

der WEG UNI-Center, Luxemburger Str. 124-136 in 50939 Köln

Datum : 06.06.2023
Beginn : 17: 39 Uhr
Ende : 20: 04 Uhr
Ort : Mensa der Universität
Zülpicher Str. 68, 50937 Köln

TOP 1 : Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Stimmberechtigung

Vor dem Eintritt in die Formalien stellt [REDACTED] den anwesenden Miteigentümern die Mitglieder des Verwaltungsbeirats und die anwesenden Mitarbeiter der Reanovo vor.

[REDACTED] Handlungsbevollmächtigte, eröffnet im Namen der Reanovo Köln GmbH und als Versammlungsleiterin um 17: 39 Uhr die Eigentümerversammlung.

Sie stellt die Formalien wie folgt fest:

Der Vorsitz der Wohnungseigentümerversammlung steht gemäß § 12 Ziff. 6 der Gemeinschaftsordnung dem Verwalter zu.

Gemäß § 12 Ziff. 7 der Gemeinschaftsordnung hat der Verwalter die form- und fristgerechte Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit festzustellen.

Diese Eigentümerversammlung wurde durch das Einladungsschreiben der Verwaltung vom 03.05.2023 form- und fristgerecht einberufen.

Nachrichtlich wird bekannt gegeben, dass die Präsenz zum Zeitpunkt der Eröffnung der Versammlung 3.155,103 / 10.000 Miteigentumsanteile beträgt.

Das Stimmrecht bestimmt sich gemäß § 12 Ziff. 3 der Gemeinschaftsordnung nach der Anzahl der Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte, das Stimmrecht für die 379 Apartments des Studierendenwerks ist auf 168 Stimmen limitiert.

Gegen diese Feststellung der Formalien wird kein Widerspruch erhoben.

Über die Beschlüsse der 146. Eigentümerversammlung wird mittels des elektronischen Systems „Vote Works“ abgestimmt. An der Einlasskontrolle erhalten alle Miteigentümer ein Abstimmungsgerät mit den Funktionstasten 1 bis 5 sowie einer Sendefunktion. Werden die Funktionstasten 1=Ja, 2=Nein, 3=Enthaltung bedient, werden die Abstimmungsergebnisse entsprechend registriert und sofort visualisiert. Es ist erkennbar, welche Miteigentümer an der Abstimmung teilnehmen, nicht jedoch das Abstimmungsverhalten.

Der Verwalter wird, wie es sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt hat, zur Verkürzung der Versammlungsdauer Wiederholungen aus den schriftlichen Einladungsunterlagen vermeiden und verweist auf die mit der Einladung versendeten Erläuterungen und Beschlussvorschläge.

TOP 2 : Bericht

2.1 : des Verwalters

a. Verwaltungstätigkeit im Kalenderjahr 2022

Frau Elsner verweist auf den Bericht des Verwalters, welcher mit den Einladungsunterlagen versendet wurde.

Sie informiert die anwesenden Eigentümer über das Vorhaben der Verwaltung eine tägliche Telefonsprechstunde einzurichten, um die Erreichbarkeit zu verbessern.

Frau Elsner weist die Miteigentümer auf die Möglichkeit hin, Ideen für das weitere Vorgehen im Hinblick auf die durch die WEG ersteigerte Einheit 301 in einer am Eingang bereit gestellten Box zu hinterlassen. **Ab dem 12.06.2023 wird diese Box an der Rezeption zu finden sein.**

• Allgemeine Informationen

Die Verwaltung verweist zunächst auf das allgemeine Informationsschreiben der Verwaltung zum I. Quartal 2023 (an alle Miteigentümer am 30.03.2023 versendet), dass – ebenso wie alle sonstigen Informationen – auch im geschützten Bereich der Webseite des UNI-Centers (www.uni-center.de) abgerufen werden kann.

