

**Protokoll
der ordentlichen Eigentümerversammlung 2014 der
Wohnungseigentümergeinschaft
WEG 9000 - Kupferbergterrassen in 55116 Mainz**

Versammlungsdatum: 08. September 2014
Versammlungsort: Hotel Hilton Mainz
Rheinstraße 68
55116 Mainz
Versammlungsleiter: Herr Dominik Lux
Protokollführer: Frau Gabriele Insel
TREUREAL Property Management Düsseldorf GmbH
Beginn: 18:02 Uhr

**Begrüßung der Gemeinschaft und Feststellung der Beschlussfähigkeit der
Wohnungseigentümerversammlung**

Herr Lux begrüßte die Anwesenden. Er stellte fest, dass Form und Frist der Einladung gewahrt wurden. Es waren 70.437,50 Miteigentumsanteile (MEA) von 100.000,00 Miteigentumsanteilen (MEA) anwesend oder vertreten. Die Versammlung war somit beschlussfähig.

Die Miteigentumsanteile hinzukommender oder die Versammlung verlassender Eigentümer werden im Folgenden in diesem Protokoll nicht jeweils separat aufgeführt, sondern bei nicht einstimmigen Abstimmungsergebnissen sofort hinzugerechnet bzw. in Abzug gebracht.

Der Versammlungsleiter fragte, ob Frau Ursula Volk, Ehefrau des Eigentümers Herrn Jürgen Volk, welche selbst keine Eigentümerin ist, als Gast an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf.

Für den Antrag stimmten: 70.437,50 MEA
Gegen den Antrag stimmten: 0,00 MEA
Enthaltungen: 0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit einstimmig angenommen wurde. Der Gast durfte der Versammlung somit beiwohnen.

TOP 1 Bericht des Verwalters

Organisation Treureal Property Management Düsseldorf GmbH

Herr Lux stellte sich als Ansprechpartner vor. Ihn unterstützen Frau Insel und Frau Fenner vor Ort. Frau Gierz ist weiterhin für die Abwicklung der Versicherungsverträge zuständig. Die technische Betreuung erfolgt durch Herrn Elsässer vom Standort Frankfurt aus.

Neue Eigentümer

Herr Lux begrüßte die neuen Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft.

Jahresabrechnungen

Wie schon für das Jahr 2012 werden auch für das Jahr 2013 keine geteilten Abrechnungen erstellt. Jeder, der bei Beschlussfassung Eigentümer ist, erhält für das Jahr 2013 die komplette Abrechnung - auch wenn der jeweilige Eigentümer erst im laufenden Jahr 2013 oder erst 2014 Eigentümer wurde. Die Übernahme des Abrechnungsergebnisses und die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter ist dann im Innenverhältnis Käufer - Verkäufer zu klären.

Den Eigentümern, die von Corpus Sireo gekauft haben, kann folgendes mitgeteilt werden: Diejenigen, die bis zum 31.12.2013 Eigentümer wurden müssen die Betriebskostenabrechnung selbst erstellen. Für diejenigen Eigentümer, die ab dem 01.01.2014 Eigentümer wurden, übernimmt Corpus noch die Betriebskostenabrechnung 2013. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen der Hausgeldabrechnungen werden zentral von der Verwaltung zusammengestellt und an Corpus Sireo übermittelt. Corpus übernimmt dann die Nachzahlungen bzw. erhält die Guthaben gemäß der in der Hausgeldabrechnung aufgeführten Verteilung.

Erledigte Beschlüsse der Eigentümerversammlungen

- Das Konto für die Erträge des Waschmünzenverkaufes wurde angelegt. Die Erträge aus dem Jahr 2012 sind auf dieses Konto bereits geflossen.
- Der TGS-Vertrag wurde neu verhandelt und abgeschlossen.
- Es wurde ein Rechtsanwalt bzgl. des Brandschutzes beauftragt.
- Die Legionellenprüfung wurde durchgeführt
- Die Druckerhöhungsanlage wurde installiert.

Neues Verwaltungsbüro Germanikusstraße 6

Das bisherige Hausmeisterbüro wurde gekündigt. Es wurde ein neues Büro angemietet, in dem neben den Hausmeistern auch Platz für die WEG-Verwaltung ist. Zudem dient dieses den Beiräten für Besprechungen und als Lagerraum für die Akten. Herr Lux wird dort ab sofort einmal pro Woche vor Ort sein - immer Donnerstags von 10 Uhr bis ca. 17 Uhr.

