

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 30.06.2005
2. Eigentümergemeinschaft: 063 WEG Aktienstr. 73-87 / Schacht-Franz-Str. 6-20, 17/19, 45359 Essen
3. Ort der Versammlung: Pfarrsaal der kath. Kirchengemeinde St. Josef, Schlenterstr. 18, 45359 Essen
4. Beginn der Versammlung: 18.00 Uhr
5. Leiter der Versammlung: Herr Sautner, Geschäftsführer der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000,00 Miteigentumsanteilen sind 8.287,32; später 8.463,59; 8635,75; 8755,13 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 25.05.2005, die Einladung erfolgte fristgerecht und ordnungsgemäß
9. Anträge: Anträge zur Geschäftsordnung werden nicht gestellt. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.
10. Beschlüsse:

TOP 1 Begrüßung, Prüfung der Beschlussfähigkeit, Bericht der Verwaltung

Herr Sautner begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass 8.287,32 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Beschlussgemäß ist Klage auf Entfernung des Katzensnetzes am Balkon der Wohnung Nr. 80 (Mogendorf) beim Amtsgericht eingereicht worden. Dem Antrag ist stattgegeben worden. Das Katzensnetz wurde von Frau Mogendorf später entfernt.
- Die Sanierung der Balkone der Wohnungen Nr. 62 (WPE), Nr. 72 (Krämer) und Nr. 77 (Engelbergs) ist nach langer Bauzeit abgeschlossen worden. Mit Abschluss der Malerarbeiten ist die Sanierung vollendet.
- Beschlussgemäß sind die Giebel der beiden Häuser Aktienstr. 75 und 87 mit einer Wärmedämmung saniert worden.
- Die Wohnung Nr. 64 wurde von Frau Melanie Glaesner und Herrn Carsten vom Bruch erworben
- Die Wohnung Nr. 82 wurde von den Eheleuten Annette und Olaf Koch erworben

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2004 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Brandes berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 20.05.2005 gemeinsam mit Herrn Krähling, Herrn Plewa und Herrn Semper in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen wird gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge aus den Einzelabrechnungen sind, soweit nicht bereits geschehen, unverzüglich auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen.

Jastimmen: 8.287,32	Neinstimmen: 0	Stimmenthaltungen: 0	Gesamtstimmen: 8.287,32
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag angenommen.		

*** **18.23 Uhr** – Herr Beekmann und Frau Bannasch nehmen an der Versammlung teil. Die Versammlung ist mit 8.459,48 Stimmen beschlussfähig. Herr Sautner berichtet die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen auf 8.635,75

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2004

Herr Sautner dankt den Beiräten für die tatkräftige Unterstützung und die gute Zusammenarbeit. Herr Brandes erstattet Bericht über die Tätigkeit des Beirates.

Beschlussantrag: Den Beiräten wird für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist bei jeweiliger Stimmenthaltung der anwesenden Beiräte angenommen.

TOP 4 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2004

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.635,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.635,75
 Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2005 / 2006 (vorläufig) sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.09.2005 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2005 mit einem Jahreshaushalt von 296.831,90 € wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.09.2005 monatlich im voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2006 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.09.2005 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2005 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 8.635,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.635,75
 Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

*** **19.11 Uhr** – Frau Wiesenmüller nimmt an der Versammlung teil. Die Versammlung ist nun mit 8.755,13 Stimmen beschlussfähig.

**TOP 6 Beschlussfassung über die Sanierung der Hauseingänge – Erneuerung der Haustüranlagen, Einbau von Gegensprechanlagen und Erneuerung der Licht- und Klingeltaster sowie die Aufarbeitung der Eingangsbe-
reiche**

Herr Brandes zeigt in einer umfangreichen Bildpräsentation verschiedenen Haustürtypen und Gestaltungsmöglichkeiten. Es wird vorgeschlagen, die Ausführung in drei Baulose aufzuteilen und die Reihenfolge im Losverfahren festzulegen. Die Kosten wurden eingehend erläutert. Es muss mit einem Aufwand in Höhe von ca. 59.000,00 € je Baulos gerechnet werden.

1. Beschlussantrag: Die Haustüranlagen der Häuser werden modernisiert.

Jastimmen: 7.804,26 Neinstimmen: 488,06 Stimmenthaltungen: 342,81 Gesamtstimmen: 8.635,13
 Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Alle Hauseingangstüren in der Wohnanlage werden durch neue Haustüranlagen der Variante 13 erneuert.

