

PROTOKOLL

17. Eigentümerversammlung am 20.11.2024

Bruchteilsgemeinschaft (VE 606)

BTG „Fronhof“ Nikolausstr./Kölner Weg, 40589 Düsseldorf

Feststellung der Beschlussfähigkeit und ordnungsgemäßen Einberufung

Die Eigentümerversammlung (ETV) wurde im Konferenzraum der GRUVA Grundverwaltung, Liesegangstr. 7, Düsseldorf, durch Herrn Fiedler um 18:15 Uhr eröffnet und geleitet.

Weiterhin nahmen für die Verwaltung Frau Grosche und Herr Fröhlich an der Versammlung teil.

Mittels einer zur Unterschrift vorgelegten Anwesenheitsliste wurde die Beschlussfähigkeit ermittelt. Zu diesem Zeitpunkt waren 16 Eigentümer(innen) und somit 16 der 26 Miteigentumsanteile vertreten. Somit konnte die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt werden.

Ab TOP 5 waren 18 Eigentümer(innen) und somit 18 der 26 Miteigentumsanteile vertreten.

Es bestand Einvernehmen der anwesenden Eigentümer, dass Herr Klostermann in Begleitung der Eigentümerin Frau Prof. Dr. Ritz an der ETV teilnahm.

Auf ausdrückliches Befragen wurden keine Einwände gegen Form, Frist und Inhalt der Versammlungseinberufung geltend gemacht.

TOP 1

Bericht und ggf. ergänzende Beschlussfassungen zu den maßgeblichen Beschlüssen der letzten Versammlung vom 26.06.2023

16. Eigentümerversammlung am 26.06.2023

TOP 2

Bericht über die Durchführung von Beschlüssen und Empfehlungen der letzten Versammlung

TOP 1 Verkauf eines Zählerschranks

Um den Verkauf des Zählerschranks wird sich zurzeit bemüht.

TOP 8 Außenbeleuchtung

Der Sachverhalt wird erneut unter TOP 12 f dieser ETV besprochen.

TOP 13 Anstrich Fassadenflächen der Tiefgaragenabfahrt und der Hoftoranlagen

Der Anstrich der Fassadenflächen der Tiefgarage sowie der beiden Hoftoranlagen wurde ausgeführt.

TOP 4

Offene Punkte Schreiben des Herrn Professor Kluxen vom 04.07.2022 einschl. Anlage zu 4 Brandschau am 04.07.2018

Der Bericht der Brandschau liegt vor.

zu 5 Löschwassereinspeisung (Feuerhydrant), zu 6 Brandschutzkonzept, zu 18 Feuerwehreinsatzplan und 23 Reparatur Druckerhöhungsanlage

Der Sachverhalt wird unter TOP 12 g dieser ETV besprochen

TOP 6

Elementarschadenversicherung für die Tiefgarage bzw. das Blockheizkraftwerk

Diese wurde abgeschlossen

TOP 9

Photovoltaikanlagen auf den Dächern

Der Sachverhalt wird unter TOP 6 dieser ETV besprochen.

TOP 10

Hofbegrünung

Der Sachverhalt wird unter TOP 7 dieser ETV besprochen.

TOP 11

Die Zuordnung der Stromzähler in der Tiefgarage zu den Stellplätzen

Beschlussvorschlag:

Die Zuordnung der Stromzähler zu den Stellplätzen soll erneut durch einen Elektriker vorgenommen werden. Sollten sich nach Abschluss der Zuordnung Korrekturen der in der Hausgeldabrechnung für 2023 vorgenommen Belastungen der einzelnen Stellplätze ergeben, so sind diese in laufender Rechnung vorzunehmen.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 0

Enthaltung:.. 1

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12

Wallboxen in der Tiefgarage

Der Sachverhalt wird unter TOP 8 dieser ETV besprochen.

TOP 13

Nach stärkeren Regenfällen steht Wasser im Treppenabgang und in der Tiefgarage.

Der Sachverhalt wird unter TOP 12 c dieser ETV besprochen.

TOP 15

Verschiedenes

d) Hybride Onlineversammlung

Der Sachverhalt wird unter TOP 11 dieser ETV besprochen

TOP 2

Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2022

Nachdem Frau Schilbach über das Ergebnis der Rechnungsprüfung am 29.08.2024 berichtet hatte, stimmte die ETV über folgenden Beschlussvorschlag ab:

Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben), wie sie sich aus der vorgelegten Hausgeldeinzelabrechnung (dort bezeichnet als Abrechnungsspitzen) mit Druckdatum vom 03.11.2023 ergeben.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Hinweis: Die sich aus der Abrechnung ergebenden Abrechnungsspitzen werden mit der Hausgeldzahlung zum 01.12.2024 eingezogen bzw. ausgezahlt. Zudem werden die Abrechnungsspitzen der Abrechnung für 2021 zeitgleich eingezogen bzw. ausgezahlt

TOP 3

Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen aus den vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2023

Nachdem Frau Schilbach über das Ergebnis der Rechnungsprüfung am 29.08.2024 berichtet hatten, stimmte die ETV über folgenden Beschlussvorschlag ab:

Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben), wie sie sich aus der vorgelegten Hausgeldeinzelabrechnung (dort bezeichnet als Abrechnungsspitzen) mit Druckdatum vom 31.07.2024 ergeben.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Hinweis: Die sich aus der Abrechnung ergebenden Abrechnungsspitzen werden mit der Hausgeldzahlung zum 01.12.2024 eingezogen bzw. ausgezahlt

TOP 4

Beschlussfassung über die Entlastung von a) Unterstützer der Verwaltung und b) Verwalter

Beschlussvorschlag:

a) Entlastung Unterstützer der Verwaltung

Die Eigentümerversammlung erteilt den Unterstützern der Verwaltung sowie Frau Junge als Rechnungsprüferin im Zusammenhang mit deren Tätigkeit für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 Entlastung.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Hinweis: Es wurde beachtet, dass die Unterstützer der Verwaltung und die Rechnungsprüferin vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

b) Entlastung Verwalter

Die Eigentümerversammlung erteilt der Verwalterin im Zusammenhang mit deren Tätigkeit für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 Entlastung.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 5

Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung und der Rücklagen gemäß der Einzelwirtschaftspläne für das Geschäftsjahr 2025

Beschlussvorschlag:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf der Grundlage der vorgelegten Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 15.10.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Kostentragung (Bewirtschaftung/Verwaltung) sowie der gebildeten Rücklage(n).

Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Vorschüsse gelten mit Wirkung ab dem 01.01.2025, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung beschließen.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Weiterer Beschlussvorschlag:

Die ab dem 01.01.2025 vorgesehenen Hausgeldvorauszahlungen für die Einheit 1512 (Eigentümer Frau Hermessen und Herr Nagel) sind von 314,00 € aufgrund der offensichtlich falschen Zuordnung des Stromzählers in der Tiefgarage um 57,00 € auf 257,00 € zu reduzieren.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 0

Enthaltung:.. 1

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 6

Erörterung und ggf. ergänzende Beschlussfassung zu der unter TOP 9 der Versammlung am 26.06.2023 angeregten Prüfung der Möglichkeiten zur Installation von Photovoltaik-einrichtungen auf den Dächern der Häuser“

Eine Beschlussfassung hierzu wurde nicht gewünscht.

TOP 7

Information und ggf. Beschlussfassung Bericht der Beteiligten aus der ETV vom 26.06.2023 über die Pläne zur Hofbegrünung

Beschlussvorschlag:

Die Firma Natürlich Der Gärtner, Düsseldorf, soll gebeten werden zu seinen Angeboten, beide vom 23.11.2023 Zeichnungen/Skizzen zu erstellen, sodass hierüber auf der nächsten ETV erneut erörtert und ggf. entschieden werden kann.

Abstimmung:

Dafür: 9

Dagegen: 9

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: abgelehnt

Hinweis: Es bestand Einvernehmen der anwesenden Eigentümer, erneut über den Sachverhalt zu entscheiden, sofern ein Angebot über eine Verbesserung der Grünanlagen im Hof in einer Höhe von ca. 13.000,00 € bis 15.0000,00 € vorgelegt wird.

TOP 8

Information und ggf. Beschlussfassung über die Installation von Wallboxen in der Tiefgarage

Beschlussvorschlag:

Es soll der unter dem Beschluss zu TOP 1 Unterpunkt TOP 11 dieser ETV zu beauftragende Elektriker, welcher die Zuordnung der Stromzähler in der Tiefgarage vornehmen soll, auch klären, wie die Stromversorgung im gesamten „Frohnhof“ also auch der Häuser erfolgt (z.B. über das öffentliche Netz mit mehreren Zuleitungen oder über eine Leitung über die Tiefgarage).

Die Kosten sind zu Lasten der 26 Einheiten sowie der Erhaltungsrücklage zu buchen.

Weiterhin sollen alle Eigentümer mittels Fragebogen über ihr Interesse zur Installation von Wallboxen kurzfristig, in 12 Monaten, 24 Monaten, 36 Monaten oder gar kein Interesse befragt werden.

Dieser Fragebogen ist mit dem Protokoll dieser ETV allen Eigentümern zuzusenden.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 1

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 9

Information und ggf. Beschlussfassung über die Bestellung einer zusätzlichen Papiertonne / Transport; Kosten 3.100€

Beschlussvorschlag:

Es soll keine weitere Papiertonne angeschafft werden.

Herr Nowak erklärte sich bereit, mit dem Papierentsorgungsunternehmen EVD Gespräche hinsichtlich einer möglichen Kostenreduzierung zu führen.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Hinweis: Als Tagesordnungspunkt der nächsten ETV ist eine Entscheidung über die Erweiterung des Müllstandplatzes zur Aufnahme eines, alternativ zweier Papiercontainer vorzumerken, sodass diese zukünftig durch die Awista für die Hofgemeinschaft kostenfrei geleert werden können.

TOP 10

Information und ggf. Beschlussfassung über die Anträge der Eigentümerin Cigdem Kroggel vom 22.02.2024

Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die Fernbedienungen für das Tiefgaragentor einen Taster haben, mit welchen das Tor unmittelbar nach dem Durchfahren geschlossen werden kann. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 11

Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Online-Eigentümersammlung ab 2025

Beschlussvorschlag:

Es sollen Angebote entsprechender Dienstleistungsunternehmen über die Durchführung von digitalen/hybriden Online-Versammlungen unter Beachtung der gesetzlich geforderten Datenschutz- und Sicherheitsbestimmungen zur Entscheidung auf der nächsten ETV angefordert werden.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 10

Enthaltung:..

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12

Beschlussfassung über die Erneuerung und Abdichtung der Rinne vor dem Tiefgaragentor auf Grund eines Nässeschadens im angrenzenden Fahrradraum die Kostengröße beträgt ca. 7000,00 €

Beschlussvorschlag:

Die Rinne vor dem Tiefgaragentor ist zu erneuern und die Fläche darunter sowie die dort vorhandenen Wand- und Bodenfugen sind abzudichten.

Die anwesenden Eigentümer verzichten auf das Anfordern von Wettbewerbsangeboten und legen fest, die Firma Dipl.-Ing. M. Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG, Solingen entsprechend deren Angebots vom 21.05.2024 mit den Arbeiten zu beauftragen

Der Kostenaufwand von voraussichtlich ca. 7.000,00 € ist zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 1

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12 a

Klärung, ob für die Biotonnen am Müllstandplatz der Vollservice durch die Awista eingerichtet werden soll (Kosten 35,64 € p.a. je 240-l-Tonne - hierzu müsste gemäß beigefügter Mail der Awista vom 19.07.2024 ein zusätzlicher Standplatz errichtet werden) oder der Hausmeister mit der Bereitstellung und Zurückholung der Biotonne beauftragt werden soll (die Kosten werden zurzeit ermittelt).

Nachdem Herr Fiedler berichtet hatte, dass die Awista den Vollservice für die drei Biotonnen am Müllstandplatz zu einem Jahrespreis von 35,64 € je Tonne anbietet, stimmte die ETV über folgenden Beschlussvorschlag ab:

Der Vollservice für die drei am Müllstandplatz stehenden Biotonnen ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt einzurichten.

Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Awista anteilig gegenüber allen Eigentümern.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 1

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12 b

Erneuerung der Beleuchtung in der Tiefgarage mit Umrüstung auf LED Technik; die Kostengröße beträgt ca. 4.500,00 €

Beschlussvorschlag:

Die Beleuchtung in der Tiefgarage ist zu erneuern und dabei auf LED-Technik umzustellen.

Ebenso ist ein Bewegungsmelder für die Beleuchtung des Fahrradraums zu installieren.

Zum vorliegenden Angebot der Firma Elektro Dirk Schmitz, Düsseldorf ist sind Wettbewerbsangebote anzufordern und der Auftrag ist in Abstimmung mit den Unterstützern der Verwaltung dem preiswürdigst Bietenden zu erteilen.

Der Kostenaufwand von voraussichtlich ca. 4.500,00 € ist zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 1

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12 c

Beschlussfassung über den Vorschlag, der Empfehlung eines Fachmanns für Abdichtungstechnik folgend, versuchsweise die Ursache für die Nässeintritte im Bereich des Tiefgaragenabgangs bei Haus Nikolausstr. 17 mit einfachen Mitteln (vorrangig Abdichten von Fugen) zu beseitigen

Beschlussvorschlag:

Ein Dachdecker ist mit den von der Firma Jung vorgeschlagenen Abdichtungsarbeiten im Anschlussbereich der Terrasse des Hauses Nikolausstr. 17 zum aufgehenden Mauerwerk oberhalb des Tiefgaragenzugangs zu beauftragen.

Hierfür wird ein Kostenrahmen von bis zu max. 5.000,00 € freigegeben.

Der Kostenaufwand ist zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 12 d

Beschlussfassung über den Vorschlag, die Nässeschäden im Bereich der Tiefgaragenabfahrt sowie des Tiefgaragenabgangs bei Haus Nikolausstr. 17 zu beseitigen; die jeweiligen Kosten werden zurzeit ermittelt

Beschlussvorschlag:

Über die Beseitigung der Nässeschäden im Bereich des Tiefgaragenabgangs bei Haus Nikolausstr. 17 sind Wettbewerbsangebote anzufordern.

Hierüber soll auf der nächsten ETV entschieden werden.

Abstimmung:

Dafür: 17

Dagegen: 1

Enthaltung:.. 0

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

Hinweis: Die Nässefolgeschäden im Bereich der -Tiefgaragenrampe wurden bei Reinigungsarbeiten durch den Hausmeister behoben.

TOP 12 e

Klärung der Zuständigkeit für die Grünpflege des „Dungweg“ (Verbindungsweg zwischen der Nikolausstraße und dem Kölner Weg)

Beschlussvorschlag:

Frau Pientka-Rogert erklärte sich bereit, mit der Verwaltung Arenberg Kontakt aufzunehmen und diese darum zu bitten, die Büsche und Sträucher hinter den Häusern Kölner Weg 17 bis 17 c zurückzuschneiden.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 12 f

Erörterung und ggf. Beschlussfassung über nachstehenden Vorschlag des Herrn Junge: „Die Hof-Beleuchtung sollte verbessert werden. Mittlerweile haben einige Eigentümer über Dämmerungsschalter die Eingangsleuchten geschaltet. Es ist zu besprechen, ob andere dem Beispiel folgen wollen.“

Es wurde angeregt, dass weitere Miteigentümer die Eingangsbeleuchtungen ihrer Häuser ebenfalls mit Dämmerungsschalter versehen und nachts leuchten lassen.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 12 g

Die gemäß Beschluss zu TOP 10 der ETV am 21.10.2021 mit der Erstellung des Brandschutzkonzeptes beauftragte Firma Preventec teilt mit Mail vom 17.05.2024 mit, dass das ursprüngliche Angebot (brutto ca. 5.000,00 €) nicht auskömmlich ist und hat ein nachgebessertes Angebot zugesandt (brutto ca. 7.750,00 €).

Wir fügen die Mail der Firma Preventec vom 17.05.2024 einschl. deren Angebot vom 17.05.2024 bei.

Erörterung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Die Firma Preventec ist entsprechend ihres Angebots vom 17.05.2024 mit der Erstellung des Brandschutzkonzeptes für die Tiefgarage insgesamt zu beauftragen.

Die Kosten sind zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen.

Abstimmung:

Dafür: einstimmig

Ergebnis: Annahme des Vorschlags

TOP 13

Verschiedenes

Hinweis: Unter "Verschiedenes" dürfen keine Beschlüsse über wesentliche Maßnahmen gefasst werden.

Der Tagesordnungspunkt dient vielmehr der Erörterung und Protokollierung von Anregungen und Hinweisen.

a) Schlupftüre des Tiefgaragentores

Der Umgreifschutz für die Klinke auf der Innenseite der Schlupftüre des Garagentores ist so zu erweitern, dass die Klinke nicht von außen mit einer Stange von der Seite betätigt werden kann.

b) Tor am Müllstandplatz

Eine Schlosserfirma ist zu beauftragen, das Tor am Müllstandplatz zu richten und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. In diesem Zusammenhang ist auch das Schloss am Hoftor auf der Nikolausstraße instand zusetzen. Der Termin ist mit Herrn Junge abzustimmen.

c) Verkehrsspiegel gegenüber der Tiefgaragenausfahrt

Mit der Stadt Düsseldorf ist zu klären, ob diese bereit ist, gegenüber der Tiefgaragenausfahrt an dem dort befindlichen Schilderpfahl einen Verkehrsspiegel anzubringen oder der Eigentümergemeinschaft zu genehmigen, diesen auf eigene Kosten anbringen zu lassen. ES bestand Einvernehmen der anwesenden Eigentümer, den Verkehrsspiegel anzubringen, sofern dies von der Stadt genehmigt wird.

d) Gullys auf dem Hof

Der Hausmeister ist anzuweisen, diese kurzfristig und sodann regelmäßig zu leeren.

e) Steuerungszuleitung der Pumpenanlage auf dem Hof

Es bestand Einvernehmen der anwesenden Eigentümer, den Auftrag über die Erneuerung der defekten Elektroleitung vom Steuerungskasten im Technikraum in der Tiefgarage zur der Pumpenanlage auf dem Hof der Firma Elektro Schmitz nach Nachverhandlung zu erteilen, auch

wenn diese nicht als preisgünstigste angeboten hatte. Der Kostenaufwand von voraussichtlich ca. 6.000,00 € ist zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen.

Die Versammlung wurde gegen 21:00 Uhr geschlossen.

Düsseldorf, den 21.11.2024

GRUVA Grundverwaltung GmbH
VE 606/ A 320 FI