

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

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 27.06.2023 um 16:00 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 16 Uhr 05.

Mit 16 anwesenden bzw. vertretenen Stimmen von insgesamt 22 Stimmen ist diese Versammlung beschlussfähig.

Stimmberechtigt sind 16 Objekte von 23 Objekten

Die Zahl der teilnehmenden Eigentümer, einschließlich Vollmachten, beträgt 16 und repräsentiert 16 (von 23 Wohnungen) für die Feststellung der Beschlussergebnisse (Objektprinzip).

### **TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit** Einladung erfolgt fristgerecht am 06.06.2023.

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: 16

Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Wahl erfolgt einstimmig.

### **Wahl des Protokollführers**

Joachim Köhler

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Wahl erfolgt einstimmig.

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

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 27.06.2023 um 16:00 Uhr**

### **TOP 3: Antrag von Frau Kupfer: Berichterstattung der Verwaltung über bedeutende Geschehnisse in 2022/2023**

- Kurze Ausführung Wohngeldrückstand (erl.)
- Umstellung Beheizung Öl /Fernheizung, Verzögerung durch späte Genehmigung für Nutzung Straßenland und Straßennutzung.
- Wasserschaden Umbauwohnung Schnichels/Trautmann; Trocknung erfolgt. Malerarbeiten erledigt.
- Fassadenschaden bei Umbau der Wohnung Schnichels/Trautmann wird noch erledigt.
- Verwalter soll nach Bestätigung des Statikers für die durchgeführten Maßnahmen bei Eigentümer Trautmann/ Schnichels nachfragen.

### **TOP 4: Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf Grundlage der Jahresgesamt- und der Jahreseinzelabrechnungen 2022**

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

Frau Kupfer hat festgestellt, dass über die HK Rechnung Techem Kosten von Eigentümern der Gemeinschaft in Rechnung gestellt worden sind. Nutzerwechselkosten (Schnichels und Böhm) jeweils 24,35 €.

Verwalter soll den Eigentümern in 2023 diese Kosten in Rechnung stellen.

(Nach Prüfung des Sachverhalts nach der Versammlung am 28.06.2023 wurde vom Verwalter festgestellt, dass diese Kosten erst in 2023 der WEG von Fa. Techem in Rechnung gestellt wurden und diese bereits als direkte Kosten in 2023 vermerkt sind)

#### **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 2022.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum vom 26.06.2023 werden genehmigt und zum 15.07.2023 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.

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

## **der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 27.06.2023 um 16:00 Uhr**

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

Ja Stimmen: 15

Nein Stimmen: 1

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

### **TOP 5: Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2023**

#### **Beschluss:**

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Fortführung des Wirtschaftsplans 2022 für das Jahr 2023.

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen

### **TOP 6: Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2024**

#### **Beschluss:**

Die Wohnungseigentümer genehmigen den vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 in Form der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 26.06.2023. Das Hausgeld ist in 12 gleichen Monatsraten, wie in den Einzelwirtschaftsplänen angegeben, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig, erstmals zum 01.01.2024. Der Wirtschaftsplan 2024 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 Stimmen: 16

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 27.06.2023 um 16:00 Uhr**

**TOP 7: Beschluss über den Einbau einer Bewässerungsanlage**

Nach Abschluss der Arbeiten im Vorgarten wird von Eigentümern angeregt, eine Bewässerungsanlage zu installieren. Die einbauende Firma soll auch mit der Wartung beauftragt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die genannten Arbeiten (Einbau einer Bewässerungsanlage / Wartungsvertrag) drei Angebote einzuholen, über die im Wege eines Umlaufbeschlusses eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG herbeigeführt werden soll. Die Frist für die Stimmabgabe beträgt 7 Tage.

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 8

Enthaltung: 2

Der Beschluss wird mehrheitlich abgelehnt.

Verwalter soll Leerrohr unter der Zuwegung auf der linken Seite für eine Wasserleitung legen lassen. Kosten bis 1.190,00 € (Brutto) werden freigegeben.

**TOP 8: Beschluss über die Finanzierung zu TOP 7**

Top entfällt - siehe Top 7

**Top 9: Beschluss über die Installation einer neuen Hauseingangsbeleuchtung**

Beschluss

Grundsätzlich soll die Hausbeleuchtung erneuert werden.

Eigentümer werden bis zum 15.07.2023 dem Verwalter 3 Vorschläge mit Kosten einreichen.

Verwalter soll die Entscheidung zur Hauseingangsbeleuchtung über einen Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG herbeiführen.

Die Frist für die Stimmabgabe beträgt 14 Tage.

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

# P R O T O K O L L

## der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin am 27.06.2023 um 16:00 Uhr

**TOP 10: Beschluss über die Bevollmächtigung des WEG-Verwalters bezüglich des Wasserschadens im VH 4. OG links, WE 18 (ET Trautmann / Schnichels) Schadensersatz für Wasserfolgeschaden gegenüber den Eigentümern geltend zu machen bzw. wenn nötig, mit anwaltlicher Hilfe (gem. RVG) durchzusetzen.**

Beschluss:

Die WEG bevollmächtigt den Verwalter Schadensersatzansprüche gegenüber den Eigentümern der WE 18 (Trautmann / Schnichels) geltend zu machen bzw. wenn nötig, mit anwaltlicher Hilfe (gem. RVG) durchzusetzen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen:

Enthaltung: 1

Der Beschluss wird einstimmig mit einer Enthaltung angenommen.

**TOP 11: Beschluss über die Verwalterbestellung ab 01.01.2024**

Der bestehende Verwaltervertrag läuft zum 31.12.2023 aus. Es soll daher ein neuer Verwaltervertrag geschlossen werden.

Der Entwurf des Verwaltervertrages der Fa. Klaus Köhler & Sohn Verwaltungs GmbH war am 26.02.2023 allen Eigentümern per E-Mail übersandt worden.

Weitere Angebote der REC Hausverwaltung GmbH (71,40 €/Einheit/ Monat/ Brutto) und JK Asset Consulting GmbH (77,35 €/Einheit/ Monat/ Brutto) wurden den Eigentümern durch den jeweiligen Geschäftsführer mündlich unterbreitet

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Fa. Klaus Köhler & Sohn Verwaltungs GmbH für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2026 als Verwalter der WEG zu bestellen.

Kündigungsfrist soll 6 Monate betragen und Honoraranpassung auf 65,45 €/Einheit/Brutto erfolgt zum 01.07.2025.

Ja-Stimmen:14

Nein-Stimmen: 1

Enthaltung: 1

Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.

## PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung  
der Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstr. Str. 15 in 10711 Berlin  
am 27.06.2023 um 16:00 Uhr

### TOP 12: Beschluss über die Unterzeichnung des Verwaltervertrages

#### Beschluss:

Die WEG beauftragt die Eigentümer/-innen Frau Lerchenmüller und Herrn Merten, den neuen Verwaltervertrag im Namen der WEG zu unterzeichnen.

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltung: 0

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Die Versammlung endet um 17.55 Uhr.

Verwalter / Protokollführer

g.z. Joachim Köhler

Teilnehmer

30.6.23

M. Lerchenmüller  
J. WdW