

Versammlungsprotokoll

1. Eigentüerversammlung vom: 16.06.2015
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 7.787,36 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 22.05.2015, 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 7.787,36 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 19 (WPE) wurde von den Eheleuten Nicole und Sascha Krebs erworben.
- Die Wohnung Nr. 54 (Eder) wurde von Herrn Tobias Trollst erworben.
- Es wurden die Müllboxen, die Bänke und Sitzgelegenheiten, alle Handläufe und sämtliche Laternen gestrichen. Der Aufwand betrug 13.420,82 €.
- Die Aufräum-, Schnitt- und Fällarbeiten nach dem Pfingststurm Ela erforderten einen Aufwand in Höhe von 13.444,03 €. Von der Gebäudeversicherung wurden 2.208,80 € erstattet.
- Für die Wiederherstellung der Wurzelbereiche umgestürzter Bäume wurden 2.113,80 € aufgewendet.
- Für die Fällung der durch Unbekannte beschädigten Gehölze am Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 20 wurden bisher 2.439,50 € aufgewendet. Eine Ersatzbepflanzung wurde bereits vorgenommen.
- Ein Brenner der Doppelkesselanlage der Heizung war defekt und musste erneuert werden. Die Kosten der Gemeinschaft betrugen 3.295,06 €.
- Für Schnitarbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wurden 8.772,47 € aufgewendet.
- Ein Silberhorn vor dem Haus Aktienstr. 83 musste wegen Umsturzgefahr durch einen Stammriss gefällt werden. Von der Firma Schäfer wurden 3.189,20 € in Rechnung gestellt.
- Im Verfahren Oliver Paetsch ./.. die übrigen Wohnungseigentümer (AZ 24 C 11/15) findet am 19.06.2015 vor dem Amtsgericht Essen-Borbeck die mündlichen Verhandlung statt. Ein Urteil ist bisher nicht ergangen.
- Frau Martina Ceglarek hat beim Amtsgericht Essen-Borbeck ein selbstständiges Beweissicherungsverfahren (AZ 24 H 2/15) zur Feststellung von möglichen Ursachen für den Schimmelbefall in ihrer Wohnung beantragt.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 11.05.2015 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 31.12.2014 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen wird gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge aus den Einzelabrechnungen sind am 30.06.2015 fällig und dann, soweit nicht bereits geschehen, unverzüglich auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen.

Jastimmen: 7.787,36	Neinstimmen: 0	Stimmenthaltungen: 0	Gesamtstimmen: 7.787,36
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2014

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 2014 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.523,79	Neinstimmen: 85,89	Stimmenthaltungen: 177,68	Gesamtstimmen: 7.787,36
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 4 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2014

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.530,80 Neinstimmen: 256,56 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.787,36
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 5 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2015 und 2016 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2015 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2015 mit einem Jahreshaushalt von 416.000,00 € (266.000,00 € Ausgaben und 150.000,00 € Rücklagenzuweisung) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.07.2015 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2016 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.07.2015 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2015 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 7.787,36 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.787,36
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Berichterstattung über das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme zum Zustand der Dacheindeckungen aller Häuser zur Festlegung einer Sanierungsreihenfolge

Sämtliche Dachböden wurden von Herrn Dipl.-Ing. Holger Jesberg erneut begangen. Entsprechend der Menge der defekten Unterspannbahnen in Prozent wurde von Herrn Jesberg blockweise eine Sanierungsreihenfolge vorgeschlagen.

