

Versamlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 29.05.2012
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 8080,00 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 11.05.2012, 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 8.080,00 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 45 wurde von den Eheleuten Lydia und David Hirst erworben.
- Die Wohnung Nr. 90 wurde von den Eheleuten Karin und Hans-Georg Goebel erworben.
- Die Sanierung der mit Asbestschindeln verkleideten Giebel der Häuser des 3. Bauabschnittes (Aktienstr. 73, Schacht-Franz-Str. 6 und Schacht-Franz-Str. 10) wurden beschlussgemäß saniert. Die beauftragten Firmen - Asbestservice ASI, Malerbetrieb Töberg, Bas Bedachungen und Gartenbau Schäfer - haben insgesamt 72.161,65 € berechnet.
- Insgesamt wurden 10 Balkonen durch die Firmen Bas Bedachungen, W. R. Diegmann GmbH, Bauunternehmung Hausmann, Malerbetrieb Töberg und Schlosserei Wolbeck saniert. Die Gesamtkosten betragen 53.197,14 €.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2011 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 27.04.2012 gemeinsam mit Herrn Plewa, Herrn Cordes und Herrn Semper in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011 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: 8.080,00 Neinstimmen: 0,00 Stimmenthaltungen: 0,00 Gesamtstimmen: 8.080,00
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2011

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 2011 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.731,30 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 262,81 Gesamtstimmen: 8.080,00
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2011

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.994,11 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 0,00 Gesamtstimmen: 8.080,00
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2012 / 2013 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2012 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2012 mit einem Jahreshaushalt von 341.000,00 € (237.250,00 € Ausgaben und 103.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.08.2012 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2013 wird ein Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.08.2012 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2012 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 8.080,00 Neinstimmen: 0,00 Stimmenthaltungen: 0,00 Gesamtstimmen: 8.080,80
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Verlängerung der Bestellung der Firma Privatgrund J. Sautner GmbH als Verwalterin des Gemeinschaftseigentums für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2017 und Bestätigung des Verwaltervertrages vom 12.12.2002

Beschlussantrag: Die Bestellung der Firma Privatgrund J. Sautner GmbH, Frankenstr. 245, 45134 Essen, als Verwalterin des Gemeinschaftseigentums wird für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2017 verlängert. Der Verwaltervertrag vom 12.12.2002 bleibt bestehen und wird in allen Teilen bestätigt. Die Höhe der Verwaltergebühr bleibt, wie in der Eigentümerversammlung vom 10.06.2010, TOP 10, beschlossen, unverändert. Ein zukünftige Anpassung der Verwaltergebühren ist nicht ausgeschlossen.

Jastimmen: 8.080,00 Neinstimmen: 0,00 Stimmenthaltungen: 0,00 Gesamtstimmen: 8.080,00
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die vollständige Sanierung der Flachdacheindeckung des unteren Garagenkomplexes an der Schacht-Franz-Str. 17-19 -siehe beigefügtes Angebot

Beschlussantrag: Die Flachdacheindeckung des unteren linken Garagenkomplexes an der Schacht-Franz-Str. 17-19 wird mit einer neuen zweilagigen Abdichtung saniert. Die bisherige Dacheindeckung wird entfernt, das Dachrandprofil ergänzt und die Dachfläche fachgerecht eingedeckt. Die Verwalterin holt 3 vergleichbare Angebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Kosten werden aus der Rücklage der Garagen entnommen. Nicht durch die Rücklage gedeckten Kosten werden von den Garageneigentümern durch eine Sonderumlage aufgebracht. Die Sonderumlage ist auf Anforderung der Verwalterin fällig und innerhalb von 10 Tagen auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

Jastimmen: 75 Neinstimmen: 30 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 105
Abstimmungsergebnis: Der Antrag angenommen. Stimmberechtigt sind nur die Eigentümer der Garagen.

TOP 8 Erörterung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren

Beschlussantrag: keiner

TOP 9 Beschlussfassung über die Sanierung der Haussockel - siehe beigefügtes Angebot

Beschlussantrag: Die Haussockel werden mit einer Gewebeschicht versehen und fachgerecht gestrichen. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt im Frühjahr 2013. Die Verwalterin holt 3 vergleichbare Angebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen.

Jastimmen: 7.803,04 Neinstimmen: 0,00 Stimmenthaltungen: 171,96 Gesamtstimmen: 7.975,00
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die Eigentümer der Wohnungen.

TOP 10 Beschlussfassung über den Antrag der Eheleute Franke:

Errichtung einer Parkplatzsperre am Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6

Der Eigentümer des Hauses Aktienstr. 71 (WPE Wohnprojekt Essen GmbH) wird gebeten, die Mieter des Hauses Aktienstr. 71 darauf hinzuweisen, dass der Parkplatz und die Zufahrt zu den Garagen neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6 weder zum Parken noch zum vorübergehenden Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden darf.

Beschlussantrag: keiner

TOP 11 Erörterung und Beschlussfassung über die Geltendmachung der mittlerweile uneinbringlich gewordenen Wohngeldschulden des ehemaligen Eigentümers Konrad Fischer (Whg. Nr. 101) in Höhe von 4.347,29 € beim Erwerber der Wohnung gemäß § 7 Abs. 3) der Gemeinschaftsordnung (Anlage 4 der Teilungserklärung UR 73/2000 und 82/2000 des Notars Dr. Ulf Lehmann)

Gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Wohnung Nr. 101 Herr Konrad Fischer bestehen Forderung aus Wohngeldschulden in Höhe von 4.347,29 €. Gem. § 7 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung haftet der Erwerber einer Wohnung für rückständige Wohngelder des Veräußerers.

Beschlussantrag: Die Wohngeldschulden von Herrn Konrad Fischer in Höhe von 4.347,29 € werden bei den Erwerbern der Wohnung Nr. 101, Mariola u. Waldemar Draganczyk, geltend gemacht. Die Verwalterin wird ermächtigt notfalls einen Anwalt mit der außergerichtlichen wie gerichtlichen Beitreibung zu beauftragen.

Jastimmen: 7.988,05 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 91.95 Gesamtstimmen: 8.080,00
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:

Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum:

Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum:

Herr Frank Schuster - Beirat



Datum: 29.05.2012

1.(0201)472068

Privatgrund J. Sautner GmbH
0063 WEG Aktien-/Schacht-Franz-Str., 45359 Essen
Jahreshaushalt 2012 / 2013
Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung
01.01.12 - 31.12.12 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2011	Ist 2011	Differenz	WPlan 2012	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-5.730,45	-5.730,45	0,00	-6.129,09	3
502	Abfallbeseitigung	-15.190,38	-15.100,38	-90,00	-13.932,00	4
503	Straßenreinigung	-1.348,62	-1.348,62	0,00	-1.862,38	3
510	Gebäudeversicherungen	-13.100,00	-12.673,16	-426,84	-13.100,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-1.200,00	-1.178,33	-21,67	-1.237,23	3
515	Grundstückspflege	-22.000,00	-22.478,50	478,50	-22.000,00	3
516	Winterdienst	-6.800,00	-7.134,05	334,05	-7.200,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.642,00	-158,00	-2.800,00	3
5306	Be-/Entwässer. Seh.-F.-Str.6+8	-5.100,00	-5.053,96	-46,04	-5.900,00	12
5310	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.10+12	-6.100,00	-5.576,15	-523,85	-6.400,00	13
5314	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.14+16	-6.000,00	-5.164,78	-835,22	-6.400,00	14
5317	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.17+19	-5.700,00	-5.331,06	-368,94	-6.100,00	16
5318	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.18+20	-5.600,00	-5.422,62	-177,38	-6.200,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-4.900,00	-4.485,21	-414,79	-5.300,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.100,00	-5.847,38	-252,62	-6.700,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.300,00	-6.086,50	-213,50	-6.500,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.800,00	-5.791,58	-1.008,42	-6.800,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.100,00	-2.485,74	385,74	-2.500,00	4
541	Außenbeleuchtung	-1.500,00	-814,24	-685,76	-1.500,00	3
555	Kabelgebühren ISH	-10.500,00	-6.615,47	-3.884,53	-11.000,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-180,00	-174,48	-5,52	-180,00	3
565	Sonstiges	-349,63	-545,07	195,44	-418,38	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-20.434,68	-20.434,68	0,00	-20.434,68	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	-67.000,00	-47.150,37	-19.849,63	-67.000,00	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	-3.360,00	5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-334.000,00	-306.373,46	-27.626,54	-341.000,00	

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)	47150.3700
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000