

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 10.06.2009
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 Jörg Sautner, Geschäftsführer der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000,00 Miteigentumsanteilen sind 8.079,75 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 20.05.2010, 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 8.079,75 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 34 wurde von Herrn Timm Geuken erworben.
- Die Wohnung Nr. 74 wurde von Herrn Thomas Plasberg erworben.
- Die Wohnung Nr. 97 wurde von den Eheleuten Gabriele und Bernd Rynkowski erworben.
- Die Sanierung des Giebel am Haus Aktienstr. 79 ist abgeschlossen. Die beauftragten Firmen - Malerbetrieb Hendriks, Bas Bedachungen und Gartenbau Schäfer- haben insgesamt 21.208,29 € berechnet.
- Durch die Firmen Bas Bedachungen und W. R. Diegmann GmbH wurden 5 weitere Balkone saniert. Es entstanden Gesamtkosten in Höhe von 28.140,20 € incl. der Geländererhöhungen und der Malerarbeiten.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2009 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 11.05.2010 gemeinsam mit Herrn Plewa, Herrn Schuster und Herrn Semper in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009 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: 8.079,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.079,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2009

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

Beschlussantrag: Den Beiräten wird für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.816,94 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 262,71 Gesamtstimmen: 8.079,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

Wahlvorschlag: Die amtierenden Beiräte - Herr Raimund Krähling, Herr Hans-Ulrich Plewa und Herr Frank Schuster - werden bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2013 im Amt bestätigt.

Jastimmen: 7.234,24 Neinstimmen: 119,38 Stimmenthaltungen: 726,13 Gesamtstimmen: 8.079,75

Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die im Amt bestätigten Beiräte nehmen die Wahl an.

Die Beiräte wählen Herrn Krähling zum Beiratsvorsitzenden. Herr Krähling nimmt das Amt an.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2009

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.879,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 206,50 Gesamtstimmen: 8.079,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2010 / 2011 (vorläufig) sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.07.2010 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2010 mit einem Jahreshaushalt von 326.500,00 € wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.07.2010 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2011 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.07.2010 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2010 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 8.079,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.079,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung der mit Eternittafeln verkleideten Giebel mit einem Wärmedämm Verbundsystem.

Beschlussantrag: Die mit asbesthaltigen Eternittafeln verkleideten Giebel werden mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung saniert. Bäume die zu nah an den zur Sanierung vorgesehenen Giebeln stehen, werden gefällt. Für die auszuführenden Arbeiten holt die Verwalterin 3 vergleichbare Angebote ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in 3 Baulosen mit je 3 Giebeln. Im Jahr 2010 werden die Giebel der Häuser Aktienstr. 77, Aktienstr. 81 und Schacht-Franz-Str. 16 saniert. Im Jahr 2011 werden die Giebel der Häuser Aktienstr. 85, Schacht-Franz-Str. 19 und Schacht-Franz-Str. 20 saniert. Im Jahr 2012 werden die Giebel der Häuser Aktienstr. 73, Schacht-Franz-Str. 8, Schacht-Franz-Str. 12 und der Giebelstreifen am Haus Schacht-Franz-Str. 6 saniert. Die Sanierungsarbeiten werden ausgeführt, sofern die Höhe der Rücklage am 31.12. im Jahr vor der Sanierung mindestens 100.000,00 € beträgt. Die Baubegleitung übernimmt die Verwalterin mit der Unterstützung des Beirates. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 7.974,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7974,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung von Balkonen

Bei einer gemeinsamen Begehung der Verwalterin mit den Beiräten im Winter 2009 wurden an einigen Balkonen Stockflecken und Abdichtungsmängel festgestellt. Es ist erforderlich, dass die defekten Balkone weiterhin sukzessive saniert werden, um Beschädigungen an der Bausubstanz und in den Wohnungen zu verhindern.

Beschlussantrag: keiner

TOP 9 Beschlussfassung über die Zusammenfassung der beiden Übergabepunkte für die Kabelversorgung, Wiederherstellung der Erdkabelverbindung zwischen den Häusern Schacht-Franz-Str. 12 und 14 sowie die Abtrennung des Hauses Aktienstr. 71 vom gemeinsamen Kabelanschluss

1. Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt einer Trennung der Versorgung des Hauses Aktienstr. 71 mit Kabelsignalen durch die Eigentümergeinschaft zu, sofern die technisch und wirtschaftlich sinnvolle Eigenversorgung des Hauses Aktienstr. 71 möglich ist und durch den Eigentümer schriftlich angezeigt und gewünscht wird.

Jastimmen: 7.804,08 Neinstimmen: 170,67 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.974,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Die beiden Übergabepunkte für Kabelsignale werden zusammengelegt. Die Verbindung zwischen den Häusern Schacht-Franz-Str. 12 und 14 wird mit dem vorhandenen Erdkabel wieder hergestellt. Damit wird die Eigentümergeinschaft zukünftig nur noch über einen Übergabepunkt für alle Wohneinheiten mit Kabelsignalen versorgt. Die Verwalterin wird ermächtigt entsprechende Kündigungen auszusprechen und Vertragsgestaltungen mit Unitymedia auszuhandeln.

Jastimmen: 7.974,75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.974,75
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Beschlussfassung über die Anpassung der seit dem 01.01.2007 unveränderten Verwaltervergütung von 12,50 € auf 13,25 € je Wohnung zzgl. gültiger Mehrwertsteuer ab dem 01.01.2011

Beschlussantrag: Die Verwaltervergütung wird ab 01.01.2011 von 12,50 € auf 13,25 € je Wohnung zzgl. gültiger Mehrwertsteuer angepasst.

Jastimmen: 4.413,63 Neinstimmen: 3.575,74 Stimmenthaltungen: 90,38 Gesamtstimmen: 8.079,75 Ab-
stimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 11 Beschlussfassung über die Vergabe der Hauswarttätigkeit

Herr Semper, der seit vielen Jahren bei der Eigentümergeinschaft als Hauswart beschäftigt ist, beendet sein Beschäftigungsverhältnis spätestens zum 31.12.2010. Die Eigentümer, der Beirat und die Verwalterin danken Herrn Semper für seine großen Verdienste für die Eigentümergeinschaft.

Die Eigentümergeinschaft sucht einen neuen Hauswart und bittet um die Bewerbung von interessierten Eigentümern. Sollte kein geeigneter Bewerber gefunden werden, müssen die bisher von Herrn Semper ausgeführten Arbeiten an externe Unternehmen vergeben werden.

Beschlussantrag: Für die Betreuung der Heizungsanlage wird mit Herrn Schuster ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis abgeschlossen. Der Abschluss des Arbeitsvertrages und die Höhe der Vergütung werden durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten vorgenommen.

Jastimmen: 7.889,62 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 85,83 Gesamtstimmen: 7.974,75

Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 12 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 20.38 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: 11.6.10

Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum:

Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum:

Herr Frank Schuster - Beirat

Datum: 10.06.2010

Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Jahreshaushalt 2010 / 2011 (vorläufig)

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.10 - 31.12.10 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2009	Ist 2009	Differenz	WPlan 2010	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-5.182,32	-5.182,32	0,00	-5.281,98	3
502	Abfallbeseitigung	-13.636,80	-13.636,80	0,00	-13.636,80	4
503	Straßenreinigung	-1.353,69	-1.341,86	-11,83	-1.238,77	3
510	Gebäudeversicherungen	-13.600,00	-12.462,07	-1.137,93	-12.800,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	0,00	-1.121,98	1.121,98	-1.200,00	3
515	Grundstückspflege	-22.000,00	-20.091,96	-1.908,04	-22.000,00	3
516	Winterdienst	-6.400,00	-6.248,71	-151,29	-6.300,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-6.200,00	-6.170,14	-29,86	-6.200,00	3
520	Hauswart	-2.950,00	-2.432,90	-517,10	-2.800,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str.6+8	-5.000,00	-4.478,87	-521,13	-5.000,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-5.900,00	-5.252,82	-647,18	-5.900,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-6.000,00	-5.195,96	-804,04	-5.900,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-5.300,00	-4.711,39	-588,61	-5.300,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-5.700,00	-5.090,24	-609,76	-5.700,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.000,00	-4.356,56	-643,44	-4.900,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.000,00	-5.050,41	-949,59	-5.800,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.700,00	-6.015,48	-684,52	-6.800,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.700,00	-5.829,78	-870,22	-6.500,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-1.800,00	-1.906,92	106,92	-2.100,00	4
541	Aussenbeleuchtung	-1.500,00	-848,00	-652,00	-1.500,00	3
555	Kabelgebühren ISH	-9.400,00	-9.378,11	-21,89	-10.500,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-210,00	-176,31	-33,69	-180,00	3
565	Sonstiges	-422,95	-428,00	5,05	-442,21	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-19.278,00	-19.754,00	476,00	-19.754,00	2
571	Verwaltergebühr Garagen	-599,76	-599,76	0,00	-599,76	6
577	Auslagenersatz	-1.656,48	-1.656,48	0,00	-1.656,48	17
590	Heizkosten	-60.000,00	-54.383,78	-5.616,22	-65.000,00	18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00	4
601	Rücklagenzuweisung Garagen	-1.120,00	-1.120,00	0,00	-1.120,00	5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-320.000,00	-305.311,61	-14.688,39	-326.500,00	

Verteilungsschlüssel

2	Wohneinheiten (Anzahl)	108.0000
3	Miteigentumsanteile - gesamt	10000.0000
4	Miteigentumsanteile - Wohnung.	9860.0000
5	Miteigentumsanteile - Garagen	140.0000
6	Garagen (Anzahl)	28.0000
8	MEA Aktienstr. 73-75	1027.9200
9	MEA Aktienstr. 77-79	1205.9300
10	MEA Aktienstr. 81-83	1205.9400
11	MEA Aktienstr. 85-87	1205.9400
12	MEA Schacht-Franz-Str. 6-8	1102.7100
13	MEA Schacht-Franz-Str. 10-12	1027.9200
14	MEA Schacht-Franz-Str. 14-16	1027.9200
15	MEA Schacht-Franz-Str. 18-20	1027.9200
16	MEA Schacht-Franz-Str. 17-19	1027.8000
17	Auslagenpauschale	113.0000
18	WP Heizkosten (Vorjahr)	54383.7800
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000