

Protokoll
Ordentliche Eigentümersversammlung vom 25.08.2025
Objekt: Nelkenstr. 1+3 / 35418 Buseck

Ort: Kulturzentrum Großen Buseck, Am Schlosspark 2, 35418 Buseck
Beginn: 18:00 Uhr / Ende: 20:10 Uhr

Den Vorsitz führte Herr Nikolaus C. Spanier.

Bei Fragen können Sie sich gerne an die für Sie zuständigen Mitarbeiter/ -innen wenden:

Frau Krieger: Buchhaltung, Tel.: 0641/565588-17

Frau Schäfer: Technik/Organisation, Tel.: 0641/565588-20

Frau Rinker: Technik/Organisation, Tel.: 0641/565588-14

TOP 1 – Begrüßung und Feststellung der ordentlichen Einberufung und Beschlussfähigkeit der Versammlung

Begrüßung und Feststellung der ordentlichen Einberufung und Beschlussfähigkeit der Versammlung.

TOP 2 – Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen (Jahresabrechnung)

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 03.06.2025 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung (09.09.2025). Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Ja: 63557,0000/100.000 MEA **Nein: 5550,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 726,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 3 – Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen (Wirtschaftsplan)

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 03.06.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Oktober 2025. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Ja: 63087,0000/100.000 MEA **Nein: 6020,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 726,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 4 – Entlastung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit (01.01.2024 – 31.12.2024) entlastet.

Ja: 57569,0000/100.000 MEA **Nein: 4421,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 7843,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 5 – Entlastung des Verwalters

Der Verwalter wird für seine Tätigkeit (01.01.2024 – 31.12.2024) entlastet.

Ja: 63832,0000/100.000 MEA **Nein: 4743,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 1258,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 6 – Wahl des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat bestehend aus Frau Wenz, Herr Weißenborn, Herr Becker und Herr Rzempowski werden erneut zur Wahl gestellt und gewählt. Den Vorsitz behält Herr Weißenborn.

Ja: 53661,0000/100.000 MEA Nein: 4585,0000/100.000 MEA Enthaltung: 11587,0000/100.000 MEA
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 7 – Brandschutzkonzept - Angebote für alle notwendigen Maßnahmen #2033 + #44729

Die Firma NASC wurde mit der Einholung von Angeboten für alle notwendigen Maßnahmen in der letzten ordentlichen Versammlung beauftragt. Herr Nau vom Ingenieurbüro NASC Brandschutzplanungen GbR wird zur Versammlung eingeladen und berichtet über den Sachstand. Folgende Angebote liegen für die Wohnungseingangstüren vor:

- Firma Holzmann, 545.496,00 € brutto
- Firma Caspari, 527.991,10 € brutto
- Firma Tesfa, 630.581,00 € brutto
- Firma Sahin, 625.694,86 € brutto
- Firma DR Metallbau, 684.711,84 € brutto

Die Genehmigung von TOP 7 kommt nur zustande wenn TOP 8 beschlossen wird.

Ja: 8130,0000/100.000 MEA **Nein: 58270,0000/100.000 MEA** Enthaltung: 2679,0000/100.000 MEA
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **abgelehnt** wurde.

TOP 8 – Sonderumlage für die Beauftragungen der Brandschutzmaßnahmen

Es wird eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen zur Finanzierung von TOP 7 in Höhe von 650.000,00 € zum 13.10.2025 beschlossen.

Die Genehmigung von TOP 8 kommt nur zustande, wenn TOP 7 beschlossen wird.

OHNE BESCHLUSS - TOP 7 abgelehnt

TOP 9 – Brandschutzkonzept - Angebote für alle notwendigen Maßnahmen #2033 + #44729

Folgende Angebote liegen für die Brandmeldeanlage vor:

- Firma Bosch, insgesamt 279.671,55 € brutto

Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage (Höhe der allgemeinen Rücklage per 30.06.2025 € 571.502,87).

Ja: 2941,0000/100.000 MEA **Nein: 63522,0000/100.000 MEA** Enthaltung: 3158,0000/100.000 MEA
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **abgelehnt** wurde.

TOP 10 – Brandschutzkonzept - Angebote für alle notwendigen Maßnahmen #2033 + #44729

Folgende Angebote liegen für die Sprinkleranlagen vor:

- Firma Systeex, 129.086,44 € brutto
- Firma Lauer, keine Abgabe
- Firma G&S, keine Abgabe
- Firma IFL / G&S, 114.182,80 € brutto

Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage (Höhe der allgemeinen Rücklage per 30.06.2025 € 571.502,87).

Ja: 3326,0000/100.000 MEA **Nein: 63404,0000/100.000 MEA** Enthaltung: 1719,0000/100.000 MEA
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **abgelehnt** wurde.

TOP 11 – Bedenkensanzeige vom Ingenieurbüro NASC Brandschutzplanungen GbR #48361

Beschluss:

Die Verwaltung soll keinen Rechtsanwalt mit rechtlichen Schritten gegen die Firma NASC beauftragen.

Im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, soll über die Beauftragung der entsprechenden Ausschreibungen beschlossen werden. Diese soll einberufen werden, sobald alle mit der Ausschreibung, der mit dem Branschutzzkonzept im Zusammenhang stehenden Kosten bekannt sind und der Verwaltung vorliegen.

Die Zusammenarbeit mit Herrn Nau (NASC) soll hiermit beendet werden und es soll Hr. Fey mit der weiteren Betreuung des Branschutzzkonzeptes beauftragt werden.

