

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

Datum : 12.12.2023
Beginn : 17: 45 Uhr
Ende : 22: 45 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 für das UNI-Center tätigen Mitarbeiter vor.

[REDACTED] als Regionaldirektor Süd und Geschäftsführer Reanovo Köln GmbH, eröffnet im Namen der Reanovo Köln GmbH und als Versammlungsleiter um 17:45 Uhr die Eigentümerversammlung.

Er 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 9.11.2023, form- und fristgerecht einberufen.

Nachrichtlich wird bekannt gegeben, dass die Präsenz zum Zeitpunkt der Eröffnung der Versammlung 5.175,486 / 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 147. 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.

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.

[REDACTED] und [REDACTED] werden das seitens der Verwaltung erstellte Protokoll unterzeichnen.

[REDACTED] erklärt somit die Eigentümerversammlung für eröffnet.

TOP 2 Bericht

2.1 : des Verwalters

a. Verwaltungstätigkeit im Kalenderjahr 2023

• Allgemeine Informationen

Die Verwaltung verweist zunächst auf das allgemeine Informationsschreiben der Verwaltung zum III. Quartal 2023 (an alle Miteigentümer am 01.10.2023 versendet), dass – ebenso wie alle sonstigen

Informationen – auch im geschützten Bereich der Webseite des UNI-Centers (www.uni-center.de) abgerufen werden kann.

Des Weiteren informiert die Verwaltung mit der Anlage 1 über Ergänzungen zum Protokoll der 146. Eigentümerversammlung vom 06.06.2023.

- Jubiläum „50 Jahre UNI-Center“

Am 25. und 26.08.2023 fanden im Rahmen des Jubiläums „50 Jahre UNI-Center“ Veranstaltungen im Haus statt. Sowohl der Festakt am Freitag als auch das Bewohnerfest am Samstag waren gut besucht und wurden in zahlreichen Berichterstattungen positiv dargestellt. Im geschützten Bereich der Webseite können Sie eine Auswahl der Zeitungsartikel sowie der Fernsehbeiträge abrufen.

- Rückstände und Forderungen gegen Miteigentümer

Die aktuellen Rückstände auf Wohngelder und Sonderumlage (Stand 30.09.2023) belaufen sich auf ca. € 45.272,17 und somit 0,68% des Wirtschaftsplanes zzgl. Sonderumlage. Der maßgebliche Rückstand betrifft: € 38.014,48 Defregger (WHG 4401, insolvent).

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

- Rechtsverfahren

~~REANOVO~~ WEG UNI-Center AZ 204 C 43/10:

Das Verfahren ruht zurzeit.

b. Beschlussumsetzung

- Erneuerung der TBS - Zellen [Beschluss 03/2023]

Der Austausch der TBS-Zelle Nr. 2 konnte abgeschlossen werden.

- 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.

Der gebotene Betrag wurde seitens der WEG gezahlt und die entsprechende Besitzumschreibung im Grundbuch ist erfolgt.

Der Verwaltung liegt die seinerzeit erteilte Baugenehmigung vom Schwimmbad zu Wohnungen sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Auf dieser Grundlage wurde eine Anwaltskanzlei mit der offiziellen Aufteilung in drei einzelne Wohnungen und der daraus folgenden Eintragung ins Grundbuch beauftragt.

Die Verwaltung wird die Möglichkeit einer Vermietung der Einheit 0301 überprüfen. Ein Antrag für einen Beschluss für die Vermietung der Wohnungen soll für die nächste ETV gestellt werden.

c. Erhaltungsmaßnahmen

- Versicherungsschäden

Rohrsanierung:

Die Anzahl der Rohrbrüche ist weiterhin auf einem stabilen Niveau. Es konnten weiterhin präventive Sanierungen durchgeführt werden und 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 26.01.2023:

Die durch den Brand am 26.01.2023 entstandenen Schäden sind mittlerweile größtenteils beseitigt und mit der Gebäudeversicherung abgerechnet. Es wurden der Wohnungseigentümergeinschaft bis zum heutigen Zeitpunkt € 152.572,51 erstattet. Es müssen noch letzte Arbeiten an den Aufzugsschächten, an einigen Kellerräumen sowie eine Kamerafahrt durch den Lüftungsschacht durchgeführt werden.

Die Verwaltung hat wie angekündigt alle feuer-/rauchhemmenden Türen entsprechend kennzeichnen lassen.

