

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 08.11.2022
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 6.673,36 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 29.09.2022, 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 6.673,36 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 010 (Denda) wurde von Herrn Oliver Dömer erworben.
- Die Wohnung Nr. 070 (Winkels) wurde von Herrn Thomas Gorecki erworben.
- Die Wohnung Nr. 089 (Kanal) wurden von C-S-H Immobilien GmbH & Co. KG erworben.
- Die Wohnung Nr. 090 (Goebel) wurde von Frau Claudia Maria Langner erworben.
- Für Untersuchungen und Schnitterarbeiten an den Großgehölzen und zur Beseitigung von Massaria-Pilzbefall an den Platanen auf dem Grundstück wurden 2022 zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit 11.321,54 € aufgewendet.
- Beschlussgemäß wurde der Müllplatz zwischen den Häusern Schacht-Franz-Str. 14 und 16 modernisiert und die Treppenanlage durch eine Rampe ersetzt. Der Gesamtaufwand betrug 35.658,76 €.
- Beschlussgemäß wurde der Müllplatz an den Häusern Schacht-Franz-Str. 17 und 19 modernisiert. Der Aufwand betrug 17.397,77 €.

Zur Geschäftsordnung stellt Herr Sautner folgenden

Beschlussantrag: Die Abstimmung ist mit Handzeichen vorzunehmen. Jeder anwesende oder vertretene Eigentümer hat in dieser Versammlung je Wohnung eine Stimme.

Jastimmen: 5.402,65 Neinstimmen: 1.270,71 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 6.673,36
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Versammlung ist mit 71 Stimmen beschlussfähig

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Ergebnisse der Wohngeld-Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitzen) für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021

Herr Ogiermann berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung 2021 zugrunde liegenden Belege und Beträge am 03.06.2022 in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnungen festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Auf Grundlage der für das Wirtschaftsjahr 2021 erstellten Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021 beschließen die Eigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Einzelabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge (Abrechnungsspitze) als Anpassung der nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge (Abrechnungssalden) aus den Einzelabrechnungen sind am 15.11.2022 fällig und so weit nicht bereits geschehen, auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Fehlbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2021

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 das Geschäftsjahr 2021 und Entlastung erteilt.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Berichterstattung über die Erstellung einer internen Webseite zur Information der Eigentümer

Herr Ogiermann und Herr Kräling berichten über den Entwurf für eine interne Webseite zur Verbesserung der Information der Eigentümer und die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Dokumenten.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2021

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 70 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 1 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 sowie die monatliche Wohngeldvorauszahlung bis zur erneuten Beschlussfassung sowie Beschlussfassung über die Möglichkeit zur Erweiterung des Haushaltes wegen stark gestiegener Gaspreise

1. Beschlussantrag: Die Eigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne vom 29.09.2022 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Wohngeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung sowie den Beiträgen zu den Rücklagenzuweisungen. Die sich aus den Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Wohngeldvorschüsse sind ab 01.01.2023 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Konto der Gemeinschaft einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2024 werden Wohngeldvorschüsse in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.01.2023 zu leistenden Wohngeldvorschüsse gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2023 hinaus, d.h. so lange, bis über neue Wohngeldvorschüsse Beschluss gefasst wird. Der Wirtschaftsplan und die Vorauszahlungsliste sind Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt, falls die im Wirtschaftsplan 2023 angesetzten Kosten für die Beheizung der Wohnungen, um insgesamt mehr als 10.000,00 € ansteigen, den jeweiligen Wirtschaftsplan auf Grund dieser erhöhten tatsächlichen Kosten anzupassen, die Einzelberechnungen neu zu erstellen, an die Eigentümer zu versenden und die sich daraus ergebenden neuen Vorschussbeträge bei den Eigentümern anzufordern. Die Erhöhung der Vorschussbeträge wird ab dem nächsten 1. des Monats fällig, der auf den Eingang des neuen Wirtschaftsplanes bei den Eigentümern folgt.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 71
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 01.01.2023 bis 31.12.2027 und Bestätigung des Verwaltervertrages vom 12.12.2002

Beschlussantrag: Die Bestellung der Privatgrund Sautner GmbH, Frankenstr. 245, 45134 Essen, als Verwalterin des Gemeinschaftseigentums wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2027 verlängert. Der Verwaltervertrag vom 12.12.2002 bleibt bestehen und wird in allen Teilen bestätigt. Die Höhe der Verwaltervergütung bleibt hiervon unberührt.

Jastimmen: 70 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 1 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Beschlussfassung über die Anpassung der seit dem 01.01.2019 unveränderten Verwaltervergütung von 14,50 € auf 15,75 € je Wohnung, von 1,50 € auf 1,90 € je Garage, der Auslagenpauschale von 1,00 € auf 1,30 € je Einheit und je Garage bei gesonderter Abrechnung, jeweils zzgl. gültiger Mehrwertsteuer ab dem 01.01.2023

Beschlussantrag: Die Verwaltervergütung wird ab 01.01.2023 von 14,50 € auf 15,75 € je Wohnung, von 1,50 € auf 1,90 € je Garage, die Auslagenpauschale von 1,00 € auf 1,30 € je Einheit und je Garage bei gesonderter Abrechnung, jeweils zzgl. gültiger Mehrwertsteuer angehoben

Jastimmen: 68 Neinstimmen: 1 Stimmenthaltungen: 2 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 9 Beschlussfassung über die Modernisierung der Treppenabgänge an der Aktienstraße im Zusammenhang mit der Sanierung der Mülltonnenplätze an den Häusern Aktienstr. 73, 77, 81 und 85 und Errichtung von Rampen, um einen barrierefreien Zugang zu den Häusern Aktienstr. 73-87 zu gewährleisten

Beschlussantrag: Die Treppenanlagen an den Häusern Aktienstr. 73, 77, 81 und 85 werden entsprechend des Entwurfs und dem Kostenangebot der Firma Schäfer als barrierefreie Rampe mit einer neuen Treppenanlage im Rahmen der Sanierung der Mülltonnenstandplätze umgestaltet. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an die Firma Schäfer. Die Kosten werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 69 Neinstimmen: 1 Stimmenthaltungen: 1 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 10 Beschlussfassung über die Beauftragung eines Fachingenieurs zur Erstellung eines Konzeptes für die Sanierung bzw. Erneuerung der Zentralheizung zur langfristigen Einsparung fossiler Energie bzw. dem Einbau einer regenerativen Heizungsanlage

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt einen Energieberater mit der Erstellung eines Konzeptes für die Sanierung bzw. Erneuerung der Zentralheizung zur langfristigen Einsparung fossiler Energie bzw. dem Einbau einer regenerativen Heizungsanlage und weiteren Maßnahmen zur Energieeinsparung zu beauftragen. Die Kosten sollen einen Betrag von 10.000,00 € incl. Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Den Eigentümern soll das Konzept in Kopie zugeleitet werden. Die Verwalterin erhält für die Begleitung und Unterstützung des beauftragten Energieberaters eine Vergütung in Höhe von 5% der Rechnungssumme zzgl. gültiger Mehrwertsteuer. Die Gesamtkosten werden aus der Rücklage entnommen.

Jastimmen: 64 Neinstimmen: 3 Stimmenthaltungen: 4 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 11 Beschlussfassung über den Anstrich der Garagen und die Sanierung von Betonschäden

Beschlussantrag: Die Putzflächen der Fronten der Garagengebäude der Garagen 1-28 werden fachgerecht instandgesetzt. Die Verwalterin holt zwei Kostenangebote für die auszuführenden Arbeiten ein. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Verwalterin an den preiswertesten Anbieter. Die Kosten für die Arbeiten werden von den Eigentümern der Garagen im Verhältnis der Miteigentumsanteile durch eine Sonderumlage aufgebracht. Die Sonderumlage ist auf Anforderung der Verwalterin fällig und innerhalb von 10 Tagen auf das Konto der Gemeinschaft einzuzahlen.

Jastimmen: 80 Neinstimmen: 15 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 95
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Abstimmung erfolgte nach Miteigentumsanteilen der Garagen.

TOP 12 Beschlussfassung über die Beendigung der Versorgung des Hauses Aktienstr. 71 mit Heizenergie zum Ende der Heizperiode 2023/2024

Beschlussantrag: Die Versorgung des Hauses Aktienstr. 71, 45359 Essen, mit Heizenergie wird zum Ende der Heizperiode 2023/2024 zum 30. Juni des Jahres 2024 eingestellt. Die Rohrverbindungen werden getrennt und fachgerecht verschlossen. Die Verwalterin wird beauftragt das Ende der Wärmeversorgung mindestens 12 Monate vor Einstellung der Wärmelieferung schriftlich dem Eigentümer des Hauses Aktienstr. 71 anzukündigen. Bis zur Einstellung der Wärmelieferung entstehende Heizkosten werden anhand der vereinbarten Kostenschlüssel aufgeteilt und mit dem Eigentümer des Hauses Aktienstr. 71 abgerechnet. Sollte zu einem früheren Zeitpunkt die Abtrennung durch den Eigentümer des Hauses Aktienstr. 71 verlangt werden, so wird dies dann auch entsprechend zeitanteilig aufgerechnet und die Versorgung beendet. Die Kosten für die Trennung der Rohrleitungen werden aus der Rücklage der Wohnungen entnommen.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 13 Beschlussfassung über die Errichtung eines 120 cm hohen Doppelstegmattenzaunes an der Grundstücksgrenze zum Haus Aktienstraße 71 vom Haus Aktienstr. 73 bis zu den Garagen neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6

Beschlussantrag: keiner

TOP 14 Beschlussfassung über die Genehmigung zur fachgerechten Montage von rot-weißen Absperrpfosten auf den PKW-Stellplätzen auf eigene Kosten

Beschlussantrag: Zur Abwehr von Fremdparkern erhält der jeweilige Inhaber eines Sondernutzungsrechtes an einem Stellplatz das Recht auf eigene Kosten einen rot weißen Absperrpfosten auf dem eigenen Stellplatz fachgerecht einzubauen. Sämtliche mit der Errichtung des Absperrpfosten entstehenden Kosten trägt der Inhaber des Sondernutzungsrechtes allein.

Jastimmen: 58 Neinstimmen: 4 Stimmenthaltungen: 9 Gesamtstimmen: 71
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 15 Beschlussfassung über die Anträge von Herr Ulrich Brandes:

1. Errichtung eines Fahrradhauses auf der Freifläche des Garagenhofes neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 17 oder auf einer anderen Freifläche

2. Festlegung der Heizperiode und Reduzierung der Vorlauftemperatur zur Energieeinsparung

Beschlussantrag: keiner

TOP 16 Sonstiges

TOP 16.1 Rodung von 3 Platanen auf dem Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6

Zur Vermeidung von Reparaturen an den Grundleitungen durch Wurzeleinwuchs und Schäden an den befestigten Oberflächen sowie möglichen Unfallgefahren durch Baumwurzeln wird die Verwalterin, zur Vorbereitung der nächsten ordentlichen Versammlung, 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 stellen. Nach Vorlage der Fällgenehmigung holt die Verwalterin zwei Kostenangebote für die Rodung der drei Bäume und die eventuell erforderliche Ersatzbepflanzung ein. Über die Fällung der drei Platanen, die Vergabe der Ersatzbepflanzung sowie die Kostentragung wird in der nächsten ordentlichen Versammlung Beschluss gefasst.

TOP 16.2 Hausmeister

Der von der Eigentümergemeinschaft beschäftigte Hausmeister, Herr Ulrich Brandes, wird aus Altersgründen auf eigenen Wunsch zum 31.12.2023 das Beschäftigungsverhältnis beenden. Die an der Stelle des Hausmeisters interessierten Eigentümer können sich bei der Verwalterin oder den Beiräten melden.

