

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

Versammlungstermin: 16.12.2024
Versammlungsort: Besprechungsraum der evangelischen Gemeinde
Detmolder Str. 17 in 10715 Berlin
Versammlungsbeginn: 18:00 Uhr
Versammlungsende: 19:40 Uhr
Versammlungsleiter: [REDACTED]
Protokollführer: [REDACTED]

Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Ordnungsmäßigkeit und Beschlussfähigkeit der Einladung werden festgestellt. Bei Eröffnung der Versammlung waren 8.012 Miteigentumsanteile von insgesamt 10.000 vertreten. Jeder der vertretenen 32 Miteigentümer verfügt über 3 Stimmen, sodass 96 Stimmen als Abstimmungsbasis gelten.

Bericht des Verwaltungsbeirats über die erfolgte Belegprüfung für das Wirtschaftsjahr 2023.

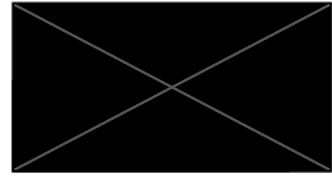
[REDACTED] berichtet:

„Wie jedes Jahr hat der Beirat die vorgelegte Jahresabrechnung geprüft. Die geprüften Rechnungsbelege sowie die Abrechnung waren nicht zu beanstanden. Deshalb empfiehlt der Beirat den Miteigentümern die vorgelegte Jahresabrechnung für 2023 zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Herr Zug wir danken Ihnen, für Ihr Engagement, für die WEG hinsichtlich der von Fa. Böhler geforderten 50% Anzahlungssumme des Auftragswertes eingebrachten Forderung und freuen uns, dass Sie eine Lösung gefunden haben, welche die WEG im Fall der Fälle vor finanziellen Schaden bewahrte. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der Bercon.“

1. TOP: Jahresgesamt und Einzelabrechnungen 2023

Die sich auf Grundlage, der den Wohnungseigentümern vorliegenden und mit dem Ladungsschreiben vom 15.11.2024 übersandten Jahresgesamtabrechnung und der jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen der Wirtschaftsperiode 2023 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge gegenüber dem Wirtschaftsplan werden genehmigt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen 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 Jahreseinzelabrechnungen 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:	93 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	3 / 120

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

2. TOP: Wirtschaftsplan 2024

Beschlussfassung über die Fortführung des aktuellen Wirtschaftsplan 2024 mit Druckdatum vom 10.06.2024 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.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	93 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	3 / 120

3. TOP: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2023

Auch in diesem Jahr möchten wir Ihren Verwaltungsbeiräten für die angenehme Zusammenarbeit und ehrenamtliche Tätigkeit für die Eigentümergemeinschaft danken, insbesondere dafür, dass sie diese Arbeit mit so viel persönlichem Engagement erfüllt haben. Wir empfehlen, Ihren Beirat für seine Tätigkeit die Entlastung zu erteilen.

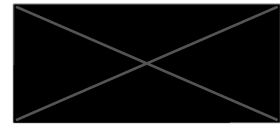
Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung erteilt den Beiratsmitgliedern die Entlastung betreffend deren gesamter Tätigkeit während und für die Rechnungsprüfung und Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	87 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	9 / 120



4. TOP: **Beschlussfassung über die Entlastung der [REDACTED] für das Wirtschaftsjahr 2022.**

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	90 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	6 / 120

[REDACTED] kommt um 18.30 zur Versammlung hinzu. Die Anzahl der vertretenen Stimmen erhöht sich von 96 auf 99, die der Miteigentumsanteile auf 8.254.

5. TOP: **Beschlussfassung über die Bestellung der BERCON Immobilienverwaltungs GmbH zum Verwalter ab dem 01.01.2025 auf Grundlage des geschlossenen Verwaltungsvertrags. In diesem Zuge erfolgt eine Inflationsanpassung des seit 01.01.2020 unveränderten Verwalterhonorars von € 21,50 netto/Wohnung/Monat um € 4,50 auf € 26,00 netto/Wohnung/Monat. Die entspricht einer monatlichen Honorarnote von brutto € 1.237,60 für 40 Wohneinheiten.**

Erläuterung Frau Einfeld für den Verwaltungsbeirat:

„Die ordentlichen Leistungen der Bercon kennen wir ja nun bereits seit mehreren Jahren. Deshalb schlagen wir vor, den Verwaltervertrag weiterhin um 5 Jahre zu verlängern. So haben beide Seiten Planungssicherheit und mit ihm sind wir auf der sicheren Seite. Da uns dieses werthaltige Angebot unter Beibehaltung der Qualität über dann insgesamt 14 Jahre nicht ohne Teuerungsrate erhalten bleiben kann, schlagen wir vor, das Verwalterhonorat um € 4,50 netto pro Wohnung und Monat zu erhöhen. Eine vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrages ist jederzeit möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Quartalsende. Die WEG bleibt insoweit flexibel.“

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen:	87 / 120
Nein-Stimmen:	- / 120
Stimmen-Enthaltungen:	12 / 120

6. TOP: Antrag [REDACTED]

„Abbestellung der Montagsleerung eines Restmüllbehälters, künftig nur noch eine wöchentliche Leerung beider Behälter“

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich abgelehnt.

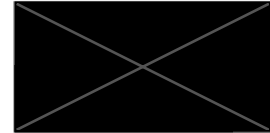
Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9 / 120
Nein-Stimmen:	75 / 120
Stimmen-Enthaltungen:	15 / 120

7. TOP: Antrag [REDACTED]:

„Zu den Müllbehältern:

2a. Die höchsten Füllstände sind nach wie vor bei den beiden gelben Wertstoffbehältern (1 großer Behälter und 1 Tonne) zu verzeichnen, die nur vierzehntägig entleert werden. Zurzeit ist das Volumen aber noch ausreichend (zumindest, wenn man den Inhalt zusammendrückt). Die Eigentümerversammlung



ermächtigt die Verwaltung bei Bedarf, die Tonne durch einen mittelgroßen Behälter (wie die Papierbehälter) auszutauschen. Die Entsorgung ist kostenfrei.

2b. Die Füllstände der beiden Restmüllbehälter (2 große Behälter) sind zum Zeitpunkt der Leerung nach wie vor nur mäßig (bei Berücksichtigung beider Behälter wird das zur Verfügung gestellte Volumen max. zur Hälfte in Anspruch genommen).

Die Eigentümerversammlung beauftragt deshalb die Verwaltung, die monatliche Entleerung einer Tonne (eine von drei wöchentlichen Leerungen) abzubestellen. Dies senkt die Entsorgungskosten. Sollten sich in der Folge übermäßige Füllstände einstellen, kann die Verwaltung dies wieder rückgängig machen oder durch eine Vergrößerung der Kapazität der gelben Wertstoffbehälter (TOP 2a) für eine Entspannung sorgen. Wünschenswert sollte ja eine stärkere Praktizierung der Mülltrennung sein (nur 10-20% des Mülls gehören zum Restmüll).“

Abstimmungsergebnis:

Zu diesem TOP findet keine Abstimmung statt, da dieser seitens des Antragstellers als Erläuterung zu seinem Beschlussantrag zu TOP 6 diente.

8. TOP: Antrag [REDACTED]

„Zur Vorankündigung von anstehenden Eigentümerversammlungen:

Die Eigentümerversammlung bittet die Hausverwaltung, künftig vor Einberufung von Eigentümerversammlungen den Eigentümern per E-Mail (oder Briefpost) eine mindestens dreitägige Frist für die Einreichung von zusätzlichen Tagesordnungspunkten oder für die Aktualisierung eingereicherter Tagesordnungspunkte einzuräumen.“

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15 / 120
Nein-Stimmen:	75 / 120
Stimmen-Enthaltungen:	9 / 120

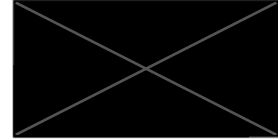
9. TOP: Antrag [REDACTED]

„Zur Nutzung von Gemeinschaftsräumen als Abstellflächen für nicht im Komplex wohnhafte Eigentümer.“

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass nicht in der Wohnanlage ansässige Miteigentümer nicht berechtigt sind, Gemeinschaftsräume als Abstellflächen für private Gegenstände zu nutzen. Widerrechtlich abgestellte Gegenstände werden von der Verwaltung auf Kosten der Verursacher entsorgt. Voraussetzung für die Kostenübertragung auf die Verursacher ist, dass der Nachweis über das Eigentum den jeweiligen Verursacher unmissverständlich nachzuweisen ist. Sollte dieser Nachweis mit vertretbarem Aufwand nicht zu erbringen sein, trägt die Gemeinschaft die Entsorgungskosten für unberechtigt abgestelltes Eigentum in gemeinschaftlichen Räumen und Fluren.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen:	48 / 120
Nein-Stimmen:	42 / 120
Stimmen-Enthaltungen:	9 / 120



10. TOP: Antrag [REDACTED]

„Zur Grundlage der Heizkostenberechnung:

Die Heizkostenberechnung wird bekanntlich von der Firma KALO durchgeführt. Diese hat vor Jahren einmal alle Heizkörper aufgenommen. Die Hausverwaltung hat mir auf meine Anfrage hin das Grunddatenblatt meiner WE zugeleitet (Stand 22.11.23). Die Messungen ließen sich nachvollziehen, allerdings war die Länge des Heizkörpers in meiner Küche 10 cm zu hoch veranschlagt (der Abrechnungsfaktor war dadurch von richtigen 1,33 auf 1,57 erhöht). Fotos mit Zollstock haben der Firma KALO nicht ausgereicht. Es hat mehrere E-Mails und fast ein Jahr Wartezeit gebraucht, bis eine Vorort-Kontrolle durch Mitarbeiter der Firma durchgeführt wurde. Ich vermute, dass bei der Aufnahme in den anderen WEs weitere Fehler unterlaufen sind. Auch könnten seit diesem Heizkörper durch leistungsfähigere ersetzt oder zusätzliche montiert worden sein. Die Firma KALO reagiert nur auf Meldung, nimmt aber – auch bei Zähleraustausch – von sich aus keine Kontrolle des Bestands vor. Da eine gerechte Verteilung der Heizkosten im Interesse aller Eigentümer ist, beauftragt deshalb die Eigentümerversammlung die Hausverwaltung, die Firma KALO aufzufordern, entweder selbst eine Vorort-Kontrolle ihrer Grunddatenblätter vorzunehmen und dann die geänderten Grunddatenblätter auszuhändigen oder die Grunddatenblätter zur Kontrolle durch die Eigentümer einzufordern. Es würde dann den Eigentümern (oder ihren Mietern) obliegen, die Richtigkeit der Maße und Bauart durch Unterschrift zu bestätigen oder Abweichungen zu melden. Die Firma KALO hat dann zeitnah für die notwendigen Korrekturen ihrer Grunddatenblätter und eine Berücksichtigung bei der nächsten Heizkostenabrechnung zu sorgen.“

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird vom Antragssteller zurückgezogen.

11. TOP: Antrag [REDACTED]

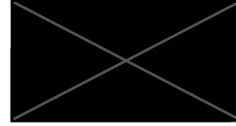
„Einbau von Wasserzählern.“

Die Eigentümerversammlung beschließt den Einbau von Kaltwasseruhren auf Mietbasis. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen eines Umlaufverfahrens mit einfacher Mehrheit, einen Beschluss zur Beauftragung eines geeigneten Dienstleisters/ Messdienststellenbetreibers herbeizuführen. Die Verwaltung möge hierfür einen Kostenangebot bei der Firma KALO und einem weiteren Dienstleister einholen.


Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen.

Ja-Stimmen:	48 / 120
Nein-Stimmen:	33 / 120
Stimmen-Enthaltungen:	18 / 120

- Sonstiges:**
- 1.) Die Eigentümerversammlung hält fest, dass die Verwaltung die Leuchtmittel im Bereich der Hauseingänge respektive an den Hauseingangstüren gegen hellere Leuchtmittel tauschen lassen möge.
 - 2.) Die Eigentümerversammlung bespricht, dass die Verwaltung im Februar 2025 einen Antrag auf den Einbau einer Fernwärmeübergabestation bei Vattenfall stellen möge. Die Verwaltung hält die Gemeinschaft hierüber informiert.



3.) Es wird festgehalten, dass die Verwaltung die vertraglich vereinbarte, 2-malige Reinigung der Hausflurfenster bei der F  nachhalten möge.  gibt an, dass die Reinigung der Hausflurfenster seit mind. 3 Jahren nicht erfolgt sei.

4.) Der Eigentümer  wurde darauf hingewiesen, künftig darauf zu verzichten, Spielsachen sowie Gegenstände aus den Müllbehältern an Hausbewohner respektive Kinder im Hof weiterzugeben.

Versammlungsleiter:

Beiratsvorsitzende:

Wohnungseigentümer:

