


ETV 2025 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

0500 WEG Luxemburger Straße 124-136, 50939 Köln (UNI-Center) / Luxemburger Straße 124-136, 50939 Köln

Versammlungsbeginn:	27.08.2025 16:30
Versammlungsort:	Mensa der Universität Köln, Zulpicher Straße 68-70, 50937 Köln
Versammlungsende:	27.08.2025 21:43
Versammlungsleitung:	
Protokollführung:	
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	3.898,000	106	315
von insgesamt	10.000,000	478	787
entspricht	38,98 %	22,18 %	40,03 %
Summe abwesend:	6.102,000	372	472
Gesamtsumme:	10.000,000	478	787

Die Eigentümerversammlung ist ja nein Enthaltung

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (22/3)

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Versammlung

Inhalt

Der Versammlungsleiter begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Versammlung. Dabei wird zunächst die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung festgestellt. Mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 ist jede Versammlung automatisch beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend oder vertreten sind. Sollten sich einzelne Wohnungseigentümer ihrer Stimme enthalten, werden diese Anteile bei der Berechnung der "Gesamtzahl", aus der die Mehrheit berechnet wird, nicht mitgezählt. Enthaltungen werden nicht wie Nein - Stimmen behandelt. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

Über die Beschlüsse wird mittels des elektronischen Systems „Vote Works“ abgestimmt. An der Einlasskontrolle erhalten alle Miteigentümer ein Abstimmungsgerät. Werden die Funktionstasten 1=Ja, 2=Nein, 3=Enthaltung bedient, werden die Abstimmungsergebnisse entsprechend registriert und visualisiert. So ist erkennbar, welche Miteigentümer an der Abstimmung teilnimmt und wie deren Abstimmungsverhalten ist.

Die Verwaltung bittet zur Verkürzung der Versammlungsdauer - da es sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt hat - Wiederholungen aus den schriftlichen Einladungsunterlagen zu vermeiden und verweist auf die mit der Einladung versendeten Erläuterungen und Beschlussvorschläge sowie auf die im DSI-Serviceportal hinterlegten Informationen.

TOP 2 Beschlussantrag für die Abberufung des Beiratsmitglieds Theodor Simons (Antrag ET KSTW)

Vorbemerkung

Die Eigentümerin Kölner Studierendenwerk AöR stellt folgenden Beschlussantrag, da auf der Eigentümerversammlung vom 21.08.2024 unter TOP 10.6 folgendes beschlossen wurde: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass das Beiratsmitglied mit dem schwächsten Wahlergebnis bei der Beiratswahl im Jahre 2023 abberufen wird.“

Das Beiratsmitglied mit dem schwächsten Wahlergebnis bei der Beiratswahl im Jahre 2023 ist ██████████. ██████████ hat gegen den Beschluss Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht Köln erhoben. Das Amtsgericht erachtet den Beschluss nach vorläufiger Rechtsauffassung gemäß Verfügung vom 16.01.2025 für zu unbestimmt. Vorsorglich wird die Abberufung des Beiratsmitglieds ██████████ erneut beschlossen.

Geht man von einer Rechtswidrigkeit der Abberufung des Beiratsmitglieds ██████████ aus, bestünde der Beirat weiterhin aus sechs Personen, obwohl er laut Teilungserklärung lediglich aus fünf Personen bestehen darf, wobei mindestens eine dieser Personen von dem Studentenwerk entsandt wird. Die Wahl eines sechsten Beiratsmitglieds ist rechtswidrig. Durch die Bestellung eines sechsten Beiratsmitglieds wird die Stimme des Studentenwerks schwächer als in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss

Das Beiratsmitglied ██████████ wird mit sofortiger Wirkung als Beiratsmitglied abberufen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 287
 Objektstimmen ja = 241
 Objektstimmen nein = 46
 Objektstimmen enthalten = 66
 83,97 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2024

Vorbemerkung

§ 28 Abs. 2 WEG macht allein die „Abrechnungsspitze“ zum Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung. Diese wird gewonnen im Wege einer Soll-Abrechnung, die die einer Einheit zugewiesenen tatsächlichen Kosten an der Soll-Forderung misst, die gegen den Eigentümer dieser Einheit durch die festgesetzten monatlichen Vorschüsse begründet wurden. Auf die tatsächlichen Ist-Zahlungen des Eigentümers der Einheit kommt es nicht an. Waren die monatlichen Soll-Vorschüsse nicht ausreichend, ergeben sich gegen den Eigentümer der Einheit Nachforderungen im Umfang der Abrechnungsspitze, was § 28 Abs. 2 WEG als „Einforderung von Nachschüssen“ bezeichnet. Waren die monatlichen Soll-Vorschüsse indessen überhöht, findet eine nachträgliche Reduzierung statt, was § 28 Abs. 2 WEG als Anpassung der beschlossenen Vorschüsse bezeichnet. Die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr wurden zur Eigentümerversammlung versendet.

Die hohe Abrechnungsspitze ist auf zu geringe monatliche Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten für das Jahr 2024, die noch mit dem Vorverwalter Reanovo vereinbart wurden, zurückzuführen.

In den vorausgegangenen Jahren wurden die aus den Jahresabrechnungen resultierende Abrechnungsspitzen regelmäßig durch nachträgliche Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage abgedeckt, d.h. gegenfinanziert, um hohe Abweichungen von den zu Grunde liegenden monatlichen Vorauszahlungen zu reduzieren.

DSI rät dringend von einer solchen Vorgehensweise ab, denn ein faktisch unstimmiger Wirtschaftsplan wird optisch verschönert und das über die Rücklage vermeintlich angesparte Vermögen der Eigentümergemeinschaft fließt direkt wieder ab.

Beschlussantrag

Die Eigentümer beschließen die sich aus dem vorgelegten Entwurf der Jahreseinzelaabrechnungen 2024 mit Druckdatum 29.07.2025 ersichtlichen Nachschüsse sowie Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt zeitgleich eine Entnahme der Rücklage Allgemein i.H.v. XXX.XXXX,- € (Vorschlag 500.000,- €) zur Dämpfung der Abrechnungsspitzen aus

der Jahresabrechnung 2024.

