

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 26.06.2017
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 7.357,78 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 07.06.2017, 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 7.357,78 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnprojekt Essen GmbH hat alle Wohnungen aus dem eigenen Bestand an die d.i.i. 8. Wohnen A GmbH veräußert.
- Die Wohnung Nr. 006 (Milewski) wurde von Herrn Daniel Strauss erworben.
- Die Wohnung Nr. 015 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurden von Frau Gabriele Rückert u. Herrn Heinz-Dieter Recktenwald erworben.
- Die Wohnung Nr. 025 (Cordes) wurde von Frau Melanie Woschinski und Herrn Michael Pelzer erworben.
- Die Wohnung Nr. 033 (Wieser) wurde von Herrn Carsten Wieser erworben.
- Die Wohnung Nr. 034 (Geuken) wurde von Herrn Marc Endemann erworben.
- Für Untersuchungen und Schnittarbeiten an den Großgehölzen auf dem Grundstück wurden zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit 8.118,78 € aufgewendet.
- Das Schlafzimmerfenster in der Wohnung Nr. 016 (Plewa) war irreparabel verzogen und musste ausgetauscht werden. An die ausführende Firma Dorn Elementebau e.K. wurden 816,65 € ausgezahlt.
- Für die Beseitigung von Schäden an den Wegeflächen wurden an die ausführende Firma Gartenbau Schäfer GmbH 4.294,83 € gezahlt.
- Das selbständige Beweissicherungsverfahren der Eigentümerin der Wohnung Nr. 012, Frau Martina Ceglarek ist noch nicht abgeschlossen. Der Streitwert wurde auf 3.000,00 € festgesetzt.
- Herr Brandes ist der neue Hausbeauftragte der Eigentümergemeinschaft.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung (Gesamtabrechnung) und der Ergebnisse der Wohngeld-Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2016

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 30.05.2017 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 31.12.2016 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: 7.357,78 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2016

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 2016 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.357,78 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

Die Wahl der Beiräte erfolgte in der letzten Eigentümerversammlung ohne zeitliche Begrenzung. Es ist daher nach dem Ausscheiden von Herrn Cordes aus dem Beirat nur die Nachwahl eines neuen Beiratsmitgliedes erforderlich.

1. Wahlvorschlag: Zur Wahl als Beirat wird Herr Jörg Ogiermann vorgeschlagen.

Jastimmen: 7.180,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 177,68 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Ogiermann nimmt die Wahl an.

Die Beiräte wählen Herrn Krähling zum Beiratsvorsitzenden.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2016

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 7.266,90 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 99,88 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2017 und 2018 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.08.2017 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2017 mit einem Jahreshaushalt von 424.500 € (270.750,00 € Ausgaben und 153.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.08.2017 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.08.2017 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2017 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 7.357,78 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die Verlängerung der Bestellung der Firma Privatgrund Sautner GmbH als Verwalterin des Gemeinschaftseigentums für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 und Bestätigung des Verwaltervertrages vom 12.12.2002

Beschlussantrag: Die Bestellung der Firma Privatgrund Sautner GmbH, Frankenstr. 245, 45134 Essen, als Verwalterin des Gemeinschaftseigentums wird für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 verlängert. Der Verwaltervertrag vom 12.12.2002 bleibt bestehen und wird in allen Teilen bestätigt. Die Verwaltergebühren bleiben zunächst unverändert.

Jastimmen: 7.357,78 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.357,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Berichterstattung über die Sanierung der Dacheindeckungen der Häuser

Die Planung der Sanierung der Dacheindeckungen ist abgeschlossen. Das Vergabegespräch hat stattgefunden. Die Bauverträge für die Dacharbeiten und die Gerüststellung werden in Kürze geschlossen. Die Auftragssumme für die Dachsanierung beträgt 143.733,67 € zzgl. gültiger Mehrwertsteuer. Der Baubeginn findet in der 36. Kalenderwoche 2017 statt. Die Gerüststellung erfolgt vorher. Alle Bewohner werden rechtzeitig über den Baubeginn und die Gerüststellung benachrichtigt. Die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt werden im Frühjahr des Jahres 2018 begonnen.

