

An Eheleute  
Andrei und Alesya Moroz  
Erna-Pinner-Straße 21

60 438 Frankfurt am Main

13.05.2016

Str.-Gemeinschaft Erna-Pinner-Straße 7-45 - Frankfurt am Main  
**Wohnung EP 21**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen das unterschriebene Protokoll der letzten  
Eigentümerversammlung für Ihre Akten.

Begehungstermin zum Ablauf der Gewährleistung:  
**Mittwoch, den 12.10.2016 um 17:30 Uhr**  
**Treffpunkt: Haus 45**

Gemäß TOP 7 – C der ETV vom 18.04.2016 ist am 31.07.2016 die Sonderumlage in Höhe  
von 100,00 Euro je Haus für die Kanalüberprüfung fällig.

Der Kontrolltermin für den Kanal ist am Montag, den 05.09.2016 und evtl. noch am  
Dienstag, den 06.09.2016.

Sollten Sie die Überprüfung Ihres Hausanschlusses an den Gemeinschaftskanal  
wünschen, dann überweisen Sie bitte zusätzlich 95,00 Euro bis spätestens zum  
31.07.2016. Die tatsächlichen Kosten werden über das Konto „direkten Kosten“  
abgerechnet.

**Name:** Str.-EG Erna-Pinner-Straße 7-45  
**Bank:** Frankfurter Volksbank  
**IBAN:** DE 18 501 900 006 301 416 820

Mit freundlichen Grüßen



Annette Abel



**Versammlungsprotokoll**

**der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft  
Erna-Pinner-Straße 7-45, Frankfurt am Main**

**Die Versammlung fand statt**

**am :** 18. April 2016  
**Versammlung -Nr.:** 3  
**Ort:** Gemeinderaum unter der Empore  
Ev. Riedberggemeinde  
Riedbergallee 61 - 60 438 Frankfurt am Main

**Beginn der Versammlung :** 18:06 Uhr • **Ende :** 19:06 Uhr

**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und  
Ordnungsmäßigkeit der Einberufung, Bestätigung der Tagesordnung**

Frau Abel begrüßte die anwesenden Eigentümer und stellte fest, dass die Beschlussfähigkeit der Versammlung durch die 10 von 20 persönlich anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümern gegeben war. Die ETV stimmte dem Vorschlag des Verwalters zur Erstellung eines Ergebnisprotokolles zu. Gegen die Versammlungsleitung durch die Verwalterin gemäß § 24 Abs. 5 WEG wurden keine Einwände erhoben. Gegen die Tagesordnung gab es keine Einwände.

**Je Haus gab es eine Stimme.**

**TOP 2 Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des  
Versammlungsprotokolls**

Alle Eigentümer waren damit einverstanden, dass das Protokoll von Frau Dr. Ursula Kipler-Wurm – Erna-Pinner-Straße 37 mit unterzeichnet wird.

**TOP 3 Bericht des Verwalters**

Frau Abel berichtete über folgende Punkte:

1. Es waren außer dem Austausch von Leuchtmitteln in den Straßenlaternen keine Reparaturarbeiten erforderlich.
2. Die Vorrauszahlungen wurden im vergangenen Jahr, bis auf eine Ausnahme, vollständig und pünktlich bezahlt.
3. Die offene Restsumme für die Abschläge 2016 soll diese Woche noch eingehen. Die Ratenzahlungsvereinbarung wäre damit beendet.

# 50 Erna-Pinner-Straße 7-45 – Seite 1 von 5

4. Da Herr Ralph Schäfer nicht mehr Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist, muss der Beirat neu gewählt werden.
5. Der Beirat, vertreten durch Herrn Norbert Ziemer, hat am 01.03.2016 die Belege geprüft. Herr Ziemer berichtete über die durchgeführte Belegprüfung, die keinen Grund zu Beanstandungen gab. Belege, Kontoauszüge, etc. lagen zur Belegprüfung vor.

**Die Ausführungen der Verwalterin wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**TOP 4 Genehmigung der Jahresabrechnungen für das Geschäftsjahr 2015 als Gesamt- und Einzelabrechnungen**

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen der Gesamt – und Einzelabrechnungen.

Insgesamt schloss die Abrechnung für das Jahr 2015 mit einem Guthaben in Höhe von 834,01 Euro und einer Rundungsdifferenz von 0,01 Euro ab.

Die Kosten verteilten sich wie folgt:

Ausgaben = 4.412,71 Euro

Rücklagenzuführung = 1.850,00 Euro

Rücklagenentnahme = 0,00 Euro

**Die Guthaben werden in den nächsten Tagen auf das Konto, von der die letzte Hausgeldzahlung eingegangen ist, überwiesen. Die Eigentümer, die eine Nachzahlung zu leisten haben, wurden um kurzfristige Überweisung gebeten.**

Den Abrechnungen wurden die Bescheinigungen nach § 35 a EStG einschl. dem Buchungsjournal beigelegt.

Die Instandhaltungsrücklage belief sich zum 31.12.2015 auf 3.704,08 €. Es konnten 2,56 € Zinsen der Rücklage gutgeschrieben werden, davon einbehalten wurden die Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag. Das Sparbuch lag zur Belegprüfung vor.

Übersichten zur Entwicklung der Rücklage, eine Zinsbestätigung und eine Konten- und Vermögensübersicht wurden den Eigentümern übermittelt.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 1 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis: Die Jahresabrechnungen 2015 wurden einstimmig genehmigt. Die Nachzahlungen sind spätestens am 30.04.2016 fällig.**

**18:15 Uhr**  
**TOP 5 11 von 20 Eigentümern**

**Neuwahl des Verwaltungsbeirates**

Die grundlegenden Aufgaben des Verwaltungsbeirates sind: Unterstützung der Verwaltung, die Belegprüfung (vor der Beschlussfassung zur Jahresabrechnung) durchzuführen, Kostenvoranschläge zu prüfen und in der Versammlung eine Stellungnahme darüber abzugeben, sowie an Objektbegehungen teilzunehmen. Der Verwaltungsbeirat hat gegenüber den Miteigentümern und der Verwaltung keine Weisungsbefugnis. Die Amtszeit ist unbegrenzt.

# 50 Erna-Pinner-Straße 7-45 – Seite 2 von 5

1. Beiratsmitglied + Vorsitz: Herr Norbert Ziemer
2. Beiratsmitglied: Frau Yi Woltereck-Rao
3. Beiratsmitglied: Frau Dr. Kipler-Wurm

Die Eigentümer waren mit der Blockwahl einverstanden.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 2 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis: Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus Herrn Norbert Ziemer, Frau Yi Woltereck-Rao und Frau Dr. Kipler-Wurm wurde einstimmig gewählt. Für den Vorsitz wurde Herr Norbert Ziemer einstimmig gewählt.**

**TOP 6 Grundreinigung der Straße mittels Kehrmaschine.  
Kosten 200,00 Euro.**

Da nicht alle Eigentümer der vereinbarten Reinigung nachkommen, wurde vorgeschlagen einmal jährlich eine Grundreinigung der Straße mittels Kehrmaschine zu beauftragen.

Die Säuberung der Sinkkästen ist darin nicht enthalten, diese sollte durch die Eigentümer regelmäßig erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 0 Ja 10 Nein 1 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis: Es wurde einstimmig abgelehnt, dass die Firma Skyline-Service mit der jährlichen Grundreinigung der Straße mittels Kehrmaschine beauftragt wird.**

Hinweis: Es wurde vereinbart, dass jeder Eigentümer die Hälfte der Gemeinschaftsfläche vor und oder hinter dem eigenen Haus reinigt.

**TOP 7 A) Beauftragung eines Gutachters mit der Überprüfung der Straße und der übergebenen Unterlagen z.B. durch den TÜV-Süd. Kosten pro Stunde ca. 200,00 Euro. Aufwand ca. 1,5 Tage. Finanzierung durch eine Sonderumlage.  
B) Beauftragung einer Kanalreinigung und Kameraüberprüfung. Kosten pro Stunde ca. 175,00 Euro. Aufwand einschl. Dokumentation ca. 1 Tag.  
C) Finanzierung von A und/oder B durch eine Sonderumlage.**

Der TÜV-Süd bietet diese Leistung im Stundenlohn an. Der Aufwand wurde einschl. Protokollerstellung auf 1,5 Tage geschätzt. Bei nur wenigen Mängeln können sich die Kosten und der Stundenumfang reduzieren.

Die Übernahme der Privatstraße vom Bauträger NCC erfolgte am 13.02.2012. Die Gewährleistungszeit beträgt 5 Jahre.

Die Abnahme wird für Ende 2016 geplant.

**A: Abstimmungsergebnis: 1 Ja 10 Nein 0 Enthaltungen**

**B: Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 1 Enthaltungen**

**C: Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis:** Es wurde mehrheitlich abgelehnt, dass im Jahr 2016 ein Gutachter beauftragt wird. Es wurde einstimmig beschlossen, dass die Firma AKS mit der Kanalreinigung und Kamerabefahrung einschl. Dokumentation beauftragt wird. Die Finanzierung erfolgt durch eine Sonderumlage in Höhe von 2.000,00 Euro. Fälligkeit zum 31.07.2016.  
Ausführungstermin 2016

Mit der ausführenden Firma wird eine Pauschale für die zusätzliche Überprüfung der Hausanschlüsse vereinbart. Ausgeführt wird diese, sofern die noch zu nennende Pauschale auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen ist.

- TOP 8** Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages mit SALVE GmbH vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018 mit einer anschließenden jährlichen Verlängerung bis spätestens zum 31.12.2021. Die Verwaltervergütung bleibt bis zum 31.12.2018 unverändert bei netto 1.000,00 Euro pro Jahr für die gesamte Straßengemeinschaft. Ab dem 01.01.2019 erhöht sich die Pauschale auf netto 1.100,00 Euro jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Die Konditionen wurden erklärt, ansonsten bleibt der Vertrag unverändert.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis:** Es wurde einstimmig beschlossen, dass der bestehende Verwaltervertrag mit der SALVE GmbH vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018 verlängert wird, mit einer anschließenden jährlichen Vertragsverlängerung bis längstens zum 31.12.2021. Die Verwaltervergütung bleibt bis zum 31.12.2018 bei 1.000,00 Euro zzgl. MwSt. und erhöht sich ab 01.01.2019 auf 1.100,00 Euro zzgl. MwSt.

- TOP 9** Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2016 und Festlegung der monatlichen Rate.

Frau Abel erläuterte die wesentlichen Zahlen aus dem Wirtschaftsplan. Die Kostenansätze orientieren sich an den tatsächlichen Kosten des Vorjahres und den ETV-Beschlüssen.

Die Gesamtsumme beträgt 6.935,00 Euro.

Die Monatsrate pro Haus beträgt weiterhin 30,00 Euro.

Die vorgelegten Wirtschaftspläne behalten solange Gültigkeit, bis über neue Pläne beschlossen wird.

**Es wurde um Einrichtung von Daueraufträgen gebeten und um monatliche Zahlung bis spätestens zum 05. eines Monats.**

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen**

**Beschlussergebnis: Die Gesamtwirtschaftspläne und die Einzelwirtschaftspläne sowie die Laufzeit der Wirtschaftspläne wurde einstimmig beschlossen. Die Monatsrate ist bis spätestens zum 05. eines Monats zu zahlen.**

#### TOP 10 Allgemeines ( keine Beschlüsse )

Frau Abel wies darauf hin, dass unter diesem TOP keine Beschlüsse gefasst werden können.

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- **Alle Eigentümer, die ihr Haus vermietet haben, werden nochmals gebeten, die Mieter über die Punkte zu informieren, die mieterrelevant sind.**
- Die Eigentümer wurden gebeten, bei Mieter- oder Eigentümerwechsel die Verwaltung umgehend darüber zu informieren und die neuen Kontaktdaten mitzuteilen.
- Für **Mittwoch, den 12.10.2016, 17:30 Uhr**, wurde ein gemeinsamer Begehungstermin festgelegt. Der Beirat und interessierte Eigentümer sind hierzu herzlich eingeladen. Hauptthema ist die Begehung zum Ablauf der Gewährleistung.
- Die Eigentümer werden nochmals daran erinnert, dass die Kanalisation kein Müllschlucker ist. Hygieneartikel (Binden, Windel, etc), Lebensmittelreste, Fette oder Öle sind über den Rest- oder Biomüll zu entsorgen.
- Frau Dr. Kipler-Wurm erinnert nochmals an die allgemeinen Mangelpunkte der Häuser (Nicht getrennte Wärmedämmung, zu geringe Straßenbreite bei 90°-Stellplätzen).

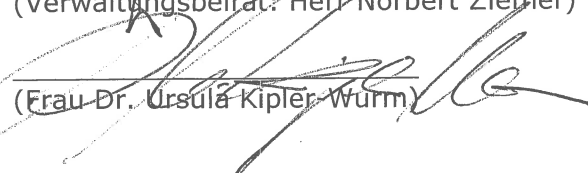
Frankfurt am Main, den 21.04.2016

  
(Verwalter)

Frankfurt am Main, den 25.4.2016

  
(Verwaltungsbeirat: Herr Norbert Ziemer)

Frankfurt am Main, den

  
(Frau Dr. Ursula Kipler-Wurm)

