

Beschlussprotokoll

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdWE Adalbertstraße 36

Versammlung: ordentliche Eigentümerversammlung 2024

Ort: Konferenzraum ProLine / Souterrain, Bundesallee 66 in 12161 Berlin

Datum: 31.05.2024

Beginn: 15:05 Uhr

Versammlungsleitung: Sylvia Hertelt / ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH

Protokollführung: Sylvia Hertelt / ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH

Der Versammlungsleiter begrüßt alle Versammlungsteilnehmer

Zu Beginn der Versammlung sind 503,39 MEA von 1.000 MEA anwesend oder vertreten.

Die Versammlung ist beschlussfähig.

Die Versammlungsleitung eröffnet um 15:05 Uhr die Versammlung.

Tagesordnung:

1.) Begrüßung

2.) Bericht des Verwalters und Jahresabrechnung 2023: Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2023

3.) Entlastung und ggf. Wahl des Verwaltungsbeirates / Beiratsvorsitzenden

4.) Diskussion und Beschlussfassung über die Erhöhung des Verwalterhonorars, Lastschriftinzüge, digitale Kommunikation und die Anpassung des Verwaltervertrages

5.) Anpassung des Verwaltervertrages

6.) Kleine Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Wohnungseingangstüren in der Wohnanlage

7.) Erläuterung und Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024

8.) Bericht des Verwalters über die laufende Wirtschaftsperiode 2024

9.) Verschiedenes

Zu TOP 1) Begrüßung

Der Verwalter stellt die anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer und die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2) Bericht des Verwalters und Jahresabrechnung 2023: Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2023

Der Verwalter erläutert die Abrechnung und einzelne Kostenpositionen. Vattenfall Wärme kann die Jahresabrechnung 2023 erst im 2. Quartal entsprechend der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der CO2 Kosten erstellen. Erst nach Vorlage der Jahresrechnung kann die verbrauchsabhängige Heiz- und Wasserkostenabrechnung 2023 erstellt werden.

Den Eigentümern werden zunächst mit der Einladung die Übersicht der haushaltsnahen Dienstleistungen vorgelegt.

Sobald die Jahresabrechnung einschließlich der Heizkostenabrechnung vom Beirat geprüft wurde, wird diese allen Eigentümern übersandt. Entweder wird hierüber im Umlaufverfahren entschieden oder in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, über die Wohngeldabrechnung 2023 nach Information der Eigentümer durch Beschluss im Umlaufverfahren in Textform mit einfacher Mehrheit i.S.d §23 Abs.3 Satz 2 WEG zu entscheiden. Die Verwaltung erhält für die Durchführung des Umlaufverfahrens ein Sonderhonorar in Höhe von 15 € pro Wohn- oder Gewerbeinheit und TG-Stellplatz (jedoch mindestens 300 € und max. 1.000 €) zzgl. Umsatzsteuer.

Die Rechnungsprüfung wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen, alle Fragen konnten beantwortet werden.

Ja-Stimmen:	386,4800
Nein-Stimmen:	50,6300
Enthaltungen:	66,2800

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 3) Entlastung und ggf. Wahl des Verwaltungsbeirates / Beiratsvorsitzenden

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

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Entlastung des Beirats für den Zeitraum des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Ja-Stimmen:	393,2000
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	110,1900

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 4) Diskussion und Beschlussfassung über die Erhöhung des Verwalterhonorars, Lastschrifteinzüge, digitale Kommunikation und die Anpassung des Verwaltervertrages

Vorwort Verwalterhonorar:

Sehr geehrte Kunden, durch enorme Kostensteigerung der Lebenshaltungskosten und dem immer noch anhaltenden Fachkräftemangel, wodurch die Personalkosten überproportional gestiegen. Um Ihnen weiterhin gute Serviceleistungen bieten zu können, müssen wir unser Personal laufend fortbilden und unsere Digitalisierung stetig fortsetzen. Zudem setzen uns Inflation und gestiegene Energie- und Mietkosten zu. Die aktuelle Gebühr für Eigentümergemeinschaften beträgt nach der II. Berechnungsverordnung seit 2023 = 410,96 Euro pro WE zzgl. USt. = 34,25 Euro netto bzw. 40,75 brutto pro Monat. Wir bitten Sie daher, um Zustimmung zu einer entsprechenden Preisanpassung

Vorwort Lastschriftinzüge:

Die Verwaltung regt an, dass alle Eigentümer eine Sepa-Einzugsermächtigung erteilen, die es dem Verwalter ermöglicht, die gem. jeweils beschlossenen Wirtschaftsplan geschuldeten laufenden monatlichen Wohngelder zum Beginn des jeweiligen Monats bzw. negative Abrechnungsspitzen aus den beschlossenen Jahresabrechnungen einzuziehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist darauf angewiesen, dass die Wohngeldzahlungen pünktlich erfüllt werden. Das ist deutlich besser gewährleistet, wenn dem Verwalter die Möglichkeit offensteht, die monatlichen Wohngeldzahlungen sowie etwaige Abrechnungsspitzen aus den Jahresabrechnungen im Wege des Sepa-Lastschriftverfahrens bei der Bank des Wohnungseigentümers einzuziehen. Auf diese Weise besteht zudem schnell Klarheit, ob und wer säumig ist, und können nötigenfalls wesentlich früher Schritte zur Beitreibung der Forderung ergriffen werden, was letztlich der Wohnungseigentümergeinschaft zugutekommt.

Ins Gewicht fallende Nachteile hat ein Wohnungseigentümer demgegenüber dadurch nicht zu befürchten, was vor allem in der einschlägigen Rechtsprechung schon seit Ende der 90er-Jahre so gesehen wird (vgl. beispielsweise OLG Hamburg, Beschluss vom 6. 4. 1998 - 2 Wx 97-97).

Grundlage für die Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Wohngeldes ist der von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan. Hält ein Wohnungseigentümer den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung für nicht gerechtfertigt, kann er den Beschluss gerichtlich überprüfen lassen. Außerdem könnte er, obwohl er zur Zahlung des monatlichen Wohngeldes verpflichtet ist, seiner Bank die Weisung erteilen, die zu erwartenden Lastschriften für bestimmte Wohngeldzahlungen erst gar nicht auszuführen, bis über den Wohngeldbeschluss der Wohnungseigentümer vom Gericht rechtskräftig entschieden worden ist. Der Wohnungseigentümer riskiert damit lediglich, dass er dann unter Umständen von dem Verwalter bzw. der GdWE gerichtlich auf Zahlung des Wohngeldes in Anspruch genommen wird. Dieses Risiko besteht aber auch dann, wenn eine Einziehungsermächtigung nicht erteilt wurde und der Wohnungseigentümer nicht zahlt. Für eine negative Abrechnungsspitze aus einer Jahresabrechnung gilt das gleichermaßen. Die Vorteile einer Sepa-Einzugsermächtigung überwiegen vermeintliche Nachteile also deutlich, weswegen ein entsprechender Beschluss, wonach die Wohnungseigentümer zur Teilnahme am Sepalastschriftverfahren verpflichtet werden, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. wieder nur OLG Hamburg, a.a.O.). Der Mehraufwand, den der Verwalter hat, wenn keine Einzugsermächtigung erteilt wird, soll von der GdWE vergütet und von demjenigen Eigentümer getragen werden, der nicht am Einzugsverfahren teilnimmt.

Vorwort digitale Kommunikation:

Das Wort Digitalisierung ist in aller Munde und jeder hat in der Pandemie mitbekommen, dass es ohne Homeoffice und digitale Lösungen nicht möglich ist, unsere Dienstleistungen zu erbringen. Aufgrund des Fachkräftemangels wird es immer wichtiger, ein sehr hohes Maß an Digitalisierung zu erlangen. Dies ist sehr kostenintensiv und stellt uns vor große Herausforderungen, denn unsere Mitarbeiter müssen sich ständig fortbilden. Umso wichtiger ist es, dass wir nunmehr unsere Kommunikationsstrukturen homologisieren, denn es ist nicht möglich für jeden Eigentümer individuelle Kommunikationskanäle (Post, Fax, Email, Homecase) zu etablieren.

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass das Verwalterhonorar ab dem 01.01.2024 auf 30,00 Euro netto pro Wohn-/Gewerbeeinheit und Monat zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, also aktuell 35,70 € brutto angepasst wird.

Ja-Stimmen:	366,1400
Nein-Stimmen:	137,2500
Enthaltungen:	0,0000

Der Beschluss ist angenommen

Beschluss:

Der monatliche Wohngeldvorschuss wird künftig, d.h. ab dem 01.07.2024 bei Fälligkeit vom Verwalter mittels Sepa-Lastschrift eingezogen. Der Verwalter erhält ab diesem Zeitpunkt ein zusätzliches Entgelt in Höhe 4,20 € netto (brutto 5,00 €) als Gebühr je Monat und je Einheit bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren.

Ja-Stimmen:	452,7600
Nein-Stimmen:	50,6300
Enthaltungen:	0,0000

Der Beschluss ist angenommen

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass ab sofort sämtliche Verwaltungsdokumente (Post, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle und sonstiges) ausschließlich über das Online-Portal Homecase und Email allen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Sollten einzelnen Eigentümern der Empfang vorgenannter Dokumente auf diesem Wege unmöglich sein, so können sie die Dokumente unter der Emailadresse Analog@ProLine.de als Postsendung anfordern. Pro Sendung werden dem jeweiligen Eigentümer dafür 25 Euro zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer als Aufwandsentschädigung (Arbeitskosten, Porto, Material) über die Wohngeldabrechnung als Kosten einzelner Nutzer der jeweils betreffenden Sondereigentumseinheit in Rechnung gestellt. Mehrere Dokumente in einer Sendung werden nur einmal berechnet.

Ja-Stimmen:	452,7600
Nein-Stimmen:	50,6300
Enthaltungen:	0,0000

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 5) Anpassung des Verwaltervertrages

Beschluss:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bevollmächtigt Frau Anja Ibsch und Herrn Thomas Klaus Beußer einen Nachtrag zum Verwaltervertrag über die Inhalte der vorgenannten Beschlussanträge zu diesem Tagesordnungspunkt zu unterzeichnen.

Ja-Stimmen:	366,1400
Nein-Stimmen:	94,4400
Enthaltungen:	42,8100

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 6) Kleine Instandhaltung: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Wohnungseingangstüren in der Wohnanlage

Der Antrag auf Erneuerung sämtlicher Wohnungseingangstüren ist auf Antrag des Eigentümers Peter Wolfram in die Tagesordnung aufgenommen worden. Bislang liegt noch keine Einschätzung der Notwendigkeit und kein Kostenangebot vor.

Beschluss:

Das von Herrn Wolfram kurz vor dem Versammlungstermin vorgelegte Kostenangebot der Firma GKL GmbH über 23.081,36 € wird den anwesenden Eigentümern zur Kenntnis gegeben.

Ja-Stimmen:	44,8100
Nein-Stimmen:	436,1100
Enthaltungen:	22,4700

Der Beschluss ist abgelehnt.

Zu TOP 7) Erläuterung und Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024

Die Verwaltung stellt den Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2024 vor. Die Zahlen des Wirtschaftsplans basieren auf den Erfahrungswerten der letzten Jahre sowie den bereits bekannten Vorauszahlungen der verschiedenen Versorger.

Beschluss:

Unter Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan 2024 mit Druckdatum 06.05.2024, genehmigt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die aus den Einzelwirtschaftsplänen ersichtlichen Vorschüsse zur Kostentragung und die dort vorgesehenen Rücklagen. Es wird jedoch folgende Änderung an den Wirtschaftsplänen vorgenommen: Position Verwalterhonorar beträgt 11.566,80 €. Der Einzelanteil des jeweiligen Eigentümers ändert sich entsprechend dem angegebenen Verteilerschlüssel. 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 01.01.2024.

Ja-Stimmen:	408,9500
Nein-Stimmen:	0,0000
Enthaltungen:	94,4400

Der Beschluss ist angenommen

Zu TOP 8) Bericht des Verwalters über die laufende Wirtschaftsperiode 2024

Der Verwalter berichtet über die Geschehnisse aus dem laufenden Wirtschaftsjahr.

Die Problematik der mehrwöchigen Ausfälle des Aufzuges, und die sehr mangelhafte Reaktion der Wartungsfirma KONE führten in der letzten Zeit 2 x zu diesen Ausfällen. Der Firma KONE wurde bei weiteren solcher Vorkommnisse die fristlose Kündigung des Wartungsvertrages in Aussicht gestellt.

Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter die Aufzugsanlage von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen zu lassen.

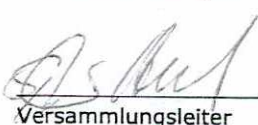
Zu TOP 9) Verschiedenes

Gartenpflege – die Miteigentümerin Frau Ibsch hat bisher die Pflegearbeiten unentgeltlich durchgeführt. Leider ist es Frau Ibsch nicht mehr möglich die anfallenden Arbeiten weiter vorzunehmen.

Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter Kostenangebote für die gärtnerischen Pflegearbeiten einzuholen. Anstehende Maßnahmen an den Grünflächen werden zunächst nach Erfordernis beauftragt.

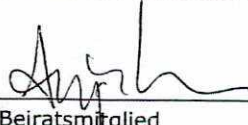
Zur nächsten Eigentümerversammlung wird ein Vorschlag inklusive Kostenangeboten zur Umgestaltung des Müllstandplatzes und der Schaffung von Fahrradstellplätzen vorgelegt.

Die Versammlung wurde um 17:10 Uhr durch die Versammlungsleitung geschlossen.



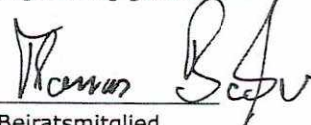
Versammlungsleiter

Sylvia Hertelt



Beiratsmitglied

Anja Ibsch



Beiratsmitglied

Thomas Klaus Beußer

Anwesenheit ordentliche Eigentümerversammlung

110

Datum: 31.05.2024

Mandant 5000 WEG mit und ohne SE
Kreis 39 Adalbertstr. 36
Objekt 5430 GdWE Adalbertstraße 36

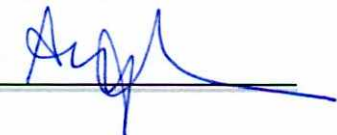

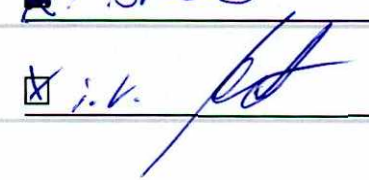


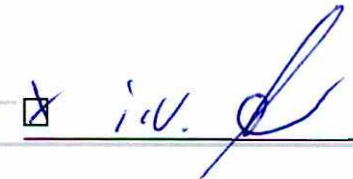
Nr	Namen	Miteigentü	bevollm.	Unterschrift
601	Atmaca, Özgür	38,4600	<input type="checkbox"/>	
2400	Becker, Max	21,4700		
91105		1,0000		
		22,4700	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>i.v. Becker</i>
1001	Beußler, Thomas Klaus Erik	38,4600	<input type="checkbox"/>	<i>Beußler</i>
1101	Bradatsch, Mike Bradatsch, c/o Frau Rina	42,8100	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>i.v. Bradatsch</i>
700	Dressel, Alfred	42,8100		
1800		38,4600		
90500		1,0000		
		82,2700	<input type="checkbox"/>	
2004	Duffy, Paul Francis	28,1800		
91005		1,0000		
		29,1800	<input type="checkbox"/>	
1601	Eigentümer, IPC Invest GmbH Schormann, Philipp	36,5300	<input type="checkbox"/>	
90901	Eigentümer, IPC Invest GmbH Schormann, Philipp	1,0000	<input type="checkbox"/>	
2500	Häßler, Werner	28,1200		
90100	Häßler, Hildegard	1,0000		
		29,1200	<input type="checkbox"/>	
1201	Heckel von Strenge, Lisa Claudia Schoof, Mark	44,3400	<input type="checkbox"/>	<i>M. Schoof</i>
90701	Heckel von Strenge, Lisa Claudia Schoof, Mark	1,0000	<input type="checkbox"/>	<i>M. Schoof</i>
1303	Horstmann, Peter	28,6100	<input type="checkbox"/>	

Anwesenheit ordentliche Eigentümersammlung

110

Datum: 31.05.2024

Mandant 5000 WEG mit und ohne SE
Kreis 39 Adalbertstr. 36
Objekt 5430 GdWE Adalbertstraße 36


Nr	Namen	Miteigentü	bevollm.	Unterschrift
301	Ibsch, Anja	27,9200	<input type="checkbox"/>	
900	Käfer, Thomas	28,6100	<input type="checkbox"/>	
1401	Krüger, Klaas	38,4600	<input type="checkbox"/>	
1701	Lange, Eberhard	28,6100		
90201	Bremer, Martina	1,0000		
		29,6100	<input checked="" type="checkbox"/>	
102	Özcan, Dennis	24,0500	<input checked="" type="checkbox"/>	
1900	Putke, Marianne	42,8100		
2300		42,2700		
2600		51,4300		
91300		1,0000		
91400		1,0000		
91500		1,0000		
		139,5100	<input type="checkbox"/>	
2200	Reinecke, Ulrich	37,7800	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Reinecke, Evelyn			
501	Schöpe, Harald	28,6100	<input type="checkbox"/>	
90803	Seehawer, Sven	1,0000	<input type="checkbox"/>	
401	Serban, Adrian	31,7900	<input type="checkbox"/>	
1500	Simon-Rittmann, Marlies	42,8100		
90400		1,0000		
		43,8100	<input checked="" type="checkbox"/>	
2100	Stübiger, Ing. Carl	28,6100		
91200		1,0000		
		29,6100	<input type="checkbox"/>	
90600	Wolfram, Peter	1,0000	<input type="checkbox"/>	

Anwesenheit ordentliche Eigentüerversammlung

110

Datum: 31.05.2024

Mandant 5000 WEG mit und ohne SE
Kreis 39 Adalbertstr. 36
Objekt 5430 GdWE Adalbertstraße 36

Nr	Namen	Miteigentu	bevollm.	Unterschrift
2701	Wolfram, Peter	40,2400	<input type="checkbox"/>	
800	Wolfram, Peter	52,1200	<input type="checkbox"/>	
90302	Wolfram, Peter	1,0000	<input type="checkbox"/>	
202	Zenon Properties Development GmbH	50,6300	<input checked="" type="checkbox"/> i.v.	
Schlüsselsumme:		1.000,0000		

