

ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH

BESCHLUSSPROTOKOLL

NR. 01/2024

Akt.: 46863



**WEG KÖLNER STR. 5 - 9 "AN ST. AUDOMAR",
50226 FRECHEN**

**ORDENTLICHE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM
22.10.2024 (17.00 Uhr)**

**HOTEL FRECHENER HOF,
JOHANN-SCHMITZ-PLATZ 22,
50226 Frechen**

I.

Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters:

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom **30.09.2024**. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach **§ 24 Abs. 4 WEG (neu)**. Die Einberufung erfolgte somit **ordnungsgemäß!**

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht regelt sich nach **§ 14,6 GemO** mit folgender Maßgabe:
"Die Abstimmung erfolgt nach der Höhe der Miteigentumsanteile".

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren 4.345 MEA von insges. 8.811 MEA gem. Teilungserklärung Kölner Str. 5 – 9, 50226 Frechen. Vor der Abstimmung zu TOP 2 erhöhten sich die MEA auf 4.670.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde **17:02 Uhr** eröffnet und um **19:49 Uhr** geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Eigentümergemeinschaft ist nach neuer Gesetzeslage immer beschlussfähig, wenn mindestens ein Eigentümer anwesend bzw. rechtswirksam vertreten ist.

5. Versammlungsleitung

Versammlungsleiter war **Herr Frank Leimbach – Mitarbeiter der Verwalterin ACH Haus- u. Grundbesitzverwaltung GmbH.**

6. Protokollführer

Die Protokollführung lag bei **Herrn Frank Leimbach.**

7. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch **Handzeichen.**

II.

Beschlüsse:

TOP 1 Protokollunterzeichnung

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft legitimiert:

Frau Dagmar Ziebell
(Verwaltungsbeiratsvorsitzende)

Herrn Christoph Gerhards
(Verwaltungsbeirat/Wohnungseigentümer)

das Protokoll der Eigentümerversammlung vom **22.10.2024** zu prüfen und zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 2 Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Hausgeldabrechnung 01.01. – 31.12.2023

Vorbemerkung:

Alle Abrechnungsunterlagen und Bankauszüge lagen am Versammlungsort ab 16.00 Uhr zur Einsicht bereit!

Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (= Abrechnungsspitzen) aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 11.10.2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die Abwicklung der Abrechnungsspitzen erfolgt per 20.11.2024.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft (= Verband) – nach erfolgter Abmahnung – im Wege der Zahlungsklage vorzugehen und einer im WEG-Recht versierten Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsvollstreckung und/oder Zwangsverwaltung des Wohn-/ Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 3

Genehmigung des Wirtschaftsplan 2025

Beschluss:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2025 v. 11.10.2024 werden genehmigt.

Die daraus resultierenden Verpflichtungen der Eigentümer zur anteiligen Lasten- und Kostentragung werden per **15.01.2025** (Jahresbetrag) mit der Maßgabe fällig, dass der Jahresbetrag auch in monatlichen Raten (= 12 Monatsraten), unter Stundung des jeweils verbleibenden Restes, gezahlt werden kann.

Die Vorschüsse sind bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2025.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen mit mehr als einer Monatsrate nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, den **Jahresbetrag** im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) im Wege der **Zahlungsklage** geltend zu machen und einer im WEG-Recht erfahrenen Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht zu erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder Zwangsverwaltung des Wohn- / Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 4

Entlastung des Verwaltungsbeirates für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2023

Beschluss:

Die Verwaltungsbeiräte werden für den Zeitraum 01.01.-31.12.2023 dankend entlastet.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wurde einstimmig- ohne Gegenstimmen und Enthaltungen- angenommen!

TOP 5

Umstellung der Innenhofbeleuchtung 1. OG Kölner Str. 7a auf LED

Anmerkung:

Im Rahmen der Rechnungsprüfung wurde der Wunsch geäußert, die Innenhofbeleuchtung (1. OG) Kölner Str. 7a auf LED umzustellen.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft legitimiert die Verwaltung, die Innenhofbeleuchtung (1. OG) Kölner Str. 7a auf LED umzustellen, sofern die Gesamtkosten netto € 2.000,00 + 19% MwSt. nicht übersteigen.

Sollten die Kosten netto € 2.000,00 + 19% MwSt. übersteigen, wird die Verwaltung angewiesen, mindestens 2 Angebote einzuholen. Über die Vergabe entscheidet die WEG dann im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - JA-Stimmen: | 4.616 MEA |
| -Stimmenthaltungen: | 0 MEA |
| - NEIN-Stimmen: | 54 MEA |

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

TOP 6

Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (hier: Abschluss einer Versorgungsvereinbarung)

Anmerkung:

Mit Wirkung zum 30.06.2024 endet das s.g. Nebenkostenprivileg zur Umlagefähigkeit der Kabel-TV-Gebühren. Vor diesem Hintergrund hat die WEG im Rahmen der Eigentümerversammlung 2023 beschlossen, dass der bestehende Sammelvertrag zum 30.06.2024 zu kündigen ist. Der Beschluss ist umgesetzt, d.h. die Kündigung des Sammelvertrages ist fristgerecht erfolgt!

