

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 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 17.05 Uhr.

An der Versammlung nahmen von 23 Wohnungen (Objektprinzip) 13 Eigentümer teil, davon 6 persönlich und 7 durch eine Vollmacht vertreten.

Die Versammlung ist beschlussfähig.

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Einladung erfolgte fristgerecht mit dem Schreiben vom 14.11.2024.

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

Wahl Protokollgegenzeichnung: Frau Lerchenmüller und Frau Bleicker-Honisch

Ja Stimmen: 13

Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Wahl erfolgt einstimmig.

Wahl des Protokollführers: Joachim Köhler

Ja Stimmen: 13

Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Wahl erfolgt einstimmig.

Frau Kupfer kommt um 17.10 Uhr; damit 14 Stimmen vertreten.

P R O T O K O L L

der ordentlichen Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 um 17:00 Uhr

TOP 3: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahresgesamt- und der Jahreseinzelabrechnungen 2023

Die Abrechnungsunterlagen mit Belegen sind durch Frau Lerchenmüller und Frau Kupfer im Vorfeld geprüft worden.

Beschluss:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2022 erstellten Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan 2023.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 mit Druckdatum vom 29.11.2024 werden genehmigt und zum 20.12.2024 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.

Bitte beachten Sie, dass die Abrechnung gegenüber dem Eigentümer erfolgt, der am Tag der Beschlussfassung über die Abrechnung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die Abrechnung erfolgt objekt- und nicht personenbezogen. D. h. dass die auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschlossenen Hausgeldanpassungsbeträge, mithin die Guthaben aus der Hausgeldabrechnung des vergangenen Wirtschaftsjahres, dem zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Eigentümer ebenso zustehen wie auch entsprechend beschlossene Nachschüsse bzw. Fehlbeträge aus diesem Zeitraum aufgrund der Abrechnungsspitze an die Eigentümergemeinschaft auszugleichen sind.

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

Ja Stimmen: 13

Nein Stimmen: 1

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

TOP 4: Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2025

Beschluss:

Die Wohnungseigentümer genehmigen den vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 in Form der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 14.11.2024.

Das Hausgeld ist in 12 gleichen Monatsraten, wie in den Einzelwirtschaftsplänen angegeben, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig, erstmals zum 01.01.2025. Der

P R O T O K O L L

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 um 17:00 Uhr

Wirtschaftsplan 2025 bleibt so lange in Kraft, bis ein neuer Wirtschaftsplan vorgelegt und beschlossen wird.

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: 14

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 6: Ergänzungsbeschluss zu TOP 7 in der ETV vom 27.06.2023 über den Einbau eines Leerrohres linksseitig für eine Wasserleitung im Hinblick auf die Installation eines Doppelwasserhahns für die Gartenbewässerung

Der o. g. Beschluss aus dem Vorjahr konnte noch nicht umgesetzt werden. Aufgrund des Zeitablaufs und der allgemeinen Kostensteigerung soll hier ergänzend ein konkretes Angebot beschlossen werden. Die baulichen Gegebenheiten sind bisher unzureichend bekannt. Erst nach Aufnahme eines Teils des Pflasters und anschließende Bewertung durch einen Fachbetrieb kann eine realistische Kostenschätzung abgegeben werden.

Beschluss:

Der Beschluss zu TOP 7 in der ETV vom 27.06.2023 wird aufgehoben.

Der Verwalter soll bei einer Sanitärfirma einen Wasseranschluss, Vorgarten linke Seite, bis zu einem Kostenrahmen von max. 600,00 € netto, beauftragen, mit Sprengwasserzähler und Doppelhahn.

Ja Stimmer: 14

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

P R O T O K O L L

der ordentlichen Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 um 17:00 Uhr

TOP 7: Beschluss über die Finanzierung zu TOP 6

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Arbeiten zu TOP 6 über die laufende Instandhaltung zu finanzieren.

Ja Stimmen: 14

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 8: Grundsatzbeschluss über die Instandsetzung des Mauerwerks im Bereich der Kellerabgänge Seitenflügel und Treppenhaus Seitenflügel rechts

Das Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner hat mit Untersuchungsprotokoll vom 11.09.2024 festgestellt, dass Feuchtigkeitsschäden aufgrund fehlender Abdichtung vorhanden sind. Ferner wies die Baudenkmalpflege Potsdam GmbH, Hr. Schulze darauf hin, dass die Hauptursache der korrodierende Stahl im Mauerwerk ist. Daher ist ein Ausbohren der im Mauerwerk befindlichen verrosteten Metallteile, ein Nachmauern sowie eine diffusionsoffene Neuverfugung notwendig.

Fa. Roland Schulze Baudenkmalpflege GmbH bietet die Arbeiten (ohne Schlosserarbeiten) wie folgt an (Angebot folgt):

Treppe links

3.600,-- € netto ohne Schlosserarbeiten

Für Aufbohren der im Mauerwerk befindlichen verrosteten Metallstäbe, Nachmauern und Fugen überarbeiten

Treppe rechts

2.800,-- € netto für das Freilegen der Treppe bis zum Fundament, Vorbereitung für die Abdichtungsarbeiten 6.850,-- € netto für Maurerarbeiten, Neuverfugung, Abdichtung, Ausbohren der im Mauerwerk befindlichen verrosteten Metallstäbe (Ursache für das defekte Mauerwerk) Mauerwerksverfugung neu herstellen, damit diese diffusionsoffen hergestellt werden kann

Alle vorgenannten Arbeiten ohne Schlosserarbeiten (hier müssen Edelstahlhülsen im Mauerwerk verbaut werden, in die dann das Geländer eingearbeitet wird) und ohne verkehrsrechtliche Genehmigungen und Baustelleeinrichtung im öffentlichen Straßenland

Schlosserarbeiten lt. Kostenschätzung Hantel Art GmbH ca. 4.800,00 €, lt. Mail vom 03.12.2024.

Gesamtkosten netto ca. 18.050,00 € netto.

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 um 17:00 Uhr

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen die Instandsetzung der Kellertreppen und Geländer durchzuführen.

Die GdWE Hektorstr. 15 ermächtigt den Verwalter bis zu einem Kostenrahmen von 18.500,-- € netto die Arbeiten ausführen zu lassen.

Ja Stimmer: 14

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 9: Finanzierung zu TOP 8

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Maßnahmen zu TOP 8 über die Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

Ja Stimmer: 14

Nein Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Top 10: Beschluss über den Austausch des Kabinetableaus im Fahrstuhl

Das Tableau im Aufzug ist zerkratzt (Vandalismus). Nach Rücksprache mit der Firma SMW wäre ein Austausch (beinhaltet eine neue Deckplatte und neue Taster) zu einem Gesamtpreis von ca. 1.250,- € netto möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer beschließen die Erneuerung des Aufzugskabinetableaus durch die Firma SMW.

Ja-Stimmer: 0

Nein-Stimmen: 14

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt.

TOP 11: Finanzierung zu TOP 10

Entfällt siehe Top 10

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 06.12.2024 um 17:00 Uhr

TOP 12: TOP Verschiedenes:

- Fahrradentsorgung Verwalter soll alle Eigentümer anschreiben ungenutzte Fahrräder bis zum 31.01.2025 aus dem Hof und Kellergängen zu entfernen.
- Information des Verwalters zu den Arbeiten in der Wohnung Krause (Deckeneinsturz); Verwalter berichtete kurz über die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in der Wohnung Krause
- Verwalter soll bei Dachdecker anfragen, ob das Dach für eine Photovoltaikanlage geeignet wäre.

Die Versammlung endet um 18.20 Uhr

Verwalter / Protokollführer

Joachim Köhler

Teilnehmer

Frau Lerchenmüller und
Frau Bleicker-Honisch

M. Bleicker-Honisch
J. Waiw