



Protokoll

Der 2. außerordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Herderstraße 22
Watzenborn-Steinberg
Vom 01.11.2022 in der Volkshalle Watzenborn-Steinberg

Teilnehmer:

Frau Janet Alberg – Versammlungsleiterin
Frau Jessica Alberg – Protokollführerin

TOP 4 Teilnehmer:

FINAS GmbH
Sucasa
FSB GmbH

TOP 14 Teilnehmer:

Herr Jasef

Anwesende Eigentümer:

1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8		
2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10
2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18	2.19	
3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	3.10
3.11	3.12	3.13	3.14	3.15	3.16	3.17	3.18	3.19	

Grün: Anwesend/durch Vollmacht vertreten/zu spät erschienen

Rot: Nicht anwesend

-----17:01 Uhr Start-----

Sonnenweg 75a, 60529 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB: 115377
Ust-IdNr: DE325840515
Geschäftsführerin Janet Alberg
VR Bank Main-Kinzig-Büdingen
IBAN: DE80 5066 1639 0004 2792 39
BIC: GENODEF1LSR



TOP 1: Begrüßung und Eröffnung

1. Frau Janet Alberg geht die Gliederung der Präsentation durch und erläutert nochmal die Tagesordnungspunkte

TOP 2: Feststellung der Anwesenheit

1. Siehe die oben dargestellte Tabelle

TOP 3: Genehmigung der Tagesordnungspunkte

**Beschlussantrag: Genehmigung der Tagesordnungspunkte Abstimmung:
840,62 MEA zu 908,67 MEA angenommen**

TOP 4: Vorstellung der Verwaltungen

1. Vorstellung: FSB Immobilien GmbH bis 17:12 Uhr
2. Vorstellung: Sucasa bis 17:22 Uhr
3. Vorstellung: Finas GmbH bis 17:31 Uhr

TOP 5: Beschlussantrag: Hausverwaltung- Vorstellung, Abstimmung und Bestellung einer neuen Hausverwaltung ab 01.01.2023

1. Herr Sundermeier (Beiratsmitglied) bittet um ein kurzes Feedback von den anderen Eigentümern und beginnt damit die Diskussion
2. Die Eigentümer Huster erzählen von ihrer positiven Erfahrung mit der Hausverwaltung Finas
3. Mehrere Eigentümer erklären, dass die Angebote von Finas und Sucasa für sie am ansprechendsten sind, aufgrund von Erreichbarkeit und Angeboten bei anderen Anbietern
4. Die Hausverwaltung gibt den Eigentümern kurz Zeit die Vor- und Nachteile der einzelnen Hausverwaltungen untereinander zu besprechen

-----17:47 Uhr-----

Sonnenweg 75a, 60529 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB: 115377
Ust-IdNr: DE325840515
Geschäftsführerin Janet Alberg
VR Bank Main-Kinzig-Büdingen
IBAN: DE80 5066 1639 0004 2792 39
BIC: GENODEF1LSR

-----17:51 Uhr-----

1. Sucasa bekommt von den Eigentümern 9 Meldungen
2. Finas bekommt 37 Meldungen

Beschlussantrag: Hausverwaltung- Vorstellung, Abstimmung und Bestellung einer neuen Hausverwaltung ab 01.01.2023

Abstimmung: Finas wird als neue Hausverwaltung gewählt mit 763,33 MEA von 908,67 MEA

3. Die Beteiligten wünschen sich jedoch eine Vertragsdauer von drei statt fünf Jahren mit der Finas, sowie eine Eigentümerversammlung ohne Zusatzkosten nach 16 Uhr. Der Vertreter der Finas (Herr Spainer) sichert den Eigentümern beides zu.

