

1. Eigentümerversammlung 2024 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

WEG Schwarzenbergstraße 6-12 in 63452 Hanau / Schwarzenbergstraße 6-12, 63452 Hanau

Versammlungsbeginn: 19.09.2024 16:30
Versammlungsort: Bürgerhaus Wolfgang - Schanzenstraße 8 in 63457 Hanau
Versammlungsende: 19.09.2024 18:45
Versammlungsleitung: Manuel Zeiske - Abteilungsleitung Obje..
Protokollführung: Daniela Gregorczyk - Objektbetreuung
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß: ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	6.562,891	86	136
von insgesamt	10.000,000	149	206
entspricht	65,63 %	57,72 %	66,02 %
Summe abwesend:	3.437,109	63	70
Gesamtsumme:	10.000,000	149	206

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (8/3)

TOP 1 Eröffnung der Versammlung & Bericht der Verwaltung

Inhalt

Der Vorsitz der Wohnungseigentümerversammlung wird vom WEG Verwalter übernommen. Diese Eigentümerversammlung wurde durch das an alle Eigentümer versandte Einladungsschreiben form- und fristgerecht einberufen.

Gemäß WEG-Reform aus 12.2020 ist jede ordentlich eingeladene Versammlung beschlussfähig. Das Stimmrecht bestimmt sich gemäß Teilungserklärung § 8 nach dem Kopfprinzip.

TOP 2 Abrechnungsspitze 01.01.2023 - 31.12.2023

Vorbemerkung

Seit der WEG-Reform aus 12.2020 werden nicht mehr die Gesamt- und Einzelabrechnungen beschlossen, sondern nur noch die „Abrechnungsspitze“. Diese ist die Differenz zwischen beschlossenem Gesamtwirtschaftsplan des Abrechnungszeitraums und den tatsächlichen Kosten.

Beschluss

Den Eigentümern wurden die Gesamt- und Einzelabrechnungen für Hausgeld und Rücklage mit Druckdatum vom 22.08.2024 vorgelegt.

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich hieraus ergebenden Differenzen (Abrechnungsspitzen) für Hausgeld und Rücklage.

Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023
Abrechnungsspitze mit einem Guthaben in Höhe von 54.232,38 €

Die Nachzahlungen sowie Guthaben sind fällig zum 01.10.2024. Zunächst werden die Nachzahlungen und Hausgelder zum Anfang des Monats eingezogen. Erst danach können die Guthaben ausgeschüttet werden. Das kann einige Tage später erfolgen.

Die Einzüge der Nachzahlungen sowie Erstattungen der Guthaben erfolgen automatisch, sofern ein SEPA Mandat vorliegt.

Sofern im Abrechnungszeitraum eine Eigentumswohnung veräußert wurde, werden in der Abrechnung zeitanteilige Beträge pro Kostenposition ausgewiesen bis/ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch bzw. an die Verwaltung kommunizierten Übergang. Der Erwerber schuldet die in einer Abrechnung ausgewiesene Abrechnungsspitze aus beiden Abrechnungen, also sowohl die Abrechnungsspitze für Veräußerer und Erwerber, ebenso werden dem Erwerber auch eingetretene Guthaben für beide Abrechnungszeiträume ausgezahlt.

Sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen Erwerber und Veräußerer im Kaufvertrag geschlossen wurde, kann der Erwerber die auf den Veräußerer entfallende Abrechnungsspitze bei diesem geltend machen oder muss ein entsprechendes Abrechnungsguthaben an diesen auszahlen. Die Umsetzung muss durch die Eigentümer selbst erfolgen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 86
	Kopfstimmen ja = 86
	Kopfstimmen nein = 0
	Kopfstimmen enthalten = 0
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Wirtschaftsplan 01.01.2024 - 31.12.2024

Beschluss

Die Eigentümer genehmigen den vom Verwalter mit der Einladung zur Eigentümerversammlung übermittelten Wirtschaftsplan und daraus resultierend die Verpflichtung zur Kostentragung der Vorschüsse auf die Einzelwirtschaftspläne.

