

Protokoll
über die ordentliche Eigentümerversammlung 2002
Wohnungseigentümergeinschaft
Aktienstr. 73 - 87 / Schacht-Franz-Straße 6 - 20, 17, 19
in 45359 Essen

Datum der Versammlung:	22.10.2002
Ort:	Pfarrsaal der Kirchengemeinde St. Josef Schlenterstr. 18 in 45359 Essen
Verwaltung:	Corpus Immobilien Management Düsseldorf GmbH
Beginn der Versammlung:	17:30 Uhr
Ende der Versammlung:	19:15 Uhr
Versammlungsleiterin:	Helga Alt
Protokollführer:	Marcel Löwenhagen

TOP 1:

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Alt stellte sich den Eigentümern als zuständige Hausverwalterin und ihren Kollegen Marcel Löwenhagen als Protokollführer vor.

Die form- und fristgerechte Einladung zu dieser Versammlung wurde festgestellt.
Anwesend oder durch Vollmacht vertreten waren 9.485,40/10.000,00 Miteigentumsanteile. Somit war die Versammlung voll beschlussfähig.

Die Eigentümergeinschaft war damit einverstanden, dass Herr Rendl als Gast der Versammlung beiwohnt.

TOP 2:

Beschlussfassung über die Änderung des Verteilerschlüssels für die Abrechnung

Die Abrechnung 2001 wurde mit den gleichen Verteilerschlüsseln wie in der beschlossenen Abrechnung 2000 erstellt.

Gemäß Teilungserklärung müssen jedoch die Kosten der Garagen auch nur den Garagenbesitzern zugeordnet werden.

Dies betrifft aber nur die Instandhaltungskosten, da die anderen Kosten nach Miteigentumsanteilen bzw. Einheiten bereits den Garagen zugeordnet wurden.

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass alle Lasten und Kosten, abweichend zur Regelung der Teilungserklärung auf alle Miteigentumsanteile für diese Abrechnung 2001 zu verteilen sind.

Abstimmergebnis	
Ja-Stimmen	3.169,21 MEA
Enthaltungen	464,20 MEA
Nein-Stimmen	5.851,99 MEA

Der Beschluss wird durch die Eigentümer mehrheitlich abgelehnt.

TOP 3:

Bericht des Verwaltungsbeirates über das abgelaufene Geschäftsjahr

Herr Brandes informierte die Eigentümergeinschaft über die Arbeiten des Verwaltungsbeirates und um die Bemühungen einen korrekten Abschluss für eine Übergabe an eine neue Hausverwaltung zu erreichen.

TOP 4: **Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2001**

Der Beiratsvorsitzende, Herr Brandes berichtete den Eigentümern von der erfolgreich durchgeführten Belegprüfung und Einsicht der Konten. Die dem Verwaltungsbeirat vorgelegten Unterlagen zur Belegprüfung waren in sich schlüssig und ergaben keine Beanstandungen. Es standen alle Unterlagen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung.

Die Gesamtabrechnung 2001 ist korrekt.

Die Verteilung der Garageninstandhaltungskosten wird, da unter TOP 2 kein anderer Beschluss gefasst wurde, neu berechnet. Alle anderen Kosten der Garagen wurden nach Einheiten/Garagen oder Miteigentumsanteilen/Garagen korrekt berechnet.

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst, da neue Einzelabrechnungen erstellt werden.

TOP 5: **Entlastung der Hausverwaltung**

Vom Verwaltungsbeirat wurde nochmals bestätigt, dass die Gesamtabrechnung für das Jahr 2001 korrekt ist.

Es wurde der Antrag gestellt, der Hausverwaltung für das rechtliche, tatsächliche und wirtschaftliche Handeln im abgelaufenen Wirtschaftsjahr Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	4.568,59 MEA
	NEIN-Stimmen:	1. 163,38 MEA
	Stimmenenthaltungen	3.753,43 MEA (WPE)

Der Hausverwaltung wird durch die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich Entlastung erteilt.

TOP 6: **Entlastung des Verwaltungsbeirates**

Es wird der Antrag gestellt, dem Verwaltungsbeirat Entlastung zu erteilen:

Abstimmungsergebnis

Bei eigener Enthaltung wurde dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2001 einstimmig die Entlastung erteilt.

TOP 7: **Beschlussfassung über den neuen Wirtschaftsplan mit der Erhöhung der Instandhaltungsrücklage auf € 0,76/qm'**

Es wird ein neuer Wirtschaftsplan, gültig ab dem 01.01.2003 erstellt.

Die geplante Erhöhung der Instandhaltungsrücklage für Wohnungen auf € 0,75/qm gültig ab den 01.01.2003 wurde zum Beschluss gestellt:

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	8.869,92 MEA
	Stimmenenthaltungen	615,48 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00 MEA

Somit wurde die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage für den neuen Wirtschaftsplan mehrheitlich genehmigt.