Ja: 63955,0000/100.000 MEA **Nein: 2983,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 184,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 12 – Erstellung eines priorisierten und modularen Maßnahmenkatalogs #34487

Beschluss:

Es soll im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Beauftragung einer Ausschreibung beschlossen werden. In dieser Versammlung sollen alle Kosten für die Ausschreibung für alle Gewerke bekannt sein.

Ja: 60121,0000/100.000 MEA **Nein: 8194,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 1518,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 13 – Konzept für die Sanierung aller Balkonstränge #30123

Die Gemeinschaft hat in der letzten außerordentlichen Versammlung die Beauftragung des Ingenieurbüros IBEKO in Zusammenarbeit mit dem Statiker Herrn Lubberich mit der Erstellung eines Konzepts für die Sanierung aller Balkonstränge über einen Zeitraum von 5 Jahren beschlossen.

Folgende Meldung hat uns dazu per Email erreicht:

Hallo Frau Schäfer,

das zentrale Problem ist im Augenblick, dass von den Hochhäusern Nelkenstraße 1 und 3 keine statische Berechnung des Bestands auffindbar ist. Alle zuständigen Behörden wurden hierzu angefragt, die zweifellos existente Statik ist nicht zu beschaffen. Dies bedeutet in der Folge, dass die für die Ertüchtigung der Balkone erforderlichen statischen Grundlagen neu errechnet werden müssen. Die Ertüchtigung besteht im Wesentlichen aus einer Abdichtung, Entwässerung, Gefällebildung zur Entwässerung hin und aus einem Belag. Hierfür ist auch eine Erhöhung der dann zu niedrigen Geländer erforderlich, was eine Erhöhung der durch die Geländeranker in die Balkonbodenplatten eingetragenen Lasten bedingt. Aufgrund der unterschiedlichen Balkone und Stützensituationen sollten u. E. jeweils 4 Balkone auf 2 Ebenen untersucht werden, wobei die Auswahl der Ebenen in beiden Häusern erfolgen sollte.

Zur Untersuchung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Feststellung der Betondruckfestigkeit aller zu untersuchenden Balkone (gemittelte Festigkeit)
- Bewehrungsquerschnitte und -mengen (Abstände, Durchmesser) an Ober- und Untersichten
- Plattendicken

Erforderlich werden damit ca. 16 Bohrkerne D = 100 mm und der Bewehrungsscan auf 8 Balkonen jeweils an den Ober- und Untersichten.

Danach muss die vorhandene statische Situation bewertet und die neue prüffähige statische Berechnung zur Ertüchtigung der Balkone erstellt werden.

Für die Erstellung der statischen Berechnungen ist von Kosten in Höhe von 18.600,00 € netto auszugehen.

Die Untersuchungen sind nach Rücksprache mit dem Kiwa-Polymerinstitut mit 21.220,00 € netto anzusetzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IBEKO

Dipl.-Ing. Bernd Koch VDI



Herr Koch vom Ingenieurbüro IBEKO und Herr Lubberich (Statiker) werden zur Versammlung eingeladen und berichten über den Sachstand.

Es wird beschlossen, die obigen Vorgehensweise anzunehmen, die Finanzierung erfolgt aus der Balkonrücklage (Stand per 30.06.2025 € 901.249,98).

Beschluss:

Es soll das Angebot Nr. 25-267-04 des Dipl.-Ing. Bernd Koch für die Untersuchung der Balkone in Höhe von EUR 25.251,80 brutto, sowie das Angebot Nr. AG0264 des Ingenieurbüros Lubberich für die Erstellung der statischen Berechnung in Höhe von EUR 22.134,00 brutto angenommen werden. Die Finanzierung erfolgt aus der Balkonrücklage.

Ja: 62026,0000/100.000 MEA **Nein: 6869,0000/100.000 MEA** **Enthaltung: 938,0000/100.000 MEA**
Ergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschlussantrag mit dem obigen Abstimmungsergebnis **angenommen** wurde.

TOP 14 – Sonstiges

1. Die Verwaltung soll sich über den Fortgang des Glasfaserausbaus im Objekt informieren.
2. Es soll eine materialgerechte Lösung für die Glätte auf dem Parkdeck im Winter gefunden werden.
3. Die Lüftungsöffnungen/Schächte in den Wohnungen sollen staubfrei gehalten werden.

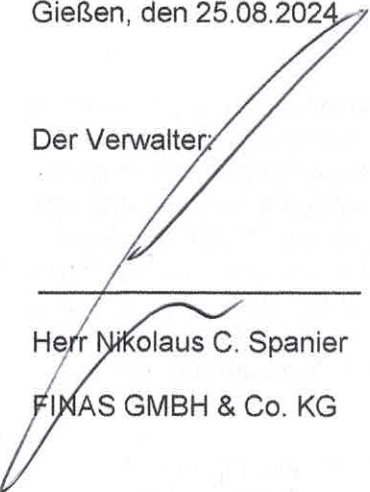
Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen. Die Wohnungseigentümerversammlung fasste ihre Beschlüsse mit Mehrheit der anwesenden Miteigentumsanteile.

Gießen, den 25.08.2024

Der Verwalter:

Verwaltungsbeirats-
vorsitzender:


Weitere/r Wohnungs-
eigentümer/in:



Herr Nikolaus C. Spanier
FINAS GMBH & Co. KG



Herr E. Weißenborn



Herr D. Becker