

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 05.06.2018
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 8.409,10 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 04.05.2018, 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 8.409,10 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 002 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von den Eheleuten Nina und Tim Juskowiak erworben.
- Die Wohnung Nr. 003 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Herrn Özgür Daglioglu erworben.
- Die Wohnung Nr. 021 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von der Marienhof GmbH & Co.KG erworben.
- Die Wohnung Nr. 024 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von den Eheleuten Katrin und Hans-Peter Hagemann erworben.
- Die Wohnung Nr. 036 (Mertens) wurde von Herrn Marcel Witte erworben.
- Die Wohnung Nr. 038 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Angelika, Hans-Jürgen Denda und Marcel Denda erworben.
- Die Wohnung Nr. 044 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von den Eheleuten Petra u. Thomas Springer erworben.
- Die Wohnung Nr. 076 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Frau Laura Bardenhagen erworben.
- Die Wohnung Nr. 079 (Rösen) wurde von den Eheleuten Claudia u. Holger Menzel erworben.
- Für Untersuchungen und Schnittarbeiten an den Großgehölzen auf dem Grundstück wurden 2017 zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit 9.054,47 € aufgewendet.
- Beschlussgemäß wurden zwei Fensterelemente in der Wohnung Nr. 075 (Bannasch) ausgetauscht. An die ausführende Firma Dorn Elementebau e.K. wurden 1.706,41 € ausgezahlt.
- Das selbständige Beweissicherungsverfahren der Eigentümerin der Wohnung Nr. 012, Frau Martina Ceglarek ist abgeschlossen. Die Kosten der Verwalterin werden im Jahr 2018 abgerechnet.
- Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt der Dachsanierung an den Häusern Aktienstr. 77-79 und 81-83, Schacht-Franz-Str. 14-16 sind abgeschlossen. Die Kosten der Dachsanierung betrugen 178.664,48 €. Gleichzeitig wurden die Giebel gestrichen. Der Aufwand betrug 18.196,32 € für alle 6 Giebel.
- Der zweite Bauabschnitt der Dachsanierung wurde begonnen. Die Arbeiten am Haus Schacht-Franz-Str. 6-8 sind fast abgeschlossen.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung (Gesamtabrechnung) und der Ergebnisse der Wohngeld-Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017

Herr Krähling berichtet, dass die Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 16.04.2018 gemeinsam mit Herrn Ogiemann 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 31.12.2017 werden gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge aus den Einzelabrechnungen sind am 01.07.2018 fällig und soweit nicht bereits geschehen, unverzüglich auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet

Jastimmen: 8.409,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.054,45 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 354,65 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

Die Wahl der Beiräte erfolgte ohne zeitliche Begrenzung. Herr Plewa möchte nach langer Amtszeit das Amt nicht mehr weiter ausüben. Somit ist die Nachwahl eines neuen Beiratsmitgliedes erforderlich.

1. Wahlvorschlag: Zur Wiederwahl als Beiräte werden Herr Raimund Krähling und Herr Jörg Ogiermann vorgeschlagen.

Jastimmen: 8.146,05 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 263,05 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Herr Krähling und Herr Ogiermann nehmen die Wahl an.

2. Wahlvorschlag: Zur Wahl als Beirat wird Herr David Hirst vorgeschlagen.

Jastimmen: 8.203,12 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 205,98 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Hirst nimmt die Wahl an.

Die Beiräte wählen Herrn Krähling zum Beiratsvorsitzenden.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2017

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.409,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 und 2019 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.07.2018 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2018 mit einem Jahreshaushalt von 429.500,00 € (275.750,00 € Ausgaben und 153.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.07.2018 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2019 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.07.2018 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2018 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 8.409,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist nicht angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die Anpassung der seit dem 01.01.2011 unveränderten Verwaltervergütung von 13,25 € auf 14,50 € je Wohnung zzgl. gültiger Mehrwertsteuer ab dem 01.01.2019

Beschlussantrag: Die Verwaltervergütung wird ab 01.01.2019 von 13,25 € auf 14,50 € je Wohnung zzgl. gültiger Mehrwertsteuer angehoben.