Losgelöst von der Kündigung des Sammelvertrages bietet die Vodafone an eine s.g. Versorgungsvereinbarung über einen Zeitraum von 5 Jahren abzuschließen. Diese Versorgungsvereinbarung führt dazu, dass die Nutzer der Liegenschaft – sofern gewünscht – einen Einzelnutzervertrag „Kabel-TV“ abschließen können. Im Gegenzug ist der Vodafone ein exklusives Nutzungsrecht der bestehenden Kabel-TV-Infrastruktur über die Laufzeit der Versorgungsvereinbarung zu gewähren. Die Vodafone übernimmt für diesen Zeitraum Wartung und Service für das Hausverteilnetz.

Beschluss:

Die Verwalterin wird legitimiert, mit der Vodafone eine Versorgungsvereinbarung (Vodafone kann einspeisen, Nutzer können Einzelverträge abschließen – TV, Internet, Kabel-TV). Im Gegenzug übernimmt Vodafone den kostenfreien Service und erhält die exklusiven Leitungsrechte für das Kabel-TV-Netz) mit einer Laufzeit von 5 Jahren abzuschließen, sofern für die WEG keinerlei Kosten hiermit einhergehen!

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - JA-Stimmen: | 4.616 MEA |
| -Stimmenthaltungen: | 54 MEA |
| - NEIN-Stimmen: | 0 MEA |

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

TOP 7

Erforderliche Instandhaltungen und Instandsetzungen gem. Ortsbegehung Verwaltung 2024

- Im 3. OG wird am Ausgang eine Ersatzbepflanzung vorgenommen, da die vorhandene Bepflanzung eingegangen ist.
- Der Austritt im 3.OG zum offenen Gang sollte noch verbessert werden, wobei zu Berücksichtigen ist, dass im Bodenbereich auch Rohrleitungen verlegt worden sind.

- Im Treppenturm 7d ist eine leichte Farbabplatzung zu erkennen. Hier muss seitens eines Malers überprüft werden, ob Feuchtigkeit eingedrungen ist.
- Der Efeubewuchs im Bereich des hinteren Gebäude 7a (Park-platz) muss zurückgeschnitten werden.
- Im Hause 7c ist im Treppenhaus eine Revisionsöffnung wieder zu verschließen.

TOP 8 Installation von Balkonkraftwerken (Informationen/Hinweise)

Anmerkung:

Über das Für u. Wider von Balkonkraftwerken wird die Verwaltung im Rahmen der Eigentümerversammlung berichten. Als **privilegierte Maßnahme** muss - wie jede bauliche Veränderung - die Installation eines Balkonkraftwerkes (=Steckersolarsystem) der Eigentümergemeinschaft angezeigt u. genehmigt werden.

Die Eigentümergemeinschaft kann und muss die Rahmenbedingungen dokumentieren, damit ein möglichst harmonisches Gesamtbild gewahrt bleibt. Hier sei u.a. die Begrenzung auf zwei Paneele (ca. 1,80m x 1,10m je Paneele), die Rahmenfarbe (bswp. schwarz) etc. zu dokumentieren. Weiterhin muss deutlich dokumentiert werden, dass die alleinige Kostenlast beim bauwilligen Eigentümer liegt und keine Eindeckung durch die Gebäudeversicherung erfolgt. Eine sach- und fachgerechte Montage sowie ein vorheriger E-Check der betroffenen Wohnung ist zwingend umzusetzen!

Hinweis:

Die Eigentümer/Mieter des denkmalgeschützten Hauses (Kölner Str. 5) sollten sich, bevor sie sich Gedanken zu Balkonkraftwerken machen, mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen und ein Konzept vorlegen. Gleiches gilt für die Eigentümer/Mieter Pavillon. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der Aufbau von Balkonkraftwerken im Bereich der Terrassen Erdgeschoss der Wohnanlage nicht ausdrücklich als privilegierte Maßnahme seitens des Gesetzgebers dokumentiert ist. Wie hier zu verfahren ist, wird die Rechtsprechung in den nächsten Jahren entscheiden. Die Eigentümergemeinschaft bittet, dies zu beachten!

Nachstehend bedarf es einer Entscheidung bezüglich der Balkone Kölner Str. 7a - 7d. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Balkone im Außen- u. Innenhofbereich bedarf es seitens des antragstellenden Eigentümers, der ein Balkonkraftwerk an der Außenseite der Balkonbrüstung anbringen möchte, um detaillierten Antrag. Die Eigentümer der Wohnanlage Kölner Str. 7a - d müssen bei der Beschlussfassung über diese Information verfügen.

Will ein Eigentümer einen Gestaltungsbeschluss erwirken, sollte er diese Grundlage frühzeitig vor der Versammlung allen Eigentümern über den Verwalter nach WEG zukommen lassen, damit seine Miteigentümer spätestens mit der Einladung darüber verfügen.