TOP 6: Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der bestellten Hausverwaltung

Beschlussantrag: Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der bestellten Hausverwaltung

Abstimmung: 886,57 MEA zu 908,67 MEA angenommen

TOP 7: Abrechnung Nebenkosten 2021

1. Die Hausverwaltung beantwortet fragen
2. Frau Treusch fragt nach, wo man den monatlichen Stand der Zähler von Ista nachschauen kann
3. Die Hausverwaltung erklärt sich dazu bereit sich zu erkundigen wie die Eigentümer das einsehen können

TOP 8: Bericht der Kassenprüfer Nebenkostenabrechnung 2021

4. Herr Müller wirft ein, dass der Vertrag mit der Versicherung (AXA) so geschlossen wurde, dass der Preis immer im Halbjahr abgebucht wird und nicht am Ende oder Anfang des Jahres
5. Die Hausverwaltung bietet an da nochmal nachzuschauen

6. Herr Sundermeier und Frau Ruf, haben die Bitte Ihre Kontoauszüge einzusehen über ihre Hausgeldzahlungen

TOP 9: Beschlussfassung über Gesamt- und Einzelabbrechnung

Beschlussantrag: Abnahme der Gesamt- und Einzelabbrechnung

Abstimmung: 837,42 MEA zu 908,67 MEA nehmen die Gesamt- und Einzelabbrechnung ab

TOP 10: Wirtschaftsplan 2021/2022

1. Herr Knierim fragt, weshalb die Kosten für den Hausmeister höher sind dieses Mal als das letzte Mal
2. Die Hausverwaltung erklärt, dass der Hausmeister im Jahr 2021 nur für ein halbes Jahr eingesetzt wurde und dadurch der Preis höher war
3. Es kommt von einigen Eigentümer die Unzufriedenheit mit dem Hausmeister laut und die Hausverwaltung wird drum geben, nochmal mit dem Hausmeister zu sprechen
4. Einigen Eigentümern ist aufgefallen, dass die Endsumme von dem Wirtschaftsplan nicht mit den oberen Zahlen übereinstimmt
5. Frau Janet Alberg bietet dann nochmal an, den Wirtschaftsplan mit der richtigen Endsumme an die Eigentümer zu senden, und den Wirtschaftsplan trotzdem heute schon zu beschließen
6. Herr Müller fragt, warum die Müllkosten so viel höher sind
7. Die Hausverwaltung erklärt, dass das an den zusätzlichen Tonnen in der Anlage liegt
8. Die Eigentümer werden allgemein darauf hingewiesen interne Probleme mit der Müllentsorgung unter sich selber zu klären, die Eigentümer sind der gleichen Meinung
9. Die Frage kommt auf, ob das Hausgeld für die Eigentümer angepasst wird/wurde
10. Die Hausverwaltung bejaht
11. Frau Janet Alberg gibt die richtige Endsumme vom Wirtschaftsplan 2021/2022 durch



Beschlussantrag: Wirtschaftsplan 2021/2022
Abstimmung: 859,19 MEA von 908,67 MEA nehmen den Wirtschaftsplan an

TOP 11: Wahl Kassenprüfer

1. Die Hausverwaltung weißt die Anwesenden daraufhin, dass jede Hausverwaltung die Datenübermittlung an die Eigentümer anders gehandhabt wird
2. Herr Müller und Herr Sundermeier stellen sich zur Wahl des Kassenprüfers auf

Beschlussantrag: Wahl Kassenprüfer (Herr Müller & Herr Sundermeier)
Abstimmung: Beide wurden mit 886,57 MEA von 908,67 MEA zu Kassenprüfern 2022 gewählt

TOP 12: Wahl Verwaltungsbeirat 2022/2023

1. Herr Berkefeld muss aufgrund von zeitlichen Gründen aus dem Beirat austreten
2. Es wird darüber gesprochen, dass es Sinn machen würde jemanden aus Haus 1 wieder als Beirats Mitglied zu haben, dass es jedoch keine Pflicht ist
3. Herr Wagner und Frau Albat lassen sich aufstellen

Beschlussantrag: Wahl Verwaltungsbeirat (Frau Treusch, Herr Sundermeier, Frau Albat, Herr Wagner) 840,80 MEA zum Vorsitzenden gewählt
Abstimmung: 840,80 MEA zu 908,67 MEA nehmen den Beirat an und Herr Sundermeier wird zum Beiratsvorsitzendem gewählt

