

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rauchstr. 7-9, 13587 Berlin

Datum: 09.12.2024

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:15 Uhr

Versammlungsort: Büroräume der Reanovo, Siemensdamm 50, 13629 Berlin

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit.

Herrn Paczkowski begrüßt im Namen der Reanovo Nordost GmbH & Co. Kg. die Anwesenden.

Der Verwaltung wird durch den WEG-Verwalter, Herrn Paczkowski, als Versammlungsleiter und als Protokollant vertreten.

Er stellt einleitend die Formalien wie folgt fest:

Gemäß § 24 (4) WEMoG ist mit mindestens dreiwöchiger Einladungsfrist zur der Eigentümerversammlung einzuladen. Die Einladung erfolgte unter dem 12.11.2024 und damit form- und fristgerecht an die dem Verwalter zuletzt bekannten Adressen der Eigentümer.

Gemäß Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist die Eigentümerversammlung in jedem Fall beschlussfähig

Dabei kann sich jeder Eigentümer durch „einen Angehörigen seines Haushaltes“ oder durch einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft sowie den Verwalter aufgrund besonderer schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Die Präsenz wird nachrichtlich mit 35,28 von 100 Miteigentumsanteilen bekannt gegeben.

In § 12 Ihrer Gemeinschaftsordnung ist festgelegt, dass jedes Wohnungseigentum eine Stimme gewährt.

Nachrichtlich wird daher bekannt gegeben, dass die Präsenz 15 von 39 Stimmen beträgt.

Gemäß § 24 (5) WEG hat der Verwalter die Versammlungsleitung inne.

Der Versammlungsleiter erklärt damit die Eigentümerversammlung für eröffnet.

Gegen diese Feststellungen der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Stimmberechtigung werden keine Einwendungen erhoben.

TOP 2: Bericht

2.1 : des Verwalters

a. Verwaltungstätigkeit im Kalenderjahr 2023

Die Berichterstattung des Verwalters zu den allgemeinen Sachverhalten erfolgt im Rahmen der Eigentümerversammlung. Für die geschädigte Pappel wurde beim Bezirksamt auf Kronenrückschnitt gestellt. Sollten sich dabei schwerere Schäden herausstellen wird ein Fällantrag gestellt. Die Pappel wurde als nicht mehr verkehrssicher eingestuft.

Die Reanovo wird zum Jahresende ihren Geschäftsbetrieb einstellen und mit der Optima Hausverwaltung zusammengelegt.

2.2 : des Verwaltungsbeirats

Die Berichterstattung des Verwaltungsbeirats zu den allgemeinen Sachverhalten erfolgt im Rahmen der Eigentümerversammlung.

TOP 2 : Erörterung und Beschlussfassung über die Genehmigung der Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2023

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Geschäftsjahr 2023 vom 29.05.2024 zu genehmigen und zum 15.01.2025 fällig zu stellen.

Der Einzug der Forderungen nach Ablauf der Anfechtungsfrist. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.“

Ja-Stimmen:	13	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:	1	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 3 : Entlastung

3.1 : des Verwalters

Es wird beantragt, der Reanovo Berlin Nordost GmbH & Co. KG Entlastung für ihre Geschäftsführung im Jahr 2023 zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt dem Verwalter für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Entlastung.

Ja-Stimmen:	12	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:	2	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

3.2 : des Verwaltungsbeirats

Es wird beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates Entlastung für ihre Amtsführung im Jahr 2023 zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Entlastung.

Ja-Stimmen:	14	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	2	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 4 : Wahlen zum Verwaltungsbeirat.

Sofern der bisherige Verwaltungsbeirat seine Tätigkeit nicht fortsetzen möchte, kann hier ein neuer Beirat gewählt werden.

Ja-Stimmen:	11	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	4	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

Herr Rosenberg bleibt einziger Verwaltungsbeirat.

TOP 5 : Erörterung und Beschlussfassung über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2025 Die nachfolgenden Erläuterungen umfassen das den

Vorschüssen zugrunde liegende Rechenwerk, Bestandteil der Beschlussfassung sind jedoch allein die aus den Einzelwirtschaftsplänen resultierenden Vorschüsse

Das Abrechnungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 sowie die bereits jetzt schon bekannten Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 lassen erkennen, dass die vom Verwalter zum Zweck der Sicherstellung der Kostentragung erstellten Wirtschaftspläne neu dimensioniert werden.

Der Verwalter hat daher die Kostenpositionen entsprechend angepasst.

Die neuen Wirtschaftspläne sind in der Anlage zu dieser Einladung beigefügt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Genehmigung der Vorschüsse zur Kostentragung und den Rücklagen aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Kalenderjahr 2025 unter Beachtung der folgenden Maßgaben im schriftlichen Umlaufverfahren gemäß § 23 (3) Satz 2 WEG durchführen zu lassen:

Ja-Stimmen:	14	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:		Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	--	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 7 Kündigung des bestehenden Kabelvertrages.

Durch die Änderungen des Telekommunikationsgesetzes haben Mieter die Wahlfreiheit bei der Wahl Ihres Kabelfernsehanbieters. Die Kosten für die Kabelversorgung sind zukünftig nicht mehr auf die Mieter umlegbar.