Jastimmen: 8.409,10 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Berichterstattung über die Sanierung der Dacheindeckungen der Häuser

Die Arbeiten am 1. Bauabschnitt wurden im Winter des Jahres 2017 abgeschlossen. Am 18.04.2018 erfolgte die Gerüststellung am Haus Schacht-Franz-Str. 6-8. Die Arbeiten sind dort weitgehend abgeschlossen. Mit den Sanierungsarbeiten an den Häusern Schacht-Franz-Str. 10-12 und Aktienstraße 73-75 wird anschließend begonnen.

TOP 9 Erörterung und Beschlussfassung über das Verbot gewerblicher Zwischenvermietung der Wohnungen (z.B. als Ferienwohnung oder über Airbnb)

Gem. § 2 der Teilungserklärung vom 25.02.2000 UR 73/2000 des Notars Dr. Ulf Lehmann handelt es sich bei den aufgeteilten Einheiten um Wohnungen. In der Anlage 4 zur Teilungserklärung § 5 3) ist eindeutig geregelt, dass die Ausübung eines Gewerbes nur zulässig ist, wenn dadurch der Wohncharakter des Hauses nicht beeinträchtigt wird und der Verwalter seine Einwilligung erteilt hat. Die gewerbliche Zwischenvermietung, zum Beispiel über Internet-Plattformen wie Airbnb, ist zwar gewerberechtlich grundsätzlich gestattet, stellt aber ggf. eine Nutzungsänderung der Wohnung dar die den Wohncharakter des Hauses beeinträchtigt.

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird beauftragt die gewerbliche Zwischenvermietung einer Wohnung als Ferienwohnung, als „Boardinghouse“ oder über Internetplattformen wie z.B. Airbnb, dem Studentenwerk und/oder Ähnliches, dem jeweiligen Wohnungseigentümer gem. § 5 4) der Teilungserklärung vom 25.02.2000, UR 73/2000 des Notars Dr. Ulf Lehmann, zu untersagen.

Jastimmen: 7.796,56 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 612,54 Gesamtstimmen: 8.409,10
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Erörterung und Beschlussfassung über die Kündigung des Vertrages für die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit digitalem Kabelfernsehen, die Errichtung einer Satelliten-Aufbereitungsanlage für die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit frei empfangbaren Fernsehprogrammen und dem Sky-Angebot in HD sowie die Abtrennung des Hauses Aktienstr. 71 von der gemeinsamen TV-Versorgung

1. Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt und beauftragt den zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Unitymedia NRW GmbH bestehenden Vertrag für die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit digitalem Kabelfernsehen zum nächstmöglichen Termin zu kündigen.

Jastimmen: 6.374,66 Neinstimmen: 887,94 Stimmenthaltungen: 945,61 Gesamtstimmen: 8.208,21
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nur mit den Stimmen der Wohnungen.

2. Beschlussantrag: Versorgung des Hauses Aktienstraße 71 mit digitalem Kabelfernsehen wird zum Ablauf der Vertragslaufzeit mit der Unitymedia NRW GmbH für die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit digitalem Kabelfernsehen beendet. Eine Versorgungsverpflichtung besteht nicht.

Jastimmen: 5.410,25 Neinstimmen: 426,81 Stimmenthaltungen: 2371,15 Gesamtstimmen: 8.208,21
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nur mit den Stimmen der Wohnungen.

3. Beschlussantrag: Als Ersatz für die von der Unitymedia gelieferten digitalen Kabelsignale errichtet die Eigentümergemeinschaft eine Kabelkopfstation die 36 Transponder mit digitalen Satellitensignalen als Kabelsignal bereitstellt. Grundlage ist das Angebot vom 27.04.2018 der Firma Eckerfeld GmbH. Die Verwalterin wird beauftragt zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen und ermächtigt einen Auftrag bis zu einer Auftragssumme von 16.000,00 € an den preiswertesten Anbieter zu erteilen. Die Umstellung ist allen Bewohnern mindestens 14 Tage vorher anzukündigen. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 7.064,59 Neinstimmen: 600,01 Stimmenthaltungen: 543,61 Gesamtstimmen: 8.208,21
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nur mit den Stimmen der Wohnungen.

