

Protokoll
über die 1- ordentliche Eigentümerversammlung
Aktienstr 73-87 Schacht-Franz-Str 6-20,17,19
in 45359 Essen

Datum der Versammlung: 14.12.2000
Ort: im Pfarrsaal der kath. Kirchengemeinde St. Antonius Abbas,
Kiek Ut 8 in 45359 Essen -Schönebeck
Verwaltung: Corpus Immobilien Management Dusseldorf GmbH
Beginn der Versammlung: 17.00 Uhr
Ende der Versammlung: 19.55 Uhr
Versammlungsleiterin: Sieglinde Kohl
Protokollführerin: Anja Meuser
Teilnehmer seitens der Verwaltung: Sieglinde Kohl, Anja Meuser,

Die Wohnungseigentümer haben gem. der Anwesenheitsliste an der Versammlung teilgenommen.

Die Einladungen zur Versammlung wurden mit Datum 22.11.2000 den Eigentümern übersandt. Damit ist eine ordnungsgemäße Einladung zur Versammlung gemäß der Einberufungsfrist erfolgt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist damit einverstanden, dass Wohnungseigentümer, die erst nach dem Versammlungstermin Eigentümer werden, an der Versammlung teilnehmen. Frau Kohl weist darauf hin, dass diese Eigentümer aber nicht stimmberechtigt sind.

In der Eigentümerversammlung sind 9.880,62/10.000 Miteigentumsanteile vertreten. Gemäß Teilungserklärung ist die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig.

Top 1:

Allgemeine Information des Verwalters

Die anwesenden Eigentümer werden auf die rechtlich veränderte Situation hingewiesen. Die Rechtsgrundlage für die zum 29.02.2000 gebildete Wohnungseigentümergeinschaft ist die Teilungserklärung. Die Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum wird erläutert. Die Instandhaltung des Sondereigentums, der innere Bereich der Wohnung, obliegt jedem Eigentümer selbst. Die Auftragserteilung für eventuelle Reparaturen hat durch den Sondereigentümer zu erfolgen. Kosten für das Gemeinschaftseigentum, die Wohnanlage mit den technischen Einrichtungen sowie die Außenanlagen, werden den Eigentümern gemeinschaftlich, im Verhältnis der Miteigentumsanteile belastet, sofern keine Kostentragungsverpflichtung für den Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigten besteht.

Die Umstellung von DEM auf Euro wird voraussichtlich im Aug. 2001 rückwirkend zum 01.01.2001 erfolgen. Die Wohngeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2001, die im Jahr 2002 erstellt wird, wird demzufolge in Euro ausgefertigt. Das Ergebnis der Abrechnung wird nachrichtlich in DEM ausgewiesen.

Top 2:

Einzelbeschlussfassung zu Veränderungen oder Neuabschlüssen von Wartungs- und Pflegeverträgen

- | | | | |
|----|--------------|----|----------------------------|
| a) | Winterdienst | d) | Wartung der Heizungsanlage |
| b) | Hausmeister | e) | Treppenhausreinigung |
| c) | Gartenpflege | | |

Zu a): Winterdienst

Die Verwaltung empfiehlt den Anwesenden einen Vertrag für die Schnee- und Eisbeseitigung abzuschließen. Durch den Abschluss eines Vertrages mit einem gewerblichen Unternehmen wird

die Verkehrssicherungspflicht, die bei der Wohnungseigentümergeinschaft liegt, auf das Unternehmen übertragen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Heranziehung von Wohnungseigentümern zu persönlichen Dienstleistungen keine rechtliche Grundlage findet.

Der Abschluss eines Pauschalbereitstellungsvertrages wird diskutiert. Dieser Pauschalvertrag beinhaltet eine einmalige Bereitstellungspauschale in Höhe von ca. DM 800,-. Die jeweiligen Einsätze wurden zusätzlich im Stundenlohn abgerechnet. Diese Leistungen wurden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. erbracht werden.

Die Eigentümer erörtern diesen Punkt ausführlich und kommen zu dem Ergebnis, mit dem Winterdienst vorerst keine Firma zu beauftragen.

Die Gemeinschaft beschließt:

Der Winterdienst wird vorerst in Eigenregie, Hausweise, von den Eigentümern durchgeführt.

Der Beschluss wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.397,73/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	482,89/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Zu b): Hausmeister

Frau Kohl teilt den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass der Eigentümer, Herr Semper, sich bereit erklärt, die Hausmeistertätigkeiten für die WEG zu übernehmen. Herr Semper hat bisher die Aufgaben des Hausbeauftragten wahrgenommen und ist aufgrund dessen mit den anfallenden Aufgaben vertraut.

