

PROTOKOLL

der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Versammlungstag: 17.06.2019
Versammlungsort: AVZ Logenhaus
Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:00 Uhr
Versammlungsende: 20:53 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Joel Güttler von Präzisa KG
Protokollführung: Herr Lars Heitmann von Präzisa KG
Technik: Frau Bianka Schulz von Präzisa KG

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt **67 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **147 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 Frau Manske als Gäste zu TOP 7 sind die Eigentümer einverstanden.
Mit der Teilnahme von Herrn Kühner als Gast zu TOP 8 sind die Eigentümer einverstanden.

TAGESORDNUNG

- 1) Bericht des Verwalters über das Geschäftsjahr 2018
- 2) Bericht des Verwaltungsbeirates über das Geschäftsjahr 2018
- 3) Verabschiedung der Jahresabrechnung 2018 und Entlastung des Verwalters
- 4) Entlastung und Neuwahl des Verwaltungsbeirates
- 5) Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2019
- 6) Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanung 2020
- 7) Diskussion und Beschlussfassung über die Strangsanierung und die Finanzierung dieser Maßnahme
- 8) Diskussion und Beschlussfassung über die Aufnahme eines Kredits für die Finanzierung der Strangsanierung
- 9) Diskussion und Beschlussfassung über die Veränderung des Lichtschachtes der Tiefgarage
- 10) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Gutachtens über die zwingende Reparatur der Fensterfront und des Sockelbereichs der Gewerbeeinheit (Eigentümer Ciftci)
- 11) Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Schaufensterkonstruktion in der Gewerbeeinheit (ET Ciftci)

Seite 2 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

- 12) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit einer Kostenschätzung für die Reparatur des Stahlbetonbauteils zwischen der Tiefgarage und des Parkdecks
- 13) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Lärmgutachtens zur Überprüfung der Shisha-Bar
- 14) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Geruchsgutachten zur Überprüfung der Shisha-Bar
- 15) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Brandschutzgutachtens zur Überprüfung der Shisha-Bar
- 16) Diskussion und Beschlussfassung über die Pflanzung einer Hecke vor der Abgas- und Zuluftanlage im Hofbereich auf Kosten des Shisha-Besitzers
- 17) Diskussion und Beschlussfassung über die Instandsetzung einer Lichtkuppel
- 18) Diskussion und Beschlussfassung über die Installation einer elektrischen Schließanlage für das Garagentor
- 19) Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes für die gerichtliche Durchsetzung gegenüber den Berliner Wasserbetriebe aufgrund der Weigerung das vorhandene Kontergefälle am Hauswasseranschluss zu beheben
- 20) Diskussion und Beschlussfassung über die Entfernung des Spielplatzes (Sandkasten)
- 21) Diskussion und Beschlussfassung über den Abschluss eines Wartungsvertrages für den Spielplatz (Sandkasten)
- 22) Allgemeine Aussprache

Die Eigentümer stimmen der Veränderung der Tagesordnung dahingehend zu, dass die Tagesordnungspunkte 13, 14, 15, 16, 7 und 8 vor Tagesordnungspunkt 1 behandelt werden.

Abstimmungen:

Zu Punkt 13. der Tagesordnung wurde mit

- 118 Ja-Stimmen,
- 12 Nein-Stimmen,
- 17 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung eines Lärmgutachtens zur Überprüfung der Shisha-Bar gemäß des Angebotes 19 – 147 der Firma Akustikbüro Moll vom 02.05.2019. Die Kosten in Höhe von 3.500 € werden aus der Rücklage finanziert.“

Punkt 14. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss befasst und auf die nächste Versammlung vertagt.

Seite 3 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 15. der Tagesordnung wurde mit

- 127 Ja-Stimmen,
- 5 Nein-Stimmen,
- 15 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung eines Brandschutzgutachtens gemäß des Angebotes 00857-03 der Firma Ingenieurbüro DREWS vom 13.05.2019. Die Kosten in Höhe von 1.416,10 € werden aus der Rücklage finanziert.“

Zu Punkt 16. der Tagesordnung wurde mit

- 26 Ja-Stimmen,
- 116 Nein-Stimmen,
- 5 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Pflanzung einer Hecke vor der nicht zulässigen Zuluft- und Abgas-Anlage im Hofbereich.“

Dies ist keine Zustimmung zu der vorhandenen, nicht genehmigten Zuluft- und Abgasanlage. Die Abwicklung und Beauftragung soll über die Verwaltung erfolgen. Die Versammlung stellt fest, dass die Zuluft- und Abgasanlage nicht genehmigt worden ist und macht Rückbauansprüche geltend.

Um 18:16 verlässt eine Eigentümerin vor der Abstimmung zu TOP 7 die Versammlung. Damit sind insgesamt **66 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **146 von 225** Stimmen halten, anwesend bzw. vertreten.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung wurde mit

- 114 Ja-Stimmen,
- 14 Nein-Stimmen,
- 18 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung die Genehmigung, die Fa. Ingenieurbüro Drews GmbH mit den Ingenieurleistungen Phase 5 bis 9 für das Projekt „Erneuerung der Kalt-, Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie der Küchen- und Badabluft“ im gesamten Haus zu beauftragen. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt über die Aufnahme eines Darlehens.“

Seite 4 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 8. der Tagesordnung wurde mit

- 121 Ja-Stimmen,
- 7 Nein-Stimme,
- 18 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, zur Finanzierung der Erneuerung der Kalt-, Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Küchen- und Badabluft die Aufnahme eines Darlehens bei der Hausbank München eG aufzunehmen, welches die Hausbank München eG mit folgenden Konditionen angeboten hat:

Darlehnsbetrag:	1.800.000,00€
Laufzeit:	10 Jahre
Zinsbindung:	10 Jahre
Zinssatz (nominal):	1,99%
Zinssatz (effektiv):	2,01 %
monatliche Rate:	16.560,00 €

Sondertilgung in Höhe von 90.000 € sind pro Jahr ohne Sonderzins möglich.

Die monatliche Rate des Darlehns inklusive Zins und Tilgung beträgt für die Wohnungseigentümergeinschaft 16.560,00 € (letzte Rate 15.812,07 €) und wird Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplanes / Einzelwirtschaftsplanes ab dem Wirtschaftsjahr 2020. Der Verteilungsschlüssel für die Rate lautet Miteigentumsanteil.

Die Hausbank München eG verlangt keine Sicherheiten von den Wohnungseigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer haften für die Zahlung der Darlehnsrate nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft den Darlehnsvertrag mit der Hausbank München eG zu unterzeichnen und alle dafür notwendigen Unterlagen einzureichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Hausbank München eG und der WEG Bank Nachverhandlungen durchzuführen.“

Zu Punkt 3. der Tagesordnung wurde mit

- 143 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimme,
- 3 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

Seite 5 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

„Die Eigentümergeinschaft stimmt der Jahresgesamtabrechnung vom 23.05.2019 sowie den Einzelabrechnungen 2018 zu und erteilt dem Verwalter Entlastung. Die Sollstellung der Salden erfolgt zum 15.07.2019.

Die Verwaltung wird ermächtigt, rückständige Beitragsforderungen aus der Jahresabrechnung unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes gerichtlich und außergerichtlich zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Namen und auf deren Kosten geltend zu machen.

Anmerkung: Die Auszahlung von Guthaben erfolgt nur dann in voller Höhe, wenn zum Auszahlungszeitpunkt Ihr persönliches Wohngeldkonto keine Rückstände ausweist. Der Einzug von Nachzahlungen erfolgt unter Berücksichtigung ggfs. bestehender Überzahlungen in 2019.“

Zu Punkt 4. der Tagesordnung wurde mit

- 140 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimme,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft entlastet den Verwaltungsbeirat, dankt für die geleistete Arbeit, stimmt der Wahl des neuen Beirates in Blockwahl zu und wählt für ein Jahr in den Beirat:

- Frau Schreiber
- Herrn de Laskovic
- Herrn Ricke“

Zu Punkt 5. der Tagesordnung wurde mit

- 142 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimme,
- 4 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft verabschiedet den Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne 2019 in der Fassung vom 06.12.2018. Die Pläne sollen Gültigkeit haben, bis neue Wirtschaftspläne für das Jahr 2020 verabschiedet werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, rückständige Beitragsforderungen aus dem Wirtschaftsplan unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes gerichtlich und außergerichtlich zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Namen und auf deren Kosten geltend zu machen.“

Seite 6 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 6. der Tagesordnung wurde mit

- 137 Ja-Stimmen,
- 0 Nein-Stimme,
- 9 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Wirtschaftsplanung für 2020 zu erstellen. Hierbei soll die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf 60.000 € reduziert werden. Die Eigentümerversammlung 2020 muss diese Planung bestätigen oder ggf. ändern.“

Punkt 9. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss befasst.

Um 19:39 verlässt ein Eigentümer vor Abstimmung zu TOP 10 die Versammlung ohne Erteilung einer Vollmacht. Ein weiterer Eigentümer verlässt unter Erteilung einer Vollmacht die Versammlung. Damit sind insgesamt **65 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **145 von 225** Stimmen halten, anwesend bzw. vertreten.

Punkt 10. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss befasst.

Um 20:01 verlässt ein Eigentümer unter Erteilung einer Vollmacht vor Abstimmung zu TOP 11 die Versammlung. Damit sind weiterhin insgesamt **65 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **145 von 225** Stimmen halten, anwesend bzw. vertreten.

Zu Punkt 11. der Tagesordnung wurde mit

- 111 Ja-Stimmen,
- 12 Nein-Stimmen,
- 22 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt sich mit einem Betrag von 17.000,00 € an den Kosten der Erneuerung der Schaufensterkonstruktion gemäß des Angebotes 116 / 15.6 der Firma Hans Timm Fensterbau GmbH & Co. KG vom 27.05.2019 in Höhe von 38.561,95 €. Diese Kosten werden aus der Rücklage finanziert.“

Die Berufungsklage seitens der Eigentümergeinschaft wird zurückgezogen.“

Um 20:10 verlässt ein Eigentümer ohne Erteilung einer Vollmacht vor Abstimmung zu TOP 12 die Versammlung. Damit sind insgesamt **64 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **144 von 225** Stimmen halten, anwesend bzw. vertreten.

Zu Punkt 12. der Tagesordnung wurde mit

- 117 Ja-Stimmen,
- 7 Nein-Stimmen,
- 20 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung des Ingenieurbüros Drews mit einer Kostenschätzung für die Reparatur des Stahlbetonbauteils zwischen der Tiefgarage und dem Parkdeck gemäß des Angebotes in Höhe von 5.474,00 € brutto. Die Finanzierung erfolgt über eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage.“

Punkt 17. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss befasst und bis auf weiteres vertagt.

Um 20:25 verlässt ein Eigentümer ohne Erteilung einer Vollmacht vor Abstimmung zu TOP 18 die Versammlung. Damit sind insgesamt **63 von 117** stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die **143 von 225** Stimmen halten, anwesend bzw. vertreten.

Punkt 18. der Tagesordnung wurde ohne Beschluss befasst und auf die nächste Eigentümerversammlung vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu drei Angebote einzuholen und vorzulegen.

Zu Punkt 19. der Tagesordnung wurde mit

- 133 Ja-Stimmen,
- 1 Nein-Stimmen,
- 9 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung PRÄZISA, in ihrem Namen und auf ihre Kosten anwaltlichen Beistand für die gerichtliche Durchsetzung gegenüber der Berliner Wasserbetriebe, das Kontergefälle des Hausanschlusskastens zu entfernen, in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten in Höhe von ca. 4.000 € sollen aus dem laufenden Haushalt finanziert werden.“

Seite 8 von 8 zum Protokoll der 39. Versammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Zu Punkt 20. der Tagesordnung wurde mit

- 117 Ja-Stimmen,
- 20 Nein-Stimmen,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **angenommen**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Entfernung des Spielplatzes. Die Verwaltung soll hierfür 3 Angebote einholen und die Auftragsvergabe mit dem Beirat abstimmen.

Die Kosten in Höhe von maximal 2.500 € sollen aus dem laufenden Haushalt finanziert werden.“

Zu Punkt 21. der Tagesordnung wurde mit

- 16 Ja-Stimmen,
- 121 Nein-Stimmen,
- 6 Enthaltungen,

folgender Antrag **abgelehnt**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Abschluss eines Wartungsvertrages für den Spielplatz.“

Punkt 22. der Tagesordnung: Allgemeine Aussprache

- Shisha-Terrassennutzung
- Videoaufnahme Eingangsbereich
- Gasanschluss Shisha-Bar
- Notdienst der PRÄZISA wird bemängelt. Die PRÄZISA Notrufnummer wird mit dem Versand des Protokolls mitgeteilt.

Ende der Versammlung