Hintergrund ist, dass Balkonkraftwerke zwar eine privilegierte Maßnahme sind, jedoch das Wie die Eigentümergemeinschaft in ihrer Gesamtheit beschließt.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns erlaubt, ein **Beschlussmuster** zur Information aller Eigentümer zu erstellen. Hieraus ersehen Sie, dass ein Antrag eines Balkonkraftwerkes, das nach dem Willen des Gesetzgebers privilegiert ist, nur erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn alle nachstehenden Bedingungen des Beschlussmusters erfüllt sind.

Beschlussmuster eines Balkonkraftwerkes (Information für jene Eigentümer, die bis 30.03.2025 oder Folgejahre 30.03. Anträge stellen):

I.

Dem Eigentümer der Einheit (...) wird die Anbringung eines Balkonkraftwerkes „an der Außenseite der Balkonbrüstung nur unter folgenden Auflagen gestattet:

1. Die Gestattung bezieht sich auf das vom Eigentümer auf der Eigentümerversammlung **vorgestellte Anlagenkonzept** (Produktbeschreibung des Herstellers/Anlagenbezeichnung, techn. Daten, Farbe ...), die als Anlage der Beschlussfassung beigelegt wird. Ergänzend wird festgelegt, dass die Modulplatten die Höhen u. Breiten der jeweiligen Balkonbrüstung, an der sie montiert sind, nicht überragen. Sie müssen die Farbe schwarz (RAL-Nr. ...) aufweisen. Als Farbe der Rahmen der Platten ist die Farbe schwarz (RAL-Nr. ...) zulässig. Anstellwinkel von bis zu 30 – 40 ° sind zulässig.
2. Bei der Befestigung an den Außenseiten der Balkonbrüstung sind die Anforderung an die Statik zu beachten. Die Anlage ist den Herstellervorgaben entsprechend und fachgerecht, unter Einhaltung der allgemeinen Regeln der Technik u. bauordnungsrechtlicher Vorgaben, zu befestigen.
3. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass jegliche Gefährdung und Beeinträchtigung durch herabfallende Teile ausgeschlossen sind. Verschattungen und/oder Blendungen durch Spiegelungen gegenüber Dritten und insbesondere den übrigen Einheiten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sind zu vermeiden.
4. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die vorhandene Außensteckdose. Es ist sicherzustellen, dass die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt ist. Ergänzend, falls ein Anschluss an eine Steckdose nicht möglich ist: Zum Anschluss an die Stromleitung wird dem Eigentümer gestattet, wie aus dem Anlagenkonzept ersichtlich, eine Leitung durch die Außenwand zu führen. Dämmung u. Abdichtungsebenen dürfen hierbei nicht beschädigt werden. Falls dies nicht zu vermeiden ist, sind diese zu verschließen, sodass Schäden ausgeschlossen sind. Bauteilöffnungen sind fachgerecht zu verschließen.
5. Der Eigentümer der Einheit (Nr. ...) trägt Sorge u. Verantwortung dafür, dass das Balkonkraftwerk den Herstellervorgaben entspricht, unter Einhaltung der einschlägigen Regeln für die Betriebssicherheit und die rechtlichen Vorgaben für den Betrieb von Stecker-Solargeräten.
6. Die Registrierung im Marktstammdatenregister ist dem Verwalter unaufgefordert unverzüglich mit Inbetriebnahme des Balkonkraftwerkes nachzuweisen.

7. Sollte die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der GdWE eine Mitversicherung des Balkonkraftwerkes ablehnen, steht die Gestaltung der Einrichtung desselben unter der Bedingung, dass der Eigentümer der Einheit Nr. ... seinerseits den Abschluss einer Haftpflichtversicherung hierfür gegenüber dem Verwalter nachweist. Der Abschluss der Versicherung ist dem Verwalter unaufgefordert nachzuweisen. Die Versicherung des Balkonkraftwerkes gegen Schäden ist nicht Sache der GdWE.
8. Sollte der Eigentümer der Einheit Nr. (...) die Anlage entgegen den vorstehenden Regelungen montieren und betreiben oder der Versicherungsschutz nicht gewährleistet sein, legitimiert die GdWE die Verwalterin nach WEG auf Rückbau zu klagen und zu diesem Zwecke eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten und dieser übliche Vollmacht zu erteilen.

Hinweis der Verwaltung:

Sofern ein Eigentümer ein Balkonkraftwerk installieren möchte, ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Balkonanlagen im Bereich Kölner Str. 7 a – 7b der Verwaltung bis 30.04. eines Jahres **das unter Ziffer 1 dokumentierte Anlagenkonzept nebst eines Bildes des Balkonkraftwerkes zu übermitteln und bei der Antragsstellung zu versichern, alle Auflagen des Beschlussmusters (TOP 8, ETV 22.10.2024, Ziffer 1 – 8) eingehalten werden müssen.**

Die Ausführungen (Anmerkung/Beschlussmuster Balkonkraftwerke) dienen nur zur Information der Eigentümergemeinschaft. Wir bitten alle Eigentümer, bei entsprechenden Anträgen mit Anlagenkonzepten, diese Hinweise zu lesen und unter Berücksichtigung unserer Ausführungen entsprechende detaillierte Anträge mit allen Unterlagen zu stellen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

TOP 9

Nachträgliche Genehmigung der Klimaanlage Whg. Hilkenbach, Kölner Str. 7a

Anmerkung (Bedenkenhinweis):

Dieser Sachverhalt wurde unter TOP 13, Beschluss II der Eigentümerversammlung 2023 diskutiert und auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft zurückgestellt.

