

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 6 zum Protokoll der 31. (Wiederholungs-) Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

PROTOKOLL

der 31. (Wiederholungs-)Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 03.06.2014

Versammlungsort: AVZ Logenhaus
Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr
Versammlungsende: 19:45 Uhr

Versammlungsleiterin: Frau Petra Stuppe von Präzisa KG
Protokollführung: Herr Christian Bloch von Präzisa KG
Technik: Frau Bianka Schulz von Präzisa KG

Gast zu TOP 1: Herr Geißler vom Architekturbüro Drews

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Die Wiederholungsversammlung ist gemäß Teilungserklärung in jedem Fall **beschlussfähig**.
Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **53 von 116** stimmberechtigten
Wohnungseigentümern, die **132 von 225** Stimmen halten.

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2013 inkl. Ergebnisse der Energetischen Bewertung der Wärmeversorgung durch das Ing.-Büro Drews
2. Bericht des Verwaltungsbeirates über das Geschäftsjahr 2013
3. Verabschiedung der Wohngeldabrechnung 2013
4. Entlastung des Verwaltungsbeirates
5. Neuwahl des Verwaltungsbeirates
6. Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2014
7. Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2015
8. A. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung für die Verwaltung, die Erneuerung des Aufzugsmotors zur Sauna durch die Wartungsfirma Jesch-Aufzüge entsprechend Ihrem Angebot vom 11.02.2013 (24.373,52 €) zu beauftragen und aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren
B Diskussion und Beschlussfassung über die Instandsetzung des zuvor genannten Aufzugsmotors durch die Fa. Jesch oder Maniszewski und die Finanzierung dieser Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage (Kosten ca. 4.880,90 €, für die Instandsetzung würde eine Gewährleistung nicht übernommen werden)

- 9 Diskussion und Beschlussfassung darüber, der Verwaltung die Genehmigung zu erteilen, die Dachfläche über den Wohnungen 65-68 und dem Saunarestaurant nach mehreren Wassereintritten durch die Fa. Kle-Sa GmbH entsprechend Ihrer aktuellen Kostenangebote aus dem Februar 2014 instandsetzen zu lassen und aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. Die Gesamtkosten der Angebote betragen ca. 24.300 €. (Damit wäre die gesamte Dachfläche mit Ausnahme einer 20 qm großen Fläche, auf der sich Aufbauten befinden, instandgesetzt bzw. Erneuert.)
- 10 Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung des Ing.-Büros K4 Klockmann mit der Instandsetzung des Stahlbetonkonsols zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke (Kostenschätzung 11.000 €) und die Finanzierung dieser Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage
- 11 Diskussion und Beschlussfassung über die Vermietung von Gemeinschaftsflächen (Podest im 6.OG) an die Solf-Sauna (Miete pro Jahr 120 €)
- 12 Diskussion und Beschlussfassung über die Senkung der jährlichen Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von derzeit 61.400 € auf 50.000 €
- 13 Allgemeine Aussprache
u.a. mit Bericht über das Mahnverfahren gegen die Sauna
die neue Gesetzgebung Fremdbelegung

Abstimmungen:

Zu Punkt 1. der Tagesordnung

wurde jedem Eigentümer mit der Einladung „Die energetische Bewertung von möglichen Sanierungsvarianten der Wärmeversorgung“ des Ingenieurbüros Drews vom 28.02.2014 als Diskussionsgrundlage zugeschickt.

Herr Geißler vom Ing.-Büro Drews trägt dazu mögliche Lösungswege zur energetischen Sanierung vor.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich für eine Umstellung auf eine separate Gaswärmeversorgung (Therme) für die Sauna aus. Hier liegt erhebliches Sparpotential.

Gemäß energetischer Bewertung wäre generell eine Umstellung auf den Energieträger Gas empfehlenswert.

Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit

- 130 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 1 Enthaltung,

folgender Antrag **angenommen:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen 2013 zu. Die Sollstellung der Salden erfolgt am 05.07.2014.

Seite 3 von 6 zum Protokoll der 31. (Wiederholungs-) Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2013.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 122 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 10 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Wahl des Beirates in Blockwahl zu und wählt für ein Jahr in den Beirat:

- Frau Schreiber
- Herrn Haenelt
- Herrn Georgiev

Zu Punkt 6. der Tagesordnung wurde mit

- 129 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 2 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2014 in der vorgelegten Fassung. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2015 verabschiedet werden.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag angenommen:

Seite 4 von 6 zum Protokoll der 31.(Wiederholungs-) Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2015 zu erstellen. Die Eigentümerversammlung 2015 muss diesen Plan bestätigen oder ggf. ändern.

Zu Punkt 8. der Tagesordnung wurde mit

- 92 Ja-Stimmen,
- 36 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Instandsetzung des Aufzugsmotors gemäß dem Angebot der Fa. Maniszewski vom 31.10.2013. Die Verwaltung wird hierfür Angebote bei den 2 von Herrn Georgiev vorgeschlagenen Firmen erfragen und den Auftrag in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vergeben. Die Kosten der Maßnahme in Höhe von max. 5.000,00 € werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei Arbeiten, die durch eine andere Firma als die Wartungsfirma Jesch ausgeführt werden, weder die Wartungsfirma noch die beteiligte ausführende Firma in der Folge die volle Gewährleistung übernimmt.

Zu Punkt 9. der Tagesordnung wurde mit

- 126 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die restlichen Dachflächen über den Wohneinheiten 65-68 und dem Sauna-Restaurant durch die Fa. Kle-Sa GmbH entsprechend den 3 Kostenangeboten vom Februar 2014 instandsetzen zu lassen. Die Gesamtkosten betragen ca. 24.300,00 € und werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Hinweis der Verwaltung: Damit ist die gesamte Dachfläche mit Ausnahme einer ca. 20 qm großen Fläche, auf der sich Aufbauten der Sauna befinden, instandgesetzt. (In diesem Fall ist die Fa. Kle-Sa GmbH zu beauftragen, weil die angrenzenden Dachflächen durch eben diese Firma abgedichtet wurden und bei Eingreifen einer anderen Firma keine Gewährleistung übernommen wird. Bei Einholen der Vorangebote war Kle-Sa der günstigste Anbieter.)

Zu Punkt 10. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag angenommen:

Seite 5 von 6 zum Protokoll der 31. (Wiederholungs-) Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, das Ing.-Büro K4 Klockmann mit der Instandsetzung des Stahlbetonkonsols zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke zu beauftragen. Herr Klockmann holt 3 Kostenangebote ein und spricht die Auftragsvergabe mit der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat ab. Die geschätzten Kosten in Höhe von 11.000 € werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Zu diesem Schaden gibt es bereits ein Gutachten aus dem Jahr 2004, das die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke so gefährdet sah, dass die Decke mit schweren Holzbalken abgestützt werden musste. Die Beauftragung konnte bisher nicht erfolgen, weil der frühere Eigentümer Herr Hennig den Bereich nicht geräumt hat. Die Ausnahmegenehmigung der Bauaufsicht endet in diesem Jahr.

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 129 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 2 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Vermietung der kleinen Gemeinschaftsräume (Flurpodeste 6. und 7.OG). Die Mieter (Betreiber der Sauna) sollen jeweils eine Jahresmiete in Höhe von 120 € pro Raum an die Gemeinschaft zahlen. Dieser Betrag wird jährlich fällig zum 1. Mai und wird der Instandhaltungsrücklage zugewiesen.

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

- 108 Ja-Stimmen,
- 23 Nein-Stimmen,
- 1 Enthaltung,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Senkung der Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von derzeit € 61.400,00 auf € 50.000,00. Diese Änderung soll ab dem Wirtschaftsjahr 2015 gelten und im Wirtschaftsplan 2015 erstmals Berücksichtigung finden.

Punkt 13. der Tagesordnung Allgemeine Aussprache

- Die Verwaltung informiert über die Wohngeldrückstände der Eigentümer der Sauna und der Stellplätze. Die Gesamtrückstände bis Ende 2013 in Höhe von ca. 38.000 € wurden dem Gerichtsvollzieher zur Vollstreckung übergeben. Einer Ratenzahlung wurde zugestimmt. Beahlt wurden bis heute 3 Raten.
- Die geplante Verpachtung der Sauna ab 01.04.2014 ist geplatzt. Das zugesagte Wohngeld für die Sauna wurde bisher nur für einen Monat gezahlt, für die Stellplätze noch gar nicht. Wir haben auch diese Rückstände tituliert. Gegen die Mahnbescheide 2014 wurde Widerspruch eingelegt. Die anwesenden Eigentümer stimmen darin überein, dass die

Präzisa Immobilien GmbH
& Co. Verwaltungs KG
Bundesallee 199
10717 Berlin
Telefon: 030 - 8 85 88 500
Fax: 030 - 8 85 88 501

Seite 6 von 6 zum Protokoll der 31.(Wiederholungs-) Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über einen Antrag auf Zwangsversteigerung entscheidet.

- Die Verwaltung informiert, dass diverse Meldungen über defekte Wohnungslüftungen eingegangen sind. Eine Ursache ist die fehlende Inbetriebnahme der Lüftung durch die Sauna, die die Firma nach der Instandsetzung der Lüftung nicht vollständig bezahlt hatte. Weitere Ursachen sind, dass viele Eigentümer Problemlösungen ohne Nachfrage bei der Verwaltung gesucht haben, wie z.B. Dunsthauben in der Küche, vermauerte Lüftungsöffnungen im Bad u.a. Es ist dadurch nicht möglich, das Problem in den betroffenen Wohnungen selbst zu beheben. Hier muss der jeweilige Strang im Ganzen untersucht werden.
- TOP nächste Versammlung: Verteilung der Kosten für Wiederholungsversammlungen nach dem Verursacherprinzip
- Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden, dass der ehemalige Müllschlückerkeller vermietet wird. Das monatliche Entgelt soll 60,00 € betragen und der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.
- Die Verwaltung informiert über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, das damit verbundene Verbot der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnung und Übergangsfristen
- Die Eigentümer des Eisladens werden aufgefordert, die Bestuhlung vor dem Laden bis zur Neuvermietung zu entfernen, um eine ordentliche Ansicht der Wohnanlage zu gewährleisten.

Ende der Versammlung