Auch an dieser Stelle möchte die Verwaltung noch einmal eindringlich darauf hinweisen, dass sämtliche feuer-/rauchhemmenden Türen im Haus zu jeder Zeit geschlossen sein müssen.

Hier erklärt die Verwaltung, dass bis jetzt alle, durch das Brandereignis am 26.01.2023, entstandene Kosten durch die Versicherung übernommen wurden. Weitere, entstandene Kosten in Höhe von ca. € 50.000 liegen der Versicherung zur Bearbeitung / Freigabe bereits vor.

- Laufende Erhaltung

Im Jahr 2023 fielen diverse Erhaltungsmaßnahmen an, die sich wie folgt auf die Gewerke verteilen:

	Sanitär	Elektro	Maler	Lüftung	Metallbau	Sonstiges
Allgemein	€ 70.000,00	€ 12.400,00	€ 20.000,00	€ 3.000,00	€ 38.000,00	€ 180.000,00

d. Angestellte und Dienstleister

- Hausmaler/ in

Aktuell läuft eine Stellenausschreibung zur Einstellung eines neuen Hausmalers/ einer neuen Hausmalerin. Interessierte Bewerber können sich gerne in der Verwaltung melden.

Herr Marucha teilt den Anwesenden mit, dass ein neuer Hausmaler zum 15.01.2024 eingestellt wurde, ein entsprechender Vertrag wurde bereits unterzeichnet.

2.2 : des Verwaltungsbeirats

- Der Bericht des Verwaltungsbeirats ist als Anlage 2 beigelegt.

Die Anlage 2 der Einladungsunterlagen wurde nochmals seitens des Beirates erläutert.

Ergänzend berichtete [REDACTED] über den neuen Studierendenwettbewerb zur farblichen Neugestaltung der Fassade und Neugestaltung der Außenanlagen.

[REDACTED] führte anhand einer Powerpräsentation durch die Finanzen.

TOP 3 : Erörterung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2024

Die nachfolgenden Erläuterungen umfassen das den Vorschüssen zugrunde liegende Rechenwerk, Bestandteil der Beschlussfassung sind jedoch allein die aus den Einzelwirtschaftsplänen resultierenden Vorschüsse.

Die Bewirtschaftung des UNI-Centers erfolgt derzeit auf der Grundlage des Wirtschaftsplans 2023 mit einer Gesamtplansumme in Höhe von **€ 5.780.000,00**.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat werden monatlich die laufenden Kosten mit den veranschlagten Kosten verglichen und analysiert. Bisher liegen die Bewirtschaftungsaufwendungen im Jahr 2023 fast exakt auf Höhe des Planansatzes.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Jahresabrechnung 2022 bzw. der bisher vorliegenden Erkenntnisse über die Bewirtschaftungskosten im laufenden Jahr 2023 und in Hinblick auf die bereits für 2024 bekannten Daten hat der Verwalter einen Gesamtwirtschaftsplanentwurf für 2024 gefertigt. Aus der als Anlage 3 beigelegten tabellarischen Darstellung der Kostenentwicklung 2021 bis 2023 bzw. der Planansätze für 2023 und für 2024 ergibt sich, dass der Wirtschaftsplan für 2023 ausreichend dimensioniert ist und für 2024 nicht geändert werden muss. Die Gesamtplansumme für das Wirtschaftsjahr 2024, **€ 5.780.000,00**, muss nur in einzelnen Kostenpositionen angepasst werden, was zu kleinen Änderungen der Vorschüsse geführt hat.

Aus Sicht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirats ist die vorgeschlagene Verschiebung der einzelnen Kostenarten notwendig.

Die Verschiebungen zwischen den einzelnen Kostenarten sind aus der als Anlage 3 beigelegten tabellarischen Darstellung ersichtlich und kommentiert.

Zu beachten ist, dass die Sonderumlage für die Sonderzuführung zur "Brandschutzrücklage" im Wirtschaftsplan keine Berücksichtigung findet. Sie wird gesondert erhoben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten auch die auf der Vorjahresversammlung gefassten Beschlüsse zur anteiligen Verbuchung von Hausgeldzahlungen auf Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungs-

rückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen aus der Erhaltungsrücklage sowie zur Verbuchung von Zinserträgen aus Geldanlagen als Zugang zum Rücklagevermögen im Rahmen des Fortgeltungsbeschlusses bestätigt werden.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 442 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Eigentümer genehmigt die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2024 (Druckdatum: 09.10.2023) unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- **Die Jahresvorschüsse sind wie in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesen in 12 gleichen Monatsraten bis zum 10. Tag eines Monats im Voraus fällig.**
- **Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gelten fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.**
- **Die Beschlüsse 14/2010 - 16/2010 zur Verbuchung der Hausgeldzahlungen auf die Bewirtschaftungskosten bzw. zur Erhaltungsrücklage und zur Zuführung der Zinsen aus den Geldanlagen zur Erhaltungsrücklage sowie zur Beschränkung der Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen auf einen Betrag in Höhe von 1/12 der Plansumme (Stand der Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 € 3.680.280,70 abzgl. € 481.667,00 = € 3.198.613,70) gelten entsprechend (Beschluss 07/2023).**

Ja-Stimmen: 403 Nein-Stimmen: 36 Enthaltungen: 3


Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 4 : Erörterung und Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von € 900.000,00 als Zuführung zur Sonderrücklage für die Brandschutzsanierung

In der Eigentümersammlung vom 29.06.2010 wurde die langfristige Mittelplanung für die Finanzierung der Brandschutzsanierungsmaßnahmen detailliert vorgestellt und erörtert. Um die Kostendeckung der weiteren Baumaßnahmen sicherzustellen, ist eine weitere Zuführung zu der Sonderrücklage Brandschutz erforderlich.

Im Hinblick auf die monatliche Erhebung dieser Sonderumlage empfiehlt es sich, die bereits für die monatlichen Wohngeldzahlungen beschlossene Vorfälligkeitsklausel auch für die Erhebung dieser Sonderumlage anzuwenden.

 vom Ingenieur Büro Sassendorf & Partner, teilt mit, dass die Brandschutzsanierung der Wohnetagen voraussichtlich bis Ende Dezember 2024 andauern werden und der Abschluss der Brandschutzsanierung der Techniktagen ist voraussichtlich für Ende Dezember 2025 geplant.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 444 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von € 900.000,00 unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- **Die Sonderumlage ist als Zuführung zur Sonderrücklage Brandschutzsanierung zu verbuchen.**
- **Die Sonderumlage ist von allen Eigentümern im Verhältnis des für die laufende Instandhaltung und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage angewandten Kostenverteilungsschlüssels (9.783,4060 Miteigentumsanteile = Gesamtmiteigentumsanteile ohne Eingangshalle, Heiz- und Umspannwerk) zu leisten, Anlage 4.**
- **Die Sonderumlage ist aufgeteilt in 12 gleiche Monatsraten in den Monaten Januar bis Dezember 2024 gemeinsam mit den Vorschüssen aus den Einzelwirtschaftsplänen bis zum 10. Tag eines Monats im Voraus fällig.**
- **Bei Verzug eines Eigentümers mit zwei Monatsraten zur Sonderrücklage für die Brandschutzsanierung wird der Verwalter beauftragt und ermächtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem jeweiligen Eigentümer dessen gesamten Anteil an der Sonderumlage in einer Summe sofort fällig zu stellen und beizutreiben (Beschluss 08/2023).**

Ja-Stimmen: 402 Nein-Stimmen: 17 Enthaltungen: 25

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 5 : Erörterung und Beschlussfassung im Rahmen der Brandschutzsanierung

5.1 : Bericht des Ingenieurbüros Sassendorf & Partner über den aktuellen Sachstand der Brandschutzsanierung

Die Brandschutzsanierung der Lüftungsanlage sollte bis Herbst 2024 abgeschlossen sein. Die Sanierung und auch die Reinigung der Abluftstränge erfolgt zeitgleich mit der Rohrschachtsanierung in den Maisonetten und wird daher in den Terminplan eingefasst.

Die Verbindung der Umläufe in Haus I 26.OG, Haus N 31.OG und Haus U 38.OG wurde statisch im April 2023 bearbeitet. Im Anschluss ist der statische Entwurf durch einen Prüfstatiker abschließend zu prüfen, bevor die Umsetzung erfolgen kann.

5.2 : Bericht über den Sachstand der Sanierung der Maisonetten N und I sowie Beschlussfassung zur Sanierung der Maisonetten Haus U

Die Sanierung der Maisonetten Haus N sowie des Penthauses hinsichtlich Brandschutz- und Rohrschachtsanierung ist im September dieses Jahres fertiggestellt worden. Die Brandschutzsanierung in den 7 verbleibenden Wohnungen ist ab April 2024 geplant.