TOP 13: Konsultierung und Kostenumlage Anwalt für Baurecht

1. Herr Sundermeier und Frau Treusch kommen nach vorne und berichten darüber, dass Sie sich mit einem anderen Anwalt noch konsultieren möchten, als mit dem Anwalt mit dem Sie bereits in Kontakt stehen

Beschlussantrag: Konsultierung und Kostenumlage Anwalt für Baurecht Abstimmung:
Wird von 766,19 MEA zu 908,67 MEA angenommen



TOP 15: Angebot - Begrünung der Anlage

(TOP 14 wurde nach hinten verlegt, da Herr Jasef zu dem Zeitpunkt noch nicht eingetroffen war)

1. Die Summe von ca. 10.948,00 € für die Begrünung bezieht sich dabei auf eine geschätzte Anzahl von Büschen
2. Da die Kritik laut wurde, dass das Angebot von einer Bauträgerfirma eingeholt wurde, wurde die Hausverwaltung gebeten, sich Angebote bei lokalen Firmen wie Rinn Ideengarten, Engelhardt Baumschule etc. einzuholen

Beschlussantrag: Angebot- Begrünung der Anlage

Abstimmung: 832,20 MEA von 908,67 MEA stimmen dafür, diesen Punkt zu verschieben und weitere Angebote einzuholen

TOP 16: Angebot - Verkleidung der Mülltonnen

1. Herr Finkensiep fragt, warum das Angebot nicht von der ausführenden Firma gekommen ist
2. Die Hausverwaltung erklärt, dass das von den Arbeitern von Atko gemacht wurde und es deswegen kein Angebot von der Firma gab, da die einzelnen Angebote zu hoch waren

Beschlussantrag: Angebot - Verkleidung der Mülltonnen

Abstimmung: 856,09 MEA von 908,67 MEA stimmen dafür, diesen Punkt zu verschieben

TOP 17: Angebot - Sicherheitsinstallation

1. Die Hausverwaltung spricht kurz über das Angebot und erklärt, dass der Herr Kuric aus zeitlichen Gründen das Netzverlegung der Kameras nicht erledigen kann, ob es sich nun um die Installation mit der Kabelverlegung handelt oder die ohne eine Kabelverlegung
2. Frau Janet Alberg erklärt, kurz die Vor- und Nachteile von der Installation der Kameras
3. Herr Cromm fragt nach ob man dieses Sicherheitsleck bei dem Zugang der Tiefgarage behoben wird
4. Die Hausverwaltung erklärt, dass das bereits von einer anderen Firma übernommen wird



Beschlussantrag: Angebot – Sicherheitsinstallation
Abstimmung: 908,67 von 908,67 haben gegen die Sicherheitsangebote gestimmt

TOP 14: Stand Mängelbeseitigung/ Vereinbarung bezüglich der Sicherheitszahlung/ Übergabe Gemeinschaftseigentum

1. Die 4V Bau GmbH erklärt nochmal kurz, warum der Herr Jasef anwesend ist
2. Diese erläutert auch nochmal, dass der Herr Jasef nicht als Drohung vor Ort sei, sondern lediglich da ist um der 4V Bau GmbH zu helfen alle Fragen rechtlich korrekt zu beantworten
3. Die 4V Bau GmbH erklärt, dass die Schlussrechnung nur so früh rausgegangen ist, da viele Eigentümer darum gebeten haben diese zu erhalten, aufgrund der Zinsen die Sie bei der Bank bezahlen sollen und wegen dem Auslaufen des KfW-Darlehens
4. Des Weiteren gibt diese an, dass sie das Gutachten von Herr Reinwald nicht annehmen und sich mit einem eigenen Gutachter nochmal in Verbindung setzen werden um diesem auch nochmal ein Gutachten verfassen zu lassen
5. Herr Sundermeier möchte das der Beirat bei den Terminen dabei ist
6. Herr Jasef findet diesen Vorschlag gut, damit nicht zu viele Eigentümer bei der Begehung dabei sind und man ruhiger und gezielter vorgehen kann
7. Einige Eigentümer äußern sich, dass Sie möchten, dass Herr Reinwald bei dem Rundgang mitgeht
8. Nach einer Diskussion wird sich darauf geeinigt, dass es einen separaten Durchgang geben wird, dann einen Durchgang mit den Sachverständigen, Anwälten, dem Beirat und der 4V Bau GmbH
9. Die 4V Bau GmbH wiederholt nochmal, dass Sie eine genaue Sicherheitszahlung zur Verfügung stellen möchte, die aus den realistischen Preisen entstanden ist
10. Frau Treusch weist darauf hin, dass das Auftreten des Bauträgers 4V Bau GmbH, sowie des Anwalts vorher angekündigt werden müsste und fordert, dass nun die Hausverwaltung die Sitzleistung übernehme

