

## PROTOKOLL

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnanlage Mühlenbach 30 in 50676 Köln am 01.12.2022 um 18:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Miteigentümer Herrn Horstmann und Herrn Kieren. Alle Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Versammlung in der Wohnung von Herrn Horstmann und Herrn Kieren stattfindet.

Die Versammlung wurde mit Schreiben vom 24.10.2022 form- und fristgerecht einberufen. Die GEWO Hausverwaltung GmbH ist durch Frau Tabel (Protokollführerin u. Versammlungsleiterin) vertreten.

### **01. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Eröffnung der Versammlung**

Zu Versammlungsbeginn sind 1.000 / 1.000 MEA (Miteigentumsanteile) vertreten; die Versammlung ist beschlussfähig und beginnt um 18.15 Uhr.

### **02. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2021, auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. – Ausdrucksdatum: 20.10.2022. (Einzelabrechnung der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2021 lag der Einladung bei)**

Die buchhalterischen Unterlagen der Eigentümergemeinschaft des Jahres 2021 wurden durch Herrn Erkens geprüft.

#### **Beschlussantrag:**

Die vorgelegte Gesamtabrechnung in Höhe von **21.432,55 €** mit dem Ausdrucksdatum vom 20.10.2022 und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 werden anerkannt.

Die Guthaben und Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen werden zum **15.12.2022** fällig und zahlbar. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich. Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, geben – bei Guthaben – der Verwaltung die Kontonummer (IBAN) und Bankleitzahl (BIC) bekannt, auf die ihr Guthaben einzuzahlen sind.

#### **Verkündung:**

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen.**

### **03. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der GEWO Hausverwaltung GmbH, für das Wirtschaftsjahr 2021**

#### **Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt wird.

#### **Verkündung:**

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **einstimmig angenommen.**

### **04. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung des Rechnungsprüfers Herr Erkens, für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass dem Rechnungsprüfer Herr Erkens für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt wird.

**Verkündung:**

Der Antrag wird mit 834,62/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 165,38 Enthaltung **mehrheitlich angenommen**. Herr Erkens enthält sich der Stimme.

**05. Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 in Höhe von EUR 30.040,00. (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan im Gelbausdruck vom 21.10.2022, lag der Einladung bei)**

**Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan **2023** wird in der Position Hausreinigung von der Verwaltung noch einmal überprüft, ob ggf. diese Position nicht um 150,00 € gemindert werden kann. Sollte dem so sein, wird mit dem Protokoll eine geänderte Fassung in der Farbe BLAU in Höhe von **29.890,00 €** – mit Änderungen- **ab Januar 2023** anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem **01.01.2023** fällig und zahlbar.

Sollte keine Reduzierung möglich sein, wird der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan 2023 in der Farbe GELB in Höhe von **30.040,00 €** mit dem Ausdrucksdatum vom 21.10.2022 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne werden –ohne Änderung- **ab Januar 2023** anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem **01.01.2023** fällig und zahlbar.

Für die Eigentümer, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, sorgt die Verwaltung für den entsprechenden Kontenausgleich.

**Verkündung:**

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen**.

**06. Beratung und Beschluss über die Fälligkeit der Hausgelder (die Jahres-Hausgeldbeiträge sind Anfang des Jahres in voller Höhe fällig werden jedoch monatlich gestundet, so dass im Falle eines gerichtlichen Mahnverfahrens die komplette Jahressumme geschuldet wird)**

**Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass wenn ein Eigentümer mit den beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als 2 monatlichen Raten in Verzug gerät, dass dann die gesamten – dann noch bis Ende der Abrechnungsperiode- ausstehenden monatlichen Hausgeldvorauszahlungen in einer Summe zur sofortigen Zahlung fällig werden, sofern die HV dies dem säumigen Eigentümer mitteilt.

**Verkündung:**

Der Antrag wird mit 687,88 / 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 312,12 Enthaltung **allstimmig angenommen**.

**07. Beratung und Beschlussfassung über die Wiederbestellung der GEWO Hausverwaltung GmbH ab dem 01.01.2023 bis 31.12.2027, mit einer geänderten Verwaltergebühr von EUR 40,98 pro Wohneinheit und Monat inkl. gültiger MwSt., auf Grundlage des beiliegenden Verwaltervertrages (VDIV –NRW Fassung 03.2021). (Kopie liegt der Einladung bei).**

*Hinweis der Verwaltung:*

*Der Abschluss einer Neufassung des Verwaltervertrags ist bedingt durch gesetzliche Änderungen in der WEG Novelle vom 01.12.2020.*

**Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass auf Grundlagen des vorliegenden neuen Verwaltervertrags die GEWO Hausverwaltung GmbH ab dem Zeitraum 01.01.2023 bis zum 31.12.2027 mit einer monatlichen Verwaltergebühr von EUR 40,98 pro Wohneinheit und Monat inkl. gültiger MwSt. bestellt wird.

**Verkündung:**

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung allstimmig angenommen.

**08. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss des Verwaltervertrags und der damit verbundenen Unterschriften. In der Versammlung können gerne alle anwesenden Unterschreiben.**

**Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Vertrag in der Versammlung von Herrn Erkens und Herrn Kieren unterzeichnet wird.