TOP 9 Beschlussfassung über den Antrag der Eheleute Bannasch, Eigentümer der Wohnung Nr. 075, Schacht-Franz-Str. 14, zum Austausch eines defekten Kunststofffensters und einer defekten Balkontür durch die Eigentümergemeinschaft

Beschlussantrag: Das Fenster und die Balkontürrahmen im Wohnzimmer der Wohnung Nr. 075 (Bannasch) werden durch Kunststofffenster, die dem heutigen technischen Standard entsprechen, ersetzt. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an die Firma Dorn Elementebau e.K.. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen. Kosten für Sonderwünsche werden vom Sondereigentümer selbst getragen.

Jastimmen: 6.631,85 Neinstimmen: 257,27 Stimmenthaltungen: 373,66 Gesamtstimmen: 7.262,78
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Stimmberechtigt sind nur die anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile der Wohnungen.

TOP 10 Sonstiges

TOP 10.1 Treppenhausreinigung bei Baumaßnahmen

Bei jeder Baumaßnahme an oder in einer Wohnung ist der Eigentümer verpflichtet die durch die Arbeiten in der Wohnung entstehenden Verschmutzungen im Gemeinschaftseigentum selbst zu beseitigen. Ihm obliegen die Beaufsichtigung der Arbeiten und die Feststellung und das Melden von Schäden am Gemeinschaftseigentum.

TOP 10.2 Meldung von Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum

Die Eigentümer werden gebeten die von ihnen festgestellten Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum zeitnah bei der Verwalterin zu melden.

TOP 10.3 Erneuerung der Garagentore

Die Verwalterin wird gebeten einen Kostenvoranschlag zur Vorbereitung der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung für die Erneuerung der Garagentore mit Sektionaltoren einzuholen.

TOP 10.4 Erneuerung von Wohnungseingangstüren und Beseitigung von Einbruchsschäden

Bei der Erneuerung von Wohnungseingangstüren oder der Beseitigung von Einbruchsschäden an den Wohnungseingangstüren muss eine neue Türanlage genau dem vorhandenen Zustand angepasst werden. Es wird empfohlen die vorhandene Türzarge nicht zu entfernen und stattdessen eine Rahmentüre einzubauen.

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 19.47 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: 03.07.2017

Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 03.07.2017

Herr Jörg Opfermann - Eigentümer

Datum: 26.06.2017



Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Privatgrund Sautner GmbH

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

Jahreshaushalt 2017 und 2018

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.17 - 31.12.17 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2016	Ist 2016	Differenz	WPlan 2017	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-6.980,00	-6.976,20	-3,80	-7.280,00	3
502	Abfallbeseitigung	-17.650,00	-17.620,38	-29,62	-17.910,00	4
503	Straßenreinigung	-1.640,00	-1.610,57	-29,43	-1.610,00	3
510	Gebäudeversicherungen	-14.500,00	-14.106,07	-393,93	-14.500,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-1.430,00	-1.429,01	-0,99	-1.430,00	3
515	Grundstückspflege	-24.000,00	-18.266,49	-5.733,51	-24.000,00	3
516	Winterdienst	-8.400,00	-8.324,05	-75,95	-8.400,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.400,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.444,16	-355,84	-2.800,00	3
525	Hausreinigung	-23.150,00	-23.133,60	-16,40	-23.150,00	3
526	Schädlingsbekämpfung	-300,00	-120,55	-179,45	-300,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str.6+8	-5.800,00	-5.294,91	-505,09	-6.100,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-6.100,00	-5.062,26	-1.037,74	-5.900,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-7.100,00	-5.955,83	-1.144,17	-6.900,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-6.100,00	-5.139,10	-960,90	-5.900,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-7.100,00	-5.974,60	-1.125,40	-6.900,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.100,00	-4.214,40	-885,60	-4.900,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.800,00	-5.603,55	-1.196,45	-6.500,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-7.200,00	-6.242,12	-957,88	-7.200,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.000,00	-5.015,12	-984,88	-5.800,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.600,00	-2.472,03	-127,97	-2.600,00	4
541	Außenbeleuchtung	-750,00	-646,69	-103,31	-750,00	3
555	Kabelgebühren Unitimedia	-9.000,00	-9.409,87	409,87	-9.500,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-180,00	-185,48	5,48	-190,00	3
565	Sonstiges	-479,08	-465,00	-14,08	-639,08	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	-58.084,79	-8.915,21	-69.500,00	18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-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 Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-422.000,00	-397.580,19	-24.419,81	-424.500,00	

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)	58084.7900
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000