Die Klimaanlage wird in der Anlage zur Tagesordnung (s. Bild 1) dokumentiert. Es handelt sich um den weißen Körper auf dem Balkon links. Darüber befindet sich die Markise, die Gegenstand der folgenden Beschlussfassung (vgl. TOP 10 der Tagesordnung) ist.

Nach einem Telefongespräch versicherte Herr Hilkenbach, dass er als Architekt darauf geachtet hat, dass die Klimaanlage sehr leise ist. Diese ist über 15 Jahre. Daraufhin haben wir gebeten, von dem Typenschild seines Klimagerätes ein Foto zu machen und an uns zu übersenden. Gemäß Typenschild (Bild 3, Anlage zur Tagesordnung) hat die Klimaanlage das Baujahr 2007 und ist somit 17 Jahre alt. Damit läuft der Antrag des Eigentümers, der im Jahre 2023 den Antrag gestellt hat, ins Leere. Im WEG-Bereich gilt, dass Eigentümer wegen baulicher Veränderungen Anträge gegen ihre Miteigentümer nur stellen können, innerhalb von 3 Jahren, sofern sie vor Ort wohnen. Die Frist verlängert sich auf max. 10 Jahre, sofern der antragstellende Eigentümer nicht vor Ort wohnt. Somit kann sich der Eigentümer Hilkenbach auf Verjährung/Verwirkung berufen.

Der antragsstellende Eigentümer kann das ihm zustehende Recht antragsmäßig nicht durchsetzen.

Hinweis der Verwaltung:

Sollten Sie bauliche Veränderungen gleich welcher Art planen, halten Sie unbedingt im Vorfeld mit uns Rücksprache und legen Ihr Planungskonzept in allen Details vor. Wir nehmen dies dann auf die nächste Eigentümerversammlung. Führen Sie bitte keine eigenmächtigen baulichen Veränderungen durch!

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft vertritt trotz Bedenkenhinweis (s.o.) die Auffassung, dass der Miteigentümer Hilkenbach seine Klimaanlage zurückbauen muss. Sie beauftragt die Verwalterin nach WEG in ihrem Namen und auf Rechnung der Eigentümergeinschaft auf Rückbau der Klimaanlage zu klagen.

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	209 MEA
-Stimmenthaltungen:	2.591 MEA
- NEIN-Stimmen:	1.870 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich abgelehnt.

TOP 10

Nachträgliche Genehmigung der Markisen an der Außenfassade der Wohneinheit von Herrn Hilkenbach u. Frau Engelhardt, Kölner Str. 7a

Anmerkung:

Auf Wunsch der Eigentümergeinschaft (TOP 14 der Eigentümerversammlung v. 27.09.2023) wurde über den Antrag des antragstellenden Eigentümers nicht abgestimmt. Die Miteigentümer, Frau Engelhardt, Kölner Str. 7a u. Herr Hilkenbach bitten ihre Miteigentümer um nachträgliche Genehmigung der Installation ihrer Markisen. Sie bedauern, dass sie im Vorfeld der Installationen aus Unwissenheit keine entsprechende Genehmigung im Vorfeld eingeholt haben.

Hinweis der Verwaltung:

Wie schon im Jahr 2023 bittet die Verwaltung alle Eigentümer nicht eigenmächtig bauliche Veränderungen - in welcher Form auch immer - durchzuführen, ohne im Vorfeld die Zustimmung der Eigentümergeinschaft einzuholen!

Sollte die Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Eigentümergeinschaft eine nachträgliche Genehmigung ablehnen, müsste jener Eigentümer, der diesen Tagesordnungspunkt im Jahr 2023 gestellt hat, noch bis spätestens zur Eigentümerversammlung einen Zusatzantrag an die Verwaltung stellen, dergestalt, dass im Falle der Ablehnung des Antrages von Frau Engelhardt/Herrn Hilkenbach er beantragt, dass die Miteigentümer Engelhardt/Hilkenbach ihre Markisen zurückbauen.

Zur Information der Eigentümergeinschaft werden die Bilder der Markisen Hilkenbach u. Engelhardt nochmals dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die Installation der Markisen Hilkenbach u. Frau Engelhardt im Bereich der Außenfassade Kölner Str. 7a.

