

## PROTOKOLL

der 33. (außerordentlichen) Versammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 04.11.2015

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

Versammlungsbeginn: 17:45 Uhr  
Versammlungsende: 19:25 Uhr

Versammlungsleiterin: Frau Petra Stuppe von der Präzisa KG  
Protokollführung: Herr Tim Draba von der Präzisa KG  
Technik: Frau Bianka Schulz von der Präzisa KG  
Gäste: Herr Rechtsanwalt Wanderer im Auftrag der übrigen  
Wohnungseigentümergeinschaft  
Frau Rechtsanwältin Ciftci für Herrn Ciftci

### Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **65 von 115** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **119 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. Diskussion und Beschlussfassung über die vergleichsweise Einigung zwischen dem Miteigentümer Herrn Ciftci (TE 1) und der übrigen Eigentümergeinschaft hinsichtlich der Sanierung seiner Schaufensteranlage
2. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der baulichen Veränderungen am Teileigentum 1 durch die Eigentümergeinschaft in Form der Oberlichter aus Glas anstelle der bisher vorhandenen verkleideten Luftheizung sowie der leichten Zurückversetzung der Schaufenster (ca. 35 cm)
3. Diskussion und Beschlussfassung über die Instandsetzung der Schaufensteranlage des Teileigentums 1 durch Erneuerung der großen Schaufenster sowie des Windfangs entsprechend des Kostenangebotes der Fa. Bauelemente Nord GmbH vom 19.01.2015 (ohne Erneuerung der Eingangstür und ohne Oberlichter) sowie die Finanzierung dieser Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 15.024,03 €
4. Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der gesamten Schaufensteranlage inkl. der großen Schaufenster, des Windfangs, des Sockels sowie der Oberlichter und der

Seite 2 von 4 zum Protokoll der 33. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft  
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Eingangstür gemäß des Kostenangebotes der Fa. Timm vom 09.10.2015 und die anteilige Finanzierung dieser Maßnahme durch die Eigentümergeinschaft und Herrn Ciftci

5. Diskussion und Beschlussfassung über die Verlegung des Müllplatzes in die Tiefgarage
6. Allgemeine Aussprache

Die anwesenden Eigentümer stimmen der Teilnahme von Frau RAin Frau Ciftci und Herrn RA Wanderer zu.

## **Abstimmungen:**

**Zu Punkt 1. der Tagesordnung wurde kein Beschluss gefasst, da der Sondereigentümer des Teileigentums 1 gegen die unten stehende Einigung gestimmt hat: Die übrigen Eigentümer stimmten mit großer Mehrheit dafür.**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt folgende vergleichsweise Einigung zwischen dem Sondereigentümer des Teileigentums 1 Herrn Ciftci und der übrigen Eigentümergeinschaft hinsichtlich der Sanierung seiner Schaufensteranlage mit folgenden Eckdaten zu:

### **Die Eigentümergeinschaft**

- genehmigt nachträglich die Entfernung der Luftheizung sowie deren Verkleidung im TE 1 unter der Voraussetzung des Wiederverschlusses der Fassade an dieser Stelle auf Kosten des Teileigentümers Herrn Ciftci
- genehmigt den Verschluss der Fassade oberhalb der großen Schaufenster durch Glasoberlichter auf Kosten des Sondereigentümers
- genehmigt die Rückversetzung der großen Schaufenster um ca. 35 cm im Rahmen der Sanierung der Schaufensteranlage
- veranlasst die Instandsetzung des Vordaches über dem Windfang nach Beendigung der Fenstersanierung entsprechend dem Kostenangebot der Fa. Kle-Sa GmbH vom 15.10.2015 in Höhe von 895 € brutto.

### **Der Sondereigentümer des Teileigentums 1 Herr Ciftci**

- verpflichtet sich zur Wiederherstellung des Fassadenverschlusses oberhalb der großen Schaufenster auf eigene Kosten (anteilig im Kostenangebot der Fa. Timm vom 09.10.2015 enthalten)
- verpflichtet sich zur Instandhaltung der Oberlichter auf eigene Kosten, sowie bei Veräußerung des Teileigentums, diese Verpflichtung im Kaufvertrag weiterzugeben
- verzichtet auf die Berufung gegen das Urteil vom 02.09.2015 vor dem Landgericht Berlin
- verzichtet auf jegliche Schadenersatzforderungen gegenüber der Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Sanierung der Schaufensteranlage

### **Die Verwaltung erhält die Genehmigung,**

- **die Fa. TIMM** mit der Durchführung der Sanierung der gesamten Schaufensteranlage entsprechend ihrem Kostenangebot vom 09.10.2015 zu beauftragen. Die Erteilung eines

Seite 3 von 4 zum Protokoll der 33. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft  
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Gesamtauftrages verbessert die Qualität bei der Ausführung und wahrt die Voraussetzungen für etwaige Gewährleistungsansprüche.

**Die sich vergleichenden Parteien einigen sich auf folgende Kostenteilung:**

Die Eigentümergeinschaft übernimmt die anteiligen Kosten in Höhe von 17.959,48 €. Diese Kosten entsprechen der Erneuerung sämtlicher Schaufenster, des Windfangs und der Anbindung an zu schaffende Oberlichter = Positionen 1 und 2 des Kostenangebotes.

Der Sondereigentümer Herr Ciftci trägt die anteiligen Kosten in Höhe von 16.532,67 €. Dieser Kostenanteil entspricht einerseits der Erneuerung der Abschlusstür und der Kostentragung laut Teilungserklärung. Außerdem sind enthalten die Kosten für die Oberlichter in unterschiedlicher Ausführung sowie des wärme gedämmten Sockels = Positionen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3.“

**Punkt 2. der Tagesordnung wurde in Anlehnung an Punkt 1. ohne Beschluss behandelt**

**Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit**

- 80 Ja-Stimmen,
- 27 Nein-Stimmen,
- 12 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Instandsetzung der Schaufensteranlage des Teileigentums 1 entsprechend des Kostenangebots der Fa. Bauelemente Nord GmbH vom 19.01.2015 ohne Abschlusstür sowie die Finanzierung durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 15.024,03 €.

Die Arbeiten sollen erst mit Ablauf der Anfechtungsfrist in Auftrag gegeben werden.

**Punkt 4. der Tagesordnung wurde in Anlehnung an Punkt 1. ohne Beschluss behandelt, obwohl sich die überwiegende Mehrheit der Eigentümergeinschaft für diesen Antrag ausgesprochen hatte. Der Sondereigentümer des Teileigentums 1 war jedoch nicht zu der errechneten Kostenteilung bereit. Herr Ciftci wollte nur 10.000 € zur Verfügung stellen.**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Verwaltung die Genehmigung zu erteilen, die Erneuerung der gesamten Schaufensteranlage inkl. der großen Schaufenster, des Windfangs, des Sockels sowie der Oberlichter und der Eingangstür zu beauftragen, auszuführen durch die Fa. Timm GmbH gemäß Kostenangebot vom 09.10.2015. Die Finanzierung soll in Anlehnung an TOP 1 dieser Versammlung erfolgen:

Die Eigentümergeinschaft übernimmt die Zahlung der Instandsetzung der gesamten Schaufensteranlage und der Windfanganlage (ohne die veränderte Oberlicht-Gestaltung und ohne Eingangstür laut Teilungserklärung) in Höhe von 17.959,48 € brutto aus der Instandhaltungsrücklage entsprechend Positionen 1 und 2 des Kostenangebotes der Fa. Timm. Die Finanzierung der Abschlusstür, der Oberlichter und des wärme gedämmten Sockels (Positionen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3) übernimmt der Miteigentümer Herr Ciftci in Höhe von 16.532,67

Seite 4 von 4 zum Protokoll der 33. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft  
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

€.Die Arbeiten sollen erst mit Ablauf der Anfechtungsfrist in Auftrag gegeben werden.“

#### **Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit**

- 16 Ja-Stimmen,
- 64 Nein-Stimmen,
- 39 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Müllplatz von der jetzigen Stelle auf dem Hof in die Tiefgarage zu verlegen. Dazu sollen die an „gastro Collegium Burbach & Cichos“ vermieteten Lagerräume gekündigt werden und in einen geschlossenen Müllplatz mit Lüftung umgebaut werden. In das Tiefgaragentor soll eine Personenpforte eingebaut werden.

#### **Punkt 6. der Tagesordnung: Informationen**

- Die Verwaltung informiert, dass die Wohnung 65 im Rahmen der Zwangsversteigerung veräußert werden soll. Ein Termin wurde uns noch nicht mitgeteilt. Der Vorgang wird beim Amtsgericht Charlottenburg unter dem Aktenzeichen 70 K 87-15 geführt.
- Die Rückstände und Abrechnungsergebnisse 2014 **aller Stellplätze** von Frau Marina Malysheva wurden ausgeglichen.
- Alle aktuellen Wohngelder und das Abrechnungsergebnis 2014 der Sauna wurde von Frau Malysheva bezahlt.
- Es bestehen noch Zins-Rückstände für die Sauna aus dem Jahr 2014 in Höhe von 5.659,31 €, die Frau Malysheva durch Ratenzahlung ausgleicht. Für das Jahr 2015 sind außerdem ca. 4.000 € Verfahrenskosten entstanden.
- Die drei Müllcontainer der Fa. Alba, die lange vor der Wohnanlage standen, konnten jetzt dem „gastro Collegium Burbach & Cichos“ zugeordnet werden. Die Fa. Alba hat zugesagt, die Container schnellstmöglich in die entsprechenden Lagerräume zu verbringen.
- Die beschlossenen Arbeiten an der Stahlkonsole beginnen am 16.11.2015 und sollen gegen Ende des Jahres beendet werden. Die Fa. Dwuzet bemüht sich, die Staub- und Lärmbelästigung so gering wie möglich zu halten. Wir bitten dennoch um Verständnis.
- Vom 10.-11.11.2015 werden die Gitterroste an der Einfahrt neu einbetoniert. Aus diesem Grund kann die Auffahrt an beiden Tagen nicht genutzt werden.
- TOP nächste Versammlung: Diskussion über die Verlegung des Müllplatzes

**ENDE DER VERSAMMLUNG**