• Jubiläum „50 Jahre UNI-Center“

Die Feierlichkeiten zum 50-jährigen Jubiläum des UNI-Centers finden voraussichtlich im August im Rahmen der „Wohnen – NRW – Woche“ statt. Die Planung und Organisation erfolgt in Zusammenarbeit von Verwaltung und Verwaltungsbeirat. Alle Eigentümer werden rechtzeitig über die Details informiert.

• Rückstände und Forderungen gegen Miteigentümer

Die aktuellen Rückstände auf Wohngelder und Sonderumlage (Stand 31.03.2023) belaufen sich auf ca. € 191.810,69 und somit 3,31% des Wirtschaftsplanes zzgl. Sonderumlage. Der maßgebliche Rückstand betrifft: € 33.788,32 Defregger (WHG 4401, insolvent) sowie € 147.846,45 Korbach (WHG 0301, siehe b. Beschlussumsetzung).

Die Beitreibung der Rückstände wird von der Verwaltung nach wie vor zeitnah und konsequent betrieben. Alle Rückstände (bis auf Defregger) sind vollumfänglich tituliert.

• Rechtsverfahren

Es sind keine Rechtsverfahren anhängig.

b. **Beschlussumsetzung**

• Erneuerung Briefkastenanlage [Beschluss 02/2022]

Gemäß Beschluss wurde die Maßnahme Anfang dieses Jahres umgesetzt. Es entstanden Gesamtkosten in Höhe von € 56.401,14 gegenüber angesetzten Kosten in Höhe von € 60.000,00.

• Versteigerung der WE 0301 [Beschluss 01/2023]

Gemäß Beschluss nahm die Verwaltung als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft UNI-Center an der Versteigerung der WE 0301 am 26.04.2023 teil.

Im Rahmen des Versteigerungstermins konnte die Einheit 0301 für den Betrag von € 220.000,00 für die WEG ersteigert werden. Weitere Mitbieter gab es nicht. Ein geringerer Betrag wäre aufgrund der angemeldeten Forderungen und hinsichtlich einer BGH-Rechtsprechung vom bestellten Rechtspfleger nicht zugelassen worden.

Nach Abschluss der Eigentümerversammlung bietet die Verwaltung interessierten Eigentümern die Möglichkeit sich über die weitere Verwendung der Einheit auszutauschen und Ideen zu sammeln.

c. **Erhaltungsmaßnahmen**

• Versicherungsschäden

Rohrsanierung:

Die Anzahl der Rohrbrüche ist auf einem stabilen Niveau. Hierdurch bedingt konnten weiterhin präventive Sanierungen angegangen werden. Es konnten wieder in Entsprechung zu der bestehenden Beschlusslage Lücken zwischen bereits erfolgten Sanierungsbereichen geschlossen und somit die Gefahr von Folgeschäden durch Rohrbrüche in bereits sanierten Strangabschnitten verringert werden.

Brandereignis 4. OG, Haus U, Kellerraum am 26.02.2023:

Der Brand ereignete sich am Abend des 26.01.2023 im 4. OG in Haus U. Der Ursprung des Brandes befand sich in einem auf dieser Etage gelegenen Mieterkeller und war aufgrund der Brandmeldeanlage und im Keller verbauter Brandschutztüren auf diesen begrenzt. Im weiteren Verlauf kam es aufgrund einer offenstehenden rauchhemmenden Tür zum Aufzugsvorraum und der Kaminwirkung im Aufzugsschacht zu starker Rauchentwicklung im Treppenhaus.

Aus diesem Grund möchte die Verwaltung noch einmal eindringlich darauf hinweisen, dass sämtliche feuer-/ rauchhemmenden Türen im Haus zu jeder Zeit geschlossen sein müssen.

Für Einzelheiten verweist die Verwaltung auf Ihr Informationsschreiben zum Brandschaden vom 22.02.2023.

