

# PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung am 12.08.2020  
der Wohnanlage „Odenwaldstr. 42-44, 63322 Rödermark“ in der Kulturhalle Rödermark

**Eröffnung der Versammlung: 18:05 Uhr**

**1.TOP: Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit; Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung**

Gegen die Feststellung, die Versammlung ist ordnungsgemäß eingeladen worden, bestanden keine Einwände. Die Versammlung war gemäß der Anwesenheitsliste beschlussfähig. Der Verwalter führt die Versammlung und erstellt die Niederschrift. Es ist ein Beirat gewählt. Es waren 717,12 MEA von insgesamt 1000,00 MEA und 59 Stimmen von insgesamt 81 Stimmen anwesend bzw. vertreten. Auf Nachfrage des Verwalters erklärten die anwesenden Eigentümer, dass gegen die Anwesenheit eines Gastes keine Einwände bestehen.

**2. TOP: Bericht des Verwalters**

**3. TOP: Jahresabrechnung 2019**

Die Abrechnung für das Jahr 2019 wird in folgenden Punkten gegenüber der Vorlage geändert:

- Der Zähler KW8E2A5L0EK2P im Haus Nr. 42 wird für Allgemeinstrom auf alle Häuser umgelegt
  - Die für den Kauf von Handsender und Schlüsseln verauslagten Kosten werden vom Verwalter erstattet
- Über die Abrechnung wird in geänderter Form in der nächsten Versammlung beschlossen. Der Bauträger wird aufgefordert ein Angebot für die Übernahme von Mehrkosten für den Müll (Kauf von Müllsäcken) zu machen über dessen Annahme in der Versammlung beschlossen werden soll.

**4. TOP: Wirtschaftsplan 2020**

*Beschluss: Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 vom 20.07.2020 wird wie vom Verwalter vorgelegt beschlossen. Das Hausgeld wird soweit ausgewiesen zum 01. September 2020 angepasst. Die einmaligen Zahlungen sind am 01. September 2020 fällig. Der Wirtschaftsplan gilt fort bis zum Beschluss über einen neuen Plan. Die Zuweisung zu den Rücklagen erfolgt jährlich durch Überweisung auf das separate Konto. Überzahlungen werden nicht ausgezahlt und verbleiben bis zur Abrechnungserstellung auf dem Konto der WEG.*

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen und vom Verwalter verkündet.

**5. TOP: Allgemeine Verwaltung**

**5.1. Installation von weiteren Pollern / Schranken / Überwachung Hof per Kamera**

Es werden keine weiteren Poller montiert.

*Beschluss Schranken: Die Eigentümer beschließen, die Befahrbarkeit des Grundstücks, insbesondere im Bereich der Feuerwehrezufahrt (rechts der Haus-Nr. 44) weiter einzuschränken. Dazu ist die Abstimmung mit der Feuerwehr erforderlich, da auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr als Aufstellflächen erreichbar und nutzbar sein müssen. Der Verwalter stimmt sich mit den zuständigen Stellen ab und holt Angebote für die Umsetzung ein. Für die Anfrage von Angeboten legen die Eigentümer des Weiteren fest: es wird eine manuell zu bedienende Schranke (rot-weiß) mit Verschluss durch ein Hängeschloss mit Doppelzylinder (Feuerwehr / Schließung für Hausmeister) durch den Hausmeister montiert. Die Kosten sollen 1.500 € nicht übersteigen und sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.*

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen und vom Verwalter verkündet.

Zur Installation von Kameras erfolgt kein Beschluss.

**5.2. Vorgehensweise in Bezug auf Mängelbeseitigung**

Dem Verwalter wurde die „Mängelfreimeldung“ des GU Jöst an den Bauträger Stand 20.12.2018 übergeben. Kenntnisse über die Durchführung von weiteren Arbeiten im Januar 2019 mit daraus erwarteten weiteren Freimeldungen liegen nicht vor. Der Verwalter hat die getroffenen Aussagen durch die Fa. Jöst bis heute nicht bestätigt. Der Sachverständige Steiner hatte sich auf wiederholte Anfragen zur Prüfung der Erklärung des GU nicht zurück gemeldet. (Allerdings erfolgte am 13. August 2020 ein Anruf von Herrn Steiner)

