

Versamlungsprotokoll

1. Eigentüerversammlung vom: 02.07.2013
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. SautnerGmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000,00 Miteigentumsanteilen sind 8.070,59 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 29.05.2013, 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 8.070,59 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die defekten Lampen der Privatstraßenbeleuchtung mussten erneuert werden. Die ausführende Firma Elektromontagen Neumann GmbH hat 5.753,30 € berechnet.
- Beschlussgemäß wurden die Sockelflächen saniert. Der Gesamtaufwand betrug 25.704,00 €.
- An 16 Balkonen wurden die verschmutzten und beschädigten Untersichten gestrichen. Die ausführende Firma Töberg hat 4.416,10 € in Rechnung gestellt.
- Mit der Erneuerung der Dachabdichtung des unteren Garagenblocks wurde die Firma Bas Bedachungen beauftragt. Die Auftragssumme beträgt 21.295,49 €. Ein Ausführungstermin konnte wegen des langen Winters und der unbeständigen Witterung noch nicht abgestimmt werden.
- Für die Sanierung acht weiterer Balkone wurde mit der Gerüststellung begonnen. Die Aufträge wurden an die Firmen W.R. Diegmann GmbH und Bas Bedachungen erteilt.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 07.05.2013 gemeinsam mit Herrn Plewa in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012 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: 8.070,59	Neinstimmen: 0	Stimmenthaltungen: 0	Gesamtstimmen: 8.070,59
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2012

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 2012 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.721,89	Neinstimmen: 85,89	Stimmenthaltungen: 262,81	Gesamtstimmen: 8.070,59
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

- 1. Wahlvorschlag:** Zur Wiederwahl als Beirat wird Herr Raimund Krähling vorgeschlagen.
- Jastimmen: 7.807,92 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 262,67 Gesamtstimmen: 8.070,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Krähling nimmt die Wahl an.
- 2. Wahlvorschlag:** Zur Wiederwahl als Beirat wird Herr Hans-Ulrich Plewa vorgeschlagen.
- Jastimmen: 7.870,65 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 199,94 Gesamtstimmen: 8.070,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Plewa nimmt die Wahl an.
- 3. Wahlvorschlag:** Zur Wiederwahl als Beirat wird Herr Frank Schuster vorgeschlagen.
- Jastimmen: 7.519,22 Neinstimmen: 346,43 Stimmenthaltungen: 204,94 Gesamtstimmen: 8.070,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Schuster nimmt die Wahl an.
- Die Beiräte wählen Herrn Krähling zur Beiratsvorsitzenden. Herr Krähling nimmt die Wahl an.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2012

- Beschlussantrag:** Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
- Jastimmen: 7.984,70 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.070,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2013 und 2014 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2013 bis zur erneuten Beschlussfassung

- Beschlussantrag:** Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2013 mit einem Jahreshaushalt von 346.000,00 € (242.250,00 € Ausgaben und 103.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.08.2013 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2014 wird ein Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.08.2013 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2013 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des - Protokolls.
- Jastimmen: 8.070,59 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.070,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung der Dacheindeckungen der Häuser. Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, die Wärmedämmung der Dachböden, die Finanzierung der Maßnahmen und Festlegung des Ausführungszeitpunktes (Kostenvoranschlag ist beigelegt)

Die Kosten der Sanierung der Dacheindeckungen incl. Dämmung der Trockenböden, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre betragen für die gesamten Wohnhäuser der Eigentümergemeinschaft ca. 820.000,00 € ohne Kosten eines Architekten und der Baubegleitung durch die Verwalterin.

- Beschlussantrag:** Die Verwalterin wird ermächtigt, in Absprache mit den Beiräten einen Bauingenieur mit der Prüfung der baurechtlichen Notwendigkeiten und den baulichen Erfordernissen die für die Neueindeckung der Dächer erforderlich sind sowie mit der Ausarbeitung eines Leistungsverzeichnisses zu beauftragen.
- Jastimmen: 4.826,86 Neinstimmen: 257,27 Stimmenthaltungen: 2.886,46 Gesamtstimmen: 7.970,59
- Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnung.

TOP 8 Berichterstattung und Erörterung über die Sondernutzungsrechte an den Gartengrundstücken

Gemäß § 7 b) der Teilungserklärung UR 73/2000 und 82/2000 des Notars Dr. Ulf Lehmann wurden Sondernutzungsrechte an 20 Mietergärten begründet (SNR 1 - 20). Nach Kenntnis der Verwalterin wurden bisher folgende Sondernutzungsrechte veräußert: SNR 6 - Wohnung Nr. 6 Eigentümer Lückel, SNR 10 - Wohnung Nr. 25 Eigentümer Cordes, SNR 16 Wohnung Nr. 43 Eigentümer Löber, SNR 17 - Wohnung Nr. 104 Eigentümer Zimmermann, SNR 19 - Wohnung Nr. 98 Eigentümer Bekker, SNR 20 - Wohnung Nr. 97 Eigentümer Holzgrebe. Gem. § 8 2) b) der Anlage 4 zur Teilungserklärung trägt jeder Sondernutzungsberechtigte die Kosten für die Unterhaltung, Erneuerung und Instandhaltung selbst.

TOP 9 Beschlussfassung über die Aufbringung der uneinbringlichen Wohnungsschulden des ehemaligen Eigentümers Konrad Fischer (Whg. Nr. 101) in Höhe von 4.347,29 € durch eine Sonderumlage

Beschlussantrag: Die uneinbringlichen Forderung gegen den ehemaligen Eigentümer der Wohnung Nr. 101, Herr Konrad Fischer, in Höhe von 4.347,29 € werden von den Eigentümern durch eine Sonderumlage entsprechend der Miteigentumsanteile aufgebracht. Die Sonderumlage ist am 02.07.2013 fällig und zahlbar mit der Wohngeldabrechnung 2013.

Jastimmen: 3.941,26 Neinstimmen: 3.805,61 Stimmenthaltungen: 323,72 Gesamtstimmen: 8.070,59
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Beschlussfassung über den Antrag der Eheleute Biegay: Genehmigung zur Errichtung eines Carports mit 10 Stellplätzen auf der linken Seite des Parkplatzes am Haus Schacht Franz Str. 20 auf Kosten der Eigentümer der Parkplätze

Die Errichtung eines Carports für 10 Stellplätze ist eine bauliche Veränderung und kann nur mit einer 2/3 Mehrheit aller Miteigentumsanteile genehmigt werden. In der Probeabstimmung wird die erforderliche Mehrheit nicht erreicht.

Beschlussantrag: keiner

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 20.17 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: 18.07.13


Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 18.07.2013


Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum: 18.07.13


Herr Frank Schuster - Beirat

Datum: 02.07.2013


Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Jahreshaushalt 2013 und 2014

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung			01.01.13	- 31.12.13	EUR
Konto	Bezeichnung	WPlan 2012	Ist 2012	Differenz	WPlan 2013 Schi.
501	Entwässerung Niederschlag	-6.129,09	-6.129,09	0,00	-6.228,75 3
502	Abfallbeseitigung	-13.932,00	-15.838,38	1.906,38	-16.324,38 4
503	Straßenreinigung	-1.862,38	-1.862,38	0,00	-1.735,63 3
510	Gebäudeversicherungen	-13.100,00	-12.980,25	-119,75	-13.400,00 3
511	Haftpflichtversicherungen	-1.237,23	-1.237,23	0,00	-1.237,23 3
515	Grundstückspflege	-22.000,00	-26.049,70	4.049,70	-24.000,00 3
516	Winterdienst	-7.200,00	-7.134,05	-65,95	-7.200,00 3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00 3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.567,47	-232,53	-2.800,00 3
5306	Be-/Entwässer. Seh.-F.-Str.6+8	-5.900,00	-5.607,62	-292,38	-6.200,00 12
5310	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.10+12	-6.400,00	-6.158,93	-241,07	-6.800,00 13
5314	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.14+16	-6.400,00	-5.705,17	-694,83	-6.300,00 14
5317	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.17+19	-6.100,00	-5.916,00	-184,00	-6.500,00 16
5318	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.18+20	-6.200,00	-5.727,95	-472,05	-6.800,00 15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.300,00	-4.588,48	-711,52	-5.100,00 8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.700,00	-6.164,26	-535,74	-6.800,00 9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.500,00	-6.302,80	-197,20	-6.900,00 10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.800,00	-5.916,45	-883,55	-6.500,00 11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.500,00	-2.469,59	-30,41	-2.700,00 4
541	Außenbeleuchtung	-1.500,00	-604,98	-895,02	-1.200,00 3
555	Kabelgebühren Unitymedia	-11.000,00	-8.330,30	-2.669,70	-9.000,00 2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-180,00	-166,49	-13,51	-180,00 3
565	Sonstiges	-418,38	-352,00	-66,38	-253,09 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	-56.526,62	-10.473,38	-68.000,00 18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00 4
601	Rücklagenzuweisung Garagen	-3.360,00	-1.120,00	-2.240,00	-3.360,00 5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00 22
		-341.000,00	-325.879,55	-15.120,45	-346.000,00

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. 77-7 9	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	114	,0000
18	WP Heizkosten (Vorjahr)	56526	,6200
22	Stellplätze u. Garagen	78	,0000