- Laufende Erhaltung

Im Jahr 2022 fielen diverse Erhaltungsmaßnahmen an, die sich wie folgt auf die Gewerke verteilen:

	Sanitär	Elektro	Maler	Lüftung	Metallbau	Sonstiges
Allgemein	€ 68.600,00	€ 32.700,00	€ 15.000,00	€ 4.700,00	€ 86.000,00	€ 200.00,00

d. **Angestellte und Dienstleister**

- Hausmalerin

Die Verwaltung hat als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft und nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat der Hausmalerin (████████████████████) zum 30.09.2023 die Kündigung ausgesprochen und sie zum 01.06.2023 von Ihrer Arbeit freigestellt.

Wortmeldungen:

- ██████████ bemängelt die Kommunikation zwischen Eigentümern und der Verwaltung. Er spricht erneut das Thema Sicherheit an und zeigt in diesem Zusammenhang verschiedene Fotos.
- ██████████ äußert seine Sorgen hinsichtlich der steigenden Kosten und dem hierdurch sehr hohen Hausgeld.

Die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat erläutern an dieser Stelle die Kosten der Brandschutzverbesserungsmaßnahme und bekräftigt, dass der finanzielle Rahmen bisher gehalten werden konnte.

- ██████████ möchte wissen, ob die Verwaltung wie angekündigt neue Rahmenverträge für die Stromversorgung aushandeln konnte.

Die Verwaltung bestätigt den Abschluss eines neuen Rahmenvertrages.

2.2 : **des Verwaltungsbeirats**

- Der Bericht des Verwaltungsbeirats ist als Anlage 1 beigefügt.

██████████ übergibt das Wort an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, ██████████.

Die PowerPoint Präsentation von ██████████ ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

TOP 3 : Erörterung und Beschlussfassung über die Genehmigung der Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2022

- Allgemeines

Die nachfolgenden Erläuterungen umfassen das der Abrechnungsspitze zugrunde liegende Rechenwerk, Bestandteil der Beschlussfassung sind jedoch allein die aus den Einzelabrechnungen resultierenden Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse.

- Abrechnung für das Kalenderjahr 2022

Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten für 2022 weist einschließlich der Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von € 1.700.000,00 sowie der Sonderrücklage für die Brandschutzrücklage in Höhe von € 900.000,00 Gesamtaufwendungen von € 5.983.422,70 aus.

Damit wurde der in der Eigentümerversammlung vom 08.12.2021 beschlossene Wirtschaftsplan 2022 um € 156.422,70 (3,17%) überschritten. Die Planansätze und tatsächlichen Kosten sind gegenübergestellt und Abweichungen kommentiert (Anlage 2). Mit insgesamt vereinnahmten Hausgeldvorauszahlungen und Sonderumlagezahlungen von € 5.752.641,66 wurden das Vorauszahlungssoll und die Sonderrücklage nur um 1,34% (€ 77.921,82) verfehlt.

Das Abrechnungspaket umfasst die Gesamt- und Einzelabrechnung sowie die zusätzlichen Angaben für die Steuererklärung. Ferner sind detaillierte Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen der Jahresabrechnung beigefügt. (Anlage 3)

Weitere Abrechnungsbestandteile, wie Bankkonten und Kassenentwicklung / Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben, Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten mit Ausweis der Rückstände sowie eine Darstellung der Entwicklung der Rücklagen und Nachweis der Vermögenslage sowie Vermögensbericht werden auf Anforderung gerne zur Verfügung gestellt.

In der Summe der Einzelabrechnungen ergeben sich für die Eigentümer Nachzahlungsbeträge von € 152.859,21 (Abrechnungsspitze) wobei der individuelle Einzelabrechnungssaldo naturgemäß stark von dem Ergebnis des verbrauchsabhängig abgerechneten Kostenblocks (Fernwärme) abhängt.

- Stand und Entwicklung der Rücklage

Seit Einführung der Sonderrücklage für die Brandschutzsanierung im Jahre 2006 wird das Rücklagevermögen der Gemeinschaft der Eigentümer getrennt nach „allgemeiner Instandhaltungsrücklage“ (=> neu Erhaltungsrücklage) und „Sondervermögen Brandschutzsanierung“ ausgewiesen.

Dem Anfangsbestand des Sondervermögens „Brandschutzsanierung“ von € 508.901,54 wurde per SOLL-Verbuchung die Beitragsleistung in Höhe von € 900.000,00 zu gebucht. Dem stehen Entnahmen für Planungsleistungen in Höhe von € 522.256,88 gegenüber, so dass der buchhalterische Soll-Wert des Sondervermögens „Brandschutzsanierung“ per 31.12.2022 € 886.636,14 beträgt.

Die „allgemeine Instandhaltungsrücklage“ der Gemeinschaft der Eigentümer belief sich per 01.01.2022 buchhalterisch auf € 3.198.219,71. Die Beitragsleistungen erfolgten gemäß dem Wirtschaftsplan 2022 in Höhe von € 1.700.000,00 SOLL-Verbuchung. Im Jahr 2022 erfolgten Entnahmen aus der Rücklage in Höhe von € 1.217.939,01. Die „allgemeine Instandhaltungsrücklage“ beträgt mit Stand per 31.12.2022 nunmehr € 3.680.280,70. Das Gesamtvermögen Soll-Wert als Summe beider Rückstellungen ergibt sich mit € 4.566.916,84.

Die verfügbare Rücklage gesamt beläuft sich per 31.12.2022 auf € 4.509.812,87, die resultiert aus dem Gesamtvermögen Soll-Wert in Höhe von € 4.566.916,84 abzüglich „rückständige Beiträge zur Instandhaltungsrücklage Abrechnungsjahr und Vorjahre“ insgesamt in Höhe von € 57.103,97.

- Status

Der Vermögensstatus der Gemeinschaft wies zum Stichtag 31.12.2022 ein Reinvermögen der WEG in Höhe von € 4.566.916,84 aus.

Den liquiden Mitteln in Höhe von € 2.500.273,69 bei der Aareal Bank und Raiffeisenbank (Geldanlagekonto) und € 2.287.337,39 (zuzüglich Kassenbestand € 1.364,36) auf dem Girokonto, standen Forderungen vornehmlich aufgrund von Rückständen für Vorjahre und ehemalige Eigentümer in Höhe von € 166.973,67 und aufgrund der Abrechnungsspitze 2022 in Höhe von € 283.102,13, sowie Verbindlichkeiten vornehmlich aufgrund der Abrechnungsspitze 2022 in Höhe von € 130.245,23 und aufgrund der Überzahlungen der diversen Eigentümer in Höhe von € 278.915,21 (davon Eigentümer Kölner Studierendenwerke € 246.620,46) und den für die Erstellung der Heizkostenabrechnung notwendigen Abgrenzungsposten für die Rechnung November und Dezember 2022 der RheinEnergie und die mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung beauftragte Firma BFW Ternes in Höhe von € 261.609,60, insgesamt entgegen.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genehmigt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2022 (Druckdatum: 16.04.2023) unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- Die Nachschüsse / Anpassungen der Vorschüsse werden mit der Genehmigung sofort fällig gestellt.
- Der Einzug der Forderungen aufgrund von Nachschüssen erfolgt frühestens vier Wochen nach Beschlussfassung (10.07.2023), über den genauen Termin werden die Eigentümer mit dem Protokollversand unterrichtet. Eigentümer, die kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben selbstständig für den Ausgleich der Forderungen innerhalb von vier Wochen nach Beschlussfassung zu sorgen.
- Guthaben aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse werden, sofern kein anderweitiger Rückstand auf dem entsprechenden Hausgeldkonto besteht, frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung ausgekehrt, über den genauen Termin werden die Eigentümer mit dem Protokollversand unterrichtet (Beschluss 02/2023).

Die Eigentümergemeinschaft stimmt bei 278 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	265	Nein-Stimmen:	12	Enthaltungen:	1
-------------	-----	---------------	----	---------------	---

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 4 : Erörterung über die Sanierung der Hoch- und Tiefgarage

4.1 : Bericht des Ingenieurbüro MKBP über den aktuellen Sachstand der Sanierung der Hoch- und Tiefgarage

■■■■■■■■■■ übergibt das Wort an ■■■■■■■■■ vom Ingenieurbüro MKBP.

