



**Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 24.08.2023  
der Eigentümer der  
Wohnanlage Treuchtlinger Str. 6**

Datum : 24.08.2023

Ort : bbw Akademie für Betriebswirtschaftliche  
Weiterbildung GmbH  
Am Schillertheater 2, 10625 Berlin

Beginn : 18.06 Uhr Ende : 19.10 Uhr

Einladung vom : 27.07.2023

Tagesordnung : gemäß Einladung vom 27.07.2023

anwesender VBR : Herr Warmuth, Herr Kolk, Herr Gessner

Leiter der Ver-  
sammlung : Herr Hauf

Protokoll : Herr Hauf

anwesende Mit-  
eigentümer : insgesamt anwesend 16 Miteigentumsrechte mit ins-  
gesamt 82,65/100stel Miteigentumsanteilen,  
davon durch Vollmacht vertreten 4 Miteigentums-  
rechte

Hinweise : Stimmrecht je eine Stimme pro Wohnungseigentumsrecht.  
  
Beschlussanfechtungen müssen grundsätzlich innerhalb  
Monatsfrist ab Beschlussverkündung beim zuständigen  
Amtsgericht eingereicht werden

Das Protokoll besteht aus insgesamt 8 Seiten, die Anwesenheitsliste und die Vollmachten sind der  
Urschrift dieses Protokolls beigelegt.

Berlin, den 25.08.2023

.....  
Leiter der Versammlung

.....  
Verwaltungsbeirat

.....  
Wohnungseigentümer



## Blatt 2 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

Begrüßung und Eröffnung der Versammlung durch den Leiter der Versammlung sowie dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats.

Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der vollen Beschlussfähigkeit gemäß Teilungserklärung vom 14.07.1993 sowie Wohnungseigentumsgesetz.

Allgemeine Hinweise zur Durchführung der Versammlung, insbesondere Stimmrechte, Wertung von abgegebenen Stimmen, Entscheidung über Anträge, Vorsitz in der Versammlung, Änderung Tagesordnung etc.

Änderungen zum Vorsitz in der Versammlung wurden nicht beantragt. Änderungen zur Tagesordnung wurden nicht beantragt.

### Tagesordnungspunkt 1: - Zulassung von Gästen -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Keine Gäste anwesend.

Ohne weitergehende Beschlussfassung.

### Tagesordnungspunkt 2: – Bericht des Verwalters -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Der Verwalter berichtet in Kurzform über folgende Angelegenheiten:

Unterlagenübergabe REANOVA erfolgte Mitte Dezember 2022 zusammen mit Herrn Kolk.

Vorgefundene Beanstandungen (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

- Fehlende Kontoauszüge Aareal Bank
- Fehlende Anlage zu Kontoauszügen Aareal Bank
- Unterlagen über Hauswart, Lohnabrechnungen nicht vorhanden
- Tankprüfung TÜV nicht durchgeführt
- Fahrstuhl Analog-Telefonanschluss nicht gekündigt, obwohl Umstellung auf GSM-Funkmodul
- Wasserkostenfrage/Kostentragung Dachgeschoss nicht geklärt
- Ölrechnungen mit Mahngebühren beglichen

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Anpassung des Lohnes für den Hauswart in 2022 erfolgt ist, dies ist vollkommen sachlich begründet und auf jeden Fall gerechtfertigt.

Dies führte jedoch dazu, dass der Höchstbetrag als geringfügige Beschäftigung gezahlt wurde und das jegliche Sonderzahlung automatisch zu einem steuer- und sozialpflichtigen Arbeitsverhältnis führen würde.

Dies wird von der Verwaltung und Familie Gessner noch geklärt.

Geldbetrag zum Zeitpunkt der Versammlung auf Konten bei der DKB 87.900,00 €.

Forderungen an Eigentümer rd. 2.000,00 €.

Es wurden nur Kleinreparaturen in Abstimmung mit dem Beirat durchgeführt.

Die Verwaltung dankt Herrn und Frau Gessner für die gute Zusammenarbeit im Objekt.



## Blatt 3 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

### Tagesordnungspunkt 3: - Jahresabrechnung 2021:-

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die Verwaltung erläutert die Jahresabrechnung 2021.

Die Belege lagen zum Zeitpunkt der Versammlung zur Einsichtnahme aus.

Aufgetretene Einzelfragen wurden geklärt.

Antrag : Die vorliegende Gesamt-, Heiz- und Einzelabrechnung per 31.12.2021, Druckfassung 13.07.2023, werden durch die WEG genehmigt und anerkannt.  
Nachzahlungen sind binnen zwei Wochen an die WEG zu leisten. Guthaben sind durch die Verwaltung anzuweisen.

16 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung.

Nachrichtlich:

Die Verwaltung wird in den nächsten Tagen die Abrechnung auf den Wohngeldkonten verbuchen und den Eigentümern mit dem Protokoll eine Kontoschreibung hinsichtlich evtl. noch bestehender Verpflichtungen bzw. Ausgleich evtl. Ansprüche übersenden.

Sofern Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt die Abbuchung des Differenzbetrages dann automatisch.

### Tagesordnungspunkt 4: - Jahresabrechnung 2022 :-

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die Verwaltung erläutert die Jahresabrechnung 2022 und weist darauf hin, dass das Dachgeschoss an der Heizung gänzlich nicht beteiligt und daher für die aus der Rücklage entnommene Reparatur der Heizanlage ein Ausgleich zu schaffen ist.

Dieser Betrag soll über die Rücklage im Kalenderjahr 2023 abgewickelt werden.

Der rechnerische Anteil des Dachgeschosses beträgt rd. 1.240,00 € und soll über die Rücklage 2023 abgewickelt werden.

Antrag : Die vorliegende Gesamt-, Heiz- und Einzelabrechnung per 31.12.2022, Druckfassung 13.07.2023 werden durch die WEG genehmigt und anerkannt.  
Nachzahlungen sind binnen zwei Wochen an die WEG zu leisten. Guthaben sind durch die Verwaltung anzuweisen.  
Für den Anteil Entnahmen Rücklagen Reparatur Heizung (7.800,00 €) ist ein rechnerischer Ausgleich für die Einheit 24 (Dachgeschoß/Neubau) in der Abrechnung 2023 herbeizuführen.



## Blatt 4 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

16 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung verkündet.

Nachrichtlich:

Die Verwaltung wird in den nächsten Tagen die Abrechnung auf den Wohngeldkonten verbuchen und den Eigentümern mit dem Protokoll eine Kontoschreibung hinsichtlich evtl. noch bestehender Verpflichtungen bzw. Ausgleich evtl. Ansprüche übersenden.

Sofern Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, erfolgt die Abbuchung des Differenzbetrages dann automatisch.

### Tagesordnungspunkt 5: - Wirtschaftsplan 2023 -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein aktueller Wirtschaftsplan nicht erstellt wurde und bittet die WEG den Wirtschaftsplan 2022 auch für 2023 fortbestehen zu lassen.

Die Eigentümerin, Frau Hartmann, empfiehlt der WEG eine Erhöhung der Rücklage in Sachen Thematik Heizung.

Die Verwaltung gibt entsprechende Erläuterungen.

Dies soll jedoch erst nach Klärung des Vorgangs Heizung (insbesondere Sanierungsmaßnahmen) von der WEG entschieden werden.

Antrag : Die z. Zt. gültigen Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2022, Druckfassung 13.10.2021, werden gleichfalls für das Kalenderjahr 2023 beschlossen sowie für das Kalenderjahr 2024 maximal bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes 2024.

16 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung verkündet.

### Tagesordnungspunkt 6: - Einleitung von Schadensersatzansprüchen -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die Verwaltung weist auf eine Vielzahl von Vorgängen mit evtl. Ersatzansprüchen seitens der WEG an die REANOVA hin.

Dies sind im Einzelfall folgende Vorgänge:



## Blatt 5 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

Erstellung der Jahresabrechnung 2021 durch die aktuelle Verwaltung Sonderhonorar gemäß Verwaltervertrag	€	1.785,00
Kosten für Besorgung Belege Aareal Bank Rechnung der Aareal Bank	€	300,00
Ordnungsgeld wegen nicht vorgenommener TÜV-Prüfung Tank	€	67,21
Nicht zurückvergütete Verwaltergebühr für die Zeit 01. – 03.2021 trotz Beschlussfassung und Zusage durch die REONOVA	€	1.845,69
Mahngebühr wegen Verzug bei Rechnung Öllieferung	€	5,00
Kosten für Notruf für analogen Telefonanschluss, obwohl GSM-Funkmodul beauftragt und von der REONOVA bezahlt wurde. Die REONOVA hat den Telefonanschluss nicht termingerecht gekündigt. Kosten von 2021 – 2023	€	609,58
		-----
	€	4.612,48
		=====

Hierzu kommen noch die Kosten für die rechtsanwaltliche Beauftragung für die Einforderung von Belegen; Rechnung liegt noch nicht vor.

Der Gesamtschaden beträgt z. Zt. 5.000,00 – 5.300,00 €.

Es wurde vorgesehen, dass zunächst die REANOVA zur Zahlung aufgefordert wird.  
Sofern eine Zahlung nicht erfolgt, soll ein Mahnbescheid angedroht und beantragt werden.

Dies soll jedoch nur in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Ein Gerichtsverfahren soll erst nach weiterer Erörterung ggfs. eingeleitet werden.

Antrag : Die WEG-Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt folgende Ersatzansprüche gegen die Vorverwaltung ggfs. mit Hilfe Rechtsanwalt und auf dem Klagewege geltend zu machen:

Erstellung Jahresabrechnung	€	1.785,00
Besorgung Belege	€	300,00
Ordnungsgeld TÜV	€	67,21
Rückvergütung Verwaltergebühr	€	1.845,69
Mahngebühr Ölrechnung	€	5,00
Kosten Notruf	€	609,58
		-----
	€	4.612,48

zzgl. Rechtsanwaltskosten

12159 Berlin  
Albestr. 30

Sitz : Berlin

Telefon  
030 / 79701741  
Email: Hauf-HV@t-online.de  
Handelregister HRB 58922

Telefax  
030 / 79701743

GF: Andreas Hauf

Steuer-Nr.  
30/027/01942



## Blatt 6 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

Nach Zahlungsaufforderung soll ein Mahnbescheid in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat beantragt werden. Sofern auch hier keine Reaktion erfolgt, soll weitere Erörterung mit dem Verwaltungsbeirat und der WEG erfolgen.

15 Ja-Stimmen gegen  
1 Nein-Stimme (WE Hartmann) bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der WEG verkündet.

### Tagesordnungspunkt 7: - Kostentragung Wasser Dachgeschoß -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Dachgeschoß eine separate Wasserleitung hat und eine separate Wasseruhr installiert wurde; jedoch in der Teilungserklärung eine Änderung der Kostentragung für Wasser nicht erfasst wurde.

Eine Beschlussfassung wurde auch bei der REONOVA nicht herbeigeführt.

Das Dachgeschoß zahlt z. Zt. rd. 13,56 % der gesamten Be- und Entwässerungskosten, obwohl keine verbrauchsabhängige Abrechnung möglich ist.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass hinsichtlich der Heizkosten hier auch eine separate Regelung getroffen wurde und hier eine Anpassung vorzunehmen wäre.

Herr Warmuth gibt entsprechende Erläuterungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Regelungen hinsichtlich der Instandsetzungskosten an den Be- und Entwässerungsleitungen (Mittragung Dachgeschoss) Bestand haben sollen.

Antrag : Mit Wirkung ab 01.01.2023 werden die Kosten für die Be- und Entwässerung für die Einheit 24/Dachgeschoss Neubau nach Verbrauch abgerechnet.  
Jegliche Kosten der Erfassung des Verbrauchs trägt der jeweilige Eigentümer der WE 24.

16 Ja-Stimmen gegen  
0 Nein-Stimmen bei  
0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag durch die WEG genehmigt, das Abstimmungsergebnis wurde durch den Leiter der Versammlung verkündet.

### Tagesordnungspunkt 8: - Instandsetzungen -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Der Bevollmächtigte von Frau Hartmann weist auf den Zustand der Heizung hin und regt an hier entsprechende Planungen aufzunehmen.



## Blatt 7 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

Nach Diskussion und Aussprache wurde festgehalten, dies auf das Kalenderjahr 2024 nach einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage zu verschieben.

Eigentümer Behla: Es wird darauf hingewiesen, dass die Haustür und Treppenflurfenster überarbeitet werden sollten im Hinblick auf die Thematik Energieeinsparung.

Angebotseinholung zur nächsten Eigentümerversammlung.

Gleichfalls sollten Vollwärmeschutzmaßnahmen an den Fassaden überlegt werden. Dies soll jedoch in Abstimmung mit einem Energieberater erörtert werden.

Eine Beschlussfassung für eine Energieberatung soll auf der nächsten Versammlung 2024 vorgesehen werden.

Die Regenrinnen müssen gereinigt werden.

Die Anzahl/Kapazität der Mülltonnen ist nicht ausreichend. Klärung über die Verwaltung.

### Tagesordnungspunkt 9: - Sonderumlage -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Keine Notwendigkeit zur Erhebung einer Sonderumlage.

Ohne weitergehende Beschlussfassung.

### Tagesordnungspunkt 10: - Verwaltungsbeirat -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Die WEG dankt dem Beirat die geleistete Arbeit.

Z. Zt. gehören dem Beirat Herr Gessner (Vorsitzender) sowie die Herren Warmuth und Kolk an.

Der Beirat steht weiter zur Verfügung.

Änderungswünsche wurden nicht beantragt.

Ohne weitergehende Beschlussfassung.

### Tagesordnungspunkt 11 - Sonstiges/Verschiedenes -:

stimmberechtigte Miteigentumsrechte 16

Eigentümer Ortmann: Es wird gebeten die Lichtschalter im Treppenhaus einheitlich herzustellen. Abwicklung über die Verwaltung.

Gleichfalls sollte eine neue Beleuchtung im Keller angeboten und zur nächsten Eigentümerversammlung vorgelegt werden.

Die Haustür zum Hof schließt nicht richtig; soll überarbeitet werden.

Eigentümer Ortmann: Es wird angeregt einen Vorbau/Entree straßenseitig zu installieren.



## Blatt 8 zum Protokoll der Versammlung der WEG Treuchtlinger Str. 6 vom 24.08.2023

Herr Ortmann wird der Verwaltung entsprechende Fotos zur Verfügung stellen von Vergleichsobjekten.

Angebotseinholung zur nächsten Versammlung.

Herr Gessner weist darauf hin, dass der Vorgarten nicht der WEG gehört, sondern im Bereich des Landes Berlin liegt.

Klärung über die Verwaltung.

Keine weiteren Diskussionsbeiträge. Beendung der Versammlung gegen 19.10 Uhr durch den Leiter der Versammlung.