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	1.634 MEA
-Stimmenthaltungen:	2.941 MEA
- NEIN-Stimmen:	95 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

TOP 11 Antrag Cornelia und Uwe Bormann / Installation einer Klimaanlage (hier: Kölner Str. 7b);

Anmerkung:

Die Eigentümer Bormann beantragen die Installation einer Klimaanlage auf der Terrasse/ Balkon Dachgeschoss. Hinsichtlich der technischen Daten wird auf die Anlage zur Tagesordnung verwiesen!

Nach unseren Recherchen ist in reinen Wohngebieten tagsüber ein Schallpegel von max. 45 dB und nachts max. 35 dB zulässig. Im Hinblick darauf, dass das von den Antragstellern vorgestellte Klimagerät Mitsubishi Klima-Außengerät M-Serie MUZ-SF35VE einen Schallpegel hat, der erheblich höher ist als vom Gesetzgeber vorgegeben, hat, haben wir den Antragsstellern geraten, ein Gerät mit einem Schallpegel, der den gesetzlichen Vorgaben entspricht, auszuwählen. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass es heute schon Klimaanlage-Modelle mit Silence- oder Night-Funktionen gibt. Weiterhin gibt es sogenannte Antivibrationssockel.

Beschluss:

Unter vollinhaltlicher Bezugnahme auf die Anmerkungen zu diesem Tagesordnungspunkt genehmigt die Eigentümergeinschaft den Eigentümern Eheleute Bormann die Installation eines Klimagerätes auf ihrem Balkon/ Terrasse Dachgeschoss unter folgenden Auflagen:

1. Die Schallpegelwerte bei Betrieb dürfen tagsüber max. 45 dB u. nachts max. 35 dB nicht übersteigen.
2. Die Klimaanlage muss eine Silence- oder Night-Option haben.
3. Die Klimaanlage darf in ihrer Höhe die Balkonbrüstung nicht überragen. Die Klimaanlage darf nicht unmittelbar an den Balkonbrüstungen (Front/Seiten) aufgestellt werden. Sie muss im Bereich des Balkons unmittelbar im Wandbereich zur Wohnung an einer Stelle, die die unmittelbaren Nachbarn nicht belästigt, aufgestellt werden.
4. Die Eigentümergeinschaft behält sich vor, bei Verstoß gegen Ziffer 1, 2, 3 und 5 dem Miteigentümer die Genehmigung jederzeit zu widerrufen.
5. Die Farbe des Klimagerät wird auf die Farbe Weiß eingeschränkt.

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	4.434 MEA
-Stimmenthaltungen:	92 MEA
- NEIN-Stimmen:	144 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

TOP 12

Sonstiges (Wünsche und Anregungen der Eigentümergemeinschaft)

- Unter TOP 10 der Eigentümerversammlung 2023 hat die Eigentümergemeinschaft uns legitimiert, die Fa. AHW für die energietechnische Analyse u. Bewertung zur Erstellung eines **Sanierungsfahrplans** für die Gebäude Kölner Str. 5, Kölner Str. 7a – d u. Kölner Str. 9 zu beauftragen. Das Büro AHW hat uns zwischenzeitlich darüber in Kenntnis gesetzt, dass seit voriger Woche die Förderung für das Objekt Kölner Str. 7a – d vorliegt. Für die Gebäude Kölner Str. 5 (denkmalgeschütztes Haus) u. Kölner Str. 9 (gewerbliche Nutzung Pavillon) liegt diese noch nicht vor, da das BAFA entsprechende Unterlagen angefordert hat. Ob wir diese Unterlagen in unseren Akten haben, müssen wir prüfen, ansonsten müssten die Eigentümer der Häuser Kölner Str. 5 u. Kölner Str. 9 uns diese zur Verfügung stellen. Falls auch in deren Beständen die Unterlagen nicht vorhanden sind, bliebe nur noch der Weg zum Bauamt. Inwieweit das Bauamt die entsprechenden Unterlagen in ihrem Archiv hat, muss dann geklärt werden.
- Die von uns angedachte Überlegung, zwei E-Ladesäulen im Gemeinschaftseigentum für die Kölner Str. 5 – 9 zu installieren, scheitert z.Z. an der Tatsache, dass der Netzbetreiber nicht die erforderlichen Strommengen zur Verfügung stellen kann. Weiterhin ist ggf. die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, da die Eigentümergemeinschaften Kölner Str. 11 – 21 sich nicht an der Installation der zwei E-Ladestationen beteiligen möchten.
- Bezüglich des Mieters des Eigentümers Konrad L. Heinrich informieren wir Sie, dass Herr Heinrich - der zwischenzeitlich verstorben ist - die Aufforderung der letzten Eigentümerversammlung 2023 erfüllt hat und seinen Mieter diesbezüglich eindringlich gebeten hat, Ruhestörungen zu unterlassen. Sollten die Störungen weitergehen, müssten die vor Ort wohnenden Eigentümer sich zusammenschließen. Gerne unterstützen wir diese, in dem wir die Maßnahme begleiten und eine Zivilklage vorbereiten.
- Glasfaser: Zusammen mit einem Miteigentümer Kölner Str. 17 ist es uns gelungen, dass uns die Telekom eine grundsätzliche Bereitschaft avisiert hat, unter der Auflage, dass die Kabelschächte im Treppenhaus verlegt werden und von da aus an von der Telekom bestimmten Punkte in die Wohnungen gegangen wird. Liegt der Übergabepunkt ungünstig, bedeutet das ggf., dass auch in den Wohnungen Kabelschächte verlegt werden müssen. Inwieweit die Eigentümergemeinschaft dieser Maßnahme zustimmt, bleibt abzuwarten. Ob sich eine solche Maßnahme mit Verlegung von Kabelschächten in der Kölner Str. 7a – 7d umsetzen lässt, bezweifeln wir. Vor diesem Hintergrund wurde vorsorglich unsererseits der Antrag zu TOP 6 (Anbieter Vodafone) gestellt. Die Telekom lehnt solche Versorgungsvereinbarungen ab. Sollten wir