Im Beisein von ■■■■■■■■■ von MKBP fand zwischenzeitlich ein Aufmaßtermin der, im Rahmen der Beschlussumsetzung zu bearbeitenden Schaden-Teilbereiche in der Tiefgarage mit der Firma Massenberg statt. Ziel dieses Termins war die zeitnahe Erstellung eines entsprechenden Angebots zur Sanierung dieser Bereiche.

Zeitgleich fand ein Ortstermin mit dem Statiker ■■■■■■■■■ zur Begutachtung weiterer Schadensbereiche in der Hoch- und Tiefgarage statt.

Alle Einzelheiten hinsichtlich der vorhandenen Schäden und der weiteren Vorgehensweise können der Anlage 8 entnommen werden.

Wortmeldungen:

- ■■■■■■■■■ erkundigt sich nach der Beleuchtung der Tiefgarage.
- Im Rahmen der Erläuterung einer vorübergehenden Beschränkung der Belastung des 2. OG der Hochgarage auf 2,5 t pro Fahrzeug erkundigt sich ■■■■■■■■■ hinsichtlich der Belastung der Einfahrt während Einsätzen der Feuerwehr.

Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Beschränkung der Parkpaletten unabhängig von der Belastung des Parkdecks zu betrachten sind.

TOP 5 : Erörterung und Beschlussfassung über den aus Dringlichkeitsgründen bereits erfolgten Austausch der TBS-Zelle Nr. 1 (Warmwasseraufbereiter), sowie die daraus resultierende Erneuerung der TBS-Zelle Nr. 2 im 4. OG, Haus U

Nachdem die turnusmäßige Legionellenbeprobung im März 2022 in einigen Bereichen des Gebäudes erhöhte Werte ergeben hat wurden in Absprache mit dem TÜV und dem Gesundheitsamt der Stadt Köln in den betroffenen Wohnungen Sterilfilter eingebaut und im gesamten Haus die Warmwassersolltemperatur erhöht. Erste Nachmessung zeigten im weiteren Verlauf deutliche Verbesserungen der Werte, sodass die Sterilfilter in den Wohnungen nicht weiter erneuert werden mussten.

Mittelfristig war der Beginn der Erneuerung der Warmwasseraufbereiter in Planung.

Kurz vor einer erneuten Beprobung durch den TÜV und vorbereitenden Volumenstrom- und Temperaturmessungen Anfang April wurde am 27.03.2023 eine gravierende Undichtigkeit der TBS-Zelle Nr. 1 im 4. OG in Haus U festgestellt.

Hierdurch wurde ein umgehender Austausch der defekten Zelle notwendig, um die Versorgung des Hauses mit Warmwasser weiter zu gewährleisten.

Durch die Firma Peter Briele Sanitär wurden die Arbeiten innerhalb weniger Tage begonnen und inkl. Demontage, Montage und Feinjustierung abgeschlossen. Einzelheiten hierzu sind der als Anlage 4 beigefügten Kostenaufstellung zu entnehmen.

Der Austausch der TBS-Zelle Nr. 2 muss nun aufgrund gemeinsamer Leitungen mit Zelle Nr. 1 zeitnah ebenfalls erfolgen und ist bereits in Planung. Die Kosten des Austauschs in Form eines aktuellen Angebots sind als Anlage 5 beigefügt.

Seitens der Anwesenden ergingen keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt den aus Dringlichkeitsgründen bereits erfolgten Austausch der TBS-Zelle Nr. 1 (Warmwasseraufbereiter), sowie die daraus resultierende Erneuerung der TBS-Zelle Nr. 2 im 4. OG, Haus U unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- *Die Ausführung der TBS-Zelle Nr. 1 erfolgte wie in der Kostenaufstellung (Anlage 4) angegeben und die Ausführung der TBS- Zelle Nr. 2 erfolgt auf Basis des Angebots der Firma Peter Briele Sanitär vom 25.04.2023 (Anlage 5).*
- *Die Gesamtkosten der Maßnahme (einschließlich Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes beim Austausch der TBS-Zelle Nr. 2 in Höhe von 10%) sollen € 143.850,00 inkl. USt. nicht übersteigen.*
- *Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage (Beschluss 03/2023).*