Die resultierenden Abrechnungsspitzen sind sofort fällig. Etwaige Guthaben aus den jeweiligen Einzelabrechnungen dürfen - falls vorhandenen - mit offenen Posten verrechnet werden. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die sich aus dem vorgelegten Entwurf der Jahreseinzelnabrechnungen 2024 mit Druckdatum 29.07.2025 ersichtlichen Nachschüsse sowie Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse, vorbehaltlich der Prüfung

- 1.) der Nutzergruppe 4 durch Ablesung aller Zählerwerte
- 2.) des Nutzers ~~XXXXXXXXXX~~ durch Ablesung aller Zählerwerte
- 3.) aller 22 "0-Verbrauchswerte durch Ablesung aller Zählerwerte
- 4.) der Einheiten 1906, 3508, 1203, 2101 3011,
- 5.) der Einheit 3501 durch Schätzung
- 6.) der Umluftkosten

Der Heizkostendienstleister BFW-Ternes soll daraufhin die Heizkostenabrechnung bis zum 30.09.2025 überarbeiten und mit einer schriftlichen Stellungnahme zu versehen, die allen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt zeitgleich eine Entnahme der Rücklage Allgemein i.H.v. 500.000,- € (Vorschlag 500.000,- €) zur Dämpfung der Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung 2024.

Die resultierenden Abrechnungsspitzen sind dann sofort fällig. Etwaige Guthaben aus den jeweiligen Einzelabrechnungen dürfen - falls vorhandenen - mit offenen Posten verrechnet werden. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit															
Prinzip:	Objektprinzip															
Abstimmung:	offen															
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft															
Abstimmungsergebnis:	<table border="0"> <tr> <td>abgegebene Objektstimmen</td> <td>=</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen ja</td> <td>=</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen nein</td> <td>=</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td colspan="3">59,28 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.</td> </tr> </table>	abgegebene Objektstimmen	=	167	Objektstimmen ja	=	99	Objektstimmen nein	=	68	Objektstimmen enthalten	=	201	59,28 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		
abgegebene Objektstimmen	=	167														
Objektstimmen ja	=	99														
Objektstimmen nein	=	68														
Objektstimmen enthalten	=	201														
59,28 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.																

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Entlastung der Verwaltung

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft erteilt der Verwaltung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr inkl. der Jahresabrechnung für diese Periode Entlastung.

Schlussbemerkung

Die Eigentümergemeinschaft möchte grundsätzlich wie in der Vergangenheit auch weder über die Entlastung des Verwaltungsbeirates noch der Verwaltung abstimmen. Der Antrag wurde daher zurückgezogen.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirats/Rechnungsprüfers

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat und/oder Rechnungsprüfer für seine Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr inkl. der Abrechnungsprüfung für diese Periode Entlastung.

Schlussbemerkung Die Eigentümergemeinschaft möchte grundsätzlich wie in der Vergangenheit auch weder über die Entlastung des Verwaltungsbeirates noch der Verwaltung abstimmen. Der Antrag wurde daher zurückgezogen.

Feststellung und Verkündung Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 6 Beschlussfassung über die monatlichen Vorschüsse 2025 & Sonderumlagen

Inhalt Die Wohnungseigentümer haben gem. § 28 Abs. 1 WEG über die Vorschüsse zur Kostentragung und vorgesehenen Rücklagen zu beschließen. Eine Anpassung der Vorschüsse zur Kostentragung und/oder zu den Rücklagen erscheint ratsam, da allgemeine Kostensteigerungen und Investitionsvorhaben berücksichtigt werden sollten. Die Entwürfe zu den Einzelwirtschafts- und -rücklagenplänen 2025 wurden zur Eigentümerversammlung versendet.

Zur Finanzierung der anstehenden Fassadensanierung wurde vorausschauend angeregt, unter TOP 8.2 und 8.3 zwei verschiedene Sonderumlagen zur Diskussion zu stellen, die einzeln beschlossen oder abgelehnt werden können.

TOP 6.1 Beschlussfassung über die monatlichen Vorschüsse 2025

Beschlussantrag Die aus den Entwürfen zu den Einzelwirtschafts- und -rücklagenplänen resultierenden Vorschüsse für das Jahr 2025 werden genehmigt und sind ab dem 01.09.2025 zum ersten Werktag eines Monats fällig. Die monatlichen Vorschüsse gelten bis zur Verabschiedung eines diesbzgl. neuen Beschlusses. Zahlungen sind immer zunächst auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage anzurechnen und dann als Vorauszahlung auf die laufenden Kosten.

Gerät ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, ist der Jahresrestbetrag für das gesamte Wirtschaftsjahr in einer Summe sofort zur Zahlung fällig. Zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätseingüssen ist der Verwalter ermächtigt Umbuchungen vom Rücklagen- auf das WEG-Girokonto durchzuführen. Diese sog. kurzfristige Liquiditätssicherung ist unterjährig – spätestens jedoch im Folgejahr und dann mittels sofort fälliger Sonderumlage – wieder auszugleichen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen

Beschluss Die aus den Entwürfen zu den Einzelwirtschafts- und -rücklagenplänen resultierenden Vorschüsse für das Jahr 2025 werden genehmigt und sind ab dem 01.09.2025 zum 10. Werktag eines Monats fällig. Die monatlichen Vorschüsse gelten bis zur Verabschiedung eines diesbzgl. neuen Beschlusses. Zahlungen sind immer zunächst auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage anzurechnen und dann als Vorauszahlung auf die laufenden Kosten.

Gerät ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, ist der Jahresrestbetrag für das gesamte Wirtschaftsjahr in einer Summe sofort zur Zahlung fällig. Zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätseingüssen ist der Verwalter ermächtigt Umbuchungen vom Rücklagen- auf das WEG-Girokonto durchzuführen. Diese sog. kurzfristige Liquiditätssicherung ist unterjährig – spätestens jedoch im Folgejahr und dann mittels sofort fälliger Sonderumlage – wieder auszugleichen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 328
 Objektstimmen ja = 291
 Objektstimmen nein = 37

Objektstimmen enthalten = 40
88,72 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.2 Beschlussfassung zur Erhebung einer Sondererhaltungsrücklage 1 für die Fassadensanierung

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt zusätzlich zur "Erhaltungsrücklage Allgemein" eine weitere jährliche Sondererhaltungsrücklage zur Finanzierung der Fassadensanierung i.H.v. XXX.XXX,- € mit dem vorherrschenden Umlageschlüssel "Miteigentumsanteile Ausschluss". Diese Sondererhaltungsrücklage wird genehmigt und sind ab dem 01.09.2025 zum ersten Werktag eines Monats fällig. Die monatlichen Vorschüsse gelten bis zur Verabschiedung eines diesbzgl. neuen Beschlusses.

Gerät ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, ist der Jahresrestbetrag für das gesamte Wirtschaftsjahr in einer Summe sofort zur Zahlung fällig. Zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen ist der Verwalter ermächtigt Umbuchungen vom Rücklagen- auf das WEG-Girokonto durchzuführen. Diese sog. kurzfristige Liquiditätssicherung ist unterjährig – spätestens jedoch im Folgejahr und dann mittels sofort fälliger Sonderumlage – wieder auszugleichen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt zusätzlich zur "Erhaltungsrücklage Allgemein" eine weitere jährliche Sondererhaltungsrücklage zur Finanzierung der Fassadensanierung i.H.v. 700.000,- € mit dem vorherrschenden Umlageschlüssel "Miteigentumsanteile Ausschluss". Diese Sondererhaltungsrücklage wird genehmigt und sind ab dem 01.09.2025 zum 10. Werktag eines Monats fällig. Die monatlichen Vorschüsse gelten bis zur Verabschiedung eines diesbzgl. neuen Beschlusses.

Gerät ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, ist der Jahresrestbetrag für das gesamte Wirtschaftsjahr in einer Summe sofort zur Zahlung fällig. Zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen ist der Verwalter ermächtigt Umbuchungen vom Rücklagen- auf das WEG-Girokonto durchzuführen. Diese sog. kurzfristige Liquiditätssicherung ist unterjährig – spätestens jedoch im Folgejahr und dann mittels sofort fälliger Sonderumlage – wieder auszugleichen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Schlussbemerkung

Es fanden drei nacheinander folgende Abstimmungen statt, um die Höhe der Sondererhaltungsrücklage zu bestimmen:

1. 500.000,- € = 59 JA-Stimmen, 276 NEIN-Stimmen, 35 Enthaltungen ==> mehrheitlich abgelehnt
2. 700.000,- € = 86 JA-Stimmen, 74 NEIN-Stimmen, 211 Enthaltungen ==> mehrheitlich angenommen
3. 900.000,- € = 51 JA-Stimmen, 126 NEIN-Stimmen, 194 Enthaltungen ==> mehrheitlich abgelehnt

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Objektstimmen	=	160
Objektstimmen ja	=	86
Objektstimmen nein	=	74
Objektstimmen enthalten	=	211

53,75 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.3 Beschlussfassung zur Erhebung einer Sondererhaltungsrücklage 2 für die Fassadensanierung

Beschlussantrag Die Eigentümergemeinschaft beschließt zusätzlich zur "Erhaltungsrücklage Allgemein" eine weitere jährliche Sondererhaltungsrücklage zur Finanzierung der Fassadensanierung i.H.v. XXX.XXX,- € mit dem vorherrschenden Umlageschlüssel "Miteigentumsanteile Ausschluss". Diese Sondererhaltungsrücklage wird genehmigt und sind ab dem 01.09.2025 zum ersten Werktag eines Monats fällig. Die monatlichen Vorschüsse gelten bis zur Verabschiedung eines diesbzgl. neuen Beschlusses.

Gerät ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, ist der Jahresrestbetrag für das gesamte Wirtschaftsjahr in einer Summe sofort zur Zahlung fällig. Zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen ist der Verwalter ermächtigt Umbuchungen vom Rücklagen- auf das WEG-Girokonto durchzuführen. Diese sog. kurzfristige Liquiditätssicherung ist unterjährig – spätestens jedoch im Folgejahr und dann mittels sofort fälliger Sonderumlage – wieder auszugleichen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Schlussbemerkung Die Eigentümer verzichten hierzu auf eine Beschlussfassung, da 6.2 bereits ausreichend erscheint.

Feststellung und Verkündung Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 7 Beschlussfassung zur nachträglichen Einforderung von Kosten

Vorbemerkung Auf der Eigentümerversammlung am 12.12.2024 wurde unter TOP 4 der Beschluss zur verursachergerechten Weiterbelastung von Kosten gem. §16 Abs. 2 S. 2 WEG geschlossen.

Im Rahmen der Belegprüfung sind dem Beirat jedoch Kosten aufgefallen, die die Vorverwaltung Reanovo vermutlich auch in den Vorjahren nicht von den verursachenden Sondereigentümern eingefordert hatte.

Der Beirat regte an, die zurückliegenden Jahre bis einschließlich 2022 zu sichten und Kosten, die ein einzelner Eigentümer verursacht bzw. kausal einem konkreten Sondereigentümer direkt zuzuordnen sind, dem Sondereigentümer in Rechnung zu stellen und notfalls einzuklagen.

Beschluss Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die zurückliegenden Jahre bis einschließlich 2022 bzgl. Kosten gesichtet werden sollen, die ein einzelner Eigentümer verursacht bzw. kausal einem konkreten Sondereigentümer direkt zuzuordnen sind. Diese Kosten sollen sodann im Namen der Eigentümergemeinschaft dem Sondereigentümer in Rechnung gestellt und notfalls eingeklagt werden.

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer im Namen der WEG mittels eines Inkassounternehmens und unter anwaltlicher sowie gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Objektprinzip
Abstimmung:	offen
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen = 315 Objektstimmen ja = 300 Objektstimmen nein = 15 Objektstimmen enthalten = 48 95,24 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung zur Installation von digitalen Info-Screens**Vorbemerkung**

Anstelle der bislang üblichen Aushänge wurde angeregt digitale Info-Screens als Haustafeln zu installieren.

Die digitale Haustafel vereint eine Vielzahl an Informationen an einem Punkt. Es können Webseiten, Dokumente, Bilder, App-, Portal- und Energiedaten sowie News, Fahrpläne und vieles mehr in einer Oberfläche dargestellt werden. Darüber hinaus kann eine Verteilung standortbezogen auf eine bzw. mehrere oder generell alle Haustafeln in wenigen Minuten erfolgen, was vor allem bei Havariefällen wichtig ist.

Als Hardware kommt speziell für diese Einsätze konzipierte Flachbildschirme zum Einsatz:

- ✓ Industriequalität für den Dauereinsatz
- ✓ Vandalismusschutz durch Sicherheitsglas, Metallschutzgehäuse, Diebstahlsichere Wandhalterung
- ✓ kapazitiver Multi-Touch
- ✓ brandlastoptimiert und brandschutzzertifiziert
- ✓ nachhaltige Stromsparmodi

Die Kosten für die digitale Haustafel setzen sich zusammen aus der Anschaffung der Hardware i.H.v.

Digitale Haustafel 22“ = 1.499,- €

Digitale Haustafel 32“ = 2.099,- €

Digitale Haustafel 43“ = 2.799,- €

Digitale Haustafel 55“ = 4.999,- €

pro Gerät und monatlichen Gebühren (Serverbereitstellung, Hotline, Updates, wöchentliche Funktionskontrolle, Lizenzgebühren) i.H.v. 20 € pro Monat pro Gerät.