**Verkündung:**

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung allstimmig angenommen.

**09. Beratung und Beschlussfassung über die Teilnahme an Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation (z.B. Zoom) Hybrid- ETV. Die Eigentümer beschließen auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. die Einführung der Online Teilnahme der Wohnungseigentümer an zukünftigen Eigentümerversammlungen unter folgenden Voraussetzungen:**

**Beschlussantrag:**

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass

- Die Online-Teilnahme ist sofort / zukünftig für alle Eigentümerversammlungen zulässig und wird von dem derzeitigen Verwalter technisch sichergestellt. Die Online-Teilnahme erfolgt über den Anbieter Zoom.
- Technisch wird die Teilnahme durch eine Videokonferenz – Übertragung von Bild und Ton der Versammlung – über Konferenzmikrofone und Konferenzkameras am Versammlungsort durch den Verwalter sichergestellt.
- Die online teilnehmenden Miteigentümer und ihre Redebeiträge werden mit Bild und Ton während der Versammlung im Versammlungsraum dargestellt. Die Redebeiträge der physisch anwesenden Eigentümer werden ebenfalls über das Videokonferenzsystem an die virtuellen teilnehmenden Eigentümer übermittelt. Der Versammlungsleiter moderiert die Videokonferenz.
- Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich. Die online teilnehmenden Eigentümer dürfen keine Dritten hinzuziehen.
- Die virtuelle Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung erfolgt durch die Anmeldung mit der Software Zoom zu der von dem Verwalter angegebenen Adresse zum Zeitpunkt der Versammlung.
- Wohnungseigentümer, die in elektronischer Form an Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen, haben ein Rede- und Fragerecht. Ihr Stimmrecht können sie nicht in elektronischer Form ausüben. Es steht ihnen insoweit im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung frei, anderen persönlich teilnehmenden Wohnungseigentümern oder dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht auszustellen und im

Laufe der Versammlung entsprechend des jeweiligen Diskussionsstands Weisungen zu erteilen, wie die Vollmacht auszuüben ist bzw. der Stimmrechtsvertreter abzustimmen hat.

- Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen. Liegt die technische Störung im Verantwortungsbereich des Eigentümers, liegt kein Mangel in der Versammlung vor. Die Beweislast trägt der Eigentümer.
- Eine Aufzeichnung der Videoteilnahme durch den Versammlungsleiter / Moderator ist zulässig bzw. wird beschlossen.

#### Verkündung:

Der Antrag wird mit 1.000/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung **allstimmig angenommen**.

#### **Verschiedenes:**

- Das Spinnengewebe an der Fassade kann mittels eines Handfegers/ Besen entfernt werden. Herr Sänger und Herr Pellerito werden gebeten, aus dem Fenster zur Straßenseite, unterhalb der Fensterbank die Spinnengewebe in regelmäßigen Abständen zu entfernen.

- Die Müllplatzsituation ist nach wie vor ein wöchentliches Thema. Die Mülltüten werden auf überfüllte Tollen abgelegt oder daneben gestellt werden, ohne den Müll nach unten zu drücken. Kartonagen werden ohne zu verkleinern, ebenfalls einfach eingeworfen oder draufgestellt. Die AWB nimmt nichts an Müll mit, was oberhalb des Deckelverschlusses abgelegt ist. Daher wird noch einmal darum gebeten, den Müll herunter zu drücken, Kartonagen sind **grundsätzlich** in kleinere Stücke zu zerreißen. Sollten die Tonnen zu überfüllt sein, kann man die Kartonage oder den eigenen Plastikmüll bis zur nächsten Leerung in den eigenen Räumlichkeiten auch mal lagern. Teilweise sind Tonnen gerade geleert und am Nachmittag bereits völlig überfüllt. **Ansonsten bleibt nur noch die Möglichkeit, einen teuren Mülldienst zu beauftragen und die Kosten auf alle umzulegen.**

- Herr Erkens wird über einen Freund, der ein Energieberater ist in Erfahrung bringen, ob der Freund oder ein Kollege die WEG unterstützen kann, welche erneuerbaren Energien zur Ersetzung der Heizungsanlage ohne Gas und Öl sinnig sind. Es soll ebenfalls geklärt werden, was es für Möglichkeiten gibt, mit Solar oder Fotothermie Strom zu erzeugen.

- Die Verwaltung wird den Kabelvertrag prüfen und im Haus absprechen, wer den Kabelvertrag für seine Wohnung braucht. Herr Pellerito nutzt seinen Kabelanschluss überhaupt nicht.

Die Versammlungsleiterin dankt den Anwesenden für ihr Kommen und die gute Zusammenarbeit und schließt die Versammlung um 19.25 Uhr.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung umfasst insgesamt 4 Seiten (einschließlich dieser Seite).

GEWO Hausverwaltung GmbH

Bergisch Gladbacher Str. 821

Frau Tabel (Protokollführerin)

51069 Köln

Herr Pellerito



Herr Erkens