Die Eigentümergeinschaft stimmt bei 278 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	265	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	13
-------------	-----	---------------	---	---------------	----

Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 6 : Erörterung und Beschlussfassung über die aus Dringlichkeitsgründen bereits erfolgte Erneuerung des Kanals im 1. OG der Hochgarage

Im Bereich der Hochgarage, 1. OG traten seit einigen Monaten immer wieder Undichtigkeiten auf, welche direkte Auswirkungen auf die darunter liegenden Bereiche hatten. Im Februar stellten Haustechnik und Verwaltung fest, dass die Kanalleitungen an verschiedenen Stellen Risse aufwiesen und die Halterungen derart durchgerostet waren, dass ein sofortiger Austausch aufgrund von unmittelbarer Gefahr für darunter befindliche Personen und Fahrzeuge bestand. Die alten Kanäle wurden demontiert und erneuert. Alle diesbezüglichen Kosten können der als Anlage 6 beigefügten Kostenaufstellung entnommen werden.

Seitens der Anwesenden ergingen keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Finanzierung der aus Dringlichkeitsgründen bereits erfolgten Erneuerung des Kanals im 1.OG der Hochgarage unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- Die Gesamtkosten (Anlage 6) der Maßnahme betragen € 49.625,60 inkl. USt.
- Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage (Beschluss 04/2023).

Die Eigentümergeinschaft stimmt bei 278 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	269	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	9
-------------	-----	---------------	---	---------------	---

Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

Frau Elsner unterbricht die Versammlung bis zum Eintreffen von Herrn Ramakers.

TOP 7 : Erörterung und Beschlussfassung über die Mängelbeseitigung aus der aktuellen GBU (Gefahrenbeurteilung) der Tiefgarage

7.1 : Bericht der Firma Umsitec Umwelt- und Sicherheitstechnik über den aktuellen Sachstand

Frau Elsner übergibt das Wort an [REDACTED] von der Firma Umsitec.

Im Rahmen der Erstellung der Gefahrenbeurteilung für die Tiefgarage wurde festgestellt, dass die derzeitigen CO-Messfühler dringend ausgetauscht werden müssen.

Die Messfühler wurden alle zeitgleich im Januar 2014 eingebaut und auch in Betrieb genommen. Die normale Regel-Lebenszeit beträgt zwischen 5 und 7 Jahren. Dies bedeutet, dass die derzeit verbauten Messfühler bereits über 9 Jahre im Dauereinsatz sind und sich aus diesem Grund technisch nicht mehr vom jetzigen IST-Messzustand auf den gesetzlich vorgeschriebenen SOLL-Messzustand einstellen lassen.

Sollten die aktuellen CO-Messfühler dem Alter entsprechend ausfallen würde die Tiefgaragenlüftung wie gesetzlich gefordert auf Dauerlüftungsbetrieb schalten, was selbstverständlich mit erheblichen und unnötig hohen Stromkosten verbunden wäre.

Die Kosten der Maßnahme können den als Anlage 7 beigefügten Angeboten der Firma Umsitec Umwelt- und Sicherheitstechnik entnommen werden.

Wortmeldungen:

- Auf die Fragen von [REDACTED], ob man mit einer gezielteren Prüfung die Lebensdauer der Messfühler verlängert werden könne, stellt [REDACTED] klar, dass wie im Fall der aktuell verbauten Fühler durch die erfolgte Wartung bereits eine Lebenszeitverlängerung erreicht wurde. Ein Austausch ist allerdings nicht zu verhindern.