Die Installationskosten für die Zuwegung der Strom- und Internetleitungen hängen vom konkreten Standort ab.

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation von digitalen Haustafeln der Firma Gekartel zu Kosten in Höhe von ca. 15.000,- € brutto an folgenden Standorten und in folgender Größe:

- 1.) Ort: XXX, Größe: XXX
- 2.) Ort: XXX, Größe: XXX
- 3.) Ort: XXX, Größe: XXX

Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung zwischen Beirat und Hausverwaltung. Die Verwaltung wird ermächtigt Kostenüberschreitungen bis 15% im Namen der Eigentümergemeinschaft freizugeben. Nebenarbeiten werden auf Nachweis vergütet. Die Finanzierung aller damit zusammenhängender Kosten erfolgt durch Einbuchung in die laufende Kostenposition „Reparaturen & Instandhaltungen“ mit Gegenfinanzierung aus der Rücklage.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation von digitalen Haustafeln der Firma Gekartel zu Kosten in Höhe von ca. 4.999,- € brutto an folgenden Standorten und in folgender Größe:

- 1.) Ort: Lobby, Größe: max. 55 Zoll**

Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung zwischen Beirat und Hausverwaltung. Die Verwaltung wird ermächtigt Kostenüberschreitungen bis 15% im Namen der Eigentümergemeinschaft freizugeben. Nebenarbeiten werden auf Nachweis vergütet. Die Finanzierung aller damit zusammenhängender Kosten erfolgt durch Einbuchung in die laufende Kostenposition „Reparaturen & Instandhaltungen“.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip

Abstimmung:	offen		
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	355
	Objektstimmen ja	=	299
	Objektstimmen nein	=	56
	Objektstimmen enthalten	=	7
	84,23 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Beschlussfassung zur rechtlichen Teilung der Einheit 301

Vorbemerkung	<p>Die Eigentümergemeinschaft hatte die Einheit 301 im Rahmen einer Zwangsversteigerungen ersteigert. Diese Einheit hatte der vorherige Eigentümer bereits durch Umbau in 3 Einheiten unterteilt, eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung bzw. des Grundbuchs ist jedoch nicht erfolgt.</p> <p>Es wird angeregt, diese Teilung auch urkundlich nachzuholen, damit zukünftig ein Verkauf einzelner oder aller 3 Einheiten zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft möglich ist.</p>
Beschlussantrag	<p>Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Teilungserklärung der Gemeinschaft und das Grundbuch bzgl. der Einheit 301 in der Art geändert wird, dass die bereits baulich getrennte Einheit 301 in drei rechtlich selbstständige Einheiten aufgeteilt wird. Der Verwalter wird ermächtigt im Namen der Gemeinschaft entsprechende Erklärungen abzugeben. Dazu soll die Niederschrift der heutigen Versammlung durch die in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt werden. Der zusätzliche Verwaltungsaufwand wird dem Verwalter gem. Verwaltervertrag nach Zeitaufwand vergütet. Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch Einbuchung in die Kostenposition „Rechts- und Beratungskosten“.</p>
Beschluss	<p>Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Teilungserklärung der Gemeinschaft und das Grundbuch bzgl. der Einheit 301 in der Art geändert wird, dass die bereits baulich getrennte Einheit 301 in drei rechtlich selbstständige Einheiten aufgeteilt wird.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind die Sauna-Flächen, Liegenflächen auf den Balkonen die im Eigentum der Eigentümergemeinschaft verbleiben soll.</p> <p>Der Verwalter wird ermächtigt im Namen der Gemeinschaft entsprechende Erklärungen abzugeben. Dazu soll die Niederschrift der heutigen Versammlung durch die in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt werden. Der zusätzliche Verwaltungsaufwand wird dem Verwalter gem. Verwaltervertrag nach Zeitaufwand vergütet. Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch Einbuchung in die Kostenposition „Rechts- und Beratungskosten“.</p>
Schlussbemerkung	<p>Es erfolgt keine Beschlussfassung. Es wird eine grafische Darstellung als Entscheidungsgrundlage gewünscht.</p>
Feststellung und Verkündung	<p>Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.</p>

TOP 10 Beschlussfassung zur Erweiterung der Kameraüberwachung

Vorbemerkung	<p>Die Videoüberwachungsanlage umfasst derzeit nicht alle erforderlichen Bereiche, einige Kameras sind zudem außer Funktion. Die Firma Hasenjäger hatte ein Angebot zur Modernisierung und Erweiterung abgegeben. Zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 12.12.2024 war jedoch nicht klar, ob es sich um ein Erweiterungsangebot oder ein Angebot für eine komplette Erneuerung handelt. Nach Gesprächen zwischen Verwaltung, Beirat und der Firma Hasenjäger konnte dies zwischenzeitlich geklärt werden. Das Angebot umfasst erforderliche Erweiterungen.</p>
Beschluss	<p>Die Eigentümergemeinschaft beschließt das vorhandene Video-Überwachungssystem zu erweitern. Hierzu wird die Firma Hasenjäger gemäß Angebot vom 23.09.2023 beauftragt. Die Kosten in Höhe von ca. € 42.000,00 werden</p>

aus der Rücklage finanziert. Die Verwaltung wird ermächtigt in Abstimmung mit dem Beirat Kostenüberschreitungen in Höhe von 20% zu genehmigen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Objektprinzip	
Abstimmung:	offen	
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 327
	Objektstimmen ja	= 309
	Objektstimmen nein	= 18
	Objektstimmen enthalten	= 35
	94,5 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Beschlussfassung über den Wechsel eines Wartungsvertrages für Aufzugsanlagen

Vorbemerkung

Aufzüge sind technisch anspruchsvolle Gebäudeinstallationen und unterliegen regelmäßigen TÜV-Prüfungen. Im Zuge des systematischen Hinterfragens der im Objekt tätigen Dienstleister wird auch der Wechsel der Wartungsfirma für die Aufzugsanlagen angeregt. Da solche Wartungsverträge mitunter eine Laufzeit von bis zu 5 Jahren Laufzeit haben, wird angeregt, für den Wechsel die Verwaltung und den Beirat hierzu zu bevollmächtigen. Unverhandelte Angebote liegen bereits vor und sind im DSI-Serviceportal zum Download hinterlegt.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung in Abstimmung mit dem Beirat den aktuellen Wartungsvertrag für Aufzugsanlagen zum nächst möglichen Zeitpunkt zu kündigen, sobald ein leistungsfähiger und günstigerer Dienstleister final bestimmt ist. Die Finanzierung aller damit zusammenhängender Kosten erfolgt durch Einbuchung in die laufenden Kostenpositionen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Objektprinzip	
Abstimmung:	offen	
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 313
	Objektstimmen ja	= 296
	Objektstimmen nein	= 17
	Objektstimmen enthalten	= 49
	94,57 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 12 Beschlussfassung zur Fassadensanierung

Vorbemerkung

SNK ist als Gast zur Versammlung eingeladen, um einen aktuellen Statusbericht zu kommentieren.