Druckdatum: 22.08.2024

Zeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Gesamtkosten Bewirtschaftung: 1.401.384.000 €

Erhaltungsrücklage Zuführung: 100.000,00 €

Der neue Wirtschaftsplan und die sich daraus ergebenden monatlichen Vorauszahlungsverpflichtungen sind rückwirkend gültig ab dem 01.01.2024. Mit der nächsten Monatsfälligkeit werden sowohl die geänderten Hausgelder, als auch die Differenz zwischen neuem und altem Hausgeld für die abgelaufenen Monate des beschlossenen Wirtschaftsjahres fällig.

Die Hausgelder sind monatlich bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Der Wirtschaftsplan hat so lange Gültigkeit, bis ein neuer verabschiedet wird.

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen bzw. Beträge aus der Erhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen der WEG zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag bis zu einer Höhe von drei Monatshausgeldern nicht übersteigen und die zu Beginn des Wirtschaftsjahres bestehende Erhaltungsrückstellung um nicht mehr als 50 % (eiserne Reserve) schmälern.

Das Wohngeld wird als Jahresbetrag geschuldet und darf in 12 gleichen Raten gezahlt werden. Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in Verzug und beträgt der Rückstand in Summe den Betrag von zwei oder mehr monatlichen Hausgeldern, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Hausgelder des Wirtschaftsjahres sofort zur Zahlung fällig.

Im Falle des Hausgeldrückstandes eines Wohnungseigentümers wird der Hausverwalter ermächtigt zur außergerichtlichen und notwendigenfalls gerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldansprüche im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beitreibung auch mittels Zwangsvollstreckungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Hierfür darf sich der Verwalter auch der Hilfe eines Rechtsanwalts bedienen.

Scheidet der säumige Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Eigentümergeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Tag seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres die Zwangsverwaltung oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	86
Kopfstimmen ja	=	84
Kopfstimmen nein	=	2
Kopfstimmen enthalten	=	0
97,67 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Verwalterbestellung ab 01.01.2025

Vorbemerkung

Die Bestellung der Schlag Immobilien GmbH als Verwalter der Liegenschaft endet zum 31.12.2024. Über die Wiederbestellung ist ein entsprechender Beschluss zu fassen.

Gerne bieten wir Ihnen weiterhin die professionelle Betreuung Ihrer Liegenschaft an. Der Aufwand und die Kosten für die Betreuung von Liegenschaften haben sich in den letzten Jahren signifikant erhöht, sodass wir leider gezwungen sind, unsere Gebühren für diese Dienstleistung anzuheben.

Die Bestellung eines Verwalters ist laut Gesetz für maximal 5 Jahre zu vereinbaren. Wir empfehlen, diesen Zeitrahmen zu wählen. Zusätzlich wird vereinbart, dass ohne Angabe von Gründen eine beiderseitige Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Monatsende besteht, sodass eine vorzeitige Vertragsauflösung kurzfristig zu realisieren wäre, falls dies gewünscht werden sollte.

Weitergehende Regelungen zu Rechten, Pflichten sowie ggf. anfallenden Zusatzvergütungen sind im Verwaltervertrag geregelt und werden hiermit mitbeschlossen. Ein Exemplar des aktuellen Verwaltervertrags erhalten Sie gerne vorab per Mail und dieses liegt auch in der Versammlung sowie im Portal der Liegenschaft vor.

Beschluss

Die Eigentümer bestellen die Schlag Immobilien GmbH, Reitweg 9, 63456 Hanau, Amtsgericht HU HRB 97654 für 5 Jahre vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2029 zum Verwalter der Liegenschaft.

Die Verwaltergrundvergütung beträgt:

24,00 € zzgl. MwSt. (28,56 €) pro Einheit und Monat für Wohneinheiten

Die Verteilung der Verwaltergebühren erfolgt pro Einheit und Monat in der Jahresabrechnung.

Weitergehende Regelungen zu Rechten, Pflichten sowie ggf. anfallenden Zusatzvergütungen sind im Verwaltervertrag geregelt und werden hiermit mitbeschlossen.

Eigentümer und Verwaltung vereinbaren jeweils eine Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Monatsende. Diese Kündigung erfordert keine Begründung und hat

mindestens in Textform zu erfolgen, bzw. erfordert einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer.

Der aktuelle Verwaltervertrag wird im Auftrag der Eigentümer seitens Herrn Seßner & Herrn Schommer unterzeichnet. Die Verwaltung nimmt die Bestellung mit Unterschrift des Vertrages an.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene Kopfstimmen = 86
 Kopfstimmen ja = 86
 Kopfstimmen nein = 0
 Kopfstimmen enthalten = 0
 100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Veränderung Verwaltungsbeirat

Vorbemerkung

Auf Wunsch der letzten Eigentümerversammlung und auf Basis des Tagesgeschäfts soll der Verwaltungsbeirat erweitert werden.

Im Vorfeld hat man sich bereits intern auf Herrn Schommer festgelegt. In der Versammlung soll dies mittels Beschluss bestätigt werden.

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen, dass folgende Personen als Verwaltungsbeirat gewählt werden:

1. Herr Seßner (Verwaltungsbeiratsvorsitzender)
2. Herr Schommer (stellvertretende Verwaltungsbeiratsvorsitzende)
3. Frau Strauß
4. Herr Kubala
5. Herr Beppe

Beschluss

Die Eigentümer beschließen, dass folgende Personen als Verwaltungsbeirat gewählt werden:

1. Herr Seßner (Verwaltungsbeiratsvorsitzender)
2. Herr Schommer (stellvertretende Verwaltungsbeiratsvorsitzende)
3. Frau Strauß
4. Herr Kubala
5. Herr Beppe
6. Herr Kücük

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene Kopfstimmen = 86
 Kopfstimmen ja = 86
 Kopfstimmen nein = 0
 Kopfstimmen enthalten = 0
 100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Reparatur Dach Haus 10-12 & Laubengang Haus 6 inkl. Wiederherstellungsarbeiten

Inhalt

In den letzten Monaten haben zahlreiche Begehungen vor Ort stattgefunden. Nach Mängelmeldung eines Eigentümers gegen Ende des Jahres 2023 wurde das Flachdach im Bereich von Haus 10 / 12 durch einen Dachdecker geöffnet.

Hierbei wurde festgestellt, dass das Dach in mehreren Bereichen Undichtigkeiten vorweist.

Nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat & Herrn Krekeler (Bauüberwacher für die Sanierung der Gebäudehülle) wurde besprochen, dass eine größere Reparatur wahrgenommen werden muss.

In der Versammlung werden sämtliche Details zu den Reparaturmaßnahmen näher erläutert und den Eigentümern über eine umfangreiche ppt.Präsentation zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen werden im Vorfeld den Eigentümer im Onlineportal zur Verfügung gestellt.

TOP 6.1 Reparatur Dach Haus 10-12

Vorbemerkung

In diesem Tagesordnungspunkt soll über die Vergabe für die Reparaturarbeiten des Flachdachs im Bereich Haus 10-12 gesprochen werden. Die Verwaltung hat die Probeöffnungen / Stellungnahme (n) des Dachdeckers in der ppt.Präsentation eingebaut.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen, dass das Angebot der Firma EUBU vom 29.01.2024 in Höhe von 41.045,62 € brutto für die Reparatur des Flachdachs im Bereich von Haus 10-12 beauftragt wird.

Für unvorhergesehene Positionen soll ein zusätzlicher Kostenpuffer von 10 % eingeplant werden. Kostensteigerungen sind zu begründen und werden den Eigentümern kommuniziert.

Der Mehraufwand für die Verwaltung wird gemäß Verwaltervertrag mit 5,00 % zzgl. MwSt. der Bruttoprojektkosten vergütet.

Start der Maßnahme: ab Q4.2024

Abnahme der Maßnahme: durch Fachunternehmererklärung und Rechnungsstellung des Handwerkers mit entsprechendem Leistungsnachweis / durch Sicht- und Funktionskontrolle der Eigentümer (technische Details können nicht abgenommen werden)

Finanzierung der Maßnahme: aus der Erhaltungsrücklage

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	=	83
	Kopfstimmen ja	=	83
	Kopfstimmen nein	=	0
	Kopfstimmen enthalten	=	2
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.2 Wiederherstellung Penthouse & Entfernung Schimmel

Vorbemerkung

Aufgrund des Schadens im Bereich des Flachdachs von Haus 10-12 wurde die darunter liegende Penthouse Wohnung massiv beschädigt.

