Versammlungsprotokoll

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

Die Versammlung fand statt

am : **08. Mai 2013**
Versammlung -Nr.: 12
Ort: **Büroräume der SALVE GmbH**
Raimundstraße 115 – 60 320 Frankfurt am Main

Beginn der Versammlung : 18:05 Uhr • Ende : 19:15 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 8.754/10.000 Miteigentumsanteilen gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlußfähig war.
Stimmberechtigte Eigentümer waren 7 anwesend oder durch Vollmacht vertreten.
Die Einladung zur Eigentümerversammlung (ETV) erfolgte form- und fristgemäß am 27. März 2013.
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 waren damit einverstanden, daß das Protokoll von Herrn Ruster mit unterzeichnet wird.

TOP 3 Bericht des Verwalters zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2012

Frau Abel berichtete über folgende Punkte:
1. Im Berichtsjahr 2012 haben Objektbegehungen zur Feststellung des Objektzustandes stattgefunden.
2. Die Restarbeiten nach dem Wasserschaden wurden erledigt. Die Kosten

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

hat die Versicherung übernommen.

3. Die Angelegenheit bezüglich des beschädigten Pkw´s durch den Stein auf dem städtischen Gelände wurde durch weiteren Schriftverkehr mit RA Wetzel abgeschlossen. Die gegen die Verwalterin persönlich eingereichte Klage wurde nach einer kurzen Verhandlung im Januar 2013 abgewiesen. Die Klägerin hat angedeutet, nun die Stadt Frankfurt zu verklagen, hierfür könnten dann die Zeugenaussagen der Eigentümer erforderlich werden.
4. Der defekte automatische Türbeschlag an der Hauseingangstür wurde repariert.
5. Einzelne Punkte der Hausbegehung wurden angesprochen.
6. Das Halteverbot vor dem Haus ist das Resultat nach dem Antrag auf eine Sperrflächenmarkierung wegen des Mülltonnentransportes.
7. Der Folgeschaden am Balkon der Familie Ruster nach der Und chtigkeit am Balkon von Frau Gutermuth muß noch beseitigt werden.
8. Die Novelle der Trinkwasserverordnung wurde Ende 2012 verabschiedet. Die Regeln für die Probenentnahme wurden festgelegt. Die Entnahmestellen werden durch die Heizungswartungsfirma geschaffen und die Beprobung wird dementsprechend durchgeführt. Das Ergebnis wird durch einen Aushang am Infoboard kommuniziert bzw. dem Gesundheitsamt gemeldet.
9. Ab dem 01.01.2014 verpflichtet die Heizkostenverordnung die Eigentümer zur Ermittlung der genauen Wärmemenge, die zur Warmwasserbereitung notwendig ist. Daraus ergeben sich die umzulegenden Kosten. Die notwendigen Installationsarbeiten werden vom Heizungsmonteur ausgeführt, der Wärmemengenzähler wird von dem Abrechnungsdienst nachgerüstet. Fehlt dieser Wärmemengenzähler vor dem Boiler, können Mieter die Heizkostenabrechnung pauschal um bis zu 15 % kürzen.
10. Die Hausgeldraten wurden vollständig bezahlt.
11. Durch den Beirat, vertreten durch Frau Ruster, fand die Belegprüfung am 05. März 2013 statt.

Die Ausführungen der Verwalterin wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

TOP 4 Bericht des Verwaltungsbeirates zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2012

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

Um bessere Mülltrennung wurde gebeten, es gab bereits einen Verwarnungsaufkleber von der FES.

Der Bericht des Beirates wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

TOP 5 Genehmigung der Jahresabrechnungen für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 mit einem Guthaben in Höhe von 4.353,96 Euro und einer Rundungsdifferenz von 0,04 Euro ab.
Die Kosten verteilen sich wie folgt:
Ausgaben = 22.146,04 Euro
Rücklagenzuführung = 4.200,00 Euro einschl. Meßgeräterücklage (500 €)
Rücklagenentnahme = 0,00 Euro
Die Reparaturkosten beliefen sich auf ca. 981,14 Euro.
Die Guthaben werden in den nächsten Tagen auf das Konto, von de die letzte Hausgeldzahlung eingegangen ist, überwiesen
Der Abrechnung wurde die Bescheinigung nach § 35 a EStG einschl. dem Buchungsjournal beigelegt.
Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2012 auf 27.644,61 €.
Es konnten 198,95 € 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: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Die Jahresabrechnungen wurden einstimmig genehmigt.