Die erste Gesamtausschreibung für das komplette Uni-Center führte zu keinem Ergebnis, es wurde, bis auf das Gerüst, kein Angebot abgegeben. Ursächlich hierfür war nach Angaben des Büros SNK der Gesamtumfang der Sanierungsmaßnahme, welches sich auf die Ausschreibung negativ ausgewirkt haben soll. Die Verwaltung hat sich deshalb mit SNK darauf verständigt die Ausschreibung flügelweise vorzunehmen. Hier liegt seit Freitag inzwischen ein Angebot vor für die Fassade Haus I, preislich liegen wir hier, nicht nachverhandelt, bei ca. € 1.038.254,60 ohne Gerüst. In den Arbeiten eingeschlossen sind die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Wohnungsbalkone, sowie Instandsetzungsarbeiten an den Balkongeländern und Sichtschutzwänden. Die Gleitlager der Kragbalken, derzeit aus Stahl, sollen durch Gleitlager aus Kunststoff ausgetauscht werden. Problematisch gestaltet sich die Angebotseinholung für die erforderlichen Arbeiten

an den Trapezblechfassaden aus Aluminium. Diese sollen gereinigt und neu beschichtet werden. Gemäß Schadstoffgutachten aus 2020 wurden Bleikonzentrationen in Höhe von 1 90 mg/kg gemessen. Für die Bearbeitung dieser Flächen gelten entsprechende Schutzvorschriften. SNK wird jetzt mit den Behörden in Kontakt treten und versuchen für das Uni-Center behördliche Erleichterungen zu erwirken.

Insgesamt erscheint jedoch die von SNK veranschlagte Gesamtsumme in Höhe von ca. €15.000.000,00 durchaus realistisch. Gesamtgerüstkosten für das komplette Gebäude in Höhe von ca. €2.500.000,00 und das vorliegende Angebot für Haus I ergeben ca. € 3.500.000,00. Für den Kern, Haus N und Haus U bliebe ein Budget in Höhe von € 11.500.000,00 übrig.

Beschlussantrag Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Firma SNK gemeinsam mit der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Beirat mit den Anbietern für die Fassadensanierung Haus I in Verhandlungen zu treten zur Beauftragung der Fassadensanierung. Über die endgültige Auftragsvergabe, nebst Finanzierung wird in der Eigentümerversammlung im Dezember final entschieden.

Beschluss **Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Firma SNK gemeinsam mit der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Beirat mit den Anbietern für die Fassadensanierung Haus I in Verhandlungen zur Konkretisierung einer Beauftragung der Fassadensanierung zu treten. Über die endgültige Auftragsvergabe nebst Finanzierung wird in der Eigentümerversammlung im Dezember 2025 final entschieden.**

Schlussbemerkung Der TOP 12 wurde vor TOP 6.2 vorgezogen, da die Informationen hieraus entscheidungsrelevant für TOP 6.2 sind.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 358
 Objektstimmen ja = 325
 Objektstimmen nein = 33
 Objektstimmen enthalten = 11
 90,78 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Informationen zur anstehenden Tiefgaragensanierung

Inhalt Die geplante Vorgehensweise und der aktuelle Sachstand wurde erläutert.

TOP 14 Handhabung von privaten Baustellen

Vorbemerkung Es kommt wiederholt vor, dass Eigentümer in ihren Wohnungen Modernisierung Arbeiten vornehmen. Dabei kommt es vor, dass objektspezifische Besonderheiten nicht beachtet werden (Asbest). Hinzu kommt, dass beauftragte Handwerker in Verbotszonen parken und Container für die Entsorgung von Bauschutt einfach im Hof abgestellt werden.

Es wird daher angeregt festzulegen, welche Formalitäten künftig einzuhalten sind.

- Anmeldung bei der Verwaltung
- Berücksichtigen von objektspezifischen Besonderheiten, insb. Asbest

Beschlussantrag Auf Grundlage der speziellen Gegebenheiten des Objektes beschließt die Eigentümergemeinschaft die Vorgehensweise bei Modernisierungen in einzelnen Wohnungen wie folgt festzulegen: Die betreffenden Eigentümer haben Modernisierungsarbeiten mit ausreichend Vorlaufzeit bei der Verwaltung schriftlich

anzumelden und genau zu beschreiben welche Arbeiten vorgesehen sind. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Arbeiten objektspezifische Besonderheiten berühren (Bsp. Asbest) und im Namen und Auftrag der Eigentümergemeinschaft erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Beschluss

Auf Grundlage der speziellen Gegebenheiten des Objektes beschließt die Eigentümergemeinschaft die Vorgehensweise bei Modernisierungen in einzelnen Wohnungen wie folgt festzulegen: Die betreffenden Eigentümer haben Modernisierungsarbeiten mit 4 Wochen Vorlaufzeit bei der Verwaltung schriftlich anzumelden und genau zu beschreiben, welche Arbeiten vorgesehen sind und welche Beeinträchtigungen für die Gemeinschaft resultieren. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Arbeiten objektspezifische Besonderheiten berühren (bsp. Asbest) und im Namen und Auftrag der Eigentümergemeinschaft erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 169
 Objektstimmen ja = 149
 Objektstimmen nein = 20
 Objektstimmen enthalten = 188
 88,17 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 15 Beschlussfassung zur Zustimmung zur Verlegung von Glasfaserleitungen im Gebädetrakt „i“ durch 1&1 Versatel Deutschland GmbH (ET KSTW)

Vorbemerkung

Das Kölner Studierendenwerks AöR wünscht von der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft Luxemburger Straße 124–136 die Zustimmung, in dem Gebädetrakt „i“ Glasfaserleitungen durch die Firma 1&1 Versatel Deutschland GmbH verlegen zu lassen. Die Leitungen sollen vom Keller bis in jedes Zimmer der Wohneinheiten des Kölner Studierendenwerks AöR verlegt werden. Grundsätzlich sollen dafür bestehende Leitungsschächte genutzt werden. Für diese Maßnahme fallen keine Kosten für die Wohnungseigentümer-Gemeinschaft an.