1. Schacht-Franz-Str. 18-20	88,75 % Unterspannbahn defekt
2. Schacht-Franz-Str. 14-16	81,25 % Unterspannbahn defekt
3. Aktienstr. 73-75	78,75 % Unterspannbahn defekt
3. Aktienstr. 77-79	78,75 % Unterspannbahn defekt
4. Aktienstr. 85-87	67,50 % Unterspannbahn defekt
5. Schacht-Franz-Str. 6-8	66,75 % Unterspannbahn defekt
6. Schacht-Franz-Str. 10-12	55,00 % Unterspannbahn defekt
7. Aktienstr. 81-83	48,75 % Unterspannbahn defekt
8. Schacht-Franz-Str. 17-19	12,50 % Unterspannbahn defekt

TOP 7 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung der Dacheindeckungen der Häuser, Festlegung der Sanierungsreihenfolge, Umbau der Ortgänge zur Herstellung eines Dachüberstandes, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, die Beauftragung eines Architekten mit der Bauleitung, die Vergütung der Regieleistung der Verwalterin, die Finanzierung der Maßnahmen sowie der Festlegung des Ausführungszeitpunktes (Derzeit vorliegende 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 €. Angebotsstand: April 2014)

Der Verwalterin liegen verschiedene Angebote (Stand 28.05.2014) 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.

Entsprechend dem Vergabevorschlag von Herrn Dipl. Ing. Holger Jesberg sollten die Hausdächer in 3 Bauabschnitten saniert werden. Die Kosten je Bauabschnitt betragen ca. 185.000,00 € ohne Architektenkosten. Es muss je Bauabschnitt mit Gesamtkosten in Höhe von 200.000,00 € gerechnet werden.

Dieser Tagesordnungspunkt soll in der ordentlichen Eigentümerversammlung des Jahres 2016 erneut behandelt werden.

TOP 8 Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Kubb, Eigentümer der Wohnung Nr. 081, Schacht-Franz-Str. 16, zum Austausch von zwei undichten Kunststofffenstern durch die Eigentümergemeinschaft (Kostenvoranschlag der Firma Dorn ist beigelegt)

In einer von der Gemeinschaft in Auftrag gegebenen gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass die Kunststofffenster im Wohnzimmer und im Schlafzimmer der Wohnung Nr. 081 (Kubb) undicht sind und ggf. Mängel an der Wärmedämmung im Übergang vom Fensterrahmen und Mauerwerk bestehen. Zur Beseitigung der Mängel an den beiden Fenstern wurden Fachunternehmer beauftragt. Entsprechen der Position 1 des Angebotes der Firma Dorn sind die Fenster undicht und lassen sich nicht mehr einstellen. Ein Austausch der Fenster wird empfohlen. Sämtliche Fenster wurden 1994 von der Postbau AG ausgetauscht. Der Zustand sämtlicher Fenster dürfte vergleichbar sein. Aufgrund des Alters der Fenster sind Zugerscheinungen möglich und entsprechen einem altersbedingten Allgemeinzustand.

Noch TOP 8:

Beschlussantrag: Die Fenster im Wohn- und Kinderzimmer der Wohnung Nr. 081 (Kubb) werden durch Kunststofffenster, die dem heutigen technischen Standard entsprechen, ersetzt. Die Verwalterin holt 3 vergleichbare Angebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit dem Beirat. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen. Kosten für Sonderwünsche werden vom Sondereigentümer selbst getragen.

Jastimmen: 5.285,46 Neinstimmen: 1.315,90 Stimmenthaltungen: 1.086,00 Gesamtstimmen: 7.687,36
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnungen

TOP 9 Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Hendriks, Eigentümer der Wohnung Nr. 102, Schacht-Franz-Str. 17, über die Verteilung der Kosten der Hausreinigung nicht mehr nach Miteigentumsanteilen der Wohnungen sondern nach Anzahl der Wohneinheiten

Beschlussantrag: Die Kosten für die Hausreinigung werden ab 01.01.2015 nicht mehr nach Miteigentumsanteilen sondern nach Anzahl der Wohneinheiten in der jeweiligen Jahresabrechnung abgerechnet.

