**Versammlungsprotokoll**

**der ordentlichen Eigentümerversammlung**
**der Wohnungseigentümergemeinschaft**
**Homburger Landstraße 451, Frankfurt am Main**

**Die Versammlung fand statt**

| | |
|---|---|
| **am :** | **03. Mai 2011** |
| Versammlung -Nr.: | 10 |
| **Ort:** | **Büroräume der SALVE GmbH**<br>**Raimundstraße 115 – 60 320 Frankfurt am Main** |

**Beginn der Versammlung : 18:05 Uhr • Ende : 19:00 Uhr**

**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlußfähigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Einberufung, Bestätigung der Tagesordnung**

Frau Abel begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte fest, daß die Versammlung mit persönlich anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen 9.940/10.000 Miteigentumsanteilen gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlußfähig ist.
Stimmberechtigte Eigentümer sind 8 anwesend oder durch Vollmacht vertreten.
Die Einladung zur Eigentümerversammlung ( ETV ) erfolgte form- und fristgemäß am 11. April 2011.
Die ETV stimmte dem Vorschlag des Verwalters zur Erstellung eines Ergebnisprotokolles zu.
Gegen die Versammlungsleitung durch den Verwalter gemäß § 24 Abs. 5 WEG wurden keine Einwände erhoben.
Gegen die Tagesordnung gab es keine Einwände.

**Das Stimmrecht richtet sich nach den Kopfstimmen.**

**TOP 2 Bericht des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2010**

Frau Abel berichtete über folgende Punkte:

1. Im Berichtsjahr 2010 haben Objektbegehungen zur Feststellung des Objektzustandes stattgefunden.
2. Die letzte Wohnung wurde von der Firma Bücher an Frau Kranhold verkauft.
3. Die Zisterne wurde repariert und gereinigt entspreche .d dem Umlaufbeschluß.



SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel
[fon] 069-956 389-50 [fax] 069-956 389-55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de

4. Der Laubschutz in die Regenrinne wurde eingebaut und die Rinne wurde gereinigt.
5. Es hat wieder Einbrüche im Haus gegeben.
6. Die Zutrittskontrolle ist nicht dauerhaft freizuschalten.
7. Die Eigentümer werden daran erinnert, im Falle der Benachrichtigung der Wartungsfirma auch die Hausverwaltung bzw. den Hausmeister zu informieren um doppelte Beauftragungen zu vermeiden.
8. Die Bewohner werden gebeten die Mülltrennung ordnungsgemäß durchzuführen und Kartons zu zerkleinern.
9. Die Eigentümer werden gebeten, die Ablesetermine zu ermöglichen, bzw. Dritte mit der Wahrnehmung zu beauftragen oder eine Selbstablesung vorzunehmen. (Selbstablesungen sind nicht mehrere Jahre hintereinander zulässig.)
10. Die Hausgeldraten werden immer ordnungsgemäß gezahlt.
11. Durch den Beirat, vertreten durch Frau und Herrn Ruster, fand die Belegprüfung am 07. April 2011 statt.

**Die Ausführungen der Verwalterin wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirates zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2010**

Frau Ruster gab einen Bericht zur durchgeführten Belegprüfung, die keinen Anlaß zu Beanstandungen gegeben hat. Die Belege wurden stichprobenartig geprüft. Alles war ordnungsgemäß verbucht und man ist zufrieden mit der Aufstellung.
Der Hausmeisterdienst wurde gewechselt.

**Der Bericht des Beirates wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**TOP 4 Genehmigung der Jahresabrechnungen für das Geschäftsjahr 2010 als Gesamt - und Einzelabrechnungen**

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen der Gesamt – und Einzelabrechnungen, die den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung bereits zugeschickt wurden.

Insgesamt schließt die Abrechnung für das Jahr 2010 mit einem Guthaben in Höhe von 4.066,96 Euro und einer Rundungsdifferenz von 0,01 Euro ab.
Die Kosten verteilen sich wie folgt:
Ausgaben = 22.569,05 Euro
Rücklagenzuführung = 2.720,00 Euro einschl. Meßgeräterücklage (500 €)
Rücklagenentnahme = 2.000,00 Euro
Die Reparaturkosten beliefen sich auf ca. 2.380,00 Euro.

**Die Eigentümer, die eine Nachzahlung zu leisten haben, wurden um Überweisung gebeten. Die Guthaben werden in den nächsten Tagen ausgezahlt.**



SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel
[fon] 069-956 389-50 [fax] 069-956 389-55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de

Der Abrechnung wurde die Bescheinigung nach § 35 a EStG einschl. dem Buchungsjournal beigelegt.

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2010 auf 19.846,61 €. Es konnten 479,92 € Zinsen der Rücklage gutgeschrieben werden, davon einbehalten wurden die Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag.

Die Sparbücher haben zur Belegprüfung vorgelegen.

Übersichten zur Entwicklung der Rücklage, eine Zinsbestätigung und eine Konten- und Vermögensübersicht wurden den Eigentümern übermittelt.

