

**BESCHLUSSPROTOKOLL  
NR. 01\_2023 (Akt. Nr. 31316)**



**WEG AN GROß ST. MARTIN 1 - 8,  
50667 KÖLN**

**ORDENTLICHE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

**DONNERSTAG, 19.10.2023, 18.00 Uhr**

**KREISHANDWERKERSCHAFT KÖLN  
FRANKENWERFT 35, 50667 KÖLN**



## **Protokollarische Feststellungen des Verwalters und Versammlungsleiters**

### **1. Tagesordnung**

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom **13.09.2023**.

Die Einladung erging unter Einhaltung der **Mindestfrist nach WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz), 3 Wochen**, und erfolgte somit **ordnungsgemäß!**

### **2. Stimmrecht**

Das Stimmrecht Wohnungen regelt sich nach **§ 23 Abs. 1 der Teilungserklärung** mit folgender Maßgabe: „..... grundsätzlich nach Ihrem Miteigentumsanteil.“

**Abs. 2 des § 23 Ihrer Teilungserklärung** regelt, dass das Stimmrecht für ein **Sondereigentumsrecht** immer nur einheitlich abgegeben werden kann. Widersprüchliche unklare Stimmenabgaben sind bei der Auszählung **nicht** zu werten.

Um die Auszählung der abgegebenen Stimmen bei einer Beschlussfassung der Sondereigentümer in einem praktikablen Verfahren zu ermöglichen, wird festgelegt, dass jeder **volle 100 / 100.000-stel Miteigentumsanteil 1 Stimme** ist (§ 23, Abs. 3).

Aufgrund der vg. Rundungen ergeben sich bei **Anwesenheit bzw. Vertretung aller Eigentümer Stimmrechte** in Höhe von **insgesamt 933 Stimmen (= 100 %)**.

Bei Eröffnung der Versammlung waren **Stimmrechte** anwesend bzw. rechtswirksam vertreten, in Höhe von **425 von 933 Stimmen. (= 45,55 %)**!

Vor der Abstimmung zu TOP 3 **erhöht** sich die Anzahl der anwesenden bzw. rechtswirksam vertretenen Stimmen um 11 + 19 + 6 auf **461 von 933 Stimmen. (= 49,41%)**!

Vor TOP 8 **reduzieren** sich die Anzahl der anwesenden bzw. rechtswirksam vertretenen Stimmen um 11 auf **450 von 933 Stimmen. (= 48,23%)**

### **3. Versammlungsdauer**

Die Versammlung wurde um **18.15 Uhr** eröffnet und um **21.00 Uhr** geschlossen.

### **4. Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit wurde von der Verwalterin geprüft, und zwar nach **§ 22, Abs. 2 der Teilungserklärung** mit der Maßgabe:

„Die Versammlung der Sondereigentümer ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen und vertretenen Sondereigentümer mehr als die Hälfte aller Stimmen



vertreten; schriftliche Stimmabgabe gem. der **Vorschrift in § 20 Abs. 3 dieses Teilungsvertrages** sind bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit nicht zu berücksichtigen“.

Aufgrund der Neuregelung durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist die Eigentümerversammlung jedoch beschlussfähig!

Der **§ 20 Abs. 3** regelt: "Auch bei Versammlungsbeschlüssen sind schriftliche Stimmabgaben nicht anwesender und nicht vertretener Sondereigentümer zulässig, wenn sie bis zum Beginn der **Stimmauszählung** beim Versammlungsleiter vorliegen und zu einem in der Einberufung genau bezeichneten und unverändert zur Abstimmung gestellten Beschlussgegenstand abgegeben sind."

**5. Versammlungsleitung**

Versammlungsleiter war Herr Clemens Theisen in seiner Eigenschaft als Prokurist der Verwalterin - **IMOCONTRACT Immobilien und Baubetreuung GmbH** -.

**6. Protokollführer**

Die Protokollführung lag bei **Herrn Clemens Theisen**.

**7. Abstimmungsregelung**

Die Abstimmung erfolgte durch **Handzeichen!**

Die Verwalterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Stimmvollmachten **grundsätzlich so aufgenommen** werden, wie die **Stimmabgabe des/der Bevollmächtigten**, es sei denn, dass **der/die Bevollmächtigte(n)** den **Versammlungsleiter** im Rahmen der Abstimmung auf **eine nicht identische Stimmabgabe hinweist**.



## **II.**

### **Beschlüsse**

#### **TOP 1      Protokollunterzeichnung**

##### **BESCHLUSS:**

Die Eigentümergeinschaft legitimiert:

- **Frau Sabina Balaguer Brückner**
- **Herr Martin Böcker**

das Protokoll der Eigentümerversammlung vom **19.10.2023** zu prüfen und zu unterzeichnen.

##### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen – angenommen!**

#### **TOP 2      Bericht der Verwaltung**

**Die Verwalterin berichtet zu den Beschlüssen der ETV vom 15.11.2022 wie folgt:**

##### **TOP 8      Gesamtoptik der Fassaden An Groß St. Martin 1 – 8**

Die im vergangenen Jahr beschlossene Maßnahme zur Reinigung ist vor dem Hintergrund der Kosten und des dazu im Verhältnis zu betrachtenden Ergebnisses – Zeitraum bis zur neuen Verschmutzung – als unwirtschaftlich zu betrachten. Daher erfolgte keine Umsetzung. Grundsätzlich muss vor Beauftragung eines Fachplaners geprüft werden, zu welchen Maßnahmen der Architekt sein Einverständnis gibt. Die einzig sinnvolle Maßnahme vor bzw. im Zusammenhang mit einem Fassadenanstrich oder höherwertigen Maßnahmen, Dämmung unter Berücksichtigung der neuen Gesetze (GEG usw.) zur Energieeinsparung usw., müssen vor Einschaltung des Fachplaners mit dem Architekten Schürmann besprochen sein, es sei denn, er signalisiert Zustimmung zu Maßnahmen, die dann geplant werden können. Zwingend erforderlich ist in jedem Fall die Abdeckung der Mauerkronen mit einer sogenannten Attika im jeweiligen Fassadenfarbton, wobei diese Attika eine vernünftige Tropfkante von mind. 2,5 cm haben muss. Ansonsten bilden sich innerhalb kürzester Zeiten wieder Schmutzfahnen durch ablaufendes und abtropfendes Wasser.

Alternativ könnte man durch einen Fachanwalt für Architektenrecht prüfen lassen, welche Urheberrechte an Ihrem Objekt für den Architekten bestehen und wie lange diese tatsächlich gelten, oder ob sich „Schlupfmöglichkeiten“ durch die neuen Gesetze ergeben. Dies ist mit einem geschätzten Kostenaufwand von rund € 3.000,00 zzgl. MwSt. bei einer Stundendeckelung von 10 Stunden möglich.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand sollten keine Maßnahmen erfolgen, die nicht mit Herrn Schürmann besprochen und durch Herrn Schürmann freigegeben wurden. Wie schwierig das ist, haben wir alle am Beispiel der



Haustüranlagen und Trapezfenster erfahren müssen. Zum Thema Trapezfenster liegen trotz Übersendung der geforderten Unterlagen an Herr Schürmann bislang keine Informationen in unserem Hause vor.

Aufgrund der massiven Verschmutzungen soll allerdings am Balkon Giebelseite Hs. 2 eine Reinigung erfolgen.

- **Umsetzung ist somit nicht erfolgt!**

#### **TOP 9            Rückschnitt der Glyzinien (Innenhof)**

- **Umsetzung ist erfolgt und wird nun regelmäßig durchgeführt!**

#### **TOP 3            Genehmigung der Hausgeldabrechnung für den Zeitraum 01.01.-31.12.2022 (WE/GE u. TG)**

##### **VORBEMERKUNG:**

Alle Abrechnungsunterlagen und Bankauszüge lagen am Tage der Versammlung am Versammlungsort ab 17.00 Uhr zur Einsicht bereit! Für Fragen zu Ihrer Abrechnung im Vorfeld der Eigentümerversammlung hatten Sie die Möglichkeit, sich mit der zuständigen Buchhalterin Frau Julia Lorenz, e-mail: **julia.lorenz@ach-immobilien.de**, Tel.: **02234-953 17 313**) in Verbindung zu setzen.

Insbesondere auffällig sind die Kosten Strom allg., welches auch bereits in den Vorjahren zu Nachfragen geführt hatte. Im Jahresvergleich waren die Verbräuche jedoch immer relativ identisch im jeweiligen Haus, so dass es bei den Kosten nur durch die Abrechnungsmethodik einer WEG-Abrechnung (= Einnahmen/Ausgaben) Verschiebungen durch den Zahlungsfluss entstehen, die dazu führen, dass Nachzahlungen und Guthaben die tatsächlichen Verbrauchswerte eines Jahres verfälschen, im jahresübergreifend ermittelten Schnitt aber kostenmäßig i.d.R. schlüssig sind.

Wenn man nun allerdings, und das haben wir aufgrund einer Vielzahl von Nachfragen getan, die Verbrauchswerte und daraus resultierenden Kosten der einzelnen Häuser untereinander vergleicht, ergeben sich nicht unerhebliche Unterschiede, die wir über 5 Jahre ermittelt haben und wie folgt dokumentieren:

#### **Übersicht Verbrauch Strom allgemein WEG An Gr. St. Martin 1-8**

| <b>Haus</b> | <b>Verbrauch in kWh</b> |             |             |             |             | <b>Durchschnitt</b> |
|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
|             | <b>2018</b>             | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2018 - 2022</b>  |
| 1           | 10190                   | 9660        | 9301        | 18341       | 13253       | <b>12149</b>        |
| 2           | 11359                   | 13225       | 13003       | 8969        | 13684       | <b>12048</b>        |
| 3           | 4981                    | 4056        | 3577        | 6667        | 7694        | <b>5395</b>         |
| 4           | 6927                    | 7155        | 5805        | 1806        | 11866       | <b>6711,8</b>       |
| 5           | 2750                    | 12683       | 7892        | 6970        | 7934        | <b>7645,8</b>       |
| 6           | 9113                    | 8761        | 7351        | 9603        | 9618        | <b>8889,2</b>       |
| 7           | 12015                   | 9979        | 9281        | 6975        | 16693       | <b>10988,6</b>      |
| 8           | 12442                   | 12433       | 12056       | 10475       | 13581       | <b>12197,4</b>      |



Im Bereich der Dächer, befinden sich an allen Häusern Dachbegleitheizungen, welche verhindern sollen, dass sich u.W. nach in den Regenrinnen Eis bildet und das Wasser ungehindert abfließen kann.

Somit kann es sein, dass diese „Dachheizungen“ ausgeschaltet oder defekt sind.

Wir lassen also prüfen, ob diese noch in Funktion sind. Wenn dies in den verbrauchsbetrachtet überdurchschnittlich hoch liegenden Häusern der Fall sein sollte, könnte dies eine Ursache sein.

Weiterhin können wir die Fa. DME beauftragen, einmal durchzumessen, welche Verbraucher auf den Allgemeinstrom aufgeschaltet sind und ob diese in allen Häusern identisch sind. Wenn andere Aufschaltungen vorliegen, können hieraus entsprechende Rückschlüsse gezogen werden.

Was wir sicher wissen, ist, dass neben dem Allgemeinstrom je Treppenhaus, die folgenden Verbraucher über eigene Zähler ermittelt werden:

Aufzugsanlagen, Heizung, Hebeanlagen, Kellerentlüftungen, Wasch- und Trockeneinrichtungen

Um hier also Klarheit bzgl. der Verbrauchsunterschiede beim Strom zu erlangen, kann nur wie eingangs beschrieben verfahren werden, d.h., dass die Eigentümergeinschaft wünscht,

- die Funktionsfähigkeit der „Dachheizungen“ und
- die Auflegung der Verbraucher auf die Allgemeinstromzähler

zu prüfen. Dies wird die Verwalterin an die Fa. DME beauftragen.

In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob es nicht sinnvoll ist, die Kellerbeleuchtung auf Bewegungsmelder umzustellen!

Der Verwaltungsbeirat berichtet zur Rechnungsprüfung, stellt die ordnungsgemäße Buchführung fest und verweist auf den als Anlage zu diesem Beschlussprotokoll genommenen Bericht.

#### **BESCHLUSS WE/GE:**

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 v. **24.08.2023** werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderung erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Der Termin für den Einzug ist der **02.11.2023**.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) – nach erfolgter Abmahnung – im Wege der Zahlungsklage vorzugehen und einer im WEG-Recht versierten Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht erteilen.



Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder Zwangsverwaltung des

Wohn-Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 401 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - 19 -

**NEIN-STIMMEN:** - 41 -

**Der Beschlussantrag wurde angenommen!**

**VORBEMERKUNG (TG):**

Alle Abrechnungsunterlagen und Bankauszüge lagen am Tage der Versammlung am Versammlungsort ab 17.00 Uhr zur Einsicht bereit! Für Fragen zu Ihrer Abrechnung im Vorfeld der Eigentümerversammlung hatten Sie die Möglichkeit, sich mit der zuständigen Buchhalterin Frau Julia Lorenz, e-mail: [julia.lorenz@ach-immobilien.de](mailto:julia.lorenz@ach-immobilien.de), Tel.: **02234-953 17 313**) in Verbindung zu setzen.

**BESCHLUSS TG:**

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 v. **21.07.2023** werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderung erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Der Termin für den Einzug ist der **02.11.2023**.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) – nach erfolgter Abmahnung – im Wege der Zahlungsklage vorzugehen und einer im WEG-Recht versierten Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder Zwangsverwaltung des Wohn-Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen – angenommen!**



#### TOP 4

#### Genehmigung Wirtschaftsplan 2024 (WE u. TG)

##### **BESCHLUSS (WE/GE):**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die daraus resultierenden Verpflichtungen der Eigentümer zur anteiligen Lasten- und Kostentragung werden per **15.01.2024** (Jahresbetrag) mit der Maßgabe fällig, dass der Jahresbetrag auch in monatlichen Raten (= 12 Monatsraten), unter Stundung des jeweils verbleibenden Restes, gezahlt werden kann.

