

Protokoll über die ordentliche Eigentümerversammlung Aktienstr. / Schacht-Franz-Str. in 45359 Essen

Datum 13.11.2001
Ort: Pfarrsaal der kath. Kirchengemeinde St. Antonius Abbas
in 45359 Essen
Verwaltung: Corpus Immobilien Management GmbH
Beginn der Versammlung: 17.20 Uhr
Ende der Versammlung: 20.50 Uhr
Versammlungsleiterin: Sieglinde Kohl
Protokollführerin: Natascha Becker

Die Einladungen zur Versammlung wurden mit Datum 23.10.2001 den Eigentümern übersandt. Damit ist eine ordnungsgemäße Einladung zur Versammlung gemäß der Einberufungsfrist erfolgt.

In der Eigentümerversammlung sind 9096,54 / 10.000 Miteigentumsanteile vertreten. Dies entspricht mehr als 50 % der Miteigentumsanteile, so dass die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig ist.

TOP 1: Allgemeine Information des Verwalters über das Objekt

Allen anwesenden Wohnungseigentümern wird vor der Versammlung eine Abrechnung 2000 ausgehändigt.

Frau Kohl informiert die Versammlung über die nachstehenden Punkte:

Die Gartenpflege wurde an die Firma WGL vergeben und zwischenzeitlich wieder gekündigt. Die WEG ist mit dieser Firma unzufrieden gewesen. Die Neuvergabe für 2002 wird mit dem Beirat abgestimmt. Die Firma Pitschke erklärt sich nicht mehr bereit, die Gartenpflegearbeiten durchzuführen.

Frau Kohl teilt den anwesenden Miteigentümern mit, dass Vollmachten an Verwandte von Eigentümern erstellt wurden. Die Versammlung wird gefragt, ob ein Eigentümer einen Einwand zur Teilnahme dieser Personen hat. Kein Eigentümer spricht sich dagegen aus.

TOP 2: Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2000

Die Prüfung der Belege erfolgte durch den Beirat am 31.05.2001

Frau Kohl teilt den Anwesenden mit, dass noch keine Heizkostenabrechnung vorgelegt werden kann. Diese konnte von der Ablesefirma noch nicht erstellt werden. In der vorliegenden Abrechnung 2000 wurden die Heizkosten von der Verwaltung berücksichtigt und entsprechend dem Miteigentumsanteil verteilt. Es erfolgte keine Verteilung nach Umlageschlüssel 50/50.

Sobald die Heizkostenabrechnung vorliegt erhält jeder WE nochmals eine Abrechnung 2000 sowie die darin berücksichtigte Heizkostenabrechnung der Ablesefirma zugesandt. Verschiedene Fragen zur Abrechnung werden geklärt. Die Verteilung von verschiedenen Kostenpositionen wird besprochen. Der Beirat nimmt zur Verteilung der Kosten und Erträge der Waschplätze Stellung.

Nachdem es keine weiteren Fragen zur Abrechnung gibt, beschließt die Versammlung:

Beschluss:

Die vorgelegte Jahresabrechnung 2000, bestehend aus der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen wird genehmigt. Sobald die Heizkostenabrechnung vorliegt, wird diese nachgesandt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

Einstimmig wird dieser Beschlussantrag angenommen.

TOP 3: **Entlastung des Verwalters**

Der Beirat berichtet über die Verwaltungstätigkeit, und empfiehlt den anwesenden Eigentümern der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Beschluss:

Der Verwaltung wird für das Wirtschaftsjahr 2000 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

Frau Kohl bedankt sich für das ausgesprochene Vertrauen.

TOP 4: **Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2001/2002**

Frau Kohl teilt den Anwesenden mit, dass in dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2001 die von jedem WE selbst zu zahlende Grundsteuer nicht mehr berücksichtigt ist.

Die Ermittlung der Kosten für den Wirtschaftsplan wird kurz erläutert. Die Kosten aus der Abrechnung 2000 wurden um ca. 5 % erhöht.

Die Versammlung beschließt:

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2001/2 wird angenommen. Er soll so lange Gültigkeit behalten, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

TOP 5: **Bericht des Verwaltungsbeirates**

Herr Brandes berichtet über die Aufgaben und Pflichten eines Verwaltungsbeirates gem. § 29WEG.

