

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 05.07.2016
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 Sautner GmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000.00 Miteigentumsanteilen sind 5.165,88 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 15.06.2016, 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 5165,88 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die beiden Rutschen mussten entsprechend des TÜV-Sachverständigengutachtens erneuert werden. Der Gesamtaufwand incl. den erforderlichen Absicherungsmaßnahmen an der Plattierung betrug 8.997,09 €
- Der Spielsand wurde ausgetauscht. Der Aufwand betrug 2.249,70 €
- Beschlussgemäß wurden in der Wohnung Nr. 081 (Kubb) 2 Fenster ausgetauscht. An die ausführende Firma Dorn Elementebau e.K. wurden 1.709,82 € ausgezahlt.
- In der Waschküche der Häuser Aktienstr. 73-75 wurden die Be- und Entwässerungsanschlüsse für 12 Waschmaschinenplätze erweitert und ein Gerätesockel errichtet. Die Gesamtkosten betrugen 3.400,25 €
- Für Schnittarbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wurden 7.396,68 € aufgewendet.
- Ein Silberhorn am Garagenhof hinter den Häusern Schacht-Franz-Str. 19-19 musste wegen akuter Umsturzgefahr gefällt werden. Von der Firma Schäfer wurden 1541,05 € in Rechnung gestellt.
- Das selbständige Beweissicherungsverfahren der Eigentümerin der Wohnung Nr. 012, Frau Martina Ceglarek ist noch nicht abgeschlossen. Dem vom Gericht beauftragten Gutachter wurden von der Antragstellerin erneut Ergänzungsfragen gestellt.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung (Gesamtabrechnung) und der Ergebnisse der Wohngeld-Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 03.06.2016 gemeinsam mit Herrn Plewa in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Verwaltungsabrechnung (Gesamtabrechnung) und die Ergebnisse der Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015 werden gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge aus den Einzelabrechnungen sind am 15.07.2016 fällig und soweit nicht bereits geschehen, unverzüglich auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet

Jastimmen: 5.165,88 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 4.902,31 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 177,68 Gesamtstimmen: 5.165,88
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: 4.993,91 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 171,97 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Krähling nimmt die Wahl an.

2. Wahlvorschlag: Zur Wiederwahl als Beirat wird Herr Hans-Ulrich Plewa vorgeschlagen.

Jastimmen: 4.988,39 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 177,49 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Plewa nimmt die Wahl an.

3. Wahlvorschlag: Zur Wahl als Beirat wird Herr Wolfgang Cordes vorgeschlagen.

Jastimmen: 4.445,22 Neinstimmen: 548,69 Stimmenthaltungen: 171,97 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Cordes nimmt die Wahl an.

Die Beiräte wählen Herrn Krähling zum Beiratsvorsitzenden. Herr Krähling nimmt die Wahl an.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2015

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 4.909,32 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 170,67 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2016 und 2017 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2016 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2016 mit einem Jahreshaushalt von 422.000 € (268.250,00 € Ausgaben und 153.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.08.2016 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2017 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.08.2016 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2016 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 5.080,50 Neinstimmen: 85,38 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Erörterung und Beschlussfassung über die Tragung einzelner Verwalterkosten (6 4.41 die nicht durch die pauschale Verwaltervergütung abgegolten sind)

Beschlussantrag: Die von der Verwalterin mit der Eigentümergemeinschaft vereinbarten Kosten sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern wie folgt zu tragen:

1. Kosten für Mahnungen, Anträge für Mahnbescheide und Klagen (§ 4.4 a)) gegen zahlungssäumige Wohnungseigentümer sind vom säumigen Wohnungseigentümer zu tragen und der Eigentümergemeinschaft zu erstatten. Sie werden in der Wohngeldabrechnung abgerechnet, sofern sie nicht bereits ausgeglichen wurden;
2. Verwalterbearbeitungsgebühren (§ 4.4 b)) bei Prozessvertretung durch den Verwalter oder als Prozessbeteiligter bei Klagen für (Aktivprozess) oder gegen (Passivprozess) die Eigentümergemeinschaft oder einzelne Eigentümer, auch bei Beschlussanfechtung, sind je Klagefall und/oder Klageantrag, von den Prozessbeteiligten entsprechend der Quote eines Kostenfestsetzungsbeschlusses des Gerichts oder wenn kein Festsetzungsbeschluss (Vergleich) vorliegt oder beantragt wird, nach Miteigentumsanteilen zu tragen und der Eigentümergemeinschaft zu erstatten. Sie sind fällig und zahlbar mit Beendigung des Verfahrens. Sie werden in der Wohngeldabrechnung abgerechnet, sofern sie nicht bereits ausgeglichen wurden;
3. Kosten für Kopien aus Verwaltungsakten (§ 4.4 c)) sind vom Wohnungseigentümer/Auftraggeber zu tragen und der Eigentümergemeinschaft zu erstatten. Sie werden in der Wohngeldabrechnung abgerechnet, sofern sie nicht bereits ausgeglichen wurden;
4. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Verkauf seiner Wohnung entstehenden Kosten der Gemeinschaft und der Verwaltung (z.B. Notargebühren und Bearbeitungsgebühr der Verwalterin (§ 4.4 g)) für erforderliche Verwalterzustimmung bei Wohnungsverkäufen oder Eigentumswechsel) hat der Verkäufer zu tragen und der Eigentümergemeinschaft zu erstatten. Sie werden in der Wohngeldabrechnung abgerechnet, sofern sie nicht bereits ausgeglichen wurden. Vereinbarungen im notariell beurkundeten Kaufvertrag gelten nur im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer und entbinden den Verkäufer nicht von seiner Pflicht die entstehenden Kosten zu tragen.

Jastimmen: 5.165,88 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 5.165,88
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 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.

Beschlussantrag:

1. Die Dacheindeckungen, die Dachrinnen und Fallrohre aller Häuser werden fachgerecht erneuert. Die Ortgänge werden zur Herstellung eines Dachüberstandes verlängert. Notwendige Dämmmaßnahmen im Bereich der Ortgänge werden fachgerecht vorgenommen. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den gültigen gesetzlichen Vorschriften. Grundlage für die Arbeiten ist der Sanierungsvorschlag des mit der Ermittlung des baulichen Zustandes der Dacheindeckung beauftragten Dipl. Ing. Holger Jesberg.
2. Die Sanierungsreihenfolge wird wie folgt festgelegt:
 1. Bauabschnitt: Aktienstr. 77-79 und 81-83, Schacht-Franz-Str. 14-16
 2. Bauabschnitt: Aktienstr. 73-75, Schacht-Franz-Str. 6-8 und 10-12
 3. Bauabschnitt: Aktienstr. 85-87, Schacht-Franz-Str. 17-19 und 18-20
3. Der Beginn der Baumaßnahme erfolgt mit dem 1. Bauabschnitt im Jahr 2017, die Arbeiten im 2. Bauabschnitt sollen 2018 erfolgen und der Ausführungsbeginn der Arbeiten im 3. Bauabschnitt im Jahr 2019
4. Die Verwalterin wird ermächtigt, in Absprache mit den Beiräten einen Architekten mit der Ausführungsplanung, Angebotseinholung, Vergabe und Objektbetreuung (Leistungsphasen 2-9 HOAI) zu beauftragen und einen Architektenvertrag abzuschließen.
5. Die Verwalterin wird ermächtigt und beauftragt mit Zustimmung der Mehrheit des Beirates, auf Basis der vom beauftragten Architekten vorgenommenen Ausschreibung die entsprechenden Bauverträge im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.
6. Für die Bearbeitung, Dokumentation und Zahlungsabwicklung aller notwendigen mit der Sanierung der Dacheindeckungen und den mit der Sanierung zusammenhängenden Arbeiten erhält die Verwalterin eine Verwaltervergütung in Höhe von 1,0 % des Sanierungsaufwandes zuzüglich gültiger Mehrwertsteuer.
7. Die Verwalterin wird ermächtigt, Zahlungen nach Freigabe durch den Architekten nach Baufortschritt zu leisten.
8. Die Gesamtkosten werden bis auf einem jeweiligen Sockelbetrag am Ende eines jeden Jahres der Ausführung der Sanierungsarbeiten in Höhe von 50.000,00 € aus der Rücklage der Wohnungen entnommen. Nicht durch die Rücklage gedeckte Kosten werden von den Eigentümern der Wohnungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile (9.860 MEA) durch eine Sonderumlage aufgebracht. Die Verwalterin ist berechtigt vor Ausführungsbeginn eine Akontoumlage bis zur Höhe der Sanierungskosten eines Bauabschnittes anzufordern. Die Sonderumlage ist auf Anforderung der Verwalterin fällig und innerhalb von 10 Tagen auf das Konto der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen. Die endgültige Abrechnung der Sonderumlage erfolgt in der Wohngeldabrechnung des jeweiligen Ausführungsjahres.

Jastimmen: 4.833,61
Abstimmungsergebnis:

Neinstimmen: 257,27 Stimmenthaltungen: 0
Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnungen

Gesamtstimmen: 5.090,88

TOP 9 Beschlussfassung über den Antrag von Frau Mogendorf, Eigentümerin der Wohnung Nr. 080, Schacht-Franz-Str. 16, zum Austausch eines defekten Kunststofffensters durch die Eigentümergemeinschaft (Kostenvoranschlag der Firma Dorn ist beigelegt)

Der Fensteraustausch ist bereits erfolgt. Die Kosten für den Austausch wurden von der Hausratversicherung der Wohnungseigentümerin getragen.

Beschlussantrag:

keiner

TOP 10 Beschlussfassung über die Ausstattung der Türen zu den Waschküchen mit Schließzylindern und Knaufbeschlägen zur Verbesserung des Einbruchschutzes (Kostenvoranschlag der Firma Hinz für die Umrüstung eines Hauses ist beigelegt)
Beschlussantrag: keiner

TOP 11 Hinweise über die Verpflichtung des Sondereigentümers elastische Wartungsfugen an den Nassbereichen in den Badezimmern regelmäßig zu prüfen und ggf., unverzüglich instand setzen zu lassen um den Versicherungsschutz der Gebäudeversicherung nicht zu gefährden

Bei den elastischen Fugen im Nassbereich in den Badezimmern und Küche handelt es sich um Wartungsfugen die regelmäßig überprüft und ggf. unverzüglich instand gesetzt werden müssen. Entsprechend der neuesten Rechtsprechung handelt es sich bei Wasserschäden durch defekte elastische Fugen unter Umständen nicht um Leitungswasserschäden deren Regulierung die Gebäudeversicherung übernimmt. Die Eigentümer werden gebeten, in regelmäßigen Abständen, die Fugen zu überprüfen und ggf. fachgerecht instand setzen zu lassen.

TOP 12 Hinweise zur gesetzlichen Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen bis zum 31.12.2016

Bis zum 31.12.2016 müssen in allen Wohnungen entsprechend § 49 der Landesbauordnung zugelassene Rauchwarnmelder fachgerecht installiert sein.

TOP 13 Sonstiges

TOP 13.1 Abstellen von Gegenständen im allgemein zugänglichen Kellerbereichen

Die Eigentümer werden gebeten in den allgemein zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums wie z.B. im Treppenhaus, Kellergängen oder Dachbodenbereichen keine Gegenstände abzustellen. Für die Unterbringung von Hausrat, Sperrmüll, Fahrrädern, Schuhen und Schirmen müssen sich die Eigentümer auf ihre Wohnung oder den zu ihrer Wohnung gehörenden Kellerraum beschränken.

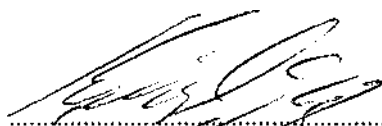
Es werden keine weiteren Beschlussanträge gestellt.

11. Ende der Versammlung: Herr Sautner stellt fest, dass alle Beschlüsse bei voller Beschlussfähigkeit gefasst worden sind und schließt die Versammlung um 20.24 Uhr.

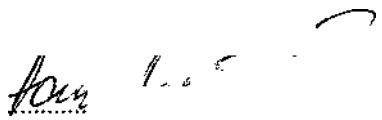
12. Vollmachten: Die Vertretungsbevollmächtigten haben vor Beginn der Versammlung ihre Vertretungsvollmacht vorgelegt und für die zu Vertretenden in der Anwesenheitsliste gezeichnet.

13. Unterschriften:

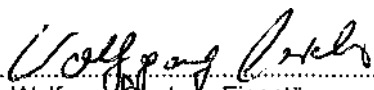
Datum 08.07.2016


Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 08.07.2016


Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum: 08.07.2016


Herr Wolfgang Cordes - Eigentümer

Datum: 16.06.2016



Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Privatgrund Sautner GmbH

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

Jahreshaushalt 2016 und 2017

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.16 - 31.12.16 EUR

Kont Bezeichnung	WPlan 2015	Ist 2015	Differenz	WPlan 2016	Sch
501 Entwässerung Niederschlag	-6.180,00	-6.178,92	-1,08	-6.980,00	3
502 Abfallbeseitigung	-17.630,00	-17.620,38	-9,62	-17.650,00	4
503 Straßenreinigung	-1.560,00	-1.656,20	96,20	-1.640,00	3
510 Gebäudeversicherungen	-13.900,00	-13.875,75	-24,25	-14.500,00	3
511 Haftpflichtversicherungen	-1.370,00	-1.360,97	-9,03	-1.430,00	3
515 Grundstückspflege	-24.000,00	-18.266,51	-5.733,49	-24.000,00	3
516 Winterdienst	-8.500,00	-8.324,05	-175,95	-8.400,00	3
517 Aussenreinigung	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00	3
520 Hauswart	-2.800,00	-2.565,05	-234,95	-2.800,00	3
525 Hausreinigung	-23.150,00	-23.133,60	-16,40	-23.150,00	3
526 Schädlingsbekämpfung	-300,00	-116,62	-183,38	-300,00	3
5306 Be-/Entwässer.	-5.900,00	-5.077,55	-822,45	-5.800,00	12
5310 Be-/Entwäss.	-6.200,00	-5.288,70	-911,30	-6.100,00	13
5314 Be-/Entwäss.	-6.600,00	-6.181,66	-418,34	-7.100,00	14
5317 Be-/Entwäss.	-6.300,00	-5.350,76	-949,24	-6.100,00	16
5318 Be-/Entwäss.	-6.500,00	-6.106,91	-393,09	-7.100,00	15
5373 Be-/Entwäss. Aktienstr.	-5.100,00	-4.413,06	-686,94	-5.100,00	8
5377 Be-/Entwäss. Aktienstr.	-6.800,00	-5.960,43	-839,57	-6.800,00	9
5381 Be-/Entwäss. Aktienstr.	-7.100,00	-6.264,38	-835,62	-7.200,00	10
5385 Be-/Entwäss. Aktienstr.	-5.600,00	-5.271,33	-328,67	-6.000,00	11
540 Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.700,00	-2.491,57	-208,43	-2.600,00	4
541 Außenbeleuchtung	-850,00	-634,32	-215,68	-750,00	3
555 Kabelgebühren ünitimedia	-9.300,00	-8.978,04	-321,96	-9.000,00	2
560 Nebenkosten Geldverkehr	-200,00	-170,28	-29,72	-180,00	3
565 Sonstiges	-618,00	-542,00	-76,00	-479,08	3
570 Verwaltergebühren	-20.435,00	-20.434,68	-0,32	-20.434,68	2
571 Verwaltergebühr Garagen	-600,00	-599,76	-0,24	-599,76	6
577 Auslagenersatz	-1.657,00	-1.656,48	-0,52	-1.656,48	17
590 Heizkosten	-63.000,00	-51.762,42	-11.237,58	-67.000,00	18
600 Rücklagenzuweisung	-150.000,00	-150.000,00	0,00	-150.000,00	4
601 Rücklagenzuweisung Garagen	-3.360,00	-3.360,00	0,00	-3.360,00	5
602 Rücklagenzuweisung	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
	-416.000,00	-391.374,82	-24.625,18	-422.000,00	

Verteilungsschlüssel

Wohneinheiten (Anzahl)	108.0000
Miteigentumsanteile - gesamt	10000.0000
Miteigentumsanteile - Wohnung.	9860.0000
Miteigentumsanteile - Garagen	140.0000
Garagen (Anzahl)	28.0000
MEA Aktienstr. 73-75	1027.9200
MEA Aktienstr. 77-79	1205.9300
MEA Aktienstr. 81-83	1205.9400
MEA Aktienstr. 85-87	1205.9400
MEA Schacht-Franz-Str. 6-8	1102.7100
MEA Schacht-Franz-Str. 10-12	1027.9200
MEA Schacht-Franz-Str. 14-16	1027.9200
MEA Schacht-Franz-Str. 18-20	1027.9200
MEA Schacht-Franz-Str. 17-19	1027.8000
Auslagenpauschale	114.0000
WP Heizkosten (Vorjahr)	51762.4200
22 Stellplätze u. Garagen	78.0000