TOP 8: **Beschlussfassung über die vorzeitige Abberufung des Verwalters und die Beendigung des Verwaltervertrages mit der' Corpus Immobilien Management GmbH zum 31.12.2002**

Die Eigentümergeinschaft wurde bereits davon in Kenntnis gesetzt, dass die Corpus Immobilien Management GmbH vorzeitig aus dem Verwaltervertrag ausscheiden möchte und die Abberufung des Verwalters per 31.12.2002 anstrebt.

Frau Alt stellte den Antrag, den Verwaltervertrag mit der Corpus Immobilien Management GmbH vorzeitig per 31.12.2002 in beiderseitigem Einverständnis zu kündigen. Die Verwalterbestellung der Corpus Immobilien Management GmbH endet ebenfalls an diesem Datum. Nach geltendem Recht erstellt die neue Hausverwaltung die Abrechnung für das Jahr 2002.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	5.731,97 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00 MEA
	NEIN-Stimmen:	3.753,43 MEA (WPE)

Der Beschluss wird durch die Eigentümersammlung mehrheitlich angenommen.

Frau Alt bedankte sich bei den Eigentümern für das bis dahin entgegengebrachte Vertrauen und wünschte den Eigentümern viel Glück mit der neuen Hausverwaltung

TOP 9: **Beschlussfassung über die Wahl des neuen Verwalters per 01.01.2003**

Der Verwaltungsbeirat hatte bereits vorab bei einigen Hausverwaltungen Informationen und Angebote eingeholt. Nach genauen Vergleichen wurde das Angebot der Essener Firma Privatgrund, Jörg Sautner in die engere Wahl gezogen. Der Beirat empfiehlt der Eigentümergeinschaft, der Hausverwaltung Privatgrund, Herrn Jörg Sautner den Zuschlag zu geben.

In der Versammlung bewarb sich Herr Sautner um die Verwaltung dieses Objektes. Nach kurzer Vorstellung wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschlussantrag:

Die Hausverwaltung Privatgrund, Herr Jörg Sautner wird zum 01.01.2003 als neuer Verwalter bestellt.

Abstimmungsergebnis:	JA-Stimmen:	9.485,40 MEA
	NEIN-Stimmen:	0,00 MEA
	Stimmenenthaltungen	0,00 MEA

Der Beschluss wird durch die Eigentümergeinschaft einstimmig angenommen.

TOP 10: **Sonstiges**

Da man nun endlich in der Fa. Schäfer einen Gärtner gefunden hat, wo das Preis/Leistungsverhältnis stimmt, hat der Beirat ein weiteres Angebot für das Fegen der Zuwege eingeholt.

Die Firma Schäfer berechnet für 42-mal im Jahr fegen der Zuwege jährlich € 5.210,--. Die Firma Schäfer soll ab dem 01.01.2003 diesen Auftrag erhalten.

Eine Meinungsumfrage ergab, dass die Mehrheit der Eigentümer diesem Angebot zustimmt. Diese Kosten werden im Wirtschaftsplan für 2003 eingestellt

Frau Matuszewski, Vertreterin der Wohnprojekt Essen GmbH, meldete sich zu Wort:

Sie informierte die Eigentümer dass die Wohnprojekt Essen GmbH durch die Sondereigentumsverwaltung in den Jahren 2000 bis 2001 mit Kosten, die das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage betreffen, belastet wurde.

Die Geschäftsleitung der Corpus Immobilien GmbH hat der Wohnprojekt Essen GmbH im Juni 2002 schriftlich zugesichert, dass die Rechnungen an die Eigentümergeinschaft zur Erstattung der Kosten weitergeleitet werden.

Frau Alt äußerte sich hierzu wie folgt:

Vor einigen Tagen erhielt die WEG-Verwaltung erst Kenntnis hierüber. Hierbei handelt es sich um 1 Rechnung der Fa. Hausmann vom 18.08.2000 über € 1.626,10. Die Zahlung an die Mietverwaltung wurde daraufhin sofort veranlasst.

Die Fa. Hausmann wurde von der WEG damit beauftrag, in den Häusern Aktienstr. 85-87, 77-79 Unfallgefahren an den Hauszugängen und Eingangsstufen zu beseitigen. Die Rechnung war sachlich und rechnerisch richtig und die Arbeiten wurden korrekt ausgeführt.

Als keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, schloss Frau Alt die Versammlung um 19:15 Uhr.

Frau Alt

Herr Löwenhagen

H. Brandes Beiratsvorsitzender

H. Krähling Verwaltungsbeirat

H. Plewa Verwaltungsbeirat