Die Monatsraten sind fällig bis jeweils zum **3. Werktag** eines Monats **im Voraus**, erstmalig im Januar 2024.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen mit mehr als einer Monatsrate nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, den **Jahresbetrag** im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) im Wege der **Zahlungsklage** geltend zu machen und einer im WEG-Recht erfahrenen Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht zu erteilen.

Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder Zwangsverwaltung des Wohn-/ Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

##### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen – angenommen!**

##### **BESCHLUSS (TG):**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2024 werden genehmigt und fällig gestellt.

Die daraus resultierenden Verpflichtungen der Eigentümer zur anteiligen Lasten- und Kostentragung werden per **15.01.2024** (Jahresbetrag) mit der Maßgabe fällig, dass der Jahresbetrag auch in monatlichen Raten (= 12 Monatsraten), unter Stundung des jeweils verbleibenden Restes, gezahlt werden kann.

Die Monatsraten sind fällig bis jeweils zum **3. Werktag** eines Monats **im Voraus**, erstmalig im Januar 2024.

Sollte ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen mit mehr als einer Monatsrate nicht fristgemäß nachkommen, wird der Verwalter legitimiert, den **Jahresbetrag** im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband) im Wege der **Zahlungsklage** geltend zu machen und einer im WEG - Recht erfahrenen Anwaltskanzlei übliche Prozessvollmacht zu erteilen.



Sofern nach Titulierung der Forderung der jeweilige Eigentümer seinen Rückstand nebst Zinsen u. Kosten nicht ausgleicht, wird die Verwaltung legitimiert, die Zwangsversteigerung und / oder Zwangsverwaltung des Wohn-/ Teileigentums des jeweiligen Eigentümers zu beauftragen und zu diesem Zweck eine im WEG-Recht versierte Anwaltskanzlei einzuschalten.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen - angenommen!**

**TOP 5                   Entlastung des Verwaltungsbeirates für den Zeitraum 01.01.-31.12.2022**

**BESCHLUSS:**

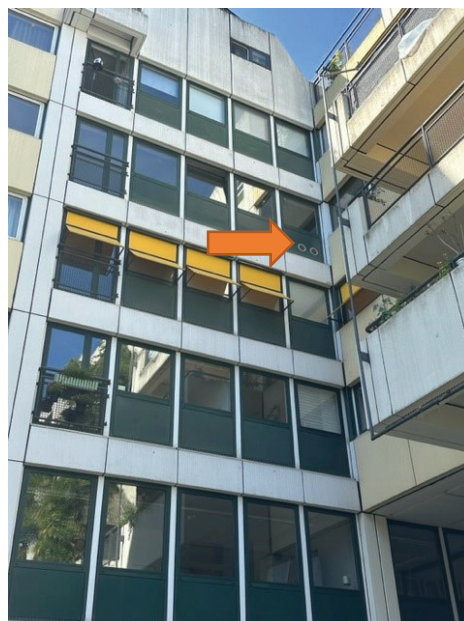
Der Verwaltungsbeirat wird für den Zeitraum 01.01.-31.12.2022 dankend entlastet.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen - angenommen!**

**TOP 6                   Beratung und Beschlussfassung zu Thematiken bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, Verhalten in einer Wohnanlage (Hausordnung); Pflege und Kostentragung des gemeinschaftlichen Eigentums, usw.**

**6.1   Eingriff in die Unterlichter der Fensterkonstruktion durch den Eigentümer Mohan in der Wohnung unterhalb der gemeinschaftlichen Hausmeisterwohnung (An Groß St. Martin 6) durch Einbau von Lüftungselementen**





- 6.2 Thematik Gültigkeit einer Hausordnung, Füttern von Tauben, Verhalten von Gewerbemieter**
- 6.3 Kostentragung bei Instandsetzung von Terrassen- und Balkonabdichtungen, Pflanzkästen, Betoninstandsetzung an Pflanzkästen, Fensteranlagen und deren Reinigung bei den Ladenlokalen**

**BESCHLUSS zu 6.1 Eingriff in die Unterlichter der Fensterkonstruktion durch den Eigentümer Mohan in der Wohnung unterhalb der gemeinschaftlichen Hausmeisterwohnung (An Groß St. Martin 6) durch Einbau von Lüftungselementen**

Die Eigentümergeinschaft legitimiert die Verwalterin nach WEG gegen den Eigentümer Mohan dahingehend, und unter Einschaltung einer im WEG – Recht versierten Anwaltskanzlei, bis hin zur klageweisen Durchsetzung vorzugehen, dass ein Rückbau der nicht genehmigten baulichen Veränderung durch Montage durch Lüftungsgitter und dadurch hervorgerufene Belästigung von angrenzenden Wohnungen erfolgt (z.B. Geräuschwahrnehmung bei geöffnetem Schlafzimmerfenster in der gemeinschaftlichen Hausmeisterwohnung).

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die bereits beschlossene Thematik zur Veränderung der Fensterfront im Bereich der Restaurants

abzuarbeiten (erste zugesagte Maßnahmen sind erfolgt, Streben in Fenster, aber nach wie vor ist die falsche Farbgebung an den neuen Fenster-/Türelementen vorhanden (TOP 11 der ETV vom 13.10.2021)).

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 457 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - keine -

**NEIN-STIMMEN:** - 4 -

**Der Beschlussantrag wurde angenommen!**

**BESCHLUSS zu 6.2 Thematik Gültigkeit einer Hausordnung, Füttern von Tauben, Verhalten von Gewerbemieter**

Grundsätzlich gilt für die Eigentümergeinschaft die Hausordnung der Eigentümergeinschaft (Anlage zu diesem Beschlussprotokoll). Dies bedeutet, dass diese Hausordnung für die selbstnutzenden Eigentümer verbindlich ist. Bei vermietenden Einheiten gilt die dem Mietvertrag zu Grunde liegende Hausordnung, d.h., sofern der Vermieter nicht die Hausordnung der Eigentümergeinschaft zum Vertragsbestandteil erklärt hat, gilt hier nicht die Hausordnung der Eigentümergeinschaft.

Daher verpflichtet die Eigentümergeinschaft alle vermietenden Eigentümer, die Hausordnung der WEG im Falle einer Vermietung der Einheit

als Vertragsbestandteil aufzunehmen und die im Mietvertrag abgedruckte Hausordnung zu entwerfen.



Ansonsten hat die WEG keine rechtliche Möglichkeit, die Hausordnung der WEG durchzusetzen.