Die Versammlung begrüßt die Entscheidung von Herrn Semper und beschließt:

Die WEG wird Herrn Semper als Hausmeister beschäftigen. Die Verwaltung und der noch zu wählende Verwaltungsbeirat werden ein entsprechendes Leistungspaket für die Hausmeistertätigkeiten erstellen, die Vergütung vereinbaren und mit Herrn Semper einen Vertrag abschließen.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Zu c): Gartenpflege

Da die Eigentümer mit den gärtnerischen Pflegearbeiten der Firma Pitschke nicht zufrieden sind, soll der Vertrag gekündigt und die Gartenpflege durch Ausschreibung neu vergeben werden.

Nach ausführlicher Erörterung beschließt die Gemeinschaft:

Der Vertrag mit Fa. Pitschke für die Gartenpflege wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft gekündigt.

Der Verwalter wird beauftragt, neue Angebote einzuholen und diese dem Verwaltungsbeirat vorzulegen. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Beirat.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Zu d): Wartung der Heizungsanlage

Frau Kohl teilt der Versammlung mit, da(i die Wartung der Heizungsanlage von der Firma Wolter durchgeführt wird. Da die WEG mit den Arbeiten dieser Firma zufrieden ist, soll hier keine Änderung erfolgen.

Die Eigentümer fassen folgenden Beschluss:

Die Wartung der Heizungsanlage wird weiterhin durch die Firma Wolter vorgenommen.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Zu e): Treppenhausreinigung

Die Treppenhausreinigung wird Hausweise in Eigenregie durchgeführt. Nach ausführlicher Erörterung soll diese Regelung beibehalten werden.

Die Eigentümer fassen folgenden Beschluss:

Die Treppenhausreinigung wird wie bisher Hausweise in Eigenregie durchgeführt.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen	9.880,62/10.000,00	MEA
NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00	MEA
Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00	MEA

Top 3:

Beschlussfassung zu den Instandsetzungsarbeiten an den Fenstern im Sondereigentum durch den Sondereigentumsberechtigten gemäß Vorgaben für Farbe, Material, Wärmedämmung, Glas) durch den Verwalter

Der Verwalter führt aus, dass zu diesem Tagesordnungspunkt die Beschlussfassung nur zu der Vorgabe erfolgt, da die Kostentragungsverpflichtung in der Teilungserklärung geregelt ist. Die Vorgabe ist erforderlich, um das einheitliche Gesamtbild der Anlage zu erhalten.

Die Gemeinschaft beschließt:

Die Erneuerung/Austausch der Fenster im Bereich des Sondereigentums durch den jeweiligen Sondereigentümer ist gemäß nachfolgend aufgeführter Vorgaben auf eigene Kosten lt. Teilungserklärung, § 6 Abs, 1, 2b vorzunehmen.

- Ausschließlich Holz- oder Kunststofffenster
- Ausschließlich weiße Fenster
- Die Dämmwerte laut Wärmeschutzverordnung müssen eingehalten werden
- Die Fenster müssen Klarglas enthalten
- Die Fenster müssen den anderen Fenstern genau angepasst werden
- Rollladen erhalten bei Austausch die Farbe lichtgrau, angelehnt an RAL-Ton 7035.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 ME

Es wird beantragt, aus Sicherheitsgründen den Austausch der Rollladen auch in Metall durchführen zu können. Die Farbe diese Metallrollladen musste auch lichtgrau sein.

Die Gemeinschaft beschließt:

In der nächsten Eigentümerversammlung wird über den Antrag, zum Austausch von Rollladen im Material "Metall" beschlossen.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Top 4:

Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates gemäß § 29 WEG

Die Verwaltung empfiehlt, bei der Größe der WEG, 4 Eigentümer als Beirat zu wählen.

Der Beirat vertritt die Interessen der Gemeinschaft und unterstützt den Verwalter bei seiner Arbeit. Der Wirtschaftsplan, die Kalkulation des Wirtschaftsplanes, Rechnungslegung und Kostenvoranschläge sollen, bevor sie die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Es werden folgende Vorschläge unterbreitet:

Herr Krähling
Herr Haut
Herr Brandes
Herr Plewa
Herr Wolff
Herr Paetsch

Die Versammlung wählt nach ausführlicher Erörterung alle 6 vorgeschlagenen Beiratsmitglieder in einem Wahlgang.

Beschluss:

Die Herren Brandes, Haut, Krähling, Paetsch Oliver, Plewa und Wolff werden in den Verwaltungsbeirat gewählt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8.607,65/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	85,28/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	1.187,69/10.000,00 MEA

Die gewählten Beiräte nehmen das Amt an. Die Beiräte arbeiten ehrenamtlich.