7.2 : Beschlussfassung über den Austausch der vorhandenen CO-Messfühler auf Grundlage der aktuellen Gefahrenbeurteilung der Tiefgarage

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Ertüchtigung der bereits vorhandenen CO-Messfühler der Etagen -1, -2 und -3 der Tiefgarage unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage der aktuell vorliegenden GBU (Gefahrenbeurteilung).
- Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Auftrag der Firma Umsitec Umwelt- und Sicherheitstechnik zu erteilen. Grundlage der Auftragserteilung sind die Angebote der Firma Umsitec Umwelt -und Sicherheitstechnik vom 19.04.2023 (Anlage 7).
- Die Gesamtkosten der Maßnahme (einschließlich Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 10%) sollen € 55.000,00 inkl. USt. nicht übersteigen.
- Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage (Beschluss 05/2023).

Die Eigentümergeinschaft stimmt bei 281 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	269	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	12
-------------	-----	---------------	---	---------------	----

Damit ist der Beschluss einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 8 : Erörterung und Beschlussfassung über die Brandschutzsanierung und Sanierung der Maisonnetten sowie Erneuerung der Mittelspannungsschaltanlage

8.1 : Erörterung über den aktuellen Sachstand der Brandschutzsanierung und Beschlussfassung über die Beauftragung des Ingenieurbüros Sassendorf & Partner mit der Entwurfsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe (LP 3, 5, 6 und 7 HOAI) und die Finanzierung.

Übergibt das Wort an [REDACTED] vom Ingenieurbüro Sassendorf & Partner.

Die Schlussbegehung des 3. und 4. Bauabschnitts durch den Brandschutzgutachter des Büro Halfkann und Kirchner hat im März dieses Jahres stattgefunden und der Schlussbericht wird entsprechend nach Erhalt der Bauaufsicht zur Verfügung gestellt.

Zwischenzeitlich gibt es Sanierungskonzepte für die Dehnungsfugen zwischen dem Kern und den restlichen Häusern, welche jedoch noch abschließend durch das Büro Halfkann und Kirchner auf Ihre Tauglichkeit und Umsetzbarkeit geprüft werden müssen.

Die Brandschutzsanierung der Lüftungsanlage in den Häusern U, N und I ist, mit Ausnahme der Etagen 37 in Haus U und 30 in Haus N sowie den Maisonnetten U, N und I abgeschlossen. Die Reinigung der Abluftstränge im Kern und in Haus C wird gemeinsam mit der Sanierung der Maisonnetten erfolgen.

Die Verbindung der Umläufe 26.OG Haus I, 31.OG Haus N und 38.OG Haus U wurde statisch im April 2023 bearbeitet damit nun die Maßnahme konkret geplant werden kann.

Der nun folgende 5. Bauabschnitt betrifft die brandschutztechnische Bearbeitung des Gemeinschaftseigentums des EG bis zum 4. OG.

Das als Anlage 8 beigefügte Honorarangebot des Ingenieurbüro Sassendorf & Partner beinhaltet die Bearbeitung der reinen Brandschutzsanierungsmaßnahme gemäß des Brandschutzkonzepts des Büro Halfkann und Kirchner, welche mit Baugenehmigung vom 18.03.2010 genehmigt wurde. Dies betrifft die Sanierung des Brandschutzes im Gemeinschaftseigentum EG bis 4. OG, einschließlich der Schnittstellen am Übergang zum Sondereigentum. Die Verlegung der Brandmeldeanlage im Sondereigentum ist hier miterfasst, die Einheiten McFit und Boardinghaus wurden in der Vergangenheit bereits bearbeitet.

Zu den Sanierungsmaßnahmen gehören die Erneuerung der Brandschutztüren, Brandschutzschottungen, Abhangdecken sowie Verkabelungen mit Anschluss an die Brandmeldeanlage.

Die neuen Konstruktionen und Verbindung der Umläufe sind ebenfalls inklusive der nötigen Brandschutzmaßnahmen erfasst.

Im Zuge der weiteren Planung werden die Kosten im Rahmen einer Kostenberechnung und bei der Ausschreibung mit einem Kostenvoranschlag weiter präzisiert.

Das Honorarangebot umfasst die Entwurfsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 5, 5, 6 und 7 HOA)

Die Basis der Honorarermittlung ist die Kostenschätzung vom 27.04.2023 welche ebenfalls der Anlage 8 beigefügt ist.

Wortmeldungen:

- ██████████ erkundigt sich nach der Verteilung der Kosten für die Schaltanlage.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Beauftragung des Ingenieurbüro Sassendorf & Partner mit der Entwurfsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphasen 3, 5, 6 und 7 HOA) im Rahmen des 5. Bauabschnitts der Brandschutzsanierung auf Grundlage deren Honorarangebots vom 27.04.2023 und die Finanzierung der Kosten in Höhe von brutto ca. € 222.600,00 zu Lasten der Sonderrücklage Brandschutzsanierung (Beschluss 06/2023).

Die Eigentümergemeinschaft stimmt bei 281 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	275	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:	5
-------------	-----	---------------	---	---------------	---

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

8.2 : Bericht des Ingenieurbüros Sassendorf & Partner über den aktuellen Sachstand der Sanierung der Maisonetten

Die Termine zur Bestandaufnahme der 37. – 42. Etage in Haus U sind für Anfang Juni 2023 vorgesehen, um anschließend die Planung der Brandschutz- und Rohrsanierung in diesen Bereichen planen zu können.

In Haus N werden die beiden letzten Maisonettwohnungen im Juli/ August 2023 saniert. Die Sanierung des Penthauses ist für Mai und Juni dieses Jahres geplant und die restlichen Wohnungen der 31. Etage werden im Anschluss folgen.

Die Arbeiten in den Maisonetten in Haus I starten voraussichtlich im Herbst 2023.

8.3 : Bericht des Ingenieurbüros Sassendorf & Partner über den aktuellen Sachstand der Sanierung der Mittelspannungsschaltanlagen

Die für den Transport der Trafos notwendigen statischen Berechnungen sind fast abgeschlossen, sodass im Anschluss die Bestellung der neuen Anlage über die Rheinische Netzgesellschaft erfolgen kann. Die Lieferzeiten solcher Anlagen liegen zurzeit bei ca. 1 Jahr, was bedeutet, dass mit den Arbeiten an der Mittelspannungsschaltanlage Mitte 2024 zu rechnen ist.

TOP 9 : Anträge von Miteigentümern

**9.1 : Antrag des Miteigentümers Dr. Carl W. Barthel
Vorgaben bei Arbeiten im Sondereigentum**

Die Begründung des Antrags kann dem als Anlage 10 beigefügten Antragsschreibens des Antragstellers entnommen werden.

Hinweis des Verwalters:

Ein Beschluss im Rahmen der Eigentümerversammlung, das die Asbestmessungen bei zukünftigen Arbeiten im Sondereigentum nicht erforderlich sind, verstößt gegen geltendes Recht und ist daher rechtswidrig (nichtig).

Bezüglich der Anforderungen an Arbeiten im Sondereigentum ist es unabdingbar, gewisse Vorgaben einzuhalten, da z. B bei Arbeiten an Elektroleitungen nicht nur isoliert das Sondereigentum zu betrachten ist.

Aus diesen Gründen fehlt der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz zum vorliegenden Beschlussantrag des Miteigentümers [REDACTED]

TOP 10 : Verschiedenes

- [REDACTED] verlangt die Abmahnung der Firma Lanius und kritisiert die Arbeit von [REDACTED]. Auch in diesem Zusammenhang werden durch [REDACTED] Fotos gezeigt. Bezüglich des Punktes Kommunikation mit der Verwaltung verweist diese auf die bereits geführte Korrespondenz.

Da keine weiteren Meldungen mehr vorliegen, dankt [REDACTED] den Eigentümern für ihre Anwesenheit und schließt die Versammlung um 20: 04 Uhr.

Köln, den 06.06.2023

REANOVO

Reanovo Köln GmbH
Horbeller Straße 15
50858 Köln
www.reanovo.de

(Versammlungsleiter)



(Beiratsmitglied)



(Miteigentümer)