Da für die Anmietung ein Beschluss erforderlich ist, steht dieser in der heutigen Versammlung auf der Tagesordnung.

TGS-Vertrag

Gemäß Beschluss der letzten Eigentümerversammlung wurde der Vertrag mit dem Hausmeisterservice TGS gekündigt und neu verhandelt. Es konnte durch die Neuverhandlung eine Ersparnis von ca. 20.000,00 Euro pro Jahr erzielt werden. Der neue Vertrag läuft vom 01.01.2014 bis 31.12.2015.

APCOA

Es hat ein Gespräch zwischen der Hausverwaltung, dem Verwaltungsbeirat und der Geschäftsleitung der Firma APCOA gegeben. Leider ist dies ohne positives Ergebnis für die WEG zu Ende gegangen. Eine Stellplatzgarantie für die Eigentümer bzw. Bewohner wird es nicht geben.

Auch eine rechtliche Möglichkeit wurde überprüft: Das Parkhaus wurde als Bauaufgabe bei der Errichtung des Gebäudes erbaut. Daher bekommen die Bewohner der Kupferbergterrassen auch keinen Anwohnerparkausweis. Bei der Aufteilung der Anlage in Eigentumswohnungen wurde allerdings das Recht, in den Parkhäusern parken zu dürfen, nicht schriftlich festgehalten. Es gibt keine grundbuchlichen Absicherungen bzw. schuldrechtliche Vereinbarungen. Das Parkhaus wurde lastenfremd an Quantum verkauft, welche es ebenso lastenfremd an APCOA verpachtet hat. Quantum lehnt zudem den Verkauf eines der Parkhäuser an die WEG ab.

WISAG

Aufgrund der anhaltenden Unzufriedenheit mit dem Wachdienst WISAG hat es ein Gespräch mit der Führungsebene von WISAG gegeben. Leider hat sich daraufhin keine Verbesserung der Betreuung durch WISAG eingestellt. Der Vertrag wurde daraufhin zum 31.12.2014 gekündigt. Eine Ausschreibung bzgl. eines neuen Wachdienstes läuft zur Zeit.

Die Wachdienstzeiten werden für die Wintersaison wieder auf 19:00 Uhr bis 23:00 Uhr geändert.

Hausmeister Herr Schöne

Der Hausmeister Herr Schöne ist seit 01.09.2014 im Ruhestand und nur noch als 400-Euro-Kraft für ein Jahr beim TGS beschäftigt. Sein Nachfolger ist Herr Becker. Herr Schöne wurde durch den Beirat im Namen der WEG verabschiedet.

Legionellenbefall

Am 15.05.2014 wurde in der Untergemeinschaft Germanikus ein hoher Legionellenbefall festgestellt, der ein Duschverbot nach sich gezogen hat. Auf Anweisung des Gesundheitsamtes hin wurde eine thermische Desinfektion durchgeführt und nachbeprob. Die Ergebnisse waren dann deutlich geringer. Der gemessene Extremwert wurde nur in einer Wohnung in der Drususstraße 1 festgestellt. Mit dem entsprechenden Eigentümer bzw. Mieter wurde gesprochen und Maßnahmen festgelegt. Zudem arbeitet die Verwaltung nun mit einem Trinkwasserexperten zusammen, der Maßnahmen für alle Untergemeinschaften festlegen wird, die die Problematik langfristig und nachhaltig beseitigen sollen.

Brunnenanlagen

Die Verwaltung stellt klar, dass der Ausfall der Brunnen nicht durch den Legionellenbefall hervorgerufen worden ist. Auch ein Ausbleiben der Spenden war nicht der Grund. Über die Stadt Mainz kann direkt für die Kästrich-Brunnen gespendet werden. Die Bankverbindung ist auf der Homepage der Stadt Mainz ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Brunnen im Eigentum der Stadt Mainz befinden und auch die Stadt Mainz für die notwendige Sanierung zuständig ist. Die Sanierung, welche einen Kostenrahmen von ca. 340.000,00 Euro umfasst, wurde zum Haushalt der Stadt Mainz angemeldet. Herr Rudloff, der Leiter des Grünamtes der Stadt Mainz, bezweifelt aber, dass diese Maßnahme genehmigt wird.