Die Wohnung ist zurzeit nicht mehr nutzbar, zum Teil sind einige Bereiche mit Schimmel übersät.

Nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat Ihrer Liegenschaft soll nach erfolgter Reparatur die Entfernung des Schimmels / Wiederherstellung in der Wohnung umgesetzt werden.

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen, dass das Angebot der Firma CsP vom 20.06.2024 in Höhe von 2.676,31 € brutto für die Entfernung des Schimmels und Wiederherstellung in der Penthousewohnung (hier: 205) beauftragt wird.

Für unvorhergesehene Positionen soll ein zusätzlicher Kostenpuffer von 10 % eingeplant werden. Kostensteigerungen sind zu begründen und werden den Eigentümern kommuniziert.

Der Mehraufwand für die Verwaltung wird gemäß Verwaltervertrag mit 5,00 % zzgl. MwSt. der Bruttoprojektkosten vergütet.

Start der Maßnahme: ab Q4.2024

Abnahme der Maßnahme: durch Fachunternehmererklärung und Rechnungsstellung des Handwerkers mit entsprechendem Leistungsnachweis / durch Sicht- und Funktionskontrolle der Eigentümer (technische Details können nicht abgenommen werden)

Finanzierung der Maßnahme: aus der Erhaltungsrücklage

Beschluss

Die Eigentümer beschließen, dass das Angebot der Firma CsP vom 20.06.2024 in Höhe von 2.676,31 € brutto für die Entfernung des Schimmels und Wiederherstellung in der Penthousewohnung (hier: 205) beauftragt wird.

Für unvorhergesehene Positionen soll ein zusätzlicher Kostenpuffer von 10 % eingeplant werden. Kostensteigerungen sind zu begründen und werden den Eigentümern kommuniziert.

Der Mehraufwand für die Verwaltung wird gemäß Verwaltervertrag mit 5,00 % zzgl. MwSt. der Bruttoprojektkosten vergütet.

Start der Maßnahme: ab Q4.2024

Abnahme der Maßnahme: durch Fachunternehmererklärung und Rechnungsstellung des Handwerkers mit entsprechendem Leistungsnachweis / durch Sicht- und Funktionskontrolle der Eigentümer (technische Details können nicht abgenommen werden)

Finanzierung der Maßnahme: aus der Erhaltungsrücklage

Die Eigentümergemeinschaft behält sich das Recht vor, vor der Beauftragung der Maßnahme eine schriftliche Zusage des Eigentümers der Wohnung Nummer 205 einzuholen, in der dieser auf die Einleitung eines Klageverfahrens hinsichtlich des entstandenen Schadens im Sondereigentum im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme verzichtet.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Kopfprinzip
Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen = 85
	Kopfstimmen ja = 85
	Kopfstimmen nein = 0
	Kopfstimmen enthalten = 0
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.3 Reparatur Terrassengang Penthouse Haus 6

Inhalt

Im Rahmen einer Objektbegehung wurden uns Schimmelschäden in einer Wohnung gemeldet. Im Nachgang hat sich herausgestellt, dass einige Undichtigkeiten im Terrassengang der Penthousewohnung von Haus 6 (hier: ET Wohlfrohm) vorliegen.

Nach längerem Telefonat mit einem Dachdecker und dem Verwaltungsbeirat wird derzeit (Stand 08.2024) geprüft, wie groß der Umfang dieses Schadens ist.

Derzeit liegt noch kein konkretes Angebot vor, sodass der Sachverhalt im Rahmen der

Eigentümerversammlung besprochen wird und angeforderte Angebote möglichst vor der Versammlung zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis: Firma EUBU hat eine vollumfängliche Reparatur nach GEG angeboten. Allerdings wird stark angezweifelt, ob diese Arbeiten in dem angebotenen Umfang erfolgen müssen.

