

<b>WEG Stralauer Allee 13-14 in 10245 Berlin</b> <b>Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2021</b>
--

**Datum:**

Dienstag, 26.10.2021

**Ort:**

Spreespeicher Event GmbH  
Stralauer Allee 2  
10245 Berlin

**Beginn:** 16:15 Uhr

**Ende:** 21:30 Uhr

Anwesend sind:

von der Verwaltung:

Fred Beyer

Julia Kerner

Miriam Kienast

von den Wohnungseigentümern:

anwesende oder mit Vollmacht vertretene Eigentümer mit insgesamt 6.665,32 Miteigentumsanteilen von 10.000 Miteigentumsanteilen.

Es werden die folgenden Tagesordnungspunkte abgehandelt:

<b>TOP 1</b>	<b>Förmlichkeiten</b>
--------------	-----------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Begrüßung der Teilnehmer durch die Verwaltung und Einwände gegen Form und Frist der Einladung</b>
----------------	--

Die Verwaltung begrüßt die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft WEG Stralauer Allee 13-14 und stellt die von der Verwaltung anwesenden Teilnehmer kurz vor. Ferner verweist sie auf die form- und fristgerechte Einladung zur Eigentümerversammlung und eröffnet die allen Eigentümern bekannte Tagesordnung.

Gegen Form und Frist der Einladung werden keine Einwände erhoben.

<b>TOP 1.2</b>	<b>Feststellung der Beschlussfähigkeit</b>
----------------	--

Die Eigentümerversammlung ist unabhängig der anwesenden / vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Um 16:15 Uhr sind 6.665,32 von 10.000 Miteigentumsanteilen anwesend und vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

<b>TOP 1.3</b>	<b>Wahl des Versammlungsleiters</b>
----------------	-------------------------------------

Gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führt die Verwaltung den Vorsitz in der Versammlung. Die Versammlung wird von Fred Beyer geleitet.

<b>TOP 1.4</b>	<b>Stimmrecht</b>
----------------	-------------------

Das Stimmrecht bestimmt sich gemäß der Gemeinschaftsordnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

<b>TOP 1.5</b>	<b>Beschluss über die Tagesordnung</b>
----------------	--

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung wurde jeder Eigentümer über die zu beschließenden Tagesordnungspunkte in Kenntnis gesetzt. Anträge zur Änderung bzw. Vorschläge zur Tagesordnung liegen dem Verwalter nicht vor.

Beschlussfassung:

Die vom Verwalter vorgelegte Tagesordnung wird von der Eigentümergeinschaft angenommen und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

6.443,66 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

81,33 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 2</b>	<b>Bericht der Verwaltung über den Verlauf des Wirtschaftsjahres</b>
--------------	--

<b>TOP 3</b>	<b>Bericht des Verwaltungsbeirates</b>
--------------	--

<b>TOP 4</b>	<b>Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2019 und 2020</b>
--------------	---

Die Verwaltung hat über das Wirtschaftsjahr 2020 abgerechnet. Die Einzelhausgeldabrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2020 mit zusätzlichen Erläuterungen wurde den Eigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung zugeschickt. Fragen zur Abrechnung werden seitens der Verwaltung beantwortet.

<b>TOP 4.1</b>	<b>Einforderung von Nachschüssen / Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2019</b>
----------------	--

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2019 mit Druckdatum vom 13.11.2020, werden die aus den Einzeljahresabrechnungen ersichtlichen Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2020, mit Fälligkeit der Nachschüsse zum 01.11.2021 und Auszahlungsfälligkeit der Guthaben zum 01.11.2021 genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

4.517,99 Ja-Stimmen gen	1.550,36 Nein-Stimmen	596,97 Enthaltun-
----------------------------	-----------------------	-------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 4.2</b>	<b>Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2020</b>
----------------	--

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2020 mit Druckdatum vom 13.09.2021, werden die aus den Einzeljahresabrechnungen ersichtlichen Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2020, mit Fälligkeit der Nachschüsse zum 01.11.2021 und Auszahlungsfälligkeit der Guthaben zum 01.11.2021 genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

4.634,09 Ja-Stimmen gen	1.550,36 Nein-Stimmen	480,87 Enthaltun-
----------------------------	-----------------------	-------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 5</b>	<b>Beschlussfassung über Abschluss Wartungsvertrag Rauchwarnmelder</b>
--------------	--

Beschlussfassung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt nach den gesetzlichen Grundlagen die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den Wohnungen durch Abschluss eines Wartungsvertrags mit dem derzeit gebundenen Messdienstleister zu den vorliegenden Kosten. Die Finanzierung erfolgt über die laufende Bewirtschaftung.

Abstimmungsergebnis:

5.305,43 Ja-Stimmen

1.296,44 Nein-Stimmen

63,45 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 6</b>	<b>Beschlussfassung über Abschluss Wartungsvertrag Fenster und Jalousien</b>
--------------	--

<b>TOP 6.1</b>	<b>Beschlussfassung über Abschluss Wartungsvertrag Fenster u. Türen</b>
----------------	---

Beschlussfassung:

Es wird beschlossen, alle Fenster, Balkontüren und Hauseingangstüren in der Wohnanlage Stralauer Allee 13,14 jährlich zu warten und die Beschläge und Verriegelungen neu einzustellen. Mit der Durchführung der Wartungsarbeiten an Fenster und Türen wird die Firma Jähne beauftragt. Die Kosten betragen ca. 20.000,00 Euro und werden aus der laufenden Bewirtschaftung finanziert.

Abstimmungsergebnis:

4.164,91 Ja-Stimmen  
gen

2.241,65 Nein-Stimmen

258,76 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 6.2</b>	<b>Beschlussfassung über Abschluss Wartungsvertrag Jalousien</b>
----------------	--

Beschlussfassung:

Es wird beschlossen, alle Jalousieanlagen in der Wohnanlage Stralauer Allee 13,14 jährlich zu warten. Mit der Durchführung der Wartungsarbeiten an den Jalousieanlagen wird die Firma Warema beauftragt. Die Kosten betragen ca. 18.000,00 Euro und werden aus der laufenden Bewirtschaftung finanziert.

Abstimmungsergebnis:

4.116,95 Ja-Stimmen  
gen

2.289,61 Nein-Stimmen

258,76 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 7</b>	<b>Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2022</b>
--------------	---

Der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2022 ist jedem Eigentümer mit Einladungsschreiben zugegangen. Fragen zu den Plankosten werden Seides der Verwaltung beantwortet.

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan 2022 mit Druckdatum vom 04.10.2021, genehmigt die Eigentümergemeinschaft die aus den Einzelwirtschaftsplänen ersichtlichen Vorschüsse zur Kostentragung und die dort vorgesehenen Rücklagen mit Fälligkeit des monatlichen zu zahlenden Betrages zum 3. eines jeden Monats.

Abstimmungsergebnis:

5.961,65 Ja-Stimmen	446,08 Nein-Stimmen	257,59 Enthaltungen
---------------------	---------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 8</b>	<b>Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters 2019/2020</b>
--------------	--

<b>TOP 8.1</b>	<b>Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters 2019/2020</b>
----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem Verwalter für die Kalenderjahre 2019 und 2020 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

3.023,54 Ja-Stimmen	3.276,96 Nein-Stimmen	364,82 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 8.2</b>	<b>Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters 2019 / 2020 - Beschlussantrag des Verwaltungsbeirates</b>
----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, über die Entlastung des Verwalters erst nach Vorlage des Prüfberichtes der von der WEG beauftragten Prüfer für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

3.336,99 Ja-Stimmen	2.918,77 Nein-Stimmen	409,56 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 9</b>	<b>Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2020</b>
--------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem Verwaltungsbeirat für die Kalenderjahre 2019 und 2020 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

4.732,91 Ja-Stimmen gen	1.674,25 Nein-Stimmen	258,16 Enthaltun- gen
----------------------------	-----------------------	--------------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 10</b>	<b>Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters</b>
---------------	--

<b>TOP 10.1</b>	<b>Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Es wird beschlossen, die Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin für den Zeitraum 11.06.2022 - 31.12.2024 als Verwalterin wieder zu bestellen. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, den bestehenden Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung Optima GmbH gemäß §309 BGB mit einem Nachtrag für 2 Jahre mit einer einmaligen Verlängerung zu verlängern.

Abstimmungsergebnis:

2.961,99 Ja-Stimmen gen	3.130,76 Nein-Stimmen	572,57 Enthaltun- gen
----------------------------	-----------------------	--------------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 10.2</b>	<b>Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters - Beschlussantrag des Verwaltungsbeirates</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Es wird beschlossen, die Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin für den Zeitraum 11.06.2022 - 31.12.2022 als Verwalterin wieder zu bestellen. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt den bestehenden Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung Optima GmbH gemäß §309 BGB zu verlängern.

Abstimmungsergebnis:

4.149,09 Ja-Stimmen gen	1.986,17 Nein-Stimmen	530,06 Enthaltun- gen
----------------------------	-----------------------	--------------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 11</b>	<b>Beschlussfassung über die Neubestellung des Verwaltungsbeirats</b>
---------------	---

Gemäß § 29 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer die Wahl eines Verwaltungsbeirates beschließen. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Laut Wohnungseigentumsgesetz kann der Verwaltungsbeirat aus bis zu 3

Mitgliedern bestehen. Es stellen sich Herr Hausschild, Herr Pfeiderer und Herr Belokryptov als Beiräte zur Wahl. Die Eigentümer begrüßen es, dass die o.g. Eigentümer sich für das Amt zur Verfügung stellen.

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt,

**Herrn Hausschild**

in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat wird auf der nächsten Eigentü-  
merversammlung erneut zur Wahl gestellt.

Abstimmungsergebnis:

4.765,43 Ja-Stimmen	357,57 Nein-Stimmen	1.542,32 Enthaltun- gen
---------------------	---------------------	----------------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt,

**Herrn Belokryptov**

in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat wird auf der nächsten Eigentü-  
merversammlung erneut zur Wahl gestellt.

Abstimmungsergebnis:

3.416,81 Ja-Stimmen	1.792,37 Nein-Stimmen	1.456,14 Enthaltun- gen
---------------------	-----------------------	----------------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt,

**Herrn Pfeiderer**

in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat wird auf der nächsten Eigentü-  
merversammlung erneut zur Wahl gestellt.

Abstimmungsergebnis:

4.180,30 Ja-Stimmen	1.024,64 Nein-Stimmen	1.460,38 Enthaltun- gen
---------------------	-----------------------	----------------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 12</b>	<b>Beschlussfassung über Online- Teilnahme an Eigentümerversammlungen</b>
---------------	---

Beschlussfassung:

Im Zuge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 haben sich zahlreiche Neuerungen und Änderungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Wohnungseigentümergeinschaften ergeben. Dabei wurden auch mehrere Grundlagen zur Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen vereinfacht oder dem Stand der heutigen, modernen Technik angepasst.

Der Eigentümergeinschaft wird durch entsprechende Beschlusskompetenz (mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden und vertretenden Eigentümer) die Möglichkeit eingeräumt darüber zu entscheiden, ob zukünftig eine Online - Teilnahme an der Präsenzveranstaltung "Eigentümerversammlung" ermöglicht werden soll oder eben auch nicht. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es allerdings nicht, die Präsenzveranstaltung insgesamt zugunsten einer reinen Online- Versammlung abzuschaffen.

Den Wohnungseigentümern wird es für die nächsten zwei Eigentümerversammlungen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz gestattet, an der Versammlung - auch ohne physische Anwesenheit am Versammlungsort - teilzunehmen und dabei im Wege einer elektronischen Kommunikation:

- (1) die Präsenzveranstaltung vor Ort per Ton- und Bildübertragung passiv zu verfolgen,
- (2) per Ton- und Bildübertragung an der Diskussion teilzunehmen und dabei insbesondere Fragen zu stellen und Antworten zu geben und
- (3) per Ton- und Bildübertragung Anträge zu stellen.

Die Auswahl des für die Eigentümerversammlung zur Anwendung gelangenden elektronischen Kommunikationssystems obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters. Es muss die Teilhaberechte der Wohnungseigentümer nach dem Inhalt der vorstehenden Beschlussfassung grundsätzlich ermöglichen. Die Auswahl des Versammlungsraumes/-Ortes ist so vorzunehmen, dass ein allgemein anerkanntes elektronisches Kommunikationssystem zur Verfügung steht, welches die Teilnahme nach Maßgabe des vorstehenden Beschlussinhaltes grundsätzlich ermöglicht.

Die Online-Teilnehmer verpflichten sich, keine Aufzeichnungen (Video- & Ton) vorzunehmen und nur berechtigten Personen im Sinne des WEG- Gesetzes und der Gemeinschaftsordnung den Zugang zur nicht öffentlichen Eigentümerversammlung einzuräumen. Das Stimmrecht kann über die Online - Teilnahme nicht ausgeübt werden und ist daher im Vorfeld mittels Vollmacht weisungsgebunden / weisungsunabhängig vorzunehmen. Die Verwaltung erhält für den Mehraufwand jeder Online basierenden Versammlung ein pauschales Sonderhonorar in Höhe von 500,00 Euro zzgl. MwSt./ Versammlung.

Abstimmungsergebnis:

3.585,75 Ja-Stimmen  
gen

2.080,48 Nein-Stimmen

999,09 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.



<b>TOP 13</b>	<b>Beschlussfassung über die nachbarschaftliche Vereinbarung</b>
---------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt dem Nachbarn die während der Bauphase den in der Anlage 3 markierten Bereich für die Zwecke der Durchführung des Bauvorhabens mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,5 Metern zu betreten und zu benutzen, und den Bereich während der Bauphase durch die Aufstellung eines Bauzauns angemessen zu sichern. Als Ausgleich für die Gestattung der Nutzung und Betretung zahlt der Nachbar einmalig eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 5.000,00 Euro.

Ferner wird gestattet das Überschwenken des Grundstückes mittels eines Baukran gestattet. Das Überschwenkungsrecht besteht nur, wenn an dem Ausleger des Baukrans keine Lasten befestigt sind.

Dem Nachbarn wird gestattet während der Bauphase in dem in der Anlage 4 dargestellten Bereich Rückverankerungen in das Grundstück der WEG einzubringen und dort dauerhaft zu belassen. Als Ausgleich für die Gestattung der Rückverankerungen erhält die WEG einmalig einen Betrag in Höhe von 500,00 Euro pro Anker. Die Hausverwaltung Optima GmbH wird bevollmächtigt die Nachbarschaftliche Vereinbarung zu zeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgte keine Beschlussfassung.

<b>TOP 14</b>	<b>Beschlussfassung über die Genehmigung zur Vereinbarung über die erstmalige Ordnungsgemäße Herstellung zwischen WEG und Bauwerk</b>
---------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Abschluss der Vereinbarung vom 04.10.2021 mit der BAUWERK Stralauer Allee GmbH & Co. KG mit einem unter Punkt B / I. angepassten Betrag in Höhe von 100.000,00 € und bevollmächtigt die Verwaltung, die Vereinbarung in Abstimmung mit dem Veraltungsbeirat abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

4.511,43 Ja-Stimmen	1.761,03 Nein-Stimmen	392,86 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 15</b>	<b>Beschlussfassung über die Nutzungsregelung Bootsanlegestelle</b>
---------------	---

<b>TOP 15.1</b>	<b>Nutzungsregelung Bootsanlegestelle gem. Nutzungskonzept des Herrn Thamm</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Gemeinschaft beschließt, dass das vorgeschlagene Nutzungskonzept des Herrn Thamm zur Beschlussfassung zur nächsten Eigentümerversammlung vorbereitet werden soll.

Abstimmungsergebnis:

1.838,02 Ja-Stimmen                      4.091,66 Nein-Stimmen                      735,64 Enthaltungen

Der Beschluss wird nicht angenommen.

**TOP 15.2                      Nutzungsregelung Bootsanlegestelle gem. Nutzungskonzept des Verkäufers**

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft beschließt den Abschluss der Vereinbarung Bootssteg vom 04.10.2021 mit der BAUWERK Stralauer Allee GmbH & Co. KG und bevollmächtigt die Verwaltung, die Vereinbarung in der vorliegenden Fassung für die Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen. Ferner beschließt die Gemeinschaft, dass die Steganlage als Anleger für Sport- und Freizeitboote zur saisonalen Nutzung dienen soll. Der Bootsanlegesteg hat eine Länge von 50m und eine Breite von 2,80m. Somit dürfen maximal acht Motor-, Ruder- und Tretboote parallel zur Uferwand anlegen. Gemäß der öffentlich-rechtlichen Genehmigung besteht die betriebliche Auflage, dass anlegende Boote die Länge von 6 m nicht überschreiten dürfen. Da es sich um eine private Steganlage handelt, erfolgt der Zugang über eine Tür mit Schließanlage im Geländer.

Der Steg ist nicht dafür ausgelegt, Boote zu Wasser zu lassen. Zudem dürfen nicht ganzjährig Boote angelegt werden. Der Steg unterliegt einer saisonalen Nutzung.

Die Gemeinschaft wird ferner für einen ordnungsgemäßen Betrieb und die Umsetzung des beigefügten Nutzungsplanes sorgen. Der Nutzungsplan sieht neben der Nutzung für die WEG 4 exklusive Plätze für die Penthäuser: A.19, C78, D24 und F80 vor. Die laufenden Kosten und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten des Bootssteiges werden zur Hälfte von den 4 Eigentümern der Penthaus Wohnungen getragen.

Abstimmungsergebnis:

2.657,67 Ja-Stimmen                      2.140,61 Nein-Stimmen                      1.867,04 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

**TOP 16                      Beschlussfassung über die Errichtung einer erhöhten Zaunanlage zur Abgrenzung des Bootsteiges zur Uferpromenade**

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft genehmigt, die Erhöhung der Zaunanlage im Bereich des Bootsanlegersteigs. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Beauftragung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat sowie der entsprechenden Genehmigung durch die zuständige Behörde von der Senatsverwaltung nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot zu beauftragen. Die Kosten für diese Maßnahme in Höhe von max. 7.200,00 € werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage finanziert. Sofern die Nutzungsvereinbarung des Verkäufers beschlossen wurde werden 50 % der Kosten von den jeweiligen Nutzungsberechtigten Penthäusern getragen.

Abstimmungsergebnis:

3.904,96 Ja-Stimmen                      2.424,04 Nein-Stimmen                      336,32 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 17</b>	<b>Beschlussfassung über die Installation einer Videoanlage</b>
---------------	---

<b>TOP 17.1</b>	<b>Beschlussfassung über die Installation einer Videoanlage Lobbybereiche Haus 13</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft WSE Stralauer Allee 13 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung in den Lobbybereichen Hauseingang 13 und Hauseingang 13a mit je 2 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und maximal 4 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurzweilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Beauftragung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat sowie nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot zu beauftragen. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 7.200,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der WSE Stralauer Allee 13 finanziert.

Abstimmungsergebnis:

1.834,22 Ja-Stimmen	1.353,28 Nein-Stimmen	105,57 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

*nur für Eigentümer des Abrechnungskreises 801 - Stralauer 13 WE*

<b>TOP 17.2</b>	<b>Beschlussfassung über die Installation einer Videoanlage Lobbybereiche Haus 14</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft WSE Stralauer Allee 14 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung in den Lobbybereichen Hauseingang 14 und Hauseingang 14a mit je 2 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und maximal 4 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurzweilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Beauftragung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat sowie nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot zu beauftragen. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 7.200,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der WSE Stralauer Allee 14 finanziert.

Abstimmungsergebnis:

1.400,95 Ja-Stimmen	1.525,45 Nein-Stimmen	270,85 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

*nur für Eigentümer des Abrechnungskreises 802 - Stralauer 14 WE*



<b>TOP 17.3</b>	<b>Beschlussfassung über Installation Videoanlage Tiefgarage Haus 13</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft WSE Stralauer Allee 13 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung in der Tiefgarage mit je 2 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und maximal 2 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurzweilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Beauftragung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat sowie nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot zu beauftragen. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 3.600,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der WSE Stralauer Allee 13 finanziert.

Abstimmungsergebnis:

60 Ja-Stimmen

25 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

*nur für Eigentümer des Abrechnungskreises 801 - Stralauer 13 WE, 803 - Stralauer 13 TG*

<b>TOP 17.4</b>	<b>Beschlussfassung über Installation Videoanlage Tiefgarage Haus 14</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft WSE Stralauer Allee 14 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung in der Tiefgarage mit je 2 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und maximal 2 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurzweilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Beauftragung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat sowie nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot zu beauftragen. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 3.600,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der WSE Stralauer Allee 13 finanziert.

Abstimmungsergebnis:

55 Ja-Stimmen

30 Nein-Stimmen

5 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

*nur für Eigentümer des Abrechnungskreises 802 - Stralauer 14 WE, 804 - Stralauer 14 TG*

<b>TOP 17.5</b>	<b>Beschlussfassung über Installation Videoanlage Bootsteg</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft WSE Stralauer Allee 13/14 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung auf dem Bootsteg mit je 2 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und maximal 2 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurz-

weilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 5.000,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

Abstimmungsergebnis:

1.833,14 Ja-Stimmen	4.502,81 Nein-Stimmen	329,37 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 17.6</b>	<b>Beschlussfassung über Installation Videoanlage Außenstellplätze</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft Stralauer Allee 13,14 beschließt zur Überwachung der Abwehr von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner eine Videoüberwachung auf den Außenstellplätzen mit ca. 6 Kameras zu installieren. Die Videoanlage soll aus einer Basisstation und ca. 6 Kameras bestehen. Die Videoaufnahmen sollen nur kurzweilig (max. 72 h) gespeichert werden und ausschließlich von den Strafverfolgungsbehörden eingesehen werden. Im Zuge des Einbaus wird eine Beschilderung angebracht, welche auf die Videoüberwachung hinweist. Die Kosten für die Anschaffung und Montage betragen maximal 8.000,00 € und werden aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

Abstimmungsergebnis:

1.960,66 Ja-Stimmen	4.375,29 Nein-Stimmen	329,37 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 18</b>	<b>Beschlussfassung über Maßnahmen zur Verbesserung der Parkraumbewirtschaftung</b>
---------------	---

<b>TOP 18.1</b>	<b>Beschlussfassung über die Installation von Parkbügeln auf den Außenstellplätzen</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Installation von Parkbügeln auf den 78 Außenstellplätzen einheitlich vornehmen zu lassen. Die Beauftragung der Maßnahme erfolgt nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot und nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat durch die Verwaltung. Die Kosten in Höhe von max. 15.678,00 € zzgl. jeweils geltender Mehrwertsteuer werden per Sonderumlage durch die Sondernutzungsberechtigten der Außenstellplätze getragen. Die Sonderumlage ist zur Zahlung am 01.01.2022 fällig.

Abstimmungsergebnis:

3.411,73 Ja-Stimmen	2.815,10 Nein-Stimmen	438,49 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 18.2</b>	<b>Beschlussfassung über zusätzliche Schilder zur Montage auf den Außenstellplätzen</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation von zusätzlichen einheitlichen Schildern auf den 78 Außenstellplätzen. Die Beauftragung der Maßnahme erfolgt nach Vorlage von mindestens zwei Vergleichsangeboten und nach vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat durch die Verwaltung. Die Kosten in Höhe von max. 9.750,00 € zzgl. jeweils geltender Mehrwertsteuer werden per Sonderumlage durch die Sondernutzungsberechtigten der Außenstellplätze getragen. Die Sonderumlage ist zur Zahlung am 01.01.2022 fällig.

Abstimmungsergebnis:

1.269,57 Ja-Stimmen  
gen

3.808,49 Nein-Stimmen

1.587,26 Enthaltungen

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 18.3</b>	<b>Beschlussfassung über die Installation von Pfosten zur Durchfahrtsbeschränkung</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation von 6 Stück Pfosten mit Feuerwehdreikant zur Durchfahrtsbeschränkung zur Spree hin. Die Kosten für die Maßnahme betragen max. 3.200,00 € brutto. Die Beauftragung erfolgt nach Vorlage von mindestens zwei Vergleichsangeboten und nach vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat durch die Verwaltung. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

3.951,84 Ja-Stimmen

2.201,95 Nein-Stimmen

511,53 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 19</b>	<b>Beschlussfassung über Installation eines Bewässerungssystems</b>
---------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Installation einer Bewässerungsanlage für die Gemeinschaftsflächen im EG sowie für beide Dachbereiche.

Die Beauftragung der Maßnahme erfolgt nach Vorlage von mindestens einem weiteren Vergleichsangebot und nach vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die Kosten dieser Maßnahme betragen maximal auf 29.161,74 € Netto zzgl. geltender Mehrwertsteuer. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt per Sonderumlage. Die Finanzierung der Maßnahme ist zum 01.02.2022 fällig.

Abstimmungsergebnis:

4.476,16 Ja-Stimmen

1.710,16 Nein-Stimmen

479 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 20</b>	<b>Beschlussfassung über Sicht- und Sonnenschutzkonzept auf den Balkonen/ Terrassen</b>
---------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergeinschaft beschließt ein einheitliches Farbkonzept für die Anbringung eines Sichtschutzes an Balkongeländern und von Markisen. Ein Sichtschutz an Balkongeländern darf nur an kleinen Balkonen angebracht werden und soll in einem weißen Farbton gehalten sein. Bei Markisen sollen das Gestell in Weiß und der Markisenstoff in Weiß gehalten sein.

Es wird beschlossen, dass die Anbringung von Markisen grundsätzlich erlaubt wird, wobei vorab eine Genehmigung über die Verwaltung einzuholen ist. Die hier festgelegten technischen und optischen Richtlinien sind einzuhalten.

Sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Montage, Wartung, Instandsetzung dem Rückbau sowie der Beseitigung von Beschädigungen an der Fassade oder dem Gemeinschaftseigentum entstehen, gehen voll zu Lasten des Eigentümers. Werden Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durch die Gemeinschaft beschlossen, für deren Ausführung der Rückbau der Markisen notwendig ist, hat der jeweilige Eigentümer einer Markise die notwendige Baufreiheit zu eigenen Lasten zu schaffen.

Die Anbringung von Markisen muss im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt und durch diese genehmigt werden.

Abstimmungsergebnis:

4.072,62 Ja-Stimmen	2.108,28 Nein-Stimmen	484,42 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 21</b>	<b>Beschlussfassung über Sicht- und Sonnenschutzkonzept auf den Balkonen/ Terrassen - Beschlussantrag des Verwaltungsbeirates</b>
---------------	---

Da TOP 20 bereits mehrheitlich angenommen wurde erfolgte zu TOP 21 keine Beschlussfassung.

<b>TOP 22</b>	<b>Beschlussfassung über die Genehmigung von Filmaufnahmen</b>
---------------	--

Beschlussfassung:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Filmaufnahmen unter Einhaltung der folgenden Punkte zu gestatten:

Jede Filmaufnahme muss mit einer Frist von mindestens 3 Wochen vorher schriftlich angekündigt werden. Dies betrifft sowohl Dreharbeiten im Sondereigentum als auch im Gemeinschaftseigentum.

Der Verwaltung muss der genaue Umfang der Filmarbeiten mitgeteilt werden, das heißt: Zeitraum der Maßnahme inkl. Benennung von Drehzeiten sowie Auf- und Abbauzeiten, Angaben über die genutzten Flächen (Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum) und Angaben zu besonderen Beeinträchtigungen für die Bewohner (Blockade des Aufzuges o.ä.).

Der Verwaltung werden die vollständigen Kontaktdaten der Filmproduktion mitgeteilt. Der Verwaltung muss der Nachweis einer Haftpflichtversicherung der Filmproduktion vorgelegt werden.

Bei einem Filmdreh innerhalb des Sondereigentums ist auf Grund der Nutzung von Gemeinschaftsflächen bzw. dem Transport von sperrigem Material durch das Treppenhaus pro

Filmtag eine Pauschale von 500,00 € netto an die WEG zu entrichten. Bei einem Filmdreh im Gemeinschaftseigentum ist die Nutzungsentschädigung individuell zu ermitteln und mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

Es findet eine gemeinsame Objektbegehung vor und nach der Maßnahme mit dem Hauswart statt.

Pro Tag sollen die Filmarbeiten 8 Stunden nicht überschreiten und der Dreh soll nicht länger als 3 Tage dauern.

Die Filmaufnahmen werden auf Grund von Ruhestörungen sowie etwaiger Beschädigungen im Objekt auf max. 6 pro Jahr begrenzt.

Die Filmproduktion informiert die Bewohner des Hauses mindestens 5 Tage vor Beginn der Maßnahme über die Art und den Umfang der Filmarbeiten per Hausaushang.

Die Filmproduktion stellt nach Abschluss der Dreharbeiten den Ursprungszustand wieder her und reinigt die genutzten Flächen.

Vor Erteilung der Genehmigung durch die Verwaltung ist jeweils der Verwaltungsbeirat zu kontaktieren.

Dieser Beschlusspunkt ersetzt nicht die zu erteilende Drehgenehmigung seitens der Verwaltung. Sie stellt nur eine Grundlage für die Verwaltung dar. Dreharbeiten ohne die Zustimmung der Verwaltung sind nicht gestattet.

Die Einnahmen werden unter "Sonstige Einnahmen" verbucht und mit der Hausgeldabrechnung den Eigentümern gutgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

4.425,69 Ja-Stimmen  
gen

1.193,43 Nein-Stimmen

1.046,20 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 23</b>	<b>Beschlussanträge</b>
---------------	-------------------------

<b>TOP 23.1</b>	<b>Beschlussantrag des VBR: Beauftragung externer Prüfer zur Unterstützung VBR Belegprüfung</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, eine kostenpflichtige Buchprüfung für die Kalenderjahre 2019 und 2020 durch die Haus- und Grundbesitz Verwaltung GmbH gemäß Angebot vom 10.09.2021 zu beauftragen. Die Kosten von maximal 2.800,00 € brutto werden aus der laufenden Bewirtschaftung finanziert.

Abstimmungsergebnis:

3.786,76 Ja-Stimmen  
gen

2.392,18 Nein-Stimmen

486,38 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.



<b>TOP 23.2</b>	<b>Beschlussanträge auf Genehmigung von Zaunerrichtung zur Abgrenzung der Dachsondernutzungsflächen</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Montage von Zäunen zur Abgrenzung der Sondernutzungsflächen zu den gemeinschaftlichen Flächen auf den Dächern grundsätzlich erlaubt wird, wobei vorab eine Genehmigung über die Verwaltung einzuholen ist. Die hier festgelegten technischen und optischen Richtlinien sind einzuhalten.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt die Genehmigung unter den nachfolgenden Voraussetzungen zu erteilen:

1.

Abstimmungsergebnis:

3.464,66 Ja-Stimmen	2.710,75 Nein-Stimmen	489,91 Enthaltungen
---------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

<b>TOP 23.3</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümer Pfeiderer: Installation eines "HomeLink" kompatiblen Empfängers des Garagentorantriebes</b>
-----------------	---

Der Beschlussantrag wurde von Herrn Pfeiderer zurückgenommen.

<b>TOP 23.4</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Abwahl Hausverwaltung Optima</b>
-----------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die derzeit amtierende Hausverwaltung Optima (Living) GmbH mit Wirkung zum nächstmöglichen Zeitpunkt abberufen wird. Der abgeschlossene Verwaltervertrag endet ebenfalls zum nächstmöglich, spätestens jedoch sechs Monate nach Ablauf der Abberufung.

Abstimmungsergebnis:

569,73 Ja-Stimmen	5.461,25 Nein-Stimmen	634,34 Enthaltungen
-------------------	-----------------------	---------------------

Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 23.5</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Neuwahl einer Hausverwaltung</b>
-----------------	--

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgte keine Beschlussfassung.

<b>TOP 23.6</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Installation eines "HomeLink" kompatiblen Empfängers des Garagentorantriebes</b>
-----------------	--

Der Beschlussantrag wurde zurückgenommen.

<b>TOP 23.7</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Kündigung Hauswartvertrag</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass beide Verträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden. Der Verwaltungsbeirat wird von der WEG bevollmächtigt, den Hauswartsdienstleistungsvertrag mit dem neuen Dienstleister auszuhandeln und im Namen der WEG zu unterzeichnen. Im Anschluss wird allen EigentümerInnen eine Kopie des gegengezeichneten Vertrags zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

951,89 Ja-Stimmen                      4.153,64 Nein-Stimmen                      1.559,79 Enthaltungen  
Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 23.8</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Anbringung eines Laien Defibrillators</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Anbringung eines Laien AED Defibrillators in jedem Haus auf Kosten der Gemeinschaft: Kosten ca. 1500 Euro/Defibrillator. Folgekosten ca. 150 Euro/5Jahre.

Abstimmungsergebnis:

822,86 Ja-Stimmen                      4.277,52 Nein-Stimmen                      1.564,94 Enthaltungen  
Der Beschluss wird nicht angenommen.

<b>TOP 23.9</b>	<b>Beschlussantrag des Eigentümers Herrn Thamm: Nachträgliche Genehmigung bauliche Veränderung ET Thamm Defibrillator</b>
-----------------	---

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt nachträglich die von Herrn Thamm vorgenommene Montage eines Defibrillators im Hausflur vor der Wohnung des Herrn Thamm.

Abstimmungsergebnis:

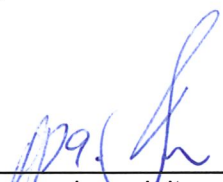
1.438,65 Ja-Stimmen                      628,73 Nein-Stimmen                      1.093,21 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

*nur für Eigentümer des Abrechnungskreises 802 - Stralauer 14 WE*

<b>TOP 24</b>	<b>Sonstiges</b>
---------------	------------------

Die Verwaltung bedankt sich bei allen Eigentümern und beendet die Versammlung um 21:30 Uhr.

  
Versammlungsleitung