Sonnenweg 75a, 60529 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB: 115377
Ust-IdNr: DE325840515
Geschäftsführerin Janet Alberg
VR Bank Main-Kinzig-Büdingen
IBAN: DE80 5066 1639 0004 2792 39
BIC: GENODEF1LSR

11. Frau Borchardt fragt, was denn nun wäre, wenn die Sicherheitszahlung auslaufen würde und die Sicherheitssumme nicht mehr ausrechen
12. Antwortet die 4V Bau GmbH, dass die Eigentümer dann immer noch klagen könnten
13. Herr Berkefeld fragt, ob es möglich ist, dass nur ein Teil das Gemeinschaftseigentum annehmen würde und der andere nicht
14. Herr Jasef sagt, dass normalerweise alle abnehmen müssen und sonst geeignet geklagt werden muss
15. Herr Knierim wünscht sich mehr Kommunikation zwischen der 4V Bau GmbH und den Eigentümern, da man als Eigentümer ansonsten das Gefühl bekommt, das sich niemand um die Anliegen kümmert
(Bezogen auf den Schimmel in seinem Keller)
16. Herr Sundermeier schließt sich dem an und fände es besser, wenn die Probleme zumindest für kurze Zeit mit einer Notlösung behoben werden würden
17. Die 4V Bau GmbH findet eine kurzfristige Lösung nicht für effizient, da man damit das Problem auf langer Sicht nicht behoben hat und es dadurch immer wieder kommen würde
18. Herr Wagner fragt, wie viele Mängel von dem Protokoll den bereits behoben worden sind
-Die 4V Bau GmbH sagt, dass mehr als 50 % der Mängel bereits behoben worden sind
19. Herr Sundermeier appelliert, dass einige Mängel noch vor dem Winter behoben werden, wie zum Beispiel die Zisternen/ Eingangsbestätigung Haus 3

TOP 18: Installation einer Wallbox inkl. Zuleitung in der Tiefgarage am Sondereigentum der Stellplätze 30 und 32 (Bestätigung)

• VERMIETUNG • VERPACHTUNG • VERKAUF • VERWALTUNG

Beschlussantrag: Installation einer Wallbox inkl. Zuleitung in der Tiefgarage am Sondereigentum der Stellplätze 30 und 32 (Bestätigung)

Abstimmung: 908,67 MEA von 908,67 MEA haben es angenommen

TOP 19: Wallboxen – Informationen zum aktuellen Stand & Vorstellung Angebot Heimgarten von Herr Sundermeier

1. Herr Sundermeier erklärt, dass er eine Firma kontaktiert hat, die 10 Wallboxen anbauen könnten
2. Die Möglichkeit besteht ebenfalls die ganze Tiefgarage zu elektrisieren
3. Einige Eigentümer diskutieren kurz wie relevant die Wallboxen für die Anlage wären (bezogen auf E-Autos etc.)
4. Herr Sundermeier möchte jedoch noch auf ein weiteres Angebot warten oder die Tiefgarage zum Teil elektrisieren lassen
5. Das Umsetzen dieser Ideen wäre in Q3 oder Q4 umsetzbar im Jahr 2023

TOP 20: Ports für schnelleres Internet

1. Frau Janet Alberg erklärt, dass es laut Telekom noch drei freie Leitungen mit 250 mbit frei sein sollten
2. Auch eine APL-Erweiterung wäre Intern möglich
3. Frau Birich erklärt, dass Sie im Allgemeinen ein Problem hat mit Ihrem Festnetztelefon hat, dass laut Telekom kein Internes Problem ist
4. Herr Sundermeier bittet die Hausverwaltung drum, nochmal bei der Telekom nachzufragen ob man Anfragen auch als Eigentümer tätigen kann und ob nur noch 250er frei sind
5. Frau Jung erklärt, dass Sie ebenfalls ein Problem mit Ihrem Internet hatte für eine kurze Zeit, sich das nun jedoch wieder geklärt hat
6. Die Hausverwaltung gibt an, dass sie das jedoch beobachten werden

TOP 21: Balkonsolaranlagen

1. Herr Huster ergreift das Wort an alle Eigentümer und erklärt die Funktion der Balkonsolaranlage



**Beschlussantrag: Balkonsolaranlage (mit einer gesetzlich vorgegebenen Watt Zahl)
Abstimmung: 908,67 MEA von 908,67 MEA nehmen an**

TOP 22: Behindertengerechter Umbau/ sich automatisch öffnende Türen/Zuschüsse

1. Herr Sundermeier möchte die Türen vorerst nicht wechseln lassen, da diese laut seinen Aussagen noch für die Mängelbeseitigung gewechselt werden müssen/ eventuelle Austauschkosten
2. Die Hausverwaltung erklärt, dass der KfW-Zuschuss in Höhe von/ bis 50.000 € möglich wäre bei einer behinderten gerechten Anpassung
3. Die Begleitperson von Frau Frank fragt, wer sich dann um die Angebote kümmern würde, wenn jetzt bald der Verwalterwechsel stattfindet
4. Hausverwaltung erklärt, dass bei Möglichkeit die Angebote von Ihnen eingeholt werden und dann an die andere Verwaltung weitergegeben oder die neue Verwaltung holt diese ein

TOP 23: Sonstiges

1. Die im Erdgeschoss vorhandenen Gemeinschaftsräume sind nur für die Kinderwägen und Rollstühle zu nutzen und dient nicht als separater Ablageort für die Fahrräder, Balkonmöbel etc.
2. Die Eigentümer werden dazu aufgefordert, diese Information ebenfalls an Ihre Mieter weiterzugeben
3. Es wird appelliert, dass man beim Schließen der Türen nicht zufallen lassen sollen, dass diese vorsichtig geschlossen werden
4. Herr Müller empfindet, dass die Türen zu schwer eingestellt sind und fragt nach, ob man diese nicht leichter einstellen könnte, diese Frage stellen auch anderer Eigentümer in den Raum
5. Hausverwaltung erkundigt sich
6. Dann kam die Frage auf wegen den Rissen die von der Stadt Pohlheim verursacht wurden, was denn nun die nächsten Schritte wären

Sonnenweg 75a, 60529 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB: 115377
Ust-IdNr: DE325840515
Geschäftsführerin Janet Alberg
VR Bank Main-Kinzig-Büdingen
IBAN: DE80 5066 1639 0004 2792 39
BIC: GENODEF1LSR



7. Frau Janet Alberg erklärt, dass es einen Termin geben wird, welcher von dem Herr Peter (von der Stadt Pohlheim) mit den Eigentümern, geplant sei und informiert werden sollten
8. Frau Treusch und Herr Sundermeier möchten gerne von der Hausverwaltung alle E-Mailadressen von den Eigentümern erhalten
9. Die Hausverwaltung erklärt, dass Sie die Kontaktdaten nicht ohne Einverständnis der einzelnen Eigentümer aushändigen darf, man es jedoch nochmal probieren würde
10. Frau Krieger hätte gerne den Kontakt von Herr Schlosser bezüglich der Einzäunung ihrer Terasse

Ende der Versammlung: 20:41 Uhr

Gießen 20/01/23
Ort/Datum

Pohlheim, 20.1.23
Ort/Datum


Unterschrift Verwaltung


Unterschrift Beirat

• VERMIETUNG • VERPACHTUNG • VERKAUF • VERWALTUNG

Sonnenweg 75a, 60529 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB: 115377
Ust-IdNr: DE325840515
Geschäftsführerin Janet Alberg
VR Bank Main-Kinzig-Büdingen
IBAN: DE80 5066 1639 0004 2792 39
BIC: GENODEF1LSR