

PROTOKOLL

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnanlage Mühlenbach 30 in 50676 Köln am 27.11.2023 um 18:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Miteigentümer Herr 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 19.09.2023 form- und fristgerecht einberufen. Die GEWO Hausverwaltung GmbH ist durch Frau Tabel (Protokollführerin u. Versammlungsleiterin) vertreten.

Herr Kieren ist während der Versammlung digital zugeschaltet.

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 18.10 Uhr.

02. Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2022, auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. – Ausdrucksdatum: 11.09.2023

(Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um den Saldo der nach Wirtschaftsplan zu leistenden Soll-Vorauszahlungen und den tatsächlich in der abgerechneten Wirtschaftsperiode entstandenen und auf das jeweilige Sondereigentum entfallenden Kosten)

(Einzelabrechnung der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2022 lag der Einladung bei)

Beschlussantrag:

Die vorgelegte Gesamtabrechnung in Höhe von **23.112,27 €** mit dem Ausdrucksdatum vom 11.09.2023 und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 werden anerkannt.

Die Guthaben und Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen werden zum **15.12.2023** 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 einstimmig angenommen.

03. Beratung und Beschlussfassung über die Einstellung von Forderungen oder Verbindlichkeiten in der WEG Jahresabrechnung im jeweiligen Abrechnungsjahr

(Abgrenzung nach Leistungsprinzip: Zahlungen werden berücksichtigt, wenn sie den Zahlungszeitraum 01.01. – 31.12. betreffen)

Beschlussantrag:

Die Abgrenzung von Forderungen oder Verbindlichkeiten in der WEG Jahresabrechnung im jeweiligen Abrechnungsjahr werden nach dem Leistungsprinzip eingestellt.

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 der Rechnungsprüfer Herr Kieren und Herr Erkens, für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass dem Rechnungsprüfern Herrn Kieren und Herrn Erkens für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

Der Antrag wird mit 641,28/ 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und 358,72 Enthaltung einstimmig angenommen. Herr Kieren und Herr Erkens enthalten sich der Stimme.

05. Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der GEWO Hausverwaltung GmbH, für das Wirtschaftsjahr 2022

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt wird.

Verkündung:

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

06. Beratung und Beschlussfassung über die Zahlungsart und Fälligkeit der Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen eines Wirtschaftsjahres

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 1.000 / 1.000 MEA Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keine Enthaltung allstimmig angenommen.

07. Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024 in Höhe von EUR 31.596,00 (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan im Gelbausdruck vom 11.09.2023, lag der Einladung bei)

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Gesamtwirtschaftsplan 2024 wird in der vorliegenden Fassung, in Höhe von 31.596,00 € – ohne Änderungen- ab Januar 2024 anerkannt. Er behält bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes Gültigkeit. Das sich darauf ergebende Hausgeld ist ab dem 01.01.2024 fällig und zahlbar.

Die Verwaltung wird allen Eigentümer das SEPA Mandat zum Lastschriftverfahren zustellen.

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 die Kündigung des Kabelvertrags mit Vodafone zum nächste möglichen Zeitpunkt, oder Beibehaltung des bestehenden Vertrags.

Kosten für TV-Kabelanschluss nicht mehr umlagefähig!

Ab dem 1.7.2024 können Kabelanschlussgebühren und Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden. Die Verteilung der Kosten zwischen den Eigentümern bleibt davon unberührt. Die Kosten werden weiterhin im jeweils vereinbarten Aufteilungsschlüssel zwischen den Wohneinheiten aufgeteilt. Die Weiterverrechnung an den Mieter ist für den Eigentümer dann allerdings nicht mehr möglich.

Als Eigentümergemeinschaft müssen Sie sich also entscheiden, ob sie weiterhin einen gemeinsamen TV-Empfang im Objekt wünschen, oder sich jeder Bewohner selbst um seinen individuellen TV-Empfang kümmert.

Beschlussantrag:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass der WEG Vertrag für Kabelanschluss bei Unitymedia ab 01.07.2024 in Einzelverträge umgewandelt werden. Herr Horstmann wird noch einmal seinen Vertrag prüfen lassen und sich daraufhin zurückmelden. Es wird lt. derzeitigem Stand so sein, dass er doppelt den monatlichen Kabelbetrag zahlt. Herr Sänger selbst und die BinBar möchte aus dem derzeitigen Vertrag herausgenommen werden und Herr Erkens wird seinen Vertrag noch einmal prüfen lassen und ggf. auf Einzelvertrag umstellen. Herr Sänger hinterfragt auch noch seine Mieter, aus der vermieteten Wohnung.

Rückmeldungen gehen von den Eigentümern zeitnah bei der Verwaltung ein.

Verkündung:

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

Verschiedenes:

- Die Verwaltung holt ein Angebot über die Fassadenreinigung inkl. der Fensterreinigung im Treppenhaus ein.
- 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. Die Mieter von BinBar sind noch einmal ausdrücklich darauf zu sensibilisieren.
- Herr Erkens wird über einen Freund, der einen Energieberater kennt die Kosten für seine Arbeit hinterfragen. Die Verwaltung wird ebenfalls die Kosten für die Energieberatung und deren Förderung prüfen. Diese Kosten und evtl. Beauftragung werden intern per Mail abgestimmt, sodass im nächsten Jahr auf der Versammlung das Thema behandelt werden kann.
- Die Verwaltung wird prüfen, ob die Erhaltungsrücklage der WEG auf ein Tagesgeldkonto angelegt werden darf.
- Die Verwaltung wird die Kaltwasserzähler auf ihre Funktion prüfen lassen, nachdem die Eigentümer im EG Bereich den Wasserzähler der Außenzapfstelle im Garten geprüft haben. Sollte dort der Wasserverbrauch doch aus der falschen Wohnung als Gedacht gebraucht werden, muss ggf. eine Änderung erfolgen.

Die Versammlungsleiterin dankt den Anwesenden für ihr Kommen und die gute Zusammenarbeit und schließt die Versammlung um 19.00 Uhr.

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

GEWO Hausverwaltung GmbH
Bergisch Gladbacher Str. 821
51069 Köln

Frau Tabel (Protokollführerin)

Herr Pellerito

A. Pellerito

Herr Erkens

[Signature]