Gemäß **Besprechung** in der Versammlung und in Anlehnung der **Diskussion** wird der Tagesordnungspunkt vertagt. In den kommenden Wochen soll ein Termin vor Ort stattfinden. Es erfolgte keine Beschlussfassung.

TOP 7 Erweiterung Pflasterfläche im Bereich Haus 6-10

Vorbemerkung

Im Rahmen der letzten Objektbegehung (en) wurde festgestellt, dass es speziell bei starkem Regen zu Fützenbildungen im Bereich von Haus 6-10 kommt.

Der Asphalt ist brüchig, diverse Stolperfallen sind vorhanden. Speziell im Winter besteht massive Rutschgefahr.

Nach Überlegung und Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat Ihrer Liegenschaft soll der Gehweg von Haus 6 in Richtung Haus 10 komplett gepflastert werden.

Das Angebot wird vor der Versammlung im Onlineportal zur Verfügung gestellt und liegt während der Versammlung zur Einsicht vor.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen, dass das Angebot der Firma Fornauf vom 24.05.2024 in Höhe von 14.416,67 € brutto für die Pflasterung im Bereich von Haus 6 Richtung Haus 10 beauftragt wird.

Für unvorhergesehene Positionen soll ein zusätzlicher Kostenpuffer von 10 % eingeplant werden. Kostensteigerungen sind zu begründen und werden den Eigentümern kommuniziert.

Start der Maßnahme: ab Q4.2024

Abnahme der Maßnahme: durch Fachunternehmererklärung und Rechnungsstellung des Handwerkers mit entsprechendem Leistungsnachweis / durch Sicht- und Funktionskontrolle der Eigentümer (technische Details können nicht abgenommen werden)

Finanzierung der Maßnahme: aus der Erhaltungsrücklage

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	=	84
	Kopfstimmen ja	=	84
	Kopfstimmen nein	=	0
	Kopfstimmen enthalten	=	0
	100,00 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Versammlungsende

Inhalt

Mit diesem TOP endet die Versammlung offiziell und das Protokoll wird erstellt.

Im Anschluss besteht die Möglichkeit noch diverse Themen zu besprechen. Wir bitten alle Eigentümer, Ihre diesbezüglichen Themen und Wünsche der Verwaltung im Vorfeld mitzuteilen, damit dies bereits vorbereitet werden kann.

Die separat besprochenen Punkte während der Versammlung werden als „Aktennotiz“ mit aufgenommen, sind aber nicht Bestandteil des regulären Protokolls.

 
24.10.2024

Manuel Zeiske - Abteilungsleitung
Objektbetreuung
(Versammlungsleitung)

 
Elma, Keriman


Seßner, Thomas Walter

Heer Manuel Zeiske
04.04.1992 in Hanau
Sondbienenweg 7, 63457 Hanau
BPA L5MRP548V6

Fran Keriman Elma
20.10.1974 in Hanau
Westendstr. 75, 63477 Maintal
TR Pass U368640151

Die vor mir vollzogene(n) ~~anerkannte(n)~~ Unterschrift(en)
des/der

O. g. Personen

ausgewiesen durch -
persönlich bekannt -

BPA u. TR Pass

und/werden hiermit öffentlich beglaubigt.

Hanau, den 24.10.24 Tgb. Nr. 225/224

Gebühr (Geb.O.§5) 
Andreas Kegelmann
(Ordnungsvorsteher)



anerkannte
Die vor mir vollzogene-/anerkannte-n Unterschrift-
des/der *Lein*

Thomas Walter, Sepner

geb. 10.11.1968
63472 Mainau-Dönnighausen, Ellertstr. 28

ausgewiesen durch -
persönlich bekannt -

BPK

wird/werden hiermit öffentlich beglaubigt.

Hanau, den *28.11.24* ... Nr. *B 304/24*

Gebühr *7,50* €
(Geb.O.§5)



Die vor mir vollzogene-/anerkannte-n Unterschrift-
des/der

ausgegeben
am

Ortsgemeinschaft Hanau I