**Abstimmungsergebnis: 8 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlußergebnis: Damit wurden die Jahresabrechnungen einstimmig genehmigt.**

**TOP 5 Entlastung des Verwalters für die Abrechnungen des Geschäftsjahres 2010 als Gesamt- und Einzelabrechnungen und für das gesamte Verwalterhandeln im Jahr 2010**

Frau Ruster beantragte, dem Verwalter Entlastung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: 8 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlußergebnis: Dem Verwalter wurde einstimmig Entlastung erteilt.**

**TOP 6 Entlastung des Verwaltungsbeirates für sein Handeln im Jahr 2010**

Frau Abel stellte den Antrag zur Entlastung des Verwaltungsbeirates für sein Handeln im Jahre 2010 und dankte für die ehrenamtliche und konstruktive Zusammenarbeit.

**Abstimmungsergebnis: 8 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlußergebnis: Dem Verwaltungsbeirat wurde einstimmig Entlastung erteilt.**

**TOP 7 Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Versammlungsprotokolls**

Einstimmig wurde beschlossen, daß das Protokoll von Frau Kranhold mit unterzeichnet werden soll.



SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel

[fon] 069 956 389 50 [fax] 069 956 389 55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de

**TOP 8** **Verlust eines Wohnungsschlüssel. Austausch der gesamten Schließanlage. Alle Eigentümer die nicht den Nachweis über die Vollständigkeit der Schlüssel nachweisen können, werden anteilig an den Kosten beteiligt. Kosten je Zylinder ca. 100,00 Euro**

Frau Elzenheimer hat am 22.09.2010 den Verlust eines Schlüssels der Schließanlage gemeldet Der Schließbereich des Schlüssels umfaßt die Hauseingangstür und Kellertüren (Fahrradkeller, Schleuse und Tiefgarage)

Die Kosten für den Austausch sämtlicher Zylinder ca. 40 Stück betragen ca. 4.500,00 Euro. (Wohnung, Keller, TG-Tor, TG-Schlüsselschalter, Allgemein)

Der zur Zeit vorh. Schließplan wird 1:1 umgesetzt.

Im aktuellen Schließplan ist die Anzahl der aufgegebenen Schlüssel je Schließung ersichtlich. Diese Anzahl der Schlüssel muß dann im Falle des Austausches der Gesamtschließanlage vorgelegt werden. Mit dem Tausch des Haustürzylinders sind dann alle Schlüssel abzugeben. Danach wird dann der Kostenverteilungsschlüssel berechnet.

**Abstimmungsergebnis: 0 Ja 8 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlußergebnis: Es wird einstimmig abgelehnt die Schließanlage komplett zu tauschen.**

Frau Elzenheimer bestellt für Ihre Wohnung die vier Ersatzzylinder.

**TOP 9** **Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2011 und Festlegung deren Laufzeiten**

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen aus den Wirtschaftsplänen. Die Gesamtsumme erhöht sich auf 27.445,00 Euro.
Die Kostenansätze orientieren sich an den tatsächlichen Kosten des Vorjahres und den ETV-Beschlüssen.
Die vorgelegten Wirtschaftspläne behalten solange Gültigkeit, bis über neue Pläne beschlossen wird.

**Es wird um Anpassung der Daueraufträge zum 01.05.2011 gebeten.**

**Abstimmungsergebnis: 8 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlußergebnis: Den Gesamt - und den Einzelwirtschaftsplänen und der Laufzeit der Wirtschaftspläne wurde einstimmig zugestimmt.**



SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abe
[fon] 069-956 389-50 [fax] 069-956 389-55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.d

**TOP 10 Allgemeines (keine Beschlüsse)**

Frau Abel wies darauf hin, daß unter diesem TOP keine Beschlüsse gefaßt werden können.

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- **Alle Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden nochmals gebeten, die Mieter über die Punkte zu informieren, die mieterrelevant sind.**
- Für **Mittwoch, den 13.07.2011, 17:30 Uhr** wurde ein gemeinsamer Begehungstermin festgelegt.
- Der Hausmeister wird gebeten die Fußmatte und die Hauseingangstür zu kontrollieren, da diese manchmal aneinander hängen bleiben. Evtl. ist eine dünnere Matte zu beschaffen.
- Familie Baumann beklagt, daß im Winter die Heizung nur im Wohnzimmer funktionierte. Dies wird durch die Eigentümer nochmals geprüft, sollte es immer noch der Fall sein wird die HV einen Installateur beauftragen.
- Die Schwester von Frau Guthermuth bietet den Eigentümer an, Kontakte zur polizeilichen Beratungsstelle herzustellen.
- Herr Monta hat Störungen im Bereich des Kabel-TV-Signals. UnityMedia wird sich mit Ihm in Verbindung setzen.
- Die Firma Bücher hat noch zwei TG-Plätze zu verkaufen.

Frankfurt am Main, den 04.05.2011

| | | |
|---|---|---|
| (Verwalter) | (Beiratsvorsitzende) | (Frau Kranhold) |



SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel

[fon] 069-956 389-50 [fax] 069-956 389-55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de