Top 5:

Beschlussfassung über die Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen und Gemeinschaftsräumen

Der Verwalter weist darauf hin, dass alle Gemeinschaftsraume sowie alle gemeinschaftlichen Außen- und Gartenflächen für alle begehbar sein müssen. Gemeinschaftliche Flächen dürfen nicht mit Sondereigentum oder Sperrmüll besetzt werden.

Top 6:

Erörterung der anstehenden Strauch- und Baumbeschnitte

Die Verwaltung teilt der Versammlung mit, dass von der Firma Pitschke ein Angebot zum beschnitten von 15 Platanen vorliegt. Die anfallenden Kosten für diesen Baumbeschnitt werden mit DM 3.833,80 brutto angegeben.

Nach ausführlicher Erörterung kommt die Versammlung zu dem Entschluss, auf jeden Fall einen Beschnitt der Baume durchführen zu lassen. Art und Umfang des Beschnittes der Baume werden in einen noch durchzuführenden Ortstermin mit der Verwaltung, dem Beirat und ggfs. einem Gärtner festgelegt.

Die Gemeinschaft beschließt:

Der Beschnitt der Bäume wird durchgeführt. Die Auftragserteilung erfolgt nach Vorlage von Angeboten durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Top 7:

Beschlussfassung über Auflagen zur Genehmigung des Betriebs von Waschmaschinen/ Wäschetrocknern in gemeinschaftlichen Waschküchen/Trockenräumen

Eine Regelung über die Nutzung der Waschküchen/Trockenräume erfolgt Hausweise. Die Anwesenden diskutieren die Vor- und Nachteile des Betriebs von Abluft- oder Kondensattrocknern. Wobei grundsätzlich der Betrieb von **Kondensattrocknern** empfohlen wird.

Bei den Neuanschaffungen von Trocknern genehmigt die Verwaltung nur noch die Aufstellung von Kondensattrocknern. Die WE-Gemeinschaft genehmigt die Aufstellung von Ablufttrocknern nur noch für bereits angeschaffte Geräte mit den Auflagen, dass der Anschluss keinen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum verursacht und keine Mitbewohner belästigt werden.

Top 8:

Beschlussfassung über eine Vereinbarung gemäß § IS Abs. 1 WEG lt. anliegender Hausordnung

Nach eingehender Erörterung wird die Annahme der Hausordnung noch nicht zum Beschluss gebracht. Die Wohnungseigentümer können ihre inhaltlichen Vorschläge dem Verwaltungsbeirat mitteilen. Nach Auswertung der Vorschläge wird die Hausordnung entsprechend überarbeitet und in der nächsten Versammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Top 9:

Reinigung Hauseingangs- u. Mülltonnenbereich

Zur Regelung der Reinigung der Hauseingangs- u. Mülltonnenbereiche wird für jedes Haus entsprechende Reinigungspläne erstellt.

Nach ausführlicher Diskussion beschließt die Gemeinschaft:

Die Reinigung der Hauseingangsbereiche wird wie bisher in Eigenregie der Wohnungseigentümer durchgeführt.

Die Flächen der Mülltonnenplätze werden auf die entsprechenden Häuser aufgeteilt und ebenfalls durch die Eigentümer in Eigenregie gereinigt.

Die Eigentümer werden dem Verwalter einen Plan (je Haus) vorlegen, so dass der Verwalter einen Plan für die Reinigung der Hauseingangs- und Mülltonnenbereiche erstellen kann.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

In der nächsten Eigentümerversammlung soll über eine Änderung der Mülltonnenplätze beschlossen werden.

Top 10:

Beschlussfassung über eine Vereinbarung zur Zustellung des Protokolls der Eigentümerversammlung an alle Wohnungseigentümer zu Lasten der Gemeinschaft

Die Verwaltung bietet den Wohnungseigentümern an, jedem Miteigentümer ein Exemplar der

Versammlungsniederschrift gegen Erstattung der anfallenden Portogebühren zuzusenden. Ausführend wird darauf hingewiesen, dass entgegen der weit verbreiteten Ansicht keine gesetzliche Verpflichtung des Verwalters besteht, allen Eigentümern eine Ausfertigung der Niederschrift zu übersenden.

Die anwesenden Wohnungseigentümer befürworten die Zusendung des Versammlungs-Protokolls.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Protokoll zur Versammlung wird nach Unterzeichnung durch die Verwaltung und den Verwaltungsbeirat innerhalb der Gemeinschaft vom Verwaltungsbeirat und Herrn Semper an alle Wohnungseigentümer verteilt. Den nicht im Objekt wohnenden Eigentümern wird das Protokoll per Post zugesandt. Die dabei anfallenden Portogebühren gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

Die Anwesenden beschließen einstimmig die Verteilung bzw. Versendung der Niederschrift mit der Kostentragsverpflichtung der Portogebühren durch die Gemeinschaft.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.880, 62/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00/10.000,00 MEA

Top 11:

Beschlussfassung über die Eventualeinberufung möglicher Wiederholungsversammlungen

Gemäß Gesetz und der Teilungserklärung ist die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der Gemeinschaft vertreten sind. Sollten weniger als die Hälfte vertreten sein, kann zu einer Wiederholungsversammlung eingeladen werden, die unabhängig der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist.

Eine erneute Einberufung ist für die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter zeit- und kostenintensiv.

Bevollmächtigt werden können Miteigentümer, der Verwaltungsbeirat oder die Verwaltung.

Die Anwesenden beschließen:

Der Verwalter ist ermächtigt, zugleich in jeder Einladung zu einer Eigentümerversammlung zur sofortigen Wiederholungsversammlung für den Fall einzuladen, dass die Versammlung zum angesetzten Beginn nicht beschlussfähig sein sollte.

Die Wiederholungsversammlung soll stets eine halbe Stunde später am gleichen Tag und gleichen Ort beginnen und stattfinden.

Im Einladungsschreiben ist darauf hinzuweisen, dass die Wiederholungsversammlung, ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile, bei gleicher Tagesordnung, von Anfang bis Ende beschlussfähig bleibt.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	
JA-Stimmen:	9.880,62/10.000,00 MEA
NEIN-Stimmen:	0,00/10.000,00 MEA
Stimmenenthaltungen:	0,00/10.000,00 MEA

In diesem Zusammenhang wird festgelegt, dass zukünftig die Eigentümerversammlungen erst ab 18.00 Uhr beginnen sollen.

Top 12:

Diskussion über die Entfernung der zusätzlichen Außenwasserstellen

Nach kurzer Erörterung kommt die Versammlung zu dem Ergebnis, die zusätzlich angebrachte Außenwasserstelle zu entfernen.

Die Eigentümer fassen folgenden Beschluss:

Die zusätzlich angebrachte Außenwasserstelle wird entfernt. Die Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers, der diese Außenwasserstelle angebracht hat.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9790,24/10.000,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	90,38/10.000,00 MEA
	Stimmenenthaltungen:	0,00/10.000,00 MEA

Top 13:

Verschiedenes

Heizung

Frau Kohl weist darauf hin, dass alle zusätzlich angebrachten Heizkörper (z.B. in den Badern oder Kellern) mit Wärmemessern ausgerüstet werden müssen. Die sich daraus ergebenen zusätzlichen qm-Flächen müssen bei der Heizkostenabrechnung mit eingeschlossen und den jeweiligen Wohnungen als zusätzlich beheizbare Fläche zugerechnet werden.

Zur Feststellung der zusätzlich angebrachten Heizkörper in den Kellern wird eine Ortsbegehung durch die Verwaltung und den Beirat stattfinden.

In Zuge der Ablesung der Wärmemesser wird geprüft, in welchen Badern zusätzliche Heizkörper angebracht wurden.

In der nächsten Eigentümerversammlung soll über eine Veränderung des Heizkostenverteilungsschlüssels von z. Zt. 50/50 auf dann 70/30 (70% Umlage nach Verbrauch und 30% Umlage nach qm) abgestimmt werden

Autowaschplätze

In der nächsten Versammlung soll eine Regelung über die Nutzung und die Abrechnung der anfallenden Kosten bei den Autowaschplätzen festgelegt werden.

Es soll ein Schild "Waschplatz freihalten" angebracht werden.

Wasserkosten

Frau Kohl teilt der Versammlung mit, dass in den Häusern, wo eine Wasseruhr vorhanden ist, die anfallenden Kosten Hausweise umgelegt werden.

Parkplätze

Bei einem Ortstermin Verwaltung und Beirat wird geprüft, ob die vorhandenen Parkplätze für die Bewohner durch Schilder abgegrenzt werden können.

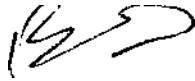
Allgemeines

In den im Sondernutzungsrecht stehenden Kellern dürfen keine Bäder eingebaut werden.

Es wird geprüft, ob in den Garagen ein Stromanschluß möglich ist und wie die Kosten umzulegen sind.

Da immer wieder Probleme mit dem Wasserdruck auftreten, soll eine Prüfung durch die Wasserwerke erfolgen.

Die Versammlung wird um 19.55 Uhr geschlossen.



Verwaltungsbeirat



Verwaltungsbeirat



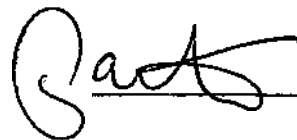
Verwaltungsbeirat



Verwaltungsbeirat



Verwaltungsbeirat



Verwaltungsbeirat

Anja Meuser (Protokollführerin)

Sieglinde Kohl (Versammlungsleiterin)