Seite 1 von 3

# PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung am 12.08.2020  
der Wohnanlage „Odenwaldstr. 42-44, 63322 Rödermark“ in der Kulturhalle Rödermark

## 5.3. Einleitung rechtlicher Schritte aufgrund unsachgemäßer Einzäunung im EG Haus 44

**Beschluss:** *Der Mieter der Wohnung EG mit rechts im Haus-Nr. 44a Herr Bastian Keil Agu hat einen Bereich des Gemeinschaftseigentums eingezäunt. Die Beleuchtung der Wege in diesem Bereich ist daher eingeschränkt. Den Aufforderungen des Verwalters auf Rückbau / Änderung des Zauns gegenüber dem Eigentümer/Vermieter wurde nicht nachgekommen. Zudem ist der Zaun nicht auf der Innenseite der Lüftungsaufbauten montiert, sondern auf der Außenseite. Die Eigentümer beschließen daher: der Verwalter fordert den Mieter zum Rückbau auf. Sollte diese in angemessener Frist nicht erfolgen, soll der Verwalter einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung der Ansprüche auf Rückbau (und Beseitigung der durch die Montage entstandenen Schäden) mandatieren.*

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen und vom Verwalter verkündet.

## 5.4. Regelung zur Lagerung von Gegenständen in der Tiefgarage

**Beschluss:** *Einzelne Bewohner nutzen die Pkw-Stellplätze in der Garage zur Lagerung brandbeschleunigender Gegenstände (Pappe, Karton, Plastik, Hausrat usw.). In der Garage dürfen allerdings nur in stark begrenztem Umfang Gegenstände gelagert werden, da es sich um einen Großgarage /Sonderbau handelt. Hinweise durch den Verwalter / Hausmeister bleiben immer wieder ohne Ergebnis. Der Verwalter rät, hier Regelungen zu treffen. Die Eigentümer beschließen daher: der Hausmeister wird durch eine Mitteilung auf die bestimmungswidrige Nutzung / Abstellen / Lagern von Gegenständen hinweisen und auffordern die Sachen zu entfernen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass die Gegenstände entfernt werden und dafür eine Pauschale von 20 € berechnet wird (die durch den Verwalter eingefordert wird), wenn dies nicht durch die Stellplatznutzer erfolgt.*

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen und vom Verwalter verkündet.

## 5.5. Installation einer Bewässerungsanlage / Änderung der Rasengittersteine zur Nachbarliegenschaft

Der Verwalter wird mit eine Fachfirma / Gartenbaufirma einen Vorschlag für eine automatische Bewässerung der Pflanzbeete erarbeiten und vorstellen.

## 5.6. Erlaubnis zur Installation von Klimaanlage

**Beschluss:** *Den Eigentümern der WEG Odenwaldstrasse 42- 44 wird der fach- und normgerechte Einbau einer Single- oder Multi-Split-Klimaanlage gestattet. Das Außengerät ist dabei vibrationsgedämpft auf dem Boden des zur Wohnung gehörenden Balkons bzw. der zur Wohnung gehörenden Terrasse anzubringen. Eine Anbringung an der Außenwand oder einen Geländer wird ausgeschlossen. Weiterhin ist das Außengerät so zu wählen, dass eine Lärmbelästigung vermieden wird. In Anlehnung an die TA-Lärm werden folgende Höchstbelastung festgelegt: 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber. Die Messung wird dabei am sogenannten maßgeblichen Immissionsort vorgenommen. Dieser liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Zur Installation darf eine Kernlochbohrung mit einem Durchmesser von maximal 80 mm durch die Außenwand erfolgen. Diese ist nach Abschluss der Verlegung fachgerecht abzudichten, um ein Eindringen von Feuchtigkeit auszuschließen. Die Entwässerung der Anlage hat entweder in das Abwassersystem der Wohnung oder über den Balkon / die Terrasse der Wohnung zu erfolgen. Alle Kosten für die Planung, Installation, Betrieb und Wartung sind ausschließlich durch den Eigentümer zu tragen. Weiterhin verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer, das Gerät zurückzubauen und Schäden am Gemeinschaftseigentums fachgerecht zu beseitigen, wenn der Betrieb des Gerätes beendet wird. Die Verpflichtungen dieses Beschlusses sind im Falle eines Verkaufs der Wohnung auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.*

Der Beschluss wurde mehrheitlich (bei 27 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen) angenommen und vom Verwalter verkündet.

# PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung am 12.08.2020  
der Wohnanlage „Odenwaldstr. 42-44, 63322 Rödermark“ in der Kulturhalle Rödermark

## 5.7. Allgemeine Regelung für Beschädigungen welche durch Eigentümer entstanden sind

Über die übliche Nutzung hinausgehende Schäden in der Anlage (z.B. Flecken im Belag Treppenhaus oder den Treppenhauswänden, Abschrauben von Pollern usw.) führen grundsätzlich zu einem Schadenersatzanspruch gegen den/die Verursacher. Allerdings ist die Eigentümergemeinschaft für die Durchsetzung beweisbelastet. So reicht es nicht aus, dass z.B. Verfärbungen vor eine Wohnungseingangstür enden. Die Eigentümer / Bewohner werden gebeten, Verschmutzungen unmittelbar zu entfernen.

## 6. TOP: Mängelbeseitigungsanspruch

Der Verwalter hat dem Bauträger wiederholt Mängel angezeigt. Die notwendigen Nacharbeiten / Mängelbeseitigungsarbeiten sind nur teilweise oder ohne Erfolg oder gar nicht vorgenommen worden. Zum Teil wurden Zusagen für die Ausführung von Arbeiten getroffen, die nicht eingehalten wurden. Folgende Bereiche sind mindestens betroffen:

- a. Zuordnung der gemeinschaftlichen Stromzähler
- b. Funktionen FH-Türen / Schließen der Türen dauerhaft nicht sichergestellt
- c. Wassereintritt in der Tiefgarage – im Bereich der Licht-/Abluftschächte tritt Wasser ein
- d. Zuordnung von Kosten Strom der Liegenschaft und Nachbarhäuser
- e. Beschichtung Tiefgarage / Risse Einfahrt Tiefgarage
- f. Feuchtigkeitseintritt im Heizraum
- g. Treppenhaus- und Tiefgaragenbeleuchtung / Dauerbeleuchtung Außenanlage
- h. Belüftung Treppenhäuser

Teilweise sind die Mängel noch aus der Abnahme des Gemeinschaftseigentums (Türen der Schleusen von der Tiefgarage zu den Treppenhäusern). Für die (Brandschutz)Türen empfiehlt der Verwalter die Selbstvornahme zu beschließen. Durch Einbau von Dictatoren können die meisten Türen sicher geschlossen werden. Der Verwalter rät zur Vermeidung von finanziellen und rechtlichen Risiken, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, die Mängel im Rahmen eines selbständigen Beweisverfahrens bestätigen zu lassen und im Anschluss Klage gegen den Bauträger einzureichen.

Der Bauträger sagt zu, in der nächsten Versammlung konkrete Angaben/ ein Konzept zur Abarbeitung der Mängel / Restarbeiten machen. Der Verwalter sieht einen TOP in der Versammlung vor, der sowohl die Annahme des Vorschlags, als auch die Mandatierung eines Anwalts zur Durchsetzung der Ansprüche ermöglicht.

## 7. TOP: Umfirmierung und Wahl des Verwalters

Der Verwalter kann die Verwaltung über das Jahr 2020 hinaus nicht fortführen.

## 8. TOP: Verschiedenes

- Für die Biotonnen werden Deckel mit Belüftung/Filter angeschafft
- Termine für Sperrmüll wurden von der Gemeinde nicht angenommen. Der Verwalter organisiert den nächsten Sperrmülltermin
- Der Verwalter nimmt Kontakt mit dem Hausmeister auf und verlangt aufgrund der wiederholten, berechtigten Kritik an den Leistungen (insbes. Hausreinigung und Pflege Außenanlage) ein Rückerstattung/Verrechnung der Vergütung

**Die Niederschrift wurde im Anschluss an die Versammlung von Herrn Jahn als Beiratsmitglied, Herrn Bierschenk und dem Verwalter als Versammlungsleiter unterschrieben.**