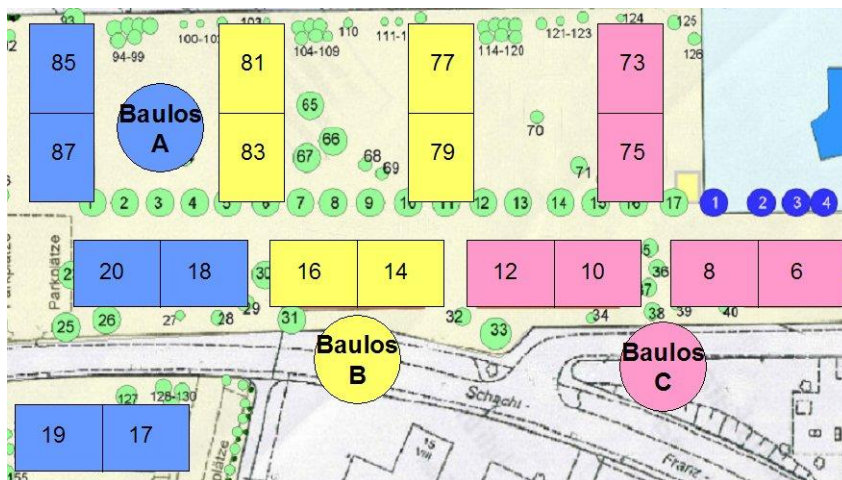


Jastimmen: 8.434,86 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 200,27 Gesamtstimmen: 8.635,13
 Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

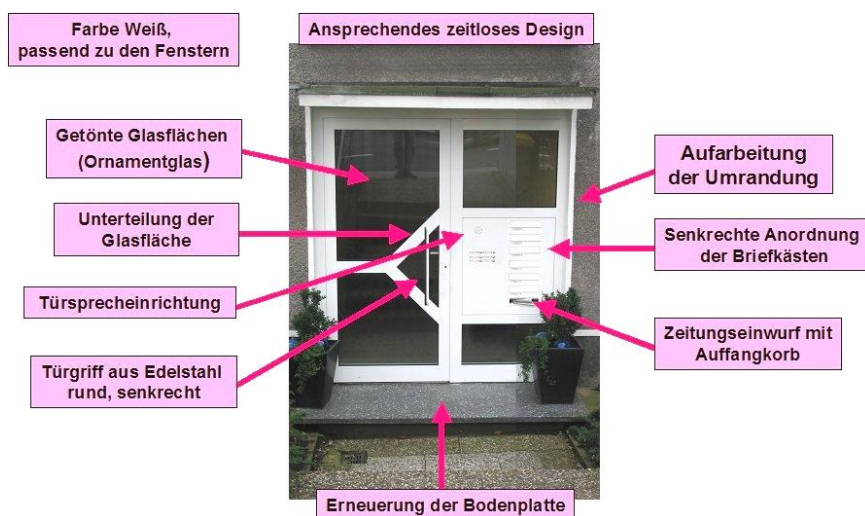
Noch Top 6

Im Losverfahren wird die Reihenfolge der Ausführung ermittelt:

Baulos C – Ausführung 2005, Baulos A – Ausführung 2006 und Baulos B – Ausführung 2007

**3. Beschlussantrag:**

1. Die Hauseingänge werden einheitlich saniert. Die Haustüranlagen werden in der Ausführung: weiß pulverbeschichtete Aluminiumprofilen, Klingel-, Bus-System-Gegensprech- und Briefkastenanlage, Licht- und Klingeltaster, erneuert. Die Vordachkonstruktionen und die seitlichen Türleibungen werden mit Naturstein verkleidet. Die Eingangspodeste erhalten eine Natursteinabdeckung.



2. Die Verwalterin wird beauftragt für jedes Gewerk drei vergleichbare Angebote einzuholen. Die Ausführungsart und Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten.

3. Die Ausführung erfolgt im Losverfahren festgelegten Abschnitten. Baulos C – Ausführung 2005, Baulos A – Ausführung 2006 und Baulos B – Ausführung 2007. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen.

5. Die Baubegleitung übernimmt die Verwalterin mit Unterstützung des Beirates.

Jastimmen: 8.320,62
Abstimmungsergebnis:

Neinstimmen: 86,08
Der Antrag ist angenommen.

Stimmenthaltungen: 228,43 Gesamtstimmen: 8.635,13

TOP 7 Beschlussfassung über die Renovierung der Treppenhäuser und der allgemein zugänglichen Gemeinschaftsräume

Die Notwendigkeit der Malerarbeiten wurde eingehend erörtert. Die zu erwartenden Kosten werden ca. 46.000,00 € je Baulos betragen.

Noch TOP 7

1. Beschlussantrag: Die Treppenhäuser werden renoviert.

Jastimmen: 8.635,13 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.635,13
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Die allgemein zugänglichen Kellerbereiche und die Trockenböden werden renoviert.

Jastimmen: 7.572,26 Neinstimmen: 861,54 Stimmenthaltungen: 201,33 Gesamtstimmen: 8.635,13
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

3. Beschlussantrag:

1. Die Treppenhäuser und allgemein zugänglichen Gemeinschaftsräume (Trockenräume, Kellerflure, Hausanschlussräume, Fahrradkeller, etc) werden renoviert.
2. Die Ausführungsreihenfolge und der Ausführungszeitpunkt erfolgt analog der Baulose aus TOP 6.
3. Die Verwalterin wird beauftragt drei vergleichbare Angebote einzuholen. Die Ausführungsart und die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Aufträge werden möglichst als Winterarbeit vergeben.
4. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen.
5. Die Baubegleitung übernimmt die Verwalterin mit Unterstützung des Beirates.

Jastimmen: 8.635,13 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.635,13
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über die Sanierung von Gebäudegiebeln wegen Feuchtigkeit im Mauerwerk

Die Kosten der Fassadendämmung einschließlich der Dacharbeiten an den Giebeln Häusern Aktienstr. Nr. 75 und Nr. 87 betragen 29.742,83 €

Beschlussantrag:

1. Die Fassadengiebel der Häuser Aktienstr. Nr. 18 und Nr. 83 werden mit einer Putz-Wärmedämmfassade mit mindestens 100 mm Stärke saniert
2. Auf die Einholung weiterer Angebote wird verzichtet, sofern die Firmen die Einheitspreise annähernd halten.
3. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten.
4. Die Gesamtkosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen.
5. Die Baubegleitung übernimmt die Verwalterin mit Unterstützung des Beirates.

Jastimmen: 8.549,24 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 85,89 Gesamtstimmen: 8.635,13
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 9 Beschlussfassung zur Fällung von Bäumen im Bereich der „Allee“ zwischen den Häusern Aktienstraße und Schacht-Franz-Straße und Pflanzung von Ersatzbäumen nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsschutzbehörde der Stadt Essen

Die großen Platanen im Bereich der Giebel stehen zu dicht an den Gebäuden. Da sich die Größe der Bäume um bis zu 50 % noch vergrößert, muss mit Gebäudeschäden gerechnet werden. Ein starker Rückschnitt auf der Gebäudeseite würde erheblich in die Statik eines Baumes eingreifen. Bei einem Ortstermin unter Teilnahme von Herrn Krähling, Herrn Plewa, Herrn Semper und Herrn Sautner jun. wurde von Herrn Schur von der unteren Landschaftsschutzbehörde eine Fällgenehmigung der großen Platanen nicht in Aussicht gestellt. Herr Schur weist auf die Möglichkeit hin, dass Bäume innerhalb eines Abstandes von 6 Metern neben den Gebäuden ohne Genehmigung der unteren Landschaftsschutzbehörde gefällt werden können. Durch Satzungsänderung wird wahrscheinlich der Abstand auf 4 Meter verkürzt. Dann ist eine Fällung ohne Genehmigung weiter eingeschränkt.

Beschlussantrag: Die Platanen Nr. 1, 5-6, 10-12 und der Baum Nr. 24 werden gefällt. Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen.



Jastimmen: 7.375,23 Neinstimmen: 1.000,73 Stimmenthaltungen: 379,17 Gesamtstimmen: 8.755,13
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Erörterung und Beschlussfassung über die Müllentsorgung

Wiederholt wurde festgestellt, dass der zur Verfügung stehende gelbe Container von einigen Bewohnern der Häuser falsch befüllt wurde. Der Müll wird nur unzureichend getrennt. Verpackungsmüll wird einfach zusammen mit Restmüll in den gelben Container geworfen. Nur Verpackungsmüll mit dem grünen Punkt darf in den gelben Container eingeworfen werden. Glas, Papier und Altkleidung kann über die öffentlich aufgestellten Container entsorgt werden. Merkblätter für die Mülltrennung sind bei der Rehnus AG, der Verwalterin oder von Herrn Semper zu erhalten.

Es muss damit gerechnet werden, dass ein falsch befüllter gelber Container nicht geleert wird. Der Inhalt muss als Restmüll durch eine Sonderleerung entsorgt werden. Die Kosten für eine Leerung betragen ca. 65,00 €. Das mit der Leerung der gelben Tonnen beauftragte Entsorgungsunternehmen - Rhenus AG, Ostufestr. 21, 45356 Essen - hat angekündigt, den gelben Container nach mehrmaliger Falschbefüllung einzuziehen und eine Wiederaufstellung zu verweigern. Sollte dies geschehen, ist die Gemeinschaft verpflichtet, die Anzahl der grauen Restmüllgefäße zu erhöhen um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten. Die sich daraus ergebende deutliche Steigerung der Müllentsorgungskosten ist von allen Nutzern zu tragen.

Die Gebühren für Restmülltonnen werden jedes Jahr von der Stadt Essen angehoben. Eine Begrenzung der Kosten kann nur durch die konsequente Mülltrennung erfolgen. Wir hoffen auf Ihre Mithilfe zur Kostenreduzierung durch korrekte Mülltrennung.

Eigentümer von vermieteten Wohnungen werden gebeten, ihre Mieter auf die richtige Mülltrennung hinzuweisen.

TOP 11 Sonstiges

Es werden keine weiteren Beschlussanträge gestellt.

11. Ende der Versammlung: Herr Sautner stellt fest, dass alle Beschlüsse bei voller Beschlussfähigkeit gefasst worden sind und schließt die Versammlung um 20.41 Uhr.
12. Vollmachten: Die Vertretungsbevollmächtigten haben vor Beginn der Versammlung ihre Vertretungsvollmacht vorgelegt und für die zu Vertretenden in der Anwesenheitsliste gezeichnet.
13. Unterschriften:

Datum:
Herr Brandes - Beiratsvorsitzender

Datum:
Herr Krähling - Beirat

Datum:
Herr Plewa - Beirat

Datum: 30.06.2005
Herr Sautner - Versammlungsleiter