

Präzisa Immobilien GmbH
& Co. Verwaltungs KG
Bundesallee 199
10717 Berlin

Telefon: 030 - 8 85 88 500
Fax: 030 - 8 85 88 501

Seite 1 von 5 zum Protokoll der 29. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

PROTOKOLL

der 29. Jahresversammlung
(Wiederholungsversammlung) der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in
10717 Berlin

Versammlungstag: 17.07.2013
Versammlungsort: AVZ Logenhaus
Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin
Versammlungsbeginn: 17:15 Uhr
Versammlungsende: 19:55 Uhr
Versammlungsleiterin: Frau Petra Stuppe von Präzisa KG
Protokollführung: Herr Tim Draba von Präzisa KG
Technik: Frau Bianka Schulz von Präzisa KG

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Die Versammlung ist mit insgesamt **44 von 117** anwesenden stimmberechtigten Wohnungseigentümern bzw. deren bevollmächtigten Vertretern, die **93 von 225** Stimmen halten, **beschlussfähig**.

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2012
2. Diskussion und Beschlussfassung über die Finanzierung der Mehrkosten für die Dämmung des Dachabschnittes über der Sauna aufgrund neuer EnEV-Bestimmungen in Höhe von 20.794,44 € aus der Instandhaltungsrücklage
3. Diskussion und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2012
4. Entlastung des Verwalters
5. Wahl des Verwaltungsbeirates
6. Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2013
7. Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2014
8. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Fa. Apelt Anlagenbau mit der Errichtung eines überdachten Fahrradstellplatzes gemäß Angebot 00061/13 vom 12.02.2013 zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von 9.617,58 € sind der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.
9. a) Diskussion und Beschlussfassung über den Abschluss eines Kabelgestattungsvertrages (vertagter TOP aus 2012; lt. Angebot Kabel Deutschland vom 05.07.2011 Kosten 10,08 € netto pro Wohnung pro Monat zzgl. Aufpreis für digitalen Empfang)
9. b) Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Entfernung der vorhandenen Parabolantennen auf dem Klageweg durchzusetzen

Seite 2. von 5 zum Protokoll der 29. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

10. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Fa. Jesch mit der Erneuerung des Antriebsmotors des Aufzugs Bundesallee 187, Fabriknr. 47NE0866 zu beauftragen (Kosten lt. Angebot vom 11.02.2013 24.373,52 €). Die Kosten sind der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen
11. Diskussion und Beschlussfassung über die Ausbuchung des Wohngeldausfalls für die zuletzt veräußerten Stellplätze des insolventen Eigentümers Herr Hennig mit der Jahresabrechnung 2013 aus der Instandhaltungsrücklage (Gesamtbetrag ca. 16.500 € inkl. Abrechnungssaldo 2012)
12. Diskussion und Beschlussfassung über die Senkung der jährlichen Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von derzeit 61.400 € auf 40.000 € ab dem Wirtschaftsjahr 2014
13. Allgemeine Aussprache
(inkl. Diskussion über die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme)

Abstimmungen:

Zu Punkt 2. der Tagesordnung wurde mit

- 91 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimmen,
- 1 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Mehrkosten i.H.v. € 20.794,44 für die Dämmung des Dachabschnittes über der Sauna, die aufgrund neuer EnEV-Bestimmungen entstanden sind, aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit

- 89 Ja-Stimmen,
- 2 Nein-Stimmen,
- 2 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen 2012 zu. Die Sollstellung der Salden erfolgt am 05.08.2013.

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

- 90 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 3 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Seite 3 von 5 zum Protokoll der 29. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Der Verwaltung wird Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2012 erteilt.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 88 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 5 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft wählt für ein Jahr in den Verwaltungsbeirat:

- Herrn Haenelt
- Herrn de Laczkovich
- Herrn Georgiev

Punkt 6. der Tagesordnung wurde mit

- 92 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 1 Enthaltung,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2013 in der vorgelegten Fassung. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2014 verabschiedet werden.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

- 92 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 1 Enthaltung,

folgender Antrag angenommen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2014 zu erstellen. Die Eigentümerversammlung 2014 muss diesen Plan bestätigen oder ggf. ändern.

Zu Punkt 8. der Tagesordnung wurde mit

- 88 Ja-Stimmen,
- 4 Nein-Stimmen,
- 1 Enthaltungen,

Seite 4 von 5 zum Protokoll der 29. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Firma Henke mit der Errichtung eines Fahrradabstellplatzes gem. Angebot 041/2013 zu beauftragen.
Der Fahrradstellplatz soll in einem nichtgenutzten Teil des Laubenganges im Erdgeschoss mit 10 schräg ausgerichteten Bügeln gebaut werden. Zur besseren Erreichbarkeit soll eine separate Fahrradspur an der Treppe zum Garten gebaut werden. Die Arbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die Gesamtkosten i.H.v. ca € 2.500,00 sind aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Punkt 9a. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt und auf die nächste Versammlung vertagt

Die Verwaltung legt ein günstigeres Angebot der Firma telecolumbus vor und stellt es zur Diskussion.

Punkt 9b. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt und auf die nächste Versammlung vertagt

Punkt 10. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt

Die Eigentümer, die in diesem Bereich der Wohnanlage wohnen weisen darauf hin, dass seit einiger Zeit keine hörbaren Mängel mehr an dem Aufzug registriert wurden. Sollte der Motor des Aufzuges zu einem späteren Zeitpunkt kaputt gehen, erteilt die Gemeinschaft der Verwaltung die Genehmigung, den Austausch im Rahmen einer Notinstandsetzung zu beauftragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft wünscht, dass mindestens ein Vergleichsangebot eingeholt wird.

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 85 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 8 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ausbuchung der für die zuletzt veräußerten Stellplätze des insolventen Eigentümers Herrn Hennig als uneinbringlich einzustufenden Forderungen in Höhe von ca. € 16.500,00. Die Ausbuchung erfolgt zu Lasten der Rücklage in der Jahresabrechnung 2013, verteilt auf die einzelnen Wohnungen bzw. Teileigentume gemäß Miteigentumsanteilen.

Hinweis: Die bestehenden Titel in einer Gesamthöhe von ca. € 21.000 bleiben unabhängig von der Ausbuchung 30 Jahre gültig und wurden vom Amtsgericht im Wirtschaftsjahr 2012 anteilig in einer Gesamthöhe von € 4.500,00 bedient. Die übrigen Rückstände müssen daher als uneinbringlich eingestuft werden.

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

Seite 5 von 5 zum Protokoll der 29. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

- 42 Ja-Stimmen,
- 48 Nein-Stimmen,
- 3 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Senkung der jährlichen Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von derzeit € 61.400,00 auf € 40.000,00. Diese Änderung soll ab dem Wirtschaftsjahr 2014 gelten und in den Wirtschaftsplan 2014 eingearbeitet werden.

Punkt 13. der Tagesordnung Allgemeine Aussprache

- Herr Georgiev wünscht eine Prüfung seiner Einzelabrechnung für die Wohneinheit 22.
- Die Verwaltung teilt mit, dass der Miteigentümer Herr Quak (Stellplatz 154) verstorben ist. Der Nachlassverwalter konnte bisher keinen Erben feststellen. Die Verwaltung schlägt vor, die Zwangsverwaltung fortzuführen, bis die neuen Eigentumsverhältnisse geklärt sind. Der Zwangsverwalter Herr Herzog ist 2012 ebenfalls verstorben. Neuer Zwangsverwalter ist Herr Seekopp.
- Die Eigentümer des Stellplatzes 119 (nicht überdachter Teil der Tiefgarage) möchten ihren Stellplatz veräußern. Interessenten können sich bei der Verwaltung melden.
- Die Verwaltung informiert über die Wohngeldrückstände der Eigentümerin der Sauna und der Stellplätze. Es wurden seit Oktober 2012 keine Wohngelder gezahlt. Es läuft gem. Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ein Klageverfahren über das gesamte Wohngeld 2013 (ca. € 25.000,00). Die Rückstände bis Januar 2013 wurden bereits erfolgreich eingeklagt. Für den Einbau der Fensterfront in der Schwimmhalle der Sauna wurden gem. Beschluss (max. € 15.000,00) € 6.000,00 an die Eigentümerin der Sauna gezahlt.
- Die anwesenden Wohnungseigentümer sprechen sich dafür aus, dass im Rahmen gemeinschaftlicher Hilfe in der Wohnung der Eigentümer Szczutowski die erneuten Durchlaufschäden aufgrund von Mängeln im Bereich der Sauna beseitigt werden. Es wird erläutert, dass die Betreiber der Sauna für die Beseitigung der Mängel verantwortlich sind und bisher keine Bereitschaft für die Finanzierung der Mängelbeseitigung gezeigt haben.
- TOP nächste Versammlung: Planung der Position Heizungskosten nach Verbrauch
- TOP nächste Versammlung: Umstellung der Heizung auf andere Energieträger
Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt der Verwaltung, einen Energiefachberater zu beauftragen, der die Effizienz der Heizungsanlage beurteilen und Verbesserungen vorschlagen soll (Energieträger). Dazu werden ca. € 3.000,00 zur Verfügung gestellt. Höhere Kosten müssen mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt werden.
- TOP nächste Versammlung: Photovoltaik-Anlage

Ende der Versammlung