Von einem gehobenen Wohnniveau ausgehend, erwartet die Eigentümergeinschaft, dass bei der Auswahl der Mieter, unabhängig von Wohnraum- oder Gewerberaummietverträgen auch ein entsprechendes Maß bei der Auswahl der Mieter angelegt wird. Es kann nicht sein, dass Vermieter Mietern gestatten, die Verkaufsartikel in Rollständen mit den Waren ausserhalb der angemieteten Mietflächen wie in einem Basar zu präsentieren – hier im Durchgang zum Innenhof Hs. Nr. 6.

In Sachen Taubenfütterung hat jeder Bewohner die Möglichkeit, dies selbst und völlig unkompliziert bei der Stadt Köln anzuzeigen. Hierzu ist es nicht erforderlich, die WEG-Verwalterin aufzufordern. Die WEG-Verwalterin kann diesbezüglich nur aktiv werden, wenn dies in schriftlicher Form und unter Benennung von Ross und Reiter erfolgt.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 457 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - 4 -

**NEIN-STIMMEN:** - keine -

**Der Beschlussantrag wurde angenommen!**

**BESCHLUSS zu 6.3 Kostentragung bei Instandsetzung von Terrassen- und Balkonabdichtungen, Pflanzkästen, Betoninstandsetzung an Pflanzkästen, Fensteranlagen und deren Reinigung bei den Ladenlokalen**

Die Eigentümergeinschaft bestätigt, die Regelungen der Teilungserklärung zur Kostentragung bei

**Instandsetzung/Erneuerung von Terrassen- und Balkonabdichtungen, Pflanzkästen, = Kosten des Sonder-/Teileigentümer**

**Betoninstandsetzung an Pflanzkästen = Kosten der WEG**

**Fensteranlagen = Kosten des Sonder-/Teileigentümer**

**Reinigung der Fenster- und Fensteranlagen im EG-Bereich = wie auch im Geschossbereich durch den Sonder-/Teileigentümer**

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 457 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - keine -

**NEIN-STIMMEN:** - 4 -

**Der Beschlussantrag wurde angenommen!**



## TOP 7

### **Antrag Frau Nett: Freistellung von den gemeinschaftlichen Kosten für Aufzug und Treppenhaus**

#### **VORBEMERKUNG:**

Frau Nett beantragt als Eigentümerin von Ladenlokalen die Freistellung von anfallenden Kosten für Aufzug und Treppenhaus, da diese Flächen/Gewerke von ihr bzw. ihren Tanzschülern nicht genutzt werden.

#### **RECHTLICHER HINWEIS DER VERWALTERIN NACH WEG:**

Gem. UR Nr. 772/1976 H § 16.2 ist dokumentiert, dass alle Bewirtschaftungskosten grundsätzlich ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang der einzelne Sondereigentümer einen Nutzen daraus zieht, im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt wird. Gem. § 16.3, ist dokumentiert, dass, soweit Bewirtschaftungskosten nur für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums oder nur für einen Teil der Sondereigentümer feststellbar anfallen, diese auf die jeweils in Betracht kommenden Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt werden können.

Die Eigentümergeinschaft kann Umlageschlüssel auf der Eigentümerversammlung per Mehrheitsbeschluss ändern. Seit der WEG-Reform 2020 dürfen die Eigentümer Umlageschlüssel mit einfacher Mehrheit auf der ETV dauerhaft für die Zukunft ändern.

Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes müssten dann alle hauseigenen Dinge im Bereich der Häuser 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 entsprechend berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Änderung der Umlageschlüssel der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht „unbillig“ sein darf. Wie ein Gericht nach Anfechtung eines derartigen Beschlusses entscheidet, können wir nicht voraussehen.

Auf Wunsch verschiedener Eigentümer dokumentieren wir an dieser Stelle, die aus der Hausgeldabrechnung für das Jahr 2022 unmittelbar zugeordneten Kosten für die Häuser 7 und 8. In den nachfolgenden Zahlen wurden keine Instandsetzungen/Rücklagen usw. berücksichtigt. Auch in diesen Kostenpositionen können anteilige Kosten enthalten sein (z.B. Malerarbeiten) von den bei einer positiven Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft eine Kostenfreistellung der Einheiten 134 und 135, aber aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes auch aller anderen im EG befindlichen Einheiten.

Für die Eigentümer des Hauses 7, in welchem sich die Einheit 135 befindet, hätte eine Freistellung der bereits für das **Haus 7 festzugeordneten Kosten**, d.h. nur für

- Aufzug/Wartung TÜV
- Aufzug Strom
- Beleuchtung
- Hausreinigung



- Instandhaltung Aufzug

folgende Auswirkung auf die Kostenverteilung.

Anteil der **Einheit 135** an **€ 11.442,32 Gesamtkosten**  
**= € 826,91 = 7,23%**

Die Einheit 135 hat einen Anteil von 1.157 MEA an Gesamt 16.010 MEA im Haus 7. Die Änderung der Kostenverteilung für diese vg. Positionen hätte folgende Auswirkungen:

**Neue Verteilung**, anstatt Gesamt 16.010 MEA noch 14.853 MEA  
⇒  $€ 826,91 / 14.853 \text{ MEA} = € 0,0556$  je MEA Mehrkosten für die weiterhin an diesem Verteilerschlüssel teilnehmenden Eigentümer

**Beispiel:**

Eine Einheit mit **700 MEA** hätte **Mehrkosten i.H.v. € 38,92** im Jahre 2022, bezogen auf die vg. Kostenpositionen – also ohne Instandsetzungen usw., gehabt.

Für die Eigentümer des Hauses 8, in welchem sich die Einheit 134 befindet, hätte eine Freistellung der bereits für das **Haus 8 festzugeordneten Kosten**, d.h. nur für

- Aufzug/Wartung TÜV
- Aufzug Strom
- Beleuchtung
- Hausreinigung
- Instandhaltung Aufzug

folgende Auswirkung auf die Kostenverteilung.

Anteil der **Einheit 134** an **€ 13.226,62 Gesamtkosten**  
**= € 741,13 = 5,60%**

Die Einheit 134 hat einen Anteil von 874 MEA an Gesamt 15.598 MEA im Haus 8. Die Änderung der Kostenverteilung für diese vg. Positionen hätte folgende Auswirkungen:

**Neue Verteilung**, anstatt Gesamt 15.598 MEA noch 14.724 MEA  
⇒  $€ 741,13 / 14.724 \text{ MEA} = € 0,050$  je MEA Mehrkosten für die weiterhin an diesem Verteilerschlüssel teilnehmenden Eigentümer

**Beispiel:**

Eine Einheit mit **700 MEA** hätte **Mehrkosten i.H.v. € 35,00** im Jahre 2022, bezogen auf die vg. Kostenpositionen – also ohne Instandsetzungen usw., gehabt.



Es darf bei aller Neutralität der WEG-Verwalterin nicht unerwähnt bleiben, dass zukünftige Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage, für z.B. Anstrich des gesamten Treppenhauses innen, Modernisierung der Aufzugsanlage, welche typische Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind, bei einer Annahme des Antrages zukünftig nicht mehr aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden können, da die Einheiten 134 und 135, so wie alle anderen Einheiten auch, monatlich Anteile in die Erhaltungsrücklage einzahlen. Somit wären bei einer Entnahme also auch Anteile der von den Kosten Aufzug und

Treppenhaus freigestellten Einheiten verwendet worden, welches aber nicht möglich wäre. Also wären alle kostenintensiven und über die Erhaltungsrücklage abzuwickelnden Maßnahmen für Aufzug und Treppenhaus nicht mehr über die Erhaltungsrücklage, sondern als

Sonderumlage oder andere Finanzierungsvarianten, wie z.B. Erhöhung des Wirtschaftsplan ohne die Anteile der freigestellten Einheiten, zu finanzieren.

Beispiel bei einer Aufzugsmodernisierung im Haus 7 (Einheit 134) mit geschätzten Kosten von € 80.000,00:

€ 80.000,00 entsprechen 16.010 MEA inkl. Einh. 134,  
Kosten je MEA = € 5,00 je MEA

⇒ am Beispiel einer Einheit mit 700 MEA = € 3.500,00 Anteil an den Kosten

€ 80.000,00 entsprechen 14.853 MEA ohne Einh. 134,  
Kosten je MEA = € 5,39 je MEA mit 700 MEA = € 3.773,00 Anteil an den Kosten

⇒ somit bei diesem Beispiel für diese eine Einheit im Haus 7 mit 700 MEA  
= € 273,00 Mehrkosten

Abschliessend weisen wir nochmals darauf hin, dass die Entscheidung bei Ihnen als Eigentümergemeinschaft liegt. Wir rechnen als WEG-Verwalter so ab, wie es uns im Rahmen der Beschlüsse, gesetzlichen Vorgaben bzw. Rechtsprechung auferlegt wird.

Inwiefern dies fair und im Einzelfall gerecht ist, können wir persönlich bewerten. Eine persönliche Bewertung ist aber hier völlig fehl am Platz!

Die Eigentümergemeinschaft berät umfänglich zu diesem Antrag und beschliesst wie folgt:

#### **BESCHLUSS:**

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt den Antrag der Miteigentümerin, Frau Nett, dergestalt, dass sie an den gemeinschaftlichen Kosten für:

1. Aufzug, Wartung, Notruf, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Erneuerung der Aufzugskabinen etc.

**ab dem 01.01.2024** für die Einheiten 134 (Haus Nr. 8) und 135 (Haus Nr. 7) **nicht mehr teilnimmt.**

2. Treppenhaus, (Einheiten 134, Haus Nr. 8 und 135, Haus Nr. 7) nimmt an allen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Reparaturen, Erneuerungen, Bodenbelagsarbeiten, Maler- und Putzarbeiten,



Leuchtmittel, Allgemeinstrom, RWA-Anlagen, Treppenhausreinigung, etc. **ab dem 01.01.2024 nicht mehr teil.**

Aus Gründen der Fairness (Gleichheitsgrundsatz) sind **alle im EG vorhandenen Einheiten** von diesen Kosten ab dem **01.01.2024 freizustellen.**

Die Gesamtmiteigentumsanteile sind um diese Anteile entsprechend zu reduzieren, so dass die Kostenverteilung bzgl. der Kostenpositionen Aufzug und Treppenhäuser zu Lasten der übrigen Miteigentümer (Wohnungen und Gewerbeeinheiten wie Büro/Praxen) ab 01.01.2024 erfolgt.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 30 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - 15 -

**NEIN-STIMMEN:** - 433 -

**Der Beschlussantrag wurde abgelehnt!**

**TOP 8**

**Verbuchung der Verwarentgelte „Erhaltungsrücklage“**

**VORBEMERKUNG:**

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft wird bei der Volksbank Rhein-Erft-Köln geführt. Analog allen Bankinstituten, hat die Volksbank Rhein-Erft-Köln ab 01/2022 bis 07/2022 Verwarentgelte („Strafzinsen“) erhoben.

Die Eigentümergeinschaft hatte seinerzeit einen Beschluss gefasst, dass Zinsen, die auf dem Konto der Erhaltungsrücklage erwirtschaftet werden, auf dem Konto verbleiben und das Rücklagenvermögen mehren.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 sind die Verwarentgelte den lfd. Kosten (hier: Bankgebühren) einzustellen. Wir sind jedoch – in Anbetracht der

Beschlussfassung zu den Zinsgutschriften – dergestalt vorgegangen, dass wir die Verwarentgelte der Erhaltungsrücklage im Rahmen der Hausgeldabrechnung 2022 belastet haben!

Wir regen daher analog an einen Beschluss zu fassen, dass die Verwarentgelte – sofern diese zukünftig anfallen (Anmerkung: z.Z. laufen Verhandlungen über Guthabenzinsen) - zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu verbuchen sind und nicht in die lfd. Kosten der Hausgeldabrechnung einzustellen sind.

**BESCHLUSS:**

Die Eigentümergeinschaft legitimiert die Verwalterin nach WEG Gebühren, die für die Führung des Bankkontos der Erhaltungsrücklage entstehen, der Erhaltungsrücklage zu belasten.



**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**JA-STIMMEN:** - 446 -

**STIMMENTHALTUNGEN:** - keine -

**NEIN-STIMMEN:** - 4 -

**Der Beschlussantrag wurde angenommen!**

**TOP 9      Weiteres Vorgehen i.S. TV-Empfang / Novelle des Telekommunikationsgesetzes**

**VORBEMERKUNG:**

Mit Wirkung zum 01.12.2021 trat die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (kurz: TKG) in Kraft.

Mit dieser Novelle gehen zwei wichtige Änderungen – insbesondere für den Kapitalanleger – einher:

1. Mit Wirkung zum 01.07.2024 entfällt das s.g. Nebenkostenprivileg der Kabel-TV-Gebühren, d.h. ab dem 01.07.2024 kann der Kapitalanleger die monatlichen Kosten des Kabel-TV-Anschlusses nicht mehr im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen und muss diese selbst tragen.
2. Wird das Gebäude in Bezug auf die Verkabelung modernisiert – beispielsweise Ausbau eines Glasfaseranschlusses – können die Ausbaukosten befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden. Dies vorausgeschickt Bedarf es in jedem Mietvertrag einer einvernehmlichen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter.

Die Kabel-TV-Versorgung Ihrer Liegenschaft wird z.Z. über einen s.g. „Sammelvertrag“, d.h. gebündelt über alle Einheiten (= Zentralinkasso über die WEG), dargestellt. Die Abrechnung der Gebühren erfolgt sodann über die Hausgeldabrechnung.

Der Gesetzgeber will mit der Novellierung dem Nutzer eine Wahlmöglichkeit bieten. Diese Wahlmöglichkeit war bisher nicht gegeben, da der Nutzer – unabhängig, ob Eigentümer oder Mieter – zwar grundsätzlich andere Produkte buchen konnten, die Kosten des zentralen Anschlusses jedoch gleichwohl tragen musste.

Der Versorger (hier: VODAFONE) hat die bestehenden Sammelverträge zum 30.06.2024 aufgekündigt. Im Wirtschaftsplan 2024 haben wir den Entfall der Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 bereits berücksichtigt.

Der Kabelnetzbetreiber wird auch über den 30.06.2024 hinaus ein Kabel-Signal einspeisen können, wobei der jeweilige Nutzer sodann einen Einzelnutzervertrag abschließen muss. Alternativ kann jeder Nutzer IP-TV-Produkte (Telekom Magenta, 1&1 Digital-TV, Zattoo TV, Waipu-TV etc.) buchen und nutzen. Die Kosten je nach Anbieter belaufen sich auf € 10,00 bis € 15,00 je Monat.



Vor diesem Hintergrund regen wir an von einer Fortführung des bestehenden Sammelvertrages Abstand zu nehmen und die Auswahl des TV-Versorgers – analog dem gesetzgeberischen Wunsch – in die Hände des jeweiligen Nutzers zu geben.

Ungeachtet dessen kann mit VODAFONE seitens der WEG eine sogenannte Versorgungsvereinbarung abgeschlossen werden. Damit verbunden ist in der Regel eine Rabattierung für die Einzelnutzer und eine Pflege der Anlage – ohne Gebühren für die WEG.

#### **BESCHLUSS:**

Die Eigentümergeinschaft legt fest, dass die TV-Versorgung mit Wirkung zum 01.07.2024 – analog der des gesetzgeberischen Willens (hier: TKG-Novelle) in die Hand des jeweiligen Nutzers gelegt wird. Unter der Prämisse des damit einhergehenden Wegfalls des Nebenkostenprivilegs, erfolgt keine Verlängerung des aktuell bestehenden Sammelvertrages.

Kapitalanleger sind angehalten Ihren Mieter entsprechend zu informieren und auf einen individuellen Vertragsabschluss – sofern gewünscht – mit dem Kabelnetzanbieter hinzuweisen!

Die Verwalterin wird legitimiert, eine Versorgungsvereinbarung abzuschließen, sofern der WEG keine Kosten entstehen!

#### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS:**

**Der Beschlussantrag wurde einstimmig – ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen – angenommen!**

## **TOP 10**

### **Sonstiges (Wünsche und Anregungen der Eigentümergeinschaft)**

- Vor dem Hintergrund, dass die vor einiger Zeit errichtete neue Gegensprech- und Briefkastenanlage einheitlich beschriftet sein soll, wird an dieser Stelle noch einmal daran erinnert, dass Mieterwechsel der Verwalterin anzuzeigen sind. So erhalten die vermietenden Eigentümer die Information, bei welchem Unternehmen die Beschilderung zu Lasten des Vermieters bestellt werden kann. Die Verwalterin hat im Übrigen gem. den Regelungen der Teilungserklärung sogar den Mietvertrag zu genehmigen.
- Die Hausordnung für das Gebäude und die Tiefgarage sollen nach Möglichkeit diesem Protokoll angehängt werden.
- Im Keller des Hauses 1 tritt regelmäßig Öl und Fett aus dem Lüftungskanal des dort ansässigen Restaurant aus. Es ist darauf hinzuwirken, dass dies zukünftig unterbleibt und bis zur Behebung der Ursache eine regelmäßige Reinigung erfolgt. Das austretende Fett läuft in angrenzende Privatkeller und lockt Ungeziefer an.
- Im Zuge der Barrierefreiheit sollen an den Haustüren der Häuser 2 und 3 elektrifizierte Türschliessungen installiert werden. Ebenso soll in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob und wie die Stufe im Schleusenbereich des Zugangs von der TG zum Haus Nr. 7 beseitigt werden kann.



- Die Verwalterin wird gebeten in Sachen Druck des Warmwassers in Haus 8 darauf zu drängen, dass die Ursache kurzfristig beseitigt wird. (Anmerkung der Verwalterin: wurde in der vergangenen Nacht erledigt. Da das Warmwasser abgestellt werden musste, waren die Arbeiten tagsüber nicht möglich.)
- Die Verwalterin wird gebeten, einmal zu prüfen, ob die Treppen zur Mühlen- und Mauthgasse im Reinigungsplan der Stadt Köln enthalten sind. Wenn ja, ist die Stadt Köln darauf hinzuweisen, dass die „kehrmännchen“ dort nicht aktiv sind.
- Durch einen Materialtransport ist es zu Beschädigungen der Treppe zur Mühlengasse gekommen. Dort besteht Unfallgefahr. Die Verwalterin wird dies an den Bauhof der Stadt Köln melden.

**Für die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift zeichnet**

**Frechen, den 20.10.2023**

**I M O C O N T R A C T**  
**Immobilien und Baubetreuung GmbH**

**ppa.**  
**Clemens Theisen**



## **Bericht über die Rechnungsprüfung**

**WEG An Groß Sankt Martin 1-8, 50667 Köln**

**für das Geschäftsjahr 2022**

Am 24. August 2023 habe ich gemeinsam mit der Beirätin Frau Huth die Rechnungsprüfung in den Geschäftsräumen der Verwalterin Imocontract GmbH in Frechen, Kölner Straße 67, durchgeführt.

Im Auftrag der Verwalterin stellten Frau Lorenz und Herr Theisen die Auszüge der Bankkonten, die Buchungsbelege und die Buchungsausdrucke zur Verfügung und erteilten umgehend alle angefragten Auskünfte.

Ausgaben- und Einnahmebelege wurden stichprobenartig geprüft, auch die ordnungsgemäße Verbuchung der Bankkontenbewegungen auf den G&V Konten und dem Rücklagenkonto wurde durch Stichproben nachvollzogen.

Für sämtliche Belastungen und Kontoverfügungen waren entsprechende Rechnungen und Belege vorhanden und übersichtlich geordnet.

Die Buchhaltung erfolgte ordnungsgemäß und zeitnah, die Kontoauszüge der Bank stimmten mit der Buchhaltung überein.

Relevante Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen waren sowohl zweckmäßig als auch wirtschaftlich.

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung haben wir keine Beanstandungen festgestellt und kommen zu dem Schluss, dass unser Rechnungswesen bei der Verwalterin recht- und ordnungsmäßig geführt wird.

Der Beirat 19/10 2023



## HAUS - UND NUTZUNGSORDNUNG

für die Sondereigentümer der Eigentumsanlage

An Groß St. Martin 1 - 8, 50667 Köln

### Präambel

Diese Haus- und Nutzungsordnung soll gemäß § 10 der Teilungserklärung vom 08.03.1976 die Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnungen und der nicht Wohnzwecken dienenden Räume sowie der Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes regeln, ferner Art und Umfang der den Sondereigentümern hiernach obliegenden Pflichten.

Jeder Sondereigentümer bildet zusammen mit den anderen Sondereigentümern eine Hausgemeinschaft. Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft muß daher an der Erhaltung eines auf gegenseitige Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken.

