

Kopie

WEG Rauchstr. 7- 9 in 13587 Berlin Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2025

Datum:

Donnerstag, 17.07.2025

Ort:

in den Räumen der
Hausverwaltung Optima GmbH
Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin

Beginn: 15:30 Uhr

Ende: 16:30 Uhr

Anwesend sind:

von der Verwaltung:

Frau Katja Keil-Sperling (Prokuristin der Hausverwaltung Optima)
Herr Matthias Paczkowski (WEG-Verwalter)

von den Wohnungseigentümern:

sind anwesende oder mit Vollmacht vertretene Eigentümer mit insgesamt 15 von insgesamt 39 Stimmen, vertreten.

Es werden die folgenden Tagesordnungspunkte abgehandelt:

TOP 1	Förmlichkeiten
--------------	-----------------------

TOP 1.1	Begrüßung der Teilnehmer durch die Verwaltung und Einwände gegen Form und Frist der Einladung
----------------	--

Die Verwaltung begrüßt die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft WEG Rauchstr. 7- 9 und stellt die von der Verwaltung anwesenden Teilnehmer kurz vor. Ferner verweist sie auf die form- und fristgerechte Einladung zur Eigentümerversammlung und eröffnet die allen Eigentümern bekannte Tagesordnung.

Gegen Form und Frist der Einladung werden keine Einwände erhoben.

TOP 1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit
----------------	--

Die Eigentümerversammlung ist unabhängig der anwesenden / vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Um 15:30 Uhr sind 41,13 von 100 Miteigentumsanteilen anwesend und vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben. Im Laufe der Veranstaltung treten weitere Eigentümer der Versammlung bei, so dass sich die Beschlussfähigkeit auf 44,33 von insgesamt 100 Miteigentumsanteilen erhöht.

TOP 1.3	Wahl des Versammlungsleiters
----------------	-------------------------------------

Gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führt die Verwaltung den Vorsitz in der Versammlung. Die Versammlung wird von Frau Keil-Sperling geleitet.

TOP 1.4	Stimmrecht
----------------	-------------------

In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass auf jede Sondereigentumseinheit eine Stimme entfällt. Jede Einheit hält eine Stimme.

TOP 1.5	Beschluss über die Tagesordnung
----------------	--

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung wurde jeder Eigentümer über die zu beschließenden Tagesordnungspunkte in Kenntnis gesetzt. Anträge zur Änderung bzw. Vorschläge zur Tagesordnung liegen dem Verwalter nicht vor.

Beschlussfassung:

Die vom Verwalter vorgelegte Tagesordnung wird von der Eigentümergeinschaft angenommen und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 2	Bericht der Verwaltung über den Verlauf des Wirtschaftsjahres
--------------	--

Frau Keil-Sperling berichtet zu folgenden Themenkomplexen:

1.1. Finanzlage der WEG

Das Hausgeldkonto weist per 17.07.2025 einen Kontostand von 23.183,61 € auf. Die Erhaltungsrücklage beläuft sich auf 135.251,53 €. Die Sollrücklage beträgt zum 31.12.2024 188.000,32 €. Die Differenz ist nach Ausgleich der Nachforderungen aus den noch zu beschließenden Abrechnungen sodann zuzuführen.

1.2. Hausgeldrückstände

Hausgeldrückstände per 30.06.2025 bestehen in Höhe von 10.562,08 €. Die Rückstände sind angemahnt. Bei einem Eigentümer wurde eine Ratenzahlungsvereinbarung getroffen.

1.3. Eigentümerwechsel

Seit der letzten Eigentümerversammlung wurden zwei Einheiten veräußert.

Haus	WE	Verkäufer/Erwerber		Fläche m ²	Datum
Rauchstraße 7	25	Deutsche Liegenschaft mbH	Johansen/Condo Asset Management GmbH	60,37	01.04.2025
Rauchstraße 9	27	Sara Horvat	Daria Biegler	61,93	01.02.2025

Die Verwaltung heißt die neuen Eigentümer herzlich willkommen-

Ein weiterer Eigentümer kommt zur Eigentümerversammlung dazu. Die Anzahl der anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer erhöht sich somit auf 16 (44,33 / 100 MEA).

1.4. Bewirtschaftungsverträge

Es wird berichtet, dass die Ausschreibung der Versicherungsleistungen erfolgt ist. Die aktuelle Prämie beläuft sich auf 9.580,62 €. Es liegt ein Angebot des Versicherungsmaklers zur Umdeckung auf die Gothaer Versicherung vor. Die neue Prämie wird sich zum KJ 2026 auf 8.622,58 € reduzieren. Die Eigentümer befürworten den Wechsel des Versicherers.

Weiterhin wurde ein neuer Rahmenvertrag ab dem 01.01.2026 (Vertragspartner Vattenfall) für die Stromversorgung abgeschlossen. Die bisherigen Stromkosten belaufen sich auf 28,086 ct/kWh inkl. Steuern. Mit dem Rahmenvertrag wurde ein Grund- und reiner Energiepreis von 10,310 ct/kWh; inkl. Steuern 20,945 ct/kWh vereinbart.

Technischer Bericht

2.1. laufende Instandhaltung

Die für das Kalenderjahr 2024 u.a. erbrachten Leistungen werden wie folgt vorgestellt:

- Reparatur Haustür Rauchstr. 7
- Erneuerung eines Badfensters in der Rauchstr. 9
- Einkauf von Leuchtmitteln

2.3. Versicherungsschäden

Im Kalenderjahr 2024 kam es zu folgendem Versicherungsschaden:

2024 – Allianz VERSICHERUNG (JAHRESPRÄMIE: 9.348,99 €)

Rauchstraße 9

Wohnungstür EG rechts nach Einbruch repariert

506,75 €

TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirates

Herr Rosenberg, bislang einziger Verwaltungsbeirat, berichtet, dass die Belegprüfung am 24.03.2025 stattgefunden hat. Die Belegübersichten wurden transparent aufbereitet und alle Fragen zur Zufriedenheit geklärt.

TOP 4 Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2023

In der Hausgeldabrechnung 2023 wurde die Verwaltervergütung nicht auf alle Einheiten verteilt. Die korrigierte Hausgeldabrechnung wurde dem Einladungsschreiben beigelegt und soll mit diesem Tagesordnungspunkt korrigiert zur Beschlussfassung gestellt werden.

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2024 mit Druckdatum vom 11.03.2025, werden die aus den Einzeljahresabrechnungen ersichtlichen Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2024, mit Fälligkeit der Nachschüsse zum 30.07.2025 und Auszahlungsfälligkeit der Guthaben zum 30.07.2025 genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 5 Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen / Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2024

Die Verwaltung hat über das Wirtschaftsjahr 2024 abgerechnet. Die Einzelhausgeldabrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2024 mit zusätzlichen Erläuterungen wurde den Eigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung zugeschickt. Fragen zur Abrechnung werden seitens der Verwaltung beantwortet.

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2024 mit Druckdatum vom 23.06.2025, werden die aus den Einzeljahresabrechnungen ersichtlichen Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2024, mit Fälligkeit der Nachschüsse zum 30.07.2025 und Auszahlungsfälligkeit der Guthaben zum 30.07.2025 genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

15 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 6	Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2026
--------------	---

Der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2026 ist jedem Eigentümer mit Einladungsschreiben zugegangen. Fragen zu den Plankosten werden seitens der Verwaltung beantwortet.

Beschlussfassung:

Unter Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan 2026 mit Druckdatum vom 23.06.2025, genehmigt die Eigentümergemeinschaft die aus den Einzelwirtschaftsplänen ersichtlichen Vorschüsse zur Kostentragung und die dort vorgesehenen Rücklagen mit Fälligkeit des monatlichen zu zahlenden Betrages zum 3. eines jeden Monats.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

2 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 7	Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2024
--------------	--

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem Verwaltungsbeirat für das Kalenderjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 8	Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters
--------------	--

Die Bestellung der Hausverwaltung Optima als Verwalter der WEG läuft zum 31.12.2025 aus. Gemäß § 26 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist die wiederholte Bestellung des Verwalters zulässig. Die Hausverwaltung Optima GmbH bietet der Gemeinschaft die Verwalterbestellung für einen Beststellungszeitraum von zwei Jahren zu gleichbleibenden Konditionen (28,00 €/Einheit netto p.m.) an

Beschlussfassung:

Es wird beschlossen, die Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin für den Zeitraum 01.01.2026 - 31.12.2027 als Verwalterin wieder zu bestellen.

Die monatliche Festverwaltervergütung beträgt:

für Wohn-/Gewerbeeinheiten: 28,00 € / Einheit netto

für Stellplätze/Garagen: 10,00 €/Einheit netto

Für den Zeitraum der vorgenannten Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 23.06.2025 abgeschlossen werden. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, den Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung Optima GmbH zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

2 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 9	Beschlussfassung über die Löschung der Verwalterzustimmung bei Veräußerungen gem. Teilungserklärung
--------------	--

Gemäß § 6 der Teilungserklärung (Urkundenrollen-Nr. 1533 des Notars Heinz Kurtze) vom 06.07.1978 bedarf es bei einer Veräußerung einer Sonder-/Teileigentumseinheit der Zustimmung des Verwalters (außer bei Zuschlag im Wege einer Zwangsversteigerung, Übertragung an Verwandte in gerader Linie oder Ehegatten). Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Diese wichtigen Gründe gelten, wenn aufgrund von Tatsachen begründete Zweifel bestehen: "a) dass der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen wird, b) der Erwerber nicht diese Gemeinschaftsordnung in ihrer Gesamtheit als für sich verbindlich anerkennt, c) die Abgabe der Vollstreckungsunterwerfung wegen des Wohngeldes nicht erfolgt." Der Verwalter regt an, die Verpflichtung zur Erteilung der Verwalterzustimmung zukünftig abzuschaffen, da die Zustimmung in der Regel nicht untersagt werden kann. Damit entfallen zudem zukünftig in diesem Zusammenhang anfallenden Notarkosten. Die Gemeinschaft hat hierfür entsprechende Beschlusskompetenz nach §12 Abs. 4 WEG-Gesetz. Ebenso ist die einfache Mehrheit für diesen Beschluss ausreichend. Das Protokoll wird nach Annahme des Beschlusses samt beglaubigter Unterschriften beim Grundbuchamt eingereicht.

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die gem. § 6 der Teilungserklärung (Urkundenrollen-Nr. 1533 des Notars Heinz Kurtze) vom 06.07.1978 vereinbarte notwendige Zustimmung des Verwalters bei jeder Veräußerung mit Wirkung ab Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses aufzuheben. Der Verwaltungsbeirat sowie die Verwaltung werden bevollmächtigt die Eintragung der Änderung im Grundbuch zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

1 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 10	Beschlussfassung über die Neubestellung des Verwaltungsbeirats
---------------	---

Gemäß § 29 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer die Wahl eines Verwaltungsbeirates beschließen. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Es stellt sich Herr Rosenberg als Beirat zur Wahl. Wie bisher wird er das Amt allein ausüben.

Beschlussfassung:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt,

Herrn Rosenberg

in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat wird auf der nächsten Eigentümerversammlung erneut zur Wahl gestellt.

Abstimmungsergebnis:

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

1 Enthaltungen

Der Beschluss wird angenommen und verkündet.

TOP 11	Erstellung eines Erhaltungsfahrplanes
---------------	--

Die anwesenden Eigentümer weisen darauf hin, dass im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung 2016 ein Erhaltungsfahrplan bereits beschlossen wurde. Dieser wurde von der Vorverwalterin Präzisa erstellt. Die Eigentümer bitten die neue Verwalterin den Plan anzusehen und für die kommende Eigentümerversammlung 2026 die Treppenhausinstandsetzung nebst Elektroarbeiten vorzubereiten.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass der Plan bereits mehrere Jahre alt ist und in der Zwischenzeit auch bereits bauliche Änderungen vom Gesetzgeber erlassen wurden.

Es erfolgt keine Abstimmung.

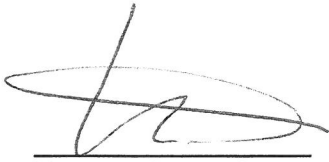
TOP 12	Sonstiges
---------------	------------------

Unter diesem Tagesordnungspunkt können keine Beschlüsse mehr gefasst werden. Dieser Punkt gilt zur Aussprache allgemeiner Themen.

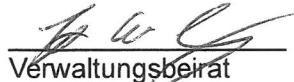
Folgende Themen werden besprochen:

1. Treppenhausinstandsetzung
Die Verwaltung wird gebeten für die ordentliche Eigentümerversammlung 2026 einen Tagesordnungspunkt zur Treppenhausinstandsetzung inkl. Erneuerung der Elektroleitungen vorzusehen.
2. Kabelversorgung
Die Verwalterin wird um Prüfung der Beschlussammlung bzgl. der vertraglichen Vereinbarung zur Kabelversorgung gebeten. Sollte der Beschluss zur Auflösung des Sammelinkassovertrages in der Vergangenheit abgelehnt worden sein, so bittet die Gemeinschaft die Änderung auf Einzelinkasso auf der nächsten Versammlung nochmal zur Abstimmung zu stellen.
3. Glasfaserversorgung
Die Gemeinschaft bittet um Prüfung inwieweit Glasfaser in das Objekt verlegt werden kann. Die Verwaltung wird die Prüfung vornehmen und einen Beschlusspunkt entsprechend berücksichtigen.

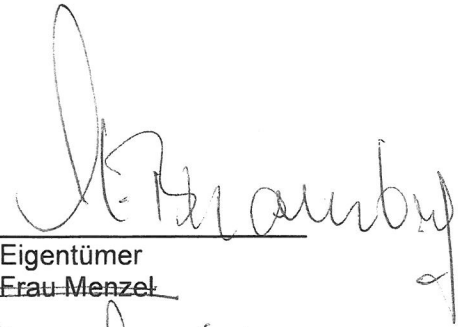
Die Verwaltung bedankt sich bei allen Eigentümern und beendet die Versammlung um 16:30 Uhr.



Versammlungsleitung
[Verwalter]



Verwaltungsbeirat
Herr Rosenberg



Eigentümer
~~Frau Menzel~~

Dr.-Ing. (PL)
Indee Krishnam
B-HAMBURY

Unterschriftsbeglaubigung

Die vor mir geleistete Unterschrift

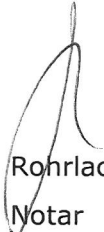
der Frau Katja Keil-Sperling geb. Keil, geboren am 4. Februar 1986,
wohnhaft in 12557 Berlin, Lobitzweg 39,
von Person bekannt,
beglaubige ich hiermit.

Die Frage nach der Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Das vorstehende Schriftstück ist nicht vom beglaubigenden Notar entworfen worden, es handelt sich daher nur um die Beglaubigung einer Unterschrift gemäß § 40 II BeurkG und der Notar hat nur zu prüfen, ob Gründe bestehen, seine Amtstätigkeit zu versagen. Der Notar hat auch nicht über die rechtliche Tragweite belehrt.

Berlin, 12. August 2025




Rohrlack
Notar

Unterschriftsbeglaubigung

Die vor mir geleisteten Unterschriften

1.

des Herrn Joachim Ernst Rosenberg, geboren am 8. Juni 1958,
wohnhaft in 13587 Berlin, Rauchstraße 7,
ausgewiesen durch Vorlage seiner gültigen Personalpapiere,

2.


des Herrn Dr. Inder Krishan Bhambry, geboren am 5. November 1954,
wohnhaft in 13587 Berlin, Rauchstraße 7,
ausgewiesen durch Vorlage seiner gültigen Personalpapiere,
beglaubige ich hiermit.

Die Frage nach der Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Das vorstehende Schriftstück ist nicht vom beglaubigenden Notar entworfen worden, es handelt sich daher nur um die Beglaubigung einer Unterschrift gemäß § 40 II BeurkG und der Notar hat nur zu prüfen, ob Gründe bestehen, seine Amtstätigkeit zu versagen. Der Notar hat auch nicht über die rechtliche Tragweite belehrt.

Berlin, 21. August 2025




Rohrlack
Notar