TOP 11 Erörterung und Beschlussfassung über eine Gebrauchsregelung für die Art der Einfriedung der Gartensondernutzungsflächen mit einem Zaun oder niedrig wachsenden Sträuchern

Gem. § 7 1) b) der Teilungserklärung vom 25.02.2000 UR 73/2000 des Notars Dr. Ulf Lehmann ist der Sondernutzungsberechtigte der Gartenfläche berechtigt die entsprechend zugewiesene Sondernutzungsfläche durch niedrig wachsende Sträucher bzw. durch einen Zaun (Höhe ca. 80 cm) vom übrigen Gemeinschaftseigentum bzw. zur Nachbarfläche abzugrenzen. Auch hier ist darauf zu achten, dass das äußere Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Bei der Errichtung von Terrassen, sogenannten Gartenhäuschen oder fest montierten Gartenmöbeln könnte es sich um bauliche Veränderungen handeln die das äußere Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Beschlussantrag: keiner

TOP 12 Erörterung und Beschlussfassung über die Erneuerung der Garagentore durch elektrisch angetriebene Sektionaltore mit Fernbedienung

Beschlussantrag: keiner

TOP 13 Erörterung und Beschlussfassung über die Elektroversorgung der Garagen für elektrisch angetriebene Toranlagen

Beschlussantrag: keiner

TOP 14 Beschlussfassung über den Antrag der Eheleute Brandes, Eigentümer der Garage Nr. G09, über die Genehmigung zum Austausch des Garagen-Schwingtores durch ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor mit Fernbedienung auf eigene Kosten

Beschlussantrag: keiner

TOP 15 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 21.30 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: 08.06.2018

Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 08.06.2018

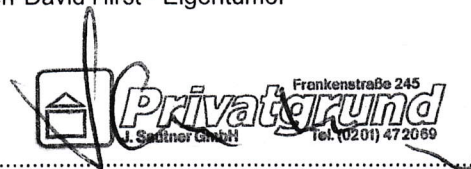
Herr Jörg Ogiermann - Eigentümer

Datum: 08.06.2018

Herr David Hirst - Eigentümer

Datum: 05.06.2018

Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter



Privatgrund Sautner GmbH

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

Jahreshaushalt 2018 und 2019

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.18 - 31.12.18 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2017	Ist 2017	Differenz	WPlan 2018	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-7.280,00	-7.275,18	-4,82	-7.425,00	3
502	Abfallbeseitigung	-17.910,00	-17.890,38	-19,62	-16.260,00	4
503	Straßenreinigung	-1.610,00	-1.588,60	-21,40	-1.500,00	3
510	Gebäudeversicherungen	-14.500,00	-14.469,94	-30,06	-13.600,00	3
511	Haftpflchtversicherungen	-1.430,00	-1.429,01	-0,99	-520,00	3
512	Glasversicherung	0,00	0,00	0,00	-970,00	3
515	Grundstückspflege	-24.000,00	-19.565,26	-4.434,74	-24.000,00	3
516	Winterdienst	-8.400,00	-8.324,05	-75,95	-8.800,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.400,00	-7.342,44	-57,56	-7.800,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-1.451,09	-1.348,91	-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. Sch.-F.-Str.6+8	-6.100,00	-5.409,34	-690,66	-6.300,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-5.900,00	-4.944,38	-955,62	-5.700,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-6.900,00	-5.950,92	-949,08	-6.900,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-5.900,00	-4.903,43	-996,57	-5.700,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-6.900,00	-6.110,82	-789,18	-7.100,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-4.900,00	-4.417,84	-482,16	-5.100,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.500,00	-5.438,92	-1.061,08	-6.300,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-7.200,00	-6.186,40	-1.013,60	-7.200,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-5.800,00	-5.078,96	-721,04	-5.900,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.600,00	-2.541,03	-58,97	-2.800,00	4
541	Außenbeleuchtung	-750,00	-632,89	-117,11	-750,00	3
555	Kabelgebühren Unitimedia	-9.500,00	-9.863,72	363,72	-10.400,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-190,00	-196,68	6,68	0,00	3
565	Sonstiges	-639,08	-466,76	-172,32	-784,08	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	-69.500,00	-61.442,78	-8.057,22	-75.000,00	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
		-424.500,00	-402.611,96	-21.888,04	-429.500,00	

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)	61442.7800
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000