

Versammlungsprotokoll

1. Eigentümerversammlung vom: 19.09.2023
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 7.189,47 anwesend oder vertreten
8. Tagesordnung: siehe Einladung vom 03.08.2023, 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 7.189,47 von 10.000,00 Miteigentumsanteilen anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind.

Herr Sautner berichtet:

- Die Wohnung Nr. 018 (Tsochataridis) wurde von den Eheleuten Sandra und Markus Rövereimer erworben.
- Die Wohnung Nr. 069 (Wiegand) wurde von Frau Claudia Ludwigs erworben.
- Die Wohnung Nr. 103 (Chomse) wurden von Frau Marina Plutta erworben.
- Für Untersuchungen und Schnittarbeiten an den Großgehölzen und zur Beseitigung von Massaria-Pilzbefall an den Platanen auf dem Grundstück wurden im Jahr 2023 zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit bisher 8.759,77 € aufgewendet.
- Beschlussgemäß wurden die Müllplätze an den Häusern Aktienstr. 77, Aktienstr. 81 und Aktienstr. 85 modernisiert sowie die Treppenanlagen durch Rampen ersetzt. Der Gesamtaufwand betrug 101.852,20 €.

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: 6.955,26 Neinstimmen: 148,14 Stimmenthaltungen: 86,07 Gesamtstimmen: 7.189,47
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Die Versammlung ist mit 77 Stimmen beschlussfähig

TOP 2 Beschlussfassung über die Genehmigung der Ergebnisse (Abrechnungsspitzen) der Wohngeld-Einzelabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2022

Herr Ogiermann berichtet, dass die der Wohngeldabrechnung 2022 zugrunde liegenden Belege und Beträge am 25.07.2023 in den Geschäftsräumen der Verwalterin geprüft und die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnungen festgestellt wurde.

Beschlussantrag: Auf Grundlage der für das Wirtschaftsjahr 2022 erstellten Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2022 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 30.09.2023 fällig und so weit nicht bereits geschehen, auszugleichen. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden Fehlbeträge eingezogen. Guthaben werden erstattet.

Jastimmen: 77 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 3 Bericht und Entlastung der Beiräte für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 76 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 1 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 4 Wahl der Beiräte und des Beiratsvorsitzenden

1. Wahlvorschlag: Zur Wiederwahl als Beiratsvorsitzender wird Herr Jörg Ogiermann vorgeschlagen.

Jastimmen: 75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 2 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Ogiermann nimmt die Wahl an.

2. Wahlvorschlag: Zur Wiederwahl als Beirat wird Herr Raimund Krähling vorgeschlagen.

Jastimmen: 75 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 2 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Krähling nimmt die Wahl an.

3. Wahlvorschlag: Zur Wahl als Beirat wird Herr Jürgen Kick vorgeschlagen.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 4 Stimmenthaltungen: 2 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Kick nimmt die Wahl an.

4. Wahlvorschlag: Zur Wahl als Beirat wird Herr Martin Schwarz vorgeschlagen.

Jastimmen: 67 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 10 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen. Herr Schwarz nimmt die Wahl an.

TOP 5 Entlastung der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH für das Geschäftsjahr 2022

Beschlussantrag: Der Verwalterin Privatgrund Sautner GmbH wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Jastimmen: 73 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 4 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 6 Beschlussfassung über die Erhöhung der Rücklagenzuweisung der Wohnungen zur Finanzierung von gestiegenen Kosten für Instandhaltungs- und Baumaßnahmen und Beschlussfassung über die Einzahlung von jährlich 150.000,00 € durch die Wohnungseigentümer in eine gesonderte Rücklage zur Finanzierung der energetischen Sanierung der Häuser

1. Beschlussantrag: Die jährliche Rücklagenzuweisung der Wohnungen wird ab 01.01.2024 zur Finanzierung von notwendigen Instandhaltungs- und Baumaßnahmen von 150.000,00 € um 150.000,00 € auf 300.000,00 € angehoben.

Jastimmen: 58 Neinstimmen: 15 Stimmenthaltungen: 4 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

2. Beschlussantrag: Zur Finanzierung der energetischen Sanierung der Häuser wird von den Eigentümern der Wohnungen eine zusätzliche Rücklage gebildet. Ab 01.01.2024 werden 150.000,00 € jährlich in diese separate Rücklage eingezahlt. Die Rücklage wird von den Eigentümern der Wohnungen nach Miteigentumsanteilen aufgebracht und mit dem monatlichen Wohngeldvorschuss auf das Konto der Gemeinschaft eingezahlt. Über die Verwendung dieser Rücklagenmittel entscheiden die Eigentümer der Wohnungen.

Jastimmen: 48 Neinstimmen: 24 Stimmenthaltungen: 5 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 7 Beschlussfassung über die monatlichen Wohngeldvorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2024 für Bewirtschaftung und Rücklagenzuweisungen bis zur erneuten Beschlussfassung

Beschlussantrag: Die Einzelwirtschaftspläne werden gem. den Beschlussfassungen unter TOP 6 neu erstellt und an die Eigentümer mit der Protokollabschrift versandt. Die Eigentümer genehmigen die auf Grundlage dieser neu erstellten Einzelwirtschaftspläne für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Wohngeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung sowie den Beiträgen zur Rücklagenzuweisung. Die sich aus den neu erstellten Einzelberechnungen ergebenden monatlichen Wohngeldvorschüsse sind ab 01.01.2024 monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Konto der Gemeinschaft einzuzahlen. Für das Wirtschaftsjahr 2025 werden Wohngeldvorschüsse in gleicher Höhe genehmigt. Die Höhe der ab 01.01.2024 zu leistenden Wohngeldvorschüsse gilt somit über das Wirtschaftsjahr 2024 hinaus, d.h. so lange, bis über neue Wohngeldvorschüsse Beschluss gefasst wird. Der Wirtschaftsplan und die Vorauszahlungsliste sind Bestandteil des Protokolls.

Jastimmen: 71 Neinstimmen: 3 Stimmenthaltungen: 3 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 8 Erörterung und Beschlussfassung über die Modernisierung der Hauszugangswege vor den Häusern Aktienstr. 73-87 und der Treppenabgänge zur sogenannten „Allee“ vor den Häusern Schacht-Franz-Str. 6-20 um einen barrierefreien Zugang zu den Häusern an der Aktienstr. zu ermöglichen

Von der Frank Schäfer GmbH wurde am 06.09.2023 ein Kostenangebot für die Modernisierung bzw. Erneuerung der Hauszugangswege vorgelegt. Die Kosten betragen für den Umbau der Wege und Treppenanlagen an den Häusern Aktienstr. 73-75 insgesamt 34.133,72 €. Die Einheitspreise der Einzelpositionen sind in ihrer Höhe mit dem Kostenangebot für die Erneuerung der Mülltonnenanlagen vergleichbar. Diese Preise wurden durch entsprechende Kostenangebote anderer Anbieter im Jahr 2021 verglichen.

Beschlussantrag: Die Treppenanlagen zur sogenannten Allee und die Hauszugangswege zu den Häusern an der Aktienstraße werden entsprechend den bereits ausgeführten Arbeiten an den Müllplätzen an der Aktienstraße erneuert bzw. als Rampe umgestaltet. Grundlage ist das Angebot der Frank Schäfer GmbH mit einer Angebotssumme von 34.133,72 €. An den Rampen 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: 77 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 9 Beschlussfassung über die Errichtung einer Zaunanlage vor den Häusern Schacht-Franz-Str. 17-19 zur Hundeabwehr

Beschlussantrag: Vor den Häusern Schacht-Franz-Str. 17-19 wird zur Hundeabwehr an der Grundstücksgrenze zum Bürgersteig eine 1,00m hohe Zaunanlage im Farbton Grün RAL 6005 errichtet. Die Zaunanlage soll von der Mülltonnenanlage entlang des Bürgersteiges und an den Hauszugangswegen ca. 2,50m, an der Parkplatzzufahrt ca. 5,00m ins Gelände hereinragen. Die Verwalterin wird beauftragt für die auszuführenden Arbeiten drei Kostenangebote einzuholen. Über die Auftragserteilung soll in der nächsten ordentlichen Versammlung Beschluss gefasst werden.

Jastimmen: 0 Neinstimmen: 71 Stimmenthaltungen: 6 Gesamtstimmen: 77
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist **nicht** angenommen.

20.44 Uhr – Herr Longrée verlässt die Versammlung. Die Versammlung ist mit 76 Stimmen beschlussfähig.

TOP 10 Beschlussfassung über die Errichtung einer Zaunanlage an der Grundstücksgrenze zum Haus Aktienstraße 71

Beschlussantrag: An der Grundstücksgrenze zum Haus Aktienstraße 71 wird von der Winkelstützmauer am ehemaligen Sandkasten vor dem Haus Schacht-Franz-Str. 8 bis zu den Garagen eine 1,00m hohe Zaunanlage im Farbton Grün RAL 6005 errichtet. Zusätzlich wird in den Zaun an der Feuerwehrrzufahrt eine 5,00m breite, 2-flüglige Toranlage eingebaut. Die Verwalterin wird beauftragt für die auszuführenden Arbeiten drei Kostenangebote einzuholen. Über die Auftragserteilung soll in der nächsten ordentlichen Versammlung Beschluss gefasst werden.

Jastimmen: 32 Neinstimmen: 25 Stimmenthaltungen: 19 Gesamtstimmen: 76
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 11 Erörterung und Beschlussfassung über die Müllentsorgung, die Kostenverteilung und die Aufstellung weiterer Müllgefäße

Zur Vermeidung hoher Kosten für die Müllentsorgung sollten die bereitgestellten Restmüllgefäße nur mit haushaltsüblichen Mengen gefüllt werden. Für die Entsorgung von Biomüll und Verpackungen stehen ausreichend Müllgefäße zur Verfügung. Bei größeren Müllmengen, wie z.B. bei einer Renovierung, können im Einzelhandel oder bei der EBE kostenpflichtige Stadtsäcke erworben werden. Für die Entsorgung von Altpapier und Glas stehen in der Umgebung Container bereit.

Beschlussantrag: keiner

TOP 12 Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwalterin ein Lastschriftobligo mit der kontoführenden Bank zu vereinbaren

Beschlussantrag: Die Verwalterin wird ermächtigt mit der kontoführenden Bank ein Lastschriftobligo für das Konto der Gemeinschaft zu vereinbaren.

Jastimmen: 76 Neinstimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0 Gesamtstimmen: 76
Abstimmungsergebnis: Der Antrag ist angenommen.

TOP 13 Beschlussfassung über die Rodung von 3 Platanen auf dem Parkplatz neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6, die Wiederherstellung der Oberflächen und die Kostentragung der Maßnahmen

Der von der Eigentümergemeinschaft gestellte Antrag über die Fällung von 3 Platanen neben dem Haus Schacht-Franz-Str. 6 wurde von der Stadt Essen abgelehnt.

Beschlussantrag: keiner

TOP 14 Beschlussfassung über den Antrag von Herr Ulrich Brandes: Regelmäßige Reinigung der Beton-Müllboxen und der Winkelstützmauern durch einen Fachunternehmer

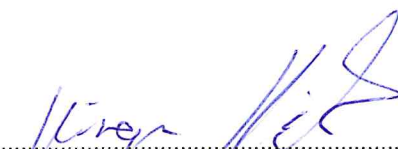
Beschlussantrag: keiner

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 21.19 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: 28.09.2023


Herr Jürgen Kick - Eigentümer

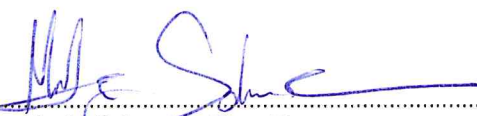
Datum:


Herr Raimund Krähling - Eigentümer

Datum: 28.09.2023


Herr Jörg Ogiermann - Beiratsvorsitzender

Datum: 28.09.2023


Herr Martin Schwarz - Eigentümer

Datum: 19.09.2023


Herr Ulrich Sautner - Versammlungsleiter