eigentümerseitig wurde angemerkt, dass die Folgekosten für Wartung und Reparaturen immens wären und auch mit Vandalismus/Beschädigungen gerechnet werden müsse. Alternativ hierzu wurde die Installation einer Rampe vorgeschlagen.

Die Verwaltung führte aus, dass die baulichen Begebenheiten und die Feuerwehrezufahrt eine Rampe praktisch unmöglich mache. Man werde die Thematik aber nochmals prüfen, um hier eine belastbare Aussage zu erhalten.

Zu Tagesordnungspunkt 8 :

> Sanierung

**>> Tiefgaragenabfahrten TG 1+2 (Bodenfläche, Kosten rd.16.500 Euro)
(s.Anlage 2)**

>> Zufahrtsbereich TG 3 (Seitenwände)

Die Verwaltung führte aus, dass im Zusammenhang mit der Sanierung der Tiefgaragenabfahrt 1 und 2 vereinbarungsgemäß ein weiterer Ortstermin mit der Firma Kemna im Nachgang der letztjährigen Versammlung stattgefunden hatte.

Folgende Arbeiten sind Bestandteil beider Angebote:

Abtrag der beschädigten oberflächennahen Betonschicht bis 3,5 cm auf einer Fläche von 40 m²
Reinigung der freigelegten Fläche
Aufbringen eines Korrosionsschutzes der dann freiliegenden Bewehrung
Auftragen Haftbrücke
PCC-Ausgleichsschicht herstellen

Nachfolgend kann wie folgt verfahren werden:

1. Aufbringen einer Betonoberfläche und Aufrauung derselbigen mittels Besenstrich.
Die Aufrauung sorgt für eine gewisse Rutschsicherheit. Die Betonoberfläche bekommt eine rillenähnliche Struktur.
2. Aufbringung einer modernen rutschhemmenden Beschichtung. Diese Variante sieht sicherlich optisch vorteilhafter aus und ist auch in Bezug auf die Rutschsicherheit geeigneter. Gleichzeitig ist sie aber natürlich auch mit erhöhten Kosten verbunden, die wir in den nachfolgenden Beschlussanträgen benennen werden.

Beschlussantrag A:

Die Stellplatzeigentümer der Tiefgaragen 1+2 beschließen die Annahme des unter der Ziffer 1 erläuterten Angebots der Firma Kemna (Betonoberfläche) für die Sanierung der TG-Einfahrt. Es werden in diesem Zusammenhang Kosten in Höhe von 16.500 Euro freigegeben.

Über den Beschlussantrag wurde wie folgt abgestimmt:

Gegenstimmen: keine
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlussantrag B:

Die Stellplatzeigentümer der Tiefgaragen 1+2 beschließen die Annahme des unter der Ziffer 2 erläuterten Angebots der Firma Kemna (Beschichtung) für die Sanierung der TG-Einfahrt. Es werden in diesem Zusammenhang Kosten in Höhe von 24.500 Euro freigegeben.

Eine Beschlussfassung entfiel.

Zu Tagesordnungspunkt **9** :

**energetische Sanierung / Beschlussfassung auf Antrag
> Photovoltaikanlage**

Der Eigentümer Herr van der Heide führte zum Thema einer Photovoltaikanlage auf den Dächern der Gebäude Am Lohbusch 2 und Adalbert-Stifter-Str.47 aus. Grundsätzlich böte sich die Möglichkeit einer Vermietung oder Eigennutzung des über die Anlage gewonnen Stroms.

Im Nachgang der Präsentation wurde seitens der Verwaltung ein Stimmungsbild unter den Anwesenden erfragt, um zu eruieren, ob man die Thematik inhaltlich weiter verfolgen bzw. konkretisieren sollte. Die anwesenden Eigentümer entschieden sich mit 6 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich dafür.

Frau Ruhnau und Herr van der Heide werden die Thematik in Abstimmung mit dem Verwalter weiter verfolgen.

Die Verwaltung wird die beim Vortrag verwendete Power-Point-Präsentation den Eigentümern gemeinsam mit dem Protokollversand zur Kenntnis bringen.