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 21.09 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: 17.11.2022

Herr Raimund Krähling - Eigentümer

Datum: 17.11.2022

Herr Jörg Ogiermann - Beiratsvorsitzender

Datum: 17.11.2022

Herr David Hirst - Eigentümer

Datum: 08.11.2022

Herr Ulrich Sautner - Versammlungsleiter



Privatgrund Sautner GmbH

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

Jahreshaushalt 2023

001 Bewirtschaftung		01.01.23 - 31.12.23 EUR		
Konto	Bezeichnung	WPlan 2022	WPlan 2023	Schl.
501	Entwässerung Niederschlag	-8.870,00	-9.320,00	3
502	Abfallbeseitigung	-19.190,00	-18.960,00	4
503	Straßenreinigung	-1.790,00	-1.780,00	3
510	Gebäudeversicherungen	-15.100,00	-16.500,00	3
511	Haftpflichtversicherungen	-520,00	-570,00	3
512	Glasversicherung	-1.010,00	-1.060,00	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	-8.100,00	3
518	Stellplatzpflege	-500,00	-500,00	25
519	Ant. Pflege u. Reinigun Gärten	0,00	-200,00	27
520	Hauswart	-2.800,00	-2.800,00	3
525	Hausreinigung	-23.150,00	-25.500,00	4
526	Schädlingsbekämpfung	-600,00	-950,00	3
5306	Be-/Entwässer. Sch.-F.-Str.6+8	-6.700,00	-6.950,00	12
5310	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.10+12	-6.000,00	-6.150,00	13
5314	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.14+16	-6.500,00	-6.450,00	14
5317	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.17+19	-5.400,00	-5.280,00	16
5318	Be-/Entwäss. Sch.-F.-Str.18+20	-6.200,00	-6.790,00	15
5373	Be-/Entwäss. Aktienstr. 73+75	-5.000,00	-5.430,00	8
5377	Be-/Entwäss. Aktienstr. 77+79	-5.600,00	-6.270,00	9
5381	Be-/Entwäss. Aktienstr. 81+83	-7.500,00	-7.820,00	10
5385	Be-/Entwäss. Aktienstr. 85+87	-5.700,00	-5.820,00	11
540	Allgemeinstrom Wohnhäuser	-3.600,00	-4.900,00	4
541	Außenbeleuchtung	-750,00	-750,00	3
560	Nebenkosten Geldverkehr	-260,00	-280,00	3
565	Sonstiges	-1.541,28	-866,60	3
570	Verwaltergebühren Wohnungen	-22.476,72	-24.290,28	2
571	Verwaltergebühr Garagen	-599,76	-759,70	6
577	Auslagenersatz	-1.542,24	-2.153,42	17
590	Heizkosten	-72.500,00	-105.000,00	18
		-272.000,00	-315.000,00	

002 Rücklagenzuweisung Allgemein		01.01.23 - 31.12.23 EUR		
Konto	Bezeichnung	WPlan 2022	WPlan 2023	Schl.
610	Rücklageneinzahlung Allgemein	-150.000,00	-150.000,00	4
		-150.000,00	-150.000,00	

003 Rücklagenzuweisung Garagen		01.01.23 - 31.12.23 EUR		
Konto	Bezeichnung	WPlan 2022	WPlan 2023	Schl.
611	Rücklageneinzahlung Garagen	-3.360,00	-3.360,00	5
		-3.360,00	-3.360,00	

004 Rücklagenzuweisung Zufahrten		01.01.23 - 31.12.23 EUR		
Konto	Bezeichnung	WPlan 2022	WPlan 2023	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	1027.9200
16 MEA Schacht-Franz-Str. 17-19	1027.8000
17 Auslagenpauschale	115.0000
18 WP Heizkosten (Vorjahr)	56051.8800
22 Stellplätze u. Garagen	78.0000
25 PKW-Stellplätze	50.0000
27 Sondernutzungsrechte Gärten	20.0000

Zusammenfassung der Abrechnungsarten

Nr. Bezeichnung	WPlan 2022	WPlan 2023
001 Bewirtschaftung	-272.000,00	-315.000,00
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	-425.750,00	-468.750,00