

Wohnungseigentümergeinschaft Nummer: 182

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

am Montag, den 26. Juni 2023

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

Versammlungsbeginn: **17:40 Uhr**

Versammlungsende: **19:30 Uhr**

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

Feststellung der Beschlussfähigkeit/Tagesordnung (MEA = Miteigentumsanteile)

Anwesende Eigentümer / Einheiten (ET):

persönlich vertretene ET:	26 / 81 ET 347,57 / 1.000 MEA
durch Vollmacht vertretene ET:	6 / 81 ET 68,14 / 1.000 MEA
vertretene ET gesamte Miteigentumsanteile	32 / 81 ET 415,71 / 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 4 Seiten.


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 2 von 4 der Niederschrift über die Wohnungseigentümersversammlung vom 26. Juni 2023**TOP 1 Eröffnung und Feststellung der Abstimmungsmodalitäten.**

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, eröffnet die Versammlung, stellt die fristgerechte Einladung am 08.05.2023 und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest und geht sodann zur Tagesordnung über.

TOP 2 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2022.Beschlussantrag:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2022 erstellten Jahresabrechnung mit **Druckdatum 25.04.2023** beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge (**Abrechnungsspitze = 10.403,60 €**) 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): 28 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024 und Festsetzung der Hausgeldvorauszahlung.Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom **25.04.2023** 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 **01.01.2024** für den Zeitraum ab dem **01.01. bis 31.12.2024**, bzw. bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen.



Verwaltungsbeirat



Versammlungsleiter



Wohnungseigentümer

Seite 3 von 4 der Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung vom 26. Juni 2023

Abstimmungsergebnis (ET): 28 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 4 Beschlussfassung bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Sachverhalt Gewährleistungsansprüche Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger Fruchtenich und deren Finanzierung.

Die Eigentümer Frau Traub, Frau Wreesmann, Frau Michael und Herr Allalou nehmen an der Versammlung teil.

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

Abstimmungsergebnis (ET): 32 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

TOP 5 Beschlussfassung bezüglich der Kündigung des Vodafone Kabelliefervertrages und dessen Ersatzvornahme sowie der künftigen Finanzierung.

Beschlussfassung:

Der Versammlungsleiter nimmt Bezug auf die Änderungen des Telekommunikationsgesetzes und verweist auf das Beiblatt zur Eigentümersammlung. Die Eigentümer wurden darüber informiert, dass Kabelfernsehgebühren ab dem 01.07.2024 nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Die Wohnungseigentümer beschließen die Kündigung des Signallieferungsvertrag der Vodafone zum nächstmöglichen Termin

Abstimmungsergebnis (ET): 9 Ja-Stimmen, 22 Nein-Stimmen und 1 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:


Der Beschlussantrag wurde abgelehnt.

TOP 6 Beschlussfassung über die Neugestaltung des „Hausmeister- / Müllservicevertrages“ und deren Finanzierung.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die Hausverwaltung folgenden Teilleistungen bei der Firma Peters aus dem aktuellen „Betreuungsvertrag“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigen soll:


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer

Seite 4 von 4 der Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 26. Juni 2023

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Außenreinigung und Gartenpflege

Weiterhin sollen die oben genannten Teilleistungen frühestmöglich an die Firma Christian Nowak Dienstleistungen, Hintergasse 11, 63486 Bruchköbel vergeben werden.

Die Hausverwaltung weist daraufhin, dass das Risiko besteht, dass die Firma Peters bei einer Teilkündigung der oben genannten Leistungen, den bereits geschlossenen Betreuungsvertrag komplett kündigt / aufhebt.

Abstimmungsergebnis (ET): 31 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die Eintreibung der Forderung gegen die Hausverwaltung Reis sowie Klageerhebung und deren Finanzierung.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass die Hausverwaltung die Forderung in Höhe von 1.104,52 € gegen den ehemaligen Verwalter Reis ausbuchen und alle weiteren Maßnahmen einstellen soll.

Abstimmungsergebnis (ET): 31 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 8 Sonstiges / Verschiedenes (Keine Beschlussfassung)

- Die anwesenden Eigentümer sind sich darüber einig, dass die Schranken in der Tiefgarage dauerhaft geöffnet bleiben sollen. Die Hausverwaltung wird dies veranlassen.
- Der Versammlungsleiter macht alle anwesenden Eigentümer darauf aufmerksam, dass die Tiefgarage voraussichtlich im September 2023 abermals für 1 bis 2 Tage komplett gesperrt werden wird. Grund ist die Tiefgaragenreinigung sowie der zweite Bauabschnitt (Zufahrtsrampe) der Firma Schneewind.
- Herr Allalou teilt mit, dass er aus privaten Gründen künftig von seinem Amt als Beirat zurücktritt und ab sofort nicht mehr zu Verfügung steht.


Verwaltungsbeirat


Versammlungsleiter


Wohnungseigentümer