TOP 6 Entlastung des Verwalters für die Abrechnungen des Geschäftsjahres 2012 als Gesamt- und Einzelabrechnungen und für das gesamte Verwalterhandeln im Jahr 2012

Frau Ruster beantragte, der Verwaltung SALVE GmbH Entlastung zu erteilen

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Der Verwaltung wurde einstimmig Entlastung erteilt.

TOP 7 Entlastung des Verwaltungsbeirates für sein Handeln im Jahr 2012

Frau Abel stellte den Antrag auf Entlastung des Verwaltungsbeirates (Frau Ruster, Frau Lambert und Herrn Strauß) für sein Handeln im Jahre 2012 und dankte für die geleistete Arbeit. Es wird sehr bedauert, daß Frau Ruster nach vielen Jahren Ihre Beiratstätigkeit beendet.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Dem Verwaltungsbeirat wurde einstimmig

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

Entlastung erteilt.

TOP 8 Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Die grundlegenden Aufgaben des Verwaltungsbeirates sind: Unterstützung der Verwaltung, die Belegprüfung (vor der Beschlußfassung zur Jahresabrechnung) durchzuführen, Kostenvoranschläge zu prüfen und in der Versammlung eine Stellungnahme darüber abzugeben, sowie an Objektbegehungen teilzunehmen. Der Verwaltungsbeirat hat gegenüber den Miteigentümern und der Verwaltung keine Weisungsbefugnis.
Der Verwaltungsbeirat besteht nach § 29 Abs. 1 WEG aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und aus zwei weiteren Wohnungseigentümern. Die Amtszeit ist unbegrenzt.
1. Beiratsmitglied + Vorsitz: Herr Peter Ruster
2. Beiratsmitglied: Herr Wolfram Strauß
3. Beiratsmitglied: Herr Tony Monta
Die Eigentümer waren mit der Blockwahl einverstanden.
Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus Herrn Ruster, Herrn Strauß und Herrn Monta wurde einstimmig gewählt. Für den Vorsitz wurde Herr Ruster einstimmig gewählt.

TOP 9 Regelung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für die Stellantriebe der Heizkreisverteiler, die Raumthermostate und Heizkörper einschl. Ventile im Sondereigentum.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder unterschiedliche Gerichtsurteile zu dem Thema, wo die Grenze zwischen Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum im Bereich der Fußbodenheizung gezogen wird. Diese schwanken zwischen der gesamten Heizungsanlage einschl. Heizkreisverteiler, Stellmotoren und Raumthermostaten die zum Gemeinschaftseigentum gehören, bis hin, daß ab dem Absperrventil für den Heizkreisverteiler alles zum Sondereigentum gehört.
Um für die Gemeinschaft eine dauerhafte Regelung zu treffen, kann unabhängig davon, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt, eine Regelung über die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten getroffen werden.
Vorgeschlagen wird, daß alle Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung der wasserberührenden Teile (Heizkreisverteiler, Ventile, Absperrhähne etc.) im Heizungssystem im Bereich des Sondereigentums durch die Gemeinschaft getragen werden. Für alle anderen Teile (z.B. Stellantriebe, die Steuerung, die Raumthermostate etc.) muß der Sondereigentümer aufkommen.
Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Es wurde einstimmig beschlossen, daß alle Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung der wasserberührenden Teile (Heizkreisverteiler, Ventile, Absperrhähne etc.) im Heizungssystem im Bereich des Sondereigentums durch die Gemeinschaft getragen werden. Für alle anderen Teile (z.B. Stellantriebe, die Steuerung, die Raumthermostate etc.) muß der

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

Sondereigentümer aufkommen.

TOP 10 Abschluß eines Wartungsvertrages für alle Rauchwarnmelder der Liegenschaft. Kosten 2,98 Euro/St./Jahr. Alle Eigentümer, die bis dato noch keine Rauchwarnmelder in den Wohnungen in entsprechender Anzahl installiert haben, müssen dies bis spätestens zum 31.12.2014 nachholen. Beim ersten Durchgang der Wartung wird die erforderliche Anzahl und die Installation (Montageort) überprüft.