Brandschutz

Nachdem die Brandschutzproblematik bisher nur die beiden Häuser Am Römertor 27 und Am Römertor 29 betraf, wurde von der Bauaufsicht nun auch eine Überprüfung aller weiteren Häuser angeordnet. Dies ist geschehen, weil sich Mieter über Geruchsbelästigungen, die sich über den Schacht von Wohnung zu Wohnung ausbreiten sollen, beschwert haben. Zur Zeit läuft die Ausschreibung für die Behebung der Mängel in den beiden oben genannten Häusern. Ein Kostenrahmen ist daher noch nicht abschätzbar. Allerdings steht außer Frage, dass hier Sanierungsbedarf besteht.

Die Problematik wird im weiteren Verlauf der Versammlung noch Tagesordnungspunkt sein.

Fluchttunnel

Leider konnte aufgrund der Insolvenz des Nachbareigentümers das Thema "Fluchttunnel" noch nicht abschließend geklärt werden. Der Fluchttunnel wird für den Wellness-Bereich des Hotels benötigt und ist unterirdisch teilweise auf dem WEG-Grundstück errichtet worden. Der Insolvenzverwalter sollte Vorschläge für die Errichtung eines eigenen Fluchtweges schaffen und diesen bis zum 31.05.2014 vorlegen. Leider ist dies nicht geschehen.

Für den Fluchttunnel gibt es keine grundbuchlichen Eintragungen oder schuldrechtlichen Vereinbarungen, so dass die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung bei der WEG liegt. Die WEG könnte den Fluchttunnel auch ohne Zustimmung des Nachbareigentümers verfüllen, allerdings erhofft man sich noch eine einvernehmliche Lösung.

In vielen Kaufverträgen ist ein Passus enthalten, in dem die Übernahme einer für die Sanierung des Fluchttunnels beschlossenen Sonderumlage durch Corpus Sireo garantiert ist. Dies ist jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass

diese Sonderumlage in einer Eigentümerversammlung bis zum 31.12.2014 beschlossen wird. Um keine Ansprüche zu verlieren, ist dies daher heute Tagesordnungspunkt, auch wenn noch nicht endgültig geklärt ist, wie mit dem Fluchttunnel umzugehen ist.

Herausgabe der Objektakten durch den aufteilenden Eigentümer Corpus Sireo

Die Akten befinden sich nun im Besitz der WEG und werden zur Zeit in den Büroräumen der Verwaltung in Düsseldorf gelagert. Auf Wunsch der Eigentümer sollen diese aber vor Ort deponiert werden. Der bisherige Beschluss sah vor, dass nur Kopien in Mainz gelagert werden sollen. Da dies aber Kopierkosten von knapp 10.000,00 Euro hervorrufen würde und die WEG eine Einlagerung der Originalakten vor Ort wünscht, ist die Änderung des Beschlusses ein heutiger Tagesordnungspunkt.

Schließung Oktogon

Nach einigen Gesprächen konnte erreicht werden, dass das Tor dauerhaft geschlossen wird. Hierfür wird ein neuer Schließzylinder installiert, durch den alle Eigentümer mit ihrem Haustürschlüssel die Tür öffnen können. Zudem wird eine Vorrichtung angebracht, mit der alle Parkhausnutzer das Tor öffnen können. Somit ist allen der Zugang gewährt, die diesen auch berechtigt nutzen möchten. Die Aufträge hierzu sind bereits erteilt. Es wird nur noch auf die Umsetzung gewartet.

RAL-Farben

Im Haus Cornelius sind für die Brüstungsgeländer von der RAL-Liste abweichende Farbtöne genutzt worden. Richtig wäre "Moosgrün" (RAL 6005). Die entsprechenden Eigentümer werden von der Verwaltung angeschrieben.

Auslauf des Verwaltervertrages zum 31.10.2015

Der Verwaltervertrag der TREUREAL Property Management Düsseldorf GmbH läuft zum 31.10.2015 aus. Es ist eine Beschlussfassung über den Neuabschluss eines Verwaltervertrages im Jahr 2015 erforderlich. Die Verwaltung weist darauf hin, dass auch der TGS-Vertrag zum 31.12.2015 ausläuft.

Verkauf der Besitzgesellschaft Corpus Sireo Residential No. 6

Die Besitzgesellschaft Corpus Sireo Residential No. 6 wurde verkauft. Der neue Eigentümer ist die Gesellschaft Merkur Residential No. 6 und damit Rechtsnachfolger der bisherigen Besitzgesellschaft.

