

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 03.11.2021
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 Ulrich Sautner, Geschäftsführer der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000,00 Miteigentumsanteilen sind 7.154,93 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 05.10.2021, 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 7.154,93 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Aufgrund der Gefährdungslage durch den SARS-CoV-2 Erreger (Coronavirus) befragt der Versammlungsleiter die anwesenden Eigentümer und Bevollmächtigten, ob jemand positiv auf den Erreger getestet wurde, Krankheitssymptome aufweist oder sich krank fühlt und so möglicherweise ein Ansteckungsrisiko darstellt. Die Fragen wurden allesamt mit nein beantwortet. Alle anwesenden Personen sind offiziell getestet, vollständig geimpft oder genesen und haben dem Versammlungsleiter einen entsprechenden Nachweis vorgelegt.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 005 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Frau Celina Neske erworben.
- Die Wohnung Nr. 042 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Herrn Nils Broichhaus erworben.
- Die Wohnung Nr. 058 (Aufdermauer) wurden von Herrn Marcel Zimmermann erworben.
- Die Wohnung Nr. 066 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Frau Zeynep Yuzen erworben.
- Die Wohnung Nr. 078 (d.i.i. 8. Wohnen A GmbH) wurde von Frau Annette Havermann und Herrn Lars Sandig erworben.
- Die Wohnung Nr. 084 (Wolff) wurde von den Ehel. Inci und Enis Subasi erworben.
- Für Untersuchungen und Schnitterarbeiten an den Großgehölzen und zur Beseitigung von Massaria-Pilzbefall an den Platanen auf dem Grundstück wurden 2019 und 2020 zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit 22.700,58 € aufgewendet.
- Die Arbeiten am dritten Bauabschnitt der Dachsanierung an den Häusern Aktienstr. 85-87, Schacht-Franz-Str. 17-19 und 18-20 sind abgeschlossen. Die Kosten der Dachsanierung betrugen 173.688,56 €. Gleichzeitig wurden die Giebel gestrichen. Der Aufwand betrug 20.838,24 € für alle 6 Giebel.
- Im Jahr 2020 wurden fünf undichte Balkone saniert. Die Malerarbeiten zur Beseitigung der entstandenen Feuchteschäden sind noch nicht erledigt. Es entstanden Kosten in Höhe von 42.816,81 €.
- Beschlussgemäß wurde der Müllplatz zwischen den Häusern Schacht-Franz-Str. 8 und 10 modernisiert und die Treppenanlage durch eine Rampe ersetzt. Der Gesamtaufwand betrug 22.826,88 €.
- Beschlussgemäß wurden die Garagentore erneuert. Die Kosten betrugen 56.379,78 €.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Ergebnisse der Wohngeld-Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitzen) für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 und 01.01. bis 31.12.2020

Herr Krähling und Herr Ogiermann berichten, dass die der Wohngeldabrechnung 2019 zugrunde liegenden Belege und Beträge am 28.05.2020 und die der Wohngeldabrechnung 2020 zugrunde liegenden Belege und Beträge am 01.07.2021 in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnungen festgestellt wurde.

- 1. Beschlussantrag:** Die Ergebnisse der Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitze) für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 werden gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge (Abrechnungssalden) aus den Einzelabrechnungen sind am 15.11.2021 fällig und so weit nicht bereits geschehen, auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet.

Jastimmen: 7.069,04 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 85,89 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

Noch TOP 2:

- 2. Beschlussantrag:** Die Ergebnisse der Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitze) für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2020 werden gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge (Abrechnungssalden) aus den Einzelabrechnungen sind am 15.11.2021 fällig und so weit nicht bereits geschehen, auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet.

Jastimmen: 7.069,04 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 85,89 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für die Geschäftsjahre 2019 und 2020

Herr Sautner dankt den Beiräten für die tatkräftige Unterstützung und die gute Zusammenarbeit. Herr Ogiermann erstattet Bericht über die Ereignisse und die Tätigkeit des Beirates.

- Beschlussantrag:** Den Beiräten wird für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 und Entlastung erteilt.

Jastimmen: 6.777,50 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 291,54 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

Die Wahl der Beiräte erfolgte ohne zeitliche Begrenzung. Eine Neuwahl des Beirates ist nicht erforderlich.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für die Geschäftsjahre 2019 und 2020

- Beschlussantrag:** Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 6.863,04 Neinstimmen: 85,89 Stimmenthaltungen: 206,00 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung bis zur erneuten Beschlussfassung

- Beschlussantrag:** Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 mit einem Jahreshaushalt von 425.750,00 € (272.000,00 € Ausgaben und 153.750,00 € Rücklagenzuweisungen) wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.01.2022 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.01.2022 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2022 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 7.069,04 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 85,89 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung und Umgestaltung der übrigen Mülltonnenstandplätze an der Schacht-Franz-Straße und an der Aktienstraße sowie die Erneuerung der Müllbehälter und der Treppenanlage zwischen den Häusern Schacht-Franz-Str. 16 und 18 (Die Kosten entsprechen je nach Aufwand der Sanierung des Müllplatzes und der Treppenanlage an den Häusern Schacht-Franz-Str. 6 und 8 in Höhe von 22.826,88 €)

- 1. Beschlussantrag:** Die Mülltonnenstandplätze an den Häusern Schacht-Franz-Str. 16 und 18, Schacht-Franz-Str. 19 sowie die vier Standorte der Häuser an der Aktienstraße werden entsprechend der bereits ausgeführten Arbeiten der Firma Schäfer GmbH mit den jeweils erforderlichen Müllgefäßen für 1.100 l Restmüllcontainer und Müllgefäßen für 1.100 l Container für Verpackungsmüll saniert. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an die Firma Schäfer entsprechend den Preisen für die bereits erfolgten Arbeiten. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 7.034,93 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.034,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nur mit den Stimmen der Wohnungen.

- 2. Beschlussantrag:** Der Treppenanlage an den Häusern Schacht-Franz-Str. 16 und 18 wird entsprechend bereits ausgeführten Arbeiten an den Häusern Schacht-Franz-Str. 8 und 10 als Rampe umgestaltet. An der Rampe wird ein Handlauf aus Edelstahl montiert. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an die Firma Schäfer entsprechend den Preisen für die bereits erfolgten Arbeiten. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 6.891,79 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 143,14 Gesamtstimmen: 7.034,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nur mit den Stimmen der Wohnungen.

TOP 8 Erörterung und Beschlussfassung über die Montage von Vordächern über den Eingängen der Häuser

Beschlussantrag: keiner

TOP 9 Beschlussfassung über Maßnahmen zur Abwehr von Fremdparkern auf den Parkplätzen, z.B. durch die Errichtung einer Schranke bzw. die Montage von Sperrbügeln auf den Stellplätzen

Zur Vorbereitung der nächsten ordentlichen Versammlung soll ein Kostenangebot für einen versenkbaren Poller von der Verwalterin eingeholt werden. Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten ordentlichen Versammlung erneut behandelt werden.

Beschlussantrag: keiner

TOP 10 Beschlussfassung über die Rodung von 3 Platanen auf dem Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6, die Wiederherstellung der Oberflächen, die Vornahme einer Ersatzbepflanzung und die Finanzierung der Maßnahme

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird beauftragt einen Antrag für die Fällung der drei Platanen auf dem Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6 bei der zuständigen Behörde der Stadt Essen zu stellen. Nach Vorlage der Fällgenehmigung holt die Verwalterin zwei Kostenangebote für die Rodung der drei Bäume und die eventuell erforderliche Ersatzbepflanzung ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an den preiswertesten Anbieter. Die Kosten für die Wiederherstellung der Zufahrten werden aus der Rücklage der Zufahrten entnommen. Die Kosten für die Rodungsarbeiten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 3.087,08 Neinstimmen: 3.199,32 Stimmenthaltungen: 868,53 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist nicht angenommen.

TOP 11 Erörterung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Inhaber von Sondernutzungsrechten an Gartengrundstücken an den Kosten für die Außenreinigung, den Winterdienst und die Gartenpflege

Beschlussantrag: Die Inhaber der Sondernutzungsrechte an den Gartengrundstücken werden pauschal mit 10,00 € je Gartenstück und Jahr für Kosten der Gartenpflege, der Außenreinigung und des Winterdienstes beteiligt. Die Kosten werden in der Jahresabrechnung mit den Sondernutzungsberechtigten abgerechnet. Diese Einnahmen werden der Rücklage der Wohnungen zugewiesen.

Jastimmen: 4.368,95 Neinstimmen: 988,13 Stimmenthaltungen: 1.797,85 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 12 Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwalterin zur Beauftragung eines fachkundigen Rechtsanwalts um die Wiederherstellungsansprüche der Eigentümergemeinschaft wegen der von den Eigentümern der Wohnung Nr. 18, Aliki Tsochataridou und Nikolaos Tsochataridis, demontierten Abwasserleitung in der Wohnung Nr. 18 gerichtlich durchzusetzen

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt einen fachkundigen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Wiederherstellungsansprüche der Eigentümergemeinschaft wegen der von den Eigentümern der Wohnung Nr. 18, Aliki Tsochataridou und Nikolaos Tsochataridis, demontierten Abwasserleitung in der Wohnung Nr. 18 mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft zu beauftragen. Die gerichtlichen, wie außergerichtlichen Kosten der Klage tragen die übrigen Eigentümer der Wohnungen zu gleichen Teilen. Die Kosten werden in der jeweiligen Wohngeldabrechnung des Wirtschaftsjahres abgerechnet.

Jastimmen: 7.040,88 Neinstimmen: 114,05 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 13 Beschlussfassung den Antrag von Frau Martina Ceglarek: Anbringung eines geeichten Gartenwasserzählers zwecks korrekter Abrechnung des Wasserverbrauchs und damit verbundener Befreiung der Entwässerungskosten bei der Gartenbewässerung für das Objekt Aktienstr. 73-75

Beschlussantrag: Anbringung eines geeichten Gartenwasserzählers zwecks korrekter Abrechnung des Wasserverbrauchs und damit verbundener Befreiung der Entwässerungskosten bei der Gartenbewässerung für das Objekt Aktienstr. 73-75.

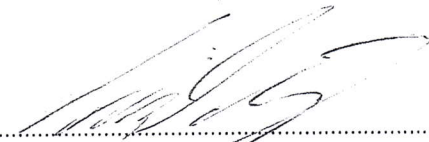
Jastimmen: 258,20 Neinstimmen: 5.968,78 Stimmenthaltungen: 927,95 Gesamtstimmen: 7.154,93
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist nicht angenommen.

TOP 14 Sonstiges

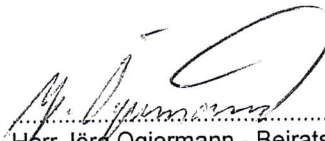
Es werden keine weiteren Beschlussanträge gestellt.

11. Ende der Versammlung: Herr Sautner stellt fest, dass alle Beschlüsse bei voller Beschlussfähigkeit gefasst worden sind, und schließt die Versammlung um 21.00 Uhr.
12. Vollmachten: Die Vertretungsbevollmächtigten haben vor Beginn der Versammlung ihre Vertretungsvollmacht vorgelegt und für die zu Vertretenden in der Anwesenheitsliste gezeichnet.
13. Unterschriften:

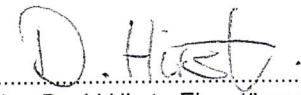
Datum: 17.11.21


Herr Raimund Krähling - Eigentümer

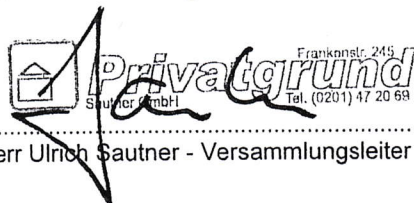
Datum: 21.11.21


Herr Jörg Ogiermann - Beiratsvorsitzender

Datum: 22.11.21


Herr David Hirst - Eigentümer

Datum: 03.11.2021



Herr Ulrich Sautner - Versammlungsleiter

01.01.22 - 31.12.22 EUR				
Konto	Bezeichnung	WPlan 2021	WPlan 2022	Schl.
001	Bewirtschaftung			
501	Entwässerung Niederschlag	-7.780,00	-8.870,00	3
502	Abfallbeseitigung	-18.630,00	-19.190,00	4
503	Straßenreinigung	-1.670,00	-1.790,00	3
510	Gebäudeversicherungen	-14.100,00	-15.100,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-520,00	-520,00	3
512	Glasversicherung	-990,00	-1.010,00	3
515	Grundstückspflege	-24.000,00	-24.000,00	3
516	Winterdienst	-8.800,00	-8.800,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-7.800,00	-7.800,00	3
518	Stellplatzpflege	0,00	-500,00	25
520	Hauswart	-2.800,00	-2.800,00	3
525	Hausreinigung	-23.150,00	-23.150,00	4
526	Schadlingsbekämpfung	-300,00	-600,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str. 6+8	-6.900,00	-6.700,00	12
5310	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str. 10+12	-5.900,00	-6.000,00	13
5314	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str. 14+16	-6.900,00	-6.500,00	14
5317	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str. 17+19	-5.500,00	-5.400,00	16
5318	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str. 18+20	-6.600,00	-6.200,00	15
5373	Be-/Entwässer. Aktienstr. 73+75	-5.100,00	-5.000,00	8
5377	Be-/Entwässer. Aktienstr. 77+79	-6.000,00	-5.600,00	9
5381	Be-/Entwässer. Aktienstr. 81+83	-7.500,00	-7.500,00	10
5385	Be-/Entwässer. Aktienstr. 85+87	-6.100,00	-5.700,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-2.800,00	-3.600,00	4
541	Außenbeleuchtung	-750,00	-750,00	3
560	Nebenkosten Geldverkehr	-230,00	-260,00	3
565	Sonstiges	-1.541,28	-1.541,28	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-22.362,48	-22.476,72	2
571	Verwaltergebühren Garagen	-599,76	-599,76	6
577	Auslagenersatz	-1.656,48	-1.542,24	17
590	Heizkosten	-72.500,00	-72.500,00	18
		-268.750,00	-272.000,00	

01.01.22 - 31.12.22 EUR				
002	Rücklagenzuweisung Allgemein			
Konto	Bezeichnung	WPlan 2021	WPlan 2022	Schl.
610	Rücklageneinzahlung Allgemein	-150.000,00	-150.000,00	4
		-150.000,00	-150.000,00	
003	Rücklagenzuweisung Garagen			
Konto	Bezeichnung	WPlan 2021	WPlan 2022	Schl.
611	Rücklageneinzahlung Garagen	-3.360,00	-3.360,00	5
		-3.360,00	-3.360,00	

01.01.22 - 31.12.22 EUR				
004	Rücklagenzuweisung Zufahrten			
Konto	Bezeichnung	WPlan 2021	WPlan 2022	Schl.
612	Rücklageneinzahlung Zufahrten	-390,00	-390,00	22
		-390,00	-390,00	

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	1027.8000
16	MEA Schacht-Franz-Str. 17-19	115.0000
17	Auslagenpauschale	56051.8800
18	WP Heizkosten (Vorjahr)	78.0000
22	Stellplätze u. Garagen	50.0000
25	Stellplatzpflege	

Privatgrund Sautner GmbH

0063 WEG Aktien-/Schacht-Franz-Str., 45359 Essen
Jahreshaushalt 2022

Zusammenfassung der Abrechnungsarten

Nr.	Bezeichnung	WPlan 2021	WPlan 2022
001	Bewirtschaftung	-268.750,00	-272.000,00
002	Rücklagenzuweisung Allgemein	-150.000,00	-150.000,00
003	Rücklagenzuweisung Garagen	-3.360,00	-3.360,00
004	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00
	Gesamtbetrag	-422.500,00	-425.750,00

[illegible]

NAME	WT 1 MCT-INVENTAR	WT 2 ANWANDERUNGS- / VERKEHRS
0001-007 Drahts Sofie Giesle u. Frank Wiegand	5.0030	50
0001-012 Drahts Nette u. Christian Großschmidt	5.0030	filic
0001-013 Drahts Gisela u. Claus Seiler	5.0030	50
0001-018 Pete u. Margu Olaf Schmitt und Stefan Zay	5.0030	50.
0001-023 Drahts Sofie und Siegfried Kersch	5.0030	8-Draht
0001-022 Kern Jörg Geymann	5.0030	480
0001-021 Pete Ansgar Baumstein	5.0030	A-Haube
WT Gesamt: Eigenkassentelle	118.0 1090.000	