



PRÄZISA

IMMOBILIEN VERWALTER

2300005420

Frau
Marina Malysheva
Sächsische Str. 62
10707 Berlin

<autoKopf0>
<autoKopf1>
<autoKopf2>
<autoKopf3>
<autoKopf4>
<autoKopf5>
<autoKopf6>
<autoKopf7>
<autoKopf8>
<autoKopf9>
<autoKopf10>

Wohnungsnummer:
3000054/10009502

18.09.2017

Protokoll der Wohnungseigenterversammlung WEG Bundesallee 186/187

Sehr geehrte Frau Malysheva,

beigefügt erhalten Sie die Abschrift des Protokolls der außerordentlichen Wohnungseigenterversammlung. Selbstverständlich können Sie das Original des Protokolls jederzeit nach telefonischer Absprache in unseren Geschäftsräumen einsehen.

In dieser Versammlung haben wir Sie über Rechtsstreits und Wohngeldschuldner informiert und die wichtigsten Mitteilungen darüber im Protokoll zusammengefasst.

Mit freundlichen Grüßen

**PRÄZISA Immobilien GmbH
& Co. Verwaltungs KG**

i. V. Petra Stuppe

i. A. Jonas Keppler

Dieser Brief wurde in Textform erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Seite 1 von 2 zum Protokoll der 36. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

PROTOKOLL

der 36. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 18.09.2017
Versammlungsort: Geschäftsräume der PRÄZISA
Bundesallee 199, 10717 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:18 Uhr
Versammlungsende: 17:55 Uhr

Versammlungsleiterin: Frau Petra Stuppe von Präzisa KG
Protokollführung: Herr Joel Güttler von Präzisa KG

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **64 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **129 von 225** Stimmen halten. Die Versammlung ist somit **beschlussfähig**.

TAGESORDNUNG

1. Diskussion und Beschlussfassung über die Berufung vor dem Landesgericht Berlin

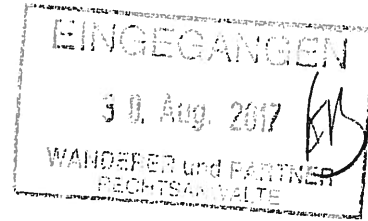
Abstimmungen:

Zu Punkt 1. der Tagesordnung wurde mit

- 120 Ja-Stimmen,
- 7 Nein-Stimmen (2 davon Frau Lück),
- 2 Enthaltungen,

folgender Antrag angenommen:

Die Wohnungseigentümer beschließen, gemeinschaftlich wegen der Beseitigung der wagerechten Tragebene einschließlich zugehöriger Halteelemente, in der Anlage zum Protokoll rot reingezeichnet, innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 1 oberhalb der straßenseitige Fensterfront gegen den Eigentümer Ciftci vorzugehen und diesen gemeinschaftlich auf Rückbau bzw. Wiederherstellung in Anspruch zu nehmen. Die Wohnungseigentümer genehmigen ausdrücklich das beim Amtsgericht Charlottenburg zum AZ 75 C 10 / 17 geführte Verfahren und beschließen gegen das Urteil vom 09.08.2017 Berufung einzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, einen Rechtsanwalt mit der Einlegung/Durchführung zu beauftragen.



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil gemäß § 313 a Abs. 1 S. 2 2. Alt. ZPO

Geschäftsnummer: 85 S 91/16 WEG
72 C 65/16 Amtsgericht
Charlottenburg

verkündet am : 17.08.2017
Böhmig
Justizbeschäftigte

In dem Wohnungseigentumsverfahren

des Herrn Selcuk Ciftci,
Johannes-Sasse-Ring 52, 12487 Berlin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin Arzu Ciftci,
Bundesallee 187, 10717 Berlin,-

Beklagter und Berufungskläger,

g e g e n

1. den Herrn Hans-Joachim Schiller,
2. die Frau Ingrid Schiller,
beide Bundesallee 187, 10717 Berlin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Wanderer und Partner,
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin -

Kläger und Berufungsbeklagte,

hat die Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin,
auf die mündliche Verhandlung vom 17.08.2017 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht
Runge als Einzelrichterin

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Die Berufung des Beklagten gegen das am 10.11.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - 72 C 65/16 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Runge

Ausgefertigt
Berlin, 28.08.2017

Böhmig
Justizbeschäftigte

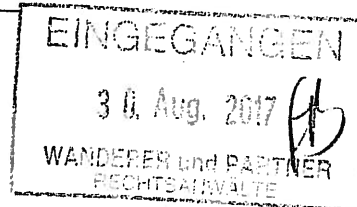


Zivilkammer 85

Geschäftszeichen: 85 S 91/16 WEG
72 C 65/16 Amtsgericht Charlottenburg

Gegenwärtig:

Vorsitzende Richterin am Landgericht Runge
als Einzelrichterin,



In dem Rechtsstreit

des Herrn Selcuk Ciftci,
Johannes-Sasse-Ring 52, 12487 Berlin,

Beklagter und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin Arzu Ciftci,
Bundesallee 187, 10717 Berlin,-

g e g e n

1. den Herrn Hans-Joachim Schiller,
2. die Frau Ingrid Schiller,
beide Bundesallee 187, 10717 Berlin,

Kläger und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Wanderer und Partner,
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin -

erschieden bei Aufruf:

der Beklagte und Berufungskläger und für ihn Frau Rechtsanwältin Ciftci,
der Kläger und Berufungsbeklagte zu 1. sowie für die Kläger und Berufungsbeklagten Herr
Rechtsanwalt Linke.

Die Rechtzeitigkeit der Berufung wurde festgestellt. Die weiteren Formalien des Rechtsmittels
wurden geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.

Ferner wurde eine Einigungsmöglichkeit erörtert. In diesem Zusammenhang erklärten die Kläger:
Sie seien grundsätzlich damit einverstanden, wenn der Beklagte ein großes unbeleuchtetes
Paragraphenzeichen in das Schaufenster kleben würde.

Beklagtenvertreter nahm Bezug auf den Antrag aus der Berufungsbegründung vom 02.12.2016 (Bl. 79 d. A.).

Klägervertreter nahm Bezug auf den Antrag aus dem Schriftsatz vom 03.01.2017 (Bl. 92 d. A.).

Am Schluss der Sitzung erkannt und verkündet:

Urteil gemäß § 313 a Abs. 1 S. 2 2. Alt. ZPO

Die Berufung des Beklagten gegen das am 10.11.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - 72 C 65/16 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Wesentlicher Inhalt der Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Beides ist nicht der Fall. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch gem. §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 S. 2 und § 823 Abs. 1 BGB zu. Die Kammer folgt den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung.

Bei der Anbringung des Paragrafenzeichens handelt es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung. Dem Beklagten ist zuzugestehen, dass an dem Gebäude zahlreiche auch sehr große Reklametafeln vorhanden sind und es sich ein uneinheitliches Bild ergibt. Dennoch ist das Paragrafenzeichen, das seitlich und nicht frontal an dem Gebäude angebracht worden ist, sehr groß. Es ist erheblich deutlicher zu erkennen, als die ebenfalls seitlich angebrachte Reklametafel oder der Hinweis auf die Parkmöglichkeit. Wie der Beklagte selbst ausführt, ist es angebracht worden, um Aufmerksamkeit zu erregen. Es wirkt auch anders als die Reklametafeln oder die

Schriftzüge, wie sie an dem Gebäude und an den benachbarten Gebäuden vorhanden sind, und stellt einen Blickfang dar. Ferner wurde es mittels Dübeln an der Hauswand befestigt, so dass eine Substanzbeschädigung vorliegt.

Für den Beklagten ist bereits eine Reklametafel vorhanden. Die vorzunehmende Abwägung führt somit dazu, dass den Interessen der Kläger der Vorrang zu geben ist.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch nicht die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO.

Ferner beschlossen und verkündet:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren endgültig auf 1.000,00 € festgesetzt.

Runge

WEG Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin **Information über aktuelle Wohngeldrückstände; Rechtsstreitigkeiten**

Rechtstreit Eheleute Schiller ./.. Herrn Ciftci

Die Eigentümer Herr und Frau Schiller (WE 75) haben Klage beim Amtsgericht Charlottenburg eingereicht, das ohne Beschlussfassung angebrachte Paragrafenzeichen von der Gebäudeseite Bundesallee 187 zu entfernen. Dieses Zeichen wurde von dem Eigentümer Ciftci angebracht, obwohl es keine Genehmigung seitens der Verwaltung oder auch der Gemeinschaft gegeben hatte. Ein Rückbau wurde bisher nicht vorgenommen, obwohl die Eigentümergemeinschaft bereits während der Versammlung vom 30.06.2016 einen entsprechenden Vermerk unter der Allgemeinen Aussprache protokollieren ließ. Der Klage wurde stattgegeben.

Herr Ciftci hat Berufung eingelegt.

Das Landgericht Berlin hat dazu mit Datum vom 17.08.2017 unter Geschäftsnummer 85S91/16 WEG ./.. 72C65/16 durch die Vorsitzende Richterin Frau Runge gemäß beigefügtem Urteil entschieden.

Rechtstreit Herr Ciftci ./.. WEG

Herr Ciftci hatte u.a. den TOP 15 der Eigentümerversammlung vom 30.06.2016 angefochten. Hier ging es um die Attikaverblechung durch die Fa. Kle-Sa GmbH. Das Amtsgericht Charlottenburg hatte die Klage abgewiesen und ist dabei unserer Argumentation gefolgt, dass die Arbeiten von der Dachfirma ausgeführt werden sollen, die die umliegenden Arbeiten ausgeführt haben. Es geht in diesem Fall um die Erhaltung der Garantie der kurz zuvor durchgeführten Dacharbeiten.

Daraufhin wandte sich Herr Ciftci mit einer Berufung an das Landgericht Berlin. Trotz des Hinweises des Landgerichtes vom 13.12.2016, die Berufung als unzulässig verwerfen zu wollen, bestand Herr Ciftci auf der angekündigten Berufung und reichte die seine Begründung mit Datum vom 04.01.2016 ein.

Der anberaumte Termin beim Landgericht Littenstr. ist der 24.11.2017 um 12:00 Uhr; III/37705.

Rückbau der baulichen Veränderungen in der Wohneinheit 1

Wie unter TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 30.06.2016 beschlossen, wurde der Eigentümer Herr Ciftci aufgefordert, die massiven baulichen Veränderungen in seiner Gewerbeinheit, zumindest soweit Veränderungen an der Gebäudehülle und der Statik betroffen sind, zurückzubauen. Ohne entsprechenden Rückbau der statischen Veränderungen wurde seinerzeit zu TOP Das Ing.-Büro für Statik und Konstruktion hatte dazu eine gutachterliche Einschätzung vom 02.03.2016 verfasst. Herr Ciftci hat von der Gemeinschaft eine Frist von fast einem Jahr erhalten. Nunmehr wurde mit Datum vom 23.01.2017 ein aktuelles Gutachten von Herrn Ing. Mäurich erstellt, in dem dargestellt wurde, dass es keinen Rückbau in den genannten Räumlichkeiten gegeben hat und statische Mängel bzw. Mängel an der Stahlkonstruktion weiter bestehen. Das Amtsgericht hat diesen TOP trotzdem als ungültig erklärt, mit der Begründung, dass die Mängel des Umbaus nicht bestimmt dargestellt wurden.

Unsere heutige Entscheidung hat geklärt, dass die deutliche Mehrheit der anwesenden Eigentümer befürwortet, in Berufung zu gehen Diese muss mit Datum vom 22.09.2017 eingereicht werden.

Putzschäden vordere Fassade

Gemäß Beschluss vom 17.05.2017 wird die Fassade des straßenseitigen Bereichs durch die Fa. FRB GmbH saniert. Die Schäden im oberen Bereich mussten durch die Passantenschutz tunnel abgedeckt werden. Nachdem das Straßenbauamt seine Zustimmung erteilt hatte, konnte endlich mit den Arbeiten begonnen werden. Wir hoffen auf entsprechendes Wetter, so dass zügig durchgearbeitet werden kann..

Zwangsversteigerung Stellplatz 154 Tiefgarage

Im Wege der Zwangsvollstreckung wurde am 06.03.2017 um 09:00 Uhr die Tiefgarage 154 (ehem. Quak) versteigert.

Versteigerungsort: Amtsgericht Charlottenburg, Saal 120

Verkehrswert: 25.000,00 € (ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. III)

Der neue Eigentümer ist Frau Liefke bzw. Ihr Sohn Herr Lemke.

Nach der Versammlung 17.05.2017 gingen erneut Anfechtungen des Eigentümers Ciftci ein.

1. Anfechtung der Jahresabrechnung 2016 wegen angeblich falscher Heizkostenverbräuche

2. Anfechtung TOP 12: erneut Erneuerung der Fenster im Windfang

Da die Anfechtungen sehr spät beim Amtsgericht und bei uns eingingen, wurde der Termin mehrfach nach hinten verschoben. Der aktuelle Gerichtstermin ist der 21.09.2017; 9:20 Uhr, Saal 127

Wohngeldrückstände per 30.09.2017

➤ Wohneinheit 1 (Ciftci):	1.104,18 €
➤ Wohneinheit 4 (Özkanli)	1.741,23 €
➤ Wohneinheit 19 (Markov)	640,45 €
➤ Wohneinheit 24 (Koudymova)	484,20 €
➤ Wohneinheit 65 (Winkler)	1.113,45 € (Ratenzahlungsvereinbarung)
➤ Wohneinheit 70 (Poppek)	712,24 €
➤ Wohneinheit 81 (Koch)	965,89 €
➤ Wohneinheit 84 (Cukorov)	1.148,74 €
➤ Wohneinheit 93 (Semkin)	772,00 €
➤ Wohneinheit 95 (Malysheva)	23.385,05 € (Ratenzahlungsvereinbarung)

Wir bitten alle genannten Eigentümer dringend, die Rückstände zu zahlen bzw. sich bei Rückfragen mit uns in Verbindung zu setzen.

Die jeweiligen Klageschriften, Urteile, Kostenentscheide und Begründungen können selbstverständlich angefordert oder auch in unseren Geschäftsräumen eingesehen werden.

Vermögensstatus per 30.09.2017

Giro-Konto WEG =

Festgeldkonto =

Summe =

74.990,14 €

210.000,00 €

284.990,14 €

Mit freundlichen Grüßen

gez. i.V. Petra Stuppe

gez. i.A. Joel Güttler

Dieser Brief wurde in Textform erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.