Hinweis auf Rechtsprechung und Teilungserklärung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nach aktueller Rechtsprechung die Heizkörper inklusive Thermostatventile dem Sondereigentum zuzuordnen sind. Daher haben die jeweiligen Sondereigentümer selbst für den Austausch der Ventile zu sorgen. Die Fenster sind gemäß Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum - dies ist auch nach aktueller Rechtsprechung korrekt und unumgänglich. Die Gemeinschaftsordnung allerdings legt die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung (und somit die Kostentragung) auf die jeweiligen Sondereigentümer um, in deren räumlichen Bereichen die Fenster installiert sind. Dies ist auch rechtens. Folglich ist jeder Eigentümer zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Fenster in seiner Wohnung zuständig.

TOP 2 Bericht der Rechnungsprüfer / des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat Herr Buchholz berichtete ausführlich über die Rechnungsprüfung. Alle Unterlagen standen zur Prüfung zur Verfügung. 12 Rechnungen waren den Untergemeinschaften nicht präzise zugeordnet, Die Rechnungsbeträge wurden im Nachgang korrekt verbucht. Im Ergebnis sprach der Verwaltungsbeirat den Miteigentümern die Empfehlung aus, die Abrechnung zu genehmigen.

Darüber hinaus kündigte der Verwaltungsbeirat eine außerordentliche Eigentümerversammlung für das Jahr 2015 an. Diese soll im Mai durchgeführt werden und als einzigen Tagesordnungspunkt die Wahl des WEG-Verwalters enthalten. Der Verwaltungsbeirat führt bereits Gespräche mit einigen Verwaltungsfirmen. Diese sollen sich im Rahmen der außerordentlichen Eigentümerversammlung dann persönlich präsentieren und ihr Angebot vorstellen.

TOP 3 Beschlussfassung über die Zuführung von Erträgen aus den Geldanlagen zur Rücklage für das Jahr 2014

Beschlusshinweis:

Ohne Beschluss der Eigentümer sind Erträge auszuschütten bzw. Ausgaben mindernd zu verrechnen. Ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gewünscht, bedarf es eines jährlichen Beschlusses.

Beschlussantrag:

Zinserträge aus den Geldanlagekonten der Instandhaltungsrücklage werden für das Jahr 2014 der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Für den Antrag stimmten:	70.228,80 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	0,00 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit einstimmig angenommen wurde.

TOP 4 Beschlussfassung über die Zuführung von Erträgen aus dem Verkauf von Waschmünzen zur Rücklage für das Jahr 2013 und das Jahr 2014

Beschlusshinweis:

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung 2013 wurde beschlossen, dass die Erträge für den Verkauf von Waschmünzen einer Rücklage zuzuführen sind, die dem zukünftigen Kauf bzw. der zukünftigen Instandhaltung der Waschmaschinen dient. Es wurde vereinbart, dass bis einschließlich der Hausgeldabrechnung 2015 alle Erträge gesammelt werden und die Reparaturen bis dahin über die laufende Instandhaltung der Untergemeinschaften bezahlt werden. Erst ab 2016 sollen dann alle kommenden Neuanschaffungen und Reparaturen über das dann angehäuften Rücklagenkonto bezahlt werden.

Beschlussantrag:

Die Erträge aus dem Verkauf von Waschmünzenkonto sollen für das Jahr 2013 und 2014 dem Rücklagenkonto 459397 bei der Aareal Bank Essen zugeführt werden.

Für den Antrag stimmten:	70.228,80 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	0,00 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit einstimmig angenommen wurde.

TOP 5 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2013

Beschlussantrag:

Die Eigentümer genehmigen die vom Verwalter vorgelegte Abrechnung vom 19.08.2014 für den Zeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013 einschließlich der verwendeten Verteilerschlüssel und der gemäß dieser verwendeten Verteilerschlüssel erstellten Einzelabrechnungen. Die Wohnungseigentümer stellen hiermit die Abrechnung per 15.10.2014 fällig; Nachzahlungen und Guthaben sind bis zu diesem Termin auszugleichen. Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeits- und Fahrtkosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Für den Antrag stimmten:	55.489,70 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	14.455,20 MEA
Enthaltungen:	283,90 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 6 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Beschlussantrag:

Den Verwaltungsbeiräten Herrn Wolfgang Buchholz, Herrn Jürgen Gärtner, Herrn Wilfried Kramer, Herrn Peter Schick, Frau Eveline Schneider und Herrn Jürgen Volk wird für den Zeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013 Entlastung erteilt.

Für den Antrag stimmten:	70.228,80 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	0,00 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit einstimmig angenommen wurde.

TOP 7 Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung

Beschlussantrag:

Der TREUREAL Property Management Düsseldorf GmbH wird für den Zeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013 Entlastung erteilt.

Die Eigentümergemeinschaft wünscht hierzu mehrheitlich keine Beschlussfassung, da es nicht notwendig ist, den Verwalter als Dienstleister der WEG zu entlasten. Die WEG sieht rechtlich keine Notwendigkeit und auch keine Vorteile. Dieser Tagesordnungspunkt soll im Jahr 2015 nicht erneut aufgenommen werden.

TOP 8 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2015

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft beschließt den Gesamtwirtschaftsplan 2015 vom 20.08.2014 in Höhe von 1.411.588,75 Euro nebst den sich daraus ergebenden Einzelwirtschaftsplänen und Hausgeldern ab dem 01.01.2015 und stellt ihn zu diesem Termin fällig. Die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplans sind gegenseitig deckungsfähig. Der Wirtschaftsplan 2015 gilt so lange, bis eine Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan erfolgt.

Für den Antrag stimmten:	59.995,10 MEA
--------------------------	---------------

Gegen den Antrag stimmten: 10.233,70 MEA
Enthaltungen: 0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 9 Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirats

Beschlusshinweis:

Wir weisen darauf hin, dass der Verwaltungsbeirat nach Maßgabe des § 29 Abs. 1 WEG aus 3 Mitgliedern besteht. Der BGH hat in seinem Urteil vom 5.2.2010 - V ZR 126/09 - entschieden, dass eine von den Regelungen des WEG abweichende Besetzung des Beirates nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, sofern nicht eine entsprechende Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG getroffen wurde. Die Wahl eines Beirates mit einer von der gesetzlichen Vorgabe abweichenden Anzahl an Mitgliedern ist zwar nicht nichtig, aber erfolgreich anfechtbar.

Beschlussantrag:

Die Eigentümer Frau Eveline Schneider, Herr Wolfgang Buchholz, Herr Jürgen Gärtner, Herr Wilfried Kramer, Herr Peter Schick und Herr Jürgen Volk werden bis auf weiteres als Verwaltungsbeiräte gewählt. Außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit werden die Beiräte von jeglicher Haftung aus ihrer Tätigkeit freigestellt.

Für den Antrag stimmten: 70.722,50 MEA
Gegen den Antrag stimmten: 0,00 MEA
Enthaltungen: 0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit einstimmig angenommen wurde.

TOP 10 Beschlussfassung über die Anmietung des Verwaltungsbüros in der Germanikusstraße 6

Beschlusshinweis:

Bereits in der ordentlichen Eigentümerversammlung 2013 wurde über ein neues Verwaltungsbüro und den Wunsch der Verwaltung, öfter vor Ort sein zu können, gesprochen. Nach längerer Suche wurde ein Büro in der Germanikusstraße 6 gefunden, welches sowohl für die Hausmeister als auch für die Verwaltung geeignet ist und gemeinsam genutzt werden kann. Um eine regelmäßige Präsenz vor Ort zu gewährleisten und bei bevorstehenden Vertragsverhandlungen bzw. möglichen Dienstleisterwechseln die Kontrolle über die Räumlichkeiten zu behalten, ist es der Wunsch der Eigentümer, dieses Büro anzumieten und das bisherige Hausmeisterbüro zu kündigen.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, das bisherige Hausmeisterbüro "Am Römertort 11" zu kündigen und das neue Büro für die Hausmeister und die Verwaltung in der Germanikusstraße 6 anzumieten. Der Mietpreis beträgt zunächst 600,00 Euro pro Monat zzgl. Betriebskosten. Die Kosten werden über die Mittel des laufenden Wirtschaftsplans gedeckt.

Für den Antrag stimmten: 53.213,40 MEA
Gegen den Antrag stimmten: 17.509,10 MEA
Enthaltungen: 0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 11 Beschlussfassung über die Deponierung der gesamten Unterlagen, die im Zusammenhang der Wohnanlage Kupferbergterrassen zur Verfügung stehen - Änderung des Tagesordnungspunktes 23 der ordentlichen Eigentümerversammlung 2012

Beschlusshinweis:

In der ordentlichen Eigentümerversammlung 2012 wurde der Beschluss gefasst, dass alle objektbezogenen Unterlagen in Kopie in einem geeigneten Raum in der Wohnanlage gelagert werden. Die Unterlagen wurden mittlerweile von Corpus Sireo herausgegeben. Zudem steht mit dem neuen Verwaltungsbüro in der Germanikusstraße 6 (TOP 10) ein geeigneter Raum zur Verfügung. Allerdings ist das Kopieren der Pläne extrem kostenintensiv. Es soll daher darüber entschieden werden, dass die Originale gelagert werden und wer Zugang hierzu erhält.

Die WEG wünscht, dass Angebote für die Digitalisierung der Akten eingeholt und auf der ordentlichen Eigentümerversammlung 2015 vorgestellt werden.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft ändert den TOP 23 der ordentlichen Eigentümerversammlung 2012 dahingehend ab und beschließt, dass alle vorhandenen und in dem damaligen Beschluss aufgeführten Unterlagen im Original in dem Verwaltungsbüro Germanikusstraße 6 aufbewahrt werden. Der Verwalter hat diese in abschließbaren, feuerfesten Schränken zu deponieren und die Sichtung von Unterlagen zu überwachen und zu dokumentieren. Die feuerfesten Schränke sollen nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat gekauft und über den Wirtschaftsplan finanziert werden.

Für den Antrag stimmten:	54.054,00 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	16.668,80 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 12 Beschlussfassung über die Sanierung des Fluchttunnels

Beschlusshinweis:

Leider war eine Einigung bzgl. des Fluchttunnels mit dem Grundstückseigentümer noch nicht möglich. Ein angekündigter Vorschlag, wie ein separater Fluchtweg für den Saunabereich für das Hotel geschaffen werden kann, ist bei der Verwaltung noch nicht eingegangen. Auch ein Vergleichsangebot bzgl. der Überbauung des Wellness-Bereichs steht noch aus. Da am 31.12.2014 allerdings die Frist für viele Eigentümer endet, die Kosten der Sanierung des Fluchttunnels von Corpus Sireo erstattet zu bekommen, wird dieses Thema auf die Tagesordnung gesetzt.

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, den Fluchttunnel zu sanieren und die Undichtigkeiten damit beseitigen zu lassen. Hierzu sollen drei Angebote eingeholt werden. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, über die Vergabe der Arbeiten mit zu entscheiden und ein Angebot freizugeben, welches dann von der Verwaltung beauftragt wird. Die Ausführung soll im Jahr 2016 erfolgen. Eine frühere Ausführung ist nicht gewünscht.

Für den Antrag stimmten:	53.770,30 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	16.952,20 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

Beschlussantrag zur Finanzierung:

Die Kosten der Maßnahme werden aus den Instandhaltungsrücklagen der Untergemeinschaften im Verhältnis der Miteigentumsanteile entnommen, welche zu diesem Zwecke mit einer Sonderumlage in Höhe von insgesamt 100.000,00 Euro aufgefüllt werden. Die Sonderumlage wird im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Eigentümer umgelegt und ist fällig am 01.02.2016. Schuldner der Sonderumlage ist derjenige, der am 01.02.2016 Eigentümer ist.

Für den Antrag stimmten:	53.770,30 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	16.952,20 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 13 Beschlussfassung über die Durchsetzung der Forderungen, die sich auf den brandschutztechnischen Mängeln ergeben

Beschlusshinweis:

Die bereits bekannten brandschutztechnischen Mängel müssen nun kurzfristig beseitigt werden. Alle Prüfungen und Versuche, eine umfassende Sanierung zu umgehen, sind erfolglos verlaufen. Die Bauaufsicht fordert nun ein Handeln der WEG bzw. der Verwaltung. Hieraus ergeben sich Ansprüche gegen den aufteilenden Eigentümer. Hierzu wird der von der Verwaltung beauftragte Rechtsanwalt Dr. Blank in der Versammlung persönlich Stellung nehmen und den Beschlussvorschlag erläutern.

Beschlussantrag:

Die Hausverwaltung TREUREAL Property Management Düsseldorf GmbH und ein möglicher Rechtsnachfolger im Amt (nachfolgend kurz „Hausverwaltung“ genannt) werden ermächtigt und beauftragt, die Brandschutzmängel am Gemeinschaftseigentum der WEG Kupferbergterrassen, Mainz (nachfolgend kurz „WEG“ genannt) zu erfassen und sanieren zu lassen sowie sämtliche möglichen Ansprüche in diesem Zusammenhang gegen Corpus Sireo Investment Residential No. 6 GmbH oder einen möglichen Rechtsnachfolger (nachfolgend kurz „Corpus Sireo“ genannt) geltend zu machen, die in diesem Zusammenhang gegen Corpus Sireo wegen der Brandschutzmängel bestehen könnten.

Die Verwaltung wird hierzu die Mainzer Rechtsanwaltskanzlei Dres. Blank und Lehmler beauftragen, die WEG zu beraten und gerichtlich zu vertreten. Die Tätigkeit der Rechtsanwälte wird mit einem Stundensatz von € 250,00 netto im Rahmen einer anwaltsüblichen Honorarvereinbarung von der WEG vergütet.

In einem ersten Schritt wird die WEG ein selbständiges, gerichtliches Beweisverfahren gegen Corpus Sireo einleiten, um durch einen gerichtlich zu beauftragenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Brandschutz den Umfang der Brandschutzmängel am Gemeinschaftseigentum sowie den voraussichtlichen Sanierungsaufwand feststellen zu lassen. Die Einleitung dieses gerichtlichen selbständigen Beweisverfahrens dient zugleich dazu, den Lauf der Verjährungsfristen der gegen Corpus Sireo bestehenden Gewährleistungsansprüche zu unterbrechen.

Zum Zwecke der Geltendmachung der entsprechenden Ansprüche gegen Corpus Sireo treten sämtliche Sondereigentümer ihre vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche gegen Corpus Sireo an die WEG in einer Abtretungserklärung ab, damit die WEG sowohl in eigenem Namen als auch im Namen möglichst aller Sondereigentümer das Verfahren gegen Corpus Sireo betreiben kann. Die Verwaltung wird ermächtigt, diese

Abtretung anzunehmen. Die Abtretung soll sich umfassend auf alle gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche erstrecken, also auch auf die Ansprüche aus den Kaufverträgen, bei denen Corpus Sireo ab einem bestimmten Zeitpunkt zugesagt hat, dem jeweiligen Käufer den Anteil der auf ihn entfallenden Kosten der Brandschutzsanierung zu erstatten.

Der WEG ist bekannt, dass sich bei dem Vorgehen gegen Corpus Sireo Probleme daraus ergeben können, dass nicht alle Sondereigentümer an der Abtretung mitwirken resp. einige der aktuellen Sondereigentümer über keine direkten vertraglichen Ansprüche gegen Corpus Sireo verfügen, weil sie ihr Sondereigentum nicht von Corpus Sireo, sondern im Wege des Zweiterwerbs erworben haben. Gleichwohl soll im selbständigen Beweisverfahren – wie auch in einem möglicherweise nachfolgenden Hauptsacherechtsstreit – die Auffassung vertreten werden, dass auch dann, wenn möglicherweise einzelne Sondereigentümer keinen individuellen Anspruch auf Brandschutzsanierung gegen Corpus Sireo (mehr) haben, doch insbesondere auch den Sondereigentümern, die von Corpus Sireo möglicherweise über das Bestehen der Brandschutzmängel arglistig getäuscht wurden, im Hinblick auf die überragende Bedeutung des Brandschutzes ein Anspruch auf umfassende Sanierung der Brandschutzmängel am gesamten Gemeinschaftseigentum zusteht.

Möglichst zeitnah soll Corpus Sireo aufgefordert werden, binnen einer angemessenen Frist die Brandschutzmängel am gesamten Gemeinschaftseigentum umfassend zu sanieren, damit so die gesetzlichen Voraussetzungen für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen Corpus Sireo bestehen bleiben. Erklärt sich Corpus Sireo umfassend zu einer Sanierung sämtlicher Brandschutzmängel am Gemeinschaftseigentum bereit und verzichtet Corpus Sireo in diesem Zusammenhang auf die Einrede der Verjährung, so erübrigt sich gegebenenfalls die Einleitung resp. weitere Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens vor dem zuständigen Landgericht.

Sollte Corpus Sireo nicht einlenken, so soll nach Vorlage des Gutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Brandschutz im selbständigen Beweisverfahren die Sanierung der Brandschutzmängel am Gemeinschaftseigentum durch die WEG bei gleichzeitiger Erhebung einer entsprechenden Sonderumlage selbst durchgeführt werden. Die Brandschutzsanierung soll öffentlich ausgeschrieben und durch einen qualifizierten Architekten und/oder Ingenieur begleitet werden. Parallel zur Sanierung sollen dann die entsprechenden Schadensersatzansprüche der WEG gegebenenfalls in einem gerichtlichen Hauptsacheverfahren gegen Corpus Sireo geltend gemacht werden.

Für den Antrag stimmten:	60.382,80 MEA
Gegen den Antrag stimmten:	9.120,30 MEA
Enthaltungen:	0,00 MEA

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag somit mehrheitlich angenommen wurde.

TOP 14 Beschlussfassung über die TV-Versorgung der Wohnungseigentümergeinschaft

Beschlusshinweis:

Bereits in den ordentlichen Eigentümerversammlungen 2012 und 2013 wurde über das Thema "Medienversorgung" gesprochen. Eine Beschlussfassung erfolgte allerdings nicht. In dieser Versammlung werden sowohl Kabel Deutschland als auch Herr Köth, der die Umrüstung auf eine Sat-Versorgung anbietet, persönlich anwesend sein und offene Fragen zur Umsetzung beantworten. Es liegen zu beiden Vorschlägen aktuelle Angebote vor.

Hinweis: Da keine einvernehmliche Lösung möglich ist, kommt es zu einer Abstimmung zwischen den beiden Varianten "Kabel" und "Sat". Es werden hierbei beide Beschlussanträge gestellt und nur die jeweiligen Ja-Stimmen und Enthaltungen ausgezählt.

Beschlussantrag 1:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, die Firma Multimedia-Service Köth gemäß dem Angebot 14-00196-BE vom 16.06.2014 zu beauftragen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 55.839,56 Euro inkl. Mehrwertsteuer. Die Kosten der Maßnahme werden den Instandhaltungsrücklagen der Untergemeinschaften im Verhältnis der Miteigentumsanteile entnommen.

Beschlussantrag 2:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, einen digitalen Kabelvertrag mit der Firma Kabel Deutschland gemäß dem Angebot vom 24.07.2014 abzuschließen. Die Laufzeit beträgt 120 Monate. Die Kosten belaufen sich auf 5,22 Euro pro Wohnung zzgl. Mehrwertsteuer pro Monat (6,21 Euro inkl. Mehrwertsteuer) und werden über die Mittel des laufenden Wirtschaftsplans gedeckt.

Für die Umstellung auf eine Sat-Versorgung stimmen:	8.587,00 MEA
Für den Neu-Vertrag mit Kabel Deutschland stimmen:	28.300,70 MEA
Enthaltungen:	19.654,10 MEA

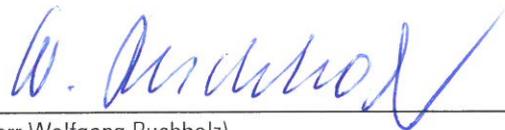
Der Versammlungsleiter verkündete, dass die Gemeinschaft somit mehrheitlich den Abschluss eines Neuvertrages mit Kabel Deutschland gemäß Angebot vom 24.07.2014 beschlossen hat.

SONSTIGES

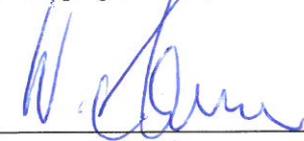
Zur Unterzeichnung des Protokolls stellten sich die Verwaltungsbeiräte Herr Wolfgang Buchholz, Herr Jürgen Gärtner, Herr Wilfried Kramer, Herr Peter Schick, Frau Eveline Schneider und Herr Jürgen Volk zur Verfügung.

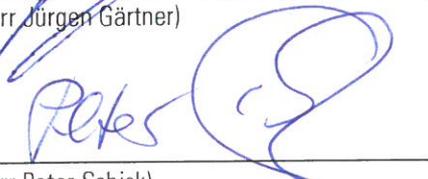
Herr Lux bedankte sich bei den anwesenden Eigentümern für die angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit und schloss um 22.43 Uhr die Versammlung

TREUREAL
property management
TREUREAL Property Management
Düsseldorf GmbH
Immermannstr. 50, 40210 Düsseldorf
Tel. 0211-73277-0 Fax 0211-73277-199
(Herr Dominik Lux)


(Herr Wolfgang Buchholz)


(Herr Jürgen Gärtner)


(Herr Wilfried Kramer)


(Herr Peter Schick)


(Frau Eveline Schneider)


(Herr Jürgen Volk)