Ab dem 31.12.2014 ist es in Hessen Pflicht die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten. Die Geräte müssen der DIN EN 14 604 entsprechen. Am Besten ist, jedes Zimmer (ausgenommen Küche und Bad) mit einem Rauchwarnmelder zu versehen, mindestens jedoch alle Schlafzimmer, Flure und Räume, die als Rettungsweg dienen.

Gewartet werden nur die Rauchwarnmelder zu Lasten der WEG, die der Mindestausstattung entsprechen. Der Batterieaustausch der vorh. Rauchmelder hat durch die Eigentümer zu erfolgen.
Beginn der Wartung: 2014

Die Installation der Rauchwarnmelder hat durch die Wohnungseigentümer zu erfolgen. Für die Wohnungseigentümer, die noch keine Rauchwarnmelder installiert haben, liegt ein Angebot der Fa. EAD für die Montage der fehlenden Rauchwarnmelder je Stück einschl. Montage 28,32 Euro mit einer 10 Jahresbatterie vor. Durch den Abschuß des Wartungsvertrages mit EAD verlängert sich die Garantie, für die von der EAD eingebauten Rauchwarnmelder, auch auf 10 Jahre.
Die Rechnung der Firma EAD für den Einbau der Rauchwarnmelder erhält der entsprechende Wohnungseigentümer, die Verwaltung darf hierfür die Adresse des Eigentümers weitergeben.

Weitere Informationen erhält man z.B. bei www.rauchmelder-lebensretter.de

Die Abstimmung wurde auf 2014 verschoben. Die Montage durch die Firma EAD kann bereits dieses Jahr erfolgen.

TOP 11 Anschaffung von Fliegengitter für die Treppenhausfenster.

Das Angebot der Firma Ortler für die 2 Treppenhausfenster in Höhe von 335,00 Euro wurde erklärt.

Zusätzlich wurde gewünscht, daß das Kellerfenster mit einem Fliegengitter aus Metallgaze ausgestattet wird.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Es wurde einstimmig beschlossen, daß die Treppenhausfenster mit Fliegenschutzgittern ausgerüstet werden. Die Kosten werden über den laufenden Haushalt getragen.

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

TOP 12 Anpassung der Instandhaltungsrücklagen ab 2014. Aktuell: 3.700,00 Euro (5,53 Euro/m²/Jahr) – Vorschlag: 4.500,00 Euro (6,72 Euro/m²/Jahr) zzgl. Meßgeräterücklage

Die II Berechnungsverordnung empfiehlt für Gebäude jünger als 22 Jahre eine Zuführung von 7,20 Euro/m²/Jahr.

Auf Grund der zu erwartenden zukünftigen Sanierungen am Gebäude wurde empfohlen die Rücklage anzupassen um langsam den Wert der II. BVO zu erreichen.

Der Ansatz im Wirtschaftsplan ist um 500,00 Euro höher, da zusätzlich bereits eine zusätzliche Meßgeräterücklage beschlossen wurde.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

Beschlußergebnis: Die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage zum 01.01.2014 auf 4.500,00 Euro (einschl. Meßgeräterücklage 5.000,00 Euro) wurde einstimmig beschlossen.

Die Differenz im Einzelwirtschaftsplan ist im kommenden Jahr durch eine Sonderzahlung auszugleichen.

TOP 13 Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2013 und Festlegung deren Laufzeiten

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen aus den Wirtschaftsplänen. Die Gesamtsumme reduziert sich auf 28.420,00 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 wurde um Anpassung der Daueraufträge zum 01.06.2013 gebeten und um Zahlung am Monatsanfang.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen

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

TOP 14 Allgemeines (keine Beschlüsse)

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

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

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 03.07.2013, 17:30 Uhr** wurde ein gemeinsamer Begehungstermin festgelegt.
- Die Bewohner wurden gebeten, den Müll auch nicht kurzzeitig, im Treppenhaus zwischenzulagern.
- Die gute Gartenpflege rund um das Haus wurde gelobt.
- An den Balkongeländern blättert die Farbe ab. Die Sanierung sollte gleichzeitig mit der Fassadensanierung erfolgen.
- Auf Grund der größeren Rattenpopulation wurden Fallen aufgestellt.

Frankfurt am Main, den 10.05.2013 Annette Abel
(Verwalter)

Frankfurt am Main, den 10.05.2013
(Verwaltungsbeirat)

Frankfurt am Main, den 11.5.2013
(Herr Strauß)

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