Die Haus- und Nutzungsordnung soll auch dazu dienen, ein gutes, verständnisvolles Zusammenleben aller Sondereigentümer zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern. Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Sondereigentümer einzuschränken. In ihr wird deshalb bewußt auf die Regelung solcher Fragen verzichtet, die sich auf die Pflege und Erhaltung des Sondereigentums beziehen, da dies ohnehin im eigenen Interesse eines jeden Sondereigentümers liegt.

### 1. Gegenseitige Rücksichtnahme

1. 1 Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Sondereigentümer zu vermeiden. Jeder hat die allgemeine Hausruhe von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr zu beachten. In dieser Zeit haben alle ruhestörenden Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- und Feiertagen sollte ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden; insbesondere dann, wenn sich Kranke im Hause befinden.
1. 2 Gegenseitige Rücksichtnahme ist vor allem auch geboten bei der Benutzung von Rundfunk- und Fernsehgeräten, Plattenspielern, Musikinstrumenten, Haushaltsgeräten, Badeeinrichtungen und Schreibmaschinen sowie bei der Tierhaltung, sofern diese nach den bestehenden Vereinbarungen gestattet ist.

1. 3 Kinder dürfen im Treppenhaus und im Treppenflur nicht spielen und lärmern. Die Außenanlagen sind keine Spiel- oder Liegeplätze, es sei denn, daß sie hierfür ausdrücklich bestimmt wurden.

2. **Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums**

2. 1 Treppenhäuser, Hauseingänge sowie gemeinschaftliches Eigentum darstellende Flure werden durch eine vom Verwalter beauftragte Reinigungsfirma gereinigt.
2. 2 Die Reinigung des Gehsteiges sowie der Außenanlagen, soweit sie nicht der Reinigung durch die Stadt Köln unterliegen, erfolgt durch den die Anlage betreuenden Hauswart bzw. entsprechende Hilfskräfte. Die Pflege der Außenanlagen erfolgt durch eine vom Verwalter beauftragte Fachfirma.
2. 3 Im Winter erstreckt sich die den Sondereigentümern obliegende Reinigungspflicht auch darauf, die Zugänge zu den Häusern und zu den Außenanlagen sowie den Bürgersteig vor den Häusern bis zum Anschluß an die Nachbargrundstücke bzw. den angrenzenden Reinigungsbereich von Schnee und Eis freizuhalten. Glätte ist durch Salz, Sand oder andere abstumpfende Mittel zu beseitigen. Diese Arbeiten werden zu Lasten sämtlicher Sondereigentümer von dem die Anlage betreuenden Hauswart bzw. entsprechenden Hilfskräften durchgeführt.
2. 4 Im übrigen sollte jeder Sondereigentümer selbst dazu beitragen, daß die Häuser und deren Zugänge stets einen sauberen und gepflegten Eindruck machen.

3. **Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**

- 3. 1 Jeder Sondereigentümer muß sich stets bewußt sein, daß Schäden an dem gemeinschaftlichen Eigentum allen Wohnungs- und Teileigentümern zur Last fallen, sofern nicht von anderen Ersatz verlangt werden kann. Die Vermeidung und Verhinderung derartiger Schäden sollte daher im Interesse jedes einzelnen Sondereigentümers liegen.
3. 2 Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe sind nicht im Keller aufzubewahren. Brennmaterial, gleich welcher Art, ist daher, sofern eine Aufbewahrung innerhalb der Anlage unvermeidbar ist, unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften stets sachgerecht zu lagern.
3. 3 Heiße oder glühende Gegenstände gehören nicht in die Müllbehälter, weil dadurch Brand- und Explosionsgefahr entsteht.
3. 4 Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in geschlossenen Räumen ist nicht gestattet.

3. 5 Teppiche, Kleider usw. dürfen nicht auf Treppen, in Fluren und auf Balkonen oder aus den Fenstern heraus ausgeklopft oder ausgeschüttelt werden, weil dies zu Belästigungen anderer Sondereigentümer sowie zur Verschmutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem der Wände und Fassaden, führen kann.
3. 6 Treppenhäuser und Flure sind keine Abstellräume. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Aufbewahren von Gegenständen genutzt werden; insbesondere dürfen keine Fahr- und Motorräder, Mopeds oder Kinderwagen abgestellt werden. Dies ist nur in den dafür vorgesehenen Räumen möglich. Es ist polizeilich verboten, feuergefährliche Stoffe in Treppenhäusern und Fluren zu lagern.

Hauseingänge erfüllen nur dann ihren Zweck, wenn sie stets freigehalten werden. Sie dürfen daher von einzelnen Sondereigentümern, deren Familienangehörigen, Besuchern u.ä. weder zum Parken benutzt noch auf andere Weise versperrt werden. Im allgemeinen Interesse sind die Haustüren sowie die übrigen Eingänge zum Haus immer geschlossen zu halten. Dies gilt auch für die zu den gemeinsamen Kellerräumen führenden Türen. In der Zeit von 20.00 bis 6.00 Uhr sind die Haustüren abzuschließen.
3. 7 Blumenbretter und Kästen sind, sofern überhaupt zulässig, sachgemäß und sicher nach innen anzubringen. Jeder Sondereigentümer haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden. Beim Gießen der Blumen sowie der sonstigen Bepflanzungen ist darauf zu achten, daß kein Wasser an der Hauswand herunterläuft oder auf Hausbewohner oder Passanten heruntertropft.
3. 8 Haus- und Küchenabfälle dürfen, um Verstopfungen im Entwässerungssystem zu vermeiden, weder in die Toilette noch in die Abflußbecken geschüttet werden.
3. 9 Die Benutzung der Aufzugsanlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Die Aufzüge dürfen nur mit der zulässigen Personenzahl belastet werden. Sperrige oder schwere Lasten dürfen nicht im Aufzug befördert werden. Für die Nutzung können eigene Aufzugsordnungen durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen werden.
3. 10 Treten Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum auf oder entstehen durch äußere Einwirkungen Schäden am Sondereigentum eines Sondereigentümers (z.B. infolge durchdringenden Wassers), so ist dies unverzüglich dem Verwalter oder seinen Beauftragten mitzuteilen, damit Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner oder Dritte ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung zweckentsprechender Warnungszeichen zu sorgen. Versagt

die allgemeine Treppenhaus- oder Flurbeleuchtung, so muß jeder Sondereigentümer für ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnungs- und Teileigentumseinheit führenden Treppe und des dazu gehörenden Flures sorgen, um Unfälle zu vermeiden. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Gemeinschaftsantennen, Aufzugsanlagen, Waschmaschinen u.ä.) sind unverzüglich dem Verwalter oder seinen Beauftragten zu melden. Auf keinen Fall darf versucht werden, Fehler durch Selbsthilfe zu beheben, da dies erfahrungsgemäß zu weitergehenden Schäden führt. Darüber hinaus sind die Benutzungsordnungen für diese Einrichtungen und Anlagen - soweit vorhanden - zu beachten.

#### 4. Ordnungsgemäße Benutzung des Sondereigentums

4. 1 Jeder Sondereigentümer hat dafür zu sorgen, daß im Bereich seiner Einheit keine Anlagen einfrieren. Dies gilt insbesondere für Wasserleitungsrohre, Heizungs- und Toilettenanlagen. Diese Anlagen sind bei starkem Frost zu schützen. Schäden, die durch Frost innerhalb eines Sondereigentums eintreten, hat jeder Sondereigentümer grundsätzlich auf eigene Kosten zu beheben. Kellerfenster sind zu schließen, wenn ein Sondereigentümer für längere Zeit abwesend ist. Jeder Sondereigentümer ist für alle Schäden verantwortlich, die durch Mißachtung dieser Verpflichtungen an anderen Sondereigentumseinheiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Bei längerer Abwesenheit ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, dem Verwalter oder seinen Beauftragten rechtzeitig vorher mitzuteilen, wie sein Sondereigentum im Falle akuter Gefahr (z.B. Rohrbruch oder Brand) betreten werden kann.

4. 2 Jeder Sondereigentümer ist insbesondere zur Beseitigung und zum Ersatz jedweder Glasbruchschäden im Bereich seines Sondereigentums verpflichtet. Den Sondereigentümern wird empfohlen, gegebenenfalls in ihre Hausratversicherung Glasschäden mit einschließen zu lassen bzw., wenn sie ihr Wohnungs-/Teileigentum vermieten oder verpachten, dem Mieter den Abschluß einer Glasversicherung aufzugeben.

#### 5. Gemeinschaftswaschanlagen

Den Sondereigentümern stehen im Kellergeschoß (Ebene - 2) der Eigentumsanlage 4 Räume zur Verfügung, die jeweils - neben einem Elektroanschluß für Bügelgeräte und einem Ausgußbecken - mit Waschautomaten für 5-kg-Trockenwäsche und Trockengeräten für 4,5-kg-Naßwäsche ausgestattet sind. Die Benutzung der Geräte erfolgt über Münzzeitähler und ist für die entsprechenden Eigentümer wie folgt vorgesehen:

Je ein Raum zwischen den Häusern für die Sondereigentümer der  
An Groß St. Martin Häuser An Groß St. Martin

1 und 2  
3, 4 und 5  
6 und 7  
7 und 8

1 und 2  
3, 4 und 5  
6 und 7  
7 und 8

Münzen sind beim Hauswart während der in Punkt 12. 2 erwähnten  
Sprechzeiten erhältlich.

#### 6. Antennenanlagen

Antennenanlagen außerhalb der Sondereigentumseinheiten sowie im  
Bereich des Gemeinschaftseigentums sind nicht zulässig. Die  
Sondereigentümer haben die Möglichkeit, ihre Rundfunk- und  
Fernsehgeräte an die vorhandene Gemeinschaftsantennen-Anlage  
anzuschließen.

#### 7. Werbeanlage auf gemeinschaftlichem Eigentum

7. 1 Die Eigentümer von Teileigentumseinheiten, die zur Nutzung als Büro  
oder Praxis bestimmt sind, sind zur Anbringung eines Schildes in  
normaler Größe an der vom Verwalter bezeichneten Fläche berechtigt.  
Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist  
der Sondereigentümer verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen  
Kosten zu übernehmen.

7. 2 Die Sondereigentümer von Teileigentumseinheiten, die zur Nutzung als  
Laden oder Restaurationsbetrieb bestimmt sind, dürfen  
Werbemaßnahmen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, an den  
Außenflächen des Gebäudes, in dem ihre Teileigentumseinheit liegt,  
(Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte usw.) nur mit ausdrücklicher  
schriftlicher Erlaubnis des Verwalters anbringen. Der einzelne  
Sondereigentümer haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit  
diesen Vorrichtungen entstehen. Bei Wegnahme ist der ursprüngliche  
Zustand wieder herzustellen. Die Beachtung der allgemeinen technischen  
und behördlichen Vorschriften für die Art, Anbringung und  
Unterhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen  
ausschließlich dem einzelnen Sondereigentümer.

#### 8. Garagenstellplätze

Jeder Sondereigentümer, der gleichzeitig Nutzungsberechtigter eines  
Stellplatzes in der Tiefgarage „An Groß St. Martin“ ist, darf diese  
Stellplätze nur zum Abstellen von Personenkraftwagen verwenden. Eine  
Abtrennung der Einstellplätze ist, unabhängig von der Art der  
Ausführung, unzulässig. Jeder Sondereigentümer hat seinen Einstellplatz

sauber und instand zu halten. Im übrigen gilt für die Nutzung der Stellplätze die vom Betreiber der Tiefgarage aufgestellte Benutzungsordnung.

9. Vermietung und Verpachtung von Sondereigentum

Soweit Sondereigentümer ihr Wohnungs-/Teileigentum nicht selbst nutzen, sind sie gehalten, die vorliegende Haus- und Nutzungsordnung zum Bestandteil der abzuschließenden Miet- und Pachtverträge mit bindender Wirkung gegenüber den Mietern zu machen.

10. Anzeigepflichten

Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum, letztere, soweit ein Übergreifen auf andere Sondereigentumseinheiten oder das Gemeinschaftseigentum zu befürchten ist, sind unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für Wasserrohrbruch, Risse in Tragwänden, Hausschwamm, Mängel an Meßeinrichtungen.

11. Wichtige Telefon-Nummern

|            |           |
|------------|-----------|
| Polizei    | 110       |
| Unfall     | 110       |
| Feuerwehr  | 112       |
| Hochwasser | 112       |
| Hauswart   | 25 805 77 |
| Verwalter  | 20 25 02  |

12. Geschäftsstellen des Verwalters

12. 1. Die Geschäftsstelle des Verwalters befindet sich am Hohenstaufenring 29 - 37, 50674 Köln

12. 2. Das Büro des Hauswartes befindet sich im Kellergeschoß (Ebene - 1) des Hauses An Groß St. Martin 6.

Seine Wohnung befindet sich im Hause An Groß St. Martin 6, 5. OG.,  
Telefon 25 805 77

12. 3. Die Sondereigentümer werden gebeten, etwaige Anliegen und



Beschwerden an den Verwalter bzw. seinen Beauftragten zu richten. Soweit Unklarheiten und Unstimmigkeiten auftreten, wird der Verwalter bemüht sein, diese im gegenseitigen Einvernehmen, gegebenenfalls mittels Beschluß der Eigentümergemeinschaft, zu klären.

13. Inkrafttreten

Diese Haus- und Nutzungsordnung tritt mit dem Tage der Bekanntgabe in Kraft. Sie kann durch mehrheitliche Beschlußfassung in einer Eigentümerversammlung geändert oder neu gefaßt werden und verliert dann insoweit ab dem Zeitpunkt der Beschlußfassung ihre Gültigkeit.

Köln, 01.01.1995



**ACH HAUS- UND GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH  
JOSEF K. ACH IMMOBILIENMAKLER IVD  
IMOCONTRACT IMMOBILIEN UND BAUBETREUUNG GMBH**



**WIR SIND GERNE FÜR SIE DA!**