Der Eigentümer Schenkelberg erkundigte sich hinsichtlich der Genehmigung sogenannter Balkonkraftwerke. Wenngleich die Thematik so nicht Gegenstand der Tagesordnung war und deswegen auch kein konkreter Beschluss erfolgen konnte, erklärten sich die anwesenden Eigentümer mehrheitlich grundsätzlich einverstanden mit einer Anbringung. Es wäre auch möglich, dass die zukünftige Anbringung seitens der WEG nicht mehr untersagt werden darf.

Die Verwaltung sagte zu, Erkundigungen bezüglich der Dimensionierung der jeweiligen Module einzuholen, um gegebenenfalls im kommenden Jahr zur Thematik einen konkreten Beschlussantrag fassen zu können.

PROTOKOLLANMERKUNG: Ein einzelnes Balkon-PV-Modul misst in der Regel rund 1,70 x 1 Meter.

Insofern Eigentümer die Beschlussfassung nicht abwarten möchten und auf das mögliche Risiko eines Rückbaus ein Balkonkraftwerk anbringen möchten, sollte dieses am jeweiligen Balkon nicht zur Gebäudemitte hin, sondern zur Gebäudeaußenseite hin ausgerichtet werden.

Zu Tagesordnungspunkt **10** :

**Kündigung Rahmenvertrag Fernsehen / Beschlussfassung auf Antrag
> zukünftige Versorgungssituation
> Installation einer Sat-Anlage (6.000 Euro)
> Neuverkabelung mit Glasfaser (rd.400 Euro/WE)**

Die Verwaltung legte dar, dass die Politik hat die Abschaffung des sogenannten "Nebenkostenprivilegs" für Kabelgebühren beschlossen hat. Verfügt ein Mehrfamilienhaus über einen gemeinsamen Kabelanschluss, dürfen Hauseigentümer bzw. die Hausverwaltung die Kabelgebühren derzeit über die Nebenkosten mit abrechnen. Diese Umlage der Kabelkosten über die Jahresabrechnung nennt man Nebenkostenprivileg.

Bewohner mussten somit bislang aber auch dann für den gemeinschaftlichen Kabelanschluss zahlen, wenn sie ihn nicht nutzen. Die Politik hat die Kabelgebühren aus den Nebenkosten gestrichen. Das entsprechende Gesetz trat am 1. Dezember 2021 in Kraft, allerdings gibt es eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024. Spätestens ab dem 1. Juli 2024 kann die Fernsehempfangsart frei gewählt werden.

Nach einigen Rückfragen wurde der folgende Beschlussantrag gestellt:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den bestehenden Kabelvertrag zum 30.06.2024 aufzukündigen.

Gegenstimmen: keine
Enthaltungen: keine

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Die Verwaltung legte dar, dass es sinnvoll sein könnte, dass die WEG das eigene Kabelnetz, die sogenannte Netzebene 4 auf eigene Kosten saniert und neben Kupfer auch Glasfaser in die Wohnungen legt. Ebenfalls könnte eine Sat-Anlage installiert werden, um eine kostengünstige Grundversorgung herzustellen. Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

Zu Tagesordnungspunkt 11 :

Sonstiges

> Sommerfest

Herr Fuhrmann führte zu verschiedenen Themen aus, deren Erledigung aktuell noch aussteht. Oftmals, weil angefragte Handwerker sich nicht zurückmelden. Hierzu zählen unter anderem die noch ausstehende Pumpenüberprüfung/-wartung, die Reparatur der defekten Fassadenplatten sowie der Treppenstufe.

Seitens der Eigentümer Dieckerhoff wurden die geänderten Laufzeiten der Lüfter thematisiert. Vor dem Hintergrund des Schallschutzes sollten die Laufzeiten insoweit geändert werden, dass die Lüfter nur bei geöffnetem Tor aktiv werden.

Ebenfalls wurde ein Bewohner mit Schäferhund aus Haus 47 kritisiert, weil der Hund nicht an der Leine geführt werde.

Als keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, bedankte sich die Verwaltung bei den Anwesenden und beendete die Versammlung um 21:51 Uhr.

Haan, den 02.08.2023

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Die Wohnungseigentümer

Die Verwaltung

Gerd Fuhrmann
- Verwaltungsbeirat -

Jochen Schumann
- Versammlungsleitung -

Sandra Hosse
- Verwaltungsbeirätin -

Gerhild Ruhnau
- Verwaltungsbeirätin -