Ja-Stimmen:	9	Nein-Stimmen:	4	Enthaltungen:	2	Ungültig:	
-------------	---	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 8 Verwaltervertrag / Verwalterbestellung

Allgemeine Ausführungen des Verwalters zur Verwalterbestellung:

Die Bestellung der Reanovo Berlin Nordost GmbH & Co. KG (ehemals Präzisa Immobilien GmbH & Co Verwaltung KG) zum Verwalter Ihrer Liegenschaft endet bekanntlich zum 31.12.2024.

Ausführung des Verwalters zum Vertragsangebot der Optima GmbH:

Gerade im Hinblick auf langjährige bestehende, vertrauensvolle Zusammenarbeit würden wir gerne auch weiterhin für Ihre Eigentümergemeinschaft tätig sein.

Im Laufe dieses Jahres werden wir zur Optimierung unserer Arbeitsabläufe die Büroräume mit der Optima

Hausverwaltung GmbH – ein Unternehmen der Emerica-Gruppe – zusammenlegen und anschließend unter einer gemeinsamen Firmierung agieren.

Dies bedeutet ein einheitliches ERP-System mit digitalen Strukturen. Aus diesen Strukturen geht auch ein Kundenportal hervor, welches allen Kunden mit differenzierten Zugangsdaten und personalisierten Inhalten zur Verfügung steht.

Als Anlage zur ursprünglichen Einladung haben Sie seitens der Optima GmbH den neuen Vertragsentwurf bereits erhalten.

In diesem Zusammenhang möchten wir die Gelegenheit nutzen Ihnen ausdrücklich mitzuteilen, dass wir die

Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft fortführen wollen. Um kostendeckend und wirtschaftlich arbeiten zu können ist es erforderlich die Verwaltergebühren der Marktlage anzupassen. Die einzelnen Gründe haben wir Ihnen nachstehend transparent dargelegt:

1. Steigende Personalkosten

Die Inflation erforderte eine Anpassung der Gehälter, um qualifizierte Mitarbeiter halten und gewinnen zu können.

2. Investition in Weiterbildung & Schulung

Um den stetig wachsenden Anforderungen an unsere Arbeit durch die in den letzten Jahren zahlreich eingeführten neuen Gesetze und unterschiedlicher Rechtsprechungen gerecht zu werden, sind Investitionen in eine kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitarbeiter im größeren Umfang nötig gewesen und stehen weiterhin an.

3. Steigende Mieten

Die Mieten unserer Büroflächen sind durch die Indexmiete (in Verbindung mit der Inflation) deutlich angestiegen.

4. Steigende Energiepreise

Die Energiekosten für unsere Büros und Flottenfahrzeuge (Wärme, Kraftstoffe, Strom etc.) sind empfindlich gestiegen.

5. Steigende Software- und Lizenzkosten

Um unseren Service effizienter zu gestalten und auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung zu halten, sind Investitionen in die Technologieinfrastruktur erforderlich.

Für die Erbringung einer zufriedenstellenden Leistung sowie den Erhalt unseres Qualitätsanspruches ist eine monatliche Verwaltergebühr i. H. v. 28,00 € je Wohneigentumseinheit und 15,00 € je Stellplatz / Garage zzgl.

der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19% erforderlich. Bitte seien Sie versichert, dass wir alle

Möglichkeiten ausgeschöpft haben, die Anpassung so gering wie möglich zu halten.

Um die Honorierung des Betreuungsaufwands für Ihre Gemeinschaft Ihren Ansprüchen gemäß dennoch flexibel, fair und transparent gestalten zu können, ist dementsprechend eine vertragliche Neugestaltung notwendig.

Wir haben uns entschieden, hierbei auf den Verwaltervertrag des Verbandes der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. (VDIV NRW) zurückzugreifen, der bereits sämtliche Neuregelungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes sowie die aktuellen Gerichtsentscheidungen berücksichtigt.

Der Vertrag unterscheidet zwischen Leistungen, die mit der Festvergütung abgegolten sind, und Leistungen, die über eine variable Vergütung honoriert werden, welche nur bei entsprechendem Aufwand anfällt.

Im Folgenden möchten wir Ihnen den beigefügten Vertragsentwurf ausführlich erläutern, damit Sie über sämtliche maßgebliche Änderungen gegenüber Ihrem bestehenden Vertrag informiert sind.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Firma Reanovo Berlin Nordost GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31.12.2024 als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft abzuverufen. Das Angebot der WEG-Verwalterin, den Verwaltervertrag zum 31.12.2024 einvernehmlich aufzuheben, wird angenommen. Die Firma Optima GmbH wird zum 01.01.2025 für die Zeit bis zum 31.12.2025 als neue WEG-Verwalterin bestellt.

Für den Zeitraum der vorgenannten Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 20.06.2024 abgeschlossen werden, welcher als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Unterzeichnung der Verwaltervertrages erfolgt durch die/den Vorsitzende(n) des Verwaltungsbeirats alternativ: durch den/die Wohnungseigentümer/in, als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Grundvergütung beträgt demnach für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025 € 28,00 zzgl. USt. € pro Wohnungseinheit / Monat und 15,00 € zzgl. USt. je Teileigentum / Monat.

Ferner beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG und im Hinblick die Bestellung eines Verwalters und zum Abschluss des Verwaltervertrags gemäß Angebot der Firma Optima GmbH vom 08.08.2024 die Umlage der folgenden besonderen Kosten der Verwaltung gemäß § 4 des Verwaltervertrags auf die verursachende(n) Eigentumseinheit(en) im Rahmen der Einzelabrechnung:

- Abrechnungsmehraufwand durch die jeweilige Eigentümergruppe/Teilnehmergeinschaft (§ 4.4)
- Mahngebühren (§4.3)
- Nichtteilnahme am SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren (§4.4)
- Erteilung der Verwalterzustimmung bei einem Eigentumswechsel (§4.5)
- Klagepauschale für die gerichtliche Beitreibung von Forderungen der Gemeinschaft der Eigentümer (§4.8).“

Ja-Stimmen:	13	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:	1	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 9 : Verschiedenes.

Es soll eine weitere 1100 l Tonne für Restmüll gestellt werden. Turnus soll weiterhin zwei Mal wöchentlich stattfinden.

Ein aktueller Hausaushang muss ausgehängt werden.

Die Treppenhausfenster sollen instandgesetzt werden.

Die Treppenhäuser sollen renoviert werden. Es werden Angebote eingeholt. Bevorzugt wird ein heller Cremeton.

In der Rauchstr. 8 sind bei den Laubengängen die Beleuchtungen defekt. Niemand hat einen Schlüssel. Wahrscheinlich haben die Mieter die Schlösser gewechselt.

Da keine weiteren Meldungen mehr vorliegen, dankt der Versammlungsleiter den Eigentümern für Ihre Anwesenheit und schließt die Sitzung um 18:15 Uhr.

Berlin, den 09.12.2024

Matthias Paczkowski (Versammlungsleiter)

Joachim Rodenberg (Vorsitz Verwaltungsbeirat)

Vorname Nachname (Miteigentümer)

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Firma Reanovo Berlin Nordost GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31.12.2024 als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft abzurufen. Das Angebot der WEG-Verwalterin, den Verwaltervertrag zum 31.12.2024 einvernehmlich aufzuheben, wird angenommen. Die Firma Optima GmbH wird zum 01.01.2025 für die Zeit bis zum 31.12.2025 als neue WEG-Verwalterin bestellt.

Für den Zeitraum der vorgenannten Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 20.06.2024 abgeschlossen werden, welcher als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Unterzeichnung der Verwaltervertrages erfolgt durch die/den Vorsitzende(n) des Verwaltungsrats alternativ: durch den/die Wohnungseigentümer/in, als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Grundvergütung beträgt demnach für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025 € 28,00 zzgl. USt. € pro Wohnungseinheit / Monat und 15,00 € zzgl. USt. je Teileigentum / Monat.

Ferner beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG und im Hinblick die Bestellung eines Verwalters und zum Abschluss des Verwaltervertrags gemäß Angebot der Firma Optima GmbH vom 08.08.2024 die Umlage der folgenden besonderen Kosten der Verwaltung gemäß § 4 des Verwaltervertrags auf die verursachende(n) Eigentumseinheit(en) im Rahmen der Einzelabrechnung:

- Abrechnungsmehraufwand durch die jeweilige Eigentümergruppe/Teilnehmergeinschaft (§ 4.4)
- Mahngebühren (§4.3)
- Nichtteilnahme am SEPA-Lastschrifteneinzugsverfahren (§4.4)
- Erteilung der Verwalterzustimmung bei einem Eigentumswechsel (§4.5)
- Klagepauschale für die gerichtliche Beitreibung von Forderungen der Gemeinschaft der Eigentümer (§4.8).“

Ja-Stimmen:	13	Nein-Stimmen:	1	Enthaltungen:	1	Ungültig:	
-------------	----	---------------	---	---------------	---	-----------	--

Damit ist der Beschluss stimmenmehrheitlich angenommen

TOP 9 : Verschiedenes.

Es soll eine weitere 1100 l Tonne für Restmüll gestellt werden. Turnus soll weiterhin zwei Mal wöchentlich stattfinden.

Ein aktueller Hausaushang muss ausgehängt werden.

Die Treppenhausfenster sollen instandgesetzt werden.

Die Treppenhäuser sollen renoviert werden. Es werden Angebote eingeholt. Bevorzugt wird ein heller Cremeton.

In der Rauchstr. 8 sind bei den Laubengängen die Beleuchtungen defekt. Niemand hat einen Schlüssel. Wahrscheinlich haben die Mieter die Schlösser gewechselt.

Da keine weiteren Meldungen mehr vorliegen, dankt der Versammlungsleiter den Eigentümern für Ihre Anwesenheit und schließt die Sitzung um 18:15 Uhr.

Berlin, den 09.12.2024

Joachim Fiedler (Vorsitz Verwaltungsrat)

Christoph Neumann (Miteigentümer)

