

**Versammlungs-Niederschrift der ordentlichen Eigentüerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft
Odenwaldstraße 42 – 44A, 63322 Rödermark**

am Montag, den 26. September 2022

Ort: **Kulturhalle Rödermark, Dieburger Straße 27, 63322 Rödermark**

Versammlungsbeginn: **17:30 Uhr**

Versammlungsende: **21:20 Uhr**

Leitung der Versammlung: Thorsten Reiber, Hagenkötter HV
Protokoll: Thorsten Reiber
vom VBR anwesend: Frau Traub, Herr Allalou und Herr Krüer
weiterhin anwesend: Herr Lazar Mattia, Hagenkötter HV

Feststellung der Beschlussfähigkeit/Tagesordnung (MEA = Miteigentumsanteile)

Anwesende Eigentümer / Einheiten (ET):

persönlich vertretene ET:	28 / 81 ET 371,44 / 1.000 MEA
durch Vollmacht vertretene ET:	8 / 81 ET 103,06 / 1.000 MEA
vertretene ET gesamte Miteigentumsanteile	36 / 81 ET 474,50 / 1.000 MEA

Jeder Wohnungseigentümer kann sich an der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Für das Stimmrecht gilt:
Jede Sondereigentumseinheit hat eine Stimme.

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten sind der Urschrift dieser Niederschrift angeheftet.
Die Niederschrift besteht aus 7 Seiten.


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 2 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. September 2022

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der Abstimmungsmodalitäten.

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, eröffnet die Versammlung, stellt die fristgerechte Einladung am 20.07.2022 und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest und geht sodann zur Tagesordnung über.

TOP 2 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2021.

Beschlussantrag:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2021 erstellten Jahresabrechnung mit **Druckdatum 03.06.2022** beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge (**Abrechnungsspitze = 18.657,22 €**) als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die sich ergebenden Guthaben werden mit den auf Grundlage des geltenden Wirtschaftsplans zu zahlenden Hausgeldvorschüssen verrechnet.

Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelaabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben bis zu diesem Zeitpunkt für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Abstimmungsergebnis (ET): 35 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes **Beschlussergebnis:**

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 und Festsetzung der Hausgeldvorauszahlung.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom **03.06.2022** für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage und der Rücklage für bauliche Veränderungen im Gemeinschaftsinteresse.

Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu leistenden Teilbeträge gelten ab dem **01.01.2023** für den Zeitraum ab dem **01.01. bis 31.12.2023**, bzw. bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen.


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 3 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. September 2022

Abstimmungsergebnis (ET): 35 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 4 Wahl der Hausverwaltung

Beschlussantrag:

Die Firma Hagenkötter Hausverwaltung GmbH, Salisweg 47, 63454 Hanau wird ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2025 zur Verwalterin bestellt. Die Grundvergütung beträgt ab dem 01.01.2023 bis 31.12.2025 pro Sondereigentum Wohnung brutto 30,00 EUR/Monat, pro Teileigentum Gewerbe brutto 44,00 EUR/Monat und pro Teileigentum Tiefgarage brutto 5,00 EUR/Monat.

Der Verwaltungsbeirat, Frau Kügler, Frau Traub, Herr Allalou, Herr Krüer und Herr Bierschenk, werden beauftragt und bevollmächtigt, den allen Eigentümern mit der Einladung zu der Versammlung zugesandten Verwaltervertrag mit einer Laufzeit über die gesamte Bestelldauer zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis (ET): 34 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung für die jährliche Wasserabrechnung durch einen Dienstleister und deren Finanzierung.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die Verwaltung die künftige Wasserzählerablesungen und Abrechnungen gemäß dem Angebot Nummer 127-2021 vom 26.08.2021 in Höhe von ca. 1.915,90 € / pro Wirtschaftsjahr (brutto), an die Firma Abrediserv beauftragen soll.

Abstimmungsergebnis (ET): 31 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen


Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Abschluss von notwendigen Wartungsverträgen


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 4 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung vom 26. September 2022

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die Verwaltung die folgende Wartungsverträge im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der genannten / beigefügten Angebote an die jeweilige Firma beauftragen soll:

Firma:	Angebot:	Datum:	Preis (brutto)	Gewerk:
Marx Intronlc	28888-22	29.03.2022	600,55 €/Jahr	Fluchtweganlage
TÜV Rheinland	87634347	01.06.2022	1547,00/Intervall	Sicherheitsanlagen

Abstimmungsergebnis (ET): 35 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 7 **Beschlussfassung über die Genehmigung einer zusätzlichen Markise am Gemeinschaftseigentum SE 59, Odenwaldstraße 44A, 63322 Rödermark und deren Finanzierung.**

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Antragstellerin Frau Hildegard Schultz, SE 59, Odenwaldstraße 44A von der Tagesordnung genommen.

