

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 04.06.2009
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 J. Sautner GmbH, Frankenstraße 245, 45134 Essen
6. Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen
7. Beschlussfähigkeit: von 10.000,00 Miteigentumsanteilen sind 9.189,84 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 05.05.2009, 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 9189,84 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 25 wurde von den Eheleuten Christina und Wolfgang Cordes erworben.
- Die Wohnungen Nr. 67 und 69 wurde von den Eheleuten Sonja Gerda und Frank Wiegand erworben.
- Die Wohnung Nr. 101 wurde von den Eheleuten Mariola und Waldemar Draganczyk erworben.
- Die Sanierung der Giebel an den Häusern Schacht-Franz-Str. 6, 8, 10, 14 und 17 ist abgeschlossen. Die beauftragten Firmen, Malerbetrieb Hendriks, Bas Bedachungen und Gartenbau Schäfer haben insgesamt 81.396,54 € berechnet.
- Beschlussgemäß wurden die Antennenleitungen und die Antennendosen erneuert. Der Gesamtaufwand betrug 6.430,32 €.

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2008 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen

Herr Krähling berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung zugrunde liegenden Belege und Beträge am 09.04.2009 gemeinsam mit Herrn Plewa und Herrn Semper in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnung festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Die Wohngeldabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008 mit den Ergebnissen der Einzelabrechnungen wird gebilligt. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge aus den Einzelabrechnungen sind, soweit nicht bereits geschehen, unverzüglich auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Nachzahlungsbeträge eingezogen.

Jastimmen: 9.070,79 Neinstimmen: 119,05 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 9.189,84
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2008

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 2008 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.631,46 Neinstimmen: 204,94 Stimmenthaltungen: 353,44 Gesamtstimmen: 9.189,84
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

Antrag zur Geschäftsordnung: Die Wahl der Beiräte soll in geheimer Wahl erfolgen. Jeder Eigentümer erhält eine Stimmkarte je Wohnung und wählt drei Kandidaten der zur Wahl stehenden Eigentümer. Die Abstimmung erfolgt in Verhältniswahl.

Zur Wahl als Beiräte werden vorgeschlagen: Herr Frank Schuster, Herr Jörg Ogiermann, Herr Oliver Paetsch, Herr Raimund Krähling und Herr Hans-Ulrich Plewa.

Noch TOP 4:

Abstimmungsergebnis:	Herr Frank Schuster:	6.691,75 Stimmen
	Herr Jörg Ogiermann	2.941,08 Stimmen
	Herr Oliver Paetsch	2.277,90 Stimmen
	Herr Raimund Krähling	7.264,57 Stimmen
	Herr Hans-Ulrich Plewa	7.375,01 Stimmen

Wahlergebnis: Als Beiräte werden Herr Frank Schuster, Herr Hans-Ulrich Plewa und Herr Raimund Krähling gewählt. Die gewählten Beiräte, Herr Frank Schuster, Herr Hans-Ulrich Plewa und Herr Raimund Krähling, nehmen die Wahl an.

Die Beiräte wählen Herrn Krähling zum Beiratsvorsitzenden. Herr Krähling nimmt das Amt an.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2008

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund J. Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 8.899,52	Neinstimmen: 204,94	Stimmenthaltungen: 119,05	Gesamtstimmen: 9.189,84
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2009 / 2010 (vorläufig) sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung ab 01.07.2009 bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2009 mit einem Jahreshaushalt von 320.000,00 € wird genehmigt. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Vorauszahlungsbeträge sind ab 01.07.2009 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Verwalterkonto einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2010 wird ein vorläufiger Jahreshaushalt in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.07.2009 zu leistenden Vorauszahlung gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2009 hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist. Der Gesamtwirtschaftsplan ist Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 9.070,79	Neinstimmen: 0	Stimmenthaltungen: 119,05	Gesamtstimmen: 9.189,84
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 7 Beschlussfassung über die Kündigung des Kabelversorgungsvertrages

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt und beauftragt den bestehenden Kabelanschlussvertrag mit der Unitymedia AG für die Versorgung der Wohnungen mit Kabelfernsehen zum nächstmöglichen Termin zu kündigen.

Jastimmen: 5.543,07	Neinstimmen: 3.316,31	Stimmenthaltungen: 200,46	Gesamtstimmen: 9.059,84
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 8 Beschlussfassung über die Errichtung einer Satelliten-Aufbereitungsanlage für den Rundfunk- und Fernsehempfang

Antrag der WPE:

Beschlussantrag: Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt. Die Verwalterin wird beauftragt die Eigentümer über die Kosten und die Möglichkeiten einer Satelliten-Aufbereitungsanlage zu informieren. In einer neuen ordentlichen Eigentümerversammlung soll über die Errichtung einer Satelliten-Aufbereitungsanlage Beschluss gefasst werden. Die Verwalterin wird ferner beauftragt den Bedarf von ausländischen TV-Heimatsendern zu ermitteln.

Jastimmen: 4.662,51	Neinstimmen: 4.397,33	Stimmenthaltungen: 0	Gesamtstimmen: 9.059,84
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

Antrag von Herrn Aufdermauer:

Beschlussantrag: Über die Errichtung einer Satelliten-Aufbereitungsanlage soll in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung bis zum 31.08.2009 Beschluss gefasst werden.

Jastimmen: 5.682,10	Neinstimmen: 3.030,63	Stimmenthaltungen: 401,11	Gesamtstimmen: 9.059,84
Abstimmungsergebnis:	Der Antrag ist angenommen.		

TOP 9 Erörterung und Beschlussfassung über die Planung und Durchführung von Giebelsanierungen

Die verschieften Giebel an allen Häusern sind mit asbestbelasteten Eternit-Tafeln verkleidet. Sie entsprechen nicht den heutigen Maßstäben einer wärmedämmten Fassade.

1. Beschlussantrag: Der Giebel am Haus Aktienstr. 79 wird mit einer Wärmedämmung WLG 035 in der Stärke 140mm saniert. Die Auftragsvergabe erfolgt an die Firma Malerbetrieb Hendriks und Bas Bedachungen durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Gesamtkosten werden aus der Rücklage der Wohnhäuser entnommen. Die Baubegleitung übernimmt die Verwalterin mit Unterstützung des Beirates.

Jastimmen: 9.059,84 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 9.059,84
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Die eternitverkleideten Giebel werden mit einem Wärmedämmverbundsystem WLG 035 in der Stärke 140mm saniert. Die Verwalterin wird beauftragt ein Angebot für die auszuführenden Arbeiten einzuholen. In der nächsten außerordentlichen Eigentümerversammlung soll über den Ausführungszeitpunkt und die Baulose Beschluss gefasst werden.

Jastimmen: 9.059,84 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 9.059,84
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Erörterung und Beschlussfassung über die Sanierung von Balkonen

Die Balkone der Wohnungen Nr. 23 (Kick) und Nr. 93 (Graw) werden derzeit von den Firmen W. R. Diegmann und Bas Bedachungen saniert. Baubeginn für die Sanierungsarbeiten an den Balkonen der Wohnungen Nr. 35 (Puth) Nr. 29 (Müller) und Nr. 107 (Grafschmidt) ist der 15.06.2009. Die betroffenen Eigentümer oder Mieter werden von der Verwalterin entsprechend informiert. Im Jahr 2009 müssen mindestens noch weitere 5 undichte Balkone saniert werden.

Beschlussantrag: keiner

TOP 11 Beschlussfassung über die Fällung von 3 Platanen und Wiederherstellung der Pflasteroberfläche auf dem Parkplatz vor dem Haus Schacht-Franz-Str. 6

Beschlussantrag: Die 3 Platanen auf dem Parkplatz vor dem Haus Schacht-Franz-Str. 6 werden gefällt. Die Wurzelstubben werden ausgefräst und die Pflasteroberfläche im Bereich der Baumscheiben wieder hergestellt. Die Verwalterin holt 2 Angebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin in Absprache mit den Beiräten. Die Kosten für die Maßnahme werden anteilig aus der Rücklage der Wohnungen und Garagen entnommen.

Jastimmen: 3.433,22 Neinstimmen: 5.384,35 Stimmenthaltungen: 372,27 Gesamtstimmen: 9.189,84
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist nicht angenommen.

TOP 12 Beschlussfassung über die Wärmedämmung der Bodenflächen der Trockenräume

Beschlussantrag: keiner

TOP 13 Sonstiges

TOP 13.1 Abstellen von Gegenständen in den allgemein zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums

Die wirksam beschlossene und gültige Hausordnung enthält ein Verbot für die Unterbringung von persönlichen Gegenständen in Hauseingangsbereichen, Treppenhäusern, Kellerfluren, Dachböden und allen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen. Gemäß dem Versammlungsbeschluss vom 30.10.2003 TOP 23, ist die Verwalterin beauftragt und ermächtigt Gegenstände die sich nach Ablauf einer gesetzten Frist immer noch in den allgemein zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums befinden entfernen zu lassen. Die Eigentümer werden gebeten sich für die Unterbringung von Hausrat, Sperrmüll, Fahrrädern, Schuhen und Schirmen auf die Wohnung oder den zur Wohnung gehörenden Kellerraum zu beschränken. Eigentümer die ihre Wohnung vermietet haben werden gebeten ihre Mieter entsprechend anzuweisen.

Beschlussantrag: keiner

TOP 13.2 Änderung des Heizkostenverteilerschlüssels

Die Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) wurde geändert und ist zum 01.01.2009 in Kraft getreten. Gemäß § 7 (1) HeizkostenV sind bei der Art der Gebäude der Eigentümergemeinschaft die Kosten der Beheizung der Wohnungen zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach beheizter Fläche abzurechnen. Die Heizkosten werden deshalb ab 01.01.2009 entsprechend der novellierten HeizkostenV zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach beheizten Flächen abgerechnet.

Beschlussantrag: keiner

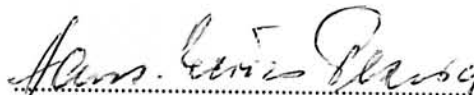
Es werden keine weiteren Beschlussanträge gestellt.

11. Ende der Versammlung: Herr Sautner stellt fest, dass alle Beschlüsse bei voller Beschlussfähigkeit gefasst worden sind und schließt die Versammlung um 22.36 Uhr.
12. Vollmachten: Die Vertretungsbevollmächtigten haben vor Beginn der Versammlung ihre Vertretungsvollmacht vorgelegt und für die zu Vertretenden in der Anwesenheitsliste gezeichnet.
13. Unterschriften:

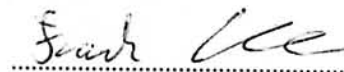
Datum: 20.6.09


Herr Raimund Krähling - Beiratsvorsitzender

Datum: 20.06.09


Herr Hans-Ulrich Plewa - Beirat

Datum: 27.06.09


Herr Frank Schuster - Beirat

Datum: 04.06.2009

Protokoll-09.063


Herr Jörg Sautner - Versammlungsleiter

Privatgrund J. Sautner GmbH

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

Jahreshaushalt 2009 / 2010 (vorläufig)

Wirtschaftsplan - Wohngeldabrechnung

01.01.09 - 31.12.09 EUR

Konto	Bezeichnung	WPlan 2008	Ist 2008	Differenz	WPlan 2009	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-4.883,34	-4.883,34	0,00	-5.182,32	3
502	Abfallbeseitigung	-13.536,00	-13.536,00	0,00	-13.636,80	4
503	Straßenreinigung	-1.465,23	-1.465,23	0,00	-1.353,69	3
504	Entwässerung Schmutzwasser	0,00	0,00	0,00	0,00	4
510	Versicherungen	-12.500,00	-13.142,34	642,34	-13.600,00	3
515	Grundstückspflege	-22.000,00	-18.266,90	-3.733,10	-22.000,00	3
516	Winterdienst	-6.300,00	-6.248,71	-51,29	-6.400,00	3
517	Aussenreinigung Wegeflächen	-5.400,00	-6.170,14	770,14	-6.200,00	3
520	Hauswart	-2.800,00	-2.419,03	-380,97	-2.950,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str.6+8	-5.000,00	-4.694,48	-305,52	-5.000,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-5.900,00	-5.494,48	-405,52	-5.900,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-6.000,00	-5.449,47	-550,53	-6.000,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-4.900,00	-4.745,38	-154,62	-5.300,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-5.600,00	-5.185,67	-414,33	-5.700,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-4.900,00	-4.585,14	-314,86	-5.000,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-6.000,00	-5.452,45	-547,55	-6.000,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-6.700,00	-6.134,86	-565,14	-6.700,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-6.100,00	-6.192,07	92,07	-6.700,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-1.500,00	-1.728,26	228,26	-1.800,00	4
541	Aussenbeleuchtung	-2.100,00	-849,17	-1.250,83	-1.500,00	3
555	Kabelgebühren ISH	-8.500,00	-8.996,79	496,79	-9.400,00	2
560	Nebenkosten Geldverkehr	-210,00	-177,22	-32,78	-210,00	3
565	Sonstiges	-661,19	-518,62	-142,57	-422,95	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-19.278,00	-19.278,00	0,00	-19.278,00	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	-65.000,00	-59.295,56	-5.704,44	-60.000,00	18
600	Rücklagenzuweisung Wohnhäuser	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00	4
601	Rücklagenzuweisung Garagen	-1.120,00	-1.120,00	0,00	-1.120,00	5
602	Rücklagenzuweisung Zufahrten	-390,00	-390,00	0,00	-390,00	22
		-321.000,00	-308.675,55	-12.324,45	-320.000,00	

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	113.0000
18	WP Heizkosten (Vorjahr)	59295.5600
22	Stellplätze u. Garagen	78.0000