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümergeinschaft Luxemburger Straße 124–136 stimmt der Verlegung von Glasfaserleitungen für die im Eigentum des Kölner Studierendenwerks befindlichen Einheiten durch die 1&1 Versatel Deutschland GmbH im Gebädetrakt „i“ zu. Die Arbeiten erfolgen auf eigene Kosten und Verantwortung des Antragstellers unter Einhaltung aller geltenden brandschutztechnischen und anderen relevanten Vorschriften sowie unter Beachtung folgender Randbedingungen:

- Brandschutz:

Die Verlegung der Glasfaserleitungen muss unter Beachtung aller geltenden brandschutztechnischen Vorschriften erfolgen. Insbesondere sind bestehende Brandabschottungen bei Durchführungen durch Decken und Wände ordnungsgemäß zu verschließen bzw. wiederherzustellen. Die ausführende Firma muss nachweisen, dass sie mit den entsprechenden Normen und Regeln (z. B. DIN 4102, MLAR – Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie) vertraut ist.

- Haftung und Instandhaltung:

Die Verantwortung für die sach- und fachgerechte Ausführung sowie spätere Instandhaltung der neu verlegten Glasfaserleitungen liegt für die nächsten 10 Jahre beim Kölner Studierendenwerk AöR als Antragsteller. Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für Schäden, die durch fehlerhafte Installation oder unsachgemäße Nutzung entstehen, wird ausgeschlossen.

- Zutrittsrechte / Baumaßnahmen:

Der Antragsteller ist verpflichtet, rechtzeitig über den Ablauf und Umfang der Maßnahmen zu informieren und die Arbeiten so zu koordinieren, dass die Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer und Bewohner*innen minimiert wird. Zutritt zu gemeinschaftlichem Eigentum ist mit dem Verwalter abzustimmen.

Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für etwaige Schäden wird ausgeschlossen.

Dieser Beschluss tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft Luxemburger Straße 124–136 stimmt der Verlegung von Glasfaserleitungen für die im Eigentum des Kölner Studierendenwerks befindlichen Einheiten durch die 1&1 Versatel Deutschland GmbH im Gebäudetrakt „i“ zu. Die Arbeiten erfolgen auf eigene Kosten und Verantwortung des Antragstellers unter Einhaltung aller geltenden brandschutztechnischen und anderen relevanten Vorschriften sowie unter Beachtung folgender Randbedingungen:

• Brandschutz:

Die Verlegung der Glasfaserleitungen muss unter Beachtung aller geltenden brandschutztechnischen Vorschriften erfolgen. Insbesondere sind bestehende Brandabschottungen bei Durchführungen durch Decken und Wände ordnungsgemäß zu verschließen bzw. wiederherzustellen. Die ausführende Firma muss nachweisen, dass sie mit den entsprechenden Normen und Regeln (z. B. DIN 4102, MLAR – Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie) vertraut ist.

• Haftung und Instandhaltung:

Die Verantwortung für die sach- und fachgerechte Ausführung sowie spätere Instandhaltung der neu verlegten Glasfaserleitungen liegt beim Kölner Studierendenwerk AöR als Antragsteller. Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für Schäden, die durch fehlerhafte Installation oder unsachgemäße Nutzung entstehen, wird ausgeschlossen.

• Zutrittsrechte / Baumaßnahmen:

Der Antragsteller ist verpflichtet, rechtzeitig über den Ablauf und Umfang der Maßnahmen zu informieren und die Arbeiten so zu koordinieren, dass die Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer und Bewohner*innen minimiert wird. Zutritt zu gemeinschaftlichem Eigentum ist mit dem Verwalter abzustimmen. Der Antragsteller versichert, dass die Verlegung der Glasfaserkabel durch 1&1 Versatel Deutschland GmbH keine Auswirkung auf den bestehenden Kabelvertrag bei Netcologne haben wird.

Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für etwaige Schäden wird ausgeschlossen.

Dieser Beschluss tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
Prinzip:	Objektprinzip	
Abstimmung:	offen	
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft	
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	= 315
	Objektstimmen ja	= 310
	Objektstimmen nein	= 5
	Objektstimmen enthalten	= 42
	98,41 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 16 Beschlussfassung zur Genehmigung einer baulichen Veränderung in der Einheit 201-204 (ET WAGNER)

Vorbemerkung

Die Eigentümerin der Einheit 201-204 möchte bauliche Veränderungen vornehmen und Durchbrüche in tragende Wände herstellen.

Beschlussantrag

Die Eigentümergeinschaft gestattet der Eigentümerin der Einheit 204 die Herstellung von Durchbrüchen bei tragenden Wände. Die Arbeiten haben sach- und fachgerecht zu erfolgen. Die Eigentümerin wird angehalten die Maßnahmen zuvor durch einen Statiker und ggf. zusätzlich durch einen Prüfstatiker überprüfen und freigeben zu lassen. Dies ist

der Verwaltung vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen. Für alle Kosten und ggf. hieraus entstehende Folgekosten kommt die Eigentümerin der Einheit 204 auf. Sie verpflichtet sich dies möglichen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und stellt die Eigentümergemeinschaft von allen Kosten und von jeglicher Haftung frei.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft gestattet der Eigentümerin der Einheit 201-204 die Herstellung von Durchbrüchen bei tragenden Wänden. Die Arbeiten haben sach- und fachgerecht zu erfolgen. Die Eigentümerin wird angehalten, die Maßnahmen zuvor durch einen Statiker und zusätzlich durch einen Prüfstatiker überprüfen und freigeben zu lassen. Dies ist der Verwaltung vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen. Für alle Kosten und ggf. hieraus entstehende Folgekosten kommt die Eigentümerin der Einheit 201-204 auf. Sie verpflichtet sich, dies möglichen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und stellt die Eigentümergemeinschaft von allen Kosten und von jeglicher Haftung frei.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Objektstimmen	=	287
Objektstimmen ja	=	110
Objektstimmen nein	=	177
Objektstimmen enthalten	=	51

38,33 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 17 Beschlussfassung über die Genehmigung zur Anbringung von Verkleidungselementen an der Fassade des Cafe Banou (ET SHARGI)

Vorbemerkung

Der Vermieter der Betreiber des Cafe Banou möchte seinen Mietern die Anbringung temporärer dekorativer Paneele an der Außenfassade des Cafés im Erdgeschoss vom Uni-Center, Luxemburger str.124-136 ermöglichen. Die Maßnahme dient der optischen Aufwertung des Geschäftsbereichs und wird selbstverständlich ohne Eingriff in die Bausubstanz umgesetzt – vollständig reversibel und unter Einhaltung aller baulichen und brandschutztechnischen Vorgaben.

