

**Protokoll
zur ordentlichen Versammlung der
WEG Aachener Str. 17-20 in 10713 Berlin**

Versammlungstermin: 05.12.2022
Versammlungsort: Besprechungsraum der evangelischen Gemeinde
Detmolder Str. 17 in 10715 Berlin
Versammlungsbeginn: 18:05 Uhr
Versammlungsende: 19:50 Uhr
Versammlungsleiter: [REDACTED]
Protokollführer: [REDACTED]

Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Ordnungsmäßigkeit und Beschlussfähigkeit der Einladung wird festgestellt. Bei Eröffnung der Versammlung waren 8.515 Miteigentumsanteile von insgesamt 10.000 vertreten. Jeder der vertretenen 36 Miteigentümer verfügt über 3 Stimmen, sodass 108 Stimmen als Abstimmungsbasis gelten.

Bericht des Verwaltungsbeirats über die erfolgte Belegprüfung für das Wirtschaftsjahr 2021.

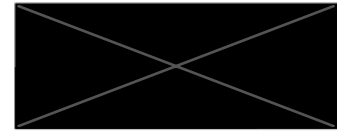
[REDACTED] berichtet:

„Wie jedes Jahr hat der Beirat wieder eine detaillierte Prüfung sämtlicher vorgelegter Belege vorgenommen. Die Abrechnung war wie immer wieder gut strukturiert, nachvollziehbar, rechnerisch richtig dargestellt und transparent. Die einzige Korrektur mit der BSR hat die Verwaltung bereits vorgenommen. Deshalb empfiehlt der Beirat den Miteigentümern die vorgelegte Jahresabrechnung für 2021 zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit Herrn Zug funktionierte wie immer gut und verlief wieder reibungslos und transparent. In diesem Jahr musste Herr Zug übermäßig viele Probleme lösen und damit viel zusätzliche Zeit investieren, z.B. mit dem Abwasser und mit der Vonovia. Damit die Probleme mit Vonovia sich nicht wiederholen, sollten wir uns überlegen, ob wir in unserer Liegenschaft einen eigenen Strang für die Wärmezufuhr ziehen lassen, also eine Fernwärmeübergangsstation. Aufgrund der gehäuften Rohrbrüche könnte auch die Strangsanierung demnächst anstehen.

Deshalb möchten wir die Bitte äußern, bezüglich der Rücklage darauf zu achten, uns nicht in Kleinigkeiten zu verlieren, um kurzfristig auf unerwartete Instandsetzungen reagieren zu können. Denn vor dem Hintergrund der mittelfristig sanierungswürdigen Putzfassade, des Dachs und der kleinen Instandhaltungsrücklage sollte die Mittelverwendung für andere Dinge gut überlegt werden, denn vordergründig geht es darum, die Substanz der Immobilie zu erhalten. Das wird nicht gerade wenig kosten.

Die Verwaltung hat mir mitgeteilt, dass 2 Miteigentümer eine nicht unerhebliche Summe an Hausgeldschulden haben. Hausgeld ist eine „Bringschuld“ und bis zum 3. Werktag zu zahlen.



■■■■ wir danken Ihnen - auch für Ihre übermäßige Arbeit in diesem Jahr - und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.“

- 1. TOP:** Die sich auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden Jahresgesamtabrechnung vom 11.11.2022, verbrauchsabhängig korrigiert am 06.12.2022 und der jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen der Wirtschaftsperiode 2021 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge gegenüber dem Wirtschaftsplan werden genehmigt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 2 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben für eine ausreichende Kontendeckung zu sorgen. Die sich auf Grundlage der jeweils beschlossenen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden mit den aufgrund der ebenso beschlossenen Einzelwirtschaftspläne zu leistenden Hausgeldvorschüssen verrechnet. Ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens besteht somit nicht.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	102 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	6 / 120

Stimmenenthaltungen sind aus der Abstimmungsbasis heraus zu rechnen. Dies gilt analog für die nachfolgenden Beschlüsse.

- 2. TOP:** Beschlussfassung über die vorgelegten Gesamt und Einzelwirtschaftspläne 2023, und den darin enthaltenen Verteilungsschlüsseln. Die Wirtschaftspläne gelten über die konkrete Wirtschaftsperiode so lange fort, bis die Wohnungseigentümer über einen neuen Gesamtwirtschaftsplan, nebens Einzelwirtschaftsplänen, beschließen. Für den Fall, dass ein Genehmigungsbeschluss nicht zustande kommen sollte bzw. erfolgreich angefochten wird, gilt dieser Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über die Korrektur des Folgewirtschaftsplans fort. Die Miteigentümer, welche kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass die Daueraufträge entsprechend angepasst werden.

Abstimmungsergebnis:

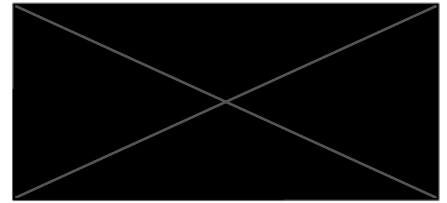
Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	108 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	- / 120

- 3. TOP:** Die Eigentümerversammlung erteilt den Beiratsmitgliedern die Entlastung betreffend deren gesamter Tätigkeit während und für die Rechnungsprüfung und Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.



Ja-Stimmen: 102 / 120
Nein-Stimmen: - / 120
Stimmen-Enthaltungen: 6 / 120

Die anwesenden Verwaltungsbeiräte [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] enthalten sich der Stimme.

4. TOP: Beschlussfassung über die Entlastung der [REDACTED] für das Wirtschaftsjahr 2021.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 108 / 120
Nein-Stimmen: - / 120
Stimmen-Enthaltungen: - / 120

5. TOP: Antrag Herr H. Sokhandan:

„Die Fahrradabstellräume werden durch die Verwaltung oder einer beauftragten Firma in Abwesenheit von Beirat besichtigt und die nicht weg genommenen markierten Schrotgeräte werden nach einer Frist von 2-4 Wochen nach der Verwaltungsmitteilung entsorgt.“

Beschlussantrag:

Die Verwaltung möge eine geeignete Firma mit der Entsorgung nicht kenntlich alternativ kenntlich gemachter Fahrräder in den vorhandenen Fahrradabstellräumen beauftragen. Die zu beauftragende Firma möge diese Maßnahme ca. 2 Wochen vor dem Entsorgungstermin, mittels Aushängen in den Hausfluren ankündigen und den Bewohnern das genaue Entsorgungsprocedere erläutern. Die Finanzierung der Maßnahme möge die Verwaltung aus der Instandhaltungsrücklage vornehmen.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen: 99 / 120
Nein-Stimmen: 3 / 120
Stimmen-Enthaltungen: 6 / 120

6. TOP: Antrag [REDACTED] [REDACTED]:

„Es dürfen kein Sperrmüll oder Altgeräte auf die Gänge der Kellerräume abgestellt werden. Daher sind alle abgestellte Dinge auf die Gänge innerhalb 2-4 Wochen wegzunehmen. Ansonsten wird die Verwaltung diese als Sperrmüll auf Kosten der Gemeinschaft entsorgen lassen.“

Beschlussantrag:

Die Verwaltung möge eine geeignete Firma mit der Entsorgung nicht kenntlich alternativ kenntlich gemachter Gegenstände/Sperrmüll in den gemeinschaftlichen Kellergängen beauftragen. Die zu beauftragende Firma möge diese Maßnahme ca. 2 Wochen vor dem Entsorgungstermin, mittels Aushängen in den Hausfluren ankündigen und den Bewohnern das genaue Entsorgungsprocedere erläutern. Die

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen: 102 / 120
Nein-Stimmen: 3 / 120



Stimmen-Enthaltungen: 3 / 120

7.TOP: Antrag ■■■ ■■■ ■■■ :

„Angesichts des Krieges und der damit verbundenen drastischen Erhöhung der Heizkosten sollte die Eigentümerversammlung darüber diskutieren und beschließen, ob wir den Berechnungsschlüssel dahin gehend ändern, was auch gesetzlich erlaubt ist, so dass Sparsamkeit belohnt, wird: 70% (Verbrauch) zu 30% (allgemeine Kosten), bislang haben wir 50:50.“

Beschlussantrag:

Sofern technisch möglich, im Hinblick auf das Verhältnis zur bisher heizkostenabrechnungserstellenden vonovia bzw. mit dem vertraglich gebundenem Abrechnungsunternehmen / Messdienstleister Kalorimeta, möge die Verwaltung eine Umstellung des Verteilungsmaßstabs der verbrauchabhängigen Kosten von bisher 50:50 auf 70:30 vornehmen. 70% der Kosten sollen nach Verbrauch 30% der Kosten nach der Fläche verteilt werden.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen: 99 / 120
Nein-Stimmen: 3 / 120
Stimmen-Enthaltungen: 6 / 120

8. TOP: Antrag ■■■ ■■■ ■■■ :

„Müllplatz. Hier jetzt endgültige Beschlussfassung. Vorschlag: Eine Seite mit Steinen zumauern, die andere mit einem abschließbaren Gittertor versehen. Überdachung je nach Kosten.“

Beschlussantrag:

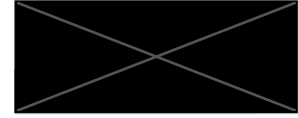
Die Verwaltung möge die Objektbetreuungsfirma Özvural GmbH beauftragen, die linke Seite des gemauerten Müllabstellplatzes mit einem Stabmattenzaun zu verschließen. Die rechte Seite möge die Firma Özvural ebenfalls mit einem Stabmattentor verschließen, Ausführung in anthrazit. Das Tor ist mit einem Schließzylinder zu versehen. Die Verwaltung ordert für jeden Wohnungseigentümer 2 Stck. Schlüssel für diesen Schließzylinder, zzgl. 10 Stck. Schlüssel für die Entsorgungsunternehmen sowie die Verwaltung. Die Finanzierung der Maßnahme möge die Verwaltung aus der Instandhaltungsrücklage vornehmen. Auf die Einholung von Kostenangeboten verzichtet die Eigentümerversammlung ausdrücklich, um die Umsetzung dieses Beschlussantrags nicht weiter zu verschieben.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen: 93 / 120
Nein-Stimmen: 6 / 120
Stimmen-Enthaltungen: 9 / 120

9.TOP: Antrag ■■■ ■■■ ■■■ :

„Zaun. Die fehlende Lücke zur Aachener Straße mit einem Tor schließen. Anbringung eines Schildes (Privatweg). Das Tor kann entweder mit einem vierstelligen Code (dieser ist Eigentümer, Mieter, Post, etc. bekannt) oder einem etwas versteckten Dimmer-Türöffner geöffnet werden. Der Zaun müsste dann analog auch dann noch abschließend im Rahmen der Müllplatzgestaltung auf der anderen Seite der Grundstücksgrenze mit Tor verlängert werden.“



Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück. Eine Abstimmung findet nicht statt.

10. TOP: Antrag [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

„Radstellplätze. Neben dem Müllplatz sollten Radständer geschaffen werden (bislang steht dort Unrat bzw. ab und an ein Mofa), möglichst 40 Stück, für jeden Haushalt einen.“

Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück. Eine Abstimmung findet nicht statt. Miteigentümer Herr Morena bereitet für die nächste ord. Wohnungseigentümer einen abstimmungsfähigen Beschlussantrag, nebst Skizze, Kostenangebot einer geeigneten Firma und Ausführungsvorschlag/Bemusterung vor und übersendet diese Unterlagen rechtzeitig, bis zum Sommer 2023, an die Verwaltung.

11. TOP: Antrag [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

„Spielplatz. Das Pferd wird kaum genutzt. Es könnte entfernt werden stattdessen ein Klettergerüst (allerdings hängt das von den Kosten ab).“

Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück.

12. TOP: Antrag [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

„Angesichts der gestiegenen Energiekosten und der angesagten Energiesparmaßnahmen sind die Heizkörper in den Treppenhäusern weiter auf Frostschutz zu fixieren. Die Thermostatventile sind auf Ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls (sowohl zumindest im Falle der Nr. 20) auszutauschen. Die Bewohner werden aufgefordert, die Eingangstüren nicht unnötig über längere Zeit offen stehen zu lassen, auch die Lüftungsklappen der Fensterwand sollten während der Heizperiode nicht auf Dauer, insbesondere nicht nachts, aufgeklappt bleiben.“

Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück. Eine Abstimmung findet nicht statt. Die Verwaltung lässt die Thermostatventile der in den 4 Hausaufgängen vorhandenen Heizkörper auf Funktionsfähigkeit hin prüfen. Die Thermostatventile sind hierbei auf „Frostschutzstellung“ zu fixieren.

13. TOP: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

„Aussprache über die Möglichkeiten, die südliche Dachfläche für die Montage von Solarpanelen zu nutzen. Gegebenenfalls Beschluss zur Planung und Einholung von Angeboten zur nächsten Sitzung.“

Frau Einfeld gibt folgende Punkte zur berücksichtigen:

„Die Solaranlage könnte wahrscheinlich nur mit Volleinspeisung ins Netz funktionieren. Bis 10 kW 13 ct. je kWh, ab 10 kW 10,9 ct. 2023 soll es eine Erhöhung geben.“

Folgende Fragen müssten geklärt werden:

-Anmeldung beim Netzbetreiber

-Registrierung im Marktstammdatenregister

-Anmeldung bei der Bundesnetzagentur.

-Ein Gewerbe müsste angemeldet und Steuern pro Quartal gezahlt werden.



-Alternativ ist eine Direktvermarktung an der Börse möglich, hierzu ist jedoch ein Makler notwendig

-Die Anlage und ein Stromzähler müssen installiert werden.

-Was ist mit dem Dach? Müsste es ggf. vorher noch gedeckt werden oder ist es noch ok? Was ist, wenn Schäden am Dach vorkommen, wenn die Anlage bereits installiert ist?"

14. TOP: Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück. Eine Abstimmung findet nicht statt.

Antrag [REDACTED]:

Der Kabelversorgungsvertrag, der am 31.12.2023 ausläuft oder kündbar ist, ist nicht weiter zu verlängern. Da das Nebenkostenprivileg spätestens zum 30.06.2024 entfällt (Ende der Übergangsfrist), obliegt es den Bewohnern (einzeln oder in Gruppen) Verträge für die Fernsehversorgung abzuschließen.

Eine Abstimmung zu diesem Beschlussantrag findet nicht statt. Die Verwaltung informiert die Miteigentümer dass Vodafone die Kabelgebühren nur noch bis zum 31.12.2023 an die WEG belastet. Ab dem 01.01.2024 werden der WEG keine Kabelgebühren mehr berechnet. Vodafone schließt für 2024 individuelle Nutzungsvereinbarungen mit den Hausbewohnern, sofern diese eine Kabelversorgung wünschen.

15. TOP: Antrag [REDACTED]:

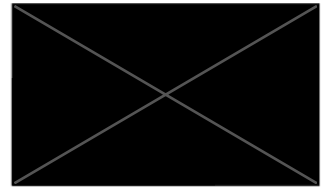
„Der Fahrradkeller in der Nr. 20 ist zugestellt und damit nicht nutzbar. Die Hausverwaltung die Mieter wird auffordert die Fahrradkeller, die vollgestellt sind (nicht in der Nr. 19) nach Fristsetzung zu beräumen. In den Kellern sollten Stellplätze eingerichtet und diese durchnummeriert werden. Die Berechtigung zur Nutzung der Stellplätze sollte auf Antrag durch die Hausverwaltung oder durch den Beirat (ersatzweise auch durch eine andere Person) vergeben werden, vorerst nur 1x pro Wohnung. Nur wenn es die Anzahl der Bewerbungen zulässt, können vorläufig (!) auch mehrere Nutzungsberechtigungen pro Wohnung ausgestellt werden. Dabei ist auch zu klären, inwieweit Anhänger auf extra Stellplätzen abgestellt werden können (dazu böte sich der Raum unter der Treppe an). Selten genutzte Fahrräder sind grundsätzlich in den privaten Kellern unterzustellen.“

Nach Beratung der Eigentümerversammlung zieht der Antragsteller seinen Beschlussantrag zurück. Eine Abstimmung findet nicht statt.

16. TOP: Antrag [REDACTED]:

„Das Verhältnis der Müllcontainer für Recycling und Restmüll entspricht mit 1 : 2 nicht dem sich bei Mülltrennung ergebenden Verhältnis. Entsprechend ist der Recycling-Container oft übertoll. Ein zweiter Recycling-Container sollte angeschafft werden (Stellplatz ist vorhanden). Ein Restmüll-Container könnte abgeschafft werden, dies würde zu einer Kosteneinsparung führen.“

Nach Beratung der Eigentümerversammlung findet eine Abstimmung zu diesem Beschlussantrag nicht statt. Herr Morena berichtet, dass auf dem vorhandenen Müllplatz noch ausreichend Stellfläche für eine 660l große Wertstofftonne vorhanden ist. Die Verwaltung wird insoweit beauftragt, eine 660l große Wertstofftonne vom Entsorgungsunternehmen ALBA anzufordern.




Sonstiges:

Anträge

1. „Brandmelder/Feuerlöscher. Sind überhaupt genügend Feuerlöscher vorhanden bzw. Brandmelder im Treppenhaus?“

Die Verwaltung informiert die Eigentümer, dass Feuerlöscher in Hausfluren von Wohnhäusern nicht vorgeschrieben sind. Rauchwarnmelder sind gemäß ergangener Beschlussfassung von jedem Wohnungseigentümer in Eigenverantwortung anzubringen gewesen. Die Verwaltung erinnert alle Wohnungseigentümer hieran.

2. „Allgemeine Kommunikation unter den Eigentümern. Öffnung einer WhatsApp-Chatgruppe.“

 eröffnet selbstständig eine Chatgruppe. Interessierte Wohnungseigentümer beteiligen sich nach Bedarf hieran.

3. "Allgemeine Diskussion und Information über die Auswirkungen der Klimagesetzgebung für unsere Liegenschaft (welche Kosten werden in den kommenden Jahren auf uns zukommen)."

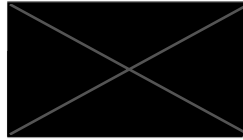
Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot für eine Strangsanierung von der Fa. Böhler einzuholen. Weiter möge die Verwaltung prüfen, ob die WEG Aachener Str. 17-20 mit einer eigenen Fernwärmeübergabestation ausgestattet werden kann, um eine Unabhängigkeit von dem Nachbargebäude (im Eigentum der vonovia) zu erreichen.

Versammlungsleiter:

Beiratsvorsitzender:

Wohnungseigentümer:





Sonstiges:

Anträge

1. „Brandmelder/Feuerlöscher. Sind überhaupt genügend Feuerlöscher vorhanden bzw. Brandmelder im Treppenhaus?“

Die Verwaltung informiert die Eigentümer, dass Feuerlöscher in Hausfluren von Wohnhäusern nicht vorgeschrieben sind. Rauchwammelder sind gemäß ergangener Beschlussfassung von jedem Wohnungseigentümer in Eigenverantwortung anzubringen gewesen. Die Verwaltung erinnert alle Wohnungseigentümer hieran.

2. „Allgemeine Kommunikation unter den Eigentümern. Öffnung einer WhatsApp-Chatgruppe.“

eröffnet selbstständig eine Chatgruppe. Interessierte Wohnungseigentümer beteiligen sich nach Bedarf hieran.

3. "Allgemeine Diskussion und Information über die Auswirkungen der Klimagesetzgebung für unsere Liegenschaft (welche Kosten werden in den kommenden Jahren auf uns zukommen)."

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot für eine Strangsanierung von der Fa. Böhler einzuholen. Weiter möge die Verwaltung prüfen, ob die WEG Aachener Str. 17-20 mit einer eigenen Fernwärmeübergabestation ausgestattet werden kann, um eine Unabhängigkeit von dem Nachbargebäude (im Eigentum der vonovia) zu erreichen.

Versammlungsleiter:

Beiratsvorsitzender:

Wohnungseigentümer:

