

N i e d e r s c h r i f t

über die außerordentliche eilbedürftige Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

Bundesallee 186/187 in 10717 Berlin

Die Versammlung findet statt am: 05.10.2022

Ort: Logen Haus, Emser Str. 11-13,
10719 Berlin

Versammlungsbeginn: 17:18 Uhr

Versammlungsende: 20:03 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Kretschmer

Schriftführer: Herr Kretschmer

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind insgesamt 58 von 117 stimmberechtigten Wohnungseigentümern, die 111 von 225 Stimmen halten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten in der Anlage der Niederschrift

Tagesordnung

Siehe Einladungsschreiben vom 22.09.2022.

Die Versammlung behandelt die **Tagesordnungspunkt 1 – 13** in erster Vorlage.

Unter Hinweis auf die Einladung vom 22.09.2022 eröffnet der Versammlungsleiter die Versammlung unter Eintritt in die allen Wohnungseigentümern mitgeteilte Tagesordnung:

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß mit kurzer Ladungsfrist aus wichtigem Grund mit Ladungsschreiben vom 22.09.2022 nebst Tagesordnung einberufen.

Herr Benneter rügt, trotz Erläuterung der Verwaltung, die seiner Meinung nach, zu kurze Ladungsfrist.

1. Antrag an die Geschäftsordnung:

Der Verwalter beantragt, die Tagesordnungspunkte 12 und 13 vor TOP 1 zu behandeln. Dem Antrag wird einstimmig stattgegeben.

2. Antrag an die Geschäftsordnung:

Der Verwalter beantragt den mandatierten Rechtsanwalt Christoph Wuttke zu den Tagesordnungspunkten 12 und 13, als Berater der WEG, in der Versammlung zuzulassen. Dem Antrag wird stattgegeben.

3. Antrag an die Geschäftsordnung:

Die Miteigentümerin Frau Ilknur Akpolat, Eigentümerin TE 92, beantragt ihre Rechtsanwältin Frau Dr. Wiese-Peuthert, für die Tagesordnungspunkte 12 und 13 als Beraterin zuzulassen. Dem Antrag wird stattgegeben.

3. Antrag an die Geschäftsordnung:

Der Miteigentümer Herr Georgiev beantragt den Tagesordnungspunkt 9 nach Tagesordnungspunkt 13 und vor Tagesordnungspunkt 1 zu behandeln. Dem Antrag wird stattgegeben.

Zu Tagesordnungspunkt 12.

Der anwesende Rechtsanwalt der WEG, Herr Wuttke informiert, dass der Gerichtstermin gegen den Betreiber des Gewerbes im November stattfinden wird. Nach Gesprächen zwischen Verwaltung und beiden Rechtsanwälten soll gemeinsam ein Vergleichsvorschlag zur Lösung aller Unstimmigkeiten und Probleme erarbeitet werden, über den die WEG in einer späteren Versammlung diskutieren und beschließen soll.

Zu Tagesordnungspunkt 13.

Der Verwalter informiert über den gegenwärtigen Baustand im Gewerbe

• **Zu Tagesordnungspunkt 9.**

Die Übernahme der Verwaltungsunterlagen hat bisher nur zum Teil funktioniert. Es fehlen noch wichtige Buchhaltungsunterlagen aus den Jahren 2021 und 2022. Zusätzlich fehlen wichtige Unterlagen zu Eigentümerwechseln und abgeschlossenen Mietverträgen der WEG von Gemeinschaftsflächen und Stellplätzen. Auch sollen sich nach Auskunft der Vorverwaltung noch diverse Unterlagen im Archiv der REANOVO befinden. Aufforderungen zur Herausgabe blieben bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbeantwortet.

Außerdem erteilt der Vorverwalter zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach wie vor keine Auskunft zum Geschäftsjahr 2021 und der damit verbundenen Erstellung der Jahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 2021.

Dies stellt alles in allem einen erheblichen Mehraufwand an Arbeit dar.

Zu Tagesordnungspunkt 1. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Stilllegung der Lüftungsanlage aller Küchen im Bauteil 1 im Rahmen der Strangsanierung.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

110 Ja-Stimmen;

0 Nein-Stimmen;

1 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 2. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt grundsätzlich die Kernbohrung durch die Fassade zum Zweck der Verlegung einer Küchen Abluftleitung.

Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

- 1) Schriftlicher Antrag zur kommenden Wohnungseigentümerversammlung
- 2) Beauftragung einer Fachfirma
- 3) Sach- und fachgerechte Installation
- 4) Schäden am Gemeinschaftseigentum sind durch den Sondereigentümer zu tragen
- 5) Auferlegung der Rechtsfolgen bei Verkauf an den Käufer

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

55 Ja-Stimmen;

26 Nein-Stimmen;

30 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 3. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die komplette Erneuerung der Lüftungsanlage aller Küchen im Bauteil 1 im Rahmen der Strangsanierung. Die Arbeiten sollen durch die Firma Uwe Schmidt, Ringelnatzstr. 10, in 12305 Berlin ausgeführt werden.

Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt mit

3 Ja-Stimmen;

108 Nein-Stimmen;

0 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 4. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Finanzierung des Austauschs der Lüftungsanlage im Bauteil 1 wird durch eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt € 400.000, - € finanziert. Die Sonderumlage wird auf die einzelnen Wohnungen (bzw. Teileigentume) gemäß Miteigentumsanteilen verteilt. Der Verwalter wird beauftragt, jeden zu zahlenden Betrag gesondert mitzuteilen. Die Sonderumlage wird fällig am 05.10.2022. Die Verwaltung wird ermächtigt, rückständige Beitragsforderungen aus der Sonderumlage unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes gerichtlich und außergerichtlich zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Namen und auf deren Kosten geltend zu machen.

Ohne Beschlussfassung, da TOP 3 abgelehnt wurde.

Zu Tagesordnungspunkt 5. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Finanzierung des Austauschs der Lüftungsanlage im Bauteil 1 wird durch eine Aufstockung des Kredits bei der Hausbank München finanziert. Die monatliche Rate des Darlehens inklusive Zins und Tilgung beträgt fortan XXXXX statt bisher 16.560,- € und wird Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne ab dem Wirtschaftsjahr 2023. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt den Verwalter FIDES Liegenschaftsverwaltung GmbH namens und in Vollmacht der WEG einen entsprechenden Zusatz zum Kreditvertrag abzuschließen.

Ohne Beschlussfassung, da TOP 3 abgelehnt wurde.

Zu Tagesordnungspunkt 6. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt den Verwalter Fides Liegenschaftsverwaltung GmbH die Nachträge in Höhe von rund 400.000,- € nach Prüfung des Ing. Büro Drews GmbH zu beauftragen.

Dies ist zeitlich kurzfristig nötig, um einen Baustopp zu verhindern, da die vorhandenen Gelder sonst nicht ausreichen. Eine Beauftragung erfolgt erst nach Sicherstellung der Finanzierung.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

96 Ja-Stimmen;

11 Nein-Stimmen;

4 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 7. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Finanzierung der Nachträge von Mehrmassen im Rahmen der Strangsanierung im Bauteil 1 wird durch eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt € 400.000, - € finanziert. Die Sonderumlage wird auf die einzelnen Wohnungen (bzw. Teileigentume) gemäß Miteigentumsanteilen verteilt. Der Verwalter wird beauftragt, jeden zu zahlenden Betrag gesondert mitzuteilen. Die Sonderumlage wird fällig am 05.10.2022. Die Verwaltung wird ermächtigt, rückständige Beitragsforderungen aus der Sonderumlage unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes gerichtlich und außergerichtlich zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Namen und auf deren Kosten geltend zu machen.

Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt mit

5 Ja-Stimmen;

104 Nein-Stimmen;

2 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 8. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Finanzierung der Nachträge von Mehrmassen im Rahmen der Strangsanierung im Bauteil 1 wird durch eine Aufstockung des Kredits bei der Hausbank München finanziert. Die monatliche Rate des Darlehens inklusive Zins und Tilgung beträgt fortan rund 22.000,- € statt bisher 16.560, - € und wird Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne ab dem Wirtschaftsjahr 2023. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt den Verwalter Fides Liegenschaftsverwaltung GmbH namens und in Vollmacht der WEG einen entsprechenden Zusatz zum Kreditvertrag abzuschließen.

Dies wird als Vorratsbeschluss genommen, um einen Baustopp zu verhindern.

Über eine Inanspruchnahme des Kredits oder der ersatzweisen Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage, wird die WEG in einer späteren Versammlung entscheiden.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

99 Ja-Stimmen;

8 Nein-Stimmen;

4 Stimmenthaltungen.

• **Zu Tagesordnungspunkt 10.** wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft mandatiert den Rechtsanwalt Christoph Wuttke, Brandenburgische Str. 78/79 in 10713 Berlin mit der Durchsetzung der Interessen der WEG gegenüber dem Vorverwalter, der REANOVO. Ziel der Mandatierung ist die Herausgabe der fehlenden Verwaltungsunterlagen und die Anmahnung der Erstellung der Jahresabrechnung 2021. Der Verwalter FIDES Liegenschaftsverwaltung GmbH wird bevollmächtigt ein entsprechendes Mandat zu erteilen. Die entstehenden Kosten werden dem laufenden Haushalt entnommen.

Herr Wuttke wird beauftragt, die entstehenden Kosten gegenüber der REANOVO geltend zu machen.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

104 Ja-Stimmen;

7 Nein-Stimmen;

0 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 11.1. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den zeitlichen Mehraufwand im Rahmen der Verwaltungsübernahme gemäß Stundensatzabrechnung zu vergüten. Ursächlich für den Mehraufwand ist die Weigerung der REANOVO zur Herausgabe notwendiger Verwaltungsunterlagen. Die Eigentümergeinschaft mandatiert den Rechtsanwalt Christoph Wuttke mit der Durchsetzung der Schadensersatzansprüche gegenüber der REANOVO aus eben diesen Mehrkosten. Die Abrechnung erfolgt gemäß Stundensatz aus dem Verwaltervertrag und beträgt 3.500,- € inkl. MwSt. Die vorläufige Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

99 Ja-Stimmen;

7 Nein-Stimmen;

5 Stimmenthaltungen.

Zu Tagesordnungspunkt 11.2. wurde über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Verwaltungsmehraufwand im Rahmen der Strangsanierung durch pauschale Vergütung in Höhe von 20.000,- € zzgl. MwSt. zu Gunsten der Fides Liegenschaftsverwaltung abzugelten.

Die Finanzierung erfolgt durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahr 2023.

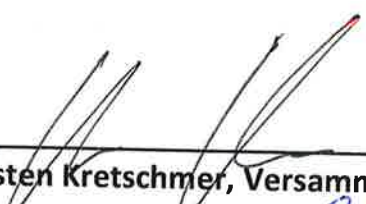
Der Beschlussvorschlag wurde angenommen mit

99 Ja-Stimmen;

7 Nein-Stimmen;

5 Stimmenthaltungen.

Berlin, 05.10.2022



(Karsten Kretschmer, Versammlungsleiter)

(Beirat)

(Eigentümer)