Versammlungsprotokoll

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

Die Versammlung fand statt

am : **25. April 2012**
Versammlung -Nr.: 11
Ort: **Büroräume der SALVE GmbH**
Raimundstraße 115 – 60 320 Frankfurt am Main

Beginn der Versammlung : 18:05 Uhr • Ende : 19:30 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 7.568/10.000 Miteigentumsanteilen gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlußfähig ist.
Stimmberechtigte Eigentümer sind 6 anwesend oder durch Vollmacht vertreten.
Die Einladung zur Eigentümerversammlung (ETV) erfolgte form- und fristgemäß am 05. März 2012.
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 Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Versammlungsprotokolls

Alle Eigentümer sind damit einverstanden, daß das Protokoll von Herrn Strauß mit unterzeichnet wird.

TOP 3 Bericht des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2011

Frau Abel berichtete über folgende Punkte:
1. Im Berichtsjahr 2011 haben Objektbegehungen zur Feststellung des Objektzustandes stattgefunden.

SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel
[fax] 069 956 289 55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de

2. Heizungsmischer und Steuerung der Heizung mußten repariert werden. Weiterhin gab es in einigen Wohnungen Probleme mit den Heizungsventilen.
3. In der Wohnungen Ruster/Lambert gab es einen Wasserschaden. Die Arbeiten sind fast abgeschlossen. Die Kosten in Höhe von ca. 1.850,00 Euro wurden von der Versicherung übernommen.
4. Gemäß der letzten ETV wurde der Laubstop in die Rinnen eingebaut.
5. Das beschädigte Tiefgaragentor wurde durch den Verursacher repariert einschl. den erforderlichen Malerarbeiten.
6. Die Vorbereitungen für einen wahrscheinlichen Einbruch über die Tiefgarage konnten auf Grund von Hinweisen aus der Nachbarschaft verhindert werden. An die allgemeinen Sicherheitshinweise wurde erinnert.
7. Anzahl und Größen der Mülltonnen wurden dem tatsächlichen Verbrauch angepaßt. Es wurde nochmals auf die ordnungsgemäße Mülltrennung hingewiesen.
8. Im Bereich des Tiefgaragentores wurde gemeinschaftlich mit der Nachbarliegenschaft und in Abstimmung mit beiden Beiräten eine abschließbare Steckdose eingebaut.
9. Die Angelgenheit bezüglich des beschädigten Pkw´s durch den Stein auf dem städtischen Gelände wurde durch weiteren Schriftverkehr mit RA Wetzel abgeschlossen.
10. Seit November 2011 ist die Novellierung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Durch die Verordnung werden Besitzer von Wohnanlagen verpflichtet, die Wasserqualität jährlich durch ein zugelassenes Unternehmen zu untersuchen. Damit soll eine frühzeitige Erkennung von Legionellen und somit schnelle Maßnahmen dagegen getroffen werden können. Die Liegenschaft wurde bereits dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet. Die weitere Vorgehensweise ist noch offen, da in Kürze eine Novelle zur Novelle erstellt wird. Die Kosten für die Überprüfung und die Schaffung von Entnahmestellen sind noch nicht zu benennen. Die Eigentümer werden gebeten, durch regelmäßige Entnahmen an sämtlichen Verbrauchsstellen stehendes Wasser in den Leitungen zu vermeiden.
11. Die Fenster und Außentüren der Wohnungen sind Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümer sind jedoch verpflichtet, die Beschläge, die zum Sondereigentum gehören, von Zeit zu Zeit zu fetten, um deren Funktion zu erhalten. Hierzu empfiehlt sich der Einsatz von Silikonspray.
12. Bei Problemen mit dem Handsender für das Tiefgaragentor bzw. zur Ersatzbeschaffung, kann dieser bei **www.handsender-shop.de** bestellt werden. Auf der Homepage gibt es auch eine Beschreibung zur Programmierung.
13. Die Hausgeldraten werden seit Jahren ordnungsgemäß und pünktlich gezahlt.
14. Durch den Beirat, vertreten durch Frau und Herrn Ruster, fand die Belegprüfung am 05. März 2012 statt.