TOP 8 **Beiratsvorbehalt / maximale Instandhaltung/-setzung Beauftragung**

Die Eigentümerin Frau Korten nimmt an der Versammlung teil.

Beschlussantrag:

Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis 5.000,00 Euro (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr 10.000,00 Euro) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme 5.000,00 Euro, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümersammlung einzuberufen.

Abstimmungsergebnis (ET): 36 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.


B. Trau
Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 5 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. September 2022

TOP 9 Beschlussfassung zu einzelnen Vorgaben

Beschlussantrag:

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der ETV einzuholen:

- Kleinere Erhaltungsmaßnahmen bis zu einem Kostenaufwand von 5.000,00 Euro im Einzelfall; der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im jeweiligen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtansatz für die laufende Erhaltung nicht überschreiten.
- Abschluss von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl) und von Wartungs- sowie Hausmeisterverträgen.
- Abschluss von Versicherungsverträgen. Ohne Zustimmung der Eigentümer darf die Laufzeit solcher Verträge 5 Jahre nicht überschreiten.
- Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln.
- Gerichtliche Beitreibung von Hausgeldvorauszahlungsansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.

Abstimmungsergebnis (ET): 36 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 10 Beschlussfassung über die Neugestaltung des „Hausmeister- / Müllservicevertrages“ und deren Finanzierung.

Die Eigentümer Alan verlassen die Versammlung.

Der Tagesordnungspunkt wurde von den anwesenden Eigentümern einstimmig von der Tagesordnung genommen.

Abstimmungsergebnis (ET): 35 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

TOP 11 Beschlussfassung über die Eintreibung der Forderung gegen die Hausverwaltung Reis sowie Klageerhebung und deren Finanzierung.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass der Verwalter namens und auf im Auftrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Angebot des ehemaligen Verwalter Reis GmbH & Co KG in Höhe von 1/3 der ursprünglich bereits vereinnahmten


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 6 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. September 2022

Verwaltergebühren in Höhe von 3.313,56 € für die Verwaltung der Tiefgaragenstellplätze Schleich & Haberl annehmen soll. Die Erstattung in Höhe von ca. 1.104,52 € soll der allgemeinen Erhaltungsrücklage zugeführt werden.

Abstimmungsergebnis (ET): 35 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 12 Beschlussfassung über die Installation eines Klimagerätes im Sondereigentum 10014, Haus 42, 2.OG, Frau Sabine Winkler und deren Finanzierung.

Die Eigentümer Akbari, Isaak, Meißner, Petersohn, Schuhmann und von Gossler verlassen die Versammlung

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Antragstellerin Frau Sabine Winkler, SE 57, Odenwaldstraße 42 von der Tagesordnung genommen.

TOP 13 Beschlussfassung über die Beauftragung der Firma Schneewind gemäß Angebot 70093.21 in Höhe von 4.284,00 € und deren Finanzierung.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die Verwaltung die Instandsetzungsarbeiten in der Tiefgarage gemäß dem Angebot Nummer 70238.22 vom 26.06.2022 in Höhe von ca. 5.087,25 € (brutto), an die Firma Schneewind Betontechnik GmbH beauftragen soll. Die Finanzierung erfolgt gemäß der Miteigentumsanteile im jeweiligen Wirtschaftsjahr.

Abstimmungsergebnis (ET): 30 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:


Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 14 Beschlussfassung über die Umgestaltung des Sondernutzungsrechts Garten der Kindergarten, TE 1 – 5, Odenwaldstraße 42 und deren Finanzierung

Die Eigentümern Schultze verlassen die Versammlung


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

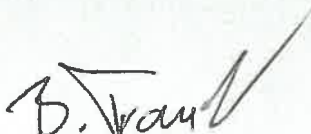
Seite 7 von 7 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. September 2022

Der Tagesordnungspunkt wurde von den anwesenden Eigentümern einstimmig von der Tagesordnung genommen.

Abstimmungsergebnis (ET): 29 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

TOP 15 Sonstiges / Verschiedenes (Keine Beschlussfassung)

- Die Verwaltung wird gebeten, einen Elektrofachbetrieb mit der Prüfung des Betriebs der Einfahrtssteuerung Teileigentum zu prüfen.
- Die Verwaltung wird gebeten, die Beschilderung und die Installation der Poller in Auftrag zu geben.
- Die Verwaltung wird gebeten, das Feuerwehruzufahrtsiegel bzgl. der Zufahrt Bayernland / Mülleinhausung bei der Feuerwehr anzufordern.
- Die Verwaltung informierte die anwesenden Eigentümer, dass vor die neue Stele ein Schutzpfosten / -poller installiert werden wird.


B. von
Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer