



Harbach & Meinhardt mbH - Frankfurter Str. 111 - 63067 Offenbach

Herr
Christian Keller
Fuchstanzstraße 33
61440 Oberursel



**Nutzen Sie jetzt unser
Onlineportal**

etg24

ETG24 App für die digitale Verwaltung
Ihrer Immobilien

Digitaler Postversand sowie Informations-
Und Dokumentenverwaltung

Unsere Serviceformulare:

- Schlüsselbestellung
- Schadensmeldungen
- Mieterwechsel uvm.

Kontaktieren Sie uns

29.11.2024

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.11.2024
WEG Bernardstr. 11, 11a+b, 63067 Offenbach
Ihre Objekt-Nr. 0080, Ihre Wohnungs-Nr. 0103/0 (bitte stets angeben)

Sehr geehrter Herr Keller,

wir übersenden Ihnen hiermit das Protokoll der Versammlung, die im Büro der Verwaltung, Frankfurter Str. 111, 63067 Offenbach, stattfand, und bitten um freundliche Kenntnisnahme des Inhalts:

Es waren, wie aus der Anwesenheitsliste ersichtlich, 15 Eigentümer anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Sie vereinigten auf sich 6395 / 10000 Miteigentumsanteile. Ab TOP 2 waren 17 Eigentümer mit 6933 Miteigentumsanteilen vertreten. Ab TOP 6 waren ein Eigentümer weniger und somit noch 6568 Miteigentumsanteile vertreten. Ab TOP 7 waren noch 6084 Miteigentumsanteile vertreten. Beginn 17:08, Ende 19:34 Uhr.

Über jeden Beschluss der Eigentümerversammlung wurde eine Niederschrift aufgenommen, die von Frau Baumann für den Verwaltungsbeirat, Herrn Ziegler als Miteigentümer und Frau Kölbel als Versammlungsleiterin und Vertreterin der Verwaltung unterzeichnet wurden. Die Originale der Beschlüsse befinden sich ebenso wie die Vollmachten und die Anwesenheitsliste bei den Akten der Verwaltung und können dort auf Wunsch eingesehen werden.

Die Beschlüsse zu den einzelnen Tagesordnungspunkten lauten wie folgt:

Als Geschäftsordnungsantrag wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer genehmigen Frau Kamalaveni Raveendran die Teilnahme an der heutigen Versammlung. Sie hat Rede- & Informationsrecht, aber kein Stimmrecht.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6395 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 1. Regularien - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümerversammlung stellt fest:

1. Die Versammlung ist unabhängig von den anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteilen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes beschlussfähig.
2. Gegen die Tagesordnung wurden im Vorfeld keine Einwände geltend gemacht.
3. Die Abstimmungen erfolgen gemäß den Regelungen der Teilungserklärung, somit nach Miteigentumsanteilen.
4. Die Abstimmungen erfolgen offen durch Handzeichen. Geheime oder namentliche Abstimmungen können vor Beschlussfassung beantragt werden.
5. Für das Ergebnis der Abstimmung ist das Verhältnis der Ja- zu den Nein-Stimmen maßgebend. Bei Stimmengleichheit der Ja- zu den Nein-Stimmen gilt ein Beschluss als abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6395 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 2. Abrechnung 2023 - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeinschaft beschließt die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und den Rücklagen, wie sie sich aus den Einzelabrechnungen der Verwaltung vom **26.07.2024** für die einzelnen Sondereigentums- sowie Teileigentumseinheiten für das Wirtschaftsjahr 2023 ergeben.

Die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse des Jahres 2023 laut jeweiliger Einzelabrechnung für das Jahr 2023 sind bis zum 15. Dezember 2024 zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren erfolgt der Kontenausgleich zum Abbuchungstermin, ebenfalls dem 15. Dezember 2024.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6933 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 2.1. Entlastung für den Verwaltungsbeirat - wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschlossen wird, dem Verwaltungsbeirat insgesamt und jedem Mitglied für sich alleine für sein gesamtes Handeln im und für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6395 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 538 Enthaltungen

Zu TOP 3.1. Reparaturen und Investitionen – Reinigung der Schleppleitungen - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, die Fa. Weecks Kanaltechnik GmbH mit der Reinigung der Schleppleitungen zu beauftragen. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag gemäß Angebot 247398 vom 02.10.24 für 4.403,00 € brutto zu erteilen.

Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6933 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 3.2. Reparaturen und Investitionen – Glasbausteine im Keller - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, die Glasbausteine im Keller Haus 11 b zu entfernen, den Bereich zuzumauern, den Lichtschacht zu verfüllen und die Wand abzudichten. Es wird ein Belüftungsrohr für den Keller mit eingebaut, das im Garten ca. 20 cm über dem Boden endet.

Es liegt ein Angebot von Baukonzept Simons vor. Es beläuft sich auf ca. 4.071, 81 €.

Weiterhin kommen Kosten für eine eventuelle Baugenehmigung sowie Wiederherstellungsarbeiten im Garten hinzu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Aufträge zu erteilen und wenn nötig, einen Bauantrag über einen Fachplaner zu stellen.

Die Gesamtmaßnahme wird über die Erhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6933 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 3.3. Reparaturen und Investitionen – Neugestaltung des allgemeinen Gartens über der Tiefgarageneinfahrt - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, den allgemeinen Gartenteil über der Tiefgarageneinfahrt vom Wildwuchs zu befreien und neu zu gestalten.

Es liegt ein Angebot von Fa. Roland Müller vor. Es beläuft sich auf 7.814,73 € brutto und beinhaltet: Baustelleneinrichtung, Rodung Grünfläche, Erdaushub, teils in Handarbeit, Erdeinbau ca. 45 cm hoch, Wiedereinpflanzung von zwischengelagerten Pflanzen (Pampasgras), etc.

Die Verwaltung ist ermächtigt, den Auftrag zu erteilen.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen mit 6583 Ja-Stimmen, 350 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Hinweis: Die Mieterin Frau Eisermann (Whg. Rodewald) hat sich bereit erklärt, sich kostenfrei um die Pflege des Bereichs zu kümmern. Die anfallenden Materialkosten werden nach Belegvorlage von der Verwaltung erstattet. Sollte Frau Eisermann die Arbeiten nicht mehr ausführen, wird ein Pflegevertrag von einer GaLa-Firma zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu TOP 4.1. Einzelmaßnahmen – Antrag von Frau Baumann, Whg 15: Genehmigung zur Anbringung von Rollläden - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer genehmigen der Eigentümerin von Whg 15, Frau Baumann, die Anbringung von Außenrollläden zur Verschattung in der Dachgeschosswohnung unter folgenden Bedingungen: Die Farbe soll der der Fensterelemente angepasst sein, sich somit möglichst neutral in die Fassade integrieren.

Die Installation erfolgt über einen Fachbetrieb, dies ist mittels Rechnungsvorlage bei der Verwaltung nachzuweisen.

Sämtliche Kosten für Lieferung, Installation, auch zukünftige wie für Instandsetzung und Instandhaltung, Demontage etc. sind vom Sondereigentümer / von der Sondereigentümerin der Wohnung 15 zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen mit 6583 Ja-Stimmen, 350 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 4.2. Einzelmaßnahmen – Wechsel des Hausmeisterservices - wurde kein Beschluss gefasst:

Bis zur nächsten Versammlung sollen drei Angebote vorgelegt werden und beschlossen werden.

Zu TOP 4.3. Einzelmaßnahmen – Winterdienst - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, Fa. M+M Gebäudeservices mit dem Winterdienst zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich laut Angebot vom 25.08.2024 auf 357,00 € brutto für zwei Einsätze, ab dem 3. Einsatz werden weitere 357,00 € brutto in Rechnung gestellt. Die Verwaltung ist ermächtigt, den Auftrag für die aktuelle Saison zu erteilen. Die Finanzierung erfolgt über den laufenden Haushalt. Bedingung ist, dass kein Salz gestreut wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6933 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 4.4. Einzelmaßnahmen – Beiratsergänzungswahl - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, Herrn Stefan Weber in den Beirat zu wählen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6933 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Der Gewählte nimmt die Wahl an.

Zu TOP 5. Antrag von Eigentümer Usluoglu: Wahl einer Hausverwaltung – wurde kein Beschluss gefasst

Die persönlich anwesenden Eigentümer sahen geschlossen keinen Bedarf am Wechsel der Verwaltung.

Zu TOP 6. Wiederbestellung der Verwaltung und Neufestlegung der Verwaltergebühren ab 01.01.2025 - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Verwaltungsgesellschaft Harbach & Meinhardt mbH, Frankfurter Str. 111, 63067 Offenbach, wird für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2029 für die WEG Bernardstr. 11, 11a+b, 63067 Offenbach, wiederbestellt.

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Kosten, wird im Rahmen der Wiederbestellung ab 01.01.2025, die Verwaltergebühr je Sondereigentumseinheit und Monat von bisher € 20,00 auf € 23,50 sowie die Verwaltergebühr je Teileigentumseinheit und Monat von bisher € 3,05 auf € 5,00, jeweils zzgl. MwSt. erhöht.

Der seinerzeit mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossene Verwaltervertrag ändert sich insoweit nur um die Bestattungsdauer und die Höhe der Verwaltervergütung. Sämtliche übrigen Bedingungen des Verwaltervertrages bleiben durch diesen Beschluss unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen mit 6218 Ja-Stimmen, 350 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 7. Wirtschaftsplan 2024 und 2025/ Tilgungsbestimmung (Erhöhung) - wurde folgender Beschluss gefasst:

Der mit der Einladung zur Versammlung vorgeschlagene Wirtschaftsplan 2025 und die hieraus resultierenden Vorschüsse für die einzelnen Wohnungen werden bestätigt.

Die Rücklagenzuführung soll mit 30.000,00 € für das Haus sowie 2.000 € für den Aufzug in bisherigen Höhe bestehen bleiben.

Die sich aus dem neuen Wirtschaftsplan ergebenden Vorschüsse für die laufenden Kosten sowie die jeweiligen Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage der einzelnen Wohnungseigentümer mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 167.000,00 werden hiermit genehmigt.

Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüsse sind nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenden Vereinbarungen fällig und zahlbar, hilfsweise, bzw. ergänzend fällig und zahlbar jeweils im Voraus bis zum Ablauf des dritten Werktags eines jeden Monats auf das vom Verwalter angegebene Konto der Eigentümergemeinschaft.

Die hiermit beschlossenen Vorschüsse der einzelnen Wohnungseigentümer gelten als Anspruchsgrundlage bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Gerät ein Eigentümer mit den Vorschüssen für den beschlossenen Geltungszeitraum eines Jahres ganz oder teilweise in einer Höhe von zwei monatlichen Raten gemäß Einzelwirtschaftsplan in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Vorschüsse für das gesamte Kalenderjahr jeweils zur sofortigen Zahlung fällig.

Auf Grund des höheren Gesamtvolumens in 2025 gegenüber 2024 wird eine Neuberechnung der monatlichen Vorschüsse ab 01.01.2025 notwendig. Jeder Eigentümer hat von der Verwaltung zusammen mit der **Einladung** eine Mitteilung über die Höhe der ab Januar 2025 gültigen neuen Vorschüsse erhalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6084 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Weitere Anträge wurden nicht gestellt und weitere Beschlüsse nicht gefasst.

Im weiteren Verlauf der Versammlung wurden folgende Dinge angesprochen:

- Frau Kölbel stellt sich als neue Verwalterin vor. Sie ist erreichbar unter melanie.koelbel@harbach-meinhardt.de
- Es gibt zwar vermehrt Tauben im Objekt, die auch gefüttert werden, die Anwesenden sahen aber keinen Bedarf an der Anbringung einer Taubenvergrämung.
- Der Glasfaserausbau durch die Telekom gestaltet sich kompliziert und geht nur träge voran.
- Es gab diverse Beschwerden über den Hausmeisterservice Urgesi.
- Der Fußboden im Müllraum (Durchgang Vorderhaus) klebt seit langer Zeit und soll zeitnah gereinigt werden.
- In 2025 soll über einen Dachwartungsvertrag beschlossen werden. Der Turnus soll vom Dachdecker festgelegt werden.
- Das Onlineportal wird zu wenig für Informationen genutzt.
- Die Dachrinnenreinigung erfolgt in der letzten Novemberwoche.
- Der Aufzug in Haus 11 ist so geschaltet, dass die Tür offen bleibt und das Licht eingeschaltet, in der Etage, in der er zuletzt hielt. Eine Änderung wurde nicht gewünscht.
- Die Haustür in Haus 11 hat im Bereich der Klinke den Putz beschädigt. Das soll ausgebessert werden und ein Türpuffer angebracht werden.

Frau Kölbel schloss hierauf die Versammlung und bedankte sich bei den Anwesenden für die sachliche und konstruktive Diskussionsführung.

Offenbach, den 26.11.2024

Für die Richtigkeit



i.A. Melanie Köbel
Verwaltungsgesellschaft
Harbach & Meinhardt mbH



HARBACH & MEINHARDT

VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Harbach & Meinhardt mbH - Frankfurter Str. 111 - 63067 Offenbach

Herr
Christian Keller
Fuchstanzstraße 33
61440 Oberursel



**Nutzen Sie jetzt unser
Onlineportal**

etg24

- ETG24 App für die digitale Verwaltung Ihrer Immobilien
- Digitaler Postversand sowie Informations- Und Dokumentenverwaltung
- Unsere Serviceformulare:
 - Schlüsselbestellung
 - Schadensmeldungen
 - Mieterwechsel uvm.

Kontaktieren Sie uns

02.10.2023

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.09.2023
WEG Bernardstr. 11, 11a+b, 63067 Offenbach
Ihre Objekt-Nr. 0080, Ihre Wohnungs-Nr. 0103/0 (bitte stets angeben)

Sehr geehrter Herr Keller,

wir übersenden Ihnen hiermit das Protokoll der Versammlung, die im Bildungszentrum Mariensaal, Krafftstr. 21 in Offenbach stattfand, und bitten um freundliche Kenntnisnahme des Inhalts:

Es waren, wie aus der Anwesenheitsliste ersichtlich, 17 Eigentümer anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Sie vereinigten auf sich 6.833 / 10.000 Miteigentumsanteile. Beginn 17:05, Ende 19:00 Uhr.

Über jeden Beschluss der Eigentümerversammlung wurde eine Niederschrift aufgenommen, die von Frau Baumann für den Verwaltungsbeirat, Frau Dedio als Miteigentümerin und Herrn Beneke als Versammlungsleiter und Vertreter der Verwaltung unterzeichnet wurden. Die Originale der Beschlüsse befinden sich ebenso wie die Vollmachten und die Anwesenheitsliste bei den Akten der Verwaltung und können dort auf Wunsch eingesehen werden.

Die Beschlüsse zu den einzelnen Tagesordnungspunkten lauten wie folgt:

Zu TOP 1. Regularien - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümerversammlung stellt fest:

1. Die Versammlung ist unabhängig von den anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteilen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz beschlussfähig.
2. Gegen die Tagesordnung wurden im Vorfeld keine Einwände geltend gemacht.
3. Die Abstimmungen erfolgen gemäß den Regelungen der Teilungserklärung.
4. Die Abstimmungen erfolgen offen durch Handzeichen. Geheime oder namentliche Abstimmungen können vor Beschlussfassung beantragt werden.

Handelsregister Offenbach a. M. 5 HRB 987 4
Geschäftsführer: Dirk Bauer; Oliver Hillmann

Telefon: 069-813085 – Fax: 069-889078
E-Mail: info@harbach-meinhardt.de

Telefonservice:
Mo. - Fr. 09:00 – 12:30 Uhr

Im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit handeln wir im Namen und auf Rechnung der im Betreff genannten Eigentümergemeinschaft.

Mitglied im:



Bundesverband der
Immobilienverbände e.V.
Der Immobilienverbände Deutschlands

5. Für das Ergebnis der Abstimmung ist das Verhältnis der Ja- zu den Nein-Stimmen maßgebend. Bei Stimmengleichheit der Ja- zu den Nein-Stimmen gilt ein Beschluss als abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.206 Ja-Stimmen

Zu TOP 2. Energetischer Modernisierungsfahrplan durch den Energieberater

Anmerkung:

- Der von der Gemeinschaft beauftragte Energieberater Herr Katreniok (Katreniok Ingenieurgesellschaft mbH) stellte der Gemeinschaft seine Ergebnisse für die Liegenschaft vor und stand für Fragen zur Verfügung (Dauer ca. 75 Minuten).
- Herr Katreniok teilte mit, dass er derzeit wenig Handlungsbedarf der WEG sieht. Er stellte verschiedene mögliche Sanierungsvarianten und empfahl der WEG die Optimierung der Heizungsanlage (hydraulischer Abgleich), die bis spätestens Oktober 2027 verpflichtend vorgegeben ist.
- Die anwesenden Miteigentümer waren sich im Anschluss an den Vortrag einig, dass der empfohlene und verpflichtende hydraulische Abgleich geplant werden soll. Die Verwaltung wird versuchen bis zur nächsten Versammlung ein Angebot für einen hydraulischen Abgleich einzuholen. Sowohl der Energieberater, als auch die Verwaltung wiesen darauf hin, dass es derzeit schwierig ist Unternehmen zu finden, die einen solchen Auftrag annehmen. Ferner soll die Verwaltung die Strompreiszusammenstellung prüfen und klären, inwieweit hier optimiert werden kann.
- Der Bericht von Energieberater Katreniok wird in unserem Onlineportal ETG24 hochgeladen und kann auf Nachfrage per Mail zugesendet werden.

Zu TOP 3. Abrechnung 2021 - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die auf der Grundlage der Gesamtabrechnung der Verwaltung für das Jahr 2021 sowie die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Einforderungen von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Abrechnungsspitze) der einzelnen Wohnungseigentümer werden genehmigt. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Salden (Ist-Zahlungen zu Ist-Kosten) der einzelnen Wohnungseigentümer werden nur informatorisch mitgeteilt, sie sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse des Jahres 2021 laut jeweiliger Einzelabrechnung für das Jahr 2021 sind bis zum 15. Oktober 2023 zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren erfolgt der Kontenausgleich zum Abbuchungstermin, ebenfalls dem 15. Oktober 2023.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.833 Ja-Stimmen.

Anmerkung:

- Ab TOP 3. waren 6.833 Miteigentumsanteile anwesend.
-

Zu TOP 4. Abrechnung 2022 - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die auf der Grundlage der Gesamtabrechnung der Verwaltung für das Jahr 2022 sowie die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Einforderungen von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Abrechnungsspitze) der einzelnen Wohnungseigentümer werden genehmigt. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Salden (Ist-Zahlungen zu Ist-Kosten) der einzelnen Wohnungseigentümer werden nur informatorisch mitgeteilt, sie sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse des Jahres 2022 laut jeweiliger Einzelabrechnung für das Jahr 2022 sind bis zum 1. November 2023 zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren erfolgt der Kontenausgleich zum Abbuchungstermin, ebenfalls dem 1. November 2023.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.833 Ja-Stimmen.

Zu TOP 4.1. Entlastung für den Verwaltungsbeirat - wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschlossen wird, dem Verwaltungsbeirat insgesamt und jedem Mitglied für sich alleine für sein gesamtes Handeln im und für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.833 Ja-Stimmen.

Zu TOP 5. Wirtschaftsplan 2023 und 2024 / Tilgungsbestimmung - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die sich aus dem bestehenden Wirtschaftsplan 2022 ergebenden Vorschüsse für die laufenden Kosten sowie die jeweiligen Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage der einzelnen Wohnungseigentümer gemäß letztmaliger Änderung der Eigentümerversammlung vom 23.11.2023 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 132.700,00 werden für das Wirtschaftsjahr 2023 bestätigt. Damit können für 2023 die bisher, monatlich gezahlten Vorschüsse sowie die Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage beibehalten werden.

Die hiermit beschlossenen Vorschüsse gelten als Anspruchsgrundlage bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan bzw. über neue Vorschussleistungen.

Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüsse sind nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenden Vereinbarungen fällig und zahlbar, hilfsweise, bzw. ergänzend fällig und zahlbar jeweils im Voraus bis zum Ablauf des dritten Werktags eines jeden Monats auf das vom Verwalter angegebene Konto der Eigentümergemeinschaft.

Gerät ein Eigentümer mit den Vorschüssen für den beschlossenen Geltungszeitraum eines Jahres ganz oder teilweise in einer Höhe von zwei monatlichen Raten gemäß Einzelwirtschaftsplan in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Vorschüsse für das gesamte Kalenderjahr jeweils zur sofortigen Zahlung fällig.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.468 Ja-Stimmen und 365 Enthaltungen.

Weitere Anträge wurden nicht gestellt und weitere Beschlüsse nicht gefasst.


Im weiteren Verlauf der Versammlung wurden folgende Dinge angesprochen:

- **Grundreinigung der Schleppleitungen:**
Die Verwaltung teilte mit, dass es in 2023 zu Verstopfungen von Schleppleitungen gekommen ist. In Abstimmung mit den anwesenden Miteigentümern wird die Verwaltung für die Versammlung im kommenden Jahr ein Angebot für eine Grundreinigung der gesamten Schleppleitungen einholen und zur Abstimmung vorlegen.
- **Hausmeisterservice**
Erneut wurden vereinzelnde Beschwerden in Bezug auf den Hausmeisterservice Urgesi gemeldet. Die Verwaltung teilte mit, dass es nicht gelungen ist, ein Angebot eines empfehlenswerten Hausmeisterservices zu erhalten. Die Verwaltung wird bis zur nächsten Versammlung weiter versuchen einen Hausmeisterservice, als Alternative zum aktuellen Hausmeister, vorzustellen und ferner zwischenzeitlich das Gespräch mit Herrn Urgesi suchen, mit dem Ziel, die Zusammenarbeit zwischen WEG und Hausmeister deutlich zu verbessern.

Herr Beneke schloss hierauf die Versammlung und bedankte sich bei den Anwesenden für die sachliche und konstruktive Diskussionsführung.

Offenbach, den 02.10.2023

Für die Richtigkeit


A. Jan Beneke
Verwaltungsgesellschaft
Harbach & Meinhardt mbH

Harbach & Meinhardt mbH - Frankfurter Str. 110 - 63067 Offenbach

56 42C4 1B00 A5 8000 099B
DV 11.22 0,85 Deutsche Post

K4000



Herr
Christian Keller
Fuchstanzstraße 33
61440 Oberursel

Frankfurter Str. 110
63067 Offenbach
Telefon: 069 - 813085
Telefax: 069 - 889078
E-Mail:
info@harbach-meinhardt.de
Mitglied im:



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

25.11.2022

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.11.2022
WEG Bernardstr. 11, 11a+b, 63067 Offenbach
Ihre Objekt-Nr. 0080, Ihre Wohnungs-Nr. 0103/0 (bitte stets angeben)

Sehr geehrter Herr Keller,

wir übersenden Ihnen hiermit das Protokoll der Versammlung, die im Bildungszentrum Mariensaal, Krafftstr. 21 in Offenbach stattfand, und bitten um freundliche Kenntnisnahme des Inhalts:

Es waren, wie aus der Anwesenheitsliste ersichtlich, 18 Eigentümer anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Sie vereinigten sich zu Beginn (18:05 Uhr) auf 5.651/ 10.000 Miteigentumsanteile und ab 18:15 Uhr (ab TOP 2.) auf 6.046, Ende 20:00 Uhr.

Über jeden Beschluss der Eigentümerversammlung wurde eine Niederschrift aufgenommen, die von Frau Packhieser-Gerhardt für den Verwaltungsbeirat, Herrn Rodewald als Miteigentümer und Herrn Beneke als Versammlungsleiter und Vertreter der Verwaltung unterzeichnet wurden. Die Originale der Beschlüsse befinden sich ebenso wie die Vollmachten und die Anwesenheitsliste bei den Akten der Verwaltung und können dort auf Wunsch eingesehen werden.

Die Beschlüsse zu den einzelnen Tagesordnungspunkten lauten wie folgt:

Zu TOP 1. Regularien - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümerversammlung stellt fest:

1. Die Versammlung ist unabhängig von den anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteilen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz beschlussfähig.
2. Gegen die Tagesordnung wurden im Vorfeld keine Einwände geltend gemacht.
3. Die Abstimmungen erfolgen gemäß den Regelungen der Teilungserklärung.
4. Die Abstimmungen erfolgen offen durch Handzeichen. Geheime oder namentliche Abstimmungen können vor Beschlussfassung beantragt werden.
5. Für das Ergebnis der Abstimmung ist das Verhältnis der Ja- zu den Nein-Stimmen maßgebend. Bei Stimmengleichheit der Ja- zu den Nein-Stimmen gilt ein Beschluss als abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 5.651 Ja-Stimmen.

Zu TOP 2. Abrechnung 2021 - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die auf der Grundlage der Gesamtabrechnung der Verwaltung für das Jahr 2021 sowie die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Einforderungen von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Abrechnungsspitze) der einzelnen Wohnungseigentümer werden genehmigt. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Salden (Ist-Zahlungen zu Ist-Kosten) der einzelnen Wohnungseigentümer werden nur informatorisch mitgeteilt, sie sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse des Jahres 2021 laut jeweiliger Einzelabrechnung für das Jahr 2021 sind bis zum 15. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Für die Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren erfolgt der Kontenausgleich zum Abbuchungstermin, ebenfalls dem 15. Dezember 2022.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **abgelehnt** mit 5.519 Nein-Stimmen und 527 Enthaltungen

Anmerkung:

- Die Verwaltung weist im Nachgang zur ETV ausdrücklich darauf hin, dass die Abrechnung des Jahres 2021 aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Einnahmen-Ausgabenprinzips nicht verändert werden kann, da Überweisungen nicht rückgängig gemacht werden können. Es kann also für 2021 keine neue oder geänderte Abrechnung vorgelegt werden. Unabhängig hiervon wird die Verwaltung natürlich die Zeit bis zur nächsten ETV nutzen, um die strittige Position der Gartenpflege in Höhe von ca. 350 € einer Klärung zuzuführen. Sollte die Gemeinschaft hier unrechtmäßig mit dem Betrag belastet worden sein, wird dieser selbstverständlich rückerstattet.
 - Die Verwaltung wird die Beschlussfassung zur Abrechnung 2021 zur nächsten Eigentümerversammlung erneut einladen.
-

Zu TOP 2.1. Entlastung für den Verwaltungsbeirat - wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschlossen wird, dem Verwaltungsbeirat insgesamt und jedem Mitglied für sich alleine für sein gesamtes Handeln im und für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.046 Ja-Stimmen

Zu TOP 3.1. Reparaturen und Investitionen - Fassadenanstrich des Hauses Nr. 11a+11b – wurde folgender Beschluss gefasst:

Es wird beschlossen, einen Renovierungsanstrich der Fassadenflächen der Häuser Nr. 11a+b durchzuführen.

Die Arbeiten beinhalten im Wesentlichen:

- Baustelleneinrichtung
- Gerüststellung und Einholen notwendiger Genehmigungen
- Reinigung der Fassadenflächen
- Grundierung der Fassadenflächen
- Anstrich der Fassadenflächen mit einer Silikonharzfarbe
- Ausbesserungsarbeiten
- Beschichtung Dachuntersichten
- Überholungsbeschichtung Stahlbauteile

Die Farbauswahl erfolgt im Rahmen einer Hausbegehung, zu der alle Eigentümer rechtzeitig eingeladen werden.

Als Farbton wird der bauseits vorhandene Weißton verwendet.

Gemäß vorliegendem Angebot der FA. Bauer ist mit Kosten von ca. 54.000,-- € zu rechnen.

Die Verwaltung wird versuchen, mindestens ein weiteres vergleichbares Angebot einzuholen und ermächtigt, den Auftrag in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat an den leistungsfähigsten Anbieter zu erteilen.

Die Kosten werden aus der Rücklage der Gemeinschaft finanziert.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich **abgelehnt** mit 123 Ja-Stimmen und 5.923 Nein-Stimmen

Anmerkung:

- Zu Beginn der Diskussion zum Antrag, wurde von Seite der Gemeinschaft angemerkt, dass vor einer Fassadenrenovierung es zunächst sinnvoll wäre, durch einen Energieberater einen energetischen Modernisierungsplan erstellen zu lassen

Zu TOP 6.1. Verschiedenes – Energieberatung für einen Modernisierungsplan - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeinschaft beschließt für einen Modernisierungsplan einen Energieberater für die Häuser 11 und 11 a+b zu beauftragen.

Die Verwaltung schätzt die Kosten auf ca. 5.000€ und wird prüfen, inwieweit die Kosten durch

Fördermittel reduziert werden können. Die Verwaltung geht davon aus, dass bis zu 80% der Kosten durch Fördermittel übernommen werden können.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Energieberater zu beauftragen.

Die Kosten werden aus der Rücklage der Gemeinschaft entnommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass Beschlüsse unter dem Tagesordnungspunkt 'Verschiedenes' aus formalen Gründen anfechtbar sind. Gemäß WEG ist die Verwaltung jedoch zur Durchführung bzw. Durchsetzung ggf. auch fehlerhafter Beschlüsse der Eigentümerversammlung verpflichtet.

Um unnötige Gerichtsverfahren aus formaljuristischen Gründen zu vermeiden entbindet die Gemeinschaft daher die Verwaltung ausdrücklich von dieser Verpflichtung. Die Gemeinschaft legt fest, dass im Falle einer gerichtlichen Anfechtung die Vorgaben dieses Beschlusses nicht durchzuführen und im Rahmen einer zukünftigen Eigentümerversammlung als eigenständiger TOP neu zu beraten und ggf. zu beschließen sind.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 5.923 Ja-Stimmen und 123 Enthaltungen

Anmerkung:

- TOP6.1 wurde nach Zustimmung der Gemeinschaft per Akklamation vorgezogen.

Zu TOP 4. Beiratswahl - wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeinschaft wählt die nachfolgenden Miteigentümer in den Verwaltungsbeirat:

Frau Svenja Packhieser-Gerhardt

Herr Amel Kurtovic

Frau Sabina Baumann

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 4.827 Ja-Stimmen und 1.219 Enthaltungen

Zu TOP 5. Wirtschaftsplan 2022 und 2023 / Tilgungsbestimmung - wurde folgender Beschluss gefasst:

Der mit der Einladung zur Versammlung vorgeschlagene Wirtschaftsplan 2023 und die hieraus resultierenden Vorschüsse für die einzelnen Wohnungen werden bestätigt.

Die sich aus dem neuen Wirtschaftsplan ergebenden Vorschüsse für die laufenden Kosten sowie die jeweiligen Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage der einzelnen Wohnungseigentümer mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 132.700, werden hiermit genehmigt.

Die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüsse sind nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenden Vereinbarungen fällig und zahlbar, hilfsweise, bzw.

ergänzend fällig und zahlbar jeweils im Voraus bis zum Ablauf des dritten Werktags eines jeden Monats auf das vom Verwalter angegebene Konto der Eigentümergemeinschaft.

Die hiermit beschlossenen Vorschüsse der einzelnen Wohnungseigentümer gelten als Anspruchsgrundlage bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Gerät ein Eigentümer mit den Vorschüssen für den beschlossenen Geltungszeitraum eines Jahres ganz oder teilweise in einer Höhe von zwei monatlichen Raten gemäß Einzelwirtschaftsplan in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Vorschüsse für das gesamte Kalenderjahr jeweils zur sofortigen Zahlung fällig.

Auf Grund des höheren Gesamtvolumens in 2023 gegenüber 2022 wird eine Neuberechnung der monatlichen Vorschüsse ab 01.01.2023 notwendig. Jeder Eigentümer hat von der Verwaltung zusammen mit der Einladung eine Mitteilung über die Höhe der ab Januar 2023 gültigen neuen Vorschüsse erhalten. Die Nachzahlungen werden zusammen mit der Abrechnung für 2021 fällig.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen mit 6.046 Ja-Stimmen

Anmerkung:

- Die Gemeinschaft wünscht die Prüfung der Konten 2200 und 2205 (Gartenpflege allgemein/Gartenpflege EG11a+b) bzw. sieht Anpassungsbedarf.

Weitere Anträge wurden nicht gestellt und weitere Beschlüsse nicht gefasst.

Im weiteren Verlauf der Versammlung wurden folgende Dinge angesprochen:

- Erreichbarkeit der Verwaltung per Email:
 - Die Emailadresse Ihres Verwalters lautet: Jan.Beneke@harbach-meinhardt.de
 - in dringenden Fällen bzw. Notfällen ist stets auch an info@harbach-meinhardt.de zu melden.
- Haumeisterservice Urgesi
 - Für einzelne Miteigentümer sind die Arbeiten des Hausmeisterservices nicht zufriedenstellend. Die Verwaltung wird mit dem Hausmeister hierzu das Gespräch suchen
 - Die Arbeiten sollen in den kommenden Monaten beobachtet werden und dann entschieden werden, ob man den Hausmeisterservice wechselt.
 - Die Verwaltung wird vorsorglich und zur Information versuchen ein Angebot eines anderen Hausmeisterservices einzuholen und diesen dem Beirat vorlegen.
- Reinigungsdienst
 - Die Verwaltung wird den Reinigungsdienst darauf hinweisen, dass die Waschküche bei verlassen immer abzuschließen ist.
 - Es besteht der Verdacht, dass vom Reinigungsdienst Flüssigwaschmittel aus der Waschküche entwendet werden.
- Mülltrennung
 - In der letzten Zeit fällt zunehmend auf, dass die Mülltrennung der Bewohner nicht zufriedenstellend ist. Die Gemeinschaft appelliert daran, dass die Miteigentümer mehr auf die Mülltrennung achten bzw. Ihre Mieter darauf ansprechen und zur sorgfältigeren Mülltrennung auffordern.

- E-Mobilität
 - Aus dem Kreis der Gemeinschaft wurde das Thema E-Mobilität angesprochen. Die Verwaltung teilte dazu mit, dass Eigentümer und Mieter grundsätzlich ein Anspruch auf die Installation einer Wallbox haben. Dies müsste per Antragstellung im Rahmen einer Eigentümerversammlung zur Genehmigung durch die Gemeinschaft vorgelegt werden. In Hinblick auf eine gemeinschaftliche Lösung kann die Gemeinschaft perspektivisch eine Bestandsanalyse E-Mobilität in Auftrag geben.
- Glasfaser
 - Der Ausbau des Glasfaser-Netzes nimmt auch in Offenbach „Fahrt“ auf. Die Verwaltung hat mit der Telekom eine Vereinbarung geschlossen, dass sämtliche Liegenschaften im Bestand einen kostenlosen Glasfaser-Hausanschluss erhalten. Dies jedoch nur, nach erfolgter Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft. Eine verbindliche Terminierung einer möglichen Bereitstellung liegt derzeit noch nicht vor.
- Lärmbelästigung aus Wohnung 7
 - Die Verwaltung hat den Eigentümer der Wohnung 7 mehrfach schriftlich darum gebeten, auf seine Mieter einzuwirken bzw. letztlich dazu aufgefordert eine Abmahnung auszusprechen. Da die Verwaltung keine Reaktion erhalten hat, wird der Sachverhalt einem Anwalt übergeben.
Alle Betroffenen sind weiterhin angehalten, ein Lärmprotokoll zu führen.
- **Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Lauf dieses Jahres geplant ist, auch die Einladungen zu Eigentümerversammlungen, die Einzelabrechnungen, die Wirtschaftspläne sowie die Protokolle der Versammlungen überwiegend nur noch über unser bekanntes Online-Portal ETG24 bereitzustellen. Wir empfehlen daher nochmals ausdrücklich die Anmeldung bei unserem Online-Portal ETG24.**
 Gleichzeitig können Sie als angemeldeter Miteigentümer laufende Projekte oder laufende Themen Ihrer Eigentümergemeinschaft unmittelbar und aktuell verfolgen. Sollten Sie den Ihnen übermittelten Zugangscode nicht mehr auffinden können, können Sie diesen mit einer formlosen Email an unsere allgemeine Mailadresse :
Info@Harbach-Meinhardt.de anfordern.

Herr Beneke schloss hierauf die Versammlung und bedankte sich bei den Anwesenden für die sachliche und konstruktive Diskussionsführung.

Offenbach, den 25.11.2022

Für die Richtigkeit


 J.A. Jan Beneke
 Verwaltungsgesellschaft
 Harbach & Meinhardt mbH