Jastimmen: 1.515,31 Neinstimmen: 5.885,52 Stimmenthaltungen: 286,53 Gesamtstimmen: 7.687,36
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist nicht angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnungen

TOP 10 Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Brandes, Miteigentümer der Wohnung Nr. 068, Schacht-Franz-Str. 12, über die Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausreinigung: Die Waschküchen sind wöchentlich zu fegen und alle 14 Tage feucht zu wischen

Im Leistungsumfang der Hausreinigung werden die Waschküchen einmal im Monat gereinigt.

Beschlussantrag: keiner

TOP 11 Erörterung über die gesetzliche Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen bis zum 31.12.2016

Hinweis zur gesetzlichen Regelung:

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Vom 21. März 2013

Artikel 1

Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), wird wie folgt geändert:

Dem § 49 wird folgender Absatz 7 angefügt: „(7) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am 1. April 2013 in Kraft.

TOP 12 Sonstiges

Ruhezeiten

Die Verwalterin bittet die in der Hausordnung wirksam festgelegten Ruhezeiten einzuhalten. Ein zufriedenes Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ist nur möglich, wenn jeder einzelne den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzt.

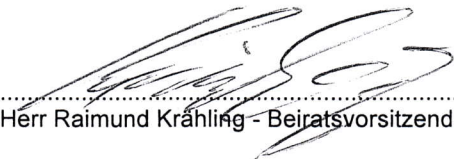
Spielsandaustausch

Der Spielsand wird zeitgleich mit den Bauarbeiten für die Erneuerung der Rutschen ausgetauscht.

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 20.16 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: 1.7.2015


Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 02.07.2015


Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum: 16.06.2015



Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.15 - 31.12.15 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2014	Ist 2014	Differenz	WPlan 2015	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-6.079,26	-6.079,26	0,00	-6.180,00	3
502	Abfallbeseitigung	-16.418,00	-16.324,38	-93,62	-17.630,00	4
503	Straßenreinigung	-1.630,85	-1.630,85	0,00	-1.560,00	3
510	Gebäudeversicherungen	-13.700,00	-13.645,43	-54,57	-13.900,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-1.360,97	-1.360,97	0,00	-1.370,00	3
515	Grundstückspflege	-24.000,00	-18.266,49	-5.733,51	-24.000,00	3
516	Winterdienst	-7.650,00	-8.324,05	674,05	-8.500,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.565,84	-234,16	-2.800,00	3
525	Hausreinigung	0,00	-11.566,80	11.566,80	-23.150,00	3
526	Schädlingsbekämpfung	0,00	-116,62	116,62	-300,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str.6+8	-6.100,00	-5.193,51	-906,49	-5.900,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-6.200,00	-5.537,26	-662,74	-6.200,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-6.500,00	-5.930,93	-569,07	-6.600,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-6.400,00	-5.587,50	-812,50	-6.300,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-6.400,00	-5.847,36	-552,64	-6.500,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.100,00	-4.326,50	-773,50	-5.100,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.800,00	-5.987,04	-812,96	-6.800,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.900,00	-6.339,80	-560,20	-7.100,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-5.900,00	-4.947,49	-952,51	-5.600,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.600,00	-2.569,80	-30,20	-2.700,00	4
541	Außenbeleuchtung	-850,00	-641,06	-208,94	-850,00	3
555	Kabelgebühren Unitimedia	-9.000,00	-8.569,34	-430,66	-9.300,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-180,00	-184,44	4,44	-200,00	3
565	Sonstiges	-590,00	-1.064,16	474,16	-618,00	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-20.434,68	-20.434,68	0,00	-20.435,00	2
571	Verwaltergebühr Garagen	-599,76	-599,76	0,00	-600,00	6
577	Auslagenersatz	-1.656,48	-1.656,48	0,00	-1.657,00	17
590	Heizkosten	-73.000,00	-48.542,82	-24.457,18	-63.000,00	18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-150.000,00	4
601	Rücklagenzuweisung Garagen	-3.360,00	-3.360,00	0,00	-3.360,00	5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-350.000,00	-324.933,06	-25.066,94	-416.000,00	

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)	48542.8200
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000