

PROTOKOLL

der 32. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 28.05.2015

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

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr
Versammlungsende: 19:25 Uhr

Versammlungsleiterin: Frau Petra Stuppe von Präzisa KG
Protokollführung: Herr Jonas Keppler von Präzisa KG

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **64 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **152 von 225** Stimmen halten. Die Versammlung ist somit **beschlussfähig**. Keiner der anwesenden Eigentümer spricht sich gegen die Teilnahme der Ehepartner bzw. anderer Verwandter aus.

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2014
2. Bericht des Verwaltungsbeirates über das Geschäftsjahr 2014
3. Verabschiedung der Jahresabrechnung 2014
4. Entlastung des Verwaltungsbeirates
5. Neuwahl des Verwaltungsbeirates
6. Diskussion und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2015
7. Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2016
8. Diskussion und Beschlussfassung über die Planung der Heiz- und Kaltwasserkosten im nachfolgenden Wirtschaftsjahr nach der verbrauchsabhängigen Abrechnung des vorangegangenen Jahres (Antrag Herr Haenelt, Mehrheitsbeschluss)
9. In Ergänzung zu TOP 10 der Versammlung 2014: Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung des Ing.-Büros Dworok mit der Instandsetzung des Stahlbetonkonsols zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke (Kosten laut Preisspiegel mind. 30.000 €) und die Finanzierung dieser Maßnahme
10. Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung des Tiefgaragenschlusses und die Finanzierung dieser Maßnahme (Antrag Verwaltungsbeirat, Mehrheitsbeschluss, Angebot über 4.000 € anbei)

Seite 2 von 6 zum Protokoll der 32. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

11. Diskussion und Beschlussfassung über die Nachpflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern anstelle der 2014 gefälltten Bäume durch eine Fachfirma und die Freigabe von 1.500 € für diesen Zweck aus dem laufenden Haushalt (Antrag Frau Schreiber, Mehrheitsbeschluss)
12. Diskussion und Beschlussfassung über die Verteilung der Kosten für Wiederholungsversammlungen zu Lasten derjenigen Eigentümer, die nicht teilgenommen haben und gleichzeitig keine Vollmacht erteilt haben. Die Kostenverteilung soll nach Anzahl Wohnungen erfolgen. (Antrag Verwaltungsbeirat, Mehrheitsbeschluss)
13. Diskussion und Beschlussfassung über folgenden Antrag des Eigentümers Ciftci: „Die Eigentümer beschließen die Erneuerung der gesamten Schaufensterfront einschließlich der oberen Fläche, die nur durch ein Lüftungsgitter verschlossen ist für die Gewerbeinheit TE 1 durch Auswahl einer Fachfirma auf der Grundlage der eingereichten drei Kostenangebote bzw. der noch durch die Verwaltung selbst einzuholenden vergleichbaren Kostenangebote. Die Kosten dieser Maßnahme sollen 42.000 € nicht überschreiten. Die Kosten dafür werden durch die Eigentümergeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Verwaltung wird ermächtigt, die ausgewählte Fachfirma mit den Arbeiten zu beauftragen. Die Beauftragung der Arbeiten soll einen Monat nach Beschlussfassung erfolgen. (Informationsmaterial wurde vom Sondereigentümer zur Verfügung gestellt)
14. Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Fenster und die Instandsetzung des Sockelbereiches (soweit erforderlich) im Eingangsbereich (Windfang) des Teileigentums TE 1. Die Fachfirmen, die im Auftrag der Verwaltung vor Erstellung ihres Kostenangebotes eine Besichtigung vor Ort durchgeführt haben, gehen davon aus, dass die großen Schaufenster rechts vom Windfang nicht erneuerungsbedürftig sind. Die Kosten für diese Maßnahme betragen insgesamt max. 10.000 € und werden durch die Eigentümergeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. (Angebote anbei)
15. Diskussion und Beschlussfassung über den Ersatz der Neonleuchten im gesamten Haus durch Sparsamkeits-LED-Leuchtmittel. Die Kosten betragen laut Angebot der Fa. Oltermann ca. 18.000 € und werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert (Angebot anbei)
16. Allgemeine Aussprache

Abstimmungen:

Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit

- 146 Ja-Stimmen,
- 2 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen 2014 zu. Die Sollstellung der Salden erfolgt am 05.07.2015.

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

- 139 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 10 Enthaltungen,

Seite 3 von 6 zum Protokoll der 32. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2014.

Vor TOP 5 betritt Herr Bilic den Raum, somit sind nun 65 ET mit 154 Stimmen anwesend.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 111 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 40 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

- 139 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 12 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2015 in der vorgelegten Fassung. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2016 verabschiedet werden.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

- 139 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 12 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2016 zu erstellen. Die Eigentümerversammlung 2016 muss diesen Plan bestätigen oder ggf. ändern.

Seite 4 von 6 zum Protokoll der 32. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 8. der Tagesordnung wurde mit

- 126 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimmen,
- 27 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die verbrauchsabhängigen Kostenpositionen Kaltwasser und Heizung im jeweils nachfolgenden Wirtschaftsjahr entsprechend dem Abrechnungsergebnis des Vorjahres zu planen. Diese Vorgehensweise soll ab dem Wirtschaftsplan 2016 Berücksichtigung finden.

Zu Punkt 9. der Tagesordnung wurde mit

- 137 Ja-Stimmen,
- 6 Nein-Stimmen,
- 11 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt in Abänderung und Ergänzung zu Tagesordnungspunkt 10 der Versammlung 2014 die Beauftragung des Ing.-Büros Dworok mit der Instandsetzung des Stahlbetonkonsols zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke. Es liegen 4 detaillierte Kostenangebote vor, die mit dem Verwaltungsbeirat, der Verwaltung und dem Ing.-Büro diskutiert wurden. Danach soll die Fa.G+H-Dwuzet Fassadentechnik mit einer Betonsanierung gemäß Angebot vom 01.04.2015 beauftragt werden. Zusätzlich ist zum Abschluss der Arbeiten ein Chloridnachweis durch einen externen Dienstleister erforderlich. Die Kosten betragen insgesamt maximal 30.000 € und werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Herr Röhnisch wird bei der Ausführung der Maßnahme hinzugezogen.

Punkt 10. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 44 Ja-Stimmen,
- 105 Nein-Stimmen,
- 5 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Nachpflanzung von Hecken bzw. Sträuchern anstelle der 2014 gefälltten Bäume durch eine Fachfirma und die Freigabe von 1.500 € für diesen Zweck aus dem lfd. Haushalt.

Seite 5 von 6 zum Protokoll der 32. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

- 126 Ja-Stimmen,
- 7 Nein-Stimmen,
- 21 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Verteilung der Kosten für Wiederholungsversammlungen nach dem Verursacherprinzip. Die Verteilung soll nach Anzahl Wohn- bzw. Teileigentume erfolgen. Eigentümer, die an der nicht beschlussfähigen Versammlung teilgenommen haben oder eine Vollmacht erteilt haben, werden nicht an diesen Kosten beteiligt.

Zu Punkt 13. der Tagesordnung wurde mit

- 5 Ja-Stimmen,
- 107 Nein-Stimmen,
- 42 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

Die Eigentümer beschließen die Erneuerung der gesamten Schaufensterfront einschließlich der oberen Fläche, die nur durch ein Lüftungsgitter verschlossen ist für die Gewerbeinheit TE 1 durch Auswahl einer Fachfirma auf der Grundlage der eingereichten drei Kostenangebote bzw. der noch durch die Verwaltung selbst einzuholenden vergleichbaren Kostenangebote. Die Kosten dieser Maßnahme sollen 42.000 € nicht überschreiten. Die Kosten dafür werden durch die Eigentümergeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Verwaltung wird ermächtigt, die ausgewählte Fachfirma mit den Arbeiten zu beauftragen. Die Beauftragung der Arbeiten soll einen Monat nach Beschlussfassung erfolgen.

Zu Punkt 14. der Tagesordnung wurde mit

- 90 Ja-Stimmen,
- 21 Nein-Stimmen,
- 43 Enthaltungen,

Die Ja-Stimmen wurden im Substraktionsverfahren ermittelt, zugelassen vom Bundesgerichtshof. Im Originalprotokoll wurden fälschlicherweise 100 Stimmen angegeben. Das Abstimmungsergebnis verändert sich dadurch nicht.

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung der Fenster und die Instandsetzung des Sockelbereiches (soweit erforderlich) im Eingangsbereich (Windfang) des Teileigentums TE 1. Zur Ausführung soll das Angebot der Fa. Bauelemente Nord GmbH 1501-0012-Los1 vom 19.01.2015 kommen. Die Kosten für diesen Teil des Beschlusses betragen laut

Seite 6 von 6 zum Protokoll der 32. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Angebot 5.671,17 €. Weitere Kosten ergeben sich erst bei Durchführung der Arbeiten. Die Kosten sollen insgesamt 10.000 € nicht überschreiten und werden durch die Eigentümergeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Kosten für die Erneuerung der Eingangstür trägt laut Teilungserklärung der Sondereigentümer.

Die Fachfirmen ISOGON und Bauelemente Nord GmbH, die im Auftrag der Verwaltung vor Erstellung ihres Kostenangebotes eine Besichtigung vor Ort durchgeführt haben, gehen davon aus, dass die großen Schaufenster rechts vom Windfang nicht erneuerungsbedürftig sind.

Punkt 15. der Tagesordnung wird vertagt auf die nächste Versammlung

Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst einen Eingangsbereich mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

Punkt 16. der Tagesordnung: Allgemeine Aussprache

- Die Verwaltung informiert über die Wohngeldrückstände der Eigentümerin der Sauna und der Stellplätze Frau Malysheva. Die Gesamtrückstände bis Ende 2014 in Höhe von ca. 38.000 € wurden dem Gerichtsvollzieher zur Vollstreckung übergeben. Da keine vollständige Zahlung erfolgte, hat die Eigentümergeinschaft die Zwangsversteigerung beantragt. Diese wurde auf Wunsch von Frau Malysheva 3 Monate ausgesetzt, um eine erneute Ratenzahlung zu ermöglichen. Wieder wurde nicht pünktlich bezahlt, so dass die Zwangsversteigerung wieder fortgesetzt wird. Zusätzlich wird das Wohngeld für 2015 auf dem Klageweg eingefordert. Es erfolgte bis heute keine einzige Wohngeldzahlung, weder für die Sauna noch für die Stellplätze.
- Der Eisladen ist derzeit um Vermietung bemüht. Es gibt mehrere Interessenten. Das Wohngeld wird durch Frau Akpolat regelmäßig bezahlt.
- Die Verwaltung informiert, dass diverse Meldungen über defekte Wohnungslüftungen eingegangen sind. Die Verwaltung hat abklären lassen, ob die defekte Lüftung der Sauna ursächlich dafür ist. Das ist nicht der Fall. Ursachen sind, dass viele Eigentümer Umbauten ohne Anmeldung bei der Verwaltung getätigt 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. Das ist mit hohem Aufwand und hohen Kosten verbunden.
- Die Verwaltung informiert, dass beschlussgemäß die gemeinschaftlichen Treppenpodeste 6./7.OG an die Sauna vermietet wurden. Miete wurde nicht gezahlt.

Ende der Versammlung