zukünftig andere Informationen seitens der Telekom erhalten, wird Sie Herr Leimbach sinngemäß unterrichten!

- Hinsichtlich des Klimagerät am Gebäudeteil Kölner Str. 9 wurde uns mitgeteilt, dass der Auftrag für die Bepflanzung erteilt sei und die Umsetzung der Maßnahme nun zeitnah erfolgen wird.
- Herr Hilkenbach wird seitens der Verwalterin angeschrieben und um Überlassung von brandschutztechnischen Unterlagen (Nachweisen) der Wandverschleißung gebeten.
- Hinsichtlich des beschädigten Pflasters im Innenhofbereich soll ein Kostenvoranschlag zur Mängelbeseitigung eingeholt werden und in der ETV 2025 vorgestellt werden. Des Weiteren soll hinsichtlich der Kostenverteilung ein neuer Kostenverteilungsbeschluss vorbereitet werden.
- Das Pflaster an den Parkplätzen vor der Hausgarage soll mit kontrolliert und angeboten werden.

TOP 13

Antrag Eheleute Borgardt (WE 82): Installation einer Schuko-Steckdose am Hausgaragenplatz 110 (Eheleute Borgardt; WE 82) / Nachrüstung eines Funkempfängers am Tiefgaragentor; Nachtrag v. 01.10.2024 zur Tagesordnung v. 30.09.2024 durch Herrn Georg Francken

Antrag Nr. I:

Genehmigung zur Installation einer Schuko-Steckdose, Stellplatz 110 (Hausgarage)

Ich beantrage die Genehmigung einer Schuko-Steckdose mit 230V für den Stellplatz 110 (Eigentümer Eheleute Borgardt) zum Laden meines Elektrofahrzeugs. Die Installation lasse ich von einem Elektriker vornehmen. Anbringen lassen möchte ich eine abschließbare Aufputz-Steckdose an der Seitenwand des Stellplatzes. Der Abstand ist ausreichend bemessen, wird aber abschließend von einem Elektriker bewertet.

Anmerkung seitens des Eigentümers der Einheit WE 21 in der Versammlung vorgetragen:

„Der Einbau einer Schuko-Steckdose ist unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten nicht in Ordnung und stelle eine Brandgefahr dar. Die Steckdose sei zum Laden eines Hybridfahrzeugs nicht geeignet.“

Beschluss I

Installation einer Schuko-Steckdose Hausgarage 110:

Den Eheleuten Borgardt wird der Einbau einer einfachen CEE-Steckdose (Dauerlastbetrieb geeignet) an ihrem Stellplatz 110 auf eigene Kosten gestattet, unter nachstehenden Vorgaben:

1. Die Lademöglichkeit besteht aus einer einfachen Steckdose ohne/oder mit einem neuen Stromzähler.
2. Die Steckdose wird an der linken Seitenwand des Stellplatzes installiert.

3. Zwischen dem neuen Stromzähler und der Steckdose wird nach Freigabe durch die Verwaltung eine Stromleitung nach den entsprechenden DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Brandschutzbestimmungen verlegt.
4. Die gesamten Arbeiten werden durch einen Elektrobetrieb durchgeführt. Die entsprechenden Fachleitererklärungen sind der WEG-Verwalterin unaufgefordert nebst Leistungsverzeichnis der ausgeführten Arbeiten u. Rechnung zu übermitteln.
5. Im Vorfeld der Ausführung ist durch den Fachunternehmer zu klären, ob die Stromversorgung über den Wohnungszähler der Wohnung 82 den heutigen Brandschutzbestimmungen entspricht.
6. Alle durch die Baumaßnahme entstehenden Kosten sowie die zukünftigen Instandhaltungs- u. Instandsetzungskosten trägt der jeweilige Eigentümer des Stellplatzes 110 (Whg. 82) unter Ausschluss der übrigen Eigentümergemeinschaft.
7. Sollte der Eigentümer des Stellplatzes 110 (Whg. 82) die Anlage entgegen den vorstehenden Regelungen montieren u. betreiben, legitimiert die GdWE die Verwalterin nach WEG, die Eigentümer des Stellplatzes 110 außergerichtlich aufzufordern, den Rückbau zu veranlassen. Erfolgt kein Rückbau, wird die Verwalterin nach WEG im Namen der GdWE legitimiert, auf Rückbau zu klagen und eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei zu beauftragen und dieser übliche Vollmacht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	4.616 MEA
-Stimmenthaltungen:	0 MEA
- NEIN-Stimmen:	54 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

Antrag Nr. II:

Installation eines Funksystems zur Öffnung/Schließung der Toreinfahrt der Hausgarage

Ich beantrage die nachträgliche Installation eines Funksystems, die es ermöglicht die Toreinfahrt zur Hochgarage mit einer Funkfernbedienung zu öffnen.

Beschluss: II

Nachrüstung eines Funkempfängers am Tiefgaragentor:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Installation eines Funksystems zur Öffnung/Schließung der Toreinfahrt der Hausgarage. Die Kosten des Funksystems (ca. brutto € 850,00) **tragen die Eigentümer der Hausgarage** unter Ausschluss der übrigen Eigentümergemeinschaft zu gleichen Teilen (**Verteiler. Anzahl der Stellplätze Hausgarage**).

Die Kosten für die Handsender (ca. brutto € 65,00) trägt jeder Eigentümer selbst.

Vor Auftragsvergabe wird die Verwaltung legitimiert, für das Funksystem und die Handsender zwei Angebote einzuholen. Dem preisgünstigsten Anbieter ist der Zuschlag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis II Nachrüstung eines Funkempfängers am Tiefgaragator

Abstimmungsergebnis:

- JA-Stimmen:	4.164 MEA
-Stimmenthaltungen:	342 MEA
- NEIN-Stimmen:	164 MEA

Der Beschlussantrag wurde somit mehrheitlich angenommen.

Für die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift zeichnet,

Frechen, den 25.10.2024



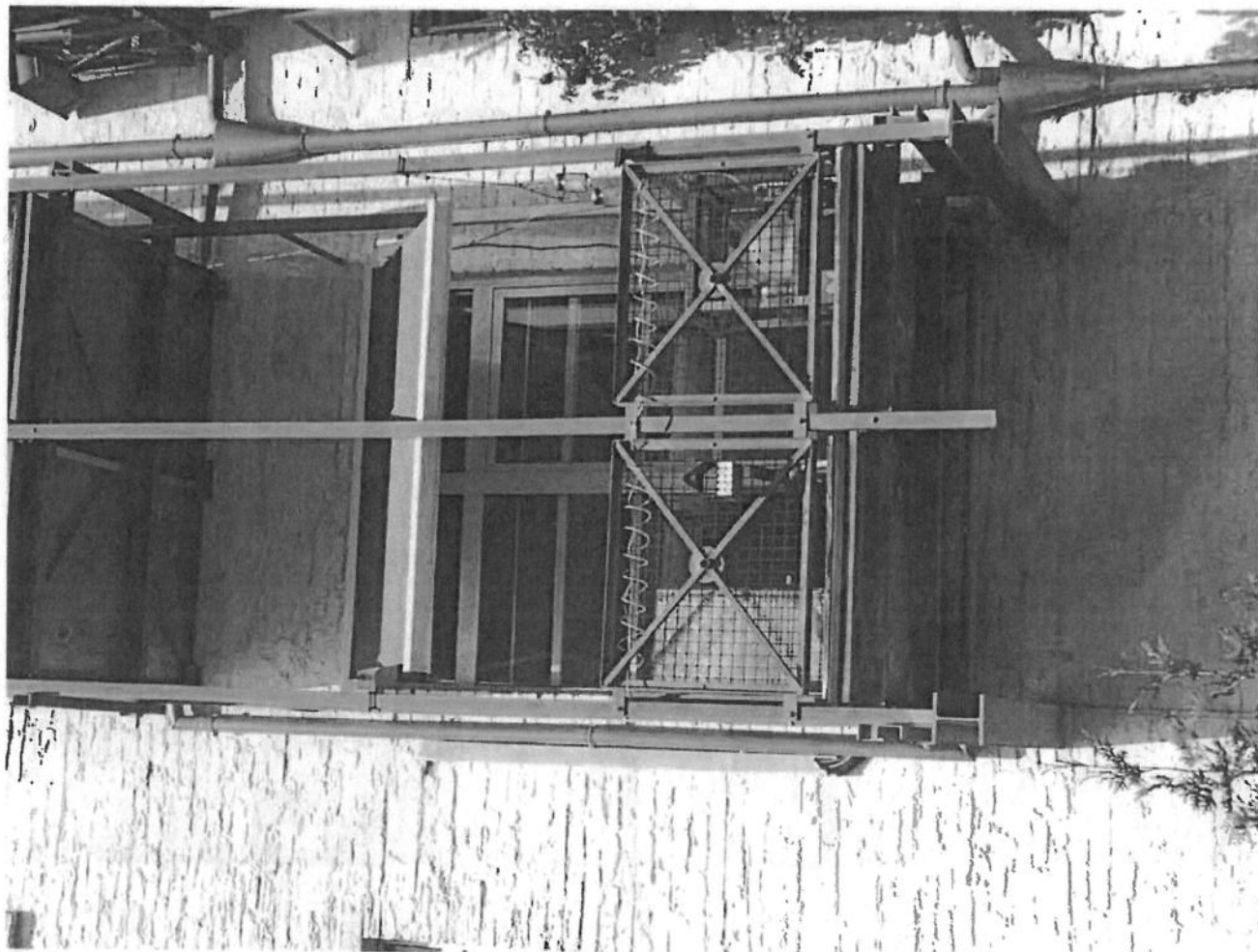
Jürgen Ach



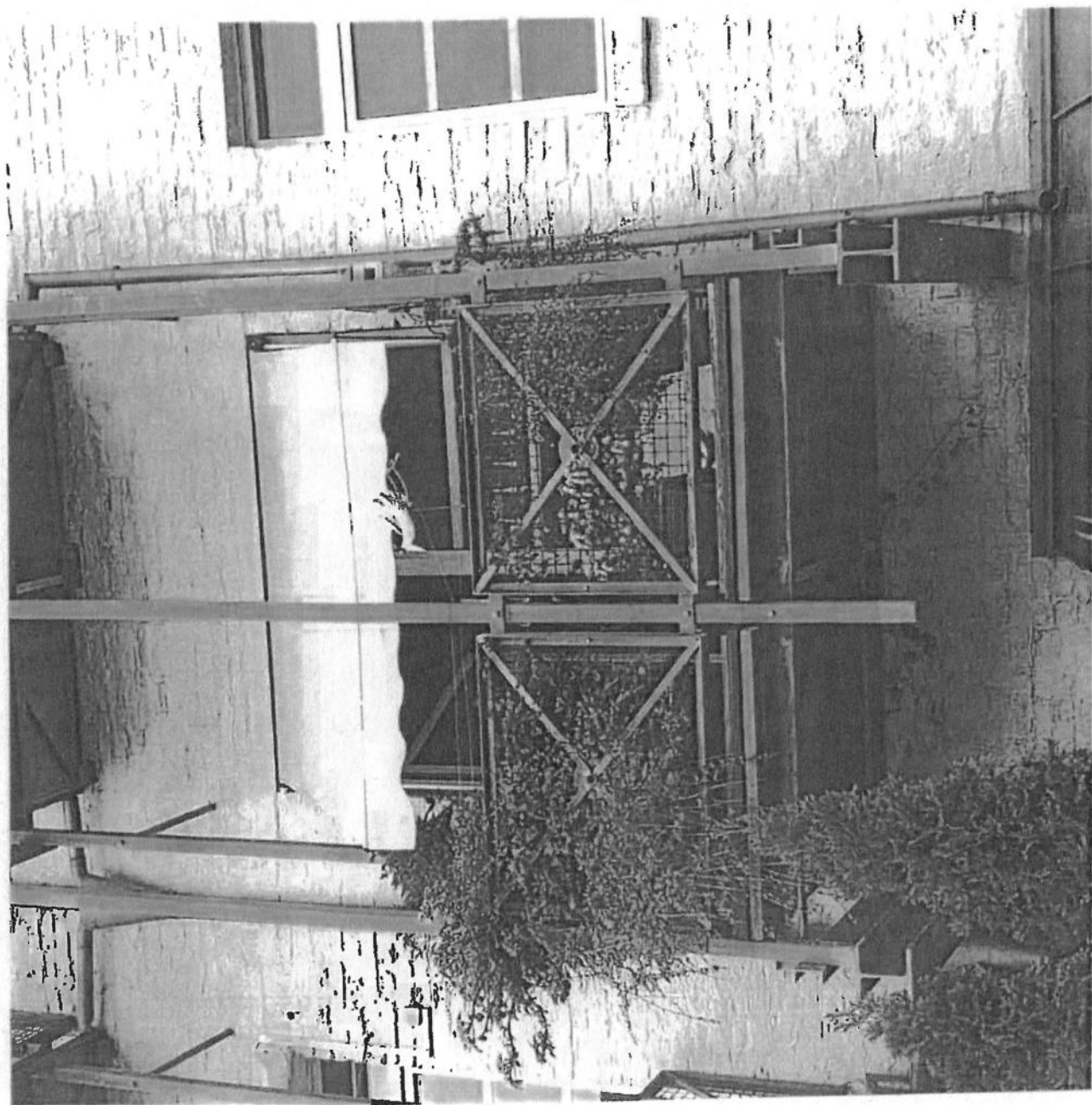
i. A. Frank Leimbach

ACH Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH

Maruse
Hilkenbach



Martise
Engelhardt





ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH

JOSEF K. ACH IMMOBILIENMAKLER IVD

IMOCONTRACT IMMOBILIEN UND BAUBETREUUNG GMBH



WIR SIND GERNE FÜR SIE DA !