Die Brandschutz- und Rohrschachtsanierung der Maisonetten Haus I und des Penthauses ist Ende September gestartet, die Fertigstellung ist für Mitte Dezember geplant. Damit sind dann die Wohnetagen in Haus I komplett fertiggestellt.

In Haus U steht gemäß Brandschutzkonzept und Sanierungsfristenplan die brandschutztechnische Ertüchtigung der Maisonetten, Penthaus, Techniketage sowie Wohnungen der Etagen 37 bis 41 an. Zeitgleich soll aus synergiezwecken die Rohrsanierung in diesem Bereich (außer im 37.OG) durchgeführt werden.

Diese notwendige Maßnahme bildet den Abschluss der brandschutztechnischen Ertüchtigung in den Wohnetagen Haus U.

Die Bestandsaufnahme sowie Beprobung der zugänglichen Oberflächen hat in diesem Jahr stattgefunden und ist bis auf eine Wohnung im 37. OG und im Penthaus abgeschlossen und erstellt. Die Schadstoff Beprobung hat in vielen Wohnungen positive Befunde im Schacht- und / oder Deckenputz ergeben, so dass hier entsprechende Schutzmaßnahmen einzukalkulieren sind. Im Zuge der Abbrucharbeiten können noch weitere positive Befunde anfallen, da ggf. noch Verdachtsfälle hinter Fliesen und Schächten auftreten.

Eine entsprechende Kostenberechnung vom 06.11.2023 ist als Anlage 5 beigefügt. Bei der Kostenberechnung wurde eine strangweise Bearbeitung kalkuliert, also eine Bearbeitung aller übereinanderliegenden Bereiche. Seit Beginn der Brandschutzsanierung wurden diese Kosten fortlaufend als auskömmliche Schätzungen in die noch erforderlichen Maßnahmen einkalkuliert und eingerechnet, so dass die Liquidität der Eigentümergemeinschaft fortwährend vollumfänglich gegeben ist.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf ca. € 742.000,00 brutto inkl. 10 % für Unvorhergesehenes. Dennoch können die Preise zum Zeitpunkt der Ausschreibung von dieser Berechnung abweichen, da der Markt momentan extremen Preisschwankungen unterlegen ist.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 444 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die weitere Umsetzung der Brandschutzsanierung gemäß des Sanierungskonzeptes für die Ertüchtigung der Steigeschächte der (Maisonett-)Wohnungen Haus U inklusive der Techniketage, Penthaus und Dachzentrale der Etagen 37.- 41.OG unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- *Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den bestehenden Auftrag für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse, die Ausschreibung und Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphasen 5-7 nach HOAI) gemäß der aktualisierten Kostenberechnung vom 06.11.2023 des Büro Sassendorf & Partner GbR zu aktualisieren sowie diesen auf die LPH 8 – Bauüberwachung zu erweitern.*
- *Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Auftrag für die Ausführung der Maßnahmen an den wirtschaftlichsten Bieter aus der Ausschreibung des Architektur- und Ingenieurbüros Sassendorf & Partner GbR, zu erteilen. Grundlage für das Leistungsverzeichnis und die Ausschreibung ist die Kostenberechnung des Büros vom 06.11.2023.*
- *Die Gesamtkosten der Maßnahme (einschließlich Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes und aktuelle Marktschwankungen in Höhe von 10 %) sollen € 741.417,60 inkl. USt. nicht überschreiten.*
- *Die Finanzierung erfolgt für den Anteil der Rohrsanierung durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage und für den Anteil der brandschutztechnischen Ertüchtigung durch Entnahme aus der Sonderrücklage Brandschutzsanierung (Beschluss 09/2023).*

Ja-Stimmen: ____400____ Nein-Stimmen: ____18____ Enthaltungen: ____26____

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

5.3 : Bericht über den aktuellen Sachstand der Sanierung der Mittelspannungsschaltanlagen

Die für den Transport der Trafos notwendigen statischen Berechnungen sind hinsichtlich des Einbringweges ins Gebäude und im Gebäude erfolgt. Weitere statische Berechnungen zum Aufstellort des Kranes in Bezug auf die Tiefgarage stehen in Zusammenarbeit mit dem Transportunternehmen an.

Details werden zeitnah in einem gemeinsamen Ortstermin mit der Rheinischen Netzgesellschaft und dem Statiker erörtert. Aufgrund der langen Lieferzeiten ist nicht vor Ende 2024 mit den Arbeiten an der Mittelspannungsanlage zu rechnen.

5.4 : Bericht über den aktuellen Sachstand der Brandschutzsanierung zum 5. BA im 1. und 2. OG sowie Beschlussfassung zur Beauftragung der Fortführung der Brandmeldeanlage

Im Konzept zur Verbesserung des Brandschutzes von Halfkann & Kirchner sind für die Geschosse EG bis 4. OG inklusive des Sondereigentums eine flächendeckenden Brandmeldeanlage gefordert. Zusätzlich zu den Brandmeldern sind in den Gewerbeeinheiten noch interne akustische Alarmierungseinrichtungen vorzusehen.

Das 3. und 4.OG wurde bereits mit einer flächendeckende Brandmeldeanlage ausgerüstet. Im nächsten Schritt sind nun auch das 1. und 2.OG inklusive des Sondereigentums mit einer Brandmeldeanlage auszustatten.

Eine entsprechende Kostenberechnung vom 06.11.2023 ist als Anlage 6 beigefügt. Bei der Kostenberechnung ist zunächst nur das Einbringen der Brandmeldeanlage mit den begleitenden Arbeiten, wie Revisionsöffnungen in die bestehenden Paneel Decken berücksichtigt worden. Die weiteren Arbeiten des 5.BA sind in Planung.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 444 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die weitere Umsetzung der geplanten flächendeckenden Brandmeldeanlage im 1. und 2. Obergeschoss inkl. Sondereigentum gemäß des Sanierungskonzeptes zur Brandschutzverbesserung und des abgestimmten Zeit-Maßnahmenkatalogs unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- *Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Auftrag für die Ausführung der Maßnahmen an den wirtschaftlichsten Bieter aus der Ausschreibung des Architektur- und Ingenieurbüros Sassendorf & Partner GbR, bzw. im Falle der Brandmeldeanlage an die Firma Siemens zu erteilen. Grundlage für das Leistungsverzeichnis und die Ausschreibung ist die Kostenberechnung des Büros vom 06.11.2023.*
- *Die Gesamtkosten der Teilmaßnahme Brandmeldeanlage 1. und 2.OG (einschließlich Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes und aktuelle Marktschwankungen in Höhe von 10 %) sollen € 146.965,00 inkl. USt. nicht überschreiten.*
- *Die Finanzierung erfolgt für den Anteil der brandschutztechnischen Ertüchtigung durch Entnahme aus der Sonderrücklag. (Beschluss 10/2023)*

Ja-Stimmen: ___401___ Nein-Stimmen: ___9___ Enthaltungen: ___34___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 6 : Erörterung und Beschlussfassung über den aus Dringlichkeit bereits erfolgten Austausch der Warm-/ und Kaltwasserschieber im Technikraum im 4. OG.

Aufgrund von Verschleiß bedingten Schäden und zur Aufrechterhaltung der Wasserversorgung des Hauses mussten die Warm-/ und Kaltwasserschieber im Technikraum im 4.OG ausgetauscht werden.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 444 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt den aus Dringlichkeitsgründen bereits erfolgten Austausch der Warm-/ und Kaltwasserschiebern im Technikraum im 4. OG unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- *Die Ausführung der Arbeiten erfolgte durch die Firmen Peter Briele Sanitär und Jürgen Thomé Sanitär und Heizung wie in der Kostenaufstellung (Anlage 7) angegeben.*
- *Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen € 48.429,20 inkl. USt.*
- *Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage. (Beschluss 11/2023).*

Ja-Stimmen: ___409___ Nein-Stimmen: ___24___ Enthaltungen: ___11___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 7 : Erörterung und Beschlussfassung über die Erneuerung der TBS – Zellen der Druckzone 1 B.

Der Austausch der TBS-Zelle Nr. 2 wurde auf Grundlage des entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 06.06.2023 abgeschlossen. Die Angebote für die Erneuerung der TBS-Zellen der Druckzone 1B sind der Einladung als Anlage 8 beigefügt. Die neuen TBS-Zellen sollten aufgrund von langen Lieferzeiten bei einem erfolgten Beschluss umgehend bestellt werden, da so die Möglichkeit besteht bei einem Defekt schnell reagieren zu können. Der planmäßige Austausch kann nach der Heizperiode im Sommer 2024 stattfinden.

Seitens der Anwesenden wurden folgende Fragen gestellt:

- Warum liegt nur 1 Angebot vor?
- Das bestehende Angebot sollte aufgeschlüsselt werden.

Der Beschlusstext wurde entsprechend angepasst.

Sodann stimmt die Eigentümergemeinschaft bei 443 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt den Austausch der TBS-Zellen der Druckzone 1 B unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- **Die Ausführung der Arbeiten erfolgte auf Basis der Angebote der Firma Peter Briele Sanitär (Anlage 7).**
- **Die Gesamtkosten der Maßnahme dürfen € 253.300,00 (inkl. 10 % Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes) inkl. USt. nicht übersteigen.**
- **Die Verwaltung sichert zu, dass ein zweites Angebot eingeholt wird**
- **Die Verwaltung sichert zu, dass vorliegendes Angebot der Firma Peter Briele Sanitär (Anlage 7) aufgeschlüsselt wird.**
- **Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage. (Beschluss 12/2023).**

Ja-Stimmen: ___315___ Nein-Stimmen: ___29___ Enthaltungen: ___99___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 8 : Erörterung über die Arbeiten aus der Prioritätenliste der Sanierung der Hoch-/ und Tiefgarage

8.1 : Bericht des Ingenieurbüros MKBP über den aktuellen Sachstand der Sanierung der Hoch-/ und Tiefgarage.

Die aktuellen Begutachtungen der Hoch-/ und Tiefgarage u.a. mit dem Statiker [REDACTED] zeigten, dass die Standsicherheit noch ausreichend gegeben ist.

Die weitergehende Prüfung und Begutachtung der Deckenuntersicht des Parkdecks im 2. OG hat allerdings gezeigt, dass dort eine abweichende und aus heutiger Sicht unzureichende untere Bewehrung eingebaut und die Betondeckung zu gering vorhanden ist. Zusätzlich weist der Beton in Teilen eine Vielzahl an Betonlunkern (Fehlstellen zwischen der groben Betonkörnung) und partielle Deckenrisse auf.

Aus diesem Grund erfolgte durch den Statiker zunächst in diesem Teilbereich eine Belastungs-/ und Befahrungsbegrenzung von maximal 2,5 t und maximal Schrittgeschwindigkeit.

Zur weiteren Konkretisierung werden noch zwei Freilegung an der betroffenen Deckenuntersicht erfolgen und statisch ausgewertet. Um die vorhandenen Probleme zu beheben, muss nun in den nächsten 2-3 Jahren in diesem Teilbereich eine Sanierung mittels Aufbringung von Spritzbeton, zur Ertüchtigung der Bewehrungs- und Betonüberdeckung ausgeführt werden. Dies erfolgt, wenn nötig mit Einbringung von Zusatzbewehrung.

Das aktuelle Gutachten zeigte außerdem eine Verschlechterung des Bauzustandes und damit verbundene Notreparaturen in folgenden Bereichen:

- Laubengang 1.OG vor dem TH 9
- Technikraum TG-Entlüftung im 2.OG
- Riss TG-Außenwand (Nord) mit Deckenrisse
- Laubengang 1.OG im Bereich des Vorplatzes
- Riss TG-Außenwand 3.UG
- Bodengully im Müllraum Haus N

TOP 9 : Wahlen zum Verwaltungsbeirat

Auszug aus der Teilungserklärung der WEG UNI-Center

§ 14 Verwaltungsbeirat

„Bei der ersten Wohnungseigentümerversammlung wird gem. § 29 WEG ein Verwaltungsbeirat bestellt. Er besteht aus höchstens fünf Personen, unter denen das Studentenwerk mit mindestens einem Beisitzer vertreten ist. Für den Verwaltungsbeirat gelten die gesetzlichen Bestimmungen.“

Der amtierende Verwaltungsbeirat wurde in der 142. Eigentümerversammlung vom 08.12.2021 für einen Zeitraum von zwei Jahren gewählt, daher muss im Rahmen dieser Versammlung der Verwaltungsbeirat gewählt werden.

erklärt den Eigentümern, dass der § 14 Verwaltungsbeirat aus der Teilungserklärung durch die Gesetzänderung aufgehoben wurde. Eine gesetzliche Vorgabe zur Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder gibt es hierzu nicht (mehr).

fragt als erstes, ob die amtierenden Verwaltungsbeiratsmitgliedern bei diesen Wahlen für eine Kandidatur zur Verfügung stehen.

- erklärt, sich den Versammlungsteilnehmern vorzustellen
- erklärt den Versammlungsteilnehmern, dass er aktuell nicht kandidieren wird.
- erklärt seine Kandidatur und stellt sich den Versammlungsteilnehmern vor.
- erklärt seine Kandidatur und stellt sich den Versammlungsteilnehmern vor.

fragt, ob von den Versammlungsteilnehmern weitere Miteigentümer für eine Kandidatur zur Verfügung stehen.

Anwesende Miteigentümer erklären Ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Beirat und stellen sich in folgender Reihenfolge vor:

- erklärt seine Kandidatur und stellt sich den Versammlungsteilnehmern vor.
- erklärt seine Kandidatur und stellt sich den Versammlungsteilnehmern vor.
- erklärt seine Kandidatur und stellt sich den Versammlungsteilnehmern vor.

erklärt, aktuell nicht zu kandidieren

Das Wahlverfahren wird durch erläutert:

Über die Wahl der 5 Kandidaten wird einzeln abgestimmt, und zwar in alphabetischer Reihenfolge. Als gewählt gelten die Kandidaten, die mehr Ja- als Nein-Stimmen auf sich vereinigen können.

Die Wahlergebnisse werden erst nach Abgabe der Stimmen für alle Kandidaten auf der Leinwand sichtbar sein.

Es folgt die Wahl des Verwaltungsbeirates.

Die Abstimmungen ergeben bei einer Präsenz von 442 Stimmen folgende Resultate:

Name	Ja	Nein	Enthaltung
Dr. Marc Haber	205	54	183
Dr. Michael	149	61	232
	228	17	197
Andreas	158	54	230
Thomas	149	108	185

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wählt folgende Miteigentümer zu den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates Die Wahl erfolgt auf zwei Jahre bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 (Beschluss 13/2023).

Auf Nachfrage, nehmen die Gewählten ihre Wahl zum Beirat an.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 10 :Anträge des Eigentümers zur Verwalterbestellung

verweist auf seine sehr umfangreiche Vorlage zu den Anträgen. Er fasst zusammen, dass es sein Anliegen sei ein geordnetes, rechtssicheres und transparentes Verfahren sicherzustellen. Er verweist

auf TOP 11, wo lediglich vier unkommentierte Angebote vorgelegt würden. Es fehlten Angaben zu den Auswahlkriterien, zu Verhandlungsdetails, und zu Bewertungskriterien. Die vorgelegten unkommentierten Angebote mit unterschiedlichen Vertragsinhalten seien in dieser Form nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet.

Um Zeit zu gewinnen und weiteren Ärger zu vermeiden, schlägt er stattdessen folgende Vorgehensweise, die er zum Antrag erheben möchte, vor:

Die Firma Reanovo solle vom 01.09.2024 bis zum 31.12.2025 (1 1/3 Jahr) weiter bestellt werden, unter der von der Reanovo heute in der Versammlung anzunehmenden Bedingung, dass sie in erneute Vertragsverhandlungen über den restlichen Beststellungszeitraum eintrete.

Der dann ausgehandelte neue Verwaltervertrag könne dann auch als Mustervertrag mit Leistungsverzeichnis für künftige Verhandlungen mit anderen Bewerbern dienen.

■■■■■■■■■■ erklärt seine Bereitschaft, eine solche kurze Weiterbestellung anzunehmen und zeigt sich offen für neue Vertragsverhandlungen.

Die sich anschließende teilweise kontrovers geführte Diskussion führt dazu, dass der von ■■■■■■■■■■ ausformulierte Antrag nicht zur Abstimmung kommt.

Im Verlaufe der Diskussion stellt ■■■■■■■■■■ folgende Anträge zur Geschäftsordnung:

1. Vorziehung des Tagesordnungspunktes 13 „Antrag Rezeption
2. Absetzung der noch zu behandelnden Punkte und Behandlung dieser Punkte in einer nächsten Eigentümerversammlung.

Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates wird die Versammlung an dieser Stelle unterbrochen und die Verwaltung verlässt den Raum, um eine interne Diskussion der Eigentümer zuzulassen.

Nach weiterer interner Diskussion zieht sich der Verwaltungsbeirat zur internen Beratung zurück und empfiehlt den anwesenden Miteigentümern daraufhin die Zustimmung zu den Geschäftsordnungsanträgen

Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates wurde an dieser Stelle die Versammlung unterbrochen und die amtierende Verwaltung musste um 22:05 Uhr den Raum verlassen.

Die Versammlung wurde von ■■■■■■■■■■ um 22:30 fortgesetzt.

■■■■■■■■■■ hat zwei Geschäftsordnungsanträge gestellt, über diese soll abgestimmt werden.

1. Vorziehung des Tagesordnungspunktes 13 „Antrag Rezeption“

Die Abstimmungen ergeben bei einer Präsenz von 435 Stimmen folgende Resultate:

Ja-Stimmen: ___339___ Nein-Stimmen: ___1___ Enthaltungen: ___95___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

2. Absetzung der noch zu behandelten Punkte. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung soll im 1. Quartal 2024 stattfinden.

Die Abstimmungen ergeben bei einer Präsenz von 435 Stimmen folgende Resultate:

Ja-Stimmen: ___329___ Nein-Stimmen: ___95___ Enthaltungen: ___11___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

TOP 13 :Anträge Rezeption

Die Begründungen der Anträge können den als Anlage 12 beigefügten Antragsschreiben entnommen werden.

Herr Schinz nimmt Stellung zu den Anträgen.

13.1 :Erhöhung des Entgelts zum 01.01.2024

Sodann stimmt die Eigentümergeinschaft bei 435 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Erhöhung des Entgelts für den Rezeptionsdienst durch die Firma Schinz Immobilienservice zum 01.01.24 um 2,8% des aktuellen Netto-Entgeltes, pro Stunde von € 21,23 auf € 21,82 zzgl. MwSt. (Beschluss 13/2023)

Ja-Stimmen: ___422___ Nein-Stimmen: ___5___ Enthaltungen: ___8___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

13.2 :Vertragsverlängerung vom 01.07.2024 bis 31.12.2029

Sodann stimmt die Eigentümergeinschaft bei 435 abgegebenen Stimmen wie folgt ab:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Verlängerung des Vertrags zum Betrieb der Rezeption mit der Fa. Schinz Immobilienservice und beauftragt den Verwalter, die Maßnahme unter Beachtung der folgenden Maßgaben vorzunehmen:

- **Die Laufzeit beträgt 5,5 Jahre vom 01.07.2024 bis zum 31.12.2029**
- **Sofern nicht eine der beiden Vertragsparteien bis 6 Monate vor Vertragsende kündigt, verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr.**
- **Die Vergütung wird wie folgt vereinbart: 01.07.-31.12.2024 € 25,97 incl. MwSt.**
- **Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat für die danach liegenden Zeiträume, angemessene, d.h. der allgemeinen Kostenentwicklung entsprechende Veränderung der Vergütung zu vereinbaren: Beschluss 14/2023)**

Ja-Stimmen: ___424___ Nein-Stimmen: ___4___ Enthaltungen: ___7___

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

Da keine weiteren Meldungen mehr vorliegen, dankt ~~XXXXXXXXXX~~ den Eigentümern für ihre Anwesenheit und schließt die Versammlung um 22:45 Uhr.

Köln, den 12.12.2023

(Versammlungsleiter)

(Beiratsmitglied)

(Miteigentümer)

Ergänzende Erklärung zum Protokoll der 147. Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2023

Das Protokoll der Eigentümerversammlung muss unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern, den Eigentümerinnen und Eigentümern zugestellt werden. Innerhalb der Frist gab es bezüglich der Protokollierung eine Meinungsverschiedenheit zwischen der Verwaltung Reanovo und den Unterzeichnern seitens der Gemeinschaft der Eigentümer. Die Geschäftsführung der Reanovo war nicht bereit, die Protokollierung im Sinne der Gemeinschaft der Eigentümer vorzunehmen. Zur Fristwahrung wurde das Protokoll dennoch unterzeichnet, um Schäden von der Gemeinschaft der Eigentümer abzuwenden.

Hiermit geben wir folgende ergänzende Erklärung zum Protokoll ab:

Die Reanovo hat in der Eigentümerversammlung zugesagt, dass eine Rückvergütung in Höhe von zwei Monatspauschalen im Januar und Februar 2024 erfolgen würde. Diese Zusage wurde seitens der Reanovo allerdings unter die Bedingung gestellt, dass die Eigentümerversammlung einer Vertragsverlängerung um fünf weitere Jahre beschließen müsste. Diese Rückvergütung - ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht - sollte erfolgen, weil Leistungen im aktuellen Vertrag nach Auffassung des Beirates (in der Zusammensetzung bis zum 12. Dezember 2023) nicht ordnungsgemäß erbracht worden sind.

Köln, 21.12.2023



(Beiratsmitglied)



(Miteigentümer)