

STRABAG RPS, PF 20 04 25, 13514 Berlin

0B 3B3C 6010 42 2002 F771

DV 09.24 1,00 Deutsche Post

K4000



001-1

Marina Residenz am Müggelsee
Kurfürstendamm 92
10709 Berlin

Ihr Ansprechpartner

Jens Hohmann

Ihr Zeichen

3085-S65/10

Durchwahl

+49 30 200508-364

E-Mail

weg3085@strabag-rps.de

Datum

24.09.2024

Betrifft

WEG 3085 - Josef-Nawrocki-Str. 36D und 36E (Haupthaus) in 12587 Berlin
Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 – Nachholversammlung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Eigenschaft als Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berufen wir gemäß § 24 WEG die Nachholversammlung der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 in 2024 für den folgenden Termin

Dienstag, den 05.11.2024 um 17:00 Uhr

Ort: **Ägir Ruderverein Spreestraße 1 in 12587 Berlin**

ein.

Wir bitten Sie, rechtzeitig vor Versammlungsbeginn am Versammlungsort zu erscheinen, damit pünktlich mit der Durchführung Ihrer Versammlung begonnen werden kann.

Als Tagesordnung werden nachstehende Punkte benannt:

Tätigkeitsbericht der Verwalterin
Tätigkeitsbericht des Verwaltungsbeirates

- TOP Beschluss
- 1 **Beschluss über die Jahresabrechnung 2022**
 - 2 **Beschluss über die Jahresabrechnung 2023**
 - 3 **Beschluss über den Wirtschaftsplan 2025**
 - 4 **Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2022**
 - 5 **Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2023**
 - 6 **Beschluss über die Auszahlung einer Aufwandsentschädigung für den Verwaltungsbeirat 2022**

- 7 **Beschluss über die Auszahlung einer Aufwandsentschädigung für den Verwaltungsbeirat 2023**
- 8 **Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2022**
- 9 **Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2023**
- 10 **Beschluss über Verwalterbestellung und Verwaltervertrag**
- 11 **Beschluss über einen Dienstleisterwechsel für die Hausreinigung, Gartenpflege und den Hausmeisterservice**
- 12 **Beschluss über die Wahl des Verwaltungsbeirates**
- 13 **Beschluss über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Beitreibung offener Forderungen gegen die Bootshäuser und gegen den Bauträger Marina Residenz am Müggelsee**
- 14 **Beschluss über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für die Sicherung und ggf. Optimierung der Wärmeversorgung**
- 15 **Beschluss über den Abschluss einer Elementar-Wohngebäudeversicherung**
- 16 **Beschluss über die Installation eines Außenwasseranschlusses für die Gartenbewässerung**
- 17 **Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung eines Sichtschutzelements (Antrag Herr Reimer)**
- 18 **Beschluss über die Anbringung von Balkon-Solaranlagen (Antrag Herr Adam)**
- 19 **Beschluss über die Genehmigung zur Umrüstung des Gemeinschaftseigentums auf Glasfaseranschluss bis in alle Wohnungen (kostenfrei)**
- 20 **Beschluss über die Umstellung der Beleuchtung (Tiefgarage) auf LED**
- 21 **Beschluss über die Anpassung der Einschalttemperatur für die Rampenheizung der TG**
- 22 **Beschluss über die Umgestaltung des Spielplatzes (Antrag Herr Reeh)**
- 23 **Beschluss über Beet-Patenschaften zur Nutzung brachliegender Ressourcen (Antrag Herr Reeh)**
- 24 **Beschluss über einen Sandaustausch oder Spielsandreinigung auf dem Spielplatz**

Verschiedenes

Bitte berücksichtigen Sie, dass wir Angebote, Vertragsunterlagen, etc. im Kundenportal zur Verfügung stellen, jedoch nicht in Papierform versenden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Eigentümer die Möglichkeit hat in den Räumen der Verwalterin, nach vorheriger Terminvereinbarung, alle für die Versammlung relevanten Unterlagen einzusehen. Hierzu gehören neben den Abrechnungsunterlagen auch weiterführende Informationen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Zur Reduzierung von vermeidbarem Papierverbrauch, werden wir die Niederschriften zur Eigentümerversammlung künftig nicht mehr per Post versenden, sondern analog zu den sonstigen Unterlagen im Kundenportal bereitstellen. Sollten Sie keine Möglichkeit des Zugangs zum Kundenportal haben, sprechen Sie uns gerne an, damit wir eine individuelle, jedoch kostenpflichtige Lösung, finden können.

Wegen der Wichtigkeit der zu erörternden und zu beschließenden Angelegenheiten und der damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen auf jeden Eigentümer bitten wir Sie um Ihr persönliches Erscheinen. Sollten Sie jedoch an einer Teilnahme gehindert sein, empfehlen wir Ihnen, eine Vertretungs- und Stimmrechtsvollmacht zu erteilen; ein entsprechendes Formblatt ist beigefügt, das Sie bitte ausfüllen und unterzeichnen wollen. Auf dem Stimmzettel haben Sie die Möglichkeit, dem Bevollmächtigten direkte Anweisungen durch entsprechendes Ankreuzen zu erteilen. Die Vollmacht

Vollmacht

Ich (Wir), Marina Residenz am Müggelsee bin (sind) Eigentümer des Sonder-, Teileigentums
Objekt/ SE-, TE - Nr.: 3085-S65/10

in der Wohnanlage WEG - Josef-Nawrocki-Str. 36D und 36E in 12587 Berlin

Ich (Wir) bevollmächtigte(n) hiermit Herrn / Frau _____

mich (uns) in der am **Dienstag den 05.11.2024 um 17:00 Uhr**

am Versammlungsort: **Ägir Ruderverein Spreestraße 1 in 12587 Berlin**

stattfindenden ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 – Nachholversammlung 2023 - zu
vertreten. Dabei

(X) bitte Var. I oder II ankreuzen

Var. I () stelle(n) ich (wir) sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen vorbehaltlos in das
Ermessen meines (unseres) Vertreters.

Var. II () bitte(n) ich (wir) meinen (unseren) **Vertreter** zu den einzelnen mir (uns) bekannten
Tagesordnungspunkten wie folgt abzustimmen (**interne** Stimmrechtsweisung):

		JA	NEIN	ENTH.
Zu TOP 1	Beschluss über die Jahresabrechnung 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 2	Beschluss über die Jahresabrechnung 2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 3	Beschluss über den Wirtschaftsplan 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 4	Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 5	Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 6	Beschluss über die Auszahlung einer Aufwandsentschädigung für den Verwaltungsbeirat 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 7	Beschluss über die Auszahlung einer Aufwandsentschädigung für den Verwaltungsbeirat 2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 8	Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 9	Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 10	Beschluss über Verwalterbestellung und Verwaltervertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 11	Beschluss über einen Dienstleisterwechsel für die Hausreinigung, Gartenpflege und den Hausmeisterservice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Datum 24.09.2024
Blatt 3

muss uns vor Versammlungsbeginn vorliegen oder vom Bevollmächtigten ausgehändigt werden. Die Vollmacht ist von allen Miteigentümern zu unterzeichnen.

Wir würden uns freuen, Sie zu dieser Eigentümerversammlung begrüßen zu können.



001-2

Mit freundlichen Grüßen

gez. i.V. Elke Gonscherowski

gez. i.A. Jens Hohmann

Anlagen

Vollmacht mit Stimmzettel, Wohngeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Erläuterung zu den TOP's



001-3

Zu TOP 12	Beschluss über die Wahl des Verwaltungsbeirates	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 13	Beschluss über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Beitreibung offener Forderungen gegen die Bootshäuser und gegen den Bauträger Marina Residenz am Müggelsee	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 14	Beschluss über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für die Sicherung und ggf. Optimierung der Wärmeversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 15	Beschluss über den Abschluss einer Elementar-Wohngebäudeversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 16	Beschluss über die Installation eines Außenwasseranschlusses für die Gartenbewässerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 17	Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung eines Sichtschutzelements (Antrag Herr Reimer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 18	Beschluss über die Anbringung von Balkon-Solaranlagen (Antrag Herr Adam)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 19	Beschluss über die Genehmigung zur Umrüstung des Gemeinschaftseigentums auf Glasfaseranschluss bis in alle Wohnungen (kostenfrei)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 20	Beschluss über die Umstellung der Beleuchtung (Tiefgarage) auf LED	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 21	Beschluss über die Anpassung der Einschalttemperatur für die Rampenheizung der TG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ZU TOP 22	Beschluss über die Umgestaltung des Spielplatzes (Antrag Herr Reeh)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 23	Beschluss über Beet-Patenschaften zur Nutzung brachliegender Ressourcen (Antrag Herr Reeh)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu TOP 24	Beschluss über einen Sandaustausch oder Spielsandreinigung auf dem Spielplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Vollmacht ist hinsichtlich einzelner als auch aller Abstimmungen und Entscheidungen übertragbar, eine Unterbevollmächtigung daher zulässig. Bei Veränderungen der Beschlusslage stelle(n) ich (wir) sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen vorbehaltlos in das Ermessen meines (unseres) Vertreters. Der Bevollmächtigte bzw. Unterbevollmächtigte ist von der Beschränkung des § 181 BGB befreit.*

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

* Nichtzutreffendes streichen

Anmerkungen zu den Tagesordnungspunkten zur Ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 – Nachholversammlung 2023 - am 05.11.2024 – WEG 3085 Josef-Nawrocki-Str. 36d, 36E (Haupthaus) in 12587 Berlin

Die Formulierung der Beschlussvorschläge dient lediglich der Erläuterung und ersetzt die Willensbildung der Gemeinschaft in der Versammlung nicht. Unter Beibehaltung der allgemeinen Schlagwortbezeichnung des jeweiligen Tagesordnungspunktes kann also abweichend von der Textvorlage beschlossen werden.

TOP 1 - Beschluss über die Hausgeldabrechnung 2022

Der Verwaltungsbeirat hat im Rahmen der Belegprüfung die Rechnungen in Ihrer Gesamtheit auf Plausibilität geprüft. Es wurden einzelne Kostenpositionen sowie Rechnungsein- und -ausgänge im Detail betrachtet. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer die Möglichkeit hatte nach vorheriger Terminabsprache in den Räumen der Verwalterin sowohl alle Einzel- als auch die Gesamtabrechnung nebst den zugrundeliegenden Belegen einzusehen.

Nach dem neuen WEG § 28 Abs. 2 wird allein die „Abrechnungsspitze“ zum Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung gemacht. Diese wird im Wege einer Soll-Abrechnung gewonnen, die die einer Einheit zugewiesenen tatsächlichen Kosten an der Soll-Forderung misst, welche gegen den Eigentümer dieser Einheit durch den Wirtschaftsplan begründet wurde. Auf die tatsächlichen Ist-Zahlungen hinsichtlich der Wirtschaftsplanforderung kommt es nicht an. Die Gesamtabrechnung muss den Eigentümern zur Vorbereitung des Beschlusses zwar übermittelt werden, sie ist aber nicht mehr Beschlussgegenstand. Der Vermögensbericht wird den Eigentümern durch Einstellung in das Online-Portal der Verwalterin zur Verfügung gestellt.

„In der Heizkostenabrechnung ist erstmalig in den Brennstoffkosten die vom Gesetzgeber beschlossene Co2 Bepreisung gemäß CO2KostAufG dargestellt. Ein Teil des Co2 Preises ist nicht auf den Mieter umlagefähig und so entsprechend auch berechnet und ausgewiesen durch den Abrechnungsdienstleister. Für Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, ist das irrelevant, der Co2 Preis ist dann vollumfänglich durch den Eigentümer zu tragen. Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, müssen separat den nicht umlagefähigen Co2 Preisanteil in ihrer Mieter-Betriebskostenabrechnung als Gutschrift an den Mieter berücksichtigen und erstatten (unter „Erläuterung zur Aufteilung der Co2 Abgabe“). Der Ausweis bzw. die Darstellung des nicht umlagefähigen Co2 Preises sowie die Erstattungsbeträge an Mieter, sind nicht Bestandteil der WEG-Jahresabrechnung.“

Beschlussvorschlag:

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 30.07.2024 (Datum der Druckfassung) werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 15.11.2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren. Der umfangreiche Vermögensbericht wird den Eigentümern durch Einstellung in das Online-Portal des Verwalters zur Verfügung gestellt.“

TOP 2 - Beschluss über die Jahresabrechnung 2023

Die WE-Verwalterin weist darauf hin, dass ein Teil der Leistungen des Jahres 2023 erst im Jahre 2024 in Rechnung gestellt wurde und somit nicht in die Abrechnung eingeflossen ist.

Die Verwalterin erläutert, dass dem Mess- und Abrechnungsdienstleister Ista die Heiz- und Warmwasserkosten noch nicht gemeldet werden konnten, da der in diesem Jahr erstmalig notwendige Ausweis der CO2-Kosten vom Wärme- und Energiedienstleister sowie die Schlussrechnung nicht vorliegt.

Des Weiteren trägt die Verwalterin vor, dass durch die ausständige Zuarbeit keine Abrechnung bzw. lediglich eine Probeabrechnung (ohne Heizkostenaufteilung und ohne Schlussrechnung der ISTA) für die Beiräte zum Zweck der Belegprüfung erstellt werden konnte, weshalb die Hausgeldabrechnung 2023 der Einladung nicht beiliegt.

Der Verwaltungsbeirat ist dennoch mit der Belegprüfung beschäftigt, um sämtliche Vorbereitungen und etwaige Umbuchungen in Absprache mit der Verwalterin abzuschließen, so dass nach Erhalt der

CO2-Kosten und Schlussrechnung des Wärme- und Energiedienstleisters ein reibungsloser Ablauf der Erstellung der Hausgeldabrechnung 2023 ermöglicht wird.

Wir hoffen, dass wir Ihnen die Hausgeldabrechnung 2023 kurzfristig nachreichen können. Sollte der Verwalterin die Erstellung der Hausgeldabrechnung aufgrund der fehlenden Zuarbeit verwehrt bleiben, könnte die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen eines Umlaufbeschlusses gemäß Beschlussvorschlag B über die Abrechnung 2023 beschließen.

Beschlussvorschlag A:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom _____ 2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am ____ 2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren. Der umfangreiche Vermögensbericht wird den Eigentümern durch Einstellung in das Online-Portal des Verwalters zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag B:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 (Hausgeldabrechnung 2023) im Rahmen eines Umlaufbeschlusses beschlossen werden kann und hierfür gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.“

TOP 3 - Beschluss über den Wirtschaftsplan 2025

Grundlage sind die Kosten der Vorjahre als auch die Hochrechnung der zu erwartenden Kosten bzgl. Strom und Fernwärme. Der Wirtschaftsplan wurde mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

„Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom *** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt. [Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2025.] Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird. Die Vorschüsse nach dem jeweiligen Wirtschaftsplan sind in zwölf gleichen Monatsraten jeweils zum dritten Werktag des Monats zu zahlen. Befindet sich ein Eigentümer mit 2 Raten im Verzug, so wird das gesamte Jahreshausgeld fällig. Scheidet ein Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.“

TOP 4 - Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2022

Der Verwaltungsbeirat bittet um Entlastung für seine Tätigkeit im Jahr 2022. Der Verwaltungsbeirat ist bei der Abstimmung über seine Entlastung vom Stimmrecht ausgeschlossen. Dies gilt auch für die von dem Beirat ausgeübten nicht weisungsgebundenen Stimmrechtsvollmachten.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften, sofern sie ihre Tätigkeit unentgeltlich verrichten, für durch die Beiratstätigkeit entstehende Schäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Jeder unentgeltlich tätige Beirat kann verlangen, dass zu seinen Gunsten auf Kosten der Gemeinschaft eine auch Vermögensschäden abdeckende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird. Besteht eine derartige Versicherung, findet die in Satz 2 geregelte Haftungsbegrenzung keine Anwendung, es sei denn, dass aus irgendeinem Grund kein Versicherungsschutz besteht.“

TOP 5 - Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates 2023

Der Verwaltungsbeirat bittet um Entlastung für seine Tätigkeit im Jahr 2023. Der Verwaltungsbeirat ist bei der Abstimmung über seine Entlastung vom Stimmrecht ausgeschlossen. Dies gilt auch für die von



001-4

dem Beirat ausgeübten nicht weisungsgebundenen Stimmrechtsvollmachten.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt dem Verwaltungsbeirat für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften, sofern sie ihre Tätigkeit unentgeltlich verrichten, für durch die Beiratstätigkeit entstehende Schäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Jeder unentgeltlich tätige Beirat kann verlangen, dass zu seinen Gunsten auf Kosten der Gemeinschaft eine auch Vermögensschäden abdeckende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird. Besteht eine derartige Versicherung, findet die in Satz 2 geregelte Haftungsbegrenzung keine Anwendung, es sei denn, dass aus irgendeinem Grund kein Versicherungsschutz besteht.“

TOP 6 - Beschluss über den Aufwändungsersatz für den Verwaltungsbeirat für 2022

Beschlussvorschlag:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2022 die Erstattung der Aufwendungen in Höhe von 300,00 EUR je Verwaltungsbeiratsmitglied. Die WE-Gemeinschaft verzichtet auf den Nachweis der Aufwendungen. Die Kosten werden dem laufenden Haushalt entnommen.“

TOP 7 - Beschluss über den Aufwändungsersatz für den Verwaltungsbeirat für 2023

Beschlussvorschlag:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2023 die Erstattung der Aufwendungen in Höhe von 300,00 EUR je Verwaltungsbeiratsmitglied. Die WE-Gemeinschaft verzichtet auf den Nachweis der Aufwendungen. Die Kosten werden dem laufenden Haushalt entnommen.“

TOP 8 - Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2022

Die WE-Verwalterin erbittet Entlastung für ihre Tätigkeit im Jahr 2022

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt der WE-Verwalterin für ihre Tätigkeit im Jahr 2022 Entlastung.“

TOP 9 - Beschluss über die Entlastung der WE-Verwalterin 2023

Die WE-Verwalterin erbittet Entlastung für ihre Tätigkeit im Jahr 2023

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt der WE-Verwalterin für ihre Tätigkeit im Jahr 2023 Entlastung.“

TOP 10 Beschluss über Verwalterbestellung und Verwaltervertrag

Die Amtszeit und der Verwaltervertrag mit der STRABAG Residential Property Services GmbH laufen am 31.12.2024 aus. Die STRABAG Residential Property Services GmbH stellt sich erneut als WE-Verwalterin zur Verfügung. Das mit dem Verwaltungsbeirat besprochene Angebot ist beigelegt und es wird eine Bestellung für 3 Jahre vorgeschlagen. In der Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 betrug das Verwalterentgelt im Durchschnitt 25,00 EUR netto je Wohnung / Teileigentum.

Ab dem 01.01.2025 wird eine Preisanpassung auf 35,00 EUR netto pro Wohnung und Monat zzgl. geltender Umsatzsteuer sowie eine jährliche Staffelung des Verwalterentgeltes vorgenommen. Ein entsprechendes Angebot wurde diesem Schreiben beigelegt. Bei uns, der STRABAG Residential Property Services GmbH, erhalten Sie:

- Erhebliche Vorteile aus dem Rahmenvertrag mit einem Wohngebäudeversicherer
- Werk- und Dienstverträge mit Firmen auf der Grundlage von Rahmen- und Zeitverträgen

- VBR-Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und Kostentragung durch STRABAG RPS
- Kostenlose jährliche Schulungsseminare für Verwaltungsbeiräte
- permanente Erreichbarkeit der Verwaltung durch kundenfreundliche Servicezeiten und nachgeschaltetem 24 h Notdienst mit erster Maßnahmeneinleitung u.v.m.
- Garantie eines nach kaufmännischen Gesichtspunkten ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes mit der Sicherheit vor unberechtigten Zugriffen auf das Gemeinschaftsvermögen (ständige Überprüfung unseres Geschäftsbetriebes durch interne Revision, Verbände und unabhängige Wirtschaftsprüfungsunternehmen)



001-5

Beschlussvorschlag:

„Die STRABAG Residential Property Services GmbH wird für den Zeitraum von 01.01.2025 bis 31.12.2027 zum Verwalter bestellt. Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 24.07.2024 (Datum der Druckfassung) abgeschlossen werden, der als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags und der Verwaltervollmacht erfolgt durch Herrn Uwe Gross (den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats/den/die Wohnungseigentümer(in)) als Vertreter der Gemeinschaft.“

TOP 11 - Beschluss über einen Dienstleisterwechsel für die Hausreinigung, Gartenpflege und Hausmeisterservice.

Es soll darüber entschieden werden die Gartenpflege, Hausreinigung und den Hausmeisterservice nicht mehr auf verschiedene Unternehmen aufzuteilen, sondern alle Aufgaben bei einem Unternehmen gebündelt zu platzieren. Hierzu wurden zwei Kostenangebot von der Firma Blank Service und der Firma ISD-Service Deutschland eingeholt und der Einladung beigefügt. Die Firma ISD-Service Deutschland wird sich zudem persönlich auf der Versammlung mit Ihrem Angebot kurz vorstellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Hausreinigungsvertrag mit der Firma Ahlers zum 31.12.2024 und den Gartenpflegevertrag mit der Firma Arcus zum 31.03.2025 zu kündigen. Die WE-Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, die Kündigungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auszusprechen und einen neuen Hausreinigungs- und Gartenpflegevertrag mit der Firma _____ gemäß dem vorliegenden vom _____ abzuschließen.“

TOP 12 - Beschluss über die Wahl des Verwaltungsbeirates

Gemäß § 29 WEG können Wohnungseigentümer durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Die Vorgabe nach dem „alten“ WEG, dass der Beirat aus drei Mitgliedern bestehen soll, wurde mit dem WEMOG in 12.2020 aufgehoben. Die im Beschlusstext benannte Vermögenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat wird von der STRABAG Residential Property Services GmbH automatisch abgeschlossen und ist aufgrund des ausgehandelten Rahmenvertrages für die Wohnungseigentümergeinschaft derzeit kostenfrei.

- 1.) Frau / Herr:
- 2.) Frau / Herr:
- 3.) Frau / Herr: _____

Beschlussvorschlag:

„Zum Verwaltungsbeirat werden bestellt
Der Verwaltungsbeirat haftet, sofern er seine Tätigkeit unentgeltlich verrichtet, für durch die Beiratstätigkeit entstehende Schäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Jeder unentgeltlich tätige Beirat kann verlangen, dass zu seinen Gunsten auf Kosten der Gemeinschaft eine auch Vermögensschäden abdeckende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird. Besteht eine derartige Versicherung, findet die in Satz 2 geregelte Haftungsbegrenzung keine Anwendung, es sei denn, dass aus irgendeinem Grund kein Versicherungsschutz besteht.“

**Benennung des Vorsitzenden:
Benennung des Stellvertreters:**

TOP 13 - Beschluss über die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Beitreibung offener Forderungen gegen die Bootshäuser und gegen den Bauträger Marina Residenz am Müggelsee.

Es soll darüber abgestimmt werden das im Falle einer ausbleibenden Zahlung von Forderungen aus Wärmeleistungen + Nebenkosten sowie offener Forderungen gegen den Bauträger Marina Residenz am Müggelsee die WE-Verwalterin bevollmächtigt wird diese Forderungen notfalls gerichtlich Beitreiben zu können.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bevollmächtigt die WE-Verwalterin einen Rechtsanwalt zu beauftragen, um die Beitreibung offener Forderungen gegenüber den Bootshäusern auf dem Nachbargrundstücken (Flurstücke 439, 440 und 441) im Rahmen der Kostenbeteiligung aus Wärmelieferungen und weiteren Nebenkostenbeteiligungen gemäß Teilungserklärung Nr. N 1.631 / 2012 und gegenüber dem Bauträger Marina Residenz am Müggelsee gerichtlich durchsetzen zu können.“

TOP 14 – Beschluss über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für die Sicherung und ggf. Optimierung der Wärmeversorgung.

Die Wärmeversorgung und die Wärmeversorgungsanlage für die WEG sind in einem Vertrag mit der BEW Berliner Energie und Wärme (vormals Vattenfall AG) geregelt. Der Wärmeversorgungsvertrag aus dem Jahr 2012 hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 31.07.2023. Danach wurde eine Vertragsergänzung bis zum 31.12.2025 abgeschlossen. Im Jahr 2018 wurde erneut eine Vertragsergänzung mit der Firma Vattenfall abgeschlossen, in der das Ende 31.12.2026 geregelt ist.

Nach Ablauf dieser Fristen ist vorgesehen, dass die WEG (Kunde) die Anlage übernimmt – hierfür würde die WEG die Anlage der BEW Berliner Energie und Wärme (vormals Vattenfall AG) für einen Restwert abkaufen, meistens 1,00 EURO (Achtung: der tatsächliche Wert lässt sich erst vor Ende der Laufzeit ermitteln). Der entsprechende Vertragspassus Ziffer 5.5. lautet:

- verpflichtet, auf seine Kosten die Erhaltung der im Originalzustand übergebenen Anlage zu leisten.
- 5.5 Der Kunde ist berechtigt und nach rechtzeitiger Ankündigung des Versorgers verpflichtet, die Wärmeversorgungsanlage nach Ablauf des Vertrags gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu erwerben. Die Parteien sind sich einig, dass diese Entschädigung sich nach dem Sachzeitwert der Anlage unter Einbeziehung der Nutzungsdauer nach VDI 2067 bzw. VDI 6025 richtet, sofern der Versorger die Anlage bei Vertragsbeginn auf seine Kosten neu errichtet, während der Vertragslaufzeit erneuert oder eine Ablösezahlung unter Anrechnung der Nutzungsdauer geleistet hat. Eventuell geleistete Baukostenzuschüsse des Kunden werden dabei angerechnet. Bei Vertragsbeendigung nach dem im Ziff. 1.1 benannten Zeitraum sind die Parteien sich einig, dass die Entschädigung für den Erwerb 1,00 Euro (netto) zuzüglich der gültigen Umsatzsteuer beträgt, soweit keine wesentlichen Investitionen, die den Sachzeitwert der Wärmeversorgungsanlage erhöhen, nach dem Ende des zweiten Vertragsjahres getätigt worden sind. Beabsichtigt der Versorger solche wesentlichen Investitionen während der Vertragslaufzeit zu tätigen, ist die schriftliche Zustimmung des Kunden einzuholen.
- 5.6 Wird die Anlage nicht gemäß Ziff. 5.5 vom Kunden übernommen, so erfolgt ein für den Kunden kostenpflichtiger Rückbau der Wärmeversorgungsanlage.

und Heizungsgesetz - aktuell diskutiert und verabschiedet werden (sollen). WEG

Aktuell sind noch nicht alle Neuregelungen finalisiert, es ist jedoch davon auszugehen, dass neue Regelungen kostenrelevante Auswirkungen für die WEG haben können.

**Anmerkungen zu den Tagesordnungspunkten zur Ordentlichen Eigentümerversammlung 2024
– Nachholversammlung 2023 -- am 05.11.2024– WEG 3085 Josef-Nawrocki-Str. 36D, 36E
(Haupthaus) in 12587 Berlin**

Überprüfung der vorhandenen Versorgung und Aufzeigen von Alternativen
Mit Ablauf des Versorgungsvertrags zwischen der WEG und der BEW Berliner Energie und Wärme (vormals Vattenfall AG) bestehen nach aktueller Einschätzung mehrere Möglichkeiten:
Abstimmung mit BEW Berliner Energie und Wärme (vormals Vattenfall AG) über eine mögliche Vertragsverlängerung unter Beibehaltung der bestehenden Wärmeversorgung
Weiterbetrieb der vorhandenen Anlage durch die WEG und damit Übernahme aller Wartungs- und Instandhaltungspflichten
Einbau neuer Systeme zur Versorgung der Wohnanlage



001-6

Aus heutiger Sicht kann ohne weitere Untersuchung keine sinnvolle Entscheidung zum weiteren Vorgehen getroffen werden. Hintergrund sind zahlreiche Einflussfaktoren wie z.B.:

- Kosten für den Weiterbetrieb der Anlage
- Kosten für Herstellung einer neuen Anlage bzw. Umbau der vorhandenen Anlage
- Kosten im Betrieb (Wartung, Instandhaltung)
- Verbrauchskosten (Strom, Gas, Fernwärme etc.)
- Fördermöglichkeiten (ist dies überhaupt möglich und wenn ja, in welcher Höhe)
- Noch vorhandene Lebensdauer der vorhandenen Anlage
- Mögliche Optimierungen in Verbindung mit weiteren nachhaltigen Technologien (Photovoltaik, Geothermie etc.)
- Amortisation der Investition
- Platzbedarf technische Lösungen
- Ggf. entstehende Störgeräusche
- Notwendige Dauer für die Umsetzung der Lösung
- Vorhandener Firmenkreis zur Umsetzung der Lösung
- Etc.

Die Entscheidung einer sinnvollen, kostenoptimierten und nachhaltigen Lösung setzt die Prüfung aller Optionen (auch derjenigen, die wir als Laien hier nicht aufgeführt haben) voraus. Es sind die jeweiligen Vor- und Nachteile zu prüfen und eine Empfehlung gegenüber der WEG auszusprechen. Eine unabhängige Prüfung (d.h. nicht von einem interessengeleiteten Versorger) wird als zwingend erachtet.

Die Machbarkeitsstudie soll dabei bis Ende 2024 vorliegen, um der WEG eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen zu ermöglichen. Von einer späteren Machbarkeitsstudie wird abgeraten, da bis zum Vertragsende am 31.12.2026 Zeit für mögliche Planungs- und Umbaumaßnahmen notwendig sind.

Die Kosten für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie kann nur schwer eingeschätzt werden, daher soll ein ausreichendes Budget zur Verfügung gestellt werden, wir schlagen ein Budget in Höhe von 20.000 EUR netto vor. Dieses Budget muss nicht ausgeschöpft werden, sondern stellt lediglich eine Kostenobergrenze dar. Für jede Wohneinheit entstünden Kosten in Höhe von: 281,69 EUR netto (335,21€ Brutto). Diese Summe ermittelt sich wie folgt:

Budget:	20.000 EUR netto (23.800€ Brutto) verteilt auf 71 WE (3084 + 3085)
Anteil je WE:	335,21 EUR Brutto
Anzahl der Wohneinheiten:	Anteil WEG 3084 (Josef-Nawrocki-Str. 36, 36A, 36B, 36C) 43 WE x 335,21€ = 14.414,03€ Anteil WEG 3085 (Josef-Nawrocki-Str. 36D, 36E) 28 WE x 335,21€ = 9.385,88€

Zur Finanzierung dieser Maßnahme wird vorgeschlagen, die Gelder aus der Erhaltungsrücklage einzusetzen, um die Eigentümer nicht erneut mit Kosten zu belasten. Da die Bootshäuser ebenso die Wärmeleistung nutzen, ist deren Einbindung und Kostentragung durch die Verwaltung zu klären. Sofern hier zu lange Fristen entstehen, sollte die Erstellung der Machbarkeitsstudie unabhängig von den Bootshäusern geprüft und gestartet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Freigabe eines Budgets in Höhe von 9.385,88 EUR netto bzw. 335,21 EUR netto je Wohneinheit, für die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der

künftigen Wärmeversorgung der WEG. Die WEG gründet den Arbeitskreis „Zukunft Energieversorgung“ und betraut folgende Eigentümer mit der Aufgabe ein geeignetes Unternehmen für eine Machbarkeitsstudie zu finden.

1. Herr / Frau
2. Herr / Frau
3. Herr / Frau

Die Verwalterin wird beauftragt in Abstimmung mit dem Arbeitskreis „Zukunft Energieversorgung“ und im Namen der Gemeinschaft eine entsprechende Beauftragung zu veranlassen. Die Finanzierung der anteiligen Kosten soll über eine Sonderumlage erfolgen. Die Verwalterin wird damit beauftragt die Bootshäuser, welche ebenso die Wärmeleistung nutzen, in das Projekt einzubinden und die anteilige Kostentragung zu klären.“

TOP 15 - Beschluss über den Abschluss einer Elementar-Wohngebäudeversicherung

Der aktuelle Versicherungsumfang beinhaltet eine Haus- und Grundstücks-Haftpflichtversicherung, eine Gebäude-Glas-Versicherung, eine Wohngebäude-Versicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, und eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Eine Elementarschadenversicherung bei Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbrüche (siehe Angebot vom 25.06.2024) ist aktuell noch nicht Vertragsbestandteil.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Abschluss einer Elementarversicherung analog zum vorliegenden Angebot vom 25.06.2024 der ERGO Versicherung AG. Die WE-Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, den Vertrag im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen.“

TOP 16 - Beschluss über die Installation eines Außenwasseranschlusses für die Gartenbewässerung

Um die Gartenbewässerung zu erleichtern, soll ein Außenwasserhahn installiert werden, da bisher das Gießwasser mit Eimern aus dem Müggelsee geholt wird. Für die Installation ist ein Wanddurchbruch aus dem Keller nach außen erforderlich. Der Anschluss soll auf dem Weg zum Spielplatz rechts an der Hauswand installiert werden.

Beschlussvorschlag:

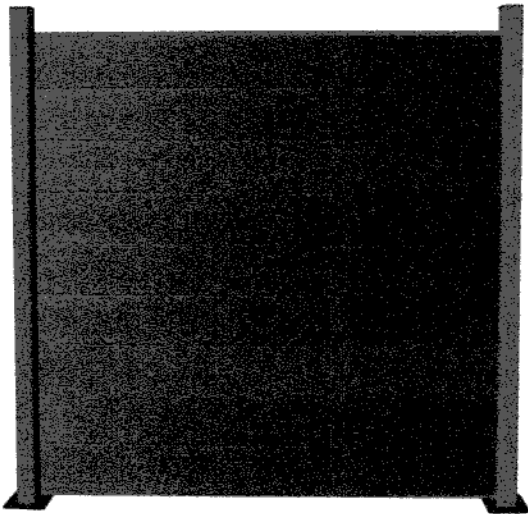
„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stimmt folgender baulicher Veränderung „Installation eines Außenwasserhahns“ an der Hauswand rechts am Durchgangsbereich Richtung Spielplatz zu. Die WE-Verwalterin wird beauftragt nach Einholung eines Angebotes in Abstimmung mit dem Beirat den Auftrag auszulösen. Die Kosten dieser Maßnahme sollen den Betrag von 1000 € nicht übersteigen. Die Maßnahme soll aus dem laufenden Haushalt finanziert werden.“

TOP 17 – Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung eines Sichtschutzelements (Antrag Herr Reimer)

Es soll über die Ausrichtung eines Sichtschutzes entschieden werden, der auf dem gemeinschaftlichen Eigentum installiert werden soll. Eine Klärung in der Eigentümerversammlung erscheint notwendig, um eine einvernehmliche Lösung im Sinne aller Eigentümer zu erreichen. Art des Sichtschutzes: Der Sichtschutz soll zur Straße ausgerichtet sein und rechts neben der Hauseingangstür platziert werden. Maße: Der Sichtschutz wird eine Breite von 2,60 m und eine Höhe von 1,80 m haben. Material und Farbe: Es handelt sich um eine Sichtschutzwand in Anthrazit. • Optik: Die Sichtschutzwand wird optisch an die bestehende Fassade des Hauses angepasst, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.



001-7



Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet dem Eigentümer der Einheit folgende bauliche Veränderung. Installation eines Sichtschutzelement mit einer Breite von 2,60 m und einer Höhe von 1,80 m in der Farbe Anthrazit in optischer Anpassung an die bestehende Fassade des Hauses (gemäß beigefügtem Bildmaterial) auf eigene Kosten vorzunehmen. Etwaige Folgekosten der Baumaßnahme fallen dem jeweiligen Eigentümer des betroffenen Sondereigentum zur Last.“

TOP 18 - Beschluss über die Anbringung von Balkon-Solaranlagen (Herr Adam)

Beschlussvorschlag

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet jedem Eigentümer folgende bauliche Veränderung: Die Anbringung eines „Balkonsolkraftwerkes“ an der Balkonbrüstung auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Genehmigung ergeht mit folgender Maßgabe: Die Ausführung darf erst beginnen, wenn erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sowie Sicherheitsnachweise vorliegen und der Verwalter mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeitsausführung unter Überreichung von Kopien dieser Unterlagen über den Baubeginn informiert wird. Etwaige Folgekosten dieser Baumaßnahme fallen dem jeweiligen Eigentümer des betroffenen Sondereigentums zur Last.

1. Die Gestattung bezieht sich auf das vom Eigentümer auf der Versammlung vorgestellte Anlagenkonzept für Panels vom Typ „Full Black“ [****Produktbeschreibung des Herstellers****/ ****ggf. Planungsunterlagen [Firma, Datum] **** und die Visualisierung [****Zeichnung, Skizze, Datum****], die als Anlage der Beschlussfassung in die Beschlussammlung aufgenommen werden.
2. Umfasst von dieser Gestattung ist das die Installation des Gerätes [****Beschreibung****] mit der Leistung [****Beschreibung****] und die Befestigung auf der Außenseite der Balkonbrüstung in flacher, nicht geneigter Anbringung. Die Anforderungen an die Statik und eine dauerhafte und fachgerechte Befestigung sind zu berücksichtigen und nachzuweisen.
3. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die vorhandene Außensteckdose. Es ist sicherzustellen und der Nachweis dafür zu erbringen, dass die Hausanlage vor Rückspannungen geschützt ist. Ferner ist nachzuweisen, dass die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt ist. Es ist nachzuweisen, dass die Anlage bei dem für das Gebäude zuständigen Netzbetreiber angemeldet ist oder die Inbetriebnahme in Abstimmung mit diesem erfolgt.

[****ergänzend, falls kein Anschluss an Steckdose****: Zum Anschluss an die Stromleitung wird dem Eigentümer gestattet, eine Leitung durch die Außenwand zu führen. Dämmung und Abdichtungsebenen dürften hierbei nicht beschädigt/ geöffnet werden [****alternativ: ... sind fachgerecht so zu verschließen, dass Schäden ausgeschlossen sind****]. Bauteilöffnungen sind fachgerecht zu verschließen.]

4. Die Installation ist durch ein Fachunternehmen [****das Fachunternehmen Bezeichnung gemäß dem vorgelegten Angebot vom (Datum)****] vorzunehmen. [****Alternative: [Die fachgerechte Installation ist dem Verwalter nachzuweisen. ****]
5. Der jeweilige Eigentümer hat eine Versicherung abzuschließen und zu unterhalten, die etwaige Schäden, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch die Installation und den Betrieb des Balkonkraftwerkes durch ihn entstehen können, einschließlich Personenschäden und Schäden Dritter abdeckt. Ist die Anlage über die Gebäudeversicherung mitversichert, gilt Ziffer 7.
6. Alle genannten Nachweise sind unaufgefordert gegenüber dem Verwalter zu erbringen.
7. Der jeweilige Eigentümer trägt sämtliche mit der Installation und dem zukünftigen Betrieb der Anlage verbundenen Kosten, dies einschließlich aller zukünftigen Erhaltungskosten (z.B. Wartung, Instandhaltung, Erneuerung bei Ausfall oder Beschädigung). Sollte der Anbau des Balkonkraftwerkes zu einer Prämienhöhung der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen, trägt er die Differenz, um den sich die Prämie erhöht hat zur ursprünglichen Prämienhöhe.

TOP 19 – Beschluss über die Genehmigung zur Umrüstung des Gemeinschaftseigentums auf Glasfaseranschluss bis in alle Wohnungen hinein (kostenfrei)

Es soll die Gestattung einer kostenlosen Glasfaser-Gebäudeverkabelung bis in alle Wohn-/Geschäftseinheiten soll beschlossen werden. Als mögliche Anbieter kommen derzeit die Telekom und die Vodafone OXG in Betracht. Beide Varianten sind nach Installation Anbieteroffen, sodass der interessierte Eigentümer nach Bedarf und frei in der Wahl einen Glasfaseranbieters später beauftragen kann. Es geht vorrangig um die Gebäudeanschlussversorgung. Die Verlegung der Glasfaserleitung vom Kellerbereich zu der/den jeweiligen Wohn-/Geschäftseinheit hat vorrangig über vorhandene Leerrohre, Schächte oder stillgelegte Schornsteine zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, soll der Verwalter die Details der Baumaßnahme (Anschluss der Eigentumswohnung(en)) mit der jeweiligen beauftragten Firma abstimmen. Der Glasfaserausbau und -anschluss soll so gebäudeschonend wie möglich ausgeführt werden. Mit dem aktuellen Ausbau übernimmt Telekom als auch die Vodafone die Kosten, zu einem späteren Zeitpunkt wäre dieser Ausbau von der Gemeinschaft selbst zu zahlen.

Vorgang: Bei der Telekom und der Vodafone ist ein Beschluss notwendig, um die erforderlichen Vertragszustimmung zum Glasfaserausbau zu erhalten. Dann im Anschluss wird eine gesammelte Auskunft zur Leitungsführung im Gebäude durchgeführt und mit der Hausverwaltung anschließend die Leitungsführung unter Maßgabe der genannten Bedingungen abgestimmt.

Beschlussvorschlag

„Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Hausverwalter, der Firma ____ zu gestatten, unter Nutzung des Gemeinschafts- sowie des jeweiligen Sondereigentums einen kostenlosen Glasfaser-Hausanschluss an das Glasfaserführungsnetz der Firma ____ zu errichten und alle hierfür erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Hausverwalter darüber hinaus, der vorbezeichneten Firma zu gestatten eine kostenlose Glasfaser-Gebäudeverkabelung bis in alle Wohn-/Geschäftseinheiten zu errichten und alle hierfür erforderlichen Arbeiten durchzuführen.

Der Anschluss des Gebäudes hat vorrangig über bestehende Leitungen zu erfolgen. Sollten keine oder nicht geeignete Leitungen/Öffnungen vorhanden sein, wird eine Bohrung durch die Gebäudewand erfolgen. Sofern möglich, wird die Bohrung vorrangig im Kellerbereich erfolgen. Der von der Bohrung betroffene Bereich wird fachgerecht nachbearbeitet (Abdichtung, etc.). Die Glasfaserleitungen werden nach den Regeln der Technik, insbesondere nach den brandschutztechnischen Bestimmungen, bis zum Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP) verlegt.“

TOP 20 - Beschluss über die Umstellung der Beleuchtung (Tiefgarage) auf LED

Es gab die Überlegung die vorhandenen Leuchtmittel gegen LEDs umzurüsten.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließen die Umstellung der Beleuchtung von Leuchtstoffröhren auf LED. Die WE-Verwalterin ist beauftragt entsprechende Angebote einzuholen und in Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat im Namen der Gemeinschaft zu beauftragen. Die Maßnahme soll einen Auftragswert von ca. € nicht überschreiten. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.“



001#8

TOP 21 - Beschluss über die Anpassung der Einschalttemperatur für die Rampenheizung der TG Antrag Herr Kietzerow)

Es geht vorrangig darum Energiekosten einzusparen. In Rücksprache mit dem für die Rampenheizung zuständigen Elektrounternehmen gibt es für die Rampenheizung in Bezug auf die technischen Regeln keine Vorgaben. Theoretisch kann die Heizung komplett ausbleiben, wenn ein Streudienst für die Befahrbarkeit der Rampe sorgt. Man geht davon aus, dass es unter 5°C zur Eisbildung kommen kann und die Heizung ab diesem Wert aktiviert wird. Bei einer späteren Aktivierung würde die Reaktionszeit zur Verhinderung der Eisbildung nicht mehr ausreichen.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Anpassung die Absenkung der Einschalttemperatur für die Rampenheizung der TG von ## Grad Celsius auf ## Grad Celsius um Energiekosten zu einzusparen.“

TOP 22 – Beschluss über die Umgestaltung des Spielplatzes (Antrag Herr Reeh)

Die Schaukel auf dem Spielplatz links neben der 36E könnte um 90 Grad nach rechts gedreht werden, um ein verstellbares Netz anzubringen, dass den wachsenden Kindern und sportlichen Mitbewohnern Federball und Volleyball ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

Eine genaue Ausformulierung des Beschlusstextes erfolgt nach Diskussion in der Versammlung.

TOP 23 - Beschluss über Beet-Patenschaften zur Nutzung brachliegender Ressourcen (Antrag Herr Reeh)

Im Rahmen des Trends, durch Eigenanbau von Gemüse, brachliegende Ressourcen zu nutzen, könnte man links neben dem Weg zum Spielplatz und rechts am Zaun gemeinsam Gemüse anbauen. Es wären auch Bienen- bzw. Insektenfreundliche Blumen denkbar. Patenschaften über Beete sollten die Pflege sichern.

Beschlussvorschlag:

Eine genaue Ausformulierung des Beschlusstextes erfolgt nach Diskussion in der Versammlung.

TOP 24 – Beschluss über einen Sandaustausches oder eine Spielsandreinigung auf dem Spielplatz

Der Sand auf dem Spielplatz ist bisher noch nicht ausgetauscht worden. Hierzu wurde ein Angebot eingeholt, das neben dem kompletten Austausch des Spielsandes auch eine Grundreinigung als Alternative enthält. Es sollte über das Angebot Nr. 450 der Firma Sternklar Dienstleistungen GmbH entschieden werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt die Firma Sternklar Garten- und Landschaftsbau zum Angebot 450 oder 451 vom 16.05.2024 mit dem Austausch / der Reinigung des vorhandenen Spielsandes auf dem Spielplatz. Die Kosten betragen insgesamt ca. 5400,00 EUR für den Sandaustausch oder 1.800,00 EUR für die Reinigung. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.“

Verschiedenes

Wirtschaftsplan 2025

Vertragsnr.: 3085-S65/10

Marina Residenz am Müggelsee

Einheitenvertrag: 3085 S65/10 . Stellplatz 65 12587 Berlin

Planungszeitraum: 01.01.25 bis 31.12.25 (=365 Tage)

Datum 13. September 2024

Rechnungsnr. WP25-10446

Debitorenr. D-215193

Wirtschaftsplan detailliert für Einheit S65/10

	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Erhaltungsrücklage				
Zuführ. Erhaltungsrücklage UG2	450,00	38,000 Verteilung gem. TE	0,500	5,92
Nicht umlagefähige Kosten:	450,00	Ihr Anteil:		5,92 EUR
Geplante Gesamtkosten	450,00	Vorauszahlung Erhaltungsrücklage gesamt		5,92
		ab dem 1. Januar 2025 pro Monat		0,49 EUR
Einnahmen/Ausgaben	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Strom TG	2.500,00	38,000 Verteilung gem. TE	0,500	32,89
Wartung TG	1.000,00	38,000 Verteilung gem. TE	0,500	13,16
Umlagefähige Kosten:	3.500,00	Ihr Anteil:		46,05 EUR
Instandhaltung Garagen	1.000,00	38,000 Verteilung gem. TE	0,500	13,16
Verwalterentgelte Stellp. Motorrad	149,04	4,000 Anz. Motorrad STP	1,000	37,26
Nicht umlagefähige Kosten:	1.149,04	Ihr Anteil:		50,42 EUR
Geplante Gesamtkosten	4.649,04	Vorauszahlung Einnahmen/Ausgaben gesamt		96,47 EUR
		ab dem 1. Januar 2025 pro Monat		8,04 EUR
		geplante Gesamtkosten für Ihre Einheit:		102,39 EUR
		Ihr neuer Zahlbetrag (gerundet)		
		ab dem 1. Januar 2025 pro Monat		8,53 EUR