

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 02.06.2014
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 8.375,18 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 15.05.2014, 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 8.375,18 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Dachabdichtung des unteren Garagenblocks wurde von der Firma Bas Bedachungen erneuert. Die Kosten betrugen 23.444,09 €.
- Die Sanierung weiterer 8 Balkone ist abgeschlossen. Für Abdichtungs-, Fliesen-, Maler- und Schlosserarbeiten wurden insgesamt 39.710,71 € aufgewendet.
- Eine Heizungspumpe für die Versorgung der Wohnhäuser musste erneuert werden. Die Kosten betrugen 2.246,18 €.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2013 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 08.05.2014 gemeinsam mit Herrn Plewa und Unterstützung von Herrn Cordes in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013 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: 8.375,18 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen^ Gesamtstimmen: 8.375,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2013

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 2013 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.112,37 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 262,81 Gesamtstimmen: 8.375,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2013

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.375,18 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen^ Gesamtstimmen: 8.375,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über die Erhöhung der Rücklagenzuweisung für die Wohnhäuser von 100.000,00 € um 100.000,00 € auf 200.000,00 € zur Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. der Neueindeckung der Steildächer, die Sanierung von Balkonen oder die Erneuerung der Kesselanlagen der Zentralheizung

Beschlussantrag: Die Rücklagenzuweisung für die Wohnhäuser wird zur Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ab 01.01.2015 von 100.000,00 € um 50.000,00 € auf 150.000,00 € angehoben. Über die Höhe der Rücklagenzuweisung soll in der ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2018 erneut Beschluss gefasst werden

Jastimmen: 5.322,01 Neinstimmen: 2.943,17 Stimmenthaltungen^ Gesamtstimmen: 8.265,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnung.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2014 und 2015 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2013 bis zur erneuten Beschlussfassung

1. Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2014 mit einem Jahreshaushalt von 350.000,00 € (246.250,00 € Ausgaben und 103.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen vom 15.05.2014 ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.07.2014 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 8.375,18 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.375,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Für das Wirtschaftsjahr 2015 wird der Jahreshaushalt in Höhe von 350.000,00 € gem. Beschluss TOP 5 um 50.000,00 € Rücklagenzuweisung für die Wohnhäuser auf insgesamt 400.000,00 € (Ausgaben 246.250,00, Rücklagenzuweisung 153.750,00 €) erhöht und genehmigt. Die Einzelberechnungen werden neu erstellt und mit der Protokollabschrift an die Eigentümer versandt. Die sich aus den neuen Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.01.2015 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Die ab 01.01.2015 zu leistenden Vorauszahlung gilt über das Wirtschaftsjahr 2015 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Wirtschaftsplan und die Vorauszahlungsliste sind Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 5.416,50 Neinstimmen: 2.873,30 Stimmenthaltungen: 85,38 Gesamtstimmen: 8.375,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Berichterstattung über das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme zum Zustand der Dacheindeckungen und der Ausschreibung (Derzeit eingegangene Angebote für Gerüstbau: Almo Gerüstbau GmbH 100.472,00 € und STEBU Gerüstbau GmbH 93.091,00 €. Für Dachdeckerarbeiten: Bas Bedachungen 471.927,00 € und Homeier Bedachungen GmbH 463.084,00 €)

Herr Dipl. Ing. Holger Jesberg berichtet den anwesenden Eigentümern über den Zustand der Dacheindeckungen und die Notwendigkeit einer kurzfristigen Neueindeckung der Steildacheindeckungen. Die Notwendigkeit der Wärmedämmung der Dachbodenflächen wurde hinsichtlich der neuen, derzeit gültigen Energieeinsparverordnung geprüft. Es ist keine zusätzliche Wärmedämmung einzubauen.

Derzeit liegen verschiedene Angebote für Dachdecker- und Gerüstbauarbeiten als Ergebnis einer Ausschreibung der Verwalterin vor. Es wurden Angebote für die Gerüstbauarbeiten von den Firmen Almo Gerüstbau GmbH (100.472,00 €), STEBU Gerüstbau GmbH (93.091,00 €), Gerüstbau Telgenbrock GmbH (84.424,98 €) und Theiß Gerüstbau GmbH (96.689,71 €) sowie für Dachdeckerarbeiten von den Firmen Bas Bedachungen (453.029,05 €) Heidrich GmbH (581.248,41 €), Homeier Bedachungen GmbH (463.083,79 €) und Seibel GmbH (539.698,87 €) abgegeben.

TOP 8 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung der Dacheindeckungen der Häuser, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, die Beauftragung eines Architekten mit der Bauleitung, die Finanzierung der Maßnahmen und Festlegung des Ausführungszeitpunktes

Beschlussantrag: keiner

Die Verwalterin wird von den Anwesenden gebeten, den Zustand aller Hausdächer überprüfen und die Sanierungsbedürftigkeit feststellen zu lassen. Entsprechend dem Ergebnis soll in der nächsten Eigentümerversammlung über die Sanierung von Hausdächern beschlossen werden.

TOP 9 Beschlussfassung über die Vergabe der Hausreinigung an eine Firma (Kostenvoranschläge der Firmen Gebäudereinigung Susanne Kwick und Fahrije Fazliu als Anlage beigefügt)

Beschlussantrag: Die Treppenhausreinigung aller Häuser, der allgemein zugänglichen Kellerbereiche, der Waschküchen, der Hausanschluss- und Zählerräume, der Fahrrad- und Heizungskeller sowie der Eingangsbereiche und der Trockenböden, wird an die Firma Fahrije Fazliu zu einem Preis von monatlich 90,00 € je Haus zzgl. gültiger Mehrwertsteuer vergeben. Die Verwalterin schließt einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag ab. Die Kosten werden von den Eigentümern der Wohnungen entsprechend der Miteigentumsanteile aufgebracht und in der Jahresabrechnung abgerechnet.

Jastimmen: 5.406,21 Neinstimmen: 2.657,97 Stimmenthaltungen: 201 Gesamtstimmen: 8.265,18
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnungen.

TOP 10 Erörterung und Beschlussfassung über die Ersatzbepflanzung am gleichen Standort für die durch unbekannte Täter beschädigten Bäume und Sträucher am Parkplatz am Haus Schacht-Franz-Str. 20

Durch einen oder mehrere unbekannte Täter wurden am Parkplatz am Haus Schacht-Franz-Str. 20 mehrere Bäume und Sträucher angebohrt und oder mit einem Herbizid übergossen. Zur Feststellung des Schadensumfangs und der Standsicherheit der Bäume wurde ein Sachverständiger beauftragt. Zwei Bäume sind so stark geschädigt, dass eine Fällung aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Bei zwei weiteren Bäumen ist eine Fällung möglicherweise erforderlich. Von der Verwalterin wurde Anzeige gegen Unbekannt bei der Polizei erstattet. Die Ermittlungen wurden von der Polizei eingestellt und ohne Tatverdächtigen von der Staatsanwaltschaft kein Strafverfahren eingeleitet.

Beschlussantrag:

Für die durch unbekannte beschädigten und aus Sicherheitsgründen zu fällenden Bäume am Parkplatz am Haus Schacht-Franz-Str. 20, werden nach Möglichkeit am gleichen Standort Ersatzbäume gepflanzt. Der durch das vom Täter eingesetzte Herbizid kontaminierte Boden wird ausgetauscht. Die Auswahl der Gehölze erfolgt durch die Beiräte nach Vorschlag durch einen Fachunternehmer. Die Verwalterin holt 2 Angebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Kosten werden anteilig aus der Rücklage der Wohnungen und der Garagen entnommen.

Jastimmen: 4.190,49 Neinstimmen: 3.567,38 Stimmenthaltungen: 531,42 Gesamtstimmen: 8.289,29
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 11 Beschlussfassung über die Sanierung des Anstrichs der Garagen (Kostenvoranschlag der Firma Töberg für die Arbeiten an den Garagen Schacht-Franz-Str. 17-19 als Anlage beigefügt)

Beschlussantrag: keiner

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 20:52 Uhr.
12. Vollmachten: Die Vertretungsbevollmächtigten haben vor Beginn der Versammlung ihre Vertretungs-
13. Unterschriften:

Datum: 15.06.14


.....
Sautner - Beiratsvorsitzender

vollmacht vorgelegt und für die zu Vertretenden in der Anwesenheitsliste gezeichnet.

Datum:

Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum:

Herr Frank Schuster - Beirat


Frankenstraße 245
J. Sautner GmbH
Tel. (0201) 47 2069

Datum: 02.06.2014

Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Privatgrund J. Sautner GmbH

0063 WEG Aktien-/Schacht-Franz-Str., 45359 Essen

Jahreshaushalt 2014 und 2015

Erhöhung der Rücklagenzuweisung Wohnungen

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung				01.01.14	- 31.12.14	EUR
Kont	Bezeichnung	WPlan 2013	Ist 2013	Differenz	WPlan 2014	Schi.
0						
501	Entwässerung Niederschlag	-6.228,75	-6.228,75	0,00	-6.079,26	3
502	Abfallbeseitigung	-16.324,38	-16.324,38	0,00	-16.418,00	4
503	Straßenreinigung	-1.735,63	-1.735,63	0,00	-1.630,85	3
510	Gebäudeversicherungen	-13.400,00	-13.338,34	-61,66	-13.700,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-1.237,23	-1.237,23	0,00	-1.360,97	3
515	Grundstückspflege	-24.000,00	-18.266,49	-5.733,51	-24.000,00	3
516	Winterdienst	-7.200,00	-7.610,05	410,05	-7.650,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.571,95	-228,05	-2.800,00	3
5306	Be-/Entwässer. Seh.-F.-Str.6+8	-6.200,00	-5.460,12	-739,88	-6.100,00	12
5310	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.10+12	-6.800,00	-5.619,58	-1.180,42	-6.200,00	13
5314	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.14+16	-6.300,00	-5.895,97	-404,03	-6.500,00	14
5317	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.17+19	-6.500,00	-5.818,96	-681,04	-6.400,00	16
5318	Be-/Entwäss. Seh.-F.-Str.18+20	-6.800,00	-5.780,02	-1.019,98	-6.400,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.100,00	-4.571,79	-528,21	-5.100,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.800,00	-6.112,50	-687,50	-6.800,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.900,00	-6.243,81	-656,19	-6.900,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.500,00	-5.331,22	-1.168,78	-5.900,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.700,00	-2.302,19	-397,81	-2.600,00	4
541	Außenbeleuchtung	-1.200,00	-631,48	-568,52	-850,00	3
555	Kabelgebühren Unitimedia	-9.000,00	-8.330,30	-669,70	-9.000,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-180,00	-181,98	1,98	-180,00	3
565	Sonstiges	-253,09	-632,86	379,77	-590,00	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	-68.000,00	-63.006,71	-4.993,29	-73.000,00	18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-200.000,00	4
601	Rücklagenzuweisung Garagen	-3.360,00	-20.045,11	16.685,11	-3.360,00	5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-346.000,00	-343.700,78	-2.299,22	-450.000,00	

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	114. 0000
18	WP Heizkosten (Vorjahr)	63006. 7100
22	Stellplätze u. Garagen	78. 0000