Er macht die Eigentümer darauf aufmerksam, dass das Fachbuch „Der Wohnungseigentümer“ für die Gemeinschaft angeschafft wurde. Jeder Eigentümer ist berechtigt, in dieses Buch einzublicken.

Herr Brandes teilt den Eigentümern mit, dass er von den anderen Beiratsmitgliedern zum Vorsitzenden gewählt wurde.

In Zusammenarbeit mit dem Beirat wurde ein neuer Vertrag mit Herrn Semper über die Hausmeistertätigkeit abgeschlossen.

Der Verwaltungsbeirat hat sich bei der Begehung aller Häuser einen Gesamteindruck der Anlage verschafft.

TOP 6: **Information über die Aufgaben des Verwaltungsbeirates**

Da ein Teil der Aufgaben zu diesem Punkt schon durch Herrn Brandes unter TOP 5 ausgeführt wurde, geht Frau Kohl nur kurz auf diesen Punkt ein:

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.

TOP 7 :

Entlastung des Verwaltungsbeirates

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2000 Entlastung erteilt.

Die Anwesenden fassen folgenden Beschluss:

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2000 durch die Eigentümergemeinschaft Entlastung erteilt.

Der Beschluss wird durch die Eigentümerversammlung einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

TOP 8:

Wahl/bzw. Bestätigung des Verwaltungsbeirates

Frau Kohl dankt den 6 Beiratsmitgliedern im Namen der WEG für die geleistete Arbeit. Auf Nachfrage von Frau Kohl bestätigen die Beiratsmitglieder, dass sie sich bereit erklären das Amt weiterhin zu übernehmen.

Von den Eigentümern wird eine geheime Wahl der einzelnen Beiratsmitglieder gewünscht. Die Verwaltung verteilt Stimmzettel.

Nach kurzer Zeit erklären die Herren Haut und Wolf (Beiratsmitglieder), dass sie das Amt freiwillig niederlegen, und somit eine geheime Wahl nicht mehr nötig sei. Die anwesenden Eigentümer erklären sich damit einverstanden.

Somit stehen zur Wahl:

- Herr Brandes
- Herr Krähling
- Herr Plewa
- Herr Paetsch

Die Versammlung beschließt:

Die o.g. Personen sollen für das kommende Jahr zum Verwaltungsbeirat bestellt werden. Die Mitglieder werden ehrenamtlich tätig. Sie haben den Anspruch auf jährliche Entlastung.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

Die Gewählten nehmen die Wahl an.

An dieser Stelle wird aus den Reihen der Eigentümer der Antrag gestellt, den Tagesordnungspunkt **16** vor den Tagesordnungspunkt 9 zu ziehen. Der Antrag wird angenommen.

TOP 16:

Beschlussfassung über Auflagen zur Hundehaltung

Frau Kohl führt die derzeitigen Probleme im Objekt durch die Hundehaltung aus. Es wird berichtet, dass die Hundehaltung in einer Wohnung kommerziell betrieben wird (Hundepension). Durch das hohe Hundeaufkommen im Objekt kommt es zu unnötigen Verschmutzungen. Frau Kohl macht darauf aufmerksam, dass die artgerechte Haltung von Hunden gewährleistet sein muss.

Sodann stellt ein Eigentümer den Antrag, dass für die Zukunft nur ein Hund je Wohnung genehmigt werden soll. Kommerzielle Tierhaltung soll untersagt werden. Die Hunde müssen artgerecht gehalten werden, und dürfen das Grundstück sowie das Haus nicht verschmutzen.

Es wird die Frage aufgeworfen, wie es sich mit Hundehaltern verhält, die bereits mehr als einen Hund halten. Diese dürfen nach einhelliger Meinung diese Hunde behalten, sie werden von der Regelung ausgeschlossen. Eine Neuanschaffung von Hunden (mehr als ein Hund) wird jedoch untersagt.

Nach kontroverser Diskussion dieses Antrages beschließt die Versammlung:

Die Hundehaltung soll durch die Hausordnung für die Zukunft geregelt werden. Es darf nur ein Hund je Wohnung gehalten werden. Kommerzielle Hundehaltung wird untersagt. Die Hundehalter werden zur Reinigung der durch ihre Hunde verunreinigten Flächen verpflichtet.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8594,51	MEA
	NEIN-Stimmen:	238,10	MEA
	Stimmenenthaltungen	263,93	MEA

Mit Mehrheit wird dieser Beschlussantrag angenommen.

TOP 9:

Beschlussfassung über eine Vereinbarung gem. § 15 Abs. 1 WEG lt. anliegender Hausordnung

Die Hausordnung wird in ihrer Gesamtheit besprochen. Verschiedene Fragen werden besprochen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass Fahrräder auf Gemeinschaftsflächen abgestellt werden. Dies soll in Zukunft unterbleiben, da die einzelnen Keller dafür benutzt werden können.

Frau Kohl weist die Eigentümer von vermieteten Wohnungen darauf hin, dass sie die Hausordnung auch ihren Mietern zukommen lassen sollen.

Nach eingehender Erörterung wird die Annahme der Hausordnung zum Beschluss gebracht. Die Versammlung beschließt:

Die vorliegende Hausordnung wird mit der Änderung (Ergänzung) zur Hundehaltung angenommen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8773,07	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	323,47	MEA

Mehrheitlich wird dieser Beschlussantrag angenommen.

TOP 10:

Entsorgung Sperrmüll

Es wurde festgestellt, dass auf gemeinschaftlichen Flächen Gegenstände gelagert werden. Der Beirat hat sich zu diesem Thema besprochen und die Idee ausgearbeitet eine Sperrmüllaktion durchzuführen. Hierbei sollen die Gegenstände dann von den Eigentümern gemeinschaftlich zur Straße gestellt werden, wo sie dann vom Sperrmüll abgeholt werden.

Gegenstände, die nicht auf den Sperrmüll gestellt werden sollen, sind bitte frühzeitig zu kennzeichnen oder zu entfernen.

Frau Kohl bittet um Meldung von Freiwilligen, die sich an der Aktion beteiligen wurden. Es erfolgen einige Handmeldungen.

Der Beirat wird für diese Aktion einen Aushang machen, mit dem die Bewohner der Häuser auf diese Aktion hingewiesen werden.

Es ergeht sodann folgender Beschlussantrag:

Der auf den Gemeinschaftsflächen abgestellte Unrat wird durch einige Miteigentümer nach Vorankündigung über den Sperrmüll entsorgt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

TOP 11:

Beschlussfassung über eine Kostenbelastung von Wohnungseigentümern bei Nichteinhaltung der Pflege- und Reinigungsordnung

Es wird sich darüber beklagt, dass einige Mieter und Eigentümer der Reinigungspflicht nicht nachkommen.

Frau Kohl macht den Vorschlag, den säumigen Personen eine Abmahnung innerhalb von wenigen Tagen nach der Meldung zu schicken.

Der Beirat berichtet, dass durch die Verwaltung ein Angebot der Firma Pitschke über die Reinigung sowie das Fegen der Allgemeinflächen eingeholt wurde. Die Kosten je Wohneinheit wurden 6,00 DM je Monat betragen. Hierüber kann jedoch kein Beschluss gefasst werden, da der Tagesordnungspunkt nicht auf der Einladung vermerkt war. Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Versammlung vorbereitet.

Es wird folgender Beschlussantrag gestellt:

Bei Nichteinhaltung der Reinigungspflicht erfolgt nach Meldung eine Abmahnung durch die Verwaltung. Sollte die Reinigung trotzdem nicht erfolgen, wird der jeweilige Eigentümer mit 15 ,00 € pro ausgefallener Reinigung belastet.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8718,44	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	378,10	MEA

TOP 12:

Beschlussfassung über eine Änderung des Heizkostenverteilerschlüssels von 50/50 auf 30/70

Es erfolgt eine kurze Erläuterung durch Frau Kohl, dass die Verteilung der Heizkosten zurzeit im Verhältnis 50 % nach Wohnfläche, und 50 % nach tatsächlichem Verbrauch erfolgt.

Eine Änderung auf 30 % Wohnfläche und 70 % Verbrauch wurde angedacht.

Der Punkt wird ausführlich und kontrovers diskutiert. Ein Vorschlag wird aus den Reihen der Eigentümer gemacht. Dieser Vorschlag wird sogleich zum Beschluss gebracht.

Beschlussantrag:

Der Heizkostenverteilerschlüssel wird ab 01.01.2002 auf von derzeit 50/50 auf 40/60 geändert.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

TOP 13

Diskussion und Beschlussfassung zum Anbringen von 2 Zäunen (Farbe grün, Material Metall, Höhe 80 cm) zur Abgrenzung bei Haus 12 zum Sandkasten und zur Abgrenzung bei Haus 6 zum Parkplatz

Frau Kohl erteilt das Wort an den Beirat. Herr Krähling berichtet zu diesem Punkt:

Herr Krähling beschreibt die Art und Weise der Ausführung und den Ort, an dem der Zaun aufgestellt werden soll. Er soll dazu dienen so genannte „Abkürzungen“, durch die Pflanzen niedergetreten werden, und somit das Gesamtbild der Anlage gestört wird zu versperren.

Es gibt die Möglichkeit den Zaun in Eigenleistung aufzustellen, oder aber die Ausführung durch ein Fachunternehmen machen zu lassen.

Es ergeht der Beschlussantrag:

Die Zäune sollen in Abstimmung mit dem Beirat in Eigenleistung aufgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8227,20	MEA
	NEIN-Stimmen:	550,20	MEA
	Stimmenenthaltungen	319,14	MEA

TOP 14:

Beschlussfassung über die Anbringung von Markisen

Frau Kohl teilt den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass sie die Weisung der Firma Wohnprojekt Essen (WPE) hat zu diesem Punkt mit Nein zu stimmen. Da es sich um eine Beschlussfassung handelt, welche nach der Teilungserklärung nur mit einer 2/3- Mehrheit angenommen werden kann, und die WPE mehr als 1/3 der Stimmanteile hält, erscheint eine Beschlussfassung nicht sinnvoll.

Es entbrennt eine kontroverse Diskussion. Es ergeht aus den Reihen der Eigentümer der Vorschlag, diesen Punkt auf der Eigentümerversammlung des nächsten Jahres wieder zu besprechen, da sich bis dahin die Stimmverhältnisse geändert haben können. Dieser Vorschlag wird angenommen.

TOP 15:

Beschlussfassung über die Genehmigung zur Anbringung von Katzennetzen

Auch in diesem Punkt hat die WPE Frau Kohl die Weisung gegeben mit Nein zu stimmen.

Es wird kurz über diesen TOP diskutiert und beschlossen: Über die Anbringung von Katzennetzen wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	444,43	MEA
	NEIN-Stimmen:	7167,45	MEA
	Stimmenenthaltungen	1484,66	MEA

Die Mehrheit spricht sich eindeutig gegen die Anbringung von Katzennetzen aus.

TOP 17:

Diskussion und Beschlussfassung über das Entfernen einiger Bäume

Die Verwaltung führt aus, dass sich bei einer Begehung des Grundstücks mit dem Beirat und einem Gartenunternehmen ergeben hat, dass einige Bäume abgestorben sind, oder zu nahe an der Hauswand stehen.

Der Beirat beschreibt die Lage der Bäume.

Es entbrennt eine äußerst kontroverse Diskussion über das Entfernen und Beschneiden von Bäumen.

Es wird der Vorschlag gemacht ein Gremium zu bilden, welches sich bei einer Begehung mit einem Fachunternehmen über die Situation informiert, und über das Entfernen der Bäume beschließen soll.

Da hiermit die Eigentümergemeinschaft einverstanden ist ergeht der Beschlussantrag:

Es wird ein Gremium aus Wohnungseigentümern gebildet, welche bei einer Ortsbegehung die Entfernung bzw. den Beschnitt der Bäume beschließen. Diese Begehung findet mit einem Fachunternehmen statt, und soll möglichst samstags stattfinden.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9096,54	MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

Für das Gremium melden sich die Eigentümer folgender Wohnungen: 54, 23, 107, 58, 51, 48, 45, 30, 36, 93, 96, 94, 75

Das Gremium wird frühzeitig über den festgelegten Termin informiert.

TOP 18:

Beschlussfassung über die Nutzung der Waschplätze sowie Kostenfestlegung pro Nutzer oder PKW

Herr Brandes erklärt die Nutzung der Waschplätze für PKW, s. Da die Stadt in Zukunft nur noch einmal die Ölabscheidergebühren anfordern wird, macht Herr Brandes den Vorschlag nur noch 25 € im Jahr je Nutzer zur Deckung der Kosten zu bezahlen.

Beschlussantrag:

Ab dem 01.01.2002 werden nur noch 25 € je Nutzer des Waschplatzes je Jahr erhoben.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	9096,54	MEA
NEIN-Stimmen:	0,00	MEA
Stimmenenthaltungen	0,00	MEA

Einstimmig wird dieser Beschlussantrag angenommen.

Es wird darum gebeten, dass die Waschplatznutzer nicht mehr bei Frau Pagenkämper schellen, um ins Haus zu kommen.

TOP 19:

Diskussion über die Elektroverkabelung der Garagen 9-20

Herr Brandes hat durch einen Elektriker die Kosten für die Verkabelung der Garagen ermitteln lassen. Diese liegen bei ca. 18.000,00 DM. Diese Maßnahme ist so teuer, dass bei den Eigentümern kein Bedarf mehr besteht.

Es gibt im Objekt aber drei Elektriker, die sich bereit erklären für die nächste Versammlung ein Angebot auszuarbeiten.

TOP 20:

Diskussion über die rechtliche Abgrenzung des Parkplatzes hinter den Haus Aktienstr. 71

Frau Kohl stellt die Frage, ob seitens der Eigentümer der Bedarf besteht, den Parkplatz hinter dem Haus Aktienstr. 71 abzugrenzen.

Herr Krähling erläutert das Problem, dass der Parkplatz hinter Haus Aktienstr. 71 von Mietern und Bewohnern der nicht zur WEG gehörenden Häuser mitgenutzt wird. Den Bewohnern der WEG ist somit eine ungehinderte Nutzung des Parkplatzes nicht möglich.

Nach ausführlicher Diskussion werden nachstehende Punkte festgehalten:

1. Die Bewohner des Hauses Aktienstr. 71 gehören nicht zur Eigentümergemeinschaft und haben somit kein Recht, die wenigen vorhandenen Parkplätze zu nutzen.
2. Die Abgrenzung ist eindeutig in der Teilungserklärung dargestellt (ebenso beim Katasteramt).
3. Alle Bewohner der WEG (auch die Mieter) dürfen dort parken.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Eigentümer des Hauses Aktienstr. 71 anzuschreiben, damit dieser seine Mieter schriftlich davon unterrichtet, dass dieser Parkplatz ausschließlich zur Eigentümergemeinschaft Aktienstr. 73-87 / Schacht-Franz-Str. 6-20, 17, 19 gehört.
Eine Ausschilderung der einzelnen Parkplätze ist in Vorbereitung.
5. Ein weiteres Schild mit dem Hinweis auf unrechtmäßige Benutzung soll durch die Verwaltung in Auftrag gegeben werden.

Die Handhabung zu diesem Problem soll in Abstimmung mit dem Beirat erfolgen.

TOP 21:

Beschlussfassung über den Austausch von Rollläden in Metall

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits in der letzten Eigentümerversammlung besprochen und beschlossen. Im Protokoll der damaligen Versammlung musste der Beschlussantrag lauten:

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

TOP 22:

Beschlussfassung über die Anbringung von Rollläden ab der ersten Etage

Zu diesem Tagesordnungspunkt hat Frau Kohl wiederum die Weisung der WPE mit Nein zu stimmen. Der Tagesordnungspunkt kann gem. Teilungserklärung nur mit einer 2/3 Mehrheit beschlossen werden. Dementsprechend erachtet die Wohnungseigentümersammlung es nicht als sinnvoll, über diesen Punkt zu sprechen.

TOP 23:

Verschiedenes

Frau Kohl weist an dieser Stelle darauf hin, dass der WPE ein sehr günstiges Angebot für eine Gebäudeversicherung vorliegt. Das Angebot wird Frau Kohl mit dem Beirat erläutern. Es wird die Frage gestellt, ob in dem Versicherungsangebot ein Unterversicherungsverzicht eingeschlossen ist.

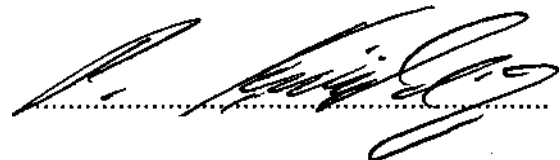
Die Verwaltung bittet die Eigentümer eindringlich Umzüge, sowie Namensänderungen zeitnah zu melden.

Es wird an die Eigentümer appelliert, die Namensschilder an den einzelnen Häusern einheitlich zu gestalten.

Frau Kohl bedankt sich im Namen der Verwaltung und schließt die Versammlung um 20:50 Uhr.

Frau Sieglinde Kohl

Frau Natascha Becker



Herr Raimund Krähling

Herr Ulrich Brandes

Herr Hans-Ulrich Plewa