Die Ausführungen der Verwalterin wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

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 4 Bericht des Verwaltungsbeirates zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2011

Frau Ruster berichtete über die durchgeführte Belegprüfung, die keinen Grund zu Beanstandungen gab. Belege, Kontoauszüge, Sparbücher, Sparverträge etc. lagen zur Belegprüfung vor.

Die Zusammenarbeit mit dem Hausmeister wurde gelobt.

Der Bericht des Beirates wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

TOP 5 Genehmigung der Jahresabrechnungen für das Geschäftsjahr 2011 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 2011 mit einem Guthaben in Höhe von 916,09 Euro und einer Rundungsdifferenz von 0,06 Euro ab.
Die Kosten verteilen sich wie folgt:
Ausgaben = 25.629,40 Euro
Rücklagenzuführung = 4.200,00 Euro einschl. Meßgeräterücklage (500 €)
Rücklagenentnahme = 900,00 Euro
Die Reparaturkosten beliefen sich auf ca. 3.020,00 Euro.

Die Guthaben werden in den nächsten Tagen auf das Konto, von der die letzte Hausgeldzahlung eingegangen ist, überwiesen. Die Eigentümer, die eine Nachzahlung zu leisten haben, wurden um kurzfristige Überweisung gebeten.

Der Abrechnung wurde die Bescheinigung nach § 35 a EStG einschl. dem Buchungsjournal beigelegt.
Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2011 auf 23.298,07 €.
Es konnten 205,72 € 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: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Die Jahresabrechnungen wurden einstimmig genehmigt.

TOP 6 Entlastung des Verwalters für die Abrechnungen des Geschäftsjahres 2011 als Gesamt- und Einzelabrechnungen und für das gesamte Verwalterhandeln im Jahr 2011

Frau Ruster beantragte, der Verwaltung SALVE GmbH Entlastung zu erteilen

SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel
[fon] 069 956 289-50 [fax] 069 956 289-55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Der Verwaltung wurde einstimmig Entlastung erteilt.

TOP 7 Entlastung des Verwaltungsbeirates für sein Handeln im Jahr 2011

Frau Abel stellte den Antrag auf Entlastung des Verwaltungsbeirates (Frau Ruster, Frau Lambert und Herrn Strauß) für sein Handeln im Jahre 2011 und dankte für die geleistete Arbeit.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Dem Verwaltungsbeirat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

TOP 8 Vernichtung von alten Aktenbeständen: Abrechnungsunterlagen nach 10 Jahren, Schriftverkehr nach 6 Jahren.

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß die Dauer der Aufbewahrung und die anschließende Vernichtung regeln.

Der Verwalter hat Buchungs- und Aufzeichnungspflichten. Die Aufbewahrungspflichten sind handelsrechtlich in den §§ 257, 261 Handelsgesetzbuch (HGB) und steuerrechtlich in § 147 AO geregelt.

Von der Vernichtung ausgeschlossen sind folgende Unterlagen: Bauunterlagen, Protokolle, Beschlüsse, Teilungserklärung, Hausordnung, Wohnflächenberechnungen etc.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Es wurde einstimmig beschlossen, daß Abrechnungsunterlagen nach 10 Jahren Aufbewahrungspflicht und Schriftverkehr nach 6 Jahren Aufbewahrungspflicht ordnungsgemäß vernichtet wird.

TOP 9 Eichaustausch der Meßgeräte (WMZ/WWZ) im Jahr 2012:, Kaufkosten ca. 2.500,00 Euro einmalig für 5 Jahre – Finanzierung durch eine Entnahme aus der vorh. Meßgeräterücklage. Grundlage: Angebote der Firma EAD. Fortführen der Meßgeräterücklage in Höhe von 500,00 Euro.

Die Eichzeit und dementsprechend die Mietkaufverträge der Wärmemengen- bzw. Warmwasserzähler enden 2011 bzw. der Kaltwasserzähler 2012.

Eichzeit:
Wärmemengenzähler + Warmwasserzähler = 5 Jahre
Kaltwasserzähler = 6 Jahre

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

Kauf: Preis für 5 Jahre
Das Angebot der Firma EAD Rhein Main GmbH beträgt:
WMZ + WWZ: 1.945,15 Euro
Mietkauf - Vergleichswert pro Jahr:
WMZ + WWZ: 533,60 Euro
Die Einsparung Kauf gegenüber Mietkaufpreis der Firma EAD beträgt ca. 722,85 Euro auf fünf Jahre.

Nach Ablauf der E chfrist der Kaltwasserzähler we den d ese ebenfalls ausgetauscht.

Bei der Montage eventuell auftretende Probleme (zugestellte Meßgeräte, nicht funktionierende Absperrventile etc.) können zu Mehrkosten führen. Alle Meßgeräte müssen frei zugänglich gehalten werden - auch für die zukünftigen Ablesungen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Es wurde einstimmig beschlossen, daß die Firma EAD mit dem nächsten Eichaustausch der Zähler (WMZ, WWZ, KWZ) beauftragt wird. Die Finanzierung erfolgt über eine Entnahme aus der Meßgeräterücklage. Die Meßgeräterücklage in Höhe von 500,00 Euro wird weiter fortgeführt.

TOP 10 Streichen der Wohnungseingangstürzargen (Leibung und äußere Stahlzarge). Kosten je Tür ca. 70,00 Euro. Gesamt ca. 560,00 Euro. Finanzierung durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage.

Das Angebot der Firma Gregori wurde erklärt. Es liegt ein Gegenangebot der Firma Schüler in Höhe von 112,00 Euro pro Tür vor.

Die Arbeiten können im Herbst/Winter 2012 ausgeführt werden. Die Bewohner werden mittels Aushang über den Termin informiert.

Die Farbe bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Es wurde einstimmig beschlossen, daß die Türleibungen und die äußeren Stahlzargen von der Firma Gregori gestrichen werden. Die Finanzierung erfolgt durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage.

TOP 11 Grundreinigung des Gemeinschaftstrockners und elektrische Sicherheitsüberprüfung. Kosten ca. 140,00 Euro

Die Abstimmung entfällt. Herr Ruster bietet an, daß er den Trockner regelmäßig komplett reinigt. Herzlichen Dank.

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

TOP 12 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2012 und Festlegung deren Laufzeiten

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen aus den Wirtschaftsplänen. Die Gesamtsumme erhöht sich auf 28.885,00 Euro.
Die Kostenansätze orientieren sich an den tatsächlichen Kosten des Vorjahres und den ETV-Beschlüssen.
Die vorgelegten Wirtschaftspläne behalten so ange Gültigkeit, bis über neue Pläne beschlossen wird.

Es wurde um Anpassung der Daueraufträge zum 01.05.2012 gebeten und um Zahlung am Monatsanfang.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Dem Gesamt - und den Einzelwirtschaftsplänen sowie der Laufzeit der Wirtschaftspläne wurde einstimmig zugestimmt.

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 11.07.2012, 17:30 Uhr** wurde ein gemeinsamer Begehungstermin festgelegt.
- Die Bewohner sprechen den Hausmeister wegen der Einstellung der Bewegungsmelder und des Obentürschließers an der Hauseingangstür an.
- Herr Ruster beschafft für den Hauseingang eine neue Sauberlaufmatte. Die Kosten trägt die Gemeinschaft.
- TOP´s für die nächste ETV:

1.) Anpassung der Rücklage.
2.) Abschaffung des Gemeinschaftstrockners.

Frankfurt am Main, den 27.04.2012 Annette Abel
(Verwalter)

Frankfurt am Main, den 28.04.2012 Ursula Ruster
(Verwaltungsbeirat)

Frankfurt am Main, den 30.4.2012
(Herr Strauß)

SALVE GmbH Raimundstraße 115 60 320 Frankfurt am Main [Geschäftsführerin] Annette Abel
[fon] 069 956 289 50 [fax] 069 956 289 55 [mail] info@salve-gmbh.de [net] www.salve-gmbh.de