1. Temporäre, rückstandsfreie Befestigung

Die Paneele werden ohne Eingriffe in die Bausubstanz angebracht - z. B. durch ein Klemmsystem oder andere reversible Montagetechniken. Sie können jederzeit vollständig und ohne Rückstände wieder entfernt werden, sodass der ursprüngliche Zustand der Fassade uneingeschränkt wiederhergestellt werden kann.

2. Materialqualität und Brandschutz

Es handelt sich um speziell für den Außeneinsatz entwickelte Paneele, die den geltenden Brandschutzvorgaben entsprechen (z. B. Baustoffklasse B1 nach DIN 4102 - schwer entflammbar). Ein entsprechender Nachweis liegt vor und kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

3. Gestaltung und Wirkung

Die Paneele sind optisch dezent, modern und in neutralen Farbtönen gehalten. Sie werden so angebracht, dass sie weder die Architektur des Gebäudes stören noch in Konkurrenz zur Gesamtoptik stehen - im Gegenteil: Sie sollen eine klare gestalterische Aufwertung darstellen.

4. Keine Beeinträchtigung anderer Einheiten

Die Maßnahme betrifft ausschließlich meine gewerbliche Fläche im Erdgeschoss. Es

entstehen keinerlei Einschränkungen oder Nachteile für andere Eigentümerinnen und Eigentümer.

5. Reversibilität garantiert

Sollte die Eigentümergemeinschaft oder die Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen wünschen, sichere ich zu, die Paneele kurzfristig und vollständig zu entfernen

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft gestattet dem Eigentümer der Einheit 17 die Anbringung temporärer dekorativer Paneele an der Außenfassade des Cafés im Erdgeschoss vom Uni-Center, Luxemburger str.124-136. Durch die Anbringung der Paneele darf kein Eingriff in die Substanz des Gebäudes erfolgen und der Eigentümer haftet für die Einhaltung aller bau- & brandtechnischen Vorgaben, sowie für Vorgaben der Stadt Köln. Hierzu hat der Eigentümer entsprechende Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen und diese der Verwaltung vor Beginn der Arbeiten der Verwaltung vorzulegen. Für alle Kosten und Folgekosten haftet ausschließlich der betreffende Sondereigentümer und dessen Rechtsnachfolger.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft gestattet dem Eigentümer der Einheit 17 die Anbringung temporärer dekorativer Paneele an der Außenfassade des Cafés im Erdgeschoss vom Uni-Center, Luxemburger str.124-136. Durch die Anbringung der Paneele darf kein Eingriff in die Substanz des Gebäudes erfolgen und der Eigentümer haftet für die Einhaltung aller bau- & brandtechnischen Vorgaben, sowie für Vorgaben der Stadt Köln. Hierzu hat der Eigentümer entsprechende Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen und diese der Verwaltung vor Beginn der Arbeiten der Verwaltung vorzulegen. Für alle Kosten und Folgekosten haftet ausschließlich der betreffende Sondereigentümer und dessen Rechtsnachfolger. Der Eigentümer ist verpflichtet - sofern möglich - eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Objektprinzip
Abstimmung: offen
Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft
Abstimmungsergebnis: abgegebene Objektstimmen = 294
 Objektstimmen ja = 291
 Objektstimmen nein = 3
 Objektstimmen enthalten = 35
 98,98 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 18 Beschlussfassung zur Einrichtung eines Parkplatzes für mobilitätseingeschränkte Besucher (Behindertenparkplatz) (Antrag ET PABST)

Vorbemerkung

Der Miteigentümer [REDACTED] reichte folgenden Beschlussantrag ein:
 "Im Moment haben Besucher des Uni-Centers, denen aufgrund ihrer körperlichen Einschränkungen nicht zumutbar ist längere Strecken zu Fuß zu gehen, keine Möglichkeit in der Nähe von Eingängen bzw. Aufzügen zu parken.
 Hinweis der Verwaltung: Auf dem Gelände des Uni-Centers ist die Errichtung eines entsprechenden Parkplatzes nicht möglich, da es sich bei den befahrbaren Flächen um ein Rettungsweg handelt.

Beschluss

Die Hausverwaltung wird beauftragt einen Behindertenparkplatz einzurichten, der sich idealerweise in der Nähe des Lastenaufzugs befindet. Zugang zum Parkplatz sollte möglichst (mechanisch) eingeschränkt sein. Der Zugang erfolgt durch die Rezeption nach Vorlage eines Behindertenausweises. Der Parkplatz sollte ausschließlich Besuchern des Uni-Centers zur Verfügung stehen.

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Objektprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	119
		Objektstimmen ja	=	60
Objektstimmen nein		=	59	
Objektstimmen enthalten		=	219	
			50,42 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.				

TOP 19 Beschlussfassung zur Herrichtung rollstuhlgerechte Zugänge zum Uni-Center (Antrag ET PABST)

Vorbemerkung	<p>Der Miteigentümer [REDACTED] reichte folgenden Beschlussantrag ein:</p> <p>"Die aktuellen Eingangstüren erschweren nicht nur den Zugang mit Einkaufstaschen, sondern machen den Eingang ins Gebäude mit einem Rollstuhl zu einer Tortur. Außerdem birgt die jetzige Türkonstellation ein erhöhtes Verletzungsrisiko, falls sich Personen von beiden Seiten der Tür gleichzeitig befinden</p> <p>Hinweis der Verwaltung: Aktuell gibt es einen Zugang mit einer automatischen Öffnungsfunktion.</p>																													
Beschluss	<p>1. Beschlussantrag: Die Hausverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob vorhandene Eingangstüren noch vor der Sanierung des Eingangsbereichs durch geeignete Schiebetüren (oder andere automatische Türen) ersetzt werden können.</p> <p>2. Beschlussantrag: Es sollte zudem geprüft werden, dass die Türen sich bereits dann automatisch öffnen, wenn ein NFC-Chip (Schlüsselanhänger) in der Nähe der Tür befindet, ohne dass dieses an ein Lesegerät gehalten werden muss</p> <p>3. Beschlussantrag: Außerdem sollte die Möglichkeit einer automatischen KI-gestützten kamerabasierten Zugangskontrolle geprüft werden, welche die Sicherheit im Hause insgesamt erhöhen könnte. Beispiel: https://www.youtube.com/watch?v=yqiMMXqFkWI</p>																													
Feststellung und Verkündung	<table border="1"> <tr> <td>Beschlussregel:</td> <td colspan="2">einfache Mehrheit</td> </tr> <tr> <td>Prinzip:</td> <td colspan="2">Objektprinzip</td> </tr> <tr> <td>Abstimmung:</td> <td colspan="2">offen</td> </tr> <tr> <td>Teilnahmegruppe:</td> <td colspan="2">Hauptgemeinschaft</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Abstimmungsergebnis:</td> <td>abgegebene Objektstimmen</td> <td>=</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen ja</td> <td>=</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen nein</td> <td>=</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>Objektstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>208</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>46,15 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; background-color: #ffe0e0;">Der Beschluss wurde abgelehnt.</p>	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		Prinzip:	Objektprinzip		Abstimmung:	offen		Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft		Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	130	Objektstimmen ja	=	60	Objektstimmen nein	=	70	Objektstimmen enthalten	=	208				46,15 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.
Beschlussregel:	einfache Mehrheit																													
Prinzip:	Objektprinzip																													
Abstimmung:	offen																													
Teilnahmegruppe:	Hauptgemeinschaft																													
Abstimmungsergebnis:	abgegebene Objektstimmen	=	130																											
	Objektstimmen ja	=	60																											
	Objektstimmen nein	=	70																											
	Objektstimmen enthalten	=	208																											
				46,15 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.																										

TOP 20 Beschlussfassung zur Errichtung eines Foodsharing-Kühlschranks im Foyer (Antrag ET PABST)

Vorbemerkung	<p>Der Miteigentümer [REDACTED] reichte folgenden Beschlussantrag ein:</p> <p>"Foodsharing Bei der hohen Anzahl der Bewohner aus allen Bevölkerungsschichten ist UniCenter ein idealer Ort für die Idee des Foodsharings. Außerdem könnte diese Maßnahme das Image des Hauses verbessern.</p> <p>Beschlussantrag: Die Hausverwaltung wird beauftragt einen Foodsharing-Kühlschrank im</p>
---------------------	---

	Foyer zu installieren. Beispiel: https://foodsharing.de/fairteiler/1080												
Beschluss	Die Hausverwaltung wird beauftragt einen Foodsharing-Kühlschrank im Foyer zu installieren. Beispiel: https://foodsharing.de/fairteiler/1080												
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Objektprinzip Abstimmung: offen Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft Abstimmungsergebnis: <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>abgegebene Objektstimmen</td><td>=</td><td>338</td></tr> <tr><td>Objektstimmen ja</td><td>=</td><td>174</td></tr> <tr><td>Objektstimmen nein</td><td>=</td><td>164</td></tr> <tr><td>Objektstimmen enthalten</td><td>=</td><td>0</td></tr> </table> 51,48 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	abgegebene Objektstimmen	=	338	Objektstimmen ja	=	174	Objektstimmen nein	=	164	Objektstimmen enthalten	=	0
abgegebene Objektstimmen	=	338											
Objektstimmen ja	=	174											
Objektstimmen nein	=	164											
Objektstimmen enthalten	=	0											
	Der Beschluss wurde angenommen.												

GO 22 Geschäftsordnungsbeschuß zu TOP 21													
(G) Beschluss	Die Eigentümer beschließen NICHT über den TOP 21 abzustimmen.												
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Objektprinzip Abstimmung: offen Teilnahmegruppe: Hauptgemeinschaft Abstimmungsergebnis: <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>abgegebene Objektstimmen</td><td>=</td><td>307</td></tr> <tr><td>Objektstimmen ja</td><td>=</td><td>293</td></tr> <tr><td>Objektstimmen nein</td><td>=</td><td>14</td></tr> <tr><td>Objektstimmen enthalten</td><td>=</td><td>31</td></tr> </table> 95,44 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	abgegebene Objektstimmen	=	307	Objektstimmen ja	=	293	Objektstimmen nein	=	14	Objektstimmen enthalten	=	31
abgegebene Objektstimmen	=	307											
Objektstimmen ja	=	293											
Objektstimmen nein	=	14											
Objektstimmen enthalten	=	31											
	Der Beschluss wurde angenommen.												

TOP 21 Beschlussfassung zur Errichtung einer e-Mobilitäts Ladeinfrastruktur (Antrag ET PABST)	
Vorbemerkung	Der Miteigentümer XXXXXXXXXX reichte folgenden Beschlussantrag ein: "Elektromobilität Die Anzahl der E-Autos im Uni-Center Parkhaus nimmt zwar langsam, aber ständig zu, daher wäre es an der Zeit sich Gedanken über die Ladeinfrastruktur im Hause zu machen. Damit könnte WEG die Attraktivität des Uni-Centers für die Bewohner steigern und auch ihrer umweltpolitischen Verantwortung besser gerecht werden. 1. Beschlussantrag: Die Hausverwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Schaffung einer Ladeinfrastruktur im Uni-Center zu erarbeiten. 2. Beschlussantrag: Dabei sollte für Eigentümer der Parkplätze eine Möglichkeit geschaffen werden, eine Wallbox an diesen zu installieren. 3. Beschlussantrag: Alternativ sollte die Möglichkeit geprüft werden, externe Fahrstromanbieter mit dem Aufbau der Lademöglichkeiten zu beauftragen.
Beschlussantrag	1. Beschlussantrag: Die Hausverwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Schaffung einer Ladeinfrastruktur im Uni-Center zu erarbeiten. 2. Beschlussantrag: Dabei sollte für Eigentümer der Parkplätze eine Möglichkeit geschaffen werden, eine Wallbox an diesen zu installieren. 3. Beschlussantrag: Alternativ sollte die Möglichkeit geprüft werden, externe Fahrstromanbieter mit dem Aufbau der Lademöglichkeiten zu beauftragen.

Schlussbemerkung

Gem. dem vorangegangenen Geschäftsordnungsbeschluss haben die Eigentümer NICHT über den TOP 21 abgestimmt.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

Versammlungsleitung:





Beiratsvorsitz:



weiteres Beiratsmitglied:

Name in Druckbuchstaben

Schlussbemerkung

Gem. dem vorangegangenen Geschäftsordnungsbeschluss haben die Eigentümer NICHT über den TOP 21 abgestimmt.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

Versammlungsleitung:



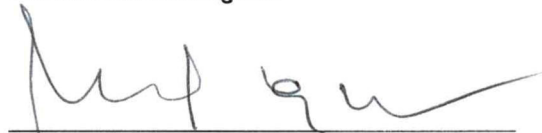
Daniel Schmolke

Beiratsvorsitz:



Nima Safaeian

weiteres Beiratsmitglied:



Name in Druckbuchstaben

Dr. Axel G. Koetz