

# P R O T O K O L L

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 30.06.2022 um 17:00 Uhr**

Teilnehmer: Klaus Köhler & Sohn Verwaltungs GmbH, vertreten durch Herrn Joachim Köhler sowie Teilnehmer gemäß Anwesenheitsliste und Vollmachten, die dem Originalprotokoll beiliegen.

Die Versammlung findet im Tiergartenpavillon, Händelallee 1, 10557 Berlin, statt.

Die Versammlung beginnt um 17.00 Uhr

Mit 11 anwesenden bzw. vertretenen Stimmen von insgesamt 22 Stimmen ist diese Versammlung beschlussfähig.

Stimmberechtigt sind 11 Objekte von 23 Objekten

Die Zahl der teilnehmenden Eigentümer, einschließlich Vollmachten, beträgt 11 und repräsentiert (von 23 Wohnungen) für die Feststellung der Beschlussergebnisse (Objektprinzip).

### **TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit**

Einladung erfolgt fristgerecht am 09.06.2022.

Bitte beachten Sie, dass die Eigentümerversammlung nach den kürzlich in Kraft getretenen Bestimmungen des modernisierten WEG-Rechts in jedem Fall beschlussfähig ist, wenn in der Einladung darauf hingewiesen wurde, was geschehen ist.

### **TOP 2: Wahl der Protokollgegenzeichnung / Wahl des Protokollführers**

Frau Lerchenmüller und Frau Blumenröder werden das Protokoll gegenzeichnen.

Ja Stimmen: 11

Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Wahl erfolgt einstimmig.

Wahl des Protokollführers

Joachim Köhler

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Wahl erfolgt einstimmig.

# **P R O T O K O L L**

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 30.06.2022 um 17:00 Uhr**

### **TOP 3: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahresgesamt- und der Jahreseinzela abrechnungen**

Die Abrechnungsunterlagen sind von Frau Lerchenmüller plausibilisiert und von Frau Kupfer beleghaft geprüft worden.

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2021 erstellten Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzela abrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan 2021.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzela abrechnungen für das Jahr 2021 mit Druckdatum vom 09.06.2022 werden genehmigt und zum 15.07.2022 fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zu vorgenanntem Termin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – ebenfalls zu diesem Termin auszukehren.

Der Verwalter wird ermächtigt, Zahlungsrückstände aus dem vorgenannten Beschluss außergerichtlich und notfalls gerichtlich und auch unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einzuklagen und beizutreiben.

Ja Stimmer: 11

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

### **TOP 4: Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan**

Die Wohnungseigentümer genehmigen den vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 in Form der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 09.06.2022 mit der Änderung der Erhaltungsrücklage von 15.000,00 € auf 20.000,00 €, wie 2018 beschlossen.

Das Hausgeld ist in 12 gleichen Monatsraten, wie in den Einzelwirtschaftsplänen angegeben, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig. Der Wirtschaftsplan 2022 bleibt so lange in Kraft, bis ein neuer Wirtschaftsplan vorgelegt und beschlossen wird.

Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2022 bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird zum 01.07.2022 mit den Eigentümern verrechnet, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Die übrigen Miteigentümer sorgen bitte zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass sie ihre Daueraufträge bzw. Zahlungen entsprechend anpassen.

# P R O T O K O L L

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 30.06.2022 um 17:00 Uhr**

Gerät ein Eigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von zwei monatlichen Raten in Rückstand, so ist der gesamte dann noch ausstehende Jahreswohngeldvorschuss zur sofortigen Zahlung fällig. Diese Verfallsklausel gilt nicht, soweit im laufenden Wirtschaftsjahr hinsichtlich des betreffenden Wohnungseigentums Zwangsverwaltung angeordnet oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die WEG beauftragt die Verwaltung, nach Fristablauf etwaige Wohngeldrückstände notfalls mit gerichtlicher Hilfe und unter Einschaltung einer Anwaltskanzlei durchzusetzen.

Ja Stimmer: 11

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Frau Kupfer kommt um 17 Uhr 15; damit sind 12 Stimmen vertreten.

Frau Bölling kommt um 17 Uhr 20; damit sind 13 Stimmen vertreten.

### **TOP 5: Grundsatzbeschluss über den Einbau von automatischen Bewegungsmeldern für die Treppenhausbeleuchtung sowie Beleuchtung des Durchgangs zum Hof**

Ja Stimmer: 3

Nein Stimmen: 10

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird mehrheitlich abgelehnt.

### **TOP 6: Grundsatzbeschluss über den Antrag von Herrn Werth**

Bei Wohnungssanierung sind durch den jeweiligen durchführenden Eigentümer pauschal 1.000 EUR auf das WEG-Konto oder in die Instandhaltungsrücklagekonto zu zahlen, bei Umzügen pauschal 500 EUR.

Diese Zahlungen sollen den Zweck haben, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen im Treppenhaus bzw. Reinigungsarbeiten nach Umzügen/ Modernisierungen von Wohnungen zu finanzieren.

Herr Werth würde sich im Falle einer Beschlussfassung auch nachträglich bereit erklären die 1.000 EUR zu zahlen.

Ja Stimmer: 1

Nein Stimmen: 12

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird mehrheitlich abgelehnt.

# **P R O T O K O L L**

**der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin  
am 30.06.2022 um 17:00 Uhr**

**TOP 7: Beschluss zur Genehmigung einer teilweisen Änderung einer tragenden Wand / Änderungen an den Fenstern zum Hof / Sanierung der Stränge im Bereich der Wohnung auf Antrag der Eigentümer Schnichels / Trautmann**

Die Eigentümergeinschaft genehmigt den Eigentümern Schnichels und Trautmann die teilweise Änderung der tragenden Wand zwischen Berliner Zimmer und Wohnzimmer („Balkonzimmer“), sofern das neue Konstrukt von einem Statiker als statisch unbedenklich bestätigt wird (Bestätigung des Statikers muss dem Verwalter vorab vorgelegt werden). Verwalter soll die vorgelegte Statik des Eigentümers WE 18 auf Kosten der Eigentümer WE 18 prüfen lassen. Das Ergebnis der Prüfung soll den Eigentümern zur Kenntnis gegeben werden. Erst nach Freigabe des Verwalters darf der Eigentümer WE 18 mit den konstruktiven Arbeiten beginnen.

Des Weiteren wird den Eigentümern gestattet, die Fenster zum Hof zu sanieren / zu erneuern, sofern das Gesamtbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird (vorab Abstimmung mit dem Verwalter).

Sämtliche Kosten für den Umbau, Erneuerung der Fenster zum Hof und evtl. entstehende Schäden in den angrenzenden Wohnungen gehen zu Lasten der Eigentümer der Wohnung 18 (derzeit Trautmann und Schnichels)

Ja Stimmer: 9

Nein Stimmen: 1

Enthaltung: 3

Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

# P R O T O K O L L

**der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der Wohnungseigentümergeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin  
am 30.06.2022 um 17:00 Uhr**

Sonstiges:

1. Efeuschnitt Hof (beauftragt Fa. Prütz)
  2. Angebote Bewässerungsanlage Vorgarten mit ggf. Trennstation aktuell einholen
  3. Fenster 5. OG Treppenhaus instand setzen lassen
  4. Lichtschalter Durchgang an der Tür zum Hof reparieren lassen
  5. Info an Eigentümer über Reinigungsfirmen Wechsel; Reinigungstag?
  6. Prüfen, ob Ölheizung bis Sommer 2023 als Notreserve belieben kann; falls Vattenfall nicht liefert
  7. Betonpflaster am Abgang Keller reparieren lassen (Firma Schelens)
  8. Hof kächern (beauftragt Fa. Prütz)
  9. Rückschnitt Kirschlorbeer Hof (beauftragt Fa. Prütz)
  10. 5. OG VH Teppich Treppenhaus reparieren lassen. Fa. HG Günther
  11. Efeuschnitt Vorgarten Kiesbett
  12. Fußabtreter Eingang neu; Höhenproblem prüfen
- Frau Kupfer mit Protokoll Urteile der Anfechtungsklage senden in Papierform

Die Versammlung endet um 18 Uhr 25.

**Verwalter / Protokollführer**  
Joachim Köhler



**Teilnehmer**  
Frau Lerchenmüller und Frau Blumenröder

