

Beschlussprotokoll

Wohnungseigentümergeinschaft Adalbertstraße 36

Versammlung: ordentliche Eigentümerversammlung 2022

Ort: Konferenzraum der ProLine GmbH im Souterrain, Bundesallee 66
in 12161 Berlin

Datum: 29.04.2022

Beginn: 14:00 Uhr

Stimmrecht: Das Stimmrecht bemisst sich nach MEA.

Versammlungsleitung: Sylvia Hertelt

Protokollführung: Sylvia Hertelt

Beirat: Frau Ibsch, Herr Beußner, Herr Putke

Der Versammlungsleiter begrüßt alle Versammlungsteilnehmer

Zu Beginn der Versammlung sind 690,51 MEA von 1.000 MEA anwesend oder vertreten.

Die Versammlung ist beschlussfähig.

Die Versammlungsleitung eröffnet um 14.00 Uhr die Versammlung.

Tagesordnung:

- 1.) Begrüßung
- 2.) Bericht des Verwalters und Jahresabrechnung 2021: Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021
- 3.) Entlastung und ggf. Wahl des Verwaltungsbeirates
- 4.) Bestellung der Hausverwaltung (Bestellung)
- 5.) Erläuterung und Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022
- 6.) Kleine Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Innendämmung Küche in der Wohnung 10
- 7.) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die malermäßige Instandsetzung der Straßenfassade
- 8.) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung der Attika
- 9.) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung von 2 Dachgauben
- 10.) Verschiedenes

Zu TOP 1) Begrüßung

Der Verwalter stellt die anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer fest, und begrüßt Herrn Wolfgang Hildmann.

Die Gemeinschaft stimmt dem Antrag zu, die Reihenfolge der Tagesordnung so zu ändern, dass die TOP's 7-9 nach der Begrüßung diskutiert werden. Herr Hildmann erläutert die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und deren Notwendigkeit.

Zu TOP 2) Bericht des Verwalters und Jahresabrechnung 2021: Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021

Der Verwalter erläutert die Abrechnung und einzelne Kostenpositionen.

Den Eigentümern wird zur Vorbereitung des Beschlusses mit der Einladung die Abrechnung über den Wirtschaftsplan 2021 (Jahresabrechnung) in Form der Gesamtabrechnung mit den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und der hierauf basierenden Einzelabrechnungen mit der Berechnung der Zahlungspflichten pro Sondereigentum (Abrechnungsspitzen) vorgelegt. Nach dem Wortlaut des neuen § 28 Abs. 2 WEG ist nur über die Einforderung der (aus den Einzeljahresabrechnungen ersichtlichen) Nachschüsse zu beschließen, nicht jedoch über die zur Ermittlung dieser Einzelbeträge vom Verwalter vorher aufzustellenden Jahresabrechnung als solche. Die Berechnung der Forderungen und Guthaben erfolgte auf der Soll-Basis gem. Wirtschaftsplan 2021. Der nachstehende Beschluss lässt die aus dem Wirtschaftsplan bestehenden Zahlungspflichten unberührt soweit sich keine Guthaben ergeben. Die Zahlungspflicht aus dem Wirtschaftsplan reduziert sich ggf. um den Betrag etwaiger Guthaben. entsprechend. Eine Auszahlung etwa ausgewiesener Guthaben kommt daher nur dann in Betracht, soweit die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan gezahlt wurden. Eine entsprechende Berechnung des Verwalters über die bestehenden Forderungen/Guthaben liegt an.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die sich aus der Jahresabrechnung 2021 mit Druckdatum vom 09.03.2022 ergebenden Abrechnungsspitzen der Einzelabrechnungen. Die sich daraus ergebenden Nachschusspflichten und Erstattungsansprüche werden zum 01.06.2022 fällig. Erstattungsansprüche entstehen nur, wenn die Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan vollständig gezahlt wurden.

Ja-Stimmen:	690,5100
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	0,0000

Der Beschluss ist angenommen.

Zu TOP 3) Entlastung und ggf. Wahl des Verwaltungsbeirates

Der Verwalter dankt den Beiräten für die Zusammenarbeit und stellt den Beschlussantrag zur Entlastung der Beiräte für die geleistete Arbeit.

Beschluss:

Ja-Stimmen:	484,6200
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	205,8900

Der Beschluss ist angenommen, Enthaltung des Beirats.

Zu TOP 4) Bestellung der Hausverwaltung (Bestellung)

Die aktuelle Verwalterbestellung endet am 31.12.2022. Eine Neubestellung der Verwaltung ist daher erforderlich. Die ProLine GmbH stellt sich für eine erneute Bestellung gern zur Verfügung. Die Wiederbestellung kann für einen Zeitraum von einem bis fünf Jahre erfolgen.

Beschluss:

Die Eigentümerversammlung beschließt die erneute Bestellung der ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH ab dem 01.01.2023 zum WEG-Verwalter. Die Verwalterbestellung gilt bis zum 31.12.2027. Der bestehende Verwaltervertrag gilt fort.

Ja-Stimmen:	660,9000
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	29,6100

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 5) Erläuterung und Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022

Die Verwaltung stellt den Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2022 vor. Die Zahlen des Wirtschaftsplans basieren auf den Erfahrungswerten der letzten Jahre sowie den bereits bekannten Vorauszahlungen der verschiedenen Versorger.

Den Eigentümern wird zur Vorbereitung des Beschlusses mit der Einladung der Wirtschaftsplan 2022 in Form des Gesamtwirtschaftsplan mit den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben und der hierauf basierenden Einzelwirtschaftspläne mit der Berechnung der Zahlungspflichten (Vorschüsse und Rücklagen) pro Sondereigentum vorgelegt. Nach dem Wortlaut des neuen § 28 Abs. 1 WEG ist nur über die aus den Einzelwirtschaftsplänen ersichtlichen Vorschüsse zur Kostentragung und über die nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder sonst durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen zu beschließen, nicht jedoch über den zur Ermittlung dieser Einzelbeträge vom Verwalter vorher aufzustellenden Wirtschaftsplan als solchen.

Beschluss:

Unter Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan 2022 mit Druckdatum 09.03.2022, genehmigt die Eigentümergemeinschaft die aus den Einzelwirtschaftsplänen ersichtlichen Vorschüsse zur Kostentragung und die dort vorgesehenen Rücklagen. Die Vorschüsse sind jeweils zum 3. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Zahlungsbeträge gelten, bis über Vorschüsse und Rücklagen neu beschlossen wird. Die neu berechneten Vorschüsse gelten rückwirkend per 01.01.2022.

Ja-Stimmen:	660,9000
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	29,6100

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 6) Kleine Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Innendämmung Küche in der Wohnung 10

An der Wand zum Nachbargebäude kam es zu starker Feuchteinwirkung mit Schimmelbildung. Die Untersuchung durch eine Architektin Frau Höhme-Richter liegt die Ursache in einer Rissbildung entlang der Gebäudefuge. An dieser Stelle dringt stetig Feuchtigkeit ein. Die Untersuchung der Gebäudefuge ist veranlasst. In der Wohnung wird erforderlich die Innenwanddämmung zu erneuern. Für die erforderlichen Maßnahmen liegt das Kostenangebot der Picobello GmbH mit einem Angebotswert von brutto 7.782,60 Euro vor. Vergleichsangebote sind abgefordert, liegen zurzeit aber leider noch nicht vor.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen die Instandsetzung der Innendämmung in der Wohnung 10. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, aufgrund der vorliegenden Angebote die Firma Picobello gemäß Angebot vom 31.03.2022, Nummer 648 zu beauftragen. Die Kostenobergrenze beträgt 7.800,00 €. Die Finanzierung erfolgt vollständig aus der Erhaltungsrücklage. Die Beauftragung erfolgt nach Vorlage der Ursachenermittlung und deren Beseitigung.

Ja-Stimmen:	586,5400
Nein-Stimmen:	29,6100
Enthaltungen:	74,3600

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 7) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die malermäßige Instandsetzung der Straßenfassade

Für die malermäßige Instandsetzung der Straßenfassade hat der Verwalter Kostenangebote eingeholt. Die der Einladung beigelegte Angebotsauswertung enthält alle Angebote. Günstigster Anbieter ist die Firma STG Bau-Management GmbH gemäß beiliegendem Angebot mit brutto 19.888,77 €. Die Vergleichsangebote können gern abgefordert werden bei Bedarf. Alle Angebote sind ohne Rüstung, hier soll der Auftrag in Zusammenhang mit der Instandsetzung der Attika und Gauben und der damit erforderlichen Rüstungsstellung erteilt werden um die Kosten für eine weitere Rüstungsstellung einzusparen. Zuzüglich der Kosten für die Baubetreuung und kaufmännische Betreuung der Baumaßnahmen in Höhe von zusammen 1.541,10 Euro brutto belaufen sich die Kosten für diese Maßnahme auf 21.429,87 Euro brutto.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen die malermäßige Instandsetzung der straßenseitigen Fassade Vorderhaus. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, aufgrund der vorliegenden Angebote die Firma STG Bau-Management GmbH zu beauftragen. Die Kosten der Firma STG betragen 19.888,77 €. Für die kaufmännische Betreuung der Baumaßnahme erhält die Hausverwaltung 3 % der Bruttobausumme zzgl. USt. Für die technische Betreuung erhält der Ingenieur der ProLine 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt. Für die technische Betreuung bei unvorhersehbaren zusätzlich notwendigen Maßnahmen werden zusätzlich 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt veranschlagt. Mithin belaufen sich die maximalen Gesamtkosten für diese Baumaßnahme auf 22.000,00 €. Die Finanzierung erfolgt vollständig aus der Erhaltungsrücklage.

Ja-Stimmen:	586,5400
Nein-Stimmen:	29,6100
Enthaltungen:	74,3600

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 8) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung der Attika

Für die erforderliche Instandsetzung der Attikaverblechung hat der Verwalter Kostenangebote eingeholt. Die der Einladung beigefügte Angebotsauswertung enthält alle Angebote. Günstigster Anbieter ist die Firma Dachdeckerei Mann GmbH gemäß beiliegendem Angebot mit brutto 17.913,07 €. Die Vergleichsangebote können gern abgefordert werden bei Bedarf. Alle Angebote sind ohne Rüstung, hier soll der Auftrag in Zusammenhang mit der Instandsetzung der Gauben und der damit erforderlichen Rüstungsstellung erteilt werden um die Kosten für eine weitere Rüstungsstellung einzusparen. Zuzüglich der Kosten für die Baubetreuung und kaufmännische Betreuung der Baumaßnahmen in Höhe von zusammen 1.433,05 Euro brutto belaufen sich die Kosten für diese Maßnahme auf 19.346,12 Euro brutto.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen die Instandsetzung der Attikaverblechung. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, aufgrund der vorliegenden Angebote die Firma Mann GmbH zu beauftragen. Die Kosten der Firma Mann GmbH betragen 17.913,07 € und 8.563,72 € für die Beseitigung des Sturmschadens. Für die kaufmännische Betreuung der Baumaßnahme erhält die Hausverwaltung 3 % der Bruttobausumme zzgl. USt. Für die technische Betreuung erhält der Ingenieur der ProLine 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt. Für die technische Betreuung bei unvorhersehbaren zusätzlich notwendigen Maßnahmen werden zusätzlich 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt veranschlagt. Mithin belaufen sich die maximalen Gesamtkosten für diese Baumaßnahme auf 28.594,93 €. Die Finanzierung erfolgt vollständig aus der Erhaltungsrücklage, der Erstattungsbetrag durch den Versicherer für die Beseitigung des Sturmschadens in Höhe von 8.563,72 € wird der Erhaltungsrücklage wieder zugeführt.

Ja-Stimmen:	586,5400
Nein-Stimmen:	29,6100
Enthaltungen:	74,3600

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 9) Größere Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung von 2 Dachgauben

Für die Instandsetzung der 2 Dachgauben hat der Verwalter Kostenangebote eingeholt. Die der Einladung beigefügte Angebotsauswertung enthält alle Angebote. Günstigster Anbieter ist die Firma Dachdeckerei Mann GmbH gemäß beiliegendem Angebot mit brutto 22.935,11 €. Die Vergleichsangebote können gern abgefordert werden bei Bedarf. Alle Angebote enthalten das Aufstellen einer Rüstung. Zuzüglich der Kosten für die Baubetreuung und kaufmännische Betreuung der Baumaßnahmen in Höhe von zusammen 1.834,80 Euro brutto belaufen sich die Kosten für diese Maßnahme auf 24.769,91Euro brutto.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen die Instandsetzung von 2 Dachgauben. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, aufgrund der vorliegenden Angebote die Firma Mann GmbH zu beauftragen. Die Kosten der Firma Mann GmbH betragen 22.935,11 €. Für die kaufmännische Betreuung der Baumaßnahme erhält die Hausverwaltung 3 % der Bruttobausumme zzgl. USt. Für die technische Betreuung erhält der Ingenieur der ProLine 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt.

Für die technische Betreuung bei unvorhersehbaren zusätzlich notwendigen Maßnahmen werden zusätzlich 5 % der Bruttobausumme zzgl. USt veranschlagt. Mithin belaufen sich die maximalen Gesamtkosten für diese Baumaßnahme auf 25.000,00 €. Die Finanzierung erfolgt vollständig aus der Erhaltungsrücklage.

Ja-Stimmen:	586,5400
Nein-Stimmen:	29,6100
Enthaltungen:	74,3600

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 10) Verschiedenes

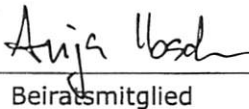
Der Erwerber des Stellplatzes Nr. 8 Herr Sven Seehawer bittet um die Gestattung, den Stellplatz mit einem Stromanschluss ausstatten zu dürfen. Die Gemeinschaft gestattet die Maßnahme zu Lasten Herrn Seehawers. Die Installation muss durch eine Fachfirma erfolgen, ein Zwischenzähler ist unbedingt erforderlich.

Die Versammlung wurde um 15.15 Uhr durch die Versammlungsleitung geschlossen.



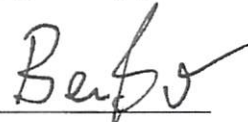
Versammlungsleiter

Sylvia Hertelt



Beiratsmitglied

Anja Ibsch



Beiratsmitglied

Thomas Beußer

Anlage zum Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung vom:
29.04.2022

Einheit	Name 1	Name 2	Anwesend	persönlich (p) vertreten (v)	MEA	MEA
TG 11	Becker, Max		ja	pers.	1	1,00
24 V.OG rechts	Becker, Max		ja	pers.	21,47	21,47
10 2.OG mi/re (2.2)	Beußler, T.K.E.		ja	pers.	38,46	38,46
TG 05	Dressel, Alfred		ja	vertreten (v)	1	1,00
18 4.OG mi/re (4.2)	Dressel, Alfred		ja	vertreten (v)	38,46	38,46
07 1.OG li (1.3)	Dressel, Alfred		ja	vertreten (v)	42,81	42,81
20 4. OG re (4.4)	Duffy, Paul Francis					28,18
TG 10	Duffy, Paul Francis					1,00
16 3. OG re (3.4.)	IPC Invest Hr. Schomann, Philipp					36,53
TG 09	IPC Invest Hr. Schomann, Philipp					1,00
TG 01	Häßler, Werner	Hildegard Häßler	ja	pers.	1	1,00
25 VI.OG mitte (6.1)	Häßler, Werner	Hildegard Häßler	ja	pers.	28,12	28,12
13 3.OG mi/li (3.1)	Horstmann, Peter					28,61
03 EG 01	Ibsch, Anja		ja	pers.	27,92	27,92
09 2.OG mi/li (2.1)	Käfer, Thomas					28,61
14 3.OG mi/re	Krüger, Klaas					38,46
TG 02	Lange, Eberhard	Bremer, Martina	ja	pers.	1	1,00
17 4.OG mi/li (4.1)	Lange, Eberhard	Bremer, Martina	ja	pers.	28,61	28,61
TG 08	Neumann, Stefan		ja	vertreten (v)	1	1,00
01 Laden li (GK)	Öczan, Dennis					24,05
TG 15	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	1	1,00
TG 14	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	1	1,00
TG 13	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	1	1,00
26 VI.OG rechts (6.2)	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	51,43	51,43
23 5.OG li (5.3)	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	42,27	42,27
19 4.OG li (4.3)	Putke, Marianne		ja	vertreten (v)	42,81	42,81
22 5.OG mi/re (5.2)	Reinecke, Ulrich	Evelyn Reinecke	ja	vertreten (v)	37,78	37,78
05 1.OG mi/li (1.1)	Schöpe, Harald					28,61
04 EG 02	Serban, Adrian		ja	vertreten (v)	31,79	31,79
TG 04	Simon-Rittmann, Marlies					1,00
15 3.OG li (3.3)	Simon-Rittmann, Marlies					42,81
TG 12	Stübiger, Ing. Carl		ja	vertreten (v)	1	1,00
21 5.OG mi/li (5.1)	Stübiger, Ing. Carl		ja	vertreten (v)	28,61	28,61
06 1.OG mi/re (1.2)	Votteler, Dr. Gerd		ja	vertreten (v)	38,46	38,46
11 2.OG li (2.3)	Wedel, Wedigo Graf		ja	vertreten (v)	42,81	42,81
TG 07	Weigert-Nostratian, Dr. Mechthild		ja	vertreten (v)	1	1,00
12 2.OG re (2.4)	Weigert-Nostratian, Dr. Mechthild		ja	vertreten (v)	44,34	44,34
TG 06	Wolfram, Dipl.-Ing. Arch. Peter		ja	vertreten (v)	1	1,00
08 1.OG re (1.4)	Wolfram, Dipl.-Ing. Arch. Peter		ja	vertreten (v)	52,12	52,12
TG 03	Wolfram, Dipl.-Ing. Arch. Peter		ja	vertreten (v)	1	1,00
27 VI.OG links (6.3)	Wolfram, Dipl.-Ing. Arch. Peter		ja	vertreten (v)	40,24	40,24
02 Laden re (GGr)	Zenon Propertie Developme					50,63
Summe der Miteigentumsanteile:					690,51	1.000,00