

PROTOKOLL

der 34. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 30.06.2016
Versammlungsort: AVZ Logenhaus
Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr
Versammlungsende: 19:05 Uhr

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

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **64 von 118** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **144 von 225** Stimmen halten. Die Versammlung ist somit **beschlussfähig**.

Keiner der anwesenden Eigentümer spricht sich gegen die Teilnahme der Ehepartner bzw. anderer Verwandter bzw. Dolmetscher aus.

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2015
2. Bericht des Verwaltungsbeirates über das Geschäftsjahr 2015
3. Verabschiedung der Jahresabrechnung 2015
4. Entlastung des Verwaltungsbeirates
5. Neuwahl des Verwaltungsbeirates
6. Diskussion und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2016
7. Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2017
8. In Ergänzung von TOP 15 der Versammlung 2015: Diskussion über den Ersatz der Neonleuchten im gesamten Haus (Treppenhäuser und Eingangsbereiche) durch Sparsamkeits-LED-Leuchtmittel sowie die malmäßige Instandsetzung der entsprechenden Bereiche entsprechend dem fertiggestellten Eingangsbereich 187. (Beschlussfassung nach Vorlage mehrerer Angebote in 2017)
9. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, einen Heizung Gas und Sanitär Meisterbetrieb GmbH mit dem Einbau einer Gas-Kaskadenheizanlage entsprechend dem beigefügten Angebot der Fa. Gutmaier vom 07.04.2016 zu beauftragen (Kosten 84.364,63 €), sowie Hr. Henke mit der Baubegleitung zu beauftragen zu einem Pauschalpreis in Höhe von 3.000 € (Finanzierung der Gesamtmaßnahme aus der Instandhaltungsrücklage) (3 vergleichbare Kostenangebote zwischen 83.000 und 87.000 € liegen der Verwaltung vor)

10. a. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Fa. Ingenieurbüro Drews GmbH mit der Ingenieurleistung Phasen 1-9 für das Projekt „Erneuerung der Kalt-, Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie der Küchen- und Badabluft“ zu beauftragen. (Die Kosten der Gesamtmaßnahme wurden mit ca. 1.200.000 € berechnet. (Über die Durchführung, Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird in der Versammlung 2017 beschlossen) Das Honorar für die Ingenieurleistung beträgt laut Angebot 162.050,89 € (ein vergleichbares Honorarangebot liegt vor)
10. b. Erhöhung der Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage unter Berücksichtigung von TOP 9 und TOP 10 auf 80.000 € ab dem Wirtschaftsjahr 2017
11. Diskussion und Beschlussfassung über die Überarbeitung der Außenanlagen durch die Gartenfirma Robert Hannke in Abänderung des Beschlusses vom 28.05.2015 (zweckgebundene jährliche Freigabe von 2.000 € als außerordentliche Gartenpflege aus dem lfd. Haushalt)
12. Diskussion und Beschlussfassung darüber, dass die Eigentümergeinschaft sämtliche Ansprüche gegen den Eigentümer des Teileigentums 1 (Herrn Ciftci) auf Rückbau des im Bereich der straßenseitigen Fassade / Fensterfront innenseitig veränderten Gemeinschaftseigentums durch Entfernung stabilisierender und/oder dämmender Bauteile der Fassadenkonstruktion / Fensterfront, wie im Einzelnen im beigefügten Gutachten des Dipl.-Ing. René Mäurich vom 02.03.2016 beschrieben, geltend macht. Die Verwaltung soll ermächtigt werden, den Rückbau außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes zu verfolgen. Die Kosten werden aus dem laufenden Haushalt bis zu einem vorläufigen Maximalbetrag in Höhe von 5.000 € finanziert.
13. Diskussion und Beschlussfassung über die malermäßige Instandsetzung der Schaufensteranlage im Bereich der Schaufensteranlage im Bereich des Teileigentums 1, links neben dem Windfang, **nach erfolgtem Rückbau** gemäß dem Beschluss zu TOP 12 dieser Versammlung. Die Kosten belaufen sich auf ein Volumen von ca. 2.000 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. (nur Grundbeschluss, 3 Angebote liegen vor)
14. Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Fenster (nicht der Abschlusstür) des Eingangsbereiches des Windfangs im Bereich des Teileigentums 1 und der Finanzierung der Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage.
(Ausführungsbeschluss; vorliegend sind 3 vergleichbare Angebote, die auch die Abschlusstür enthalten. Diese muss jedoch laut Teilungserklärung vom Sondereigentümer beauftragt und finanziert werden)
Alle 3 Angebote liegen kostenseitig im gleichen Bereich:
WEG-Kosten: 4.755 € bis zu 4.900 € netto – ohne Tür, mit Festverglasung über der Tür
Kosten TE 1: 2.320 € bis zu 2.600 € netto – Tür ohne Oberlicht
15. Diskussion und Beschlussfassung über die Attikaeinblechung im Saunabereich durch die Fa. Kle-Sa GmbH entsprechend Ihrem Kostenangebot Nr. 19203 vom 16.03.2016. Die Kosten betragen 8.466,67 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
16. Diskussion und Beschlussfassung über die Installation einer Außenjalousie am Küchenfenster der Wohneinheit 30 (Ansicht Bundesallee 280x133 cm, weiß, Kostentragung für Installation und Instandhaltung durch den Eigentümer)
17. Diskussion und Beschlussfassung über die Verlegung des Müllplatzes in die bisher vermieteten Räumlichkeiten in der Tiefgarage (links neben dem Eingang) Die Eigentümergeinschaft beauftragt ein Ing.-Büro mit der Ausarbeitung der nötigen baulichen Änderungen und Voraussetzungen entsprechend des Grundkataloges für Standorte und Transportwege für Abfallbehälter der BSR, wobei zu klären ist, ob es sich um bauliche Veränderungen handelt, die einer allstimmigen Zustimmung der Eigentümergeinschaft bedürfen. (Kostenrahmen Ing.-Büro 2.000 €, Maßnahme geschätzt 10.000 € aus dem lfd. Haushalt; siehe Skizze)
18. Allgemeine Aussprache
u.a. mit der Mitteilung, dass anlässlich der Beseitigung eines Wasserschadens in der Wohnung von der Mieterin Frau Fischer und in den darunter befindlichen Wohnungen in den verbauten

Seite 3 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Flex-Platten Asbest gefunden wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Objekt asbesthaltige Platten verbaut wurden. Darauf muss insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen geachtet werden. (Prüfbericht der Fa. Competenza anbei)

Alle Angebote, Urteile oder Gutachten können nach vorheriger Terminabsprache in den Geschäftsräumen der Präzisa KG eingesehen werden.

Abstimmungen:

Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit

- 140 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen 2015 zu. Die Sollstellung der Salden erfolgt am 15.07.2016.

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag **angenommen:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2015.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 133 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 11 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

Seite 4 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 6. der Tagesordnung wurde mit

- 140 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2016 in der vorgelegten Fassung. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2017 verabschiedet werden.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag **angenommen**:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2017 zu erstellen und ab Januar 2017 abzufordern. Die Eigentümerversammlung 2017 muss diesen Plan bestätigen oder ggf. ändern.

Punkt 8. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt und auf die nächste Eigentümerversammlung verlegt

Vor der Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 9 erscheint Herr Flohr zur Eigentümerversammlung. Somit sind 65 Eigentümer anwesend, die 145 Stimmen vertreten.

Zu Punkt 9. der Tagesordnung wurde mit

- 61 Ja-Stimmen,
- 34 Nein-Stimmen,
- 50 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Verwaltung zu genehmigen, die Fa. Gutmaier Heizung-Gas-Sanitär Meisterbetrieb GmbH mit dem Einbau einer Gas-Kaskadenheizanlage zu beauftragen. Grundlage ist das beigefügte Angebot vom 07.04.2016. Die Kosten betragen 84.364,63 € und werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Zusätzlich beschließt die Gemeinschaft, Herrn Henke mit der Baubegleitung zu einem Pauschalpreis in Höhe von 3.000,00 € zu beauftragen. Dieser Betrag wird ebenfalls aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Damit werden Zusatzkosten für ein fachspezifisches Ing.-Büro in Höhe von etwa 9.000,00 € eingesparrt.

Punkt 10.a. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt

Seite 5 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Punkt 10.b. der Tagesordnung wurde mit

- 125 Ja-Stimmen,
- 6 Nein-Stimmen,
- 14 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erhöhung der jährlichen Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage ab dem Wirtschaftsjahr 2017 auf 60.000 €.

Die anwesenden Eigentümer stimmen mehrheitlich zu, die jährliche Zuweisung abweichend zur Einladung auf 60.000,00 € festzusetzen.

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 140 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 2 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt außerhalb der regelmäßigen Jahresgartenpflege die Überarbeitung der Außenanlagen durch die Gartenfirma Hannke in Abänderung des Beschlusses vom 28.05.2015. Die Eigentümergeinschaft gibt dafür jährlich max. 2.000,00 € als außerordentliche Gartenpflege (Verkehrssicherung wie Fällungen und Kronenpflege) aus dem laufenden Haushalt frei.

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

- 140 Ja-Stimmen,
- 2 Nein-Stimmen,
- 2 Enthaltungen,

Die gegnerische Seite hat gemäß § 25 Abs. 5 WEG kein Stimmrecht und wurde nicht zur Abstimmung zugelassen. Dementsprechend sind 144 Stimmen vertreten.

folgender Antrag **angenommen**:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, sämtliche Ansprüche auf Rückbau unter Wiederherstellung des vorherigen Zustandes der seitens des Miteigentümers Ciftci im Bereich der straßenseitigen Fassade/Fensterfront der Teileigentums Nr. 1 innenseitig veränderten bzw. entfernten stabilisierenden Bauteile der Fassadenkonstruktion/Fensterfront nebst der dort ursprünglich vorhandenen Dämmebene (wie im Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing.

Seite 6 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Mäurich vom 02.03.2016 im Einzelnen beschrieben) außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen. Die Kosten werden aus dem laufenden Haushalt bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von 5.000,00 € finanziert. Sollten darüber hinaus gehende Rechtsverfolgungskosten erforderlich werden, ist hierüber und deren Finanzierung auf einer der kommenden Eigentümerversammlungen zu beschließen.

Zu Punkt 13. der Tagesordnung wurde mit

- 138 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt dem Grunde nach, die Schaufensteranlage im Bereich des Teileigentums 1 malermäßig entsprechend dem Angebot der Firma Mathies vom 27.04.2016 außen- und innenseitig zu einem Kostenvolumen in Höhe von 1.531,82 € instand setzen zu lassen. Mit Blick darauf, dass diese Arbeiten gefahrlos erst durchgeführt werden können, wenn die Wiederherstellungsarbeiten entsprechend dem Tagesordnungspunkt 12 dieser Eigentümerversammlung durchgeführt wurden, kann die Maßnahme derzeit nur dem Grunde nach beschlossen werden. Sobald diese Arbeiten durchgeführt sind, wird die Verwaltung erneut vergleichbare Angebote mit dem aus dem Angebot der Fa. Mathies ersichtlichen Leistungsumfang einholen, um auf einer weiteren Eigentümerversammlung konkrete Ausführungsbeschlüsse nebst der Finanzierung zur Abstimmung zu stellen.

Zu Punkt 14. der Tagesordnung wurde mit

- 135 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 7 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung der Fenster und des Oberlichtes der Abschlusstür (nicht der Abschlusstür selbst) des Eingangsbereiches des Windfangs im Bereich des Teileigentums 1 entsprechend dem Angebot der Firma Metallbau und Reparaturservice Meisterbetrieb Kasten & Engelmann GmbH vom 09.06.2016 zu einem Kostenvolumen von 5741,75 € brutto. Die Verwaltung wird beauftragt den Auftrag zu erteilen. Die Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die Beauftragung der Erneuerung der Abschlusstür im Kostenrahmen von 2.760,80 € (ohne Oberlicht) obliegt dem Sondereigentümer des Teileigentums 1.
--

Seite 7 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 15. der Tagesordnung wurde mit

- 129 Ja-Stimmen,
- 5 Nein-Stimmen,
- 11 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Attikaeinblechung im Saunabereich durch die Fa. Kle-Sa GmbH entsprechend ihrem Kostenangebot Nr. 19203 vom 16.03.2016. Die Kosten betragen 8.466,67 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Weitere Angebote wurden nicht eingeholt, weil alle weiteren Dachbereiche bereits von der Fa. Kle-Sa GmbH saniert wurden und noch Garantieansprüche bestehen, die möglicherweise verloren gehen könnten.

Zu Punkt 16. der Tagesordnung wurde mit

- 138 Ja-Stimmen,
- 3 Nein-Stimmen,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Eigentümern der WE 30 die Installation einer Außenjalousie am Küchenfenster (Bundesallee, 280x133, weiß) zu genehmigen. Die Kostentragung für die Installation, Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt durch den Sondereigentümer. Evt. Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum hat ebenfalls der Sondereigentümer auf seine Kosten zu beseitigen.

Bei Veräußerung des Wohneigentums muss die Jalousie rückstandslos entfernt werden, wenn der Käufer die Jalousie nicht übernehmen will.

Zu Punkt 17. der Tagesordnung wurde mit

- 119 Ja-Stimmen,
- 21 Nein-Stimmen,
- 5 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Seite 8 von 8 zum Protokoll der 34. Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Die Eigentümergeinschaft beschließt, einen Vertreter der BSR unter Berücksichtigung des Grundkatalogs für Standorte und Transportwege für Abfallbehälter der BSR mit der Untersuchung der Frage zu beauftragen, ob der Müllplatz in die Kellerräume laut beigefügter Skizze verlegt werden kann und ob es sich um eine bauliche Veränderung handelt, die einer Allstimmigkeit bedarf. Die Kosten in Höhe von max. 500,00 € werden dem laufenden Haushalt entnommen.

Punkt 18. der Tagesordnung: Allgemeine Aussprache

- Die Verwaltung teilt noch einmal mit, dass anlässlich der Beseitigung eines Wasserschadens in der Wohnung von der Mieterin Frau Fischer und in den darunter befindlichen Wohnungen Asbest in den verbauten Flex-Platten gefunden wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Objekt asbesthaltige Platten verbaut wurden. Darauf muss insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen und damit verbundenen Entsorgungsmaßnahmen geachtet werden. (Prüfbericht der Fa. Competenza anbei)
- Die Verwaltung informiert, dass beschlussgemäß die gemeinschaftlichen Treppenpodeste 6./7.OG an die Sauna vermietet wurden. Miete wurde nicht gezahlt.
- Hr. Shvarev von der Verwaltung der WE 76 teilte uns mit, dass die lärmbelastete Wohnung seit dem 10.05.2016 leer steht. Die WE soll verkauft werden.
- Die anwesenden Eigentümer weisen dringend darauf hin, dass im Treppenhaus und in den Eingangsbereichen nicht geraucht werden darf!
- Die anwesenden Eigentümer sprechen sich dafür aus, den Mietvertrag mit dem Gastro-Service zu kündigen.
- Die anwesenden Eigentümer beanstanden, dass neben der Auffahrt ein großes Paragrafen-Zeichen montiert wurde. Das stellt eine nicht genehmigte bauliche Veränderung dar.

Ende der Versammlung