

PROTOKOLL

der 35. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 17.05.2017
Versammlungsort: AVZ Logenhaus
Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:10 Uhr
Versammlungsende: 19:17 Uhr

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

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt 71 **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 bzw. Dolmetscher aus.
Mit der Teilnahme von Herrn Heuermann und Herrn Jipp als Gäste zu TOP 1 sind die Eigentümer einverstanden.*

TAGESORDNUNG

1. Diskussion und Beschlussfassung über die Strangsanierung (Gast Herr Heuermann, Fa. Drews)
2. Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2016
3. Bericht des Verwaltungsbeirates über das Geschäftsjahr 2016
4. Verabschiedung der Jahresabrechnung 2016
5. Entlastung des Verwaltungsbeirates
6. Neuwahl des Verwaltungsbeirates
7. Diskussion und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2017
8. Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2018
9. Diskussion und Beschlussfassung über Verwalterbestellung und Verwaltervertrag
10. a. Diskussion und Beschlussfassung über die Fassadensanierung der Vorderseite im Bereich der Abplatzungen im letzten Winter durch die Fa. maras +ko bzw. FRB GmbH (Variante 1 laut beigefügtem Preisspiegel). Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage
b. Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung der gesamte Vorderseite des Hauses durch die Fa. FRB GmbH bzw. maras+ko entsprechend des vorgelegten Preisspiegels (Variante 2). Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. (Angebote maras+ko bzw. FRB sind beigefügt)

Seite 2 von 6 zum Protokoll der 35. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

11. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Gewerbebeeinheit 92, die Fensterfront auf eigene Kosten zu erneuern. Ein Erneuerungsbedarf auf Kosten der Gemeinschaft besteht nach Einschätzung zweier Fachfirmen nicht. Der gegenwärtige Instandsetzungsbedarf wurde mit ca. 10.000 € geschätzt. Somit soll beschlossen werden, dass diese Summe als Zuschuss der Eigentümergeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wird. Alle behördliche Genehmigungen sind durch den Eigentümer des Gewerbes 92 eingeholt werden. Die Außenmaße, Tür und Sockel bleiben unverändert. Veränderungen an den Scheiben können unter Berücksichtigung der EnEV genehmigt werden.
12. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Fa. GM Tischlerei mit der Erneuerung der Fenster im Windfang des TE 1 zu beauftragen. Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von 4.942,56 € entsprechend dem Kostenangebot vom 02.03.2017 erfolgt aus dem laufenden Haushalt (Preisspiegel und 3 Angebote anbei)
13. Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Verwaltung, die Sanierung des Daches über dem Laubengang und der KITA bei der Fa. Puder & Jäger Dachdeckerei GmbH entsprechend des Angebotes 3842 vom 22.02.2017 zu beauftragen. Die Kosten betragen ca. 15.008,47 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. (Preisspiegel mit 3 vergleichbaren Angeboten sind beigelegt).
14. Allgemeine Aussprache

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

Abstimmungen:

Zu Punkt 1. der Tagesordnung wurde mit

- 103 Ja-Stimmen,
- 4 Nein-Stimmen,
- 45 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung die Genehmigung, die Fa. Ingenieurbüro Drews GmbH mit der Ingenieurleistung Phase 3 für das Projekt „Erneuerung der Kalt-, Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie der Küchen- und Badabluft“ zu beauftragen. Die Kosten der Gesamtmaßnahme wurden mit ca. 28.494 € brutto beziffert. Die weiteren Arbeitsschritte werden in der Eigentümerversammlung 2018 beschlossen.

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

- 145 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

Seite 3 von 6 zum Protokoll der 35. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen 2016 zu. Die Sollstellung der Salden erfolgt am 15.06.2017.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 151 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 0 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2016.

Zu Punkt 6. der Tagesordnung wurde mit

- 137 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 14 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 de Laskovic
- Herrn Georgiev

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

- 146 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 5 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2017 in der Fassung vom 30.11.2016. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2018 verabschiedet werden.

Zu Punkt 8. der Tagesordnung wurde mit

- 144 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimme,
- 7 Enthaltungen,

Seite 4 von 6 zum Protokoll der 35. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

folgender Antrag **angenommen**:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2018 unter Berücksichtigung der Verbrauchsspositionen Heizung / Wasser des Jahres 2016 beschlussgemäß zu erstellen und ab Januar 2018 abzufordern. Die Eigentümersversammlung 2018 muss diesen Plan bestätigen oder ggf. ändern.

Zu Punkt 9. der Tagesordnung wurde mit

- 142 Ja-Stimmen,
- 4 Nein-Stimmen,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestellt die Firma PRÄZISA Immobilien GmbH & Co Verwaltungs KG (Sitz der Gesellschaft: Berlin) zum 01.01.2018 für 5 Jahre zur Verwalterin der Wohnanlage. Der Verwaltervertrag wird fortgesetzt mit folgender Maßgabe:

- Die Verwaltungskosten betragen für den gesamten Beststellungszeitraum:
 - monatlich pro Wohnung / Teileigentum / Gewerbe 20,00 € zzgl. MwSt. (WE 1-104)
 - monatlich für die Stellplätze in der Tiefgarage 7,00 € zzgl. MwSt. (Stpl.105-181)
 - monatlich für die Stellplätze auf der oberen Parkpalette 5,00 € zzgl. MwSt. (Stpl.182-225) Die interne Kostenverteilung erfolgt pro Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit in Höhe der vorgenannten Werte.
- Wenn Kostenangebote, Preisspiegel, Zeichnungen, Teilungserklärungen, Klagen, Begründungen und Urteile an einzelne Eigentümer oder alle Eigentümer verschickt werden, wird eine Entschädigungszahlung in Höhe von 0,25 € pro Seite an die Präzisa fällig.

Punkt 10.a. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss behandelt

Zu Punkt 10.b. der Tagesordnung wurde mit

- 129 Ja-Stimmen,
- 7 Nein-Stimmen,
- 16 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Neuverputzung des 7.OG. und den Anstrich der gesamten straßenseitigen Fassade einschl. Rißsanierung durch die Fa. FRB GmbH entsprechend Variante 2 des Preisspiegels. Die Kosten dieser Maßnahme in Höhe von ca. 81.738 € werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Herr Ricke verlässt die Versammlung und stellt der Präzisa eine Vollmacht für die restlichen Tagesordnungspunkte aus. 71 ET und 152 Stimmen.
--

Frau Lydia Schreiber verlässt die Versammlung stellt der Präzisa eine Vollmacht für die restlichen Tagesordnungspunkte aus. 71 ET und 152 Stimmen.

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 132 Ja-Stimmen,
- 4 Nein-Stimmen,
- 16 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt der Gewerbeeinheit 92, die Fensterfront auf eigene Kosten zu erneuern. Ein Erneuerungsbedarf auf Kosten der Gemeinschaft besteht nach Einschätzung zweier Fachfirmen nicht. Der gegenwärtige Instandsetzungsbedarf wurde mit ca. 10.000 € geschätzt. Somit beschließt die Eigentümergeinschaft, dass diese Summe als Zuschuss aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wird. Alle behördliche Genehmigungen sind durch den Eigentümer des Gewerbes 92 einzuholen. Die Außenmaße, Tür und Sockel bleiben unverändert. Veränderungen an den Scheiben können unter Berücksichtigung der EnEV genehmigt werden. Markante Veränderungen wie bauliche Veränderungen haben zu unterbleiben.

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

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

folgender Antrag **angenommen**:

Die Eigentümergeinschaft genehmigt der Verwaltung, die Fa. GM Tischlerei mit der Erneuerung der Fenster im Windfang des Gewerbes Nummer 1 zu beauftragen. Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von 4.942,56 € entsprechend dem Kostenangebot vom 02.03.2017 erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

Zu Punkt 13. der Tagesordnung wurde mit

- 144 Ja-Stimmen,
- 2 Nein-Stimmen,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt der Verwaltung, die Sanierung des Daches über dem Laubengang und der KITA bei der Fa. Puder & Jäger Dachdeckerei GmbH entsprechend dem Kostenangebot vom 22.02.2017 (3842) zu beauftragen. Die Kosten betragen ca. 15.008,47 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Frau Malysheva erscheint zur Allgemeinen Aussprache, es stehen keine beschlussmäßigen Tagesordnungspunkte mehr an. Es sind nun 72 Eigentümer anwesend, die 171 Stimmen vertreten.

Punkt 14. der Tagesordnung: Allgemeine Aussprache

- Für den Treppenabsatz 6. Etage, der an die Sauna vermietet wurde, wird aktuell Miete gezahlt.
- Wie in der letzten Versammlung von der Gemeinschaft gewünscht, haben wir den vermieteten Doppelkeller (TG) wegen den störenden Gerüchen und den ständig vor unserer Tiefgarage stehenden Müllbehältern gekündigt. Da sich nur ein Miteigentümer beworben hatte, ist seit 01.04.2017 neuer Mieter Herr Henke. Die Miete ist bereits eingegangen.
- Die BSR hat uns zu TOP 17 der Versammlung vom 30.06.2016 umfangreiches Material zugesandt. Der Kollege der BSR Herr Kleinschmidt ist mit der Verwaltung in der TG gewesen und hat mehrere Hinweise gegeben, die zunächst gegen eine Nutzung als Müllplatz sprechen würden. Die notwendigen Umbauten in Sachen Verbreiterung der Zwischentür, der Lüftung usw. beziffern sich auf jeden Fall auf Kosten in Höhe einiger 1.000 €. Wenn unabhängig davon ein Kostenangebot gewünscht wird, würden wir ein solches allerdings kostenpflichtig einholen – die Mehrheit wünscht stattdessen die Überdachung des jetzigen Müllplatzes
- Es soll sich der Problematik